

Área de la zonificación actualizada

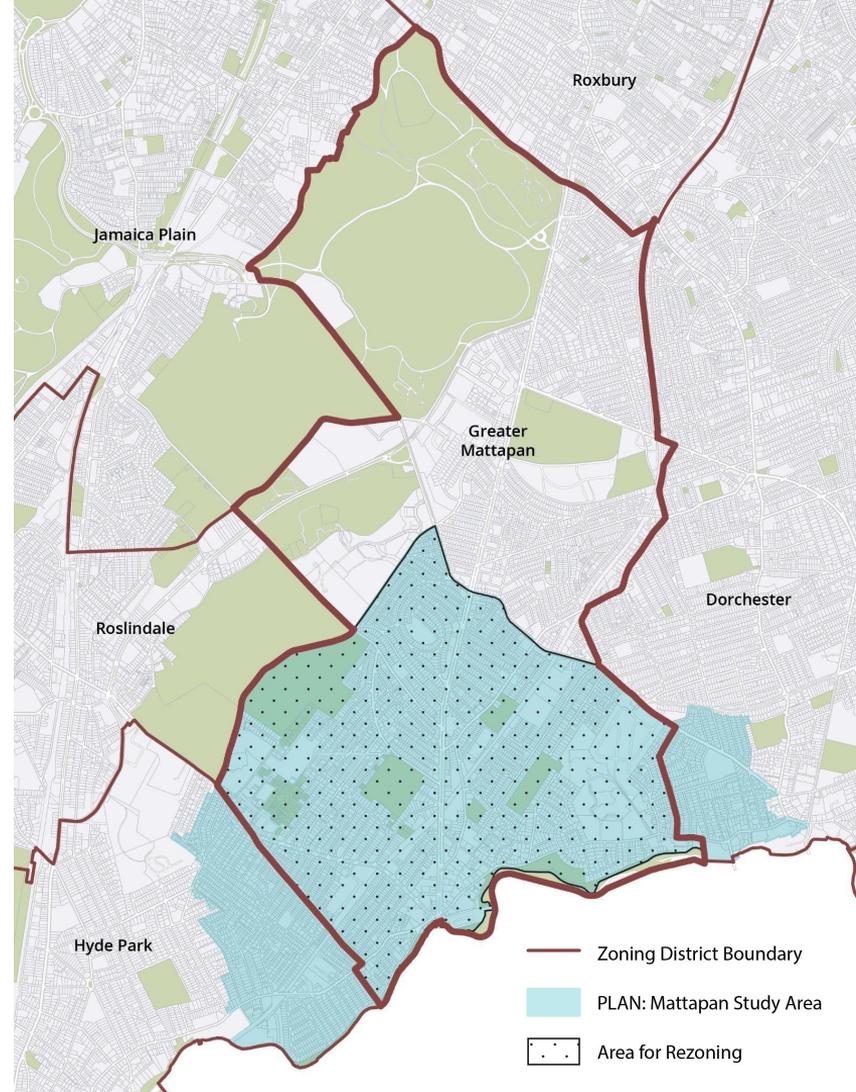
(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Esta serie de mapas sirve de guía para recorrer el proyecto de los distritos de zonificación de Plazas + Calles de Mattapan. Puede encontrar los mapas oficiales del proyecto de zonificación en el sitio web del PLAN: Mattapan, junto con la enmienda del texto de zonificación de los distritos de zonificación de Plazas + Calles.

Los mapas comparan la zonificación actual en Mattapan con los nuevos distritos de zonificación de Plazas + Calles propuestos.

El Artículo 60 del Código de Zonificación de Boston regula el vecindario de Greater Mattapan. La designación oficial de zonificación se extiende desde el río Neponset al sur hasta Franklin Park al norte. Sin embargo, el área de estudio del PLAN: Mattapan se limita a la parte sur de Morton Street. El PLAN: Mattapan también abarcó áreas de los distritos de zonificación de Dorchester y Hyde Park.

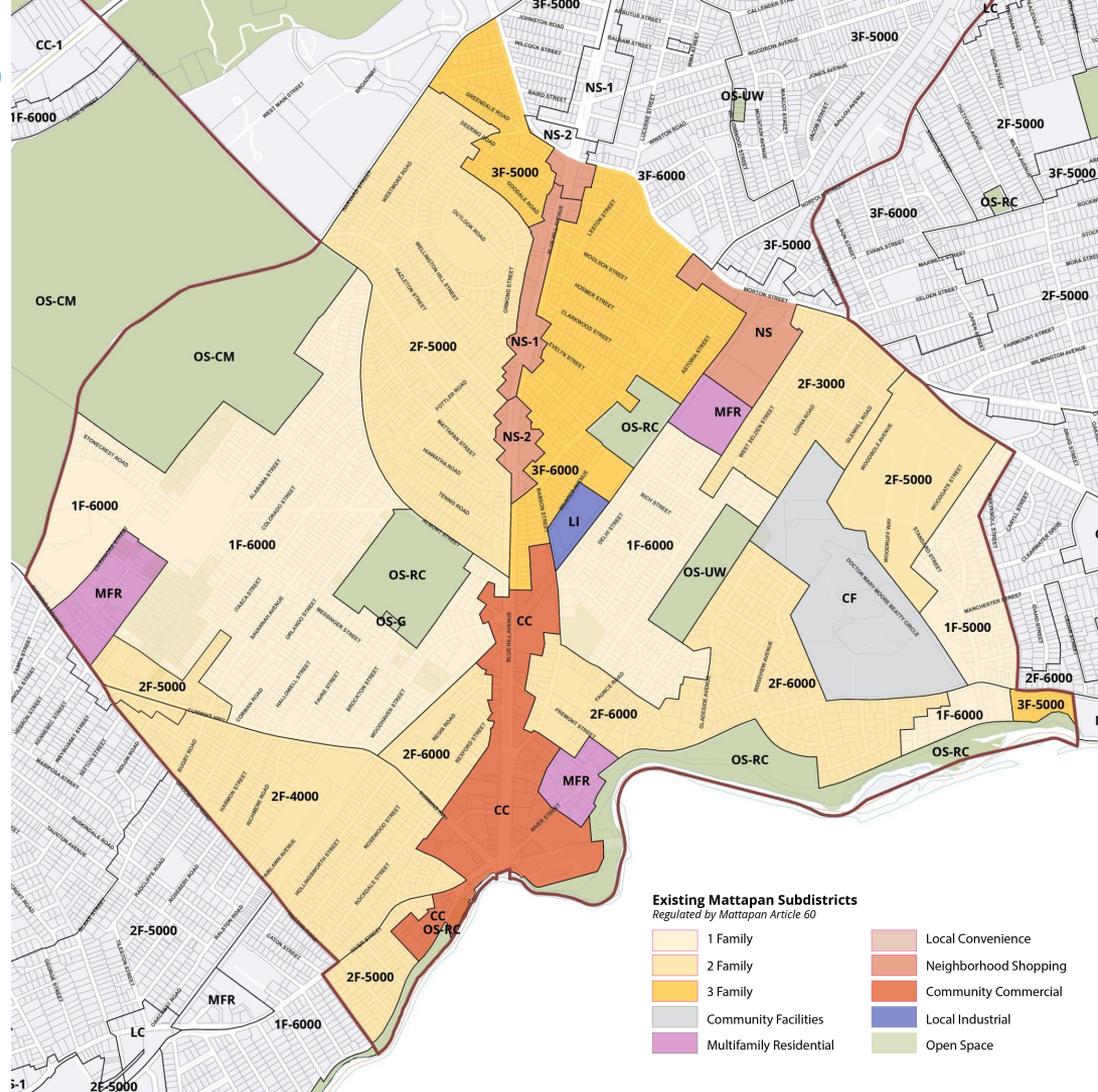
La actualización de la zonificación solo se propone para el área dentro del vecindario de Greater Mattapan y dentro del área de estudio del PLAN: Mattapan. En el mapa, esta área está marcada con un diseño punteado.



Zonificación actual en Mattapan

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Los **subdistritos de zonificación en color** se encuentran dentro de los límites del PLAN: Mattapan y recibirán la **zonificación actualizada**. Algunas parcelas directamente adyacentes al límite tendrán una zonificación propuesta.



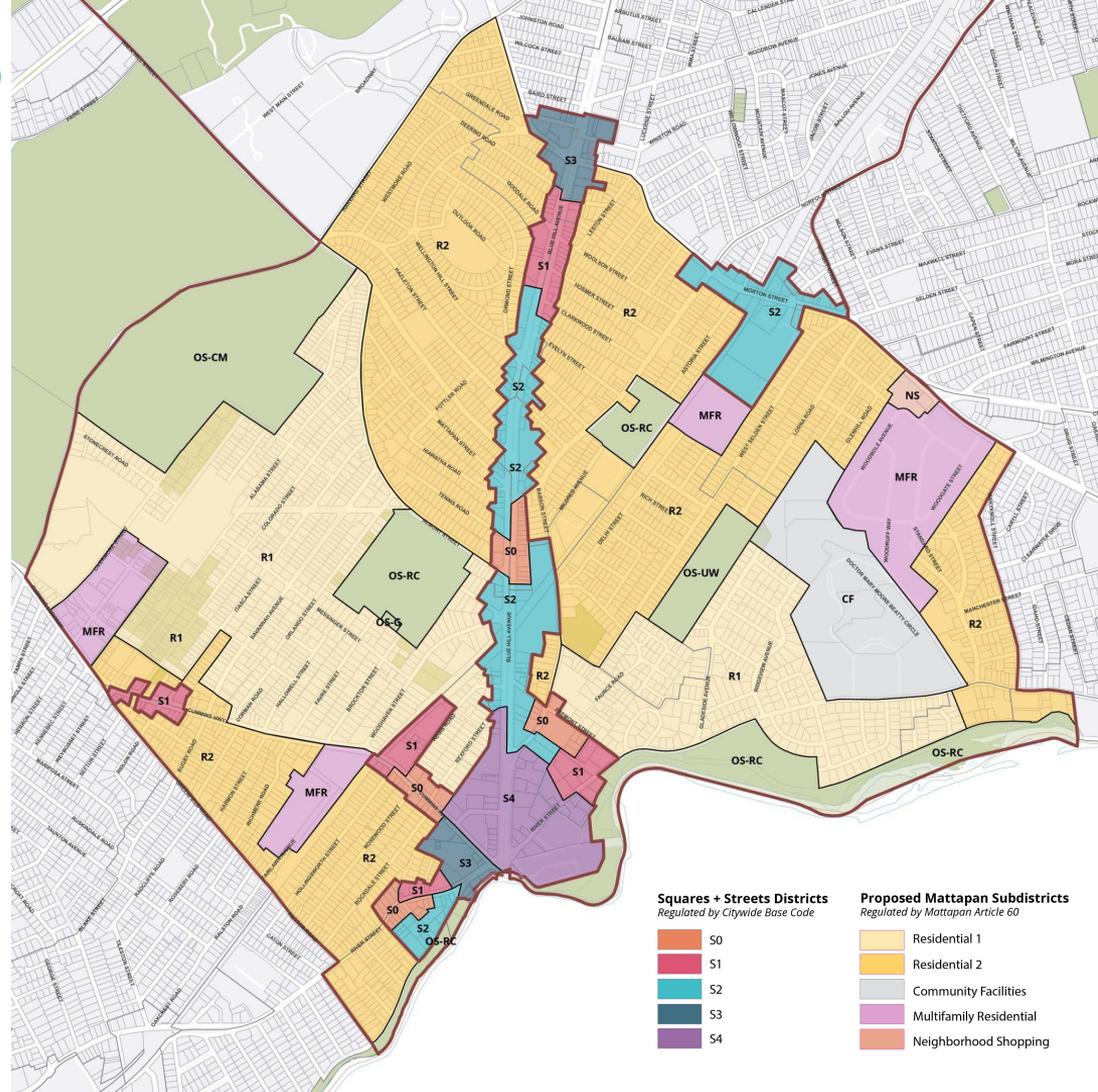
Zonificación propuesta en Mattapan

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Esta es la nueva zonificación propuesta para Mattapan. El programa combina dos esfuerzos de rezonificación individuales, pero relacionados, que promueven los objetivos y las recomendaciones del PLAN: Mattapan.

La zonificación residencial actualizada se muestra con los subdistritos R1 y R2. La nueva zonificación residencial busca adaptar las regulaciones de zonificación a la forma de construcción actual de Mattapan, promueve nuevas oportunidades de vivienda, ya que autoriza el desarrollo de nuevas construcciones en espacios vacíos de 2 y 3 unidades, y permite a los propietarios de viviendas construir unidades de vivienda accesorias, ya sea como nuevas estructuras adosadas o independientes.

La zonificación actualizada de Plazas + Calles se muestra con los distritos S0, S1, S2, S3 y S4. Estos nuevos distritos de zonificación **no están regulados en el Artículo 60 de Mattapan, sino en toda la ciudad**. Estos distritos de Plazas + Calles incluyen regulaciones actualizadas dimensionales y sobre uso de tierras para cumplir la visión y los objetivos estipulados en el PLAN: Mattapan, que incluyen fomentar el desarrollo de negocios locales y espacios culturales dinámicos y prósperos en Mattapan Square y en otros nodos del vecindario. Los distritos de zonificación de Plazas + Calles permiten que los edificios tengan diversos usos y alturas, crean oportunidades de crecimiento de viviendas y fomentan el desarrollo de calles y escaparates activos.

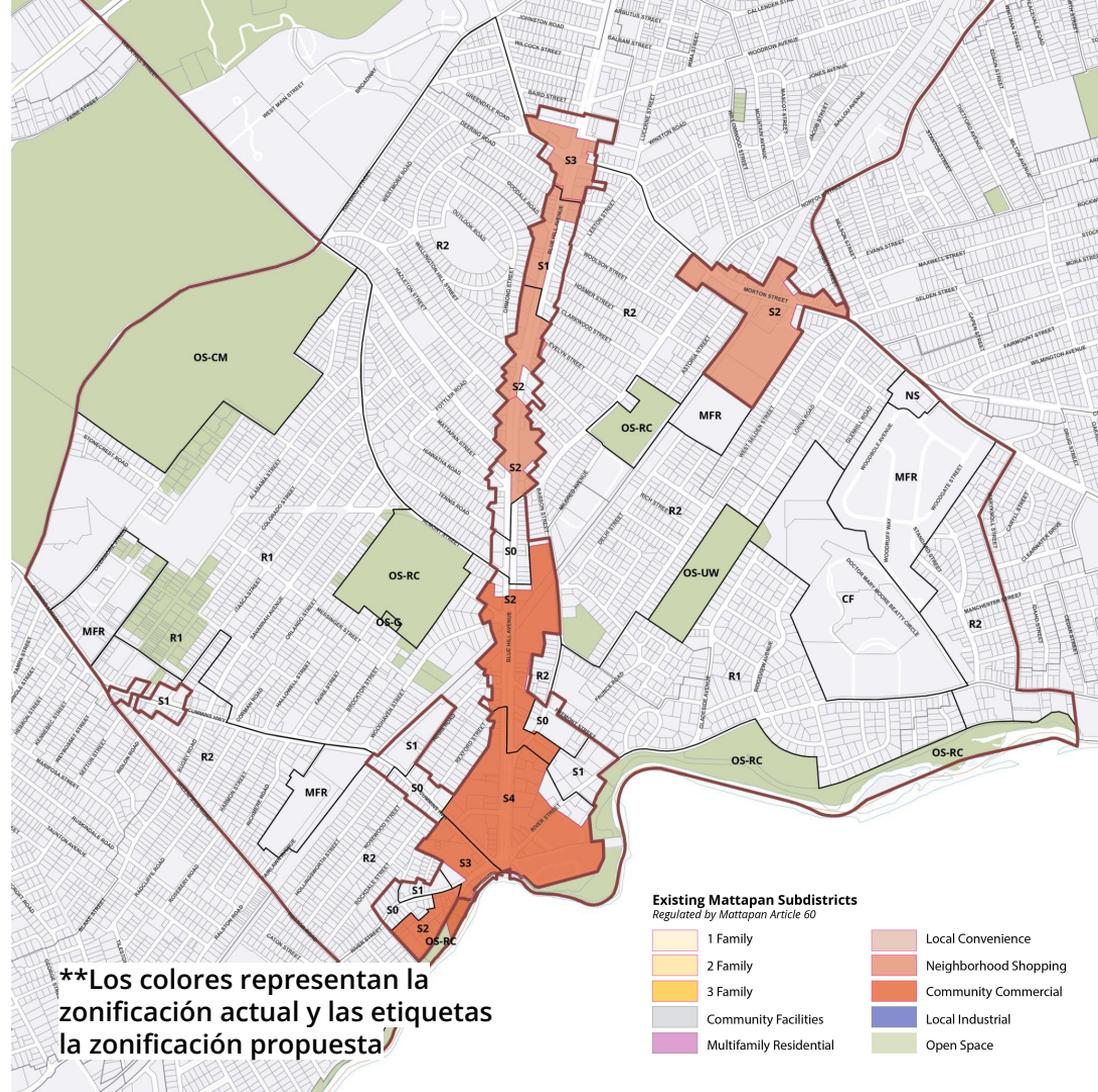


Squares + Streets Districts Regulated by Citywide Base Code	Proposed Mattapan Subdistricts Regulated by Mattapan Article 60
S0	Residential 1
S1	Residential 2
S2	Community Facilities
S3	Multifamily Residential
S4	Neighborhood Shopping

Zonificación actualizada de los subdistritos comerciales actuales en el vecindario

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Todos los subdistritos comerciales actuales del vecindario que se encuentren dentro de los límites del PLAN: Mattapan recibirán la zonificación actualizada de Plazas + Calles. Estos subdistritos están resaltados en el mapa de la derecha, y los nuevos distritos de zonificación de Plazas + Calles están superpuestos.



****Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta**

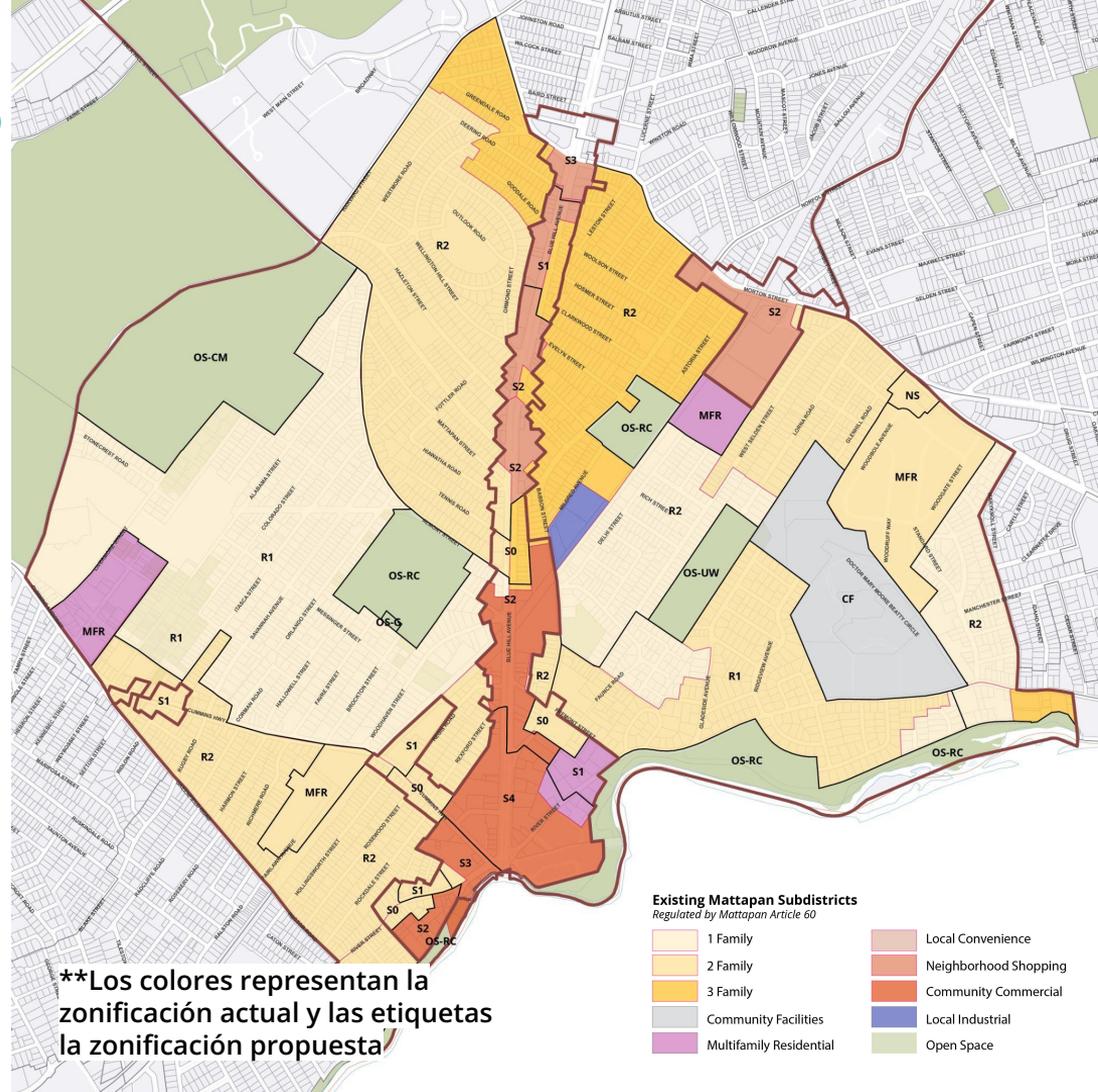
Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Además de trasladar los subdistritos comerciales del vecindario a los distritos de zonificación de Plazas + Calles, hay varias áreas que actualmente cuentan con viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares que se trasladarán a los mismos distritos. Los subdistritos en color son los actuales, y los distritos nuevos de Plazas + Calles están superpuestos.

Estos límites reflejan la zonificación recomendada en el PLAN: Mattapan, que exigió un aumento de los subdistritos comerciales del vecindario tanto en Blue Hill Ave como en los nodos más pequeños del vecindario.

En las próximas páginas, se destacarán las zonas individuales y cómo los distritos de Plazas + Calles adaptan las recomendaciones del PLAN: Mattapan a la forma de construcción, el tamaño de las parcelas y el uso de tierras actuales.

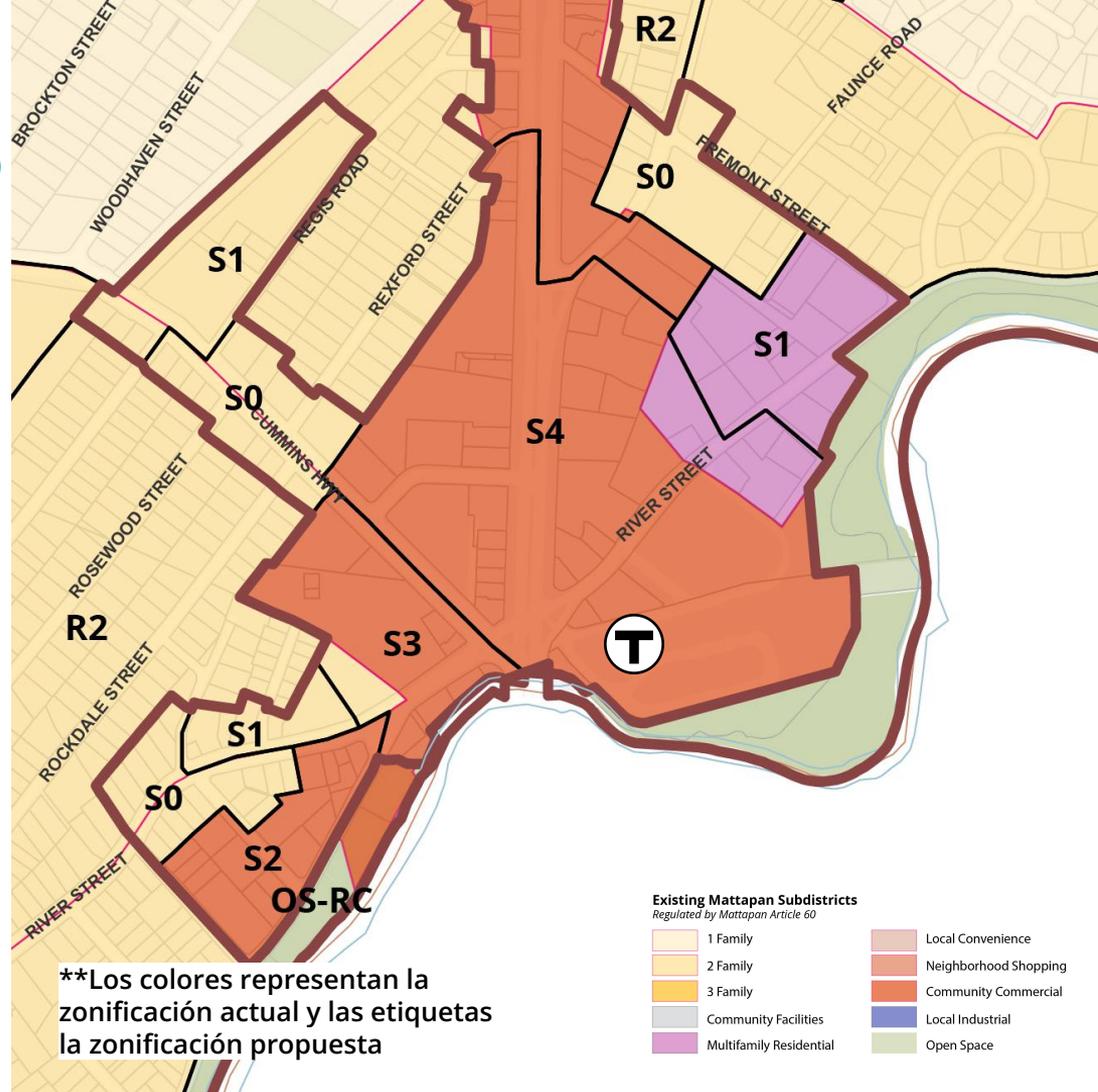


**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Mattapan Square

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Las recomendaciones del proyecto reflejan una concentración de actividades de uso mixto en el corazón de la plaza, con una menor intensidad y distritos más residenciales en las zonas periféricas.



****Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta**

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Mattapan Square S4

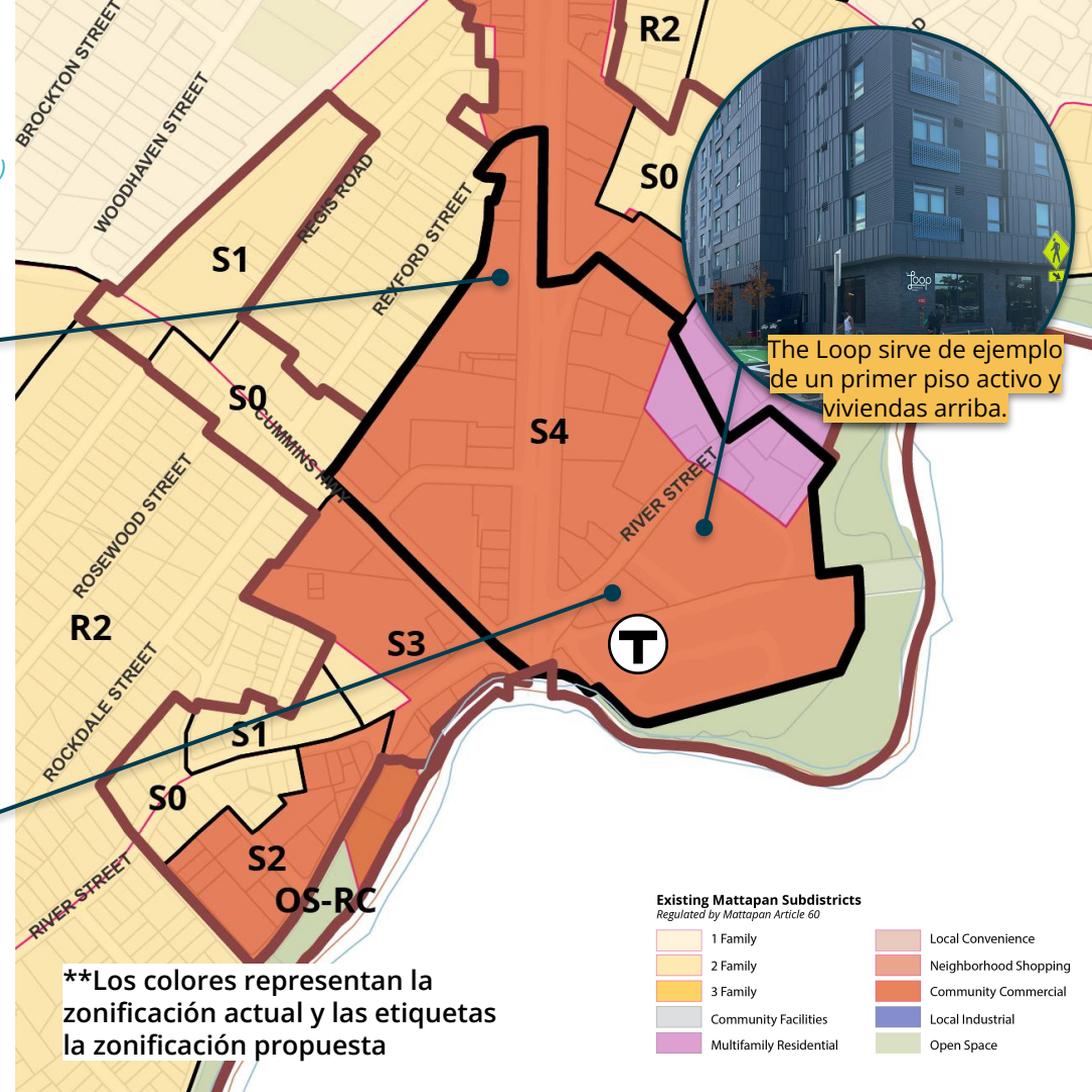
(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



En S4 se permiten usos de mayor envergadura destinados a satisfacer las necesidades del vecindario, como el Centro de salud comunitario de Mattapan.



Actividad comercial estrechamente integrada sobre Blue Hill Ave y River Street.



**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

Existing Mattapan Subdistricts
Regulated by Mattapan Article 60

1 Family	Local Convenience
2 Family	Neighborhood Shopping
3 Family	Community Commercial
Community Facilities	Local Industrial
Multifamily Residential	Open Space

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Mattapan Square S3

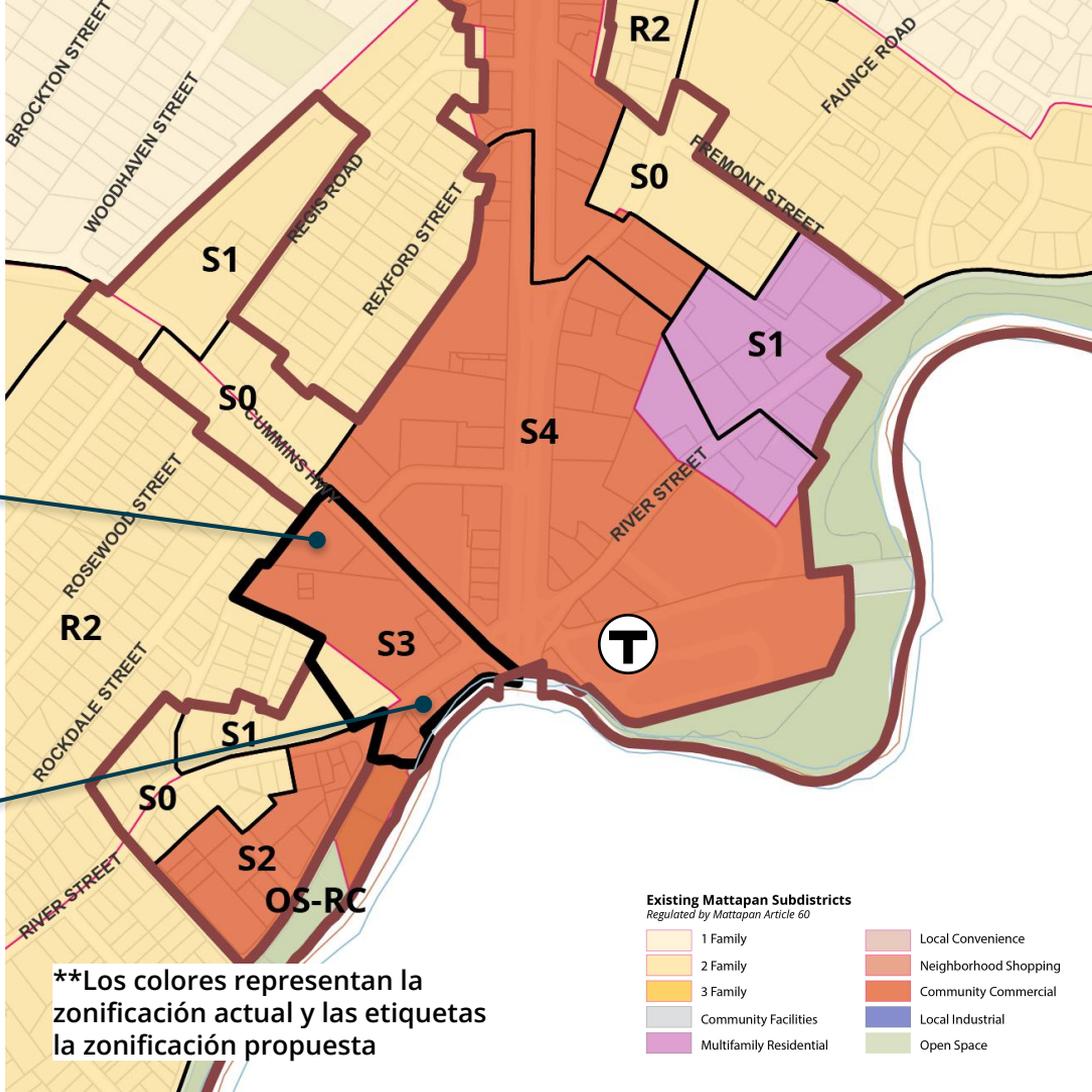
(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



Lotes más grandes subutilizados con frente a Cummins Hwy; el distrito S3 limitaría el desarrollo de rampas amplias y fomentaría la actividad orientada a la calle.



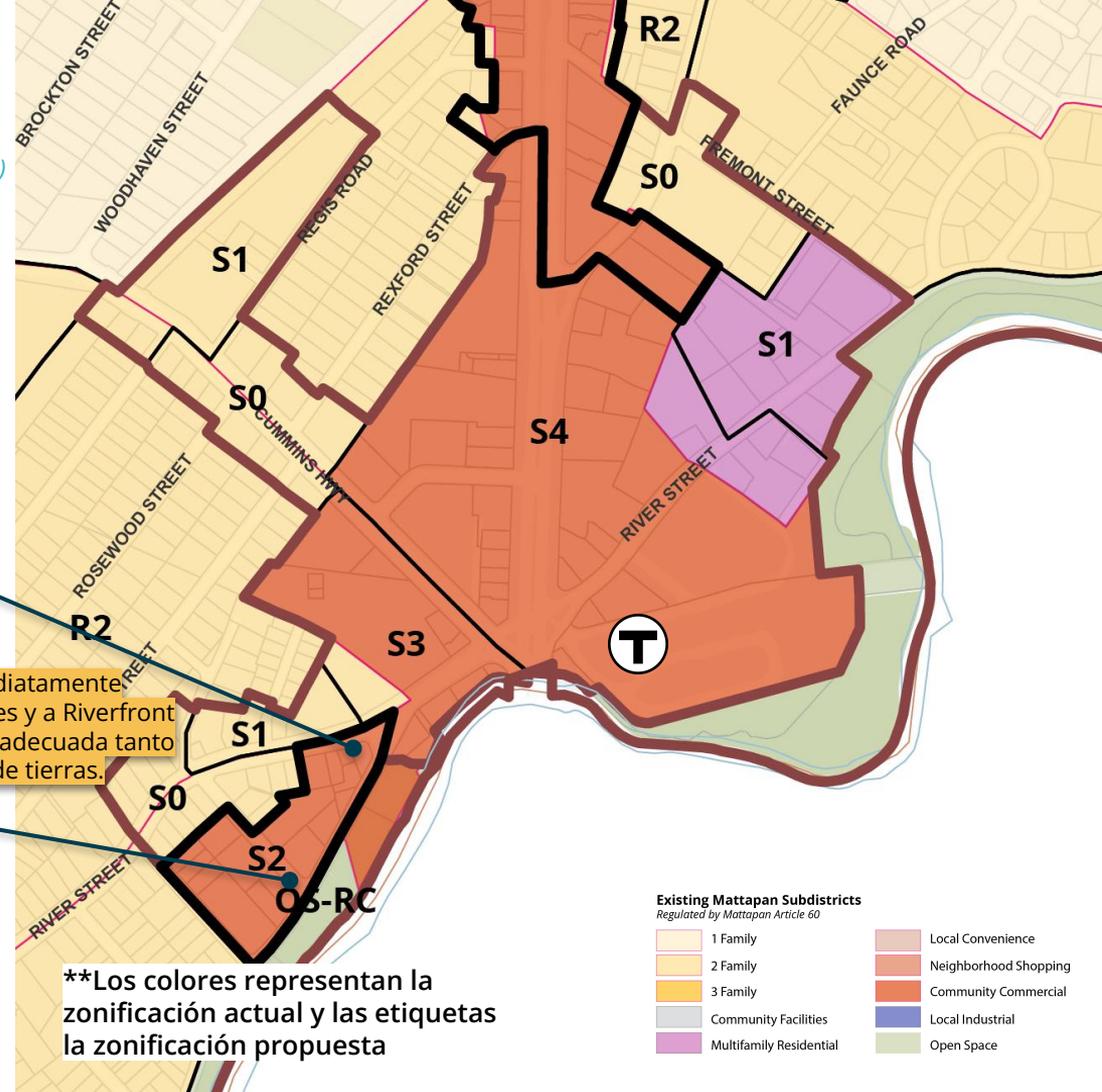
En el distrito S3, el espacio comercial actual con línea de lote cero está legalizado.



**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Mattapan Square S2

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

Existing Mattapan Subdistricts
Regulated by Mattapan Article 60

1 Family	Local Convenience
2 Family	Neighborhood Shopping
3 Family	Community Commercial
Community Facilities	Local Industrial
Multifamily Residential	Open Space

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Mattapan Square S1

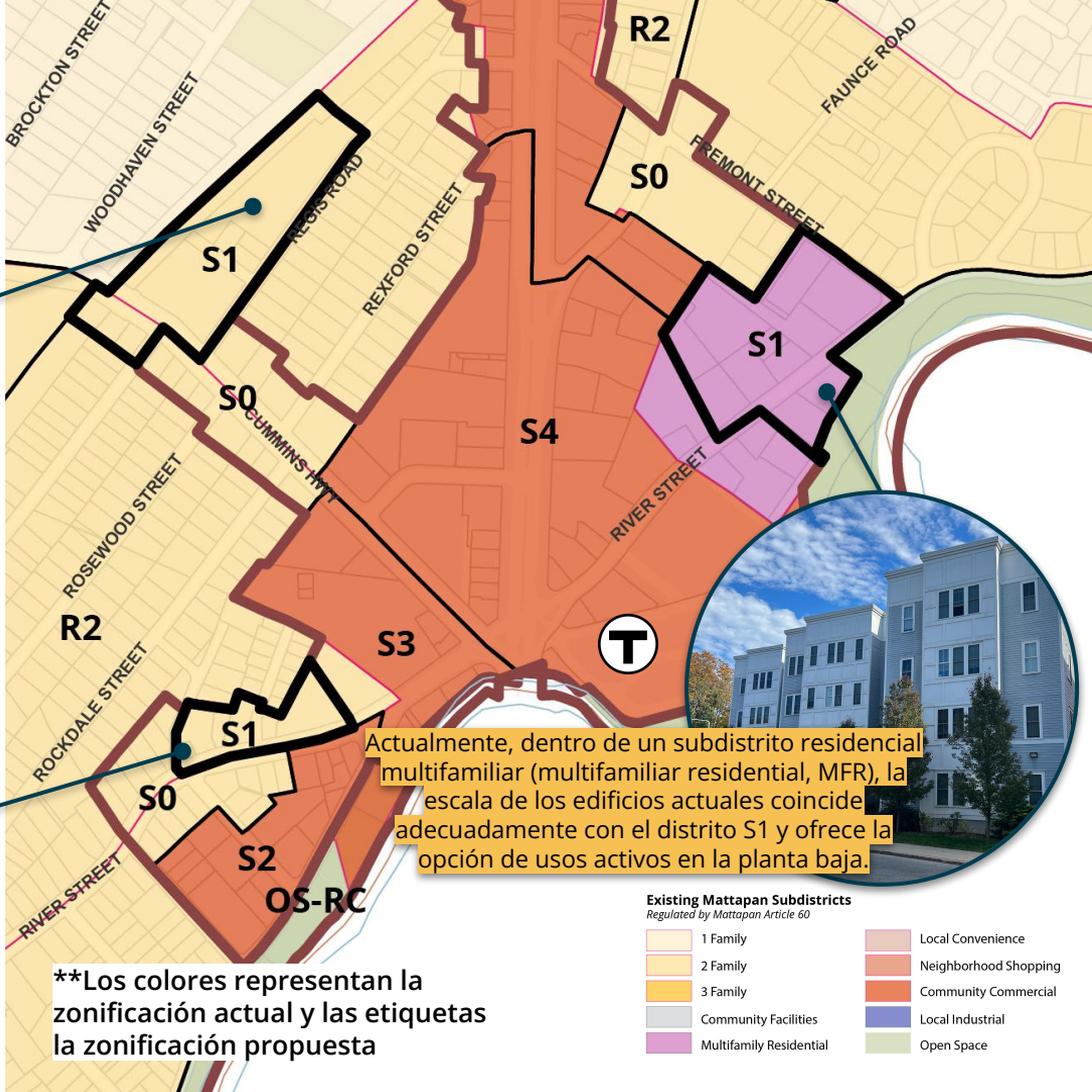
(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



Edificios residenciales de 4 pisos junto a la estación de tren confirmados con S1. Actualmente, no cumplen con las regulaciones de un distrito 2F, y S1 coincide con la escala de las propiedades actuales.



Deseo actual de mezclar viviendas y pequeños comercios minoristas. En el distrito de zonificación S1, se permite la reurbanización en este sitio a una escala acorde con los alrededores.



Actualmente, dentro de un subdistrito residencial multifamiliar (multifamiliar residencial, MFR), la escala de los edificios actuales coincide adecuadamente con el distrito S1 y ofrece la opción de usos activos en la planta baja.

****Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta**

Existing Mattapan Subdistricts
Regulated by Mattapan Article 60

1 Family	Local Convenience
2 Family	Neighborhood Shopping
3 Family	Community Commercial
Community Facilities	Local Industrial
Multifamily Residential	Open Space

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Mattapan Square S0

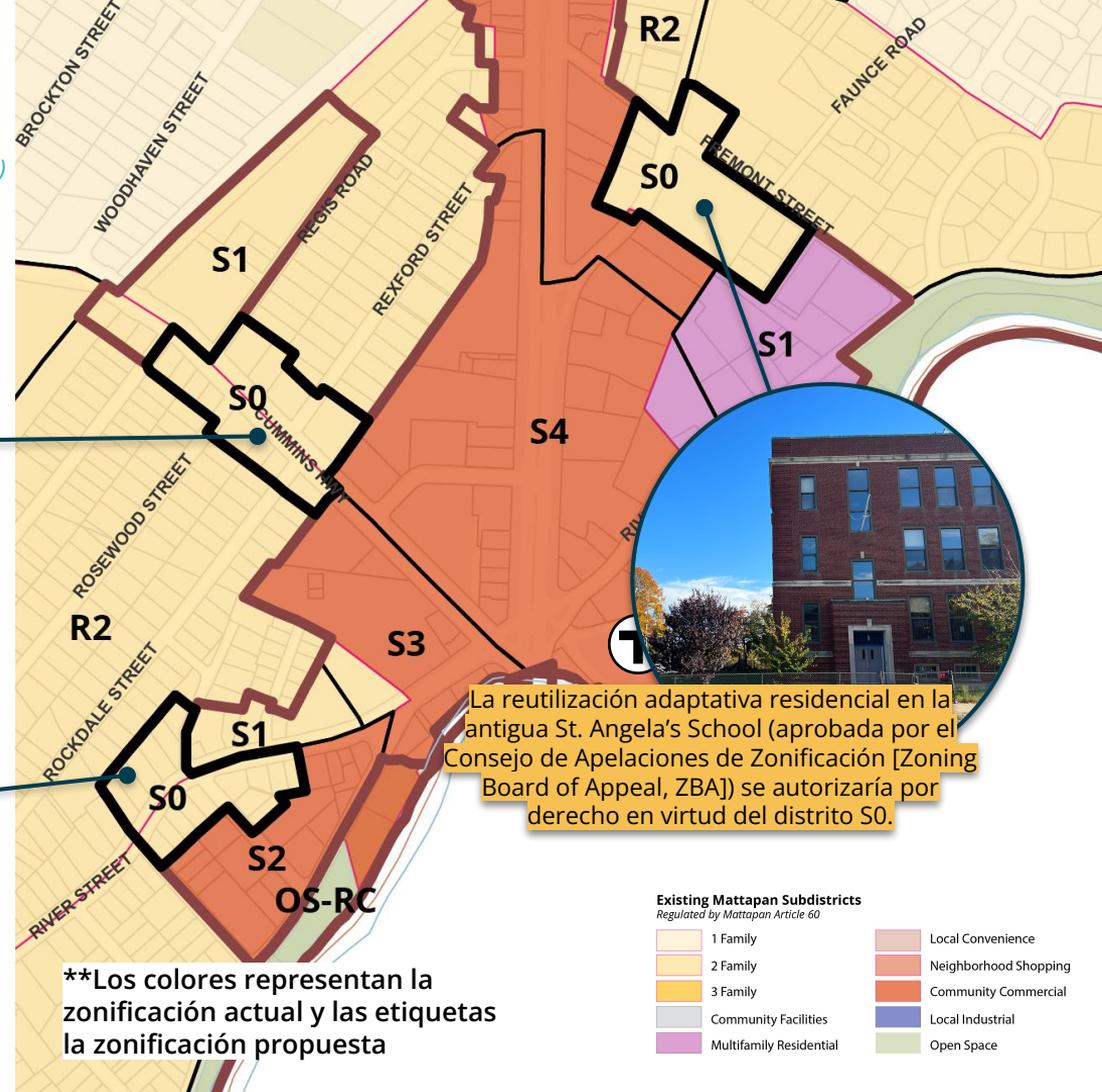
(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



Complejos de departamentos de menor escala que actualmente no cumplen con las regulaciones de su distrito 2F.



Los distritos S0 son puramente residenciales y sirven para afirmar el contexto actual al tiempo que protegen la expansión del corazón comercial de Mattapan Square.



La reutilización adaptativa residencial en la antigua St. Angela's School (aprobada por el Consejo de Apelaciones de Zonificación [Zoning Board of Appeal, ZBA]) se autorizaría por derecho en virtud del distrito S0.

**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

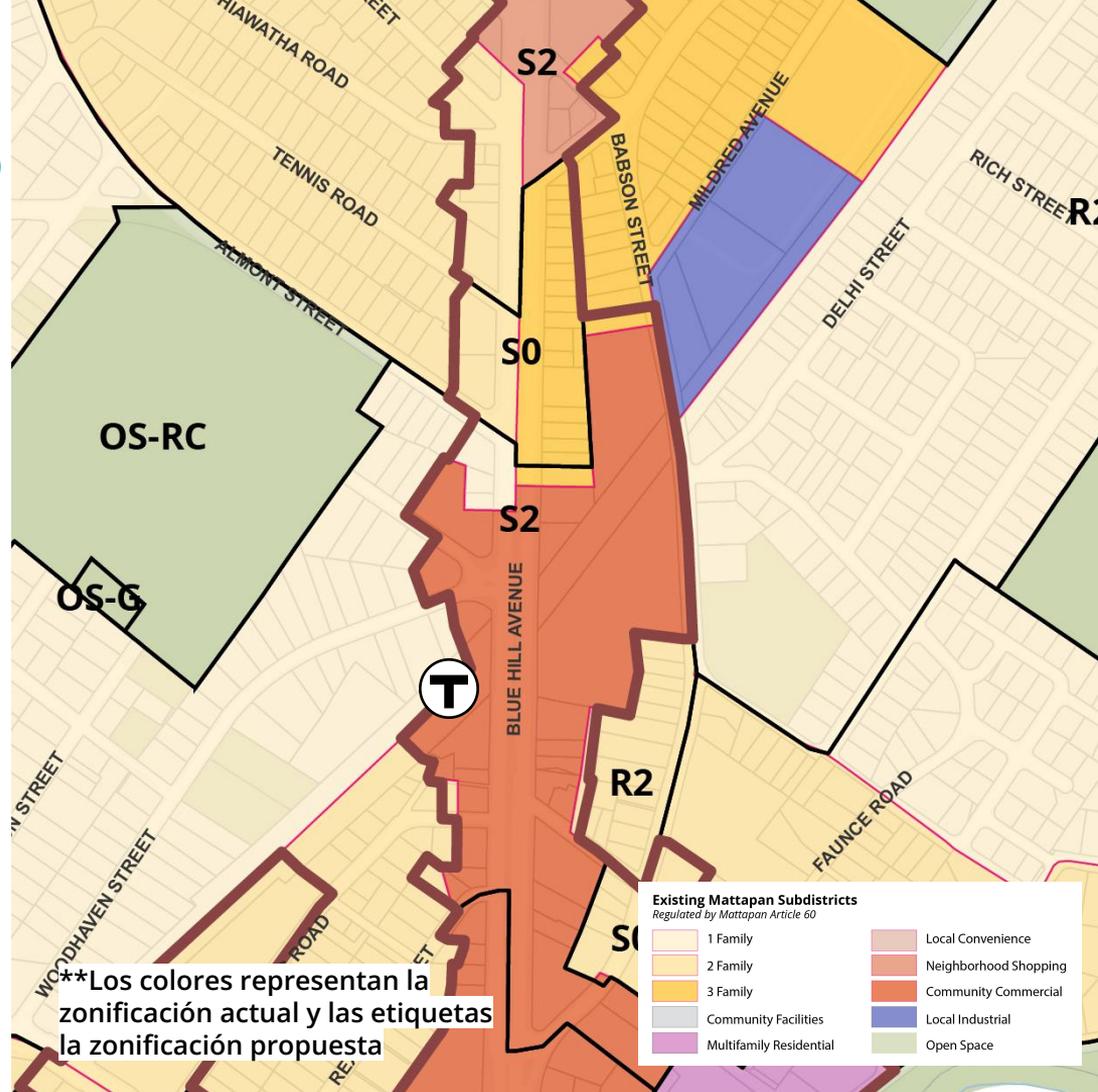
Existing Mattapan Subdistricts
Regulated by Mattapan Article 60

	1 Family		Local Convenience
	2 Family		Neighborhood Shopping
	3 Family		Community Commercial
	Community Facilities		Local Industrial
	Multifamily Residential		Open Space

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Blue Hill Ave Station

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Distrito de mayor intensidad junto a la estación de tren y la plaza, con un distrito residencial de transición al norte.



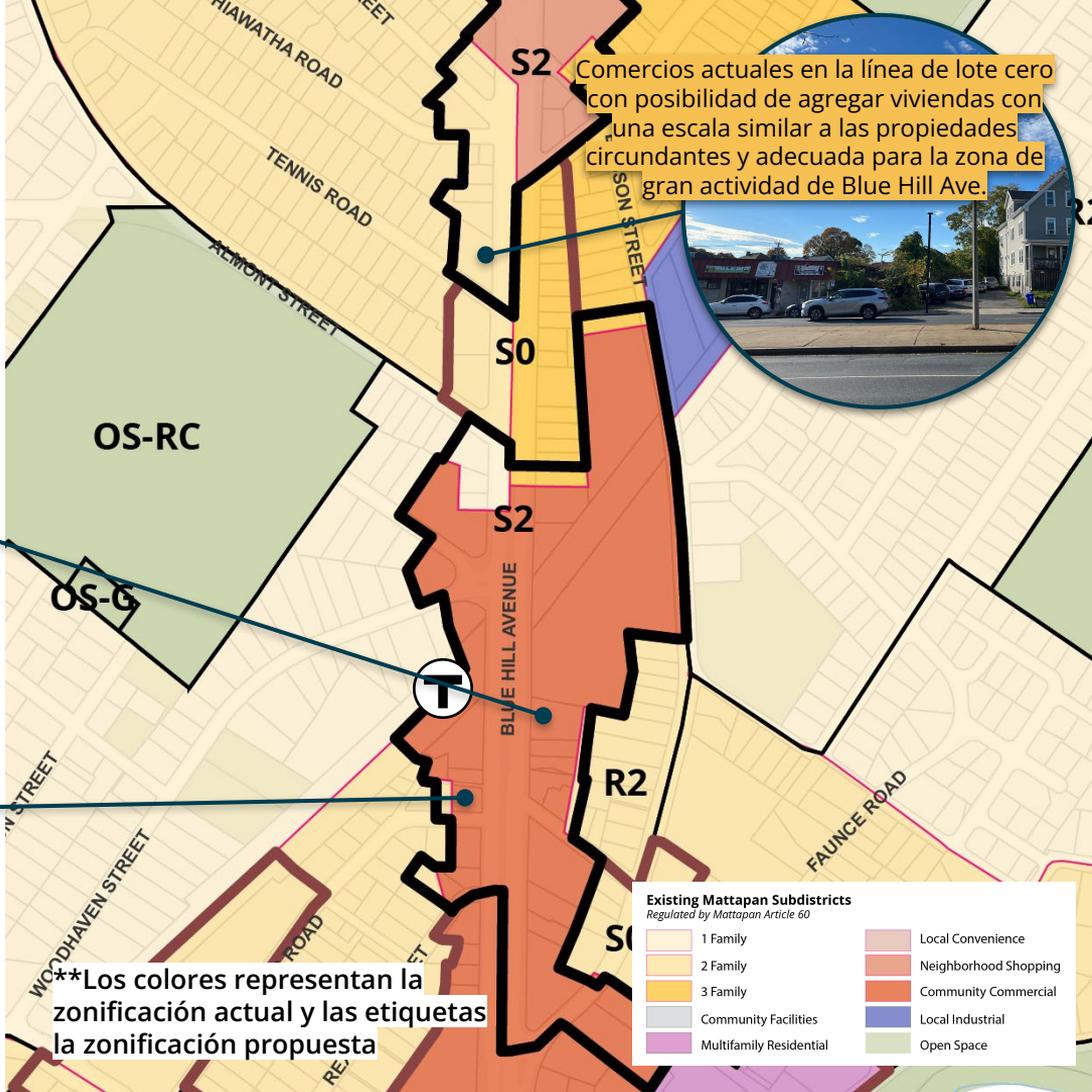
Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Blue Hill Ave Station S2

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Ejemplo de edificio de tres pisos con uso comercial en la planta baja; en un distrito S2, se permitirían los usos activos en la planta baja.



Proyecto de construcción de 5 pisos con planta baja activa aprobado recientemente; escala adecuada dada la proximidad a la estación de tren.



Comercios actuales en la línea de lote cero con posibilidad de agregar viviendas con una escala similar a las propiedades circundantes y adecuada para la zona de gran actividad de Blue Hill Ave.



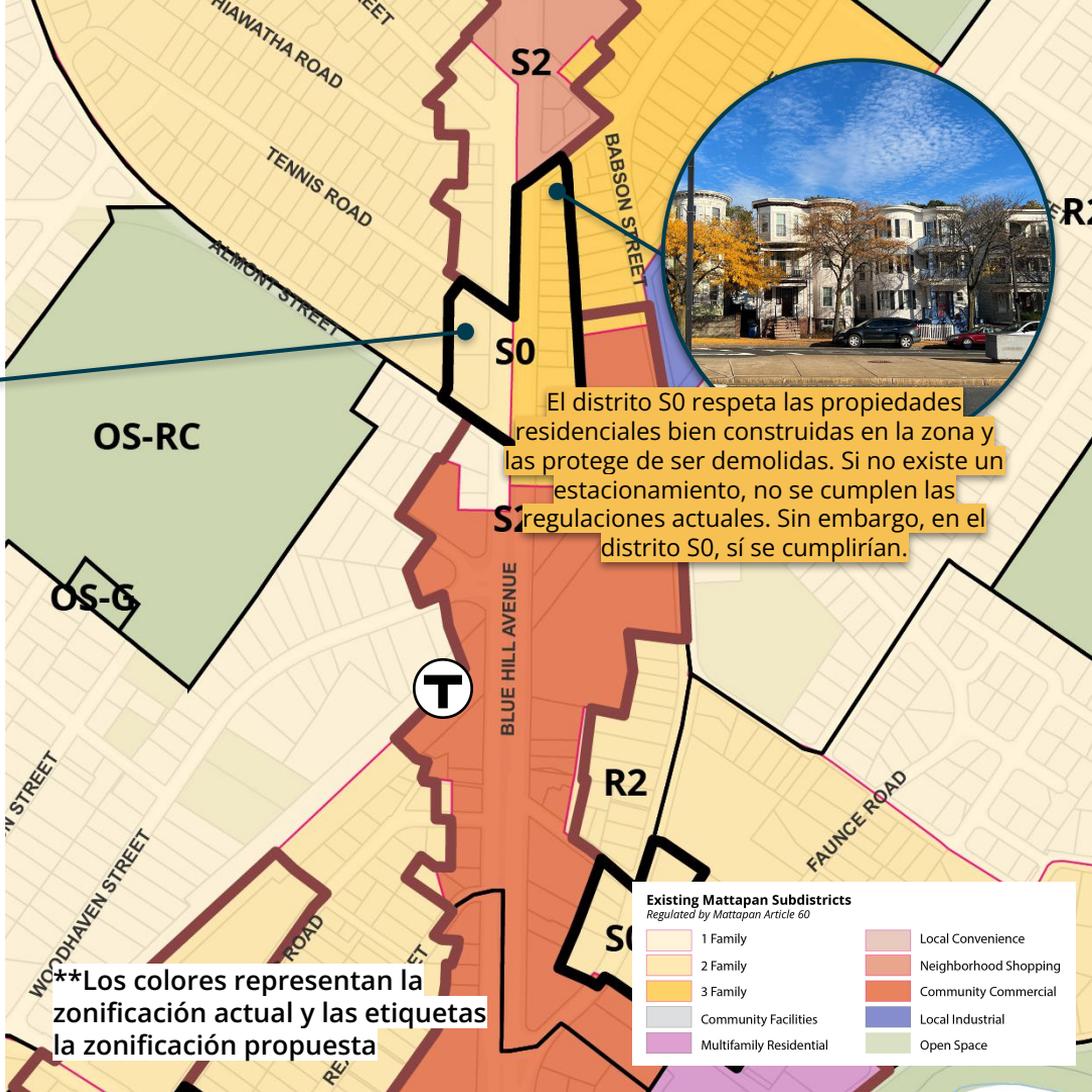
**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Blue Hill Ave Station S0

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



Edificio de departamentos que actualmente no cumple con las regulaciones de zonificación para dos familias, pero, si se aplicaran las regulaciones del distrito S0, sí lo haría.



El distrito S0 respeta las propiedades residenciales bien construidas en la zona y las protege de ser demolidas. Si no existe un estacionamiento, no se cumplen las regulaciones actuales. Sin embargo, en el distrito S0, sí se cumplirían.

**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

Existing Mattapan Subdistricts
Regulated by Mattapan Article 60

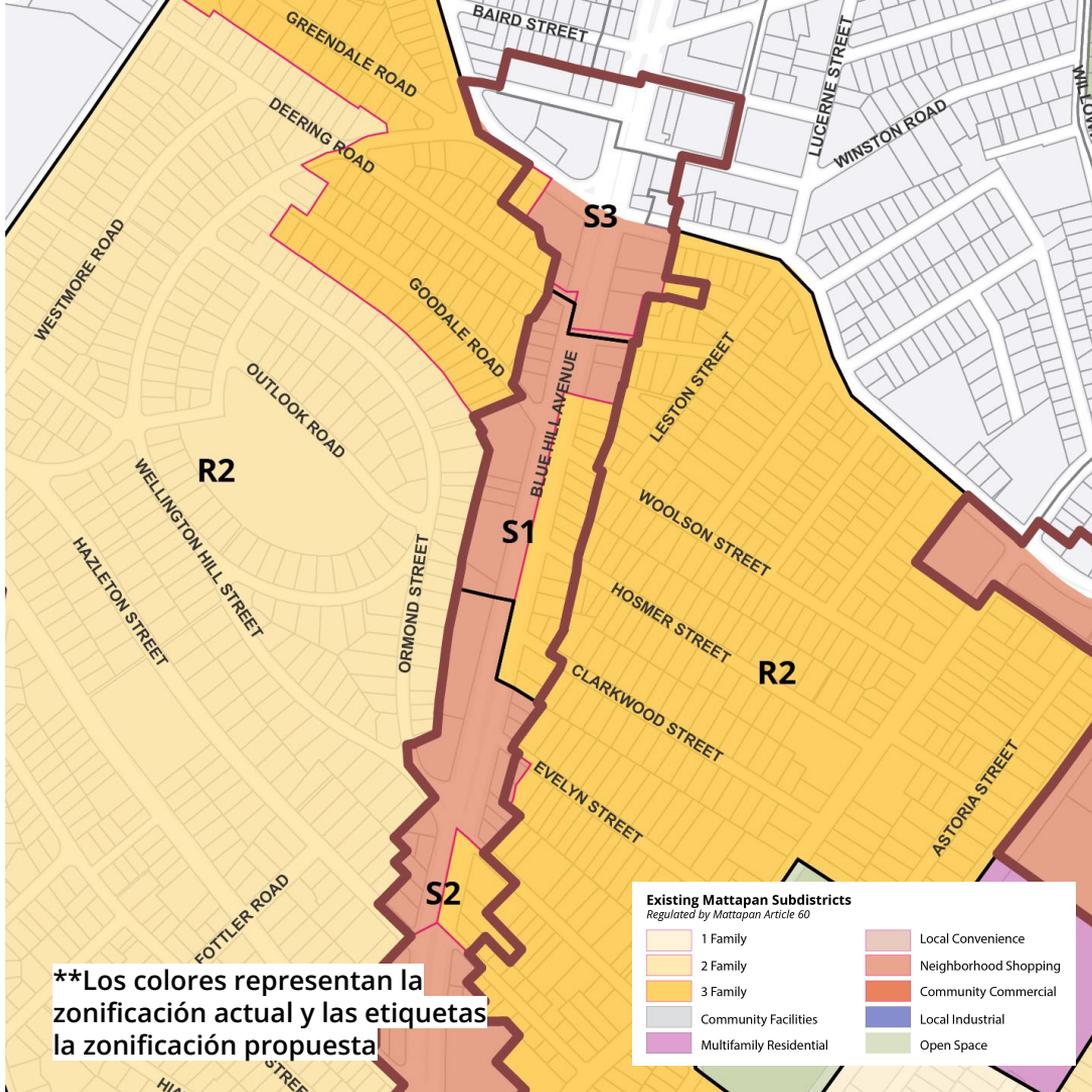
1 Family	Local Convenience
2 Family	Neighborhood Shopping
3 Family	Community Commercial
Community Facilities	Local Industrial
Multifamily Residential	Open Space

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Blue Hill Ave

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Una mezcla de los distritos S1, S2 y S3 responde al contexto actual de edificios y actividad comercial.

Un distrito S3 que permita más usos en planta baja y edificios más altos de mediana altura en Morton Street.



****Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta**

Existing Mattapan Subdistricts <i>Regulated by Mattapan Article 60</i>	
1 Family	Local Convenience
2 Family	Neighborhood Shopping
3 Family	Community Commercial
Community Facilities	Local Industrial
Multifamily Residential	Open Space

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Blue Hill Ave S3

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Grandes parcelas cerca de esta importante intersección destinadas a la actividad del transporte público y usos comerciales. S3 permite usos activos más amplios en la planta baja, como entretenimientos/eventos.



Precedente actual con usos activos en planta baja y unidades residenciales arriba. Recomendado para ser un subdistrito "Comercial de la Comunidad" por el PLAN: Mattapan.



Existe la condición de línea de lote cero en la "calle principal", pero también existe la posibilidad de construir viviendas adicionales arriba.

Existing Mattapan Subdistricts
Regulated by Mattapan Article 60

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1 Family | Local Convenience |
| 2 Family | Neighborhood Shopping |
| 3 Family | Community Commercial |
| Community Facilities | Local Industrial |
| Multifamily Residential | Open Space |

****Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta**

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Blue Hill Ave S2

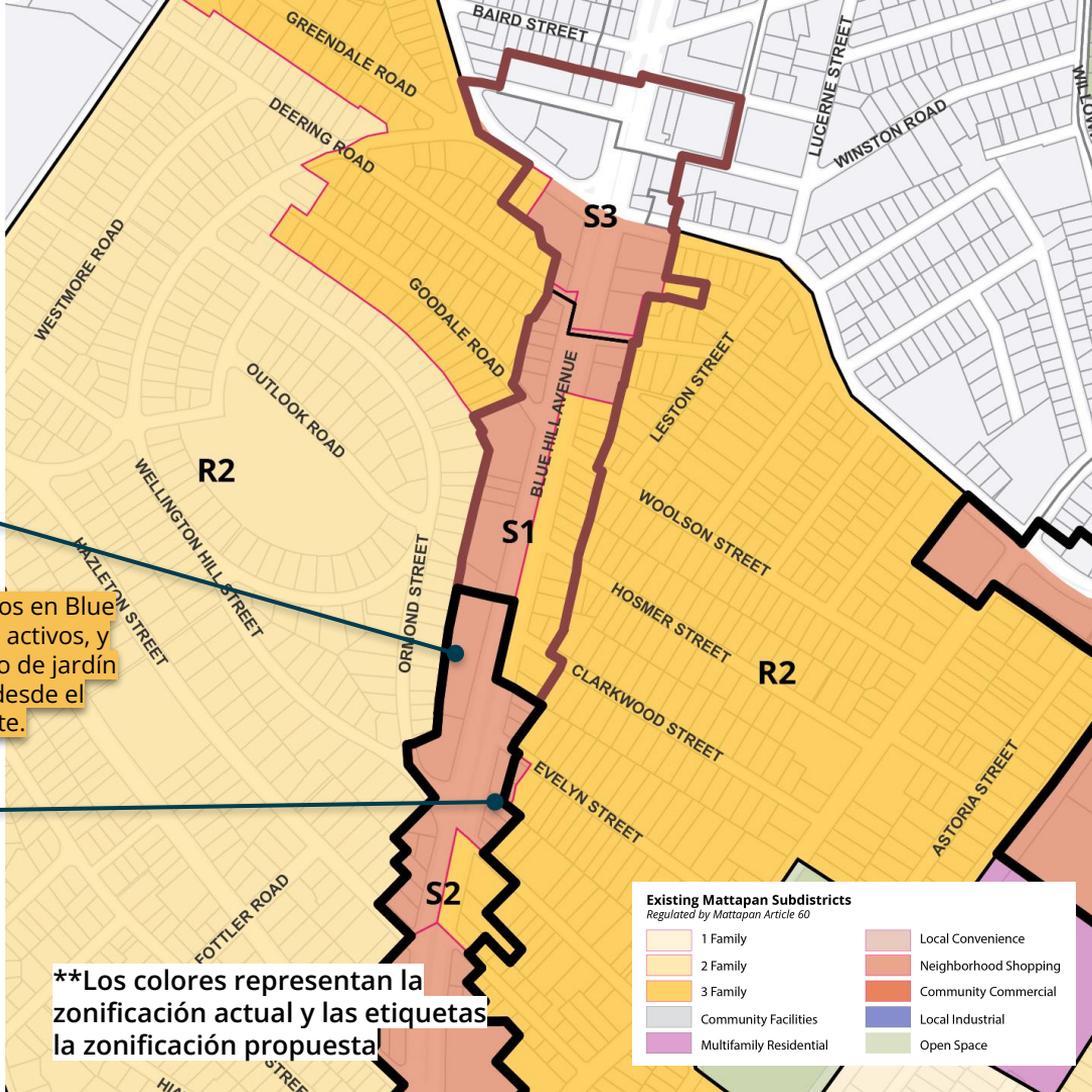
(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



Reciente construcción residencial de 5 pisos en Blue Hill Ave junto a propiedades comerciales en línea de lote cero.



Muchos usos comerciales activos en Blue Hill Ave; S2 permite estos usos activos, y también garantizaría un espacio de jardín adicional para la transición desde el subdistrito R2 adyacente.



**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Blue Hill Ave S1

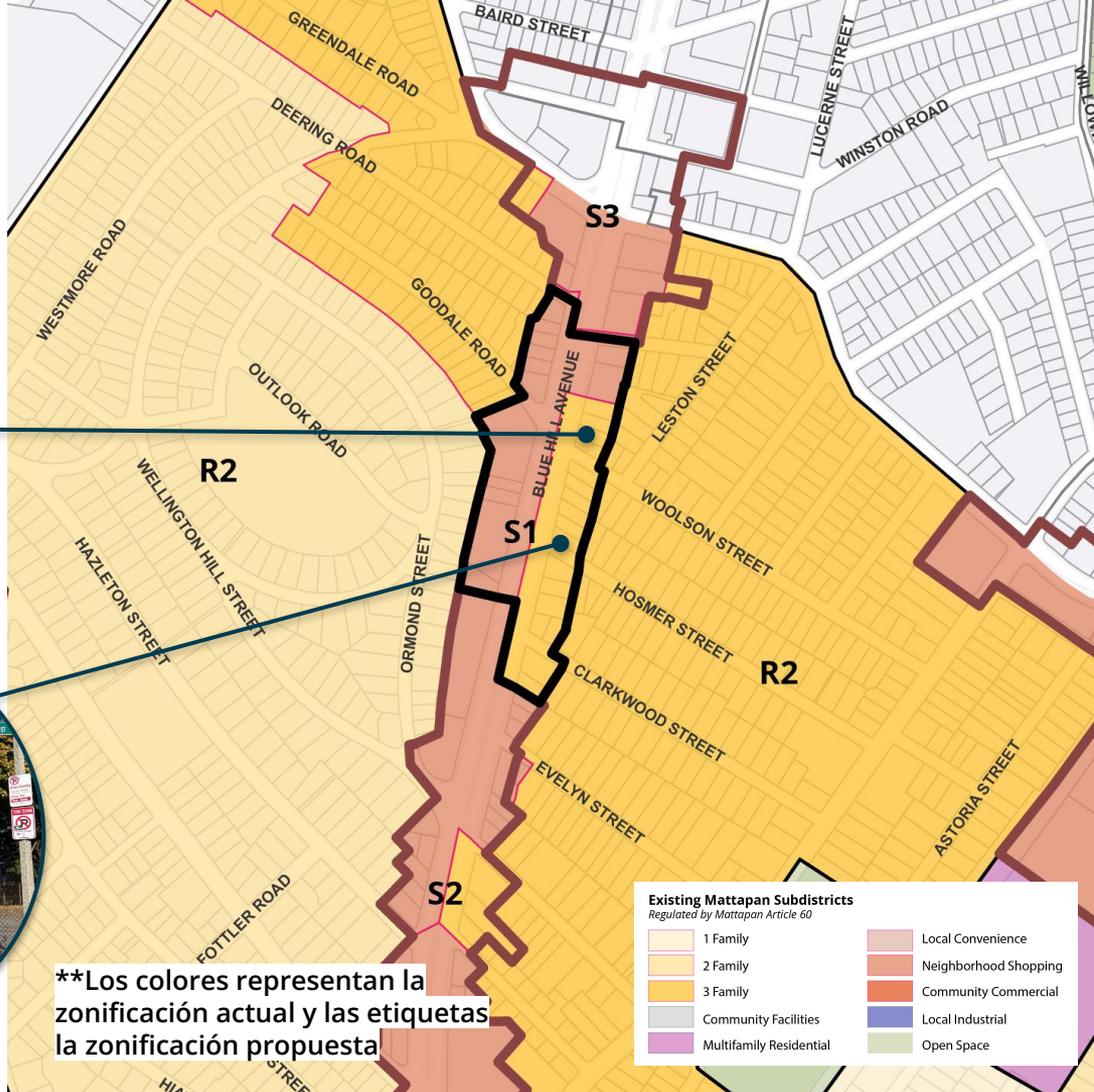
(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



El distrito S1 reafirma lo que existe en estas manzanas: edificios residenciales de menor escala con algunos usos activos en la planta baja.



Aquí, las parcelas son más pequeñas; el distrito S1 permitiría el desarrollo de edificios a una escala similar a la de los alrededores y, al mismo tiempo, la actividad en planta baja.

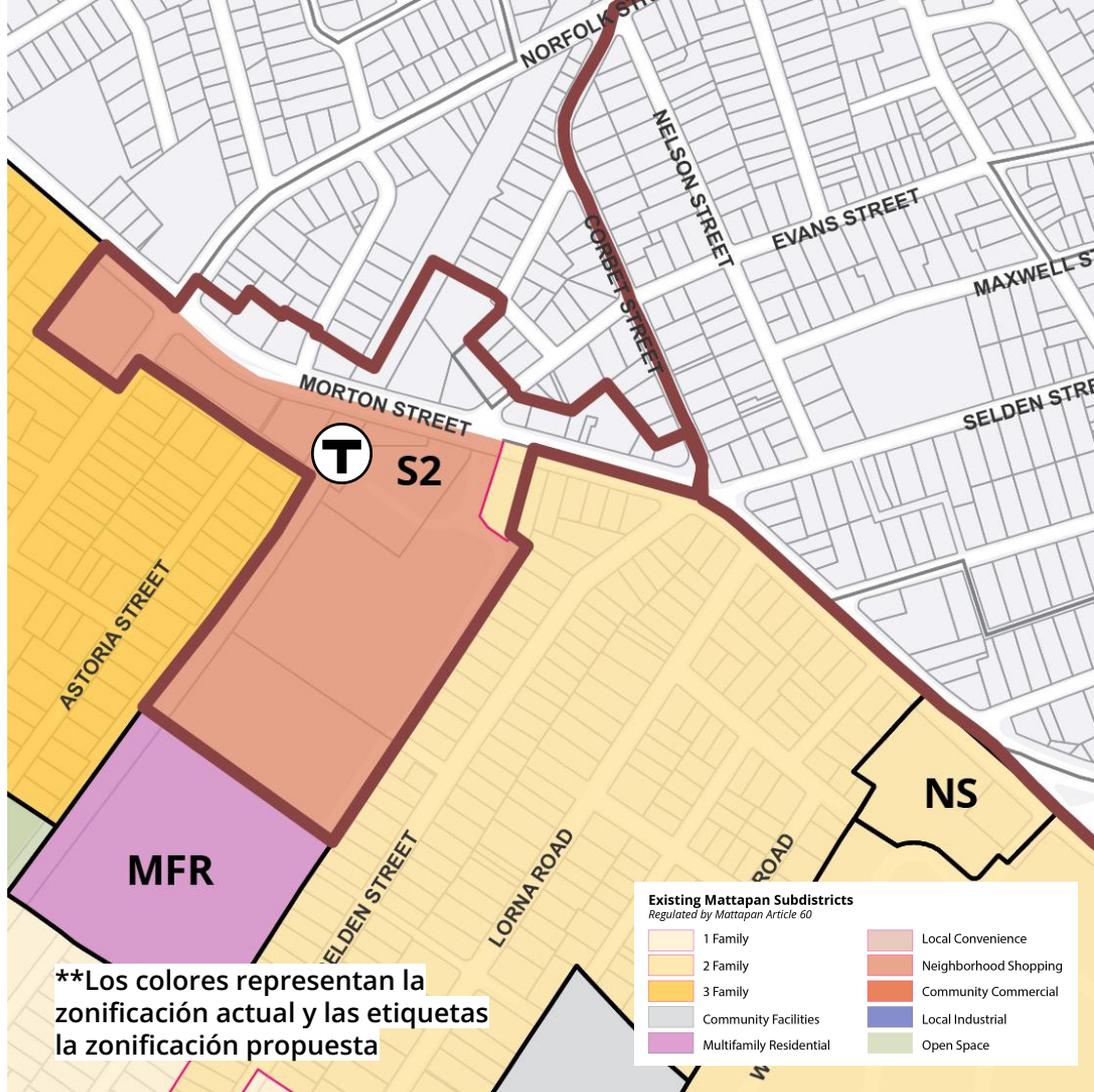


**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Morton Street Station

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

El PLAN: Mattapan recomendó una ampliación de los usos de la planta baja y la creación de un anclaje comercial adyacente a la estación de tren de Morton Street. Un distrito S2 requiere usos activos en la planta baja y una condición de línea de lote cero (una condición actual hoy en día).



****Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta**

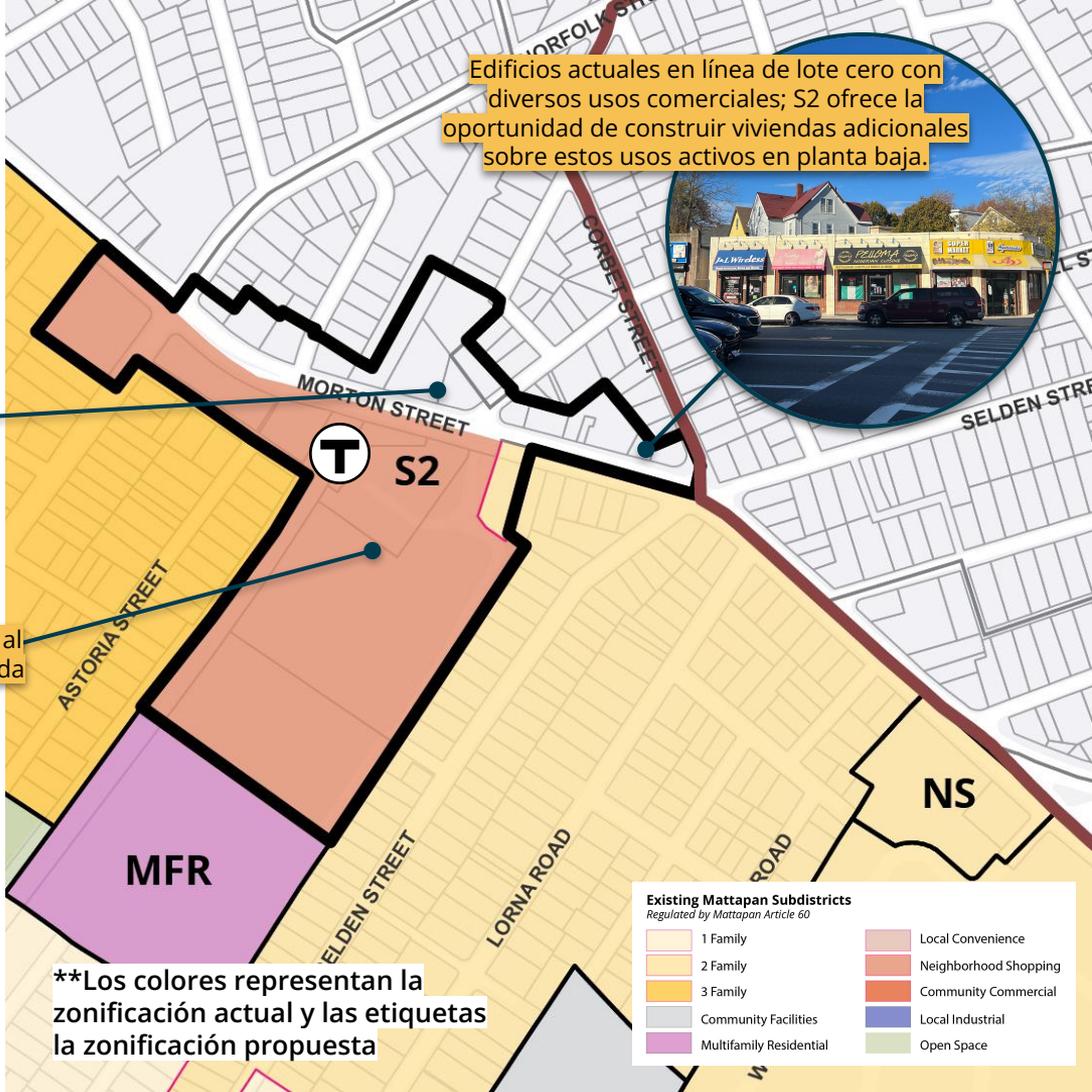
Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Morton Street Station S2

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

Proyecto de construcción residencial cerca del tren y espacios comerciales activos como condición actual y de reciente desarrollo.



Oportunidad para el desarrollo orientado al transporte público con una escala adecuada cerca de los vecindarios residenciales.



Edificios actuales en línea de lote cero con diversos usos comerciales; S2 ofrece la oportunidad de construir viviendas adicionales sobre estos usos activos en planta baja.



**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta

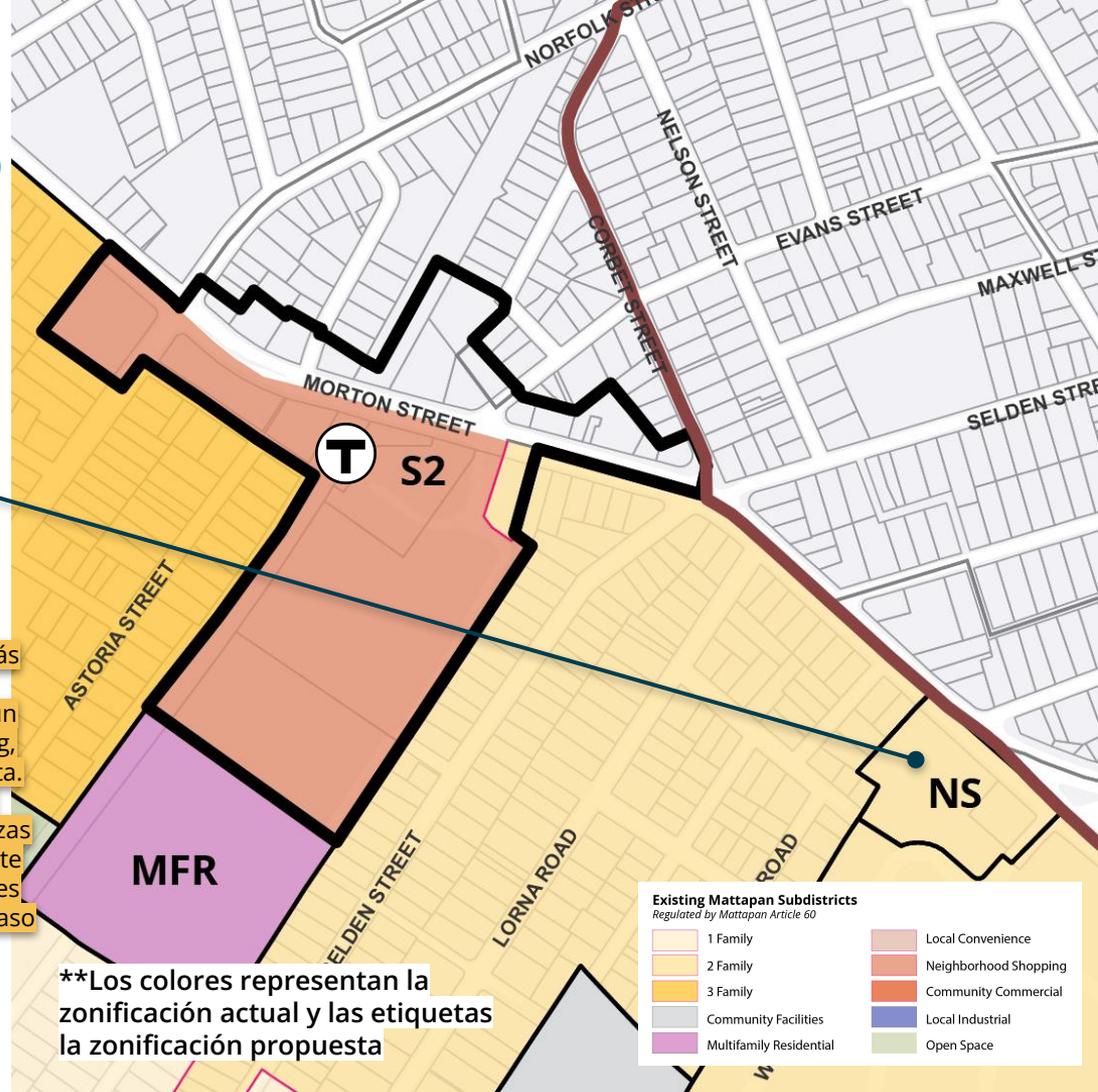
Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Morton Street Station NS

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



Una antigua ferretería presta servicios a la comunidad más amplia y no cumple con las regulaciones actuales del subdistrito de viviendas bifamiliares. Establecerla como un distrito "Comercial de Negocios" (Neighborhood Shopping, NS) permite el uso por derecho de este comercio minorista.

Esta propiedad no fue analizada en el marco del PLAN: Mattapan; por lo tanto, designarla como un distrito de Plazas + Calles no sería apropiado. Además, el terreno es bastante extenso y requeriría una planificación y estudio adicionales para determinar el uso óptimo de tierras en el futuro, en caso de que el propietario decida reurbanizar la zona.



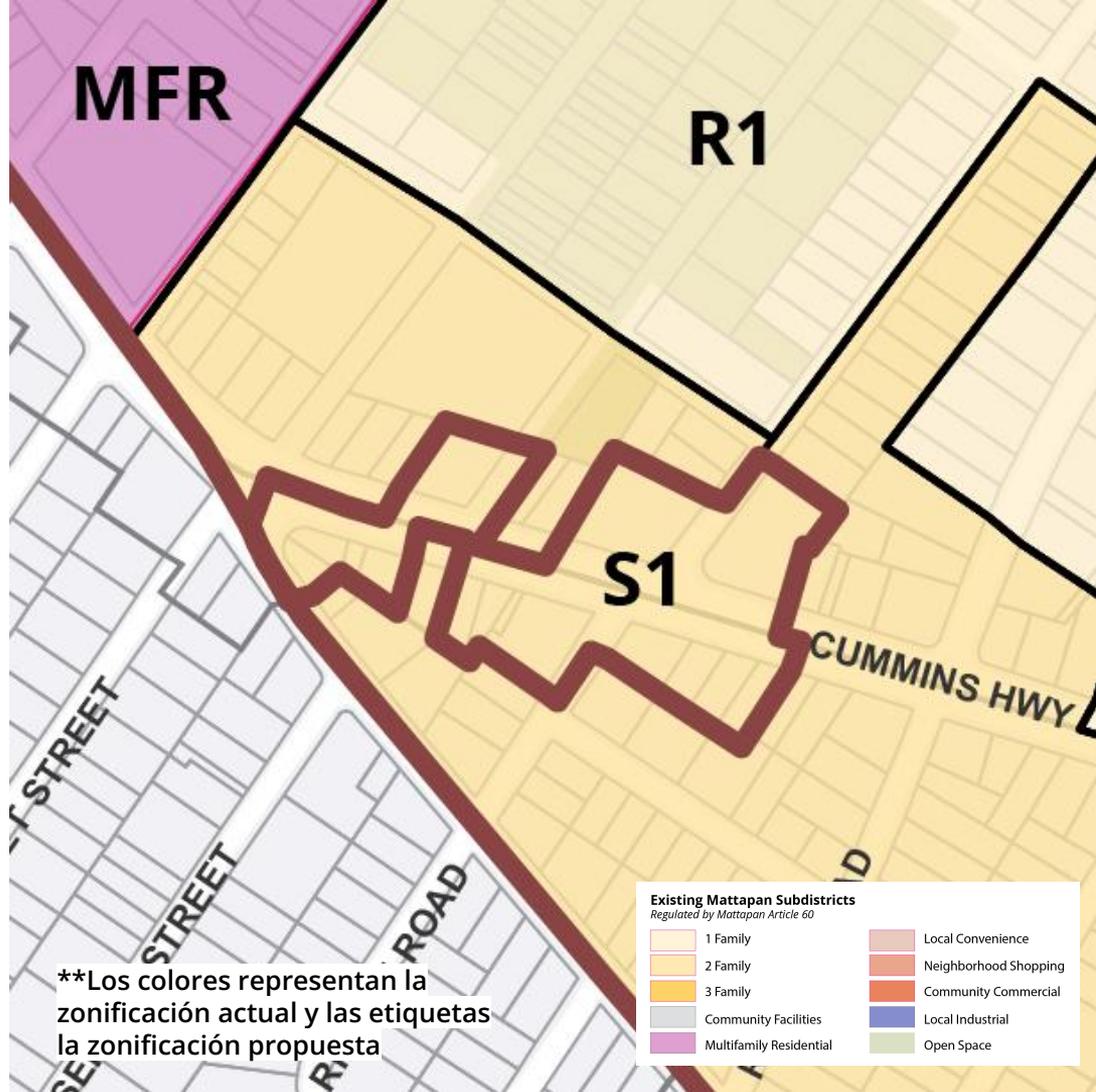
****Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta**

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Cummins + Greenfield

(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)

El PLAN: Mattapan recomendó una ampliación de los usos de la planta baja y la creación de un anclaje comercial en el vecindario residencial aquí.

Un distrito S1 permite los usos activos en la planta baja (una condición actual hoy en día).



****Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta**

Zonificación de Plazas + Calles comparada con la zonificación actual | Cummins + Greenfield S1

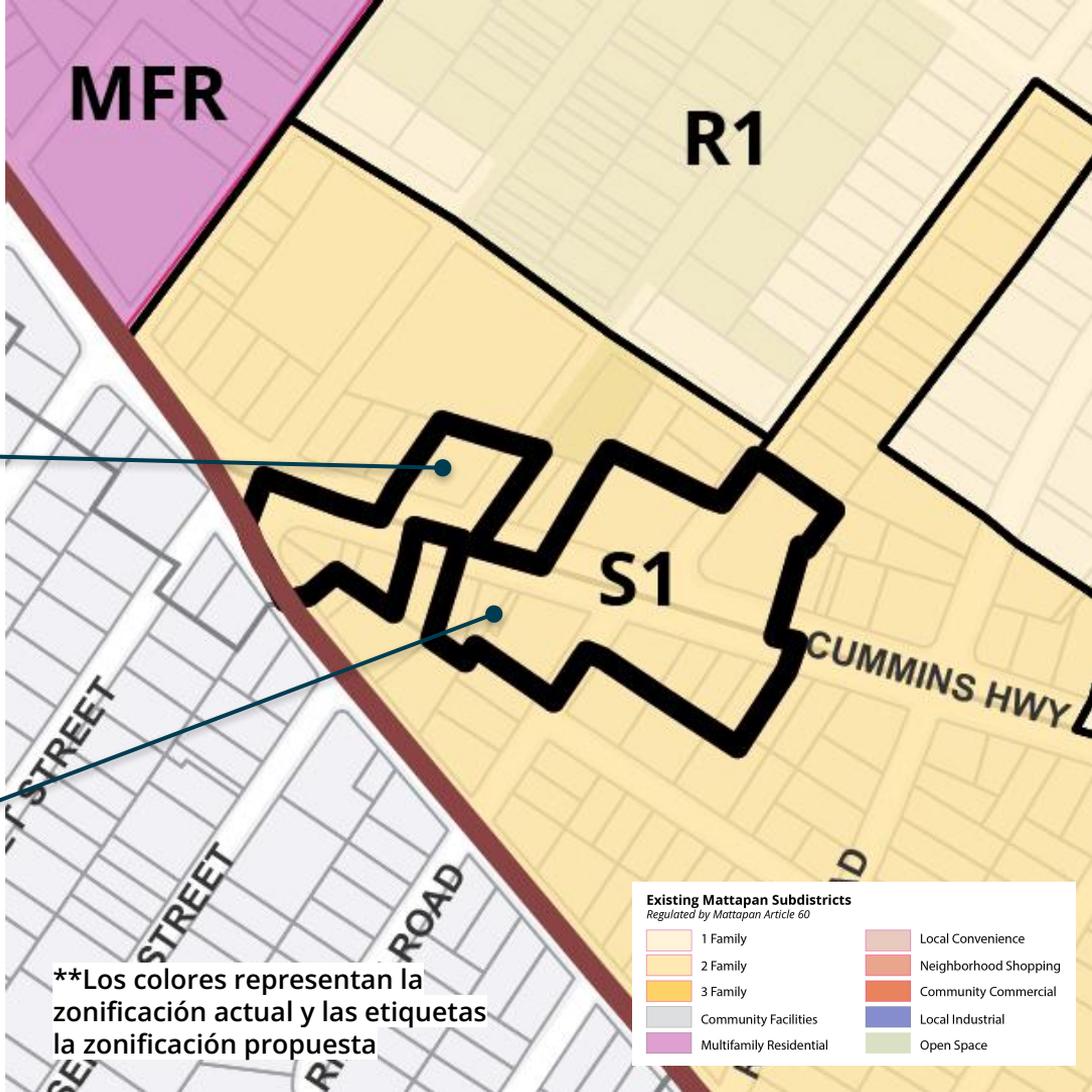
(Mapa diseñado de forma artística, no es el mapa oficial de la zonificación)



En un distrito S1, se permiten parcelas más pequeñas con jardines y retranqueos más reducidos, así como algunos usos comerciales en planta baja.



Área utilizada hoy en día como "nodo" actual de bienes y servicios. Solo las propiedades que actualmente se utilizan con fines comerciales pueden trasladarse al distrito S1.



**Los colores representan la zonificación actual y las etiquetas la zonificación propuesta