

PLAN: Mattapan

Lanzamiento preliminar

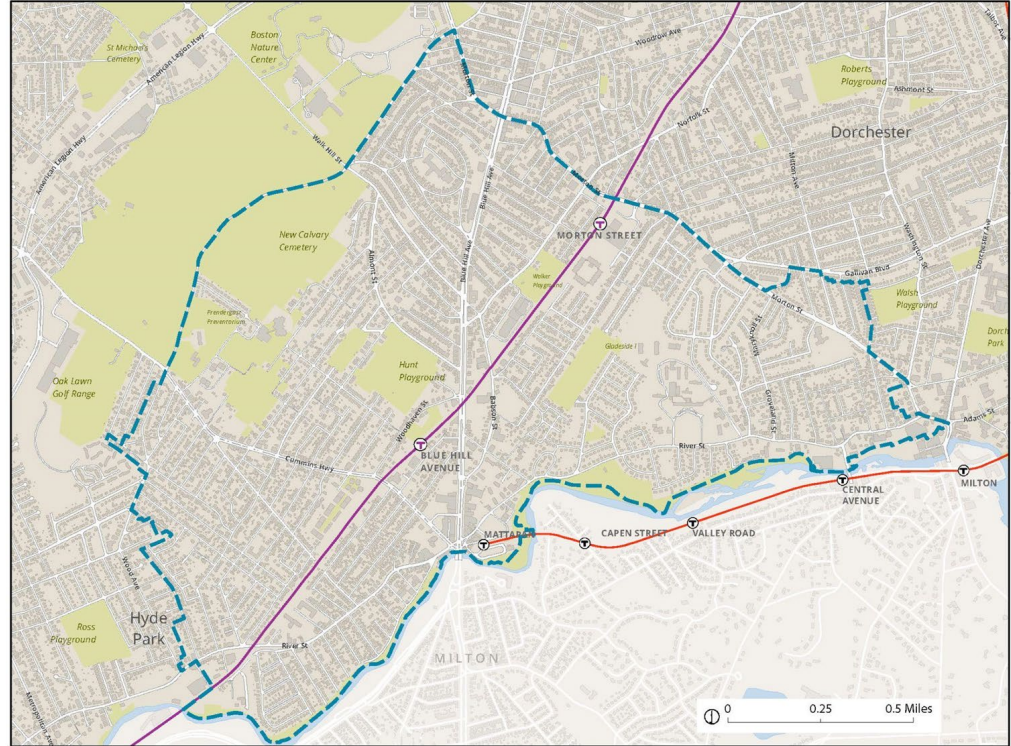
3 de octubre de 2022

Presentación de GMNC



Agenda de esta noche

1. Volver a presentar PLAN: Mattapan
 - a. Lo que está incluido en PLAN/
Lo que NO está incluido en PLAN
 - b. Comentarios que necesitamos y cómo proporcionarlos
2. PLAN: Contenido
 - a. Nodos y vecindario de rápido y fácil acceso
 - b. Corredores
 - c. Tejido residencial y ADU 3.0
3. ¿Qué sigue?



1

Introducción

Contexto de la iniciativa
de planificación



Determinar la etapa para el crecimiento equitativo a largo plazo, la inversión y la sostenibilidad del vecindario.

1. Optimizar la zonificación para que la comunidad de Mattapan tenga un mejor acceso.
2. Crear recomendaciones de diseño urbano para generar un crecimiento predecible y equitativo.
3. Identificar e implementar estrategias a corto plazo ahora (Iniciativa de Arte Público, Programa de Asistencia Técnica [TAP] del Consejo de Planificación del Área Metropolitana [MAPC]).

Confirmar las prioridades de las iniciativas de planificación pasadas en esta área geográfica específica.

Contexto de planificación

El **68 %**
de los habitantes de Mattapan son negros o afroamericanos

El **34 %**
del vecindario es extranjero o no ciudadano estadounidense

El **43 %**
de las casas en Mattapan tienen una valoración de menos de \$400,000 (23 % en Boston)

El **21 %**
de los arrendatarios corre un riesgo elevado de desalojo (25 % de propietarios)

\$17,700
es la brecha en los ingresos familiares medios entre Mattapan y Boston

\$251,000
es la brecha para construir una unidad de 2 dormitorios con un 70 % del ingreso promedio del área en Mattapan

Visión de PLAN: Mattapan

PLAN: Mattapan fortalecerá la cultura y la estabilidad existente de la comunidad mediante lo siguiente:

- Apoyo a la **vivienda asequible**.
- Creación de **oportunidades para que los negocios prosperen**.
- **Aumento de conexiones** para mejorar la experiencia del vecindario con relación al **acceso a puestos de trabajo y a espacios para que la gente se reúna**.



PLAN: Mattapan implementará su visión en las tres principales áreas geográficas: nodos, corredores y tejido residencial.

Salud pública y medioambiente

Mejorar la calidad de vida, promover un medioambiente sano y prepararse para el cambio climático.

Vivienda

Fomentar opciones de vivienda asequibles, estables y diversas en Mattapan para reducir el desalojo y mantener niveles de propiedad.

Movilidad

Aumentar las opciones de viajes de alta calidad para que las personas puedan viajar de forma segura y confiable dentro de Mattapan y por el resto de la ciudad.

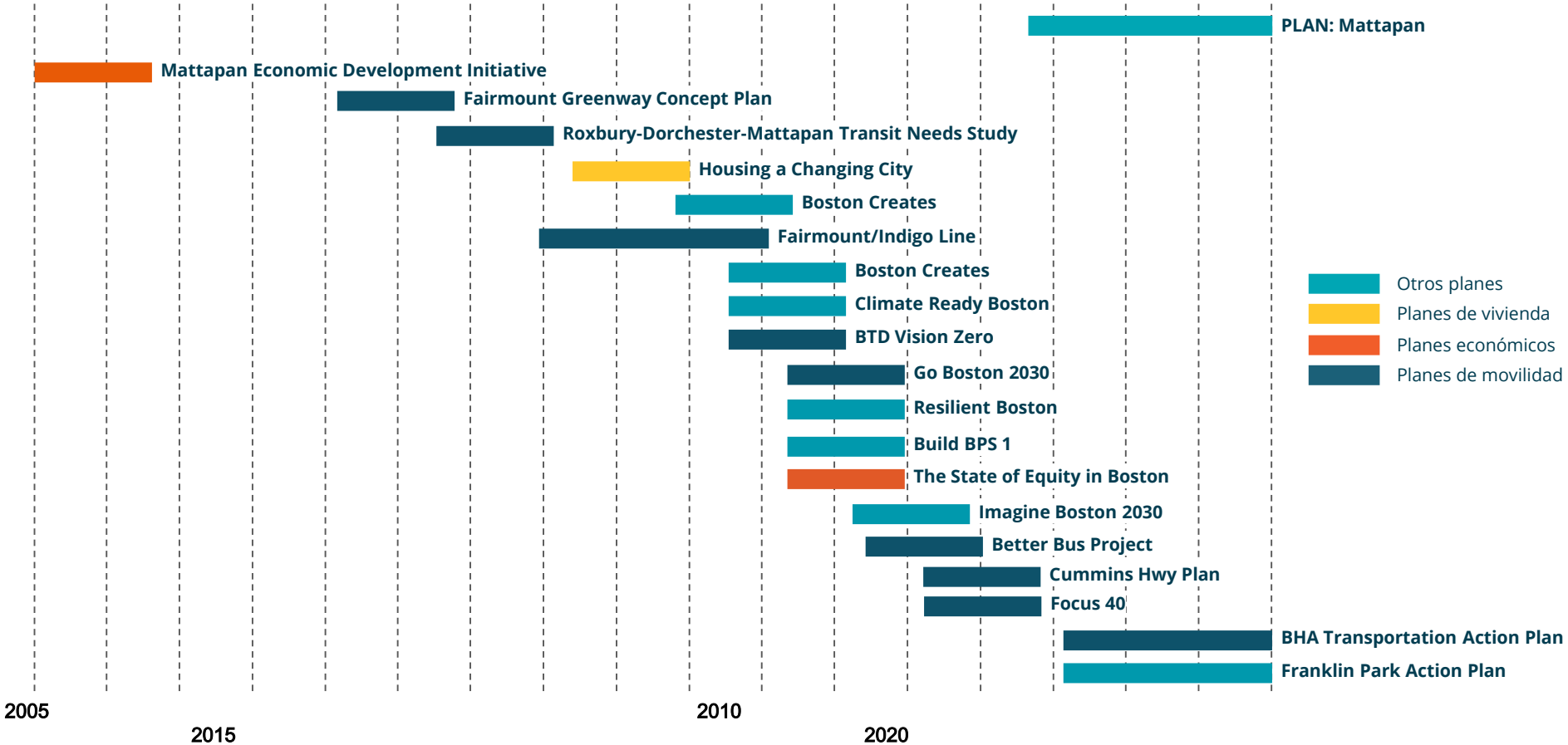
Desarrollo económico

Impulsar un crecimiento económico inclusivo a través del apoyo a economías locales y aumentar el acceso a oportunidades dentro y fuera de Mattapan.

Personas y lugares

Dirigir nuevos proyectos para contribuir con el fortalecimiento de la cultura existente y la celebración de la identidad de Mattapan.

Planificación en Mattapan





Una mirada prospectiva

Octubre

D	L	M	M	J	V	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Noviembre

D	L	M	M	J	V	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			


Diciembre

D	L	M	M	J	V	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

 Lanzamiento de PLAN

 Participación de la comunidad

 Conversación con un planificador

 Fin del período de comentarios

 Reunión del Consejo de la BPDA

- Brinda una nueva zonificación en nodos clave para crear un **vecindario de rápido y fácil acceso**, mediante la promoción de negocios locales y el acceso de todos los residentes a productos y servicios esenciales a 10 minutos de sus casas.
- Propone una **red de corredores ecológicos** para crear un mejor acceso por el vecindario, especialmente a espacios abiertos.
- Incorpora una nueva zonificación para que **ADU 3.0** (unidad de vivienda adicional [Additional Dwelling Unit, ADU] en patios traseros y modificaciones en la estructura principal) sea una herramienta para agregar más viviendas y apoyar la riqueza generacional.

Lo que *no* está incluido en PLAN

Proyectos fuera del alcance

- Planificación para Escuelas Públicas de Boston
- Planificación de servicios de emergencia
- Planificación de más parques

Procesos simultáneos

- Detalles del plan de acción de transporte de Blue Hill Avenue
- Detalles del nuevo diseño de Cummins Highway
- Detalles de la extensión de Neponset River Greenway del Departamento de Conservación y Recreación

- Buscamos **comentarios específicos y detallados** sobre PLAN: Mattapan.
- Los comentarios pueden estar **relacionados con los números** usados en PLAN: Mattapan (p. ej., el 75 % de cobertura de lotes) **o con texto** (p. ej., miembro de la comunidad contra residente).
- Los comentarios deben ser constructivos.
 - Decir: **“La tienda de comestibles local debería estar ubicada en la intersección en X y Y”** es más útil que decir: “Esto no me gusta”.
 - También es útil si **especifica lo que le gusta** de PLAN: Mattapan.

Dónde proporcionar comentarios

- Al final de esta presentación tomaremos nota en vivo de sus comentarios para registrarlos.
- Puede enviar comentarios usando la casilla de comentarios en la página web de [PLAN: Mattapan](https://www.boston.gov/plan-mattapan) (bit.ly/PlanMattapan).
- Habrá tarjetas de comentarios y buzones en la sucursal de Mattapan de la Biblioteca Pública de Boston.

2 PLAN: Mattapan

Contenido de PLAN



Los **nodos** son áreas de actividad intensiva en momentos clave sobre carreteras principales.

Los **corredores** son áreas junto a las carreteras principales de Mattapan que pueden apoyar negocios y el desarrollo de mayor escala.

El **tejido residencial** son las áreas del vecindario que son usadas principalmente, aunque no exclusivamente, para viviendas.



Mitigan los problemas medioambientales, como las temperaturas elevadas e inundaciones por aguas pluviales, y mejoran los resultados de salud.

Una mayor asequibilidad, accesibilidad y otros beneficios son necesarios para que la vivienda justa sea posible.

Asentar nodos nuevos que permitirían edificios de uso mixto dentro de un radio de 10 minutos a pie de distancia de las casas de los residentes.

Una nueva zonificación comercial y de uso mixto en nodos ampliará el espacio donde se pueden ubicar negocios nuevos.

Aumentan la inversión y la atención en el arte público, los negocios y los espacios de reunión.



Los nodos son áreas de edificios concentrados de uso mixto.

Mattapan Square es el centro social y económico de Mattapan.
PLAN: Mattapan visualiza Mattapan Square como un área donde:

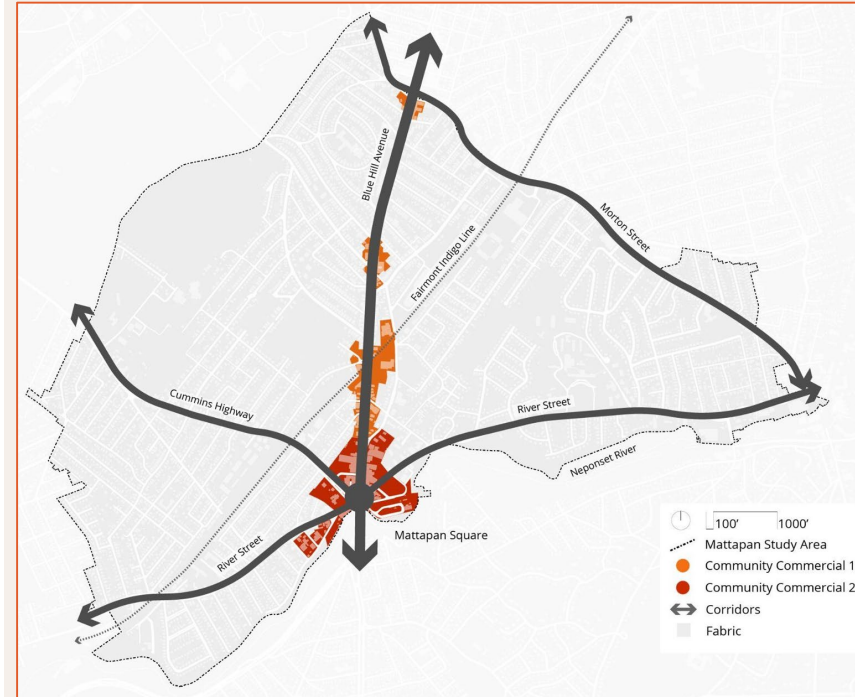
1. las personas pueden **reunirse y construir una comunidad** en el corazón del vecindario;
2. **pequeños negocios locales pueden prosperar** y brindar productos y servicios, así como un espacio para que las personas se reúnan.

Sin embargo, debido a desafíos relacionados con el mercado, los cambios de zonificación solamente no podrán alcanzar esta visión.



Los distritos comerciales comunitarios (CC) son los más sólidos, lo que permite un crecimiento transformador hacia objetivos compartidos.

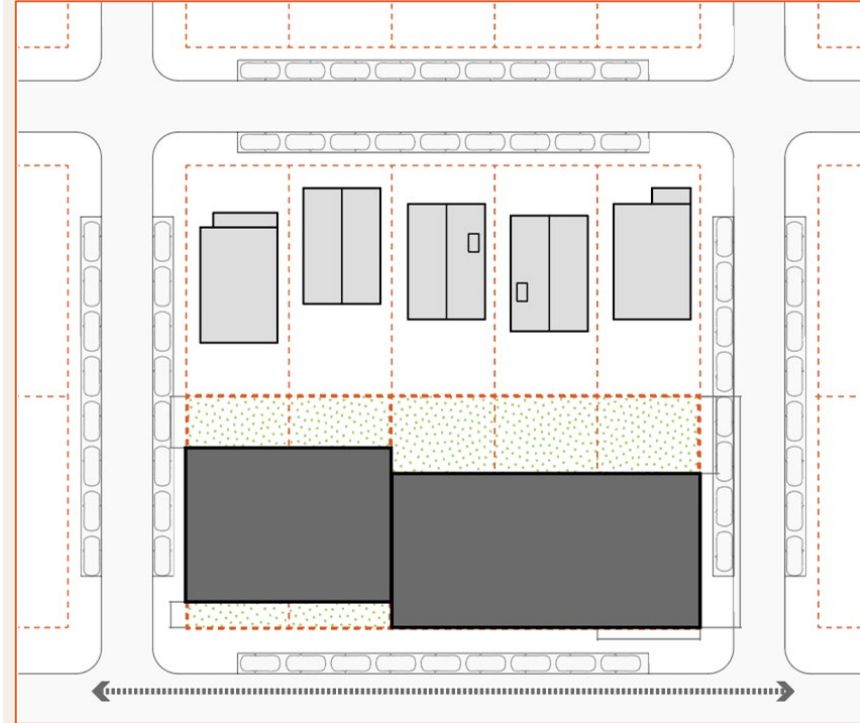
- **Aumentos modestos en la densidad y la altura de los edificios.**
- **Aumento del espacio abierto requerido por unidad.**
- **Garantizar espacios abiertos de alta calidad.**
- **Requisitos de cobertura de lotes para dar luz y aire a estructuras contiguas.**



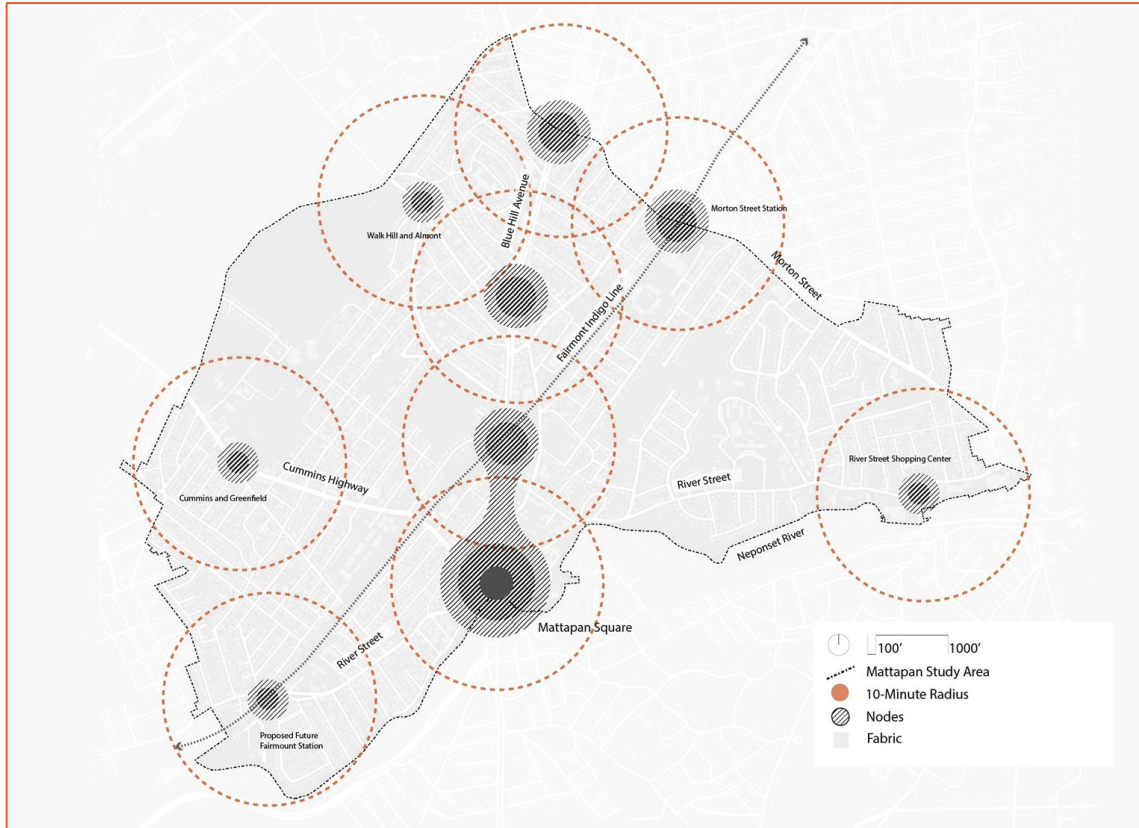
Los objetivos de cobertura de lotes funcionan junto con otros requisitos de retiro existentes para mejorar la transición de esta zonificación de mayor densidad a las áreas residenciales de menor densidad del tejido residencial.

Pautas:

- **La superficie permeable mínima debería ser del 20 %** (en el ejemplo se muestra el 25 %).
- **Los retiros de patios correspondientes actuales permanecen vigentes.**
- **Cobertura de lotes máxima del 80 %** (en el ejemplo se muestra el 75 %).



Nodos que sirven al tejido residencial



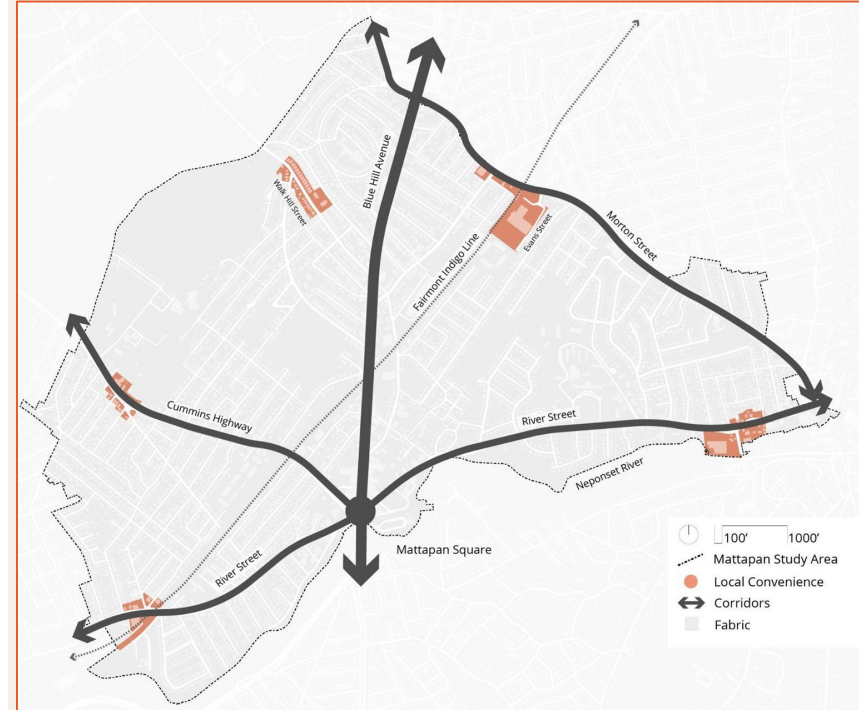
Si bien Mattapan Square es el nodo más prominente del estudio de planificación, PLAN: Mattapan propone llevar productos y servicios esenciales más cerca de las casas. Para eso, PLAN: Mattapan realizará cambios de zonificación modestos, como:

- Incorporar la **zonificación de tiendas de comestibles locales** en intersecciones clave en todo el vecindario.
- Implementar **coberturas de lotes máximas** mientras se mantienen los requisitos de retiro para proyectar estructuras residenciales contiguas de baja escala.

PLAN también situará **GoHubs! del Departamento de Transporte de Boston** en estos mismos nodos.

Objetivos de la zonificación:

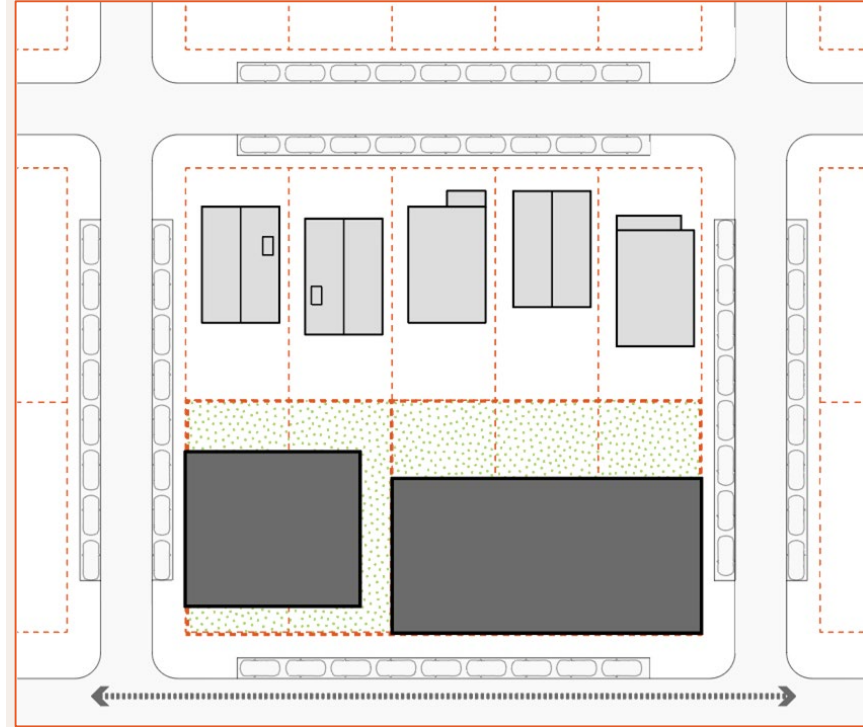
- Fomentar nodos de actividad de uso mixto.
- Establecer la relación de la superficie del piso permitida en 1.75 y la altura máxima del edificio en 55 pies.
- El espacio abierto utilizable será de 75 pies cuadrados por unidad.
- Incorporar requisitos de cobertura de lotes como medida adicional para dar luz y aire a estructuras contiguas.



Los objetivos de cobertura de lotes funcionan junto con otros requisitos de retiro existentes para mejorar la transición de esta zonificación de mayor densidad a las áreas residenciales de menor densidad del tejido residencial.

Pautas:

- **La superficie permeable mínima debería ser del 25 %** (en el ejemplo se muestra el 34 %).
- **Los retiros de patios correspondientes permanecerán vigentes.**
- **Cobertura de lotes máxima del 75 %** (en el ejemplo se muestra el 66 %).



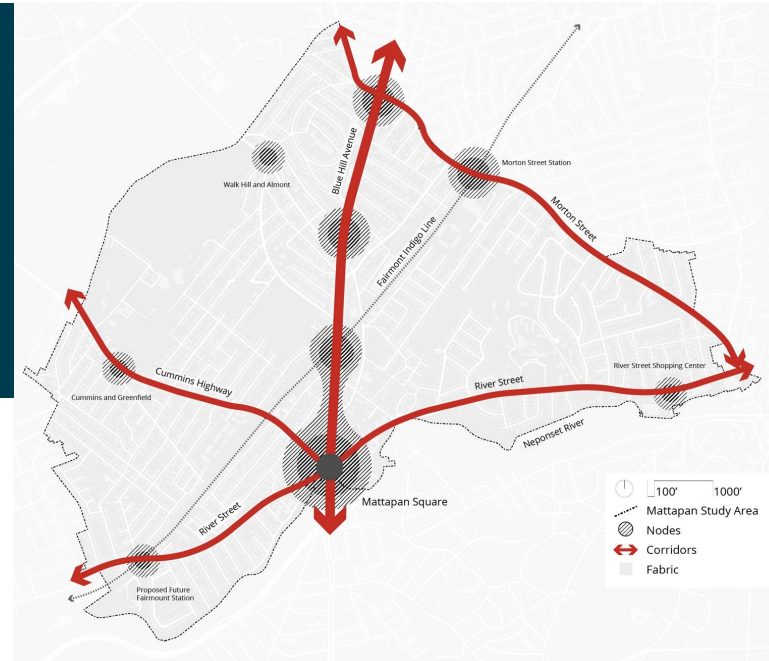
Incorporar mejores espacios de sombra en estos corredores principales.

Proporcionar más casas sin afectar el carácter establecido del tejido residencial.

Brindar más seguridad a todos los residentes y fomentar más el desplazamiento a pie.

Una nueva zonificación comercial y de uso mixto en nodos ampliará el espacio donde se pueden ubicar negocios nuevos.

Mediante una mayor inversión y atención en el arte público, los negocios y el espacio de reunión, los nodos de Mattapan pueden destacar la diversidad de experiencias en Mattapan.



Los corredores son un excelente lugar para crear más espacio público, reducir el efecto de isla de calor y promover puestos de trabajo y negocios locales.

Los corredores de Mattapan permiten la oportunidad de aumentar la altura y la densidad si eso aumentara el beneficio de la comunidad, como:

1. Más **opciones de viviendas asequibles**.
2. Mejores **experiencias para peatones y ciclistas** mediante el diseño del paisaje urbano y de espacios verdes.
3. **Uso activo de la planta baja** para fomentar la caminata y las reuniones.

Los cambios de zonificación en Blue Hill Avenue serán coordinados con mejoras continuas de los corredores.

Estudio de caso: 1525 Blue Hill Avenue



El personal de planificación de la BPDA pudo impulsar el proceso de PLAN: Mattapan vigente para **preservar el árbol maduro existente, aumentar la superficie permeable** en el lugar y **mantener un uso activo de la planta baja**.

Objetivos de la zonificación:

- Fomentar la actividad de uso mixto.
- Aumentar la relación de la superficie del piso de 0.9 a 1.75 y la altura máxima del edificio de 35 a 55 pies.
- Aumentar el espacio abierto utilizable de 50 pies cuadrados a 75 pies cuadrados por unidad.
- Incorporar requisitos de cobertura de lotes.

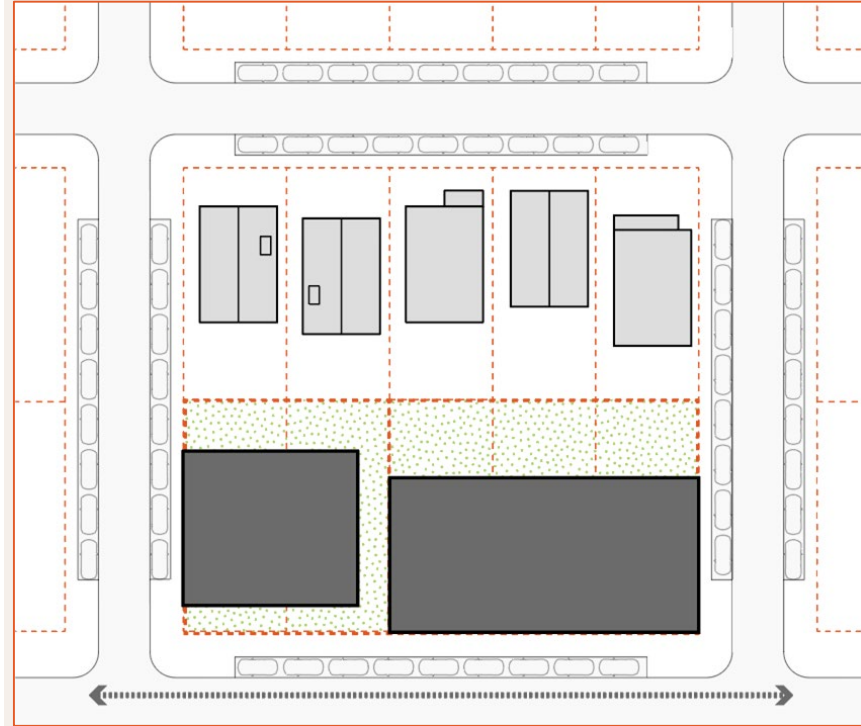


* Los subdistritos de negocios del vecindario y de tiendas de comestibles locales son dimensionalmente iguales, aunque sus usos permitidos son diferentes.

Los objetivos de cobertura de lotes funcionan junto con otros requisitos de retiro existentes para mejorar la transición de esta zonificación de mayor densidad a las áreas residenciales de menor densidad del tejido residencial.

Pautas:

- **Se recomienda que la superficie permeable mínima sea del 25 %** (en el ejemplo se muestra el 34 %).
- **Los retiros de patios correspondientes actuales permanecen vigentes.**
- **Cobertura de lotes máxima del 75 %** (en el ejemplo se muestra el 66 %).



Objetivos de la zonificación:

- Igualar la escala de buenos edificios multifamiliares recientes.
- Aumentar la altura del edificio de 35 a 45 pies.
- Diseñar pautas para brindar un excelente espacio abierto para residentes y control de aguas pluviales.
- Incorporar requisitos de cobertura de lotes.

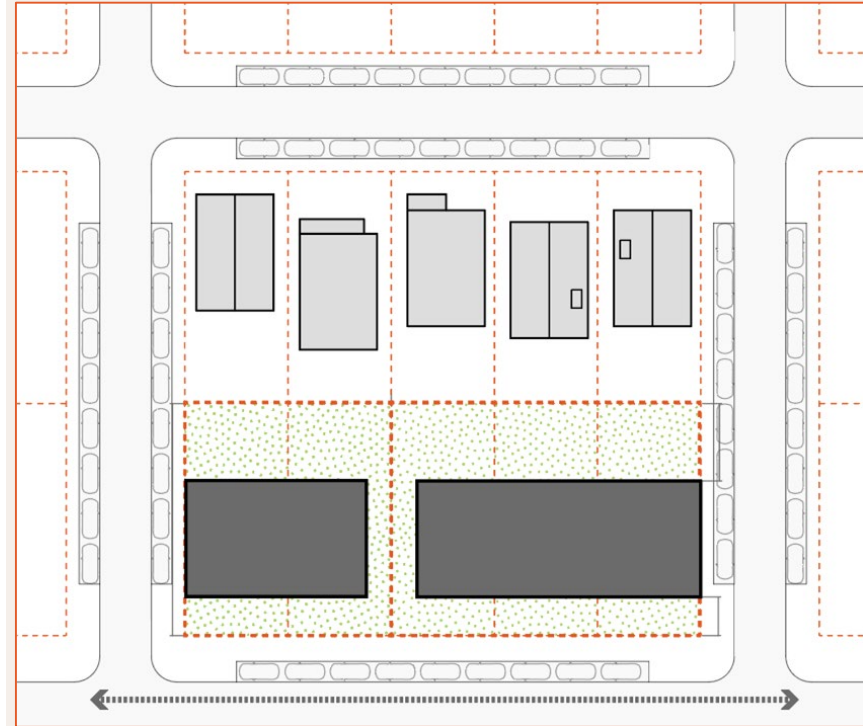


Pautas de diseño y zonificación multifamiliar

Los objetivos de cobertura de lotes funcionan junto con otros requisitos de retiro existentes para mejorar la transición de esta zonificación de mayor densidad a las áreas residenciales de menor densidad del tejido residencial.

Pautas:

- La cubierta verde representa el área del lote que debería ser permeable, lo que permite que las aguas pluviales se filtren por el terreno que está abajo.
- Los **retiros de patios traseros correspondientes actuales permanecen vigentes** además de los objetivos de cobertura de lotes propuestos. Esto ayuda a reducir los impactos en áreas contiguas de baja densidad. Los **requisitos de patios delanteros** del subdistrito de residencias multifamiliares (multifamiliar residency, MFR) se mantendrán y **ayudarán a contribuir a toda el área de superficie permeable general**. De manera similar, los requisitos de patios laterales en el distrito de MFR siguen vigentes.
- Juntas, estas pautas derivan en una **cobertura de lotes máxima del 50 % como lo representa la superficie del edificio y áreas impermeables**. En este ejemplo, se muestra una cobertura de lotes del 46 %.



Apoyar a todos lo que deseen permanecer en sus casas y en el vecindario.

Apoyar a residentes existentes y aumentar la disponibilidad de viviendas, incluidas las intergeneracionales.

Reducir los cortes de tránsito y motivar a los residentes para que se conecten con el vecindario de otras maneras.

Reducir los tiempos de viaje al trabajo y hacer que los viajes de ida y vuelta en transporte público sean lo más placenteros y tranquilos posible.

Permitir viviendas para el trabajo y la vida de los artistas mediante la zonificación para apoyar a artistas locales para que puedan seguir en el vecindario.



Las recomendaciones para el tejido residencial de baja altura de Mattapan se centran en la construcción de equidad local y la disponibilidad de una combinación más diversa y pertinente de unidades de vivienda.

El objetivo de PLAN: Mattapan es dirigir un crecimiento transformador a los nodos y corredores del vecindario. Dentro del tejido residencial, PLAN: Mattapan propone lo siguiente:

- Una **red de corredores ecológicos** para brindar un mejor acceso a los espacios abiertos de Mattapan.
- Cambios de zonificación modestos para apoyar **la construcción de residencias de relleno**.
- El **programa ADU 3.0**, que tiene el potencial de establecer 2,400 casas nuevas en el vecindario sin que esto afecte el tejido residencial existente.

Corredores ecológicos



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



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

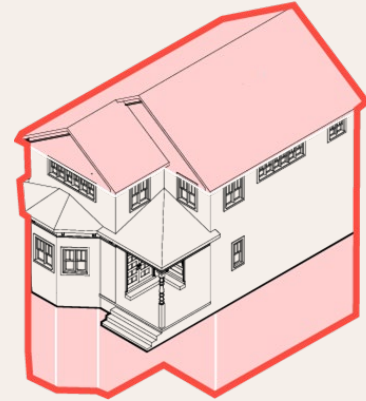
De acuerdo con el Plan de Vivienda 2030 del alcalde, una mayor cantidad de unidades de vivienda cubre las siguientes cuestiones debatidas con la comunidad:

1. Aumento de las **opciones de viviendas asequibles** en el vecindario.
2. Apoyo de **planes familiares multigeneracionales** y oportunidades para envejecer en el lugar.
3. Apoyo a **propietarios para que permanezcan en sus casas** mediante la generación de ingresos regulares por rentas.

Barreras para la participación:

1. **Falta de conocimientos** del programa ADU y cómo se aplica.
2. **Recursos limitados** para servicios de diseño e ingeniería para construir una ADU.
3. El proceso de permisos de Boston es **confuso y largo**.

Programa ADU actual



Limitado a los límites de la estructura existente de una familia de 1 a 3 (p. ej., sótanos o áticos).

89

en construcción o completo en la ciudad

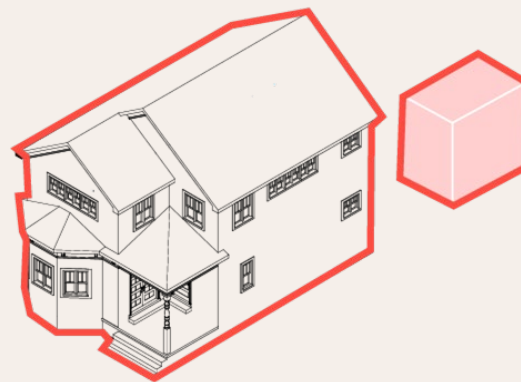
62

en desarrollo para obtener permisos para la construcción en la ciudad

Próximos pasos según la Alcaldía de Vivienda (Mayor's Office of Housing, MOH):

- **Programa existente de préstamos extendido de la MOH.**
- **Enmiendas de zonificación.**
- **Simplificar el proceso de permisos.**
Reunirse con el Departamento de Servicios de Inspección (Inspectional Services Department, ISD) y la Junta de Apelaciones de Zonificación (Zoning Board of Appeal, ZBA) para identificar formas de simplificar el proceso de permisos y reducir las barreras para propietarios interesados en modificar sus estructuras complementarias.
- **Abordar los requisitos de acceso en caso de incendio.**
Coordinar con el Departamento de Bomberos de Boston (Boston Fire Department, BFD), el ISD y la ZBA para abordar los requisitos de acceso en caso de incendio e identificar posibles alternativas de cumplimiento al requisito de ancho de 20 pies para las entradas.

Programa piloto ADU 2.0



Permite ADU en estructuras individuales *existentes* (p. ej., garajes, cocheras, palomares, etc.) en lotes con viviendas de familias de 1 a 3.

1,548 El **35 %**

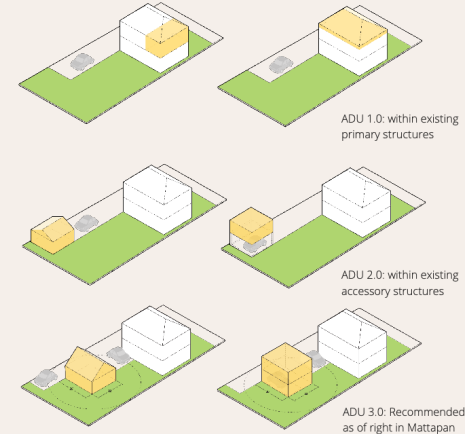
estructuras
complementarias
existentes en
Mattapan

de los edificios totales son
estructuras
complementarias

Próximos pasos

- Resolver los obstáculos con el programa ADU 2.0 e implementar la zonificación de ADU 2.0 en toda la ciudad.
- Hacer un borrador de las enmiendas de zonificación y las pautas de diseño para ADU 3.0 mediante PLAN: Mattapan.
- Coordinar con la MOH cómo y cuándo eliminar el requisito de ocupación del propietario.

Programa propuesto ADU 3.0



Permite ADU en estructuras individuales *nuevas* (p. ej., garajes, cocheras, palomares, etc.) en lotes con viviendas de familias de 1 a 3.

2,400

posibles casas a través de ADU 3.0 *sin* acceso para bomberos

750

posibles casas a través de ADU 3.0 *con* acceso para bomberos

3

¿Qué sigue?

Línea de tiempo y
comentarios



Una mirada prospectiva

Octubre

D	L	M	M	J	V	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					


Noviembre

D	L	M	M	J	V	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Diciembre

D	L	M	M	J	V	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

 Lanzamiento de PLAN

 Participación de la comunidad

 Conversación con un planificador

 Fin del período de comentarios

 Reunión del Consejo de la BPDA

- Buscamos **comentarios específicos y detallados** sobre PLAN: Mattapan.
- Los comentarios pueden estar **relacionados con los números** usados en PLAN: Mattapan (p. ej., el 75 % de cobertura de lotes) **o con texto** (p. ej., miembro de la comunidad contra residente).
- Los comentarios deben ser constructivos.
 - Decir: **“La tienda de comestibles local debería estar ubicada en la intersección en X y Y”** es más útil que decir: “Esto no me gusta”.
 - También es útil si **especifica lo que le gusta** de PLAN: Mattapan.

Dónde proporcionar comentarios

- Al final de esta presentación tomaremos nota en vivo de sus comentarios para registrarlos.
- Puede enviar comentarios usando la casilla de comentarios en la página web de [PLAN: Mattapan](https://www.boston.gov/plan-mattapan) (bit.ly/PlanMattapan).
- Habrá tarjetas de comentarios y buzones en la sucursal de Mattapan de la Biblioteca Pública de Boston.