

ACTUALIZACIONES MENORES AL TEXTO DE ZONIFICACIÓN DE PLAZAS + CALLES

Reunión pública | Miércoles 6 de noviembre de 2024 | 6:00 p. m. a 7:30 p. m.



Planning Department

CITY of BOSTON

Controles de Zoom para escuchar a los intérpretes

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

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

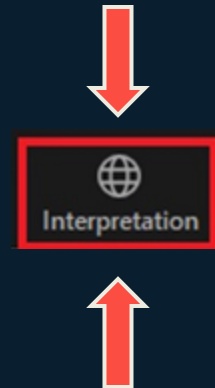
(Cabo Verdean) Djobe íkune di interpretason (un globu) na parti inferior di tela y selesiona bu língua ki bu kre skuta reunion.

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

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

(简体中文) 查找屏幕底部的翻译图标（地球仪），然后选择您想听到的语言。

(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想听到的語言。

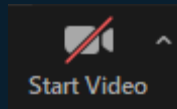


Información y consejos sobre las reuniones de Zoom

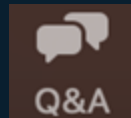
- Esta reunión **será grabada** y la grabación se publicará en la página web del Departamento de Planificación para este evento.
- Si usted **no** quiere que lo graben, apague el micrófono y la cámara.
- Si se une a la reunión por teléfono, **marque *9 para levantar la mano** y espere que lo llamen y **marque *6 para activar el sonido y silenciar**.
- **Los controles de Zoom se encuentran en la parte inferior de la pantalla.** Al hacer clic en estos símbolos, se activan distintas funciones.



Silenciar/
Activar el
sonido



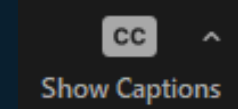
Encender/
Apagar el video



Utilice la función
de preguntas y
respuestas para
realizar preguntas
y comentarios por
escrito (en lugar
del chat)



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



Activar los subtítulos

**¡AQUÍ COMIENZA
LA GRABACIÓN!**



ACTUALIZACIONES MENORES AL TEXTO DE ZONIFICACIÓN DE PLAZAS + CALLES

Reunión pública | Miércoles 6 de noviembre de 2024 | 6:00 p. m. a 7:30 p. m.



Planning Department

CITY of **BOSTON**

Oradores y miembros del equipo



MAYA KATTLER-GOLD

Planificadora I
Reforma de la
zonificación



ABDUL-RAZAK ZACHARIAH

Planificador II
Reforma de la zonificación

KENYA BEAMAN

Gerente de Participación comunitaria

KATHLEEN ONUFER

Directora adjunta de zonificación

JACK HALVERSON

Planificador II, Reforma de la zonificación

Agenda de la reunión

1 OBJETIVO DE LA REUNIÓN

2 ¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

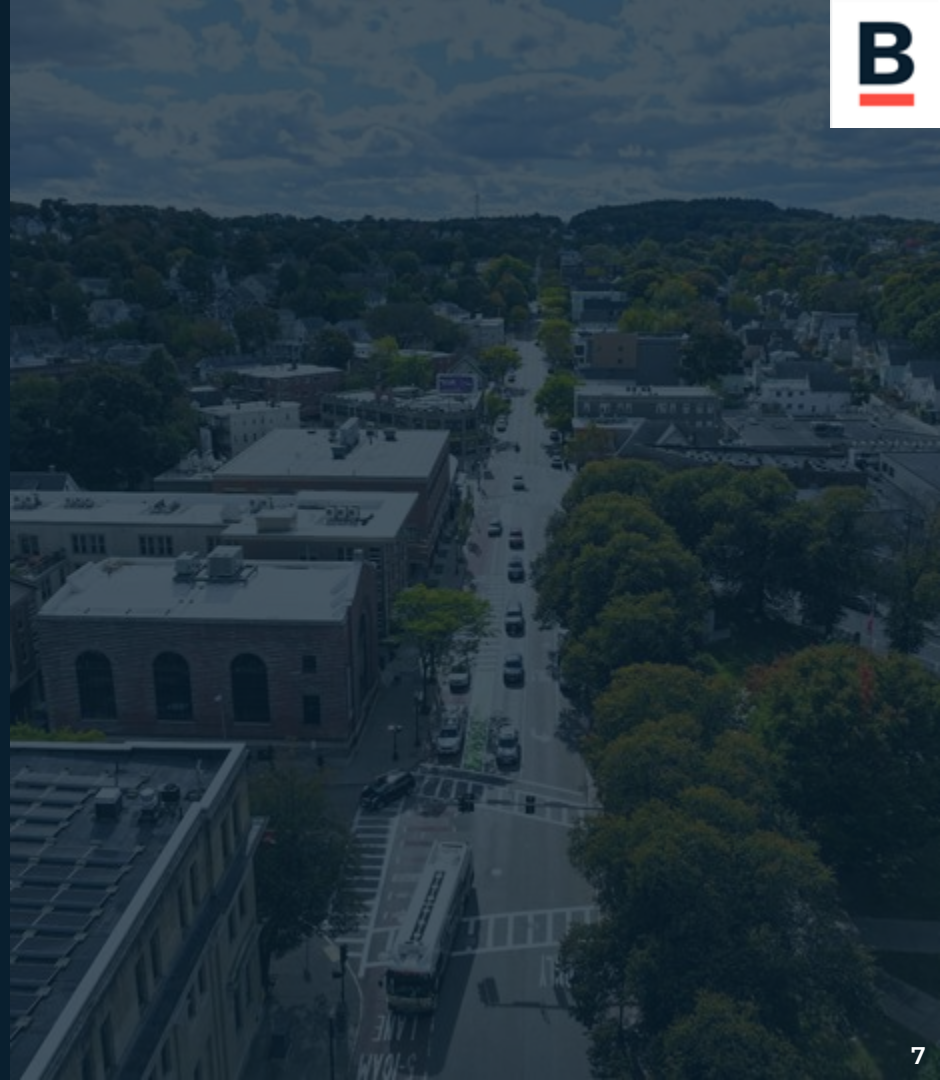
3 ¿QUÉ SON LOS DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN DE PLAZAS + CALLES?

4 ¿QUÉ SON LAS ACTUALIZACIONES Y POR QUÉ HAY QUE HACERLAS? *

**incluye ejemplos de los distritos de Plazas + Calles de Mattapan*

5 PROCESO DE LOS COMENTARIOS PÚBLICOS

6 Preguntas y respuestas



OBJETIVO DE LA REUNIÓN

1

Resumen de las actualizaciones de la zonificación

Se detallarán durante la presentación.



FORMULACIÓN PARA MEJORAR LA CLARIDAD

Reformular el texto y las tablas para facilitar la lectura de las normas de zonificación existentes y entender cuándo se aplican.



MAYOR FLEXIBILIDAD EN EL USO DE LA TIERRA

Otorgar mayor flexibilidad a **determinadas actividades de uso de la tierra que suelen encontrarse en el piso inferior y superiores** de los edificios en zonas de uso combinado.



ACTUALIZACIÓN DEL DISTRITO S2 EN EL PRIMER PISO RESIDENCIAL

Hacer que las unidades residenciales en el primer piso de un edificio en las calles principales **requieran un permiso especial**.

Resumen



REFORMULA el texto y las tablas para dar más claridad y legibilidad, incluida la lectura de los usos activos y el requisito para el uso activo del primer piso.

OTORGA mayor flexibilidad para una variedad de usos de la tierra que son comunes en zonas de uso combinado.

REQUIERE un permiso especial para las unidades residenciales en el primer piso del distrito S2 (*Uso combinado en la calle principal*).

NO modifica los usos de la tierra que cumplen el requisito del uso activo del primer piso.

NO cambia los límites ni reordena estos distritos dentro de Mattapan.

NO ordena estos distritos en nuevas zonas.

¿Por qué proponer actualizaciones de la zonificación de Plazas + Calles?

El **Equipo de reforma de la zonificación** del Departamento de Planificación de la Ciudad de Boston propone estas actualizaciones a los Distritos de Plazas + Calles en función de lo siguiente:

- Los comentarios públicos en cuanto a los procesos actuales del Plan para áreas pequeñas de Plazas + Calles en **Roslindale Square + Cleary Square**, incluida una petición de zonificación de residentes presentada por la Asociación vecinal de Hyde Park (HPNA).
- Las preguntas que surgieron con respecto a la aplicación de la zonificación de Plazas + Calles dentro de **Mattapan** cuando los posibles partidarios del desarrollo buscan obtener claridad sobre las normas.



¿Por qué se debe actualizar la zonificación de Plazas + Calles?

La función del **Equipo de reforma de la zonificación** es **revisar, mantener y actualizar** el Código de zonificación de Boston para alinearlo con los objetivos y planes normativos de la ciudad.

Los distritos de Plazas + Calles son parte del **código base**, lo que significa que **se implementan en toda la ciudad cuando se localizan en el mapa.**

La actualización de los distritos de Plazas + Calles es necesaria para:

- Mantener esta zonificación **en consonancia** con los objetivos del PLAN: Mattapan y **también, al mismo tiempo...**
- Mejorar la **consonancia** en cuanto a las normas de esta zonificación con las necesidades que se expresan en los actuales procesos de planificación local para que puedan incluirse en el mapa de forma adecuada en el futuro.





¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

2

¿Qué es la zonificación? Descripción general de la zonificación

La **zonificación** es un conjunto de leyes que se usan para guiar el desarrollo al definir el **uso permitido de la tierra, la escala y la densidad de una construcción o estructura** en una zona determinada. La zonificación regula, por ejemplo, lo siguiente:



LOS USOS DE LA TIERRA

Los tipos de actividades que se permiten dentro de determinada zona



LAS DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS

La cantidad de espacio que ocupa un edificio, su altura y el espacio abierto que lo rodea

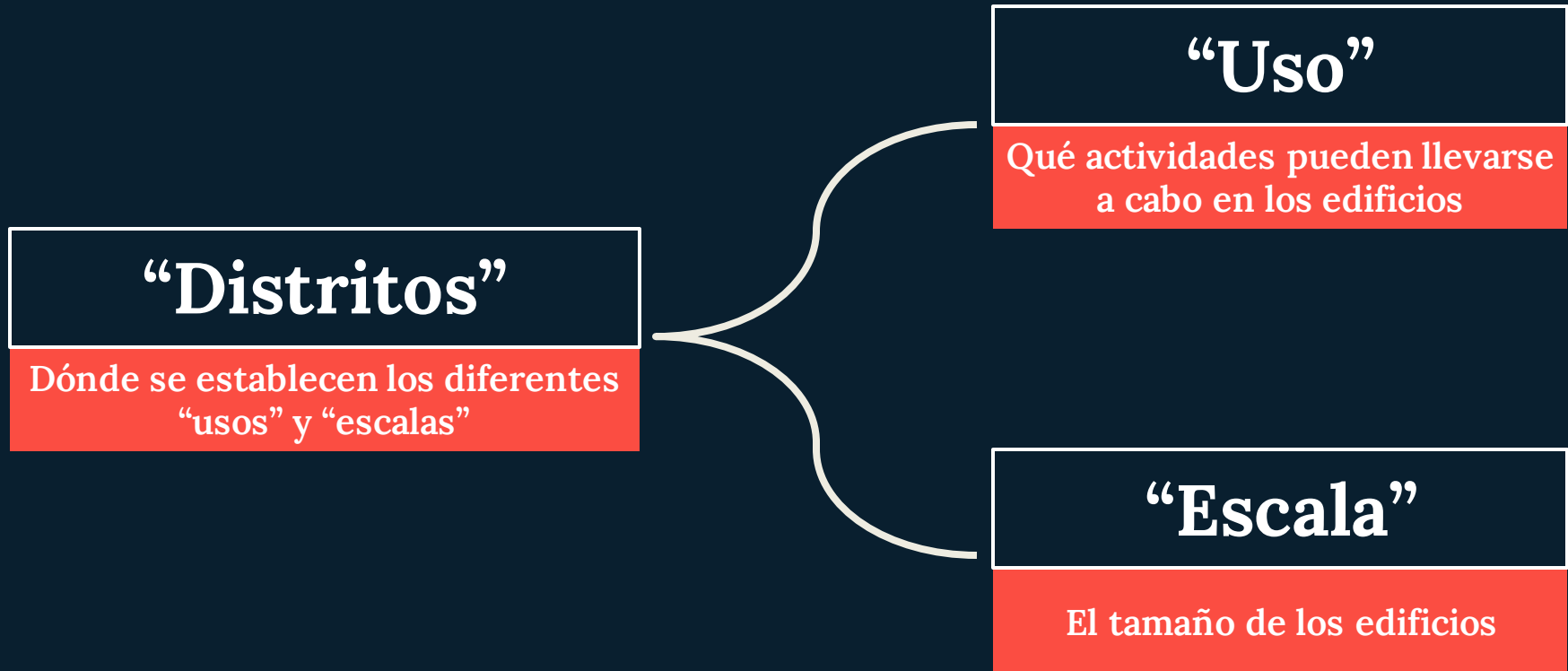


OTRAS REGULACIONES

estacionamiento y carga, requisitos de señalización, permisos para cubiertas, etc.

La zonificación no construye ni derriba nada, sino que actúa como guía y límite de lo que se puede construir.

Detalle general de las normas de zonificación



“Distritos”

La zonificación utiliza “*distritos*” geográficos para **dividir y organizar la tierra** en una ciudad.

- Establecer normas diferentes para lugares diferentes
- Establecer qué puede ir en cada lugar
- Permitir la existencia conjunta de elementos compatibles
- Evitar que se mezclen elementos incompatibles

Los distritos son la base geográfica para implementar el “uso” y la “escala” en una ciudad.



“Plan para Boston”: mapa dibujado a mano de **Mayo de 1986**, que incluye los distritos de zonificación.

Fuente: Autoridad de Reurbanización de Boston. Norman B. Leventhal Map & Education Center.

“Uso”: regulaciones del uso de la tierra



Locales minoristas o comercios



Residencial



Cívico



Educación



Atención de la salud



Espacios abiertos

Zonificación: ¿cómo se regula el uso de la tierra?

El código de zonificación de Boston regula **cómo se puede usar la tierra**. Cada uso de la tierra se clasifica como **Permitido (“A”)**, **Condicional (“C”)** o **Prohibido (“F”)** en cada zona de la ciudad.

A **Uso permitido** significa que se puede construir algo nuevo o abrir una actividad en un lugar existente.

C **Uso condicional** significa que se necesita un permiso de uso condicional (basado en criterios establecidos) del Consejo de Apelaciones de Zonificación para que pueda existir la actividad en esa ubicación.

Esto implica que será necesario un proceso de revisión para determinar si un uso es apropiado, por lo general, en función de la zona circundante y de las prioridades que se indican en los planes recientes.

F Con los **usos prohibidos** no se puede construir.

Cuando vea normas escritas como “A-G | F” o “A-G | C”, significa que...

Reglas para el primer piso

A-G | F

Reglas para los pisos superiores

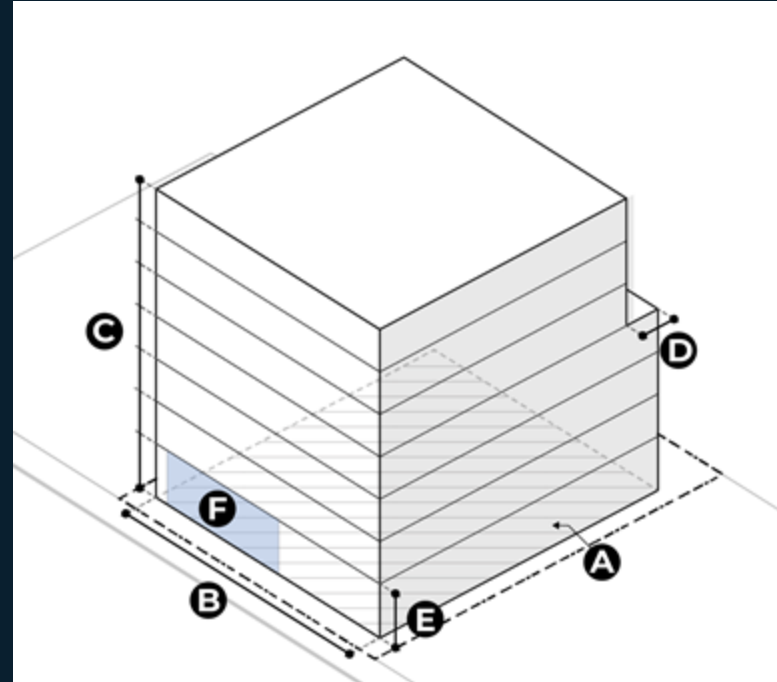
“Escala”: regulaciones dimensionales

La zonificación regula la escala de la construcción al **establecer límites en cuanto a las dimensiones**, que incluyen:

- Cobertura del lote de construcción
- Patios
- Altura del edificio
- Y más...

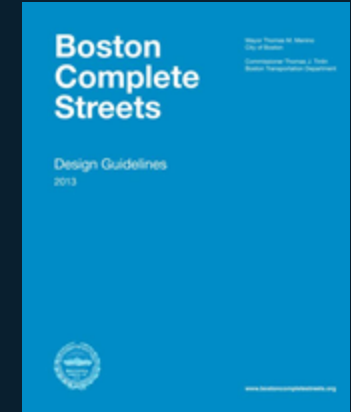
Estos límites dimensionales crean una escala máxima posible de construcción, conocida como *“cerramiento de la zonificación”*.

Los diferentes distritos de zonificación permiten que se desarrollen diferentes escalas de construcción.



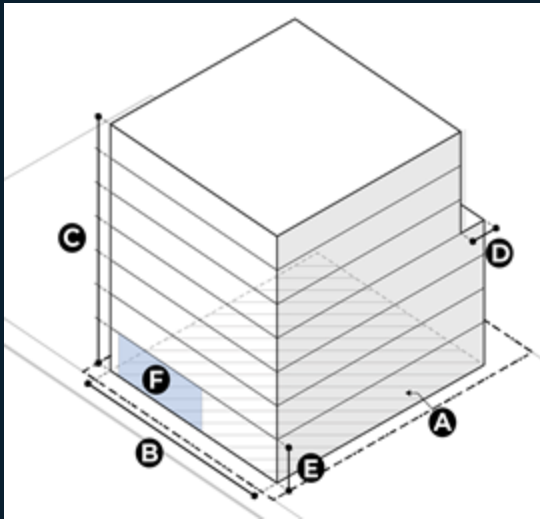
La zonificación es una herramienta que se combina con otras

- La zonificación establece normas para el desarrollo, pero **no puede** definir todos sus aspectos.
- Otras políticas y programas **se combinan con la zonificación** para ayudar a las ciudades a satisfacer las necesidades locales.
- Otras herramientas, como los fondos para la vivienda, los procesos comunitarios para grandes proyectos, la protección jurídica, la revisión del diseño, la financiación externa, etc., **ayudan a definir el proyecto y su impacto.**

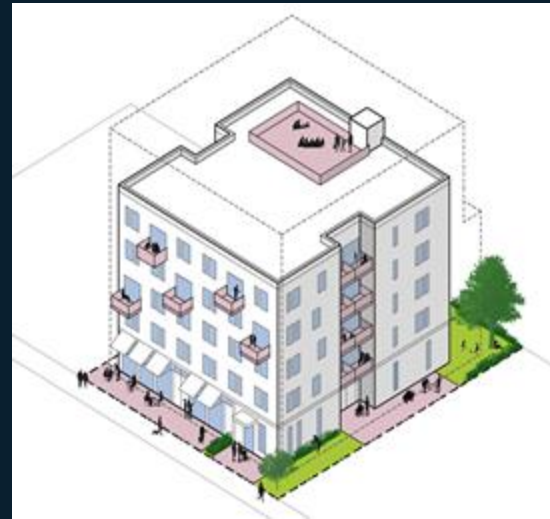


Más allá de la zonificación

Otras **herramientas**, como los procesos de participación de la comunidad, la Revisión del Desarrollo del Artículo 80 y la Revisión del Diseño del Departamento de Planificación, **definen los proyectos para que reflejen el carácter y las necesidades del contexto local.**



Cerramiento de la zonificación



Resultado del proyecto construido

¿Cómo actualizamos la zonificación? Enmiendas a la zonificación

ENMIENDA AL TEXTO DE ZONIFICACIÓN

Cambio(s) en el texto escrito del Código de zonificación que se convierten en reglas nuevas o actualizadas para el desarrollo.

Texto de la zonificación existente de Plazas + Calles



ENMIENDA AL MAPA DE ZONIFICACIÓN

Cambio(s) en la ubicación geográfica y aplicación de reglas de zonificación específicas en el mapa de zonificación de una o más áreas dentro de la ciudad.

Mapa existente de los distritos de Plazas + Calles en Mattapan



¿QUÉ SON LOS DISTRITOS DE PLAZAS + CALLES?

3

¿Qué son los distritos de zonificación de Plazas + Calles?

Una caja de herramientas de seis opciones variables de zonificación (“distritos”)

- *Creada para promover el desarrollo del uso combinado de vivienda, desarrollo comercial y cultural en las plazas de los vecindarios de Boston*

Modernizar las regulaciones del uso de la tierra (“uso”)

- *Para reflejar los usos y las actividades que solemos ver en todo Boston*

Establecer nuevas regulaciones dimensionales (“escala”)

- *Para construcciones que promuevan el crecimiento de viviendas, la resiliencia climática y una mejor consideración de la relación de los edificios con el área circundante*



¿Qué son los distritos de zonificación de Plazas + Calles?

S0



Residencial de transición

- 50 pies/4 pisos como máx.
- Transición entre calles y plazas de baja y alta actividad
- Solo residencial y complementario
- Patios grandes, a escala de contexto

S1



Vivienda en la calle principal

- 50 pies/4 pisos como máx.
- Se permiten tiendas pequeñas en el primer piso con usos limitados
- Principalmente residenciales
- Patios pequeños

S2



Calle principal Uso combinado

- 65 pies/5 pisos como máx.
- Calle principal de uso combinado
- Línea de lote cero de la calle principal
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Cobertura de lote más baja para exigir patios o plazas

S3



Calle principal activa

- 85 pies/7 pisos como máx.
- Residencial u hotelería a pequeña escala
- Línea de lote cero de la calle principal
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Se requieren usos activos del primer piso
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

S4



Plazas activas

- 85 pies/7 pisos como máx.
- Amplia gama de usos en plantas altas
- Mayor separación con áreas residenciales
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Usos activos de los primeros pisos de escala media a extragrande
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

S5



Placemaker

- 145 pies como máx.
- La gama más amplia de usos combinados
- Mayor separación con áreas residenciales
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Amplia gama de usos activos del primer piso (no residencial)
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

Plazas + Calles en Mattapan



Mattapan es el único vecindario de Boston donde se ubican los distritos de Plazas + Calles en este momento.

- Los subdistritos P + C se ubican para uso combinado y partes comerciales del vecindario.
- Los nuevos subdistritos entraron en vigor el 30 de mayo de 2024, según las recomendaciones del PLAN: Mattapan.
- La participación en el establecimiento de estos subdistritos de P+C tuvo lugar entre el 15 de noviembre de 2023 y el 7 de febrero de 2024.



La zonificación es un documento que está en evolución constante. Siempre es necesario actualizarla

La función del **Equipo de reforma de la zonificación** es **revisar, mantener y actualizar** el Código de zonificación de Boston para alinearlo con los objetivos y planes normativos de la ciudad.



En vez de dejar la zonificación sin cambios hasta que ya no sea aplicable a las tendencias actuales, la intención del **Equipo de reforma de la zonificación** siempre es:

- Hacer un **seguimiento** de cómo se entienden e implementan los distritos de Plazas + Calles.
- **Tener en cuenta las tendencias** aprendidas de los procesos de planificación local que afectan a las zonas de uso combinado de los vecindarios.
- **Identificar y proponer actualizaciones** de los distritos de Plazas + Calles donde sea adecuado para mantener su relevancia y eficacia.



RESUMEN DE ACTUALIZACIONES

4

Resumen de las actualizaciones de la zonificación

Se detallarán durante la presentación.



FORMULACIÓN PARA MEJORAR LA CLARIDAD

Reformular el texto y las tablas para facilitar la lectura de las normas de zonificación existentes y entender cuándo se aplican.



MAYOR FLEXIBILIDAD EN EL USO DE LA TIERRA

Otorgar mayor flexibilidad a **determinadas actividades de uso de la tierra que suelen encontrarse en el piso inferior y superiores** de los edificios en zonas de uso combinado.



ACTUALIZACIÓN DEL DISTRITO S2 EN EL PRIMER PISO RESIDENCIAL

Hacer que las unidades residenciales en el primer piso de un edificio en las calles principales **requieran un permiso especial**.

Resumen de las actualizaciones de la zonificación

Se detallarán durante la presentación.



FORMULACIÓN PARA MEJORAR LA CLARIDAD

Reformular el texto y las tablas para facilitar la lectura de las normas de zonificación existentes y entender cuándo se aplican.



MAYOR FLEXIBILIDAD EN EL USO DE LA TIERRA

Otorgar mayor flexibilidad a **determinadas actividades de uso de la tierra que suelen encontrarse en el piso inferior y superiores** de los edificios en zonas de uso combinado.



ACTUALIZACIÓN DEL DISTRITO S2 EN EL PRIMER PISO RESIDENCIAL

Hacer que las unidades residenciales en el primer piso de un edificio en las calles principales **requieran un permiso especial**.

¿Qué parte de la zonificación se está reformulando?



Usos activos

Algunos distritos (S3-S5) exigen que cierta parte de los primeros pisos se ocupe con los “usos activos”.

- Son usos que hacen que algún lugar parezca una “calle principal”. Suelen estar abiertos al público y hacen que una zona parezca dinámica y acogedora.
- En concreto, estos usos son:
 - Centro comunitario, tienda de comestibles, entretenimientos/eventos, taller colaborativo, museo, restaurante, establecimiento minorista de cannabis, tienda minorista, recreación en interiores, establecimiento de servicios y club social.

Formulación actual

Distritos

Usos

	S1	S1	S2	S3	S4	S5
USOS ACTIVOS						
Centro comunitario	C	A	A	A	A	A
Restaurante, pequeño	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
Restaurante, grande	F	C-G F	A	A	A	A
Comercio minorista pequeño	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A
USOS COMERCIALES						
Entretención para adultos	F	F	F	F	F	F
Estudio de arte	F	A	A	A*	A*	A*
Banco	F	C-G F	C-G F	C*	C*	C*
Oficina, pequeña	C-G - F	A-G - F	A-G - C	A*	A*	A*

Categoría/sección del uso

Regulaciones

Formulación actual

- En la actualidad, los usos activos se encuentran en su propia sección en la tabla de usos.
- La tabla de usos está dividida en 10 categorías/secciones. Cada uso se encuentra en una de estas 10 secciones.
 - Usos de espacios abiertos, usos cívicos, usos residenciales, **usos activos**, uso comercial, usos para educación superior, usos para la atención de la salud, usos de transporte, usos industriales y de almacenamiento, usos accesorios.
- Los usos en la sección de usos activos de la tabla de usos cumplen el requisito en S3-S5 para usos activos en el primer piso.

Motivos del cambio:

- Ha sido confuso hablar sobre usos activos y usos comerciales como categorías separadas.
- Esto dificulta la exploración de la tabla. Por ejemplo, si alguien busca un uso como “tienda minorista” en la tabla o en las definiciones, podrá encontrarlo en “usos comerciales”.

Cambio

- Los usos activos se trasladan a las secciones de usos comerciales y usos cívicos de la tabla
- Agregar una definición enumera los usos activos en su lugar

Cambio propuesto



USOS ACTIVOS						
Centro comunitario	C	A	A	A	A	A
Restaurante, pequeño	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
Restaurante, grande	F	C-G F	A	A	A	A
Comercio minorista, pequeño	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A

USOS CÍVICOS	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Guarderías/Centros de salud de día para personas mayores	A	A	A	A	A	A
Centro comunitario	C	A	A	A	A	A
Uso municipal	A	A	A	A	A	A

USOS COMERCIALES						
Entretención para adultos	F	F	F	F	F	F
Estudios de arte	F	A	A	A*	A*	A*
Banco	F	C-G F	C-G F	C*	C*	C*
Cajero de cheques	F	F	F	F	F	F
Restaurante, pequeño	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
Restaurante, grande	F	C-G F	A	A	A	A
Comercio minorista, pequeño	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A

Definiciones de la Tabla A

Usos activos. Son aquellos que están abiertos al público y provocan un alto nivel de afluencia de clientes, visitantes y usuarios. Los usos activos incluyen el centro comunitario, la tienda de comestibles, los entretenimientos/eventos, el taller colaborativo, el museo, el restaurante, el establecimiento minorista de cannabis, la tienda minorista, la recreación en interiores, el establecimiento de servicios y el club social.

- Así, la enmienda incorpora todos los cambios de formato necesarios para que la zonificación sea coherente, junto con otras aclaraciones menores para que el Código de Zonificación sea más legible. Cada uno de estos cambios está anotado en el borrador de la enmienda.
- No cambian ninguna norma de zonificación.

Resumen de las actualizaciones de la zonificación

Se detallarán durante la presentación.



FORMULACIÓN PARA MEJORAR LA CLARIDAD

Reformular el texto y las tablas para facilitar la lectura de las normas de zonificación existentes y entender cuándo se aplican.



MAYOR FLEXIBILIDAD EN EL USO DE LA TIERRA

Otorgar mayor flexibilidad a **determinadas actividades de uso de la tierra que suelen encontrarse en el piso inferior y superiores** de los edificios en zonas de uso combinado.



ACTUALIZACIÓN DEL DISTRITO S2 EN EL PRIMER PISO RESIDENCIAL

Hacer que las unidades residenciales en el primer piso de un edificio en las calles principales **requieran un permiso especial.**

Zonificación: ¿cómo se regula el uso de la tierra?

El código de zonificación de Boston regula **cómo se puede usar la tierra**. Cada uso de la tierra se clasifica como **Permitido** (“A”), **Condicional** (“C”) o **Prohibido** (“F”) en cada zona de la ciudad.

A **Uso permitido** significa que se puede construir algo nuevo o abrir una actividad en un lugar existente.

C **Uso condicional** significa que se necesita un permiso de uso condicional (basado en criterios establecidos) del Consejo de Apelaciones de Zonificación para que pueda existir la actividad en esa ubicación.

Esto implica que será necesario un proceso de revisión para determinar si un uso es apropiado, por lo general, en función de la zona circundante y de las prioridades que se indican en los planes recientes.

F Con los **usos prohibidos** no se puede construir.

Cuando vea normas escritas como “A-G | F” o “A-G | C”, significa que...

Reglas para el primer piso

A-G | F

Reglas para los pisos superiores

Entretenimiento/Eventos



Entretenimientos/Eventos, extrapequeño

Capacidad menor a 250 personas

Ejemplo: Riverside Theatre Works, Hyde Park



Entretenimientos/Eventos, pequeño

Capacidad de 251-500 personas

Ejemplo: Brighton Music Hall, Brighton



Entretenimientos/Eventos, mediano

Capacidad de 501-2000 personas

Ejemplo: Strand Theatre, Upham's Corner, Dorchester

Entretenimientos/Eventos. Zonificación actual

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Entretenimiento/ Eventos, extrapequeño	C-G F	A-G F	A-G F	A-G C	A	A
Entretenimientos/ Eventos, pequeño	F	C-G F	A-G F	A-G C	A	A
Entretenimiento/ Eventos, mediano	F	F	C-G F	A-G C	A	A

Motivos del cambio:

- Los miembros de la comunidad de Cleary Square y en Roslindale Square han expresado su deseo de tener una mayor flexibilidad para estos usos.
- Prohibir el entretenimiento/los eventos en los pisos superiores podría impedir que haya teatros sin permiso de zonificación, ya que a menudo requerirían múltiples pisos debido a los balcones.

Reglas para el primer piso

A-G | F

Reglas para los pisos superiores

Entretenimientos/Eventos. Cambio propuesto



	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Entretenimiento/ Eventos, extrapequeño	C-G F	A-G F A-G C	A-G F A-G C	A-G C	A	A
Entretenimientos/ Eventos, pequeño	F	C-G F C	A-G F A-G C	A-G C	A	A
Entretenimiento/ Eventos, mediano	F	F	C-G F C	A-G C	A	A

Motivos del cambio:

- Hacer que el entretenimiento/los eventos sean condicionales en los pisos superiores, en lugar de que estén permitidos, significa que cada caso deberá evaluarse individualmente y recibir un permiso de uso condicional del Consejo de Apelaciones de Zonificación
- Esto parece ser lo más conveniente, porque este uso tiene más posibilidades de afectar negativamente con ruidos en las posibles propiedades residenciales del vecindario que estén en los pisos superiores.

Usos de entretenimientos/eventos en los distritos P+C de Mattapan



Los usos de “Entretenimientos/Eventos” de varios pisos tendrían mayor flexibilidad en Blue Hill Ave, la estación de tren interurbano de Morton St y en las afueras de Mattapan Square.

Necesitarían un permiso especial mediante un **permiso de uso condicional** para construir por encima del primer piso, previa determinación a través del proceso del Consejo de Apelaciones de Zonificación.

	S1 actual	S1 PROPUESTO
Entretenimientos/Eventos, extrapequeño (<250 personas)	A-G F	A-G C
Entretenimientos/Eventos, pequeño (251-500 personas)	C-G F	C

	S2 actual	S2 PROPUESTO
Entretenimientos/Eventos, extrapequeño (<250 personas)	A-G F	A-G C*
Entretenimientos/Eventos, pequeño (251-500 personas)	A-G F	A-G C*
Entretenimiento/Eventos, mediano (501-2000 personas)	C-G F	C*



Recreación en interiores



Ejemplo: Ron's Ice Cream & Bowling, Hyde Park



Ejemplo: Chez Vous Roller Skating Rink, Dorchester Center

Recreación en interiores. Cambio propuesto

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Recreación en interiores	F	F C	F C	A-G C	A	A

Motivos del cambio:

- Algunos miembros de la comunidad han expresado su deseo de tener establecimientos como boleras y salas de juegos en Cleary Square y Roslindale Square (en especial durante los grupos de enfoque de jóvenes).

Usos para recreación en interiores en los distritos P+C de Mattapan

Los usos de recreación en interiores serían condicionales en la mayor parte de Blue Hill Ave, cerca de la estación de tren interurbano de Morton St y en las afueras de Mattapan Square.

Necesitarían un permiso especial mediante un **permiso de uso condicional** para construir en los distritos S1 y S2, previa determinación a través del proceso del Consejo de Apelaciones de Zonificación.

	S1 actual	S1 PROPUESTO
Recreación en interiores	F	C

	S2 actual	S2 PROPUESTO
Recreación en interiores	F	C



Oficina



Oficina, pequeña

Superficie total inferior a 10 000 pies cuadrados

**Oficina en la planta superior*

Ejemplo: Tobin & Tobin Attorneys at Law, Roslindale

Oficina, mediana

Superficie total en pies cuadrados de 10 001 - 49 999

**Oficinas en la planta superior*

Ejemplo: Lenane Building, Fields Corner, Dorchester

Clínica



*Ortodoncista/dentista en planta alta

Ejemplo: ARCH Orthodontics, Hyde Park

Ejemplo: Centro de Salud Comunitario de Mattapan

Consultorio y clínica. Tabla actual de usos de la zonificación

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Oficina, pequeña	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A
Oficina, mediana	F	A-G F	A-G C	A	A	A
Clínica	F	A-G C	A-G C	A	A	A

Motivos del cambio:

- Algunos miembros de la comunidad de Cleary Square han reiterado la importancia de que haya consultorios y clínicas en la planta superior de la estructura existente de Cleary Square.
- Tanto Cleary Square como Roslindale Square han dado ejemplos de cómo los consultorios pequeños y medianos y clínicas en los pisos superiores pueden adaptarse muy bien a las áreas de uso combinado de escala pequeña a mediana.

Consultorio y clínica. Cambio propuesto

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Oficina, pequeña	E -G F C	A -G F A-G C	A -G C A	A	A	A
Oficina, mediana	F	A -G F A-G C	A -G C A	A	A	A
Clínica	F	A-G C	A -G C A	A	A	A

Motivos del cambio:

- Algunos miembros de la comunidad de Cleary Square han expresado su deseo de tener oficinas en los pisos superiores y no en las plantas bajas, mientras que otros han expresado su deseo de tener oficinas solo en las plantas bajas. Este cambio da más flexibilidad para la ubicación de oficinas.

Usos para consultorio y clínica en los distritos P+C de Mattapan

Los consultorios y clínicas más pequeñas ahora tendrían más flexibilidad en Blue Hill Ave, la estación de tren interurbano de Morton St y fuera de Mattapan Square, lo que facilitaría el acceso de los residentes de Mattapan a estos servicios.

	S0 actual	S0 PROPUESTO
Consultorio, pequeño (<10 000 pies cuadrados)	C-G F	C
	S1 actual	S1 PROPUESTO
Consultorio, pequeño (<10 000 pies cuadrados)	A-G F	A-G C
Consultorio, mediano (10 001 - 49 999 pies cuadrados)	A-G F	A-G C
	S2 actual	S2 PROPUESTO
Consultorio, pequeño (<10 000 pies cuadrados)	A-G C	A
Consultorio, mediano (10 001 - 49 999 pies cuadrados)	A-G C	A
Clínica	A-G C	A



Restaurantes



Restaurante, pequeño

Pequeño. Superficie total inferior a 2500 pies cuadrados



Restaurante, grande

Grande. Superficie total superior o igual a 2500 pies cuadrados

Restaurantes. Tabla actual de usos de la zonificación

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Restaurante, pequeño	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
Restaurante, grande	F	C-G F	A	A	A	A

Motivos del cambio:

- La zonificación actual permite que existan grandes restaurantes en los pisos superiores, pero prohíbe los restaurantes pequeños en pisos superiores. Aunque es poco probable que se desarrolle este modelo de restaurantes pequeños en pisos superiores, no es necesario que esté prohibido.

Restaurantes. Cambio propuesto

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Restaurante, pequeño	C-G F	A-G F	A-G F A-G C	A	A	A
Restaurante, grande	F	C-G F	A A-G C	A	A	A

Motivos del cambio:

- Los miembros de la comunidad han expresado opiniones diversas sobre permitir restaurantes en los pisos superiores, por lo que un uso condicional parece más indicado.

Usos para restaurantes en los distritos P+C de Mattapan

Los restaurantes de cualquier tamaño ahora se regulan de la misma manera para los distritos S2 (uso combinado en la calle principal), en Blue Hill Ave, la estación de tren interurbano de Morton St y fuera de Mattapan Square.

Necesitarían un permiso especial mediante un **permiso de uso condicional** para construir por encima del primer piso, previa determinación a través del proceso del Consejo de Apelaciones de Zonificación.

	S2 actual	S2 PROPUESTO
Restaurante, pequeño (<2500 pies cuadrados)	A-G F	A-G C
Restaurante, grande (>=2500 pies cuadrados)	A	A-G C



Tienda de comestibles



Tienda de comestibles, pequeña

Superficie total inferior a 15 000 pies cuadrados.



Tienda de comestibles, grande

Superficie total superior o igual a 15 000 pies cuadrados.

Tienda de comestibles. Cambio propuesto

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Tienda de comestibles, pequeña	C	A	A	A	A	A
Tienda de comestibles, grande	F	F	C*	C* A-G C*	A*	A*

Motivos del cambio:

- Los miembros de la comunidad de Cleary Square han expresado su deseo de tener más opciones de tiendas de comestibles.
- Este cambio crea más oportunidades para tiendas de comestibles grandes en los distritos más extensos donde puedan ubicarse.
- Las tiendas de comestibles pequeñas ya tienen permisos amplios en los distritos de Plazas + Calles.

Usos para tiendas de comestibles en los distritos de P+C de Mattapan

Las grandes tiendas de comestibles (>15 000 pies cuadrados) se permitirían de forma más flexible alrededor de nodos clave como Mattapan Square y la intersección de Blue Hill Ave y Morton St, lo que facilitaría que los residentes tengan acceso a tiendas de comestibles de alta calidad.

Necesitarían un permiso especial mediante un **permiso de uso condicional** para construir por encima del primer piso, previa determinación a través del proceso del Consejo de Apelaciones de Zonificación.



	S3 actual	S3 PROPUUESTO
Tienda de comestibles, grande (>15 000 pies cuadrados)	C*	A-G C*

Resumen de las actualizaciones de la zonificación

Se detallarán durante la presentación.



FORMULACIÓN PARA MEJORAR LA CLARIDAD

Reformular el texto y las tablas para facilitar la lectura de las normas de zonificación existentes y entender cuándo se aplican.



MAYOR FLEXIBILIDAD EN EL USO DE LA TIERRA

Otorgar mayor flexibilidad a **determinadas actividades de uso de la tierra que suelen encontrarse en el piso inferior y superiores** de los edificios en zonas de uso combinado.



ACTUALIZACIÓN DEL DISTRITO S2 EN EL PRIMER PISO RESIDENCIAL

Hacer que las unidades residenciales en el primer piso de un edificio en las calles principales **requieran un permiso especial.**

Unidades de vivienda en el primer piso. Zonificación actual

Motivos del cambio:

- El personal ha escuchado las preocupaciones de miembros de la comunidad en Cleary Square, Roslindale Square y Mattapan relacionadas a permitir usos residenciales en planta baja junto a calles principales claves.

Zonificación actual:

- En los distritos S3, S4 y S5: las unidades para viviendas en el primer piso están prohibidas en las fachadas principales
- En el distrito S2 (uso combinado de la calle principal): se permiten unidades de vivienda en el primer piso con un patio delantero de 4 pies



En la fachada principal: el lado del edificio que da a la calle principal, en contraposición a los lados que dan a otros edificios o a cualquier calle lateral o callejones

Unidades de vivienda en el primer piso. Cambio propuesto

Cambio propuesto:

- Hacer que las unidades de vivienda en el primer piso estén condicionadas a las fachadas principales del lote en el S2
- Permitir las unidades de vivienda del primer piso con un patio delantero de 4 pies en las fachadas no principales en el S2

Condición in S2



Motivos del cambio:

- Este cambio ayudaría a asegurar que se mitiguen los efectos de unidades de vivienda en planta baja en aquellas áreas donde se desee fomentar condiciones más activas y comerciales.
- Al hacer que las unidades de vivienda sean condicionales en lugar de que se prohíban, el distrito S2 (uso combinado de la calle principal podría continuar con la utilización en zonas con una mezcla de propiedades residenciales y comerciales existentes (como ocurre en Mattapan en la actualidad).

Unidades de vivienda en el primer piso en los distritos de P+C de Mattapan



El distrito S2 (*uso combinado de la calle principal*) está previsto en lugares de Mattapan con una mezcla de propiedades residenciales y comerciales, por lo que el uso condicional garantizaría que fuera posible.



	S2 actual	S2 PROPUESTO
Unidades de vivienda en planta baja	Se permite con un patio delantero de 4' (mín.)	Condicional en la fachada principal del lote; se permite en la fachada no principal del lote con patio delantero de 4' (mín.)

Resumen

REFORMULA el texto y las tablas para dar más claridad y legibilidad, incluida la lectura de los usos activos y el requisito para el uso activo del primer piso.

OTORGA mayor flexibilidad para una variedad de usos de la tierra que son comunes en zonas de uso combinado.

REQUIERE un permiso especial para las unidades residenciales en el primer piso del distrito S2 (*Uso combinado en la calle principal*).

NO modifica los usos de la tierra que cumplen el requisito del uso activo del primer piso.

NO cambia los límites ni reordena estos distritos dentro de Mattapan.

NO ordena estos distritos en nuevas zonas.



PROCESO DE LOS COMENTARIOS PÚBLICOS



5

Cómo compartir comentarios

REUNIÓN PÚBLICA + HORARIO DE ATENCIÓN + FORMULARIO DE COMENTARIOS PÚBLICOS



Durante el período de preguntas y respuestas de esta noche



En el horario de atención virtual (dos fechas)

Inscríbese en: bostonplans.org/zoning4squares

Horario nocturno de atención: **Mar. 12 de nov** de 6:00 p. m. a 7:00 p. m.

Horario vespertino de atención: **Jue. 14 de nov** de 12:30 p. m. a 1:30 p. m.



Mediante el formulario de comentarios públicos (hasta el 22 de noviembre)

Disponible en: bit.ly/squaresstreetscomments

El Departamento de Planificación hará las revisiones necesarias a la enmienda preliminar del texto de zonificación según los comentarios recibidos durante este período.

Cronograma de actualizaciones menores. Aprobación y adopción



DIFUSIÓN A LOS RESIDENTES DE MATTAPAN*

- Envío de notificaciones a los propietarios y residentes de Mattapan de los actuales distritos de Plazas + Calles.
- Presentación de las actualizaciones propuestas al Consejo Vecinal de Greater Mattapan (GMNC) el 4 de noviembre.

PROCESO DE LOS COMENTARIOS PÚBLICOS

- Reunión pública.
- Horarios de atención virtual.
- Formulario para comentarios públicos.

REVISIÓN JURÍDICA DE LA ENMIENDA PRELIMINAR

- Revisión de la versión final de la enmienda preliminar al texto de zonificación por parte de la División Jurídica del Departamento de Planificación.

REUNIÓN DEL CONSEJO DE LA BPDA

- Presentación de las actualizaciones propuestas como una enmienda al texto de zonificación a la Junta BPDA para su aprobación a la petición de la Comisión de Zonificación de Boston.

AUDIENCIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN DE BOSTON

- Presentación de las actualizaciones propuestas a la Comisión de Zonificación de Boston para su adopción en el Código de Zonificación de Boston.

**Porque Mattapan es la única zona donde se ubican los distritos de Plazas + Calles en este momento.*

Materiales disponibles para obtener más información.

Actualizaciones propuestas



Mapa resumen comentado de los distritos de zonificación de Plazas + Calles de Mattapan
bit.ly/MattapanSquaresStreetsUpdateMap

Minor Text Updates to Squares + Streets Zoning

Executive Summary - 10/23/2024

Part 1: Reformatting and clarifications

The proposed amendment makes changes to the formatting and location of information in Article 9, Article 26, and Article 27 in order to make the zoning clearer and easier to understand.

Resumen ejecutivo de las actualizaciones de zonificación de Plazas + Calles

bit.ly/SquaresStreetsUpdateSummary

Minor Text Updates to Squares + Streets Zoning

Annotated Greenlined Draft - 10/23/2024

How to Read this Document

RED AND ORANGE TEXT = removal proposed to the Zoning Code as part of this amendment

GREEN TEXT = additions proposed to the Zoning Code as part of this amendment

BLACK TEXT = current text within the Zoning Code that we have not changed

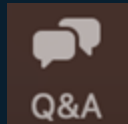
Enmienda preliminar del texto (con seguimiento de cambios)
bit.ly/SquaresStreetsUpdateDraftText

Preguntas y respuestas

Haga una pregunta a la vez para dar espacio a las preguntas de cada participante.

No dude en pedir aclaraciones sobre cualquier término que se utilice en la presentación.

Herramientas de Zoom para las preguntas y respuestas



Utilice la función de **preguntas y respuestas** para formular preguntas y comentarios por escrito.



Utilice la función **Levantar la mano** para ponerse en fila y hacer preguntas o comentarios verbales.



Desactive el silencio de su micrófono para hacer una pregunta o un comentario después de haber sido llamado.

Silencie el micrófono después para evitar ruidos de fondo mientras hablan otros participantes.

*Si se une a la reunión por teléfono, **marque *9 para levantar la mano** y espere que lo llamen y **marque *6 para activar el sonido y silenciar.***

GRACIAS

Agradecemos su tiempo y esperamos que comparta esta presentación con los miembros de su comunidad.

¿TIENE ALGUNA PREGUNTA?

EQUIPO DE PLAZAS + CALLES

squaresandstreets@boston.gov

MAYA KATTLER-GOLD

maya.kattler-gold@boston.gov

ABDUL-RAZAK ZACHARIAH

abdul-razak.zachariah@boston.gov

O VISITE:

bostonplans.org/zoning4squares

