

ABRIL 2024

SQUARES + STREETS

*La sesión de visualización de Plazas +
Calles de Roslindale Square*

ÍNDICE

01 INTRODUCCIÓN

1.1 Cómo utilizar este folleto	4
--------------------------------	---

02 VIVIENDA Y BIENES RAÍCES

2.1 Condiciones existentes	6
2.2 Valores comunitarios	10
2.3 Actividad de visión	11

03 FORMA DE CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO

3.1 Condiciones existentes	12
3.2 Valores comunitarios	14
3.3 Actividad de visión	14

04 ZONING

4.1 Condiciones existentes	16
4.2 Valores comunitarios	18
4.3 Actividad de visión	18



05 TRANSPORTE

5.1 Condiciones existentes	24
5.1.1 Seguridad en el transporte	24
5.1.2 Acceso a opciones de transporte	25
5.1.3 Pedestrian Environment	26
5.1.4 Condiciones de tránsito	26
5.1.5 Estacionamiento de vehículos	27
5.2 Valores comunitarios	28
5.3 Actividad de visión	28

06 ESPACIO ABIERTO Y RESILIENCIA

6.1 Condiciones existentes	30
6.1.1 Contexto de espacio abierto	31
6.1.2 Espacio abierto existente	31
6.1.3 Resiliencia	31
6.2 Valores comunitarios	31
6.3 Actividad de visión	32

07 PEQUEÑAS EMPRESAS

7.1 Condiciones existentes	34
7.2 Valores comunitarios	41
7.3 Actividad de visión	41

08 ARTE Y CULTURA

8.1 Condiciones existentes	42
8.2 Valores comunitarios	45
8.3 Actividad de visión	46

01.

INTRODUCCIÓN

Las sesiones de visualización para Plazas + Calles de Roslindale Square representan la próxima etapa del proceso de participación. Según las metas y visiones de la comunidad, que se basan en los temas y resultados de participaciones anteriores, estas sesiones nos llevan a la próxima etapa, Revisión y perfeccionamiento de ideas (consulte el cronograma de participación a continuación). Esta etapa busca ideas y preferencias de la comunidad sobre maneras específicas de concretar las metas y visiones que se han desarrollado hasta la fecha. Estas ideas servirán de base para que la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) y nuestros colegas del Departamento de la Ciudad determinen las ideas preliminares a presentar en el Plan Plazas + Calles de Roslindale Square (“el Plan”).

CÓMO USAR ESTE FOLLETO

Este folleto de la sesión de visualización está organizado en torno a los temas principales que serán objeto de recomendaciones en el Plan: vivienda y bienes raíces, zonificación, forma de construcción y diseño, transporte, espacio público, espacios abiertos y resiliencia, pequeñas empresas, y arte y cultura. Cada una de estas áreas temáticas tiene un espacio exclusivo destinado al debate y a actividades prácticas durante las sesiones de visualización.

Cada sección contiene la siguiente información:

- Un resumen de datos y análisis de las condiciones existentes
- Valores y metas de la comunidad determinados mediante participaciones previas
- Indicaciones de las actividades de visualización que describen las opiniones que buscamos en cada estación específica del tema

Alentamos a los asistentes a usar este folleto como un anticipo de los temas que se debatirán en cada estación y como un recurso al que pueden referirse mientras realizan las actividades.

ETAPAS

PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

RESULTADOS

ESCUCHAR Y PREPARARSE

Conectarse con la comunidad para recopilar ideas para la participación y escuchar sus experiencias en Roslindale Square.

Reuniones con organizaciones y líderes comunitarios
Evento de lanzamiento de Roslindale

1. Vista previa del próximo proceso de planificación y participación
2. Fomentar la opinión inicial sobre los temas clave que se deben abordar en el proceso de planificación

DESARROLLAR IDEAS

Interactuar con la comunidad para comprender los objetivos y necesidades, y colaborar con los departamentos de la Ciudad para generar opciones de implementación en respuesta a los comentarios.

Talleres educativos (vivienda, pequeñas empresas/artes y cultura, zonificación)
Sesión de trabajo a través de paseos al aire libre en la comunidad
Horario de oficina y horas de Café Encuesta

1. Dar a conocer las herramientas de la Ciudad que podemos promover en Plazas + Calles
2. Proporcionar un conocimiento básico de la zonificación
3. Recabar opiniones sobre los valores y objetivos de la comunidad

REVISAR Y PERFECCIONAR IDEAS

Recomendaciones del borrador del taller con las partes interesadas y los departamentos asociados de la Ciudad

Una sesión de visualización presencial
Sesiones de generación de ideas específicas sobre el tema

1. Perfeccionar las prioridades de la comunidad en función de la participación previa para orientar las sesiones de visión
2. Producir ideas para posibles recomendaciones a debatir con los departamentos asociados de la Ciudad
3. Elaborar un proyecto de mapa de zonificación de Plazas + Calles

BORRADOR DEL PLAN

Publicar el plan para revisión pública.

Analizar recomendaciones preliminares y enmienda al mapa de zonificación con la comunidad
Período de comentarios para la enmienda al mapa preliminar de zonificación y el plan definitivo

1. Perfeccionar el proyecto de recomendaciones de planificación en materia de vivienda, pequeñas empresas, transporte, espacio público y diseño
2. Perfeccionar el proyecto de objetivos comunitarios de uso y desarrollo de terrenos, así como el mapa de zonificación de Plazas + Calles

TOMAR MEDIDAS

Finalizar el nuevo plan y comenzar a implementar recomendaciones en todos los departamentos de la Ciudad.

Cerrar reuniones públicas antes de que el Plan sea aprobado por la junta de la BPDA
Aprobación de la enmienda al mapa de zonificación por parte de la Comisión de Zonificación de Boston

Comenzar a realizar un seguimiento del calendario de implementación de las recomendaciones de planificación con los departamentos de la ciudad

02.

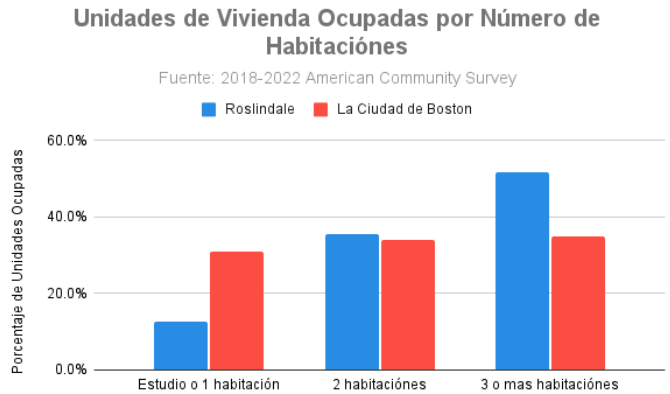
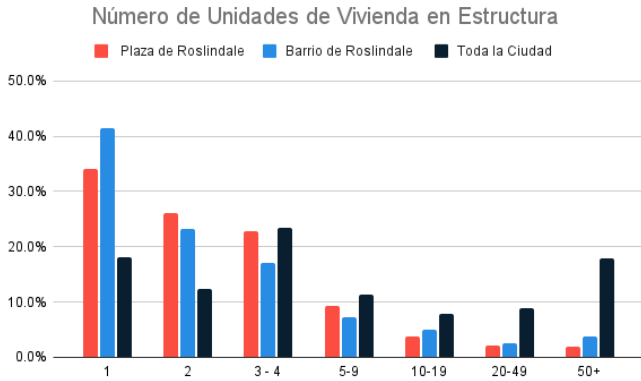
VIVIENDA Y BIENES RAÍCES

Las viviendas en Roslindale Square servirán para producir y apoyar distintos niveles de asequibilidad para estabilizar a los residentes existentes y contribuir a un vecindario diverso y acogedor para todos los hogares.

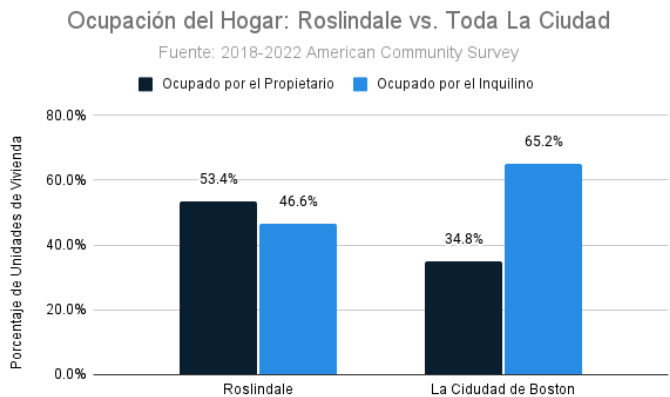
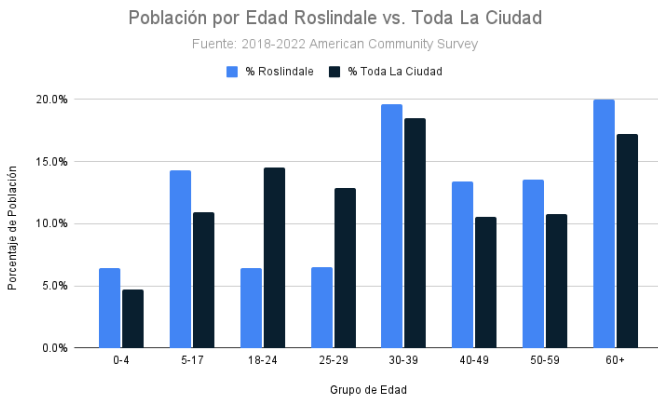
La producción y preservación de viviendas en áreas de Plazas + Calles como Roslindale Square son objetivos clave de esta iniciativa de planificación. La ciudad necesita producir viviendas para una variedad de ingresos y tamaños de hogares, y también preservar viviendas para personas con ingresos limitados y viviendas asequibles presentes de manera natural para estabilizar a los residentes y mitigar el impacto del desplazamiento. Esta sección identifica las condiciones de vivienda existentes en Roslindale, los valores que son importantes para la comunidad en este tema, y sugerencias para solicitar ideas sobre cómo podemos lograr la visión comunitaria para la vivienda a través del Plan para áreas pequeñas Plazas + Calles de Roslindale Square.

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES EN ROSLINDALE

Las características de la vivienda en Roslindale reflejan el hecho de que este vecindario está alejado del núcleo del centro de Boston aproximadamente por 6 millas. Roslindale generalmente tiene densidades más bajas, precios más bajos y una tipología de viviendas más variada que los vecindarios más cercanos al núcleo del centro de la ciudad. Como se demuestra en el gráfico, Roslindale tiene significativamente más viviendas unifamiliares y bifamiliares que el resto de la ciudad, pero porcentajes similares de residencias de “densidad media” con entre 3 y 9 unidades en cada edificio. La vivienda de densidad media está más concentrada en el área de planificación de Roslindale Square que en todo el vecindario. Hay un porcentaje mucho menor de edificios multifamiliares con más de 10 unidades en Roslindale en comparación con la ciudad.



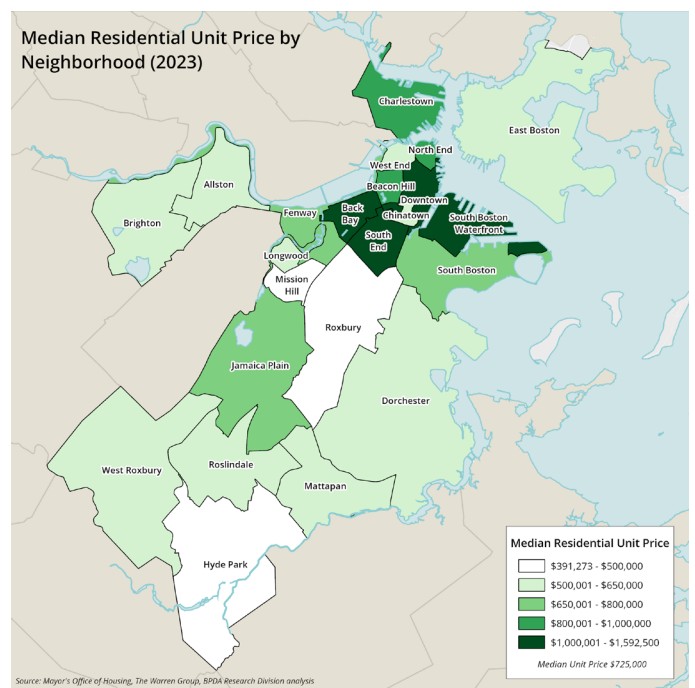
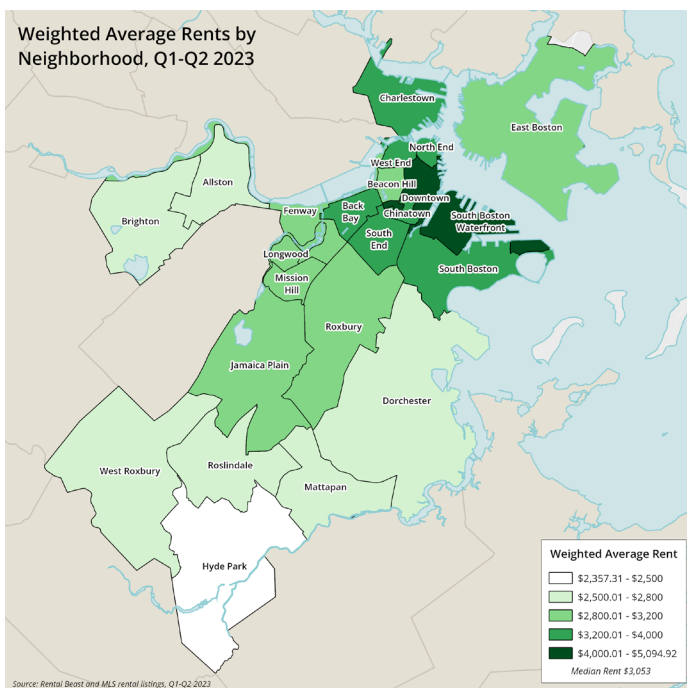
Existe una correlación entre la mayor proporción de viviendas de baja densidad en Roslindale y el número de dormitorios en todas las unidades de vivienda ocupadas. Hay más unidades de 3 dormitorios o más y muchas menos unidades tipo estudio y de 1 dormitorio en Roslindale que en toda la ciudad.



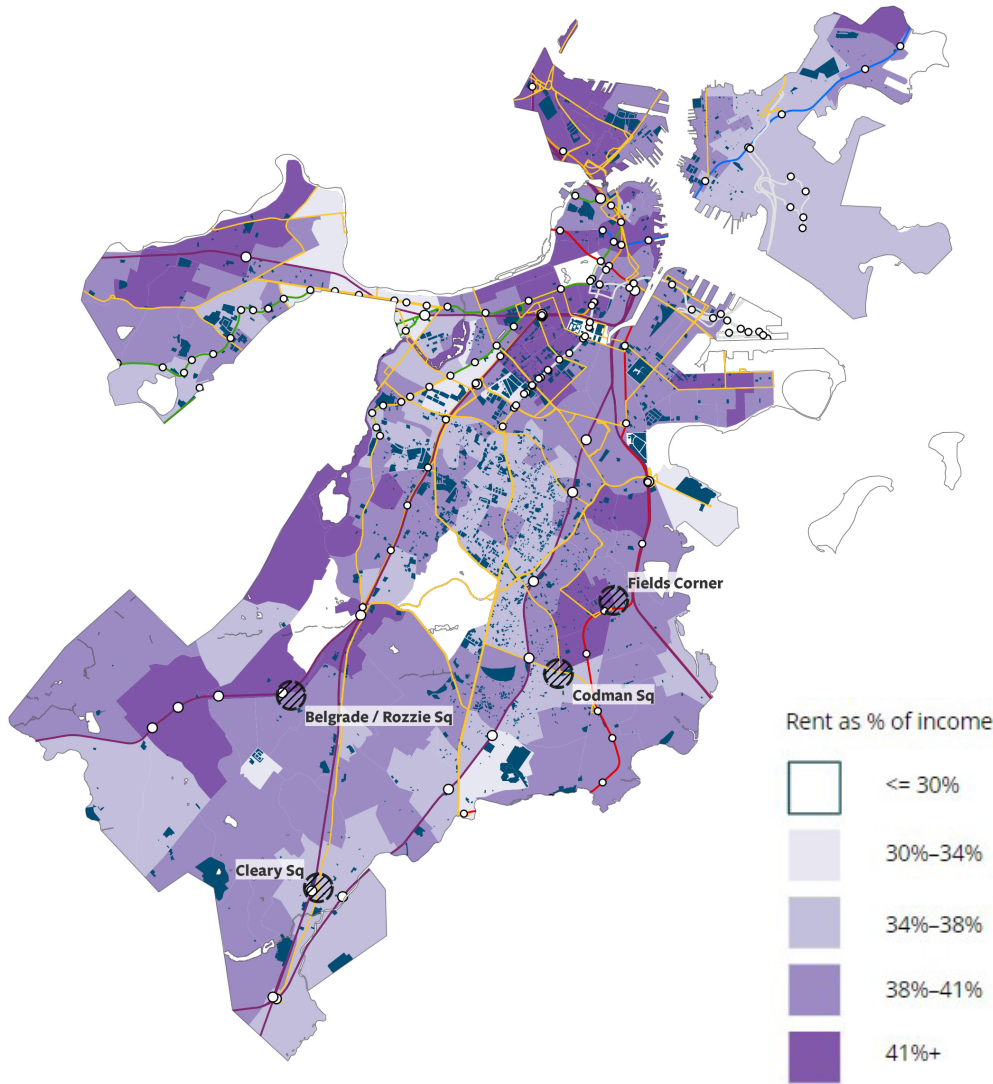
La alta proporción de unidades con más dormitorios se refleja en un tamaño promedio de hogar más grande en Roslindale, que es de 2.53 en comparación con el número de 2.26 en toda la ciudad, según la Encuesta Comunitaria Estadounidense (ACS) de 2018-2022. Los tamaños de hogar más grandes en Roslindale probablemente están influenciados por la población del vecindario de niños menores de 18 años que viven en casa con sus padres o tutores.

Las unidades ocupadas por sus propietarios son mucho más predominantes en Roslindale que en toda la ciudad, donde el parque de viviendas está principalmente ocupado por inquilinos. Esto probablemente se deba al hecho de que la ocupación por parte del propietario es mucho más común para unidades más grandes en Roslindale y en toda la ciudad, en comparación con los estudios y unidades de 1 dormitorio, que están principalmente ocupadas por inquilinos.

Como se observa en los mapas a continuación, en términos relativos, Roslindale es más asequible que la mediana de precios de alquileres y de venta en toda la ciudad. El alquiler promedio en Roslindale fue de \$2,269 a principios de 2023 (T1-T2 2023), menos que la mediana en toda la ciudad de \$3,053 (Fuente: Oficina de Vivienda del Alcalde, The Warren Group y la División de Investigación de la BPDA). De manera similar, el precio promedio en 2023 de una unidad residencial en Roslindale fue de \$580,000 en comparación con \$725,000 en toda la ciudad (Fuente: Oficina de Vivienda del Alcalde, The Warren Group y la División de Investigación de la BPDA), lo que significa que quizás una mayor diversidad de niveles de ingresos de los hogares pueda pagar viviendas en Roslindale.



Sin embargo, la carga económica de la vivienda en Roslindale es relativamente alta en comparación con el resto de la ciudad. El 34 % de los hogares de Roslindale tienen una carga económica de vivienda, lo que indica la necesidad de más viviendas para personas con ingresos limitados y la preservación de viviendas asequibles presentes de manera natural.

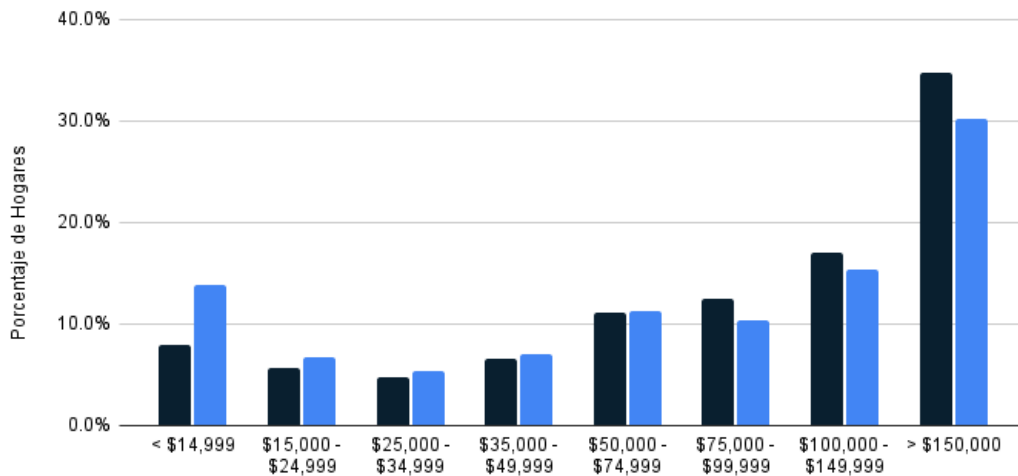


De hecho, Roslindale solo tiene suficientes unidades de vivienda para personas con ingresos limitados para albergar al 62 % de los hogares que actualmente califican según sus ingresos en el vecindario, lo que indica una demanda de viviendas adicionales para personas con ingresos limitados en Roslindale. El gráfico a continuación muestra una proporción más grande del tramo de ingresos más alto en Roslindale que en toda la ciudad, y proporciones similares de hogares de ingresos moderados y bajos que pueden calificar para viviendas para personas con ingresos limitados pero no pueden acceder a estas unidades debido a la falta de oferta.

Ingresos del Hogar

Fuente: 2018-2022 American Community Survey

■ Roslindale ■ Toda la Ciudad



VALORES DE LA COMUNIDAD

Los siguientes temas, que reflejan los valores de la comunidad en la vivienda, surgieron de las participaciones de la comunidad hasta la fecha:

1.

El deseo de producir viviendas verdaderamente asequibles: ¿De qué manera Plazas + Calles preparará el camino para la producción de viviendas para personas con ingresos limitados para grupos familiares con ingresos bajos y moderados?

2.

El deseo de estabilizar las viviendas para residentes actuales: Las opciones de viviendas disponibles en la actualidad no cumplen con las necesidades actuales de los residentes respecto del precio o los tipos de unidades.

3.

El deseo de recibir a grupos familiares diversos: Las viviendas nuevas y existentes deben ser asequibles para diversos niveles de ingresos e incluir distintos tipos de edificios.

4.

El deseo de que las viviendas estén ubicadas junto con los servicios: Más viviendas en Roslindale deben tener servicios comerciales accesibles a pie y ser asequibles para distintos niveles de ingresos y tamaños de grupo familiar.

ACTIVIDAD DE VISUALIZACIÓN

Las siguientes preguntas tienen como objetivo extraer ideas y preferencias de la comunidad sobre formas promover los valores comunitarios mencionados anteriormente a través del Plan Plazas + Calles de Roslindale Square:

1.

Si se construyera un nuevo edificio residencial en Roslindale Square... ¿qué proporción de unidades deberían tener varios dormitorios en relación con monoambientes o con las que tengan un solo dormitorio?

2.

Si se construyera un nuevo edificio residencial en Roslindale Square... ¿a qué rangos de ingresos estarían destinadas las nuevas viviendas para personas con ingresos limitados?

3.

Si se construyera un nuevo edificio residencial en Roslindale Square... ¿qué tipos de usos, servicios y elementos de resiliencia (es decir, Infraestructura Verde) deberían asociarse con la vivienda, ya sea en el mismo edificio o cerca?

4.

Si la Ciudad tuviera dinero adicional para estabilizar a los residentes actuales, ¿cómo le gustaría que lo gastáramos? Utilice sus fichas para mostrarnos sus prioridades.

- Convertir viviendas a precio de mercado para personas con ingresos limitados
- Promover oportunidades de propiedad de la vivienda asequible
- Subvencionar la producción de más viviendas para personas con ingresos limitados
- Crear caminos de alquiler con opción a compra
- Incentivar económicamente a los propietarios de viviendas privadas para que alquilen por debajo de los precios de mercado

5.

Si se construyera un nuevo edificio residencial en Roslindale Square que exigiera la demolición de un edificio existente, ya fuera por su estado o porque suponía un uso ineficaz del terreno, ¿qué beneficios querría que se ofrecieran a esos inquilinos?

- Periodo de aviso o derecho a permanecer en la unidad durante un determinado plazo
- Pagos por reubicación
- Ayuda para la búsqueda de vivienda o alquiler comparable
- Derecho de retorno a un alquiler similar o derecho de compra si las unidades del nuevo edificio son condominios

03.

FORMA DE CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO

El nuevo desarrollo en Roslindale Square mantendrá el carácter construido local y los elementos de diseño que hacen que la Plaza sea única, al tiempo que proporcionará oportunidades para agregar comercios en la planta baja activa y viviendas para mejorar el entorno de uso mixto de la Plaza.

Los planes Plazas + Calles tienen como objetivo agregar nuevo desarrollo en las Plazas existentes de una manera que respete el sentido de lugar y el carácter arquitectónico de cada vecindario. Como parte de este esfuerzo, el equipo ha estado recopilando información en forma de un “Mapa de Activos Comunitarios y Culturales” para entender cómo el espacio público (como parques y aceras) y la forma de construcción (como tiendas comerciales y carácter arquitectónico) dan forma a la identidad de Roslindale Square. Antes de hacer recomendaciones, es fundamental documentar qué hace que Roslindale sea única, qué atrae a las personas aquí y qué hace que Roslindale se sienta como un hogar. Esta sección identifica los elementos existentes en el entorno construido en Roslindale, los valores que son importantes para la comunidad en este tema, y sugerencias para recopilar ideas sobre cómo

podemos lograr la visión de la comunidad para la forma de construcción y el diseño a través del Plan para áreas pequeñas Plazas + Calles de Roslindale Square.

CONDICIONES EXISTENTES

Throughout this planning process, we've been soliciting community input on how the built environment can contribute to the neighborhood's sense of place. The feedback has fallen into 3 larger themes - history, public realm, and gathering spaces.

A través de la historia

La Subestación de Roslindale, la Iglesia Congregacional de Roslindale y la Iglesia Bautista de Roslindale son los únicos edificios dentro del área del plan que tienen una designación en el Registro Nacional de Lugares Históricos. Sin embargo, muchos edificios en la Plaza contribuyen al sentido de historia, una expresión arquitectónica distinta y la identidad del vecindario, y la diversidad de materiales y tipos de edificios habla de la evolución continua del carácter del área.

A través del espacio público

Durante la reunión de presentación del Informe de Compromiso, cuando se preguntó “¿Qué crea un sentido de lugar en su vecindario?”, muchos respondieron espacios al aire libre, entre ellos, Adams Park, Birch Street Plaza, el Arboreto y

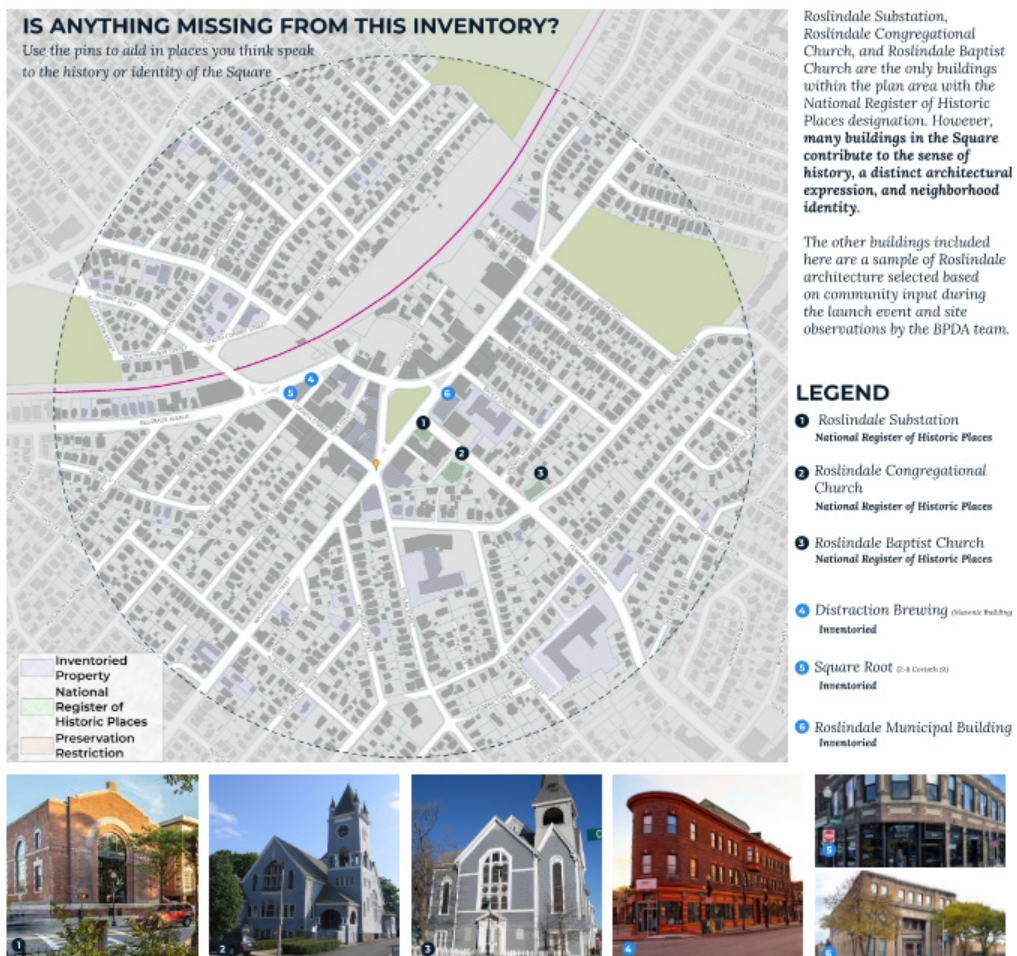
los campos Fallon y Healy; así como los paisajes urbanos y aceras dentro de la Plaza. Algunos murales y esculturas al aire libre son importantes identificadores del vecindario. Se destacaron el mural de “Roslindale” y la escultura cinética cercana por su visibilidad desde la estación de tren, proporcionando una señal visual de que se está ingresando a Roslindale Square.

A través de espacios que fomentan las reuniones de la comunidad

También hemos escuchado sobre el importante papel que tienen los lugares

de reunión en la definición de Roslindale Square. Estos incluyen edificios cívicos e institucionales como la biblioteca, lugares de culto, el Centro Comunitario, así como tiendas de propietarios locales, como Distraction Brewery, Square Root, Village Market y Fornax Bakery.

Este mapa se basa en observaciones en el sitio realizadas por el personal de la BPDA en febrero de 2024, aportes de la comunidad del Evento de Lanzamiento de Roslindale Square que tuvo lugar el 24 de febrero de 2024, Mapeo en línea de Activos Comunitarios y Culturales, y un Paseo Comunitario celebrado el 7 de abril de 2024.



ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

El Parque Adams crea un importante centro vecinal dentro de Roslindale Square. Su césped abierto y árboles maduros crean un lugar ideal de reunión para los residentes de la Plaza, ya sea para disfrutar de actividades diarias o de un evento como el Mercado de Agricultores o el Festival de Holi. Las calles que rodean al parque, Poplar y Washington, tienen locales comerciales activos, farolas históricas, arte público y servicios como bancos y maceteros. Los edificios cívicos e históricos en la calle Washington son algunos de los más altos en el vecindario. Un nuevo desarrollo en la calle Poplar tiene una escala similar, adyacente a una hilera de edificios de uno y dos pisos.

A medida que uno se aleja del Parque

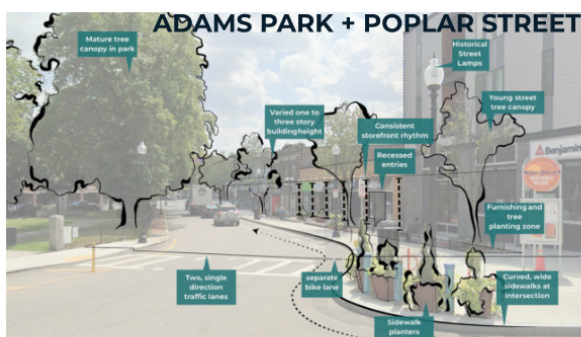
ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO DE ROSLINDALE SQUARE EN LA ACTUALIDAD

Adams, a lo largo de la calle Corinth, se ven predominantemente edificios de un solo piso, con zonas para letreros y un ritmo de anchos de locales comerciales de aproximadamente 15 pies. Las aceras son estrechas y ofrecen menos espacio para comodidades adicionales. Este análisis está documentado en los dibujos comentados aquí.

new development on Poplar Street is of a similar scale, adjacent to a string of one- and two-story buildings.

As one moves away from Adams Park, along Corinth Street, one sees predominantly single story buildings, with consistent zones for signage and a rhythm of about 15' storefront widths. The sidewalks are narrow and offer less space for additional amenities. This analysis is documented in the annotated drawings here.

ELEMENTS OF ROSLINDALE SQUARE'S PUBLIC REALM TODAY



VALORES DE LA COMUNIDAD

Los siguientes temas, que reflejan los valores comunitarios sobre la forma de construcción y el diseño, han surgido de los compromisos comunitarios hasta la fecha:

1.

Existe un deseo de preservar el carácter de diseño y la sensación local de Roslindale a través de nuevos desarrollos, pero preocupa cómo los distritos de zonificación de Plazas + Calles incorporarán elementos de diseño únicos en el proceso de revisión del desarrollo.

2.

La comunidad quiere ver más densidad “transicional” y viviendas nuevas en espacios vacíos en Roslindale Square, así como la creación de más edificios de uso mixto con plantas bajas activas.

3.

Existe un deseo de aumentar los servicios dentro del espacio público, como arbolado urbano nuevo, maceteros, bancos, asientos de cafeterías y estacionamientos para bicicletas.

ACTIVIDAD DE VISUALIZACIÓN

Los cambios en la zonificación en Roslindale Square representan una oportunidad para guiar la forma de construcción del futuro desarrollo en la zona. Las preguntas de actividad de Forma de construcción y Zonificación exploran cómo los diferentes distritos de zonificación de Plazas + Calles podrían afectar la apariencia y sensación de la Plaza en el futuro. Se proporcionarán ejemplos de paisaje urbano y edificios que corresponden a cada distrito de zonificación. También se compartirá un resumen de cómo ha cambiado la Plaza con el tiempo y ejemplos de algunas de las características arquitectónicas distintivas de la Plaza como información de fondo.

Antecedentes y preguntas

1.

¿De qué manera la historia de la forma de construcción en Roslindale Square afecta cómo podríamos pensar sobre el futuro desarrollo en la Plaza?

2.

¿Cuáles son las características arquitectónicas de Roslindale Square que son importantes para usted? ¿Cuáles deberían ser protegidas y reforzadas a través de nuevos desarrollos?

3. ¿Qué tipos de edificios y actividades le gustaría ver en diferentes partes del vecindario?

4. ¿Dónde le gustaría ver edificios con plantas bajas activas, por ejemplo, comercios, restaurantes y espacios comunitarios? ¿Hay zonas en la plaza que deberían tener sólo edificios residenciales?

Actividad:

1. Elija un área en la Plaza entre las opciones mostradas en el mapa en su folleto (o marque la suya propia).

2. ¿Qué tipos de actividades imagina que sucederán en esta área? ¿Hay actividades que cree que no deberían permitirse aquí? Observe los usos del Artículo 8 proporcionados como ejemplos.

- Si piensa que deben añadirse viviendas aquí, ¿cuántas unidades por edificio?

3. ¿Qué tipo de edificios le gustaría ver aquí? Elija de los precedentes proporcionados o describa el suyo propio.

- Cuando piensa en los edificio que seleccionó, ¿cuál sería el más apropiado para las actividades que imagina (incluyendo el número de unidades de vivienda)?

4. ¿Hay alguna otra cosa sobre el carácter construido o las actividades en esta área que le gustaría ver?

5. ¿Por qué imagina esto para esta área? ¿Por qué son importantes para usted las cosas que mencionó?

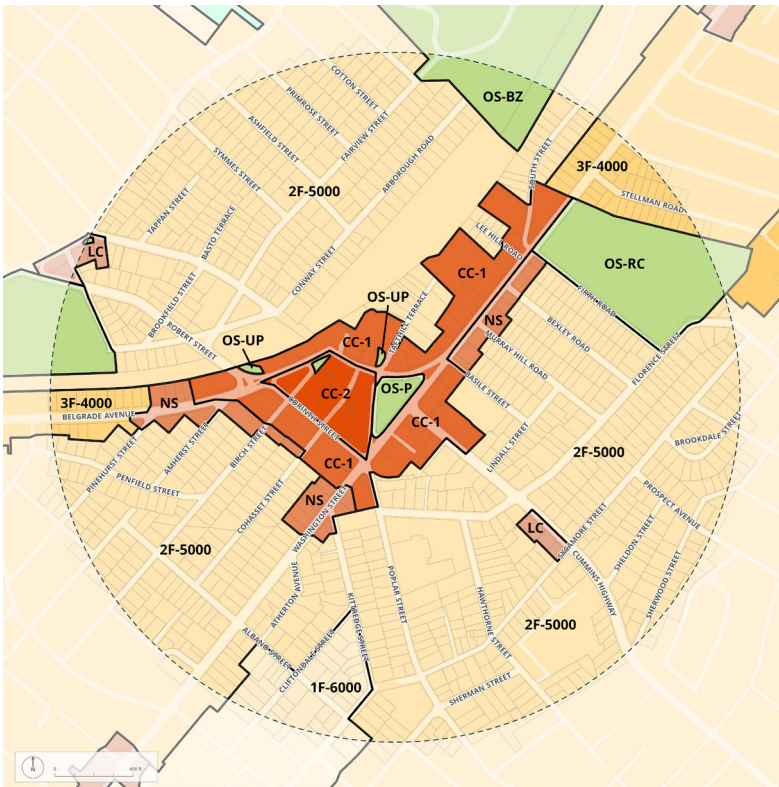
04. ZONIFICACIÓN

Vecindario (NS), Conveniencia Local (LC)

Tres (3) subdistritos residenciales:
Unifamiliar (1F-6000), Bifamiliar (2F-5000), Trifamiliar (3F-4000)

Cuatro (4) subdistritos de espacio abierto:
Espacio Abierto de Parque (OS-P), Espacio Abierto de Recreación (OS-RC), Espacio Abierto de Plaza Urbana (OS-UP), Espacio Abierto de Jardín Botánico/Zoológico (OS-BZ)

Parte de Roslindale Square está cubierta por un distrito de superposición de zonificación llamado distrito superpuesto de diseño de vecindarios (Neighborhood Design Overlay District, NDOD)



ZONIFICACIÓN ACTUAL

La zonificación actual de Roslindale Square se encuentra dentro del Distrito de Zonificación del Vecindario de Hyde Park, que está regulado por el Artículo 67 del Código de Zonificación. Este distrito se divide a su vez en varios subdistritos. Dentro del área de estudio de Roslindale Square, hay once (11) subdistritos de zonificación diferentes:

Cuatro (4) subdistritos comerciales de vecindario: Comercial Comunitario-1 (CC-1), Comercial Comunitario-2 (CC-2), Compras del

REGULACIONES DIMENSIONALES

Todos los subdistritos comerciales y residenciales en Roslindale Square tienen alturas máximas de 35 pies o de 2.5-3 pisos. Los distritos residenciales requieren patios delanteros de 20-25 pies, patios laterales de 10 pies y patios traseros de 40 pies. Los distritos comerciales no tienen patios o laterales requeridos, pero tienen patios traseros requeridos de 10-20 pies y patios delanteros requeridos de 0-15 pies. Las FAR (relación piso-área) máximas van desde 0.5-0.8 en los distritos residenciales y desde 0.5-2 en

los distritos comerciales. Se requiere tener 1.5-2 espacios de estacionamiento por cada 1 unidad residencial en cada uno de los distritos residenciales y comerciales.

REGULACIONES DE USO

En los subdistritos residenciales, están prohibidos casi todos los usos no residenciales, incluidos los usos para tiendas minoristas, restaurantes, servicios y vehiculares. Se permiten algunos usos comunitarios, de espacios abiertos y similares, como cuidado de niños.

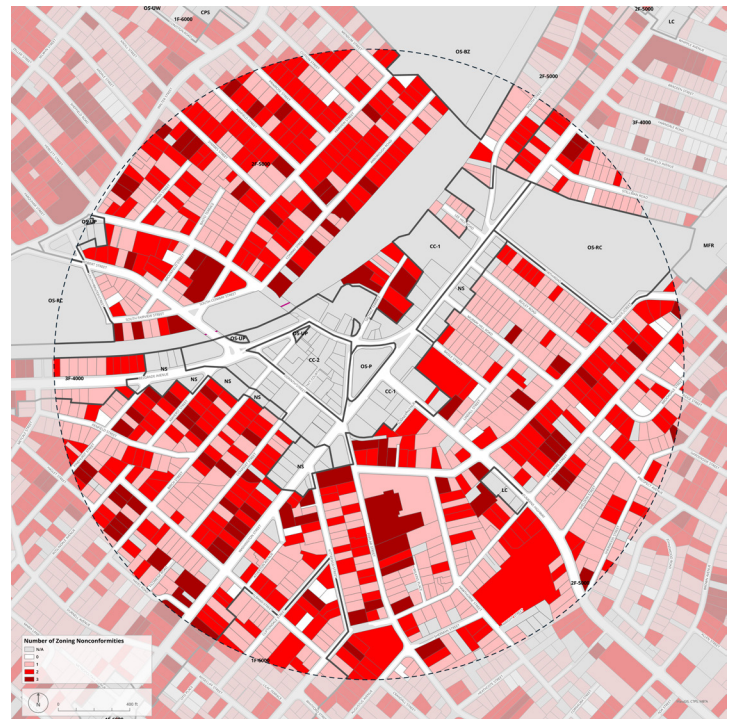
En los subdistritos comerciales, se permiten la mayoría de los usos residenciales, tiendas minoristas, restaurantes y oficinas, con la mayor variedad de usos permitidos en el distrito CC y los más limitados en el distrito LC. Los usos de entretenimiento y culturales varían en los subdistritos comerciales. Por ejemplo, los restaurantes con entretenimiento están prohibidos en LC, son condicionales en NS y están permitidos en CC. La mayoría de los usos vehiculares están prohibidos o son condicionales en los subdistritos comerciales. Por ejemplo, los estacionamientos y garajes son condicionales en los subdistritos CC y están prohibidos en los subdistritos NS y LC.

ÁREA DE SUPERPOSICIÓN

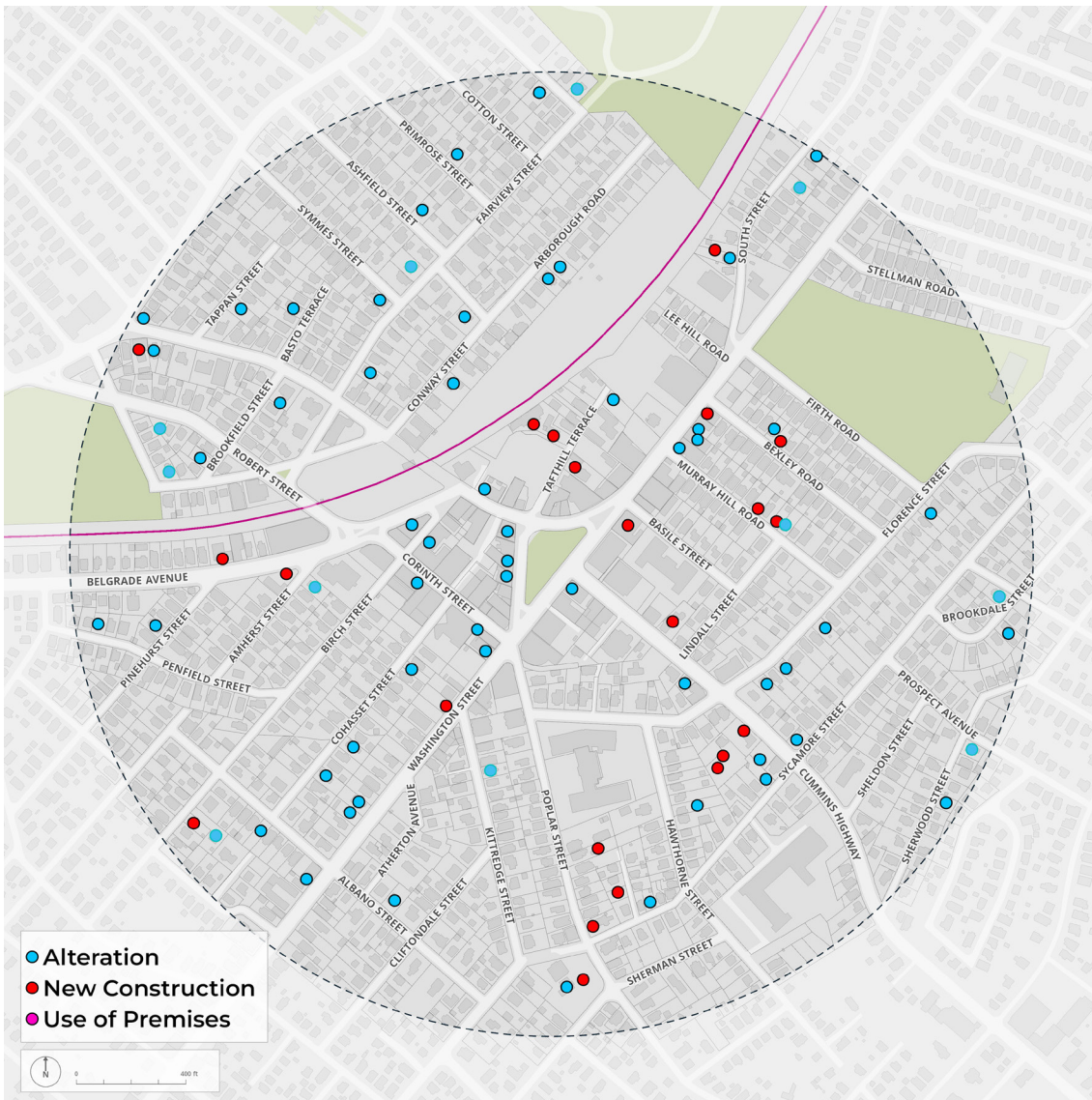
Parte de Roslindale Square está cubierta por un distrito de superposición de zonificación llamados distritos superpuestos de diseño de vecindarios (Neighborhood Design Overlay Districts, NDOD) Los NDOD se establecen para proteger la escala existente, la calidad del entorno peatonal, el

carácter de los vecindarios residenciales y las concentraciones de edificios históricos. Dentro de un NDOD, ciertos proyectos deben ser revisados y aprobados por el personal de Diseño Urbano en la BPDA, un proceso conocido como Revisión de Diseño de la BPDA. Los proyectos que requieren revisión de diseño deben ser visibles desde una calle pública o un espacio abierto público y proponer un cambio que altere la forma del techo o la altura del edificio o una alteración o nueva construcción que tenga más de trescientos (300) pies cuadrados. Los requisitos para los NDOD se encuentran en la Sección 80E-2.1.iii del Código de Zonificación.

PARCELAS NO CONFORMES



Dentro del Área de Estudio de Roslindale Square, 63% de las parcelas no cumplen con las regulaciones de FAR existentes. Esto significa que la mayoría del área actualmente es no conforme, incluso cuando se considera solo una regulación de zonificación.



Entre enero de 2013 y diciembre de 2022, 98 proyectos pasaron por el proceso de ZBA dentro del área de estudio de Roslindale Square. La mayoría (68%) fueron para modificaciones (que incluyen renovación interior, instalación de letreros comerciales, cambio de uso de zonificación sin renovación, y pequeñas adiciones edilicias). La mayoría de los proyectos fueron aprobados con condiciones (65%) o aprobados (26%). Las violaciones de zonificación más comunes fueron altura del edificio excesivo, patio lateral insuficiente y FAR excesivo.

VALORES DE LA COMUNIDAD

A través del compromiso local y de los valores destacados en distintos temas en este proceso, surgieron los siguientes valores como importantes para los residentes al pensar en regulaciones de zonificación y en qué deberían ayudar a implementar esas reglas:

- 1.** Desarrollo de diversas opciones de vivienda por encima y cerca de los locales comerciales existentes, espacios culturales y comodidades que sirvan a la comunidad.
- 2.** Promoción de esos pequeños negocios y espacios culturales dentro del área para mejorar y apoyar aún más un área comercial activa.
- 3.** Combinación de regulaciones de zonificación con pautas de diseño (como se mencionó en el tema Forma de construcción y diseño) que promuevan y aprovechen la sensación local del área al revisar proyectos de desarrollo.

ACTIVIDAD

Con base en las reglas de zonificación actuales, ¿es posible construir los tipos de edificios y actividades que visualiza para esta área?

- 1.** ¿Las dimensiones están permitidas?
- 2.** ¿Los usos están permitidos?
- 3.** ¿Se le exige proporcionar estacionamiento para las actividades que visualiza?

Con base en las reglas de zonificación de Plazas + Calles (S+S), ¿sería posible construir los tipos de edificios y actividades que visualiza para esta área?

1. ¿Qué distrito S+S se alinea mejor con su visión en términos de dimensiones?

2. ¿Qué distrito S+S se alinea mejor con su visión en términos de usos?

3. ¿Algunas de las demás regulaciones de S+S (como los requisitos de planta baja activa o servicios al aire libre) ayudan a cumplir su visión?

4. ¿Qué distrito S+S se alinea mejor con su visión?

¿Cómo se comparan sus visiones con las de sus vecinos? ¿Qué conversaciones adicionales le gustaría tener con los miembros de su comunidad sobre la visión del desarrollo futuro en Roslindale Square?

05. TRANSPORTATION

Roslindale Square será un lugar donde todos los residentes tendrán acceso a opciones de transporte, donde las redes de transporte eficientes fomentarán la oportunidad económica y donde la ciudad habrá tomado medidas para prepararse para el cambio climático. Ya sea viajando en transporte público, a pie, en bicicleta o en automóvil, las personas que viajen en Roslindale Square podrán acceder de manera segura y confiable a su vecindario y al resto de la ciudad.

Hoy, el Área de Planificación de Roslindale Square cuenta con una variedad de opciones de transporte. El servicio de tren interurbano es accesible a través de la estación de Roslindale Village con 139 espacios de estacionamiento y uso de bicicletas y un extenso servicio de autobuses proporcionado por diez rutas de autobuses que conectan al norte con la Línea Naranja en Forest Hills y se conectan en todas las demás direcciones a través de Belgrade Avenue, Cummins Highway y hacia el sur a través de Washington Street. Dos estaciones de bicicletas compartidas con casi 30 bicicletas públicas, un estacionamiento público con 108 espacios y muchas calles y aceras públicas proporcionan conectividad para todas las formas de viaje. Dentro del Área de Planificación, se proporcionan ciclovías o carriles compartidos de autobús/bicicleta en Belgrade Avenue, South Street, Poplar Street, Cummins Highway y Washington Street, sin embargo, actualmente no existen carriles protegidos para bicicletas.

En conjunto, las opciones de autobús y tren interurbano en el Área de Planificación proporcionan una cantidad excepcional de capacidad de transporte: Los autobuses y trenes a través del Área de Planificación pueden transportar 59,800 pasajeros diarios, incluidos 4,200 pasajeros diarios entre las 8 a. m. y las 9 a. m. y 4,600 pasajeros entre las 5 p. m. y las 6 p. m.

	SERVICIOS	PRINCIPALES CONEXIONES	FRECUENCIA
TRES INTERURBANO DE LA MBTA	Roslindale Village	South Station Back Bay Ruggles	60 mins (días de semana) 120 mins (fines de semana)
AUTOBÚS DE LA MBTA	14	Heath St Franklin Park Nubian Sq	45 mins (días de semana) 60 mins (fines de semana)
	30	Mattapan Sq Forest Hills Cummins Hwy	15-55 mins (días de semana) 40-60 mins (fines de semana)
	34	Dedham Sq Forest Hills Washington St	15-30 mins (días de semana) 30-60 mins (fines de semana)
	34E	Dedham Mall Forest Hills Washington St	15-30 mins (días de semana) 30-60 mins (fines de semana)
	35	Dedham Mall Forest Hills West Roxbury	18-30 mins (días de semana) 35-40 mins (fines de semana)
	36	VA Hospital Forest Hills West Roxbury	16-18 mins (días de semana) 30-35 mins (fines de semana)
	37	Baker St Forest Hills West Roxbury	18-30 mins (días de semana) 35 mins (sábados)
	40	Georgetowne Forest Hills Washington St	35-40 mins (días de semana) 60 mins (sábados)
	50	Cleary Sq Forest Hills Cummins Hwy	25-30 mins (días de semana) 60 mins (sábados)
	51	Reservoir Station Forest Hills Brookline	30 mins (días de semana) 65 mins (sábados)
USO COMPARTIDO DE BICICLETAS	2 estaciones (45 bicicletas)	400+ estaciones en la región	A demanda
AUTOMÓVILES COMPARTIDOS	3 ubicaciones (7 automóviles)	Sin límite	A demanda

Hay varios proyectos de transporte importantes en el área de Planificación de Roslindale Square recientemente completados, actualmente en curso o en planificación, entre ellos:

1.**Birch Street Plaza**

Iniciado en 2019 como un proyecto piloto, la exitosa peatonalización de Birch Street entre Corinth Street y Belgrade Avenue, tendrá sus elementos finales de paisaje urbano instalados por el Departamento de Transporte de Boston a finales de la primavera de 2024. Los elementos incluirán maceteros para paisajismo y oportunidades adicionales de asientos.

2.**Mejoras en el estacionamiento y uso de bordillos de Roslindale Square**

Después de un proceso exhaustivo de dos años trabajando con la comunidad y los negocios del área, a finales de la primavera de 2024, el Departamento de Transporte de Boston realizará mejoras en la regulación de bordillos para una utilización más segura y eficiente tanto del estacionamiento en el bordillo como del estacionamiento municipal Taft Hill Terrace de la Ciudad.

3.**Adaptaciones para bicicletas en Poplar Street y ordenamiento del tráfico**

En la primavera de 2024, el Departamento de Transporte de Boston instaló una ciclovía en sentido contrario que va hacia Roslindale Square y otras mejoras de seguridad y medidas de ordenamiento del tráfico, incluidos reductores de velocidad en Poplar Street entre Washington Street y Sycamore Street. Se planea una segunda fase de ordenamiento del tráfico en 2024 en Poplar Street entre Sycamore Street y Canterbury Street.

4.**Sendero Roslindale Gateway**

La Ciudad ha estado trabajando con la comunidad, la MBTA y el Arnold Arboretum para completar una red de senderos desde la estación de tren interurbano de Roslindale Village de la MBTA, conectando con senderos mejorados y extendidos del Arboretum para proporcionar una conexión desde Roslindale Square hasta la estación de MBTA de Forest Hills.

5.**Carga de vehículos eléctricos**

El Departamento de Transporte de Boston ha instalado dos estaciones de carga de vehículos eléctricos en el estacionamiento municipal Taft Hill Terrace de la Ciudad, y en 2024 instalará cuatro estaciones de carga en Florence Street, junto al Healy Playground.

6.

Calles lentas en Lower South Street y alrededores

El Departamento de Transporte de Boston ha instalado reductores de velocidad en las intersecciones de las calles residenciales en ambos lados de Washington Street entre Archdale Road y Cummins Highway. Las mejoras adicionales que se implementarán como parte de este esfuerzo en 2024 incluyen mejoras en las intersecciones de Archdale Road y South Street; mejoras en las intersecciones de Florence Street y Firth Road; mejoras en la intersección del corredor de Florence Street.



Redes de transporte existentes en Roslindale Square

CONDICIONES DE TRANSPORTE EXISTENTES

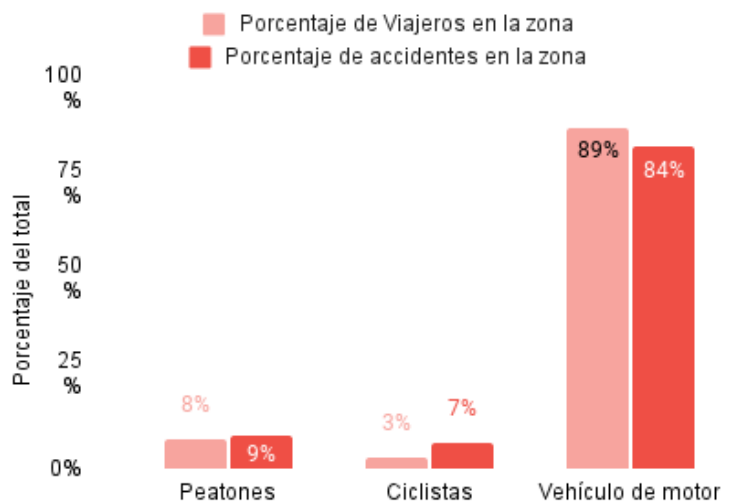
Desde su publicación a principios de 2017, Go Boston 2030 ha guiado las inversiones en transporte de la Ciudad de Boston. El plan establece importantes objetivos y metas:

1. Eliminar lesiones graves y fatales por tráfico.
2. Proporcionar acceso al transporte público, bicicletas compartidas y autos compartidos en un área a no más de 10 minutos de cada hogar.
3. Reducir los tiempos de viaje promedio en un 10%.
4. Reducir los viajes en automóvil al trabajo en un 50 %, aumentar los viajes en transporte público al trabajo en un 33 %.
5. Lograr la neutralidad de carbono para 2050.
6. Reducir los gastos de transporte de los residentes.

¿Cómo se compara hoy Roslindale Square?

SEGURIDAD DEL TRANSPORTE

- Desde 2021 hasta 2023, hubo 58 accidentes de tráfico que requirieron una respuesta de emergencia en Roslindale Square. En febrero de 2024, una persona que viajaba en un monopatín motorizado murió en un accidente en Washington Street cerca de Bexley Road.
- Más del 55 % de todos los accidentes dentro del Área de Planificación ocurrieron en Washington Street, incluidos tres de cada cuatro accidentes de bicicleta. Fuera de Washington Street, los accidentes en el Área de Planificación se concentraron en calles principales, incluidas Cummins Highway, South Street, Belgrade Avenue y Corinth Street.



Comparación de accidentes y volúmenes de viajeros por modo

Ya sea caminando, en bicicleta o conduciendo, varios cruces se destacan como puntos críticos de accidentes dentro del Área de Planificación:

- Washington St con Bexley Rd
- South St con Taft Hill Ter
- Washington St con Poplar St
- Robert St con Corinth St/Belgrade Ave
- Washington St con Albano St

La mayoría de los accidentes (84 %) que ocurrieron dentro del Área de Planificación involucraron solo automóviles. Sin embargo, al comparar cómo viajan las personas a través del Área de Planificación, queda claro que las personas que viajan en bicicleta se ven desproporcionadamente afectadas por los accidentes. Si bien los recuentos de tráfico recientes muestran que los ciclistas representan aproximadamente el 3 % de los viajeros en el Área de Planificación, los ciclistas estuvieron involucrados en más del 8 % de todos los accidentes.

Accidentes de tráfico que requirieron respuesta de emergencia, 1 de enero de 2021 - 31 de diciembre de 2023

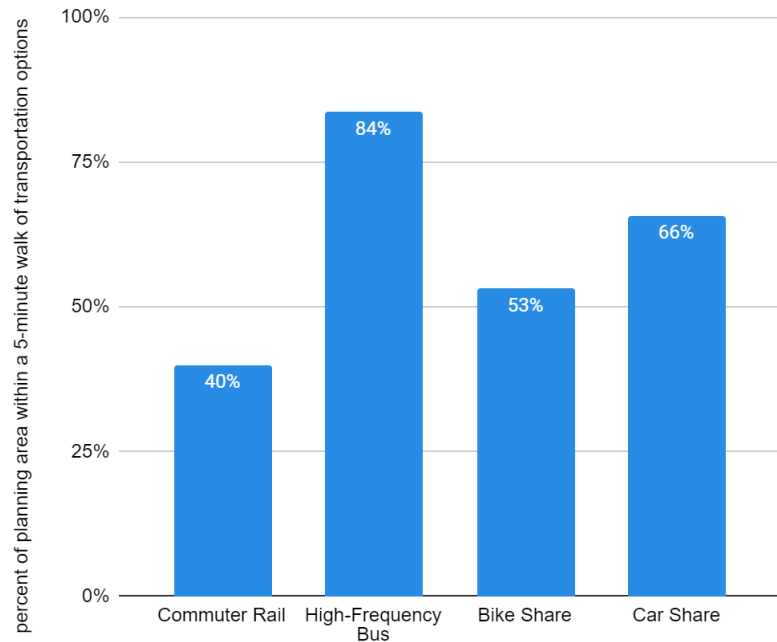


ACCESO A OPCIONES DE TRANSPORTE

Hoy, el 84 % de los residentes de Roslindale Square viven a una distancia a pie de 5 minutos (un cuarto de milla) de una parada de autobús con un servicio de autobús frecuente, sin embargo, el acceso generalizado a otras opciones es más limitado. Con 10 rutas de autobús que operan dentro del Área de Planificación, los autobuses llegan a las paradas dentro del Área de Planificación con mucha frecuencia. Casi todas las rutas de autobús que sirven a Roslindale Square se conectan con el importante centro de tránsito en Forest Hills, donde se encuentran disponibles conexiones adicionales de ferrocarril interurbano, metro y autobús.

Si bien el ferrocarril interurbano

proporciona un viaje directo muy rápido desde Roslindale a destinos importantes como Ruggles, Back Bay y South Station, solo el 40 % del Área de Planificación vive a cinco minutos a pie de la estación de Roslindale Village. Las ubicaciones existentes de Bluebikes y de auto compartido están ubicadas centralmente dentro del Área de Planificación. Estos recursos de transporte compartido están disponibles dentro de una distancia de cinco minutos a pie para el 53 % y el 66 % respectivamente de los residentes en el área de estudio.



Porcentaje de residentes dentro del Área de Planificación que viven a una distancia a pie de 5 minutos a las opciones de transporte

ENTORNO PEATONAL

La densidad de calles y destinos en el corazón de Roslindale Square lo convierte en un lugar muy transitable. Sin embargo, faltan cruces peatonales en algunos lugares clave. En particular, hay brechas identificadas en los cruces peatonales en Washington Street entre Albano Street y Corinth/Poplar Street y Murray Hill y Firth Street. Como resultado, varias paradas de autobús en Washington Street no tienen cruces peatonales. También hay otras brechas peatonales a lo largo de Belgrade Avenue pasando Robert Street y en Cummins Highway entre Florence y Washington Streets. Ocho paradas de autobús tienen dimensiones de aceras restringidas. Además de dificultar la movilización

en silla de ruedas o caminar lado a lado, las aceras estrechas limitan el espacio disponible para el arbolado urbano, postes de luz, bancos, paradas de autobuses y otros servicios que ayudan a que las calles sean cómodas y acogedoras para peatones y pasajeros que esperan el autobús.

Si bien tanto Taft Court (que corre entre Corinth y South Streets) como Taft Hill Terrace (que se conecta al estacionamiento municipal principal) proporcionan acceso vehicular al estacionamiento, ambos brindan una conectividad peatonal importante pero carecen de aceras adecuadas.



Figure XX: Cantidad de pasajeros y servicios en las paradas de autobuses

CONDICIONES DEL TRANSPORTE PÚBLICO

Cada día, 3,874 personas suben y bajan del autobús en el área de planificación. Además, aproximadamente 14,000 pasajeros viajan en autobús en Washington Street entre Roslindale Square y Forest Hills. Con carriles exclusivos para autobuses durante las horas pico instalados en 2018, los tiempos de viaje para los pasajeros de autobús mejoraron en un 20-25 % y el pasajero promedio de autobús ahorró al menos una hora por semana como resultado de viajes en autobús más rápidos.

Todas las rutas de autobús en Roslindale Square experimentan cierta aglomeración en períodos/sentidos pico (sentido de ingreso por la mañana y de salida por la tarde).

Las condiciones de aglomeración ocurren en la Ruta 34 durante la mañana en sentido de ingreso, con cargas pico observadas entre las 6 a. m. y las 7 a. m. No hay o hay muy poco hacinamiento fuera de los períodos pico en la mayoría de las rutas de autobús en Roslindale Square.

La mayoría de los pasajeros suben y bajan del autobús en paradas cerca de Adams Park, la mayoría de las cuales tienen servicios como bancos y refugios. Una de las paradas de autobús más concurridas donde suben los pasajeros por la mañana es la parada en



Cantidad de pasajeros y servicios en las paradas de autobús



Plan de estacionamiento y acceso al bordillo de la acera

sentido al norte en Washington Street con Cummins Highway, con 206 subidas de pasajeros desde las 5 a. m. hasta las 12 p. m.

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Después de un estudio de estacionamiento y una interacción con residentes y comercios, pronto se implementarán nuevas regulaciones de estacionamiento en sectores del Área de Planificación. Tras un proceso comunitario exhaustivo y encuestas que involucraron tanto a comercios como a residentes, y con el respaldo de un análisis riguroso, se determinó que había una clara necesidad de garantizar una rotación más frecuente del estacionamiento en la calle y proporcionar lugares para entregas rápidas para apoyar a los negocios locales. Para incorporar las necesidades de estacionamiento a más largo plazo, el estacionamiento municipal de la ciudad se extenderá de dos horas a cuatro horas.

Las nuevas regulaciones de estacionamiento incluyen una combinación de zonas de recogida/entrega (PU/DO), estacionamiento de dos horas (incluido algunos estacionamientos medidos en partes de alta demanda de Washington St, Corinth St, South St y Cummins Highway), estacionamiento de cuatro horas y estacionamiento reservado para personas con discapacidades.

VALORES DE LA COMUNIDAD

Los siguientes temas, que reflejan los valores comunitarios sobre el transporte y el espacio público, han surgido del compromiso comunitario hasta la fecha:

- 1.** Los miembros de la comunidad destacan el valor de la vialidad peatonal de Roslindale Square, y los tipos locales de actividades que suceden, como el Mercado de Agricultores, espacios para eventos musicales en vivo y lugares para hacer diligencias. También se expresa la necesidad de mejorar el acceso a la Plaza para peatones, conductores, ciclistas y usuarios de transporte público de todas las edades.
- 2.** Los usuarios del transporte público subrayaron la importancia de contar con opciones de transporte público confiables, consistentes y seguras que sean priorizadas y protegidas. También desean calles más seguras y una aplicación más estricta de las regulaciones de estacionamiento y violaciones de tráfico.
- 3.** La mejora de la vialidad peatonal, la accesibilidad según la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), la seguridad peatonal y las mejoras en el transporte público, como cruces peatonales repintados y señalización vial, rampas de acceso actualizadas, servicios en las paradas de autobús, carriles exclusivos para autobuses y ciclovías/espacios de estacionamiento para bicicletas, son las mejoras clave en el transporte que se identificaron, especialmente en las calles que rodean a Adams Park.

4.

Se valora que Roslindale sea transitable y cuente con varias opciones de transporte público, como el ferrocarril interurbano y Forest Hills, y que tenga mucho estacionamiento. Sin embargo, el transporte público hacia y desde la Plaza debe ser más frecuente y confiable, con alivio de la congestión y opciones de estacionamiento adecuadas dentro de la Plaza para que todos se sientan seguros al caminar, conducir y tomar el autobús.

ACTIVIDAD DE VISUALIZACIÓN

Los planes de Plazas + Calles se centrarán en acciones que puedan llevarse a cabo de manera realista en un plazo de 10 años. Para garantizar que los planes sean realistas, el plan se centrará en algunas áreas específicas de enfoque para abordar las prioridades clave que surgieron de conversaciones comunitarias y un análisis de los datos de transporte existentes.

1.

¿Qué áreas de enfoque debería priorizar el plan Plazas + Calles de Roslindale Square para las recomendaciones de transporte?

2.

¿Cuáles considera que son los problemas clave que deben abordarse en estas áreas?

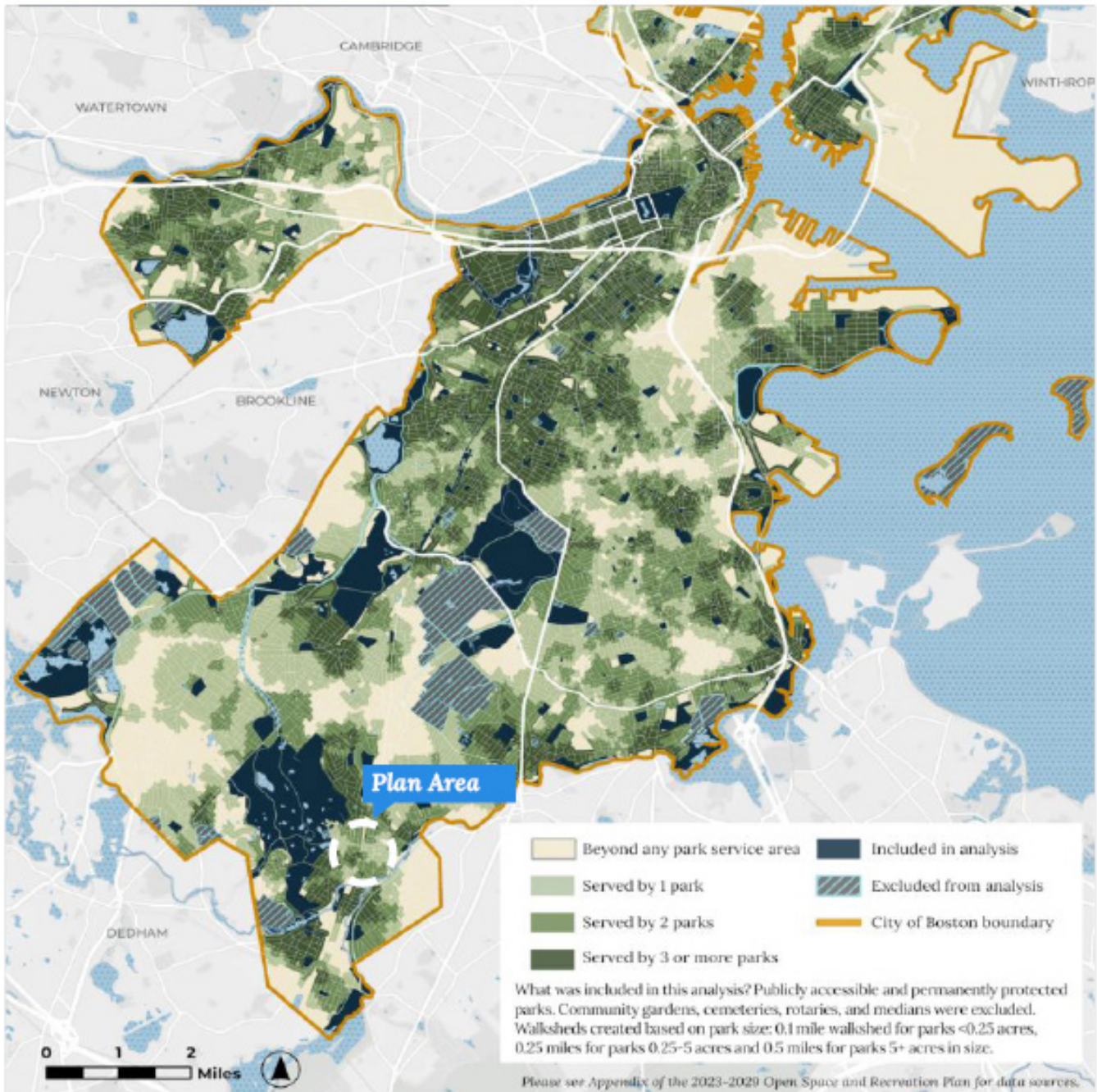
06.

ESPACIO ABIERTO Y RESILIENCIA

Roslindale Square será un lugar donde los espacios abiertos estarán bien mantenidos con elementos resistentes al clima, como Infraestructura Verde, elementos de sombra, asientos y árboles.

La preservación y expansión de espacios abiertos debe ser una parte integrada de los planes de Plazas + Calles junto con la zonificación, el desarrollo, artes + la cultura y el transporte. La Ciudad reconoce la importancia de los espacios abiertos en la calidad de vida de los residentes de un vecindario. En los últimos años, los espacios abiertos también han desempeñado un papel crítico en la salud pública (como se observó en la pandemia de COVID-19), la infraestructura de adaptación al clima (como se detalla en la planificación de “Climate Ready Boston”, el Plan de resiliencia al calor y el Plan de forestación urbana). Esta sección identifica los espacios abiertos existentes en Roslindale, los valores que son importantes para la comunidad en este tema, y sugerencias para solicitar ideas sobre cómo podemos lograr la visión comunitaria para el espacio abierto y la resiliencia a través del Plan para áreas pequeñas Plazas + Calles de Roslindale Square.

EXISTING OPEN SPACE CONTEXT



Source:


2023-2029 Open Space and Recreation Plan, Boston Parks and Recreation Department

CONDICIONES DEL ESPACIO ABIERTO EXISTENTES EN ROSLINDALE

Contexto Del Espacio Abierto

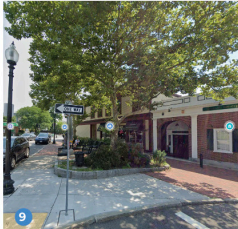
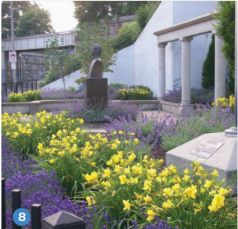
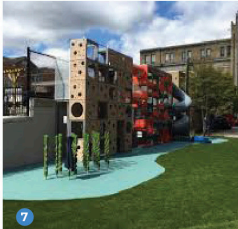

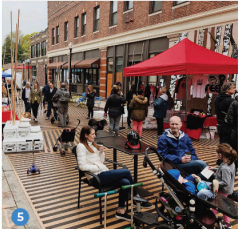

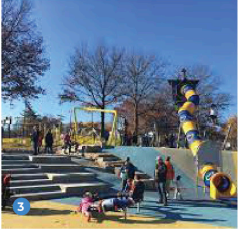
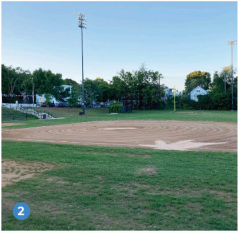

Roslindale Square cuenta con un buen servicio de parques públicos como Adams Park, Fallon Field, Healy Field, Roslindale Wetlands Urban Wilds y otros parques grandes cercanos, incluido el Arnold Arboretum, Stony Brook Reservation y Millennium Park. A través de conversaciones con la comunidad, está claro que estos espacios abiertos son una parte importante de la identidad, comunidad y el sentido de pertenencia para los residentes de la Plaza. Estos parques proporcionan una variedad de espacios para eventos comunitarios, juegos, deportes y disfrutar de la naturaleza.

ESPACIO ABIERTO EXISTENTE



OPEN SPACE KEY

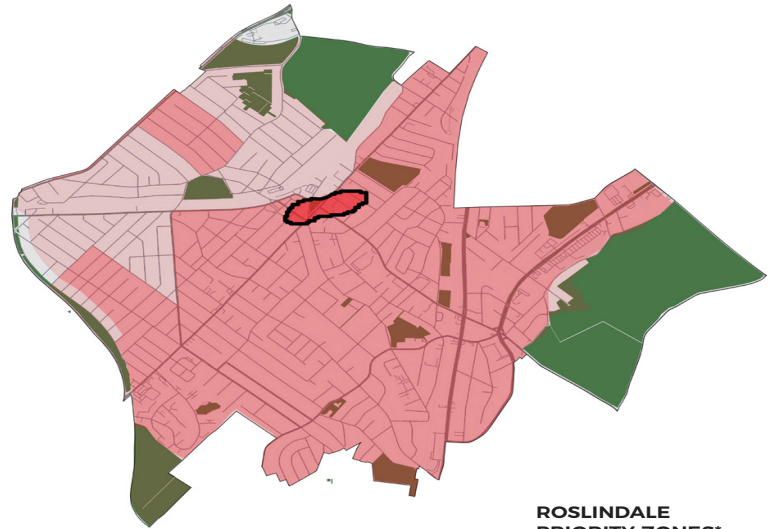
- 1 Adams Park
- 2 Healy Field
- 3 Fallon Field
- 4 Arnold Arboretum
- 5 Birch St Plaza
- 6 Wetland Urban Wilds
- 7 Summer School Playground
- 8 Alexander the Great Park
- 9 Pocket Park at Birch St



RESILIENCIA

Zonas Prioritarias Del Plan De Forestación URBANA

El centro de Roslindale Square está identificado como una zona prioritaria en el Plan de forestación urbana. El nuevo desarrollo en esta área debe incorporar estrategias resilientes que incluyan la plantación de arbolado urbano, infraestructura verde, estaciones para refrescarse y estructuras de sombra para mitigar el calor urbano.



ROSLINDALE PRIORITY ZONES*

- 1 INDICATOR
 - 2 OVERLAPPING INDICATORS
 - 3 OVERLAPPING INDICATORS
 - 4 OVERLAPPING INDICATORS
 - OPEN SPACE
 - PRIORITY ZONES
- *Priority zones are areas with three or more overlapping indicators.
- 2,000 FT.

URBAN FOREST PLAN 188

VALORES DE LA COMUNIDAD

Los siguientes temas, que reflejan los valores comunitarios sobre el espacio abierto y la resiliencia, han surgido hasta la fecha producto de la participación comunitaria: and resiliency, have emerged from community engagement to-date:

1. Preservar y ampliar espacios verdes y áreas de reunión al aire libre, y evitar desarrollos que proyecten sombra en espacios abiertos importantes como Adams Park.
2. Ampliar el dosel arbóreo y las estructuras de sombra, áreas para cenar al aire libre, puntos de encuentro, más asientos públicos, flores y jardineras, y arte público, incluyendo murales en los costados de los edificios —ejemplos de elementos del espacio público que mejoran espacios más resilientes y orientados a las personas.
3. Integración de estrategias de resiliencia como infraestructura verde, techos verdes y energía solar con nuevos espacios abiertos y desarrollo dentro de la Plaza.

4.

Apoyar los espacios abiertos existentes en todo Roslindale que proporcionan lugares seguros y limpios para que las personas se reúnan y organicen eventos comunitarios como el Mercado de Agricultores y el Festival Griego.

5.

Mejoras en el espacio público que incluyan más arbolado urbano, instalaciones de arte público, lugares al aire libre para reunirse que sean aptos para familias y estén bien cuidados.

ACTIVIDAD DE VISUALIZACIÓN

Hemos escuchado qué tipos de mejoras en espacios abiertos le gustaría ver, ahora nos gustaría que piense en dónde deberían ubicarse esas mejoras dentro de su comunidad.

1.

¿Hay espacios abiertos existentes que podrían beneficiarse de la creación de conexiones?

2.

¿Existen otros comercios o servicios que le gustaría ver ubicados cerca de estos espacios abiertos?

3.

¿Dónde le gustaría que hubiera otros espacios comunitarios? ¿Qué espacios abiertos existentes necesitan ser mejorados?

4.

¿Qué actividades o programas (por ejemplo, espacio para grandes reuniones, áreas de juegos, mesas y otros muebles) le gustaría ver principalmente en los espacios abiertos alrededor de la Plaza?

5.

¿Qué áreas de la Plaza no tienen un acceso adecuado a espacios abiertos?

07.

PEQUEÑAS EMPRESAS

Roslindale Square apoyará un entorno comercial local con una variedad de pequeñas empresas que fomenten espacios de reunión comunitaria, satisfagan una variedad de necesidades diarias para toda la comunidad y mitiguen el desplazamiento de las pequeñas empresas existentes.

Empoderar y apoyar a los actuales y futuros propietarios de pequeñas empresas en Roslindale Square es un objetivo crítico de Plazas + Calles. La Ciudad y la comunidad de Roslindale Square identificarán y crearán oportunidades para garantizar la estabilidad a largo plazo de los comercios existentes, abordar las vacantes comerciales y reducir las barreras de entrada para las nuevas empresas. La siguiente sección presenta las condiciones existentes del entorno empresarial en Roslindale Square, identifica los objetivos comunitarios para las pequeñas empresas y sugiere ideas para mejorar el ambiente de las pequeñas empresas a través del Plan para áreas pequeñas Plazas + Calles de Roslindale Square.

CONDICIONES COMERCIALES EXISTENTES EN ROSLINDALE SQUARE

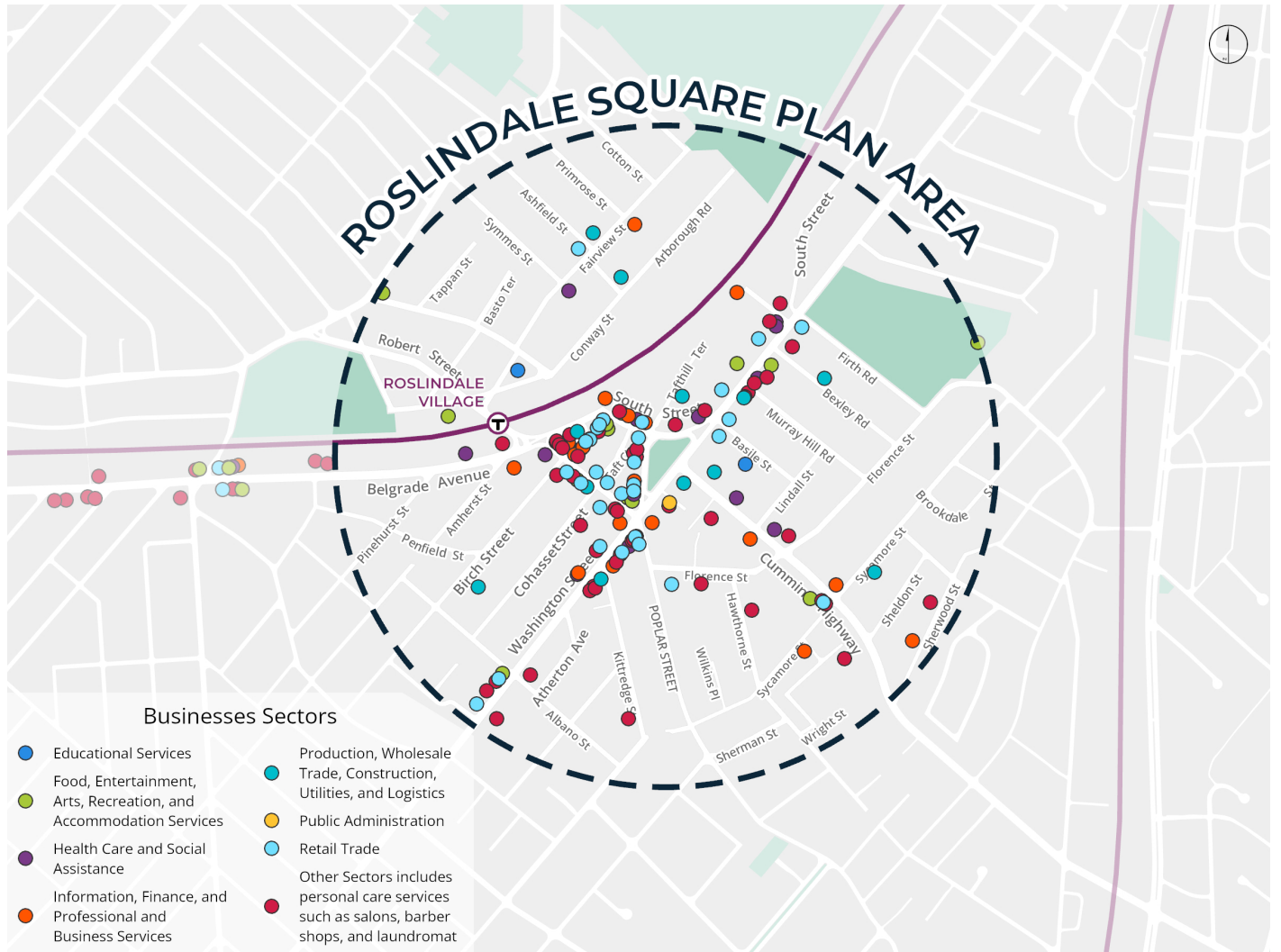
Como se ve en el gráfico a continuación, hay una variedad de establecimientos comerciales en el área de planificación de Roslindale Square. Las tres categorías más populares son las siguientes: Otros Servicios (que incluye servicios de cuidado personal y servicios de reparación/mantenimiento), Información, Finanzas, Servicios Profesionales y Comerciales, y Comercio Minorista. Es importante destacar que la mayoría de estos sectores comerciales generan tráfico de peatones, tanto de clientes como de empleados, y generalmente requieren el intercambio en persona de bienes y servicios.

EMPLEOS DE NÓMINA Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES EN ROSLINDALE SQUARE

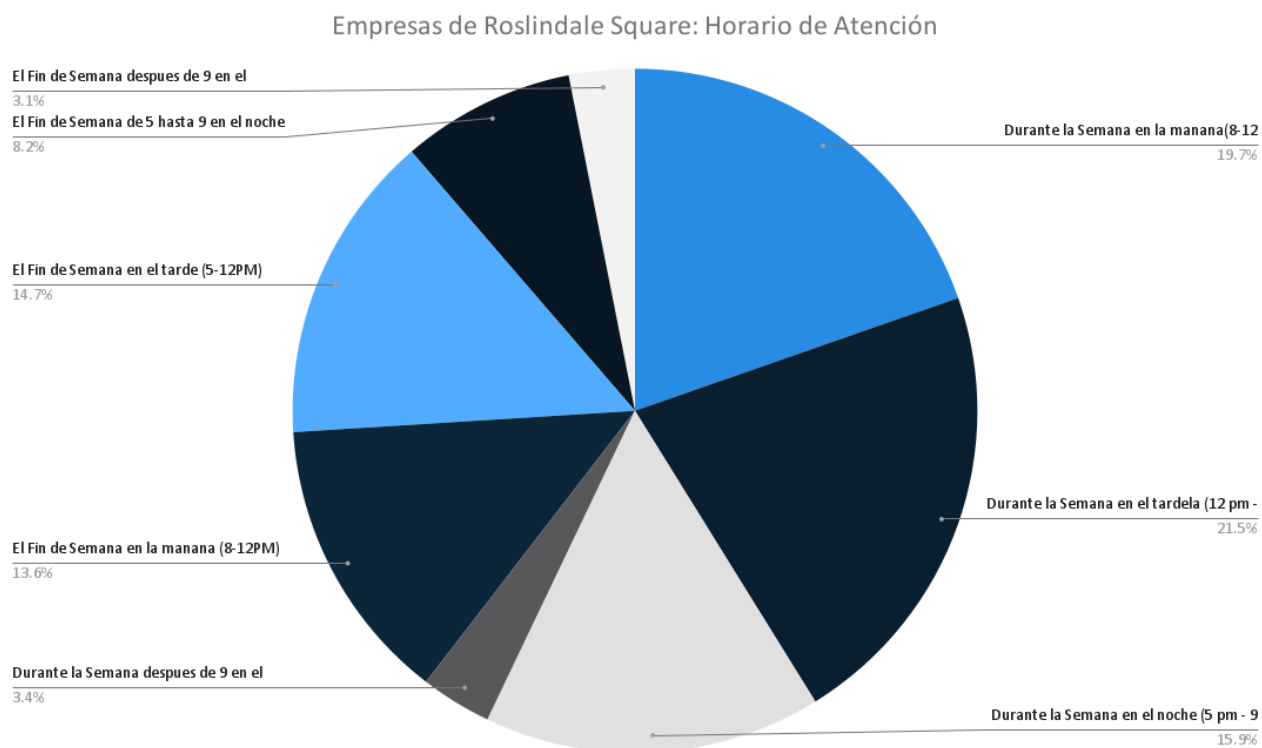
	Business Establishments	
	#	%
All Industries	225	100.0%
Production, Wholesale Trade, Construction, Utilities, and Logistics	23	5.3%
Information, Finance, and Professional and Business Services	35	15.6
Educational Services	7	3.1%
Health Care and Social Assistance	37	16.4%
Retail Trade	34	15.1
Food, Entertainment, Arts, Recreation, and Accommodation Services	30	10.4%
Other Services (including personal care and repair/maintenance services)	69	30.7
Public Administration (payroll job data not available)	1	0.4%

Source: Empleos de nómina en OntheMap 2021, base de datos comerciales de la División de Investigación de la BPDA, diciembre de 2023 (Data Axle, Yelp, Bing, YellowPages, Boston Licensing Board), análisis de la División de Investigación de la BPDA.

El mapa a continuación muestra todos los comercios por sector que han sido inventariados por el personal en el área de planificación de Roslindale Square, la mayoría de los cuales están concentrados en el área de captación del Distrito Principal de Roslindale Square.



Como se observa en el gráfico a continuación, aproximadamente una quinta parte de estos negocios están abiertos por las mañanas y por las tardes de los días de semana. Muchos menos negocios están abiertos hasta altas horas de la noche (después de las 9 p. m.) tanto entre semana como los fines de semana, y muchos menos negocios están abiertos los fines de semana en general.



Notes: Estos datos reflejan el horario de operación de los negocios existentes obtenidos de sus sitios web, Google Maps y los horarios mostrados en las vidrieras de las tiendas. 40 de los 225 negocios existentes no tienen horarios listados o aún no están abiertos, por lo que los horarios de operación de esos negocios no se incluyen en el gráfico circular.

El gasto en Roslindale Square aumentó durante la pandemia de COVID-19, como se observa en el gráfico a continuación, que está ajustado por la inflación anual. La categoría general de gasto minorista incluye servicios en persona como salones de belleza, barberías, lavanderías, etc. Estos datos indican una sólida base de clientes que dependen de la Plaza para obtener bienes y servicios cotidianos. De hecho, las tiendas de conveniencia, caracterizadas por bienes que los clientes compran con frecuencia y buscan la ubicación más conveniente para adquirir estos bienes, representan el 17.5 % de todos los negocios de Roslindale Square. Esto representa un sector comercial clave, que incluye farmacias, supermercados y restaurantes para llevar, que atrae tráfico peatonal para activar el centro comercial de la Plaza.

RELACIÓN DEL GASTO DE CONSUMO EN ROSLINDALE SQUARE CON LOS NIVELES DE 2019

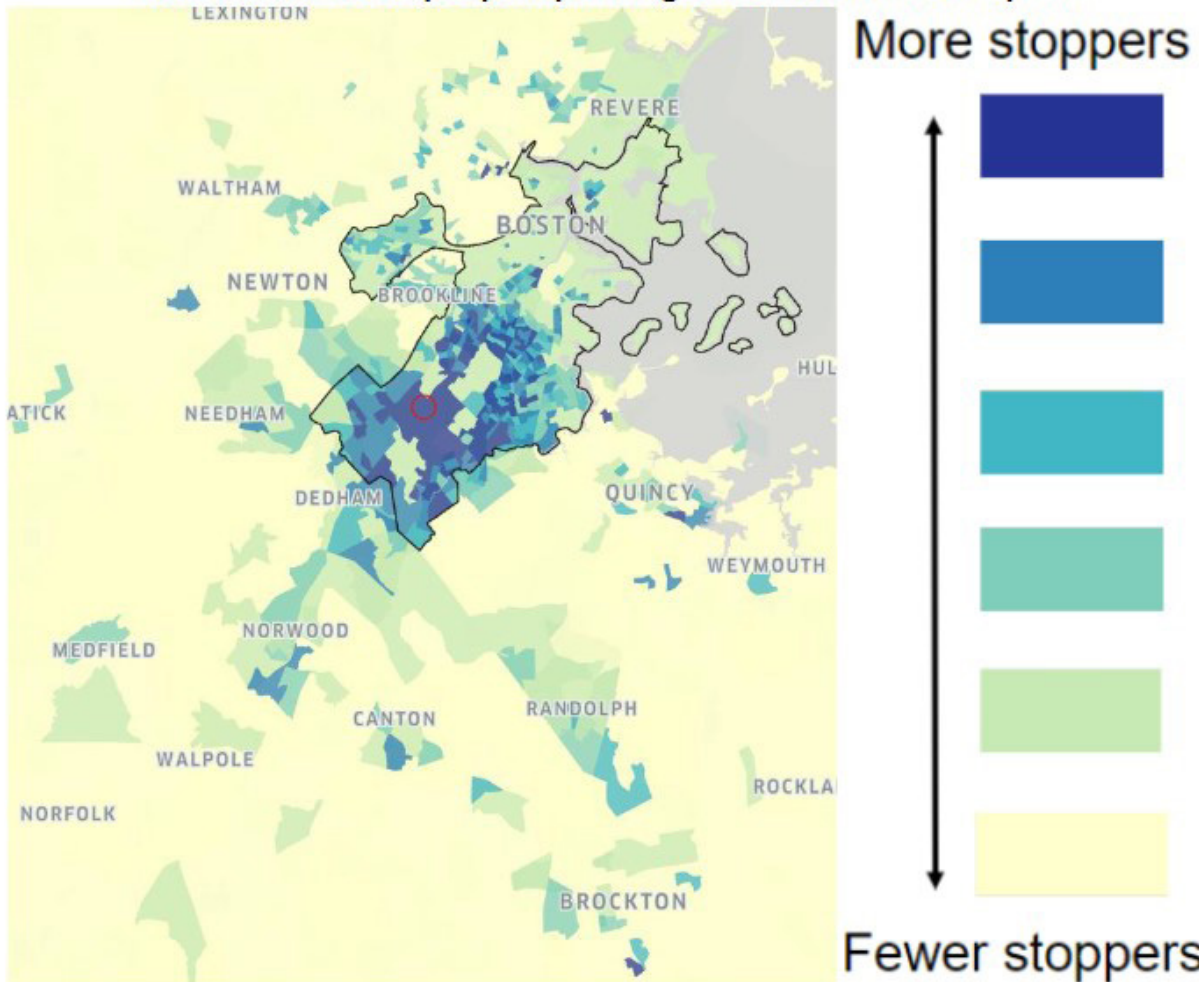
	2020	2021	2022	*2023
Gasto de consumo minorista general	106%	115%	117%	109%
Lugares para comer	96%	108%	116%	112%
Tiendas de alimentos y comestibles	148%	129%	136%	119%

**Para enero a septiembre de 2023 en comparación con enero a septiembre de 2019 inclusive para ajustarse a la disponibilidad de datos en el momento del análisis.*

Fuente: MasterCard, Análisis de División de Investigación de BPDA

Como se sugiere en el gráfico anterior, Roslindale Square es un centro comercial orientado localmente. Más del 59 % de los dólares gastados en persona en Roslindale Square provienen de un área de no más de 1 milla de la Plaza (Fuente: Información Geográfica de MasterCard 2022-2023). Un total del 93 % de las personas que pasan tiempo en Roslindale Square viven a no más de 3 millas de la Plaza, y más de la mitad (51 %) viven a no más de media milla (Fuente: Análisis de la División de Investigación de la BPDA de Cueb iq 2022). Principalmente provienen de Roslindale, Hyde Park, Mattapan, Jamaica Plain, Dorchester y Roxbury. Las personas que pasan tiempo en la Plaza incluyen empleados, propietarios de negocios, compradores, residentes y otros visitantes.

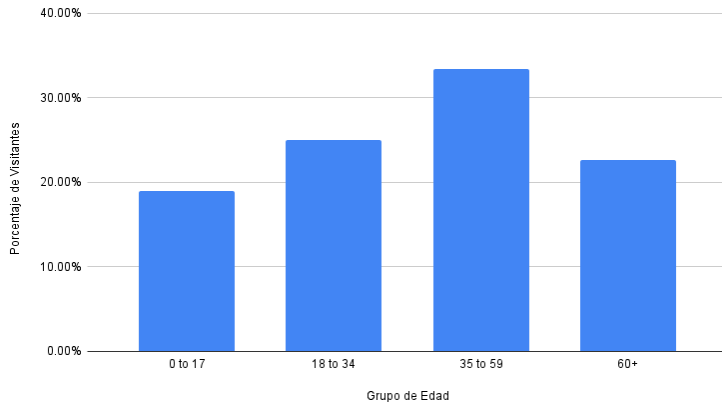
Home locations of people spending time in Roslindale Square



Source: Cuebiq mobility data 2022, BPDA Research Division analysis. Cuebiq collects first-party data from anonymized users who have opted-in to provide access to their location data anonymously through a GDPR-compliant framework.

¿Quién Pase Tiempo en Roslindale Square?

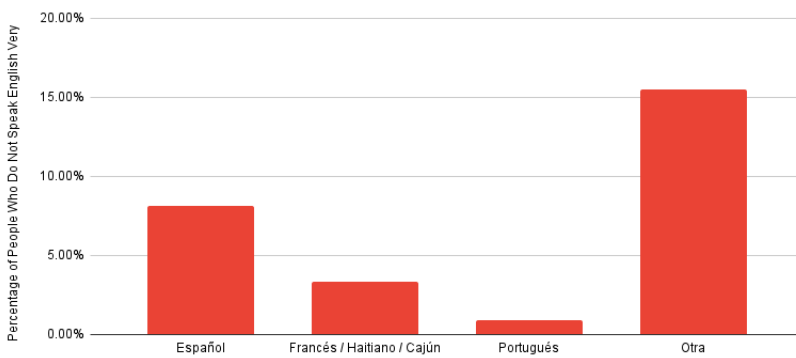
Fuente: US Census Bureau, 2020 Decennial Census, BPDA Research Division Analysis of Cuebiq cell phone data



Las características demográficas de las personas que pasan el tiempo en Roslindale Square indican la diversidad de la comunidad circundante. Como se observa en el gráfico a continuación, una amplia gama de grupos de edad pasa tiempo en Roslindale Square, lo que genera una mezcla muy intergeneracional de personas.

Personas que Pasan Tiempo en Roslindale Square por Idiomas Distintos al Inglés

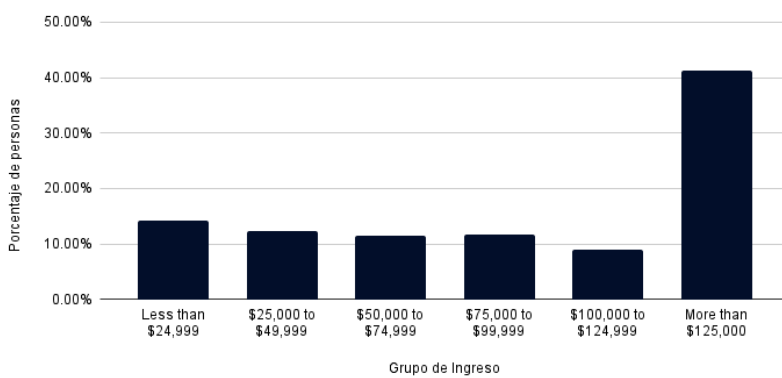
Fuente: US Census Bureau, 2018-2022 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis



Los idiomas que hablan los visitantes que no hablan muy bien el inglés reflejan una gran comunidad de habla hispana en Roslindale y los vecindarios circundantes, así como una población de habla francesa/criollo haitiano más pequeña pero significativa.

Personas que Pasan Tiempo en Roslindale Square Según los Ingresos del Hogar

Fuente: US Census Bureau, 2018-2022 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis



Finalmente, los rangos de ingresos de las personas que pasan tiempo en Roslindale Square son mucho menos variados, con más del 40 % de las personas en el tramo de ingresos más alto y muchas menos personas en todos los demás tramos de ingresos. Esto sugiere que hay un poder adquisitivo variado entre las personas que pasan tiempo en la Plaza, ya sea como compradores, empleados, residentes o visitantes, y la variedad de negocios debe ser receptiva a esta diversidad de ingresos.

VALORES DE LA COMUNIDAD

Los siguientes temas, que reflejan los valores de la comunidad sobre las pequeñas empresas, han surgido de la participación hasta la fecha:

- 1.** Preservación de la escala vecinal existente de Roslindale Square y agregar densidad residencial para aumentar el tráfico peatonal para las empresas locales.
- 2.** Mantener y hacer crecer un entorno empresarial local diverso, llenar las vacantes comerciales para contribuir a calles activas y minimizar las grandes cadenas de tiendas.
- 3.** Hacer mejoras en los espacios comerciales existentes más accesibles, como la actualización de la señalización y los incentivos para llenar las vacantes.
- 4.** Brindar apoyo y estabilidad a las empresas existentes para mitigar el desplazamiento y garantizar el éxito a largo plazo de las empresas.

ACTIVIDAD DE VISUALIZACIÓN

- 1.** Si abriera una nueva tienda en Roslindale Square, ¿qué tipos de negocios le gustaría ver primero?
- 2.** Con base en su respuesta a la pregunta anterior... ¿En qué lugar del área de planificación de Roslindale Square deberían ubicarse estos negocios?
- 3.** Si la Ciudad tuviera dinero adicional para ayudar a las pequeñas empresas, ¿cómo le gustaría que lo gastáramos? Utilice sus fichas para mostrarnos sus prioridades.
 - Subvenciones o préstamos a bajo interés para que las pequeñas empresas se instalen en locales vacíos.
 - Crear más espacios comerciales a tasas por debajo del mercado.
 - Crear caminos de alquiler con opción a compra para las pequeñas empresas
 - Incubadoras/Espacios compartidos en los vecindarios para ayudar a que las pequeñas tiendas minoristas o de alimentos comiencen.

08. ARTE Y CULTURA

Roslindale Square apoyará las tradiciones culturales del vecindario que activan los espacios públicos, fomentan nuevas tradiciones culturales y se asocian con establecimientos locales de arte y cultura que integran las artes teatrales, las artes visuales y las actuaciones de música en vivo en la Plaza.

El arte y la cultura están inherentemente vinculados al relejo y la formación de las comunidades que conforman Boston. Cada plaza tiene sus propios espacios de reunión y expresión distintiva de identidad, arte público, programación cultural y negocios que satisfacen las necesidades de sus diversas poblaciones. Estos elementos son esenciales para crear un sentido de comunidad y dar vida a las calles, plazas y aceras de nuestros vecindarios. ¿Cómo puede este plan crear más oportunidades para la identidad comunitaria y la expresión cultural? Esta sección resume los espacios existentes de arte, cultura y de la comunidad en Roslindale Square, los valores comunitarios sobre este tema y cómo podemos promover estos valores a través del Plan para áreas pequeñas Plazas + Calles de Roslindale Square.

ARTE Y CULTURA EN ROSLINDALE SQUARE HOY

Roslindale Square es una comunidad vibrante y multicultural. Murales, esculturas, tiendas de propietarios locales, arte temporal e instalaciones muestran la diversidad de residentes que viven y trabajan en Roslindale Square. Durante el proceso de participación, el equipo preguntó a los residentes de Roslindale: ¿dónde ven su comunidad y cultura en Roslindale Square? El mapa incluido aquí refleja las respuestas de la comunidad e incluye obras de arte físicas, espacios donde se crea arte y se sostiene la cultura, así como programación cultural y eventos estacionales. Los eventos en sí no se muestran en el mapa, pero se describen con más detalle en la siguiente sección.

IS ANYTHING MISSING FROM THIS INVENTORY?

Use the pins to add in places you think express your community and culture in the Square

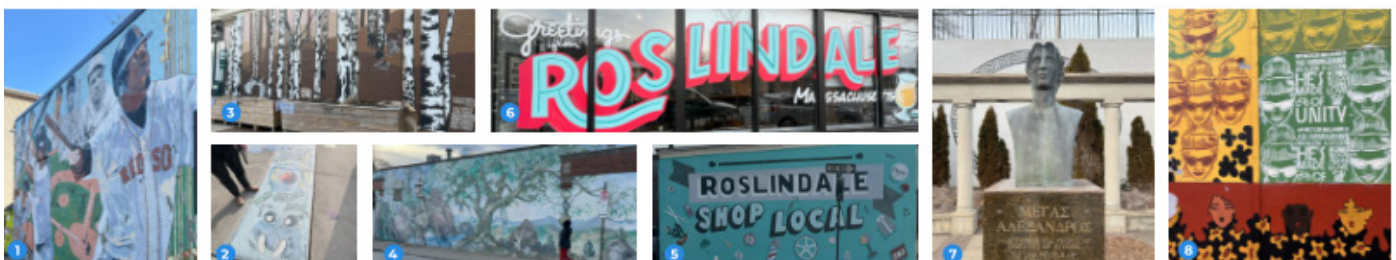


Roslindale Square is a vibrant and multicultural community. Murals, sculptures, locally-owned businesses, temporary art and installations showcase the diversity of residents that live and work in Roslindale Square.

How can this plan create more opportunities for community identity and cultural expression?

LOCATIONS

- 1 Roslindale Market
- 2 Roslintrail Sidewalk Mural
- 3 Birch St Plaza
- 4 Fornax Bakery
- 5 Studio M
- 6 Distraction Brewing Co.
- 7 Alexander the Great Park
- 8 Birch St Plaza



PROGRAMACIÓN CULTURAL + ESPACIOS DE REUNIÓN

Además de los lugares específicos en Roslindale Square que albergan obras de arte físicas o lugares de arte y cultura, hay muchos eventos culturales anuales y temporales en Roslindale Square. Muchos de estos eventos ocurren en espacios comunitarios identificados, tanto en interiores como en exteriores. Estos eventos incluyen Roslindale Porch Fest, Holi en Adams Park, música en vivo en el mercado de productores de verano, Distraction Brewing y el

Square Root, eventos comunitarios en The Substation, Roslindale Open Studios y el Greek Fest en la Iglesia de San Nectarios. Los lugares que sirven como espacios para reuniones pasivas y socialización son componentes clave para crear cultura. En Roslindale Square, la comunidad identificó campos deportivos, la plaza peatonal de Birch Street, la biblioteca y varios restaurantes y cafeterías como espacios de reunión comunitarios. ¿Cómo puede este proceso de planificación apoyar, amplificar y expandir estos espacios y fomentar un sentido aún mayor de comunidad?

Este mapa se basa en observaciones en el sitio realizadas por el personal de la BPDA en febrero de 2024, aportes de la comunidad del Evento de Lanzamiento de Roslindale Square que tuvo lugar el 24 de febrero de 2024, así como la reunión de presentación del Informe de Compromiso que se llevó a cabo el 3 de abril de 2024.

IS ANYTHING MISSING FROM THIS INVENTORY?
Use the pins to add in your favorite gathering places in the Square

Roslindale Square has a strong center of community gathering spaces around Adam's Park. **How can this plan support, amplify, and expand these spaces and foster an even greater sense of community?**

This map is based on site observations conducted by BPDA staff in February 2024, community input from the Roslindale Square Launch Event that took place on February 24th, 2024.

LEGEND

- 1 Adams Park + Farmers Market
- 2 Substation
- 3 Boston Public Library
- 4 Roslindale Fish Market
- 5 Village Market
- 6 Sophia's Grotto
- 7 Birch Street Plaza
- 8 The Square Root
- 9 Arnold Arboretum
- 10 Bob's Pita
- 11 Menino Community Center
- 12 Action Boston Community Development (ESL + Daycare)

Studios, and the Greek Fest at St. Nectarios Church. Venues that serve as spaces for even passive gathering and socialization are key components of creating culture. In Roslindale Square, the community identified sports fields, the Birch Street pedestrian plaza, the library, and several restaurants and cafes as community gathering spaces. How can this planning process support, amplify, and expand these spaces and foster an even greater sense of community?

The map is based on site observations conducted by BPDA staff in February 2024, community input from the Roslindale Square Launch Event that took place on February 24th, 2024, as well as the Engagement Report Out Meeting that occurred on Apr 3, 2024.

VISIÓN DE LA COMUNIDAD

La comunidad ha identificado varios espacios de arte y cultura que les gustaría ver en Roslindale Square a través del ejercicio de Mapeo de Activos Comunitarios y Culturales realizado durante la reunión de presentación del Informe de Compromiso que tuvo lugar el 3 de abril. Los comentarios recibidos incluyeron espacios para las artes escénicas, incluidos cine, teatro, danza, programación diversa que sirva al rango de grupos étnicos presentes en Roslindale y diversidad física y neurodiversidad (por ejemplo, caminatas sensoriales para personas con discapacidad auditiva o visual). Estos espacios deben incluir lugares cubiertos y al aire libre, que sirvan para activar la plaza y reunir a la comunidad.

Este plan tiene como objetivo fomentar las conexiones comunitarias a través de la creación de lugares de reunión más variados. Los tipos de lugares de reunión que les gustaría ver a los residentes de Roslindale incluyen parques para perros, jardines comunitarios, heladerías y cafés a lo largo de Adams Parks, y una variedad de asientos al aire libre. Muchos encuestados señalaron la importancia del dosel arbóreo y el espacio verde para crear espacios cómodos e improvisados para reunirse alrededor de la Plaza.

VALORES DE LA COMUNIDAD

Los siguientes temas, que reflejan los valores de la comunidad sobre arte y cultura, han surgido de la participación hasta la fecha:

1. Los miembros de la comunidad aman que Roslindale Square sea un lugar donde se encuentran con vecinos, apoyan a las tiendas locales, viven en un vecindario por el que se puede caminar e interactúan con una comunidad amigable y diversa; elementos del espacio público como los murales en el costado de los edificios contribuyen a la sensación de lugar en la Plaza.
2. La comunidad desea mejorar el carácter local y festivo de la Plaza con más arte público, como murales.
3. Los futuros espacios de arte y cultura en Roslindale deberían expandirse para ser más inclusivos, diversos y asequibles. Algunos ejemplos de esto incluyen programación que refleje la sólida comunidad negra y latina de Roslindale, y arte público que represente la historia del vecindario y sea inclusiva de narrativas sociales y políticas, así como de los pueblos originarios de la región.

ACTIVIDAD DE VISUALIZACIÓN

1. Si se abriera un nuevo espacio de arte y cultura en Roslindale Square, ¿qué tipos de establecimientos de arte y cultura (por ejemplo, artes escénicas, artes visuales, espacios para eventos musicales, estudios de arte o danza, etc.) le gustaría ver primero?
2. ¿En qué lugar de Roslindale Square ve oportunidades para estos espacios y eventos?
3. ¿Ve su cultura e identidad reflejadas en el arte, los eventos y los espacios de reunión de Roslindale Square? Si no es así, ¿dónde hay oportunidades para que haya más lugares de expresión e identidad?
4. De los espacios públicos existentes en Roslindale Square, ¿hay áreas que podrían beneficiarse de mejoras en la creación de lugares, arte público o activación con eventos culturales? ¿Qué tipos de mejoras, arte o eventos culturales cree que son necesarios?

