

PLAN: Mattapan



boston planning &
development agency

BORRADOR actualizado
el 03 de octubre de 2022

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

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

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

El uso total o parcial de este reporte debe ser citado.

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



Visite nuestro sitio web
BostonPlans.org



Síguenos en Twitter
twitter.com/BostonPlans

Contenido

01	El por qué del PLAN: Mattapan	4
1.1	Por qué estamos planificando	6
1.2	Visión y metas del PLAN	8
1.3	Planificación previa y conjunta	10
1.4	Documentación del proceso	12
02	Transformación de las conversaciones con la comunidad en acción	14
2.1	Creación de un esquema del vecindario	16
2.2	Recomendaciones sobre los nodos	18
2.3	Recomendaciones sobre los corredores	32
2.4	Recomendaciones sobre el núcleo residencial	52
03	Implementación y evaluación	60
3.1	Implementación del PLAN: Mattapan	62
3.2	Recomendaciones sobre equidad y justicia ambiental	64
3.3	Recomendaciones sobre la vivienda	66
3.4	Recomendaciones sobre la movilidad	68
3.5	Recomendaciones sobre empleos y empresas	70
3.6	Recomendaciones sobre personas y lugares	72
04	Agregado	X

01. El por qué del PLAN: Mattapan

El PLAN: Mattapan es una iniciativa de planificación de la Municipalidad que persigue crear un futuro equitativo e impulsado por la comunidad para Mattapan. Guiado por un proceso participatorio de varios años, el PLAN crea una visión completa y cuidadosamente considerada que está alineada con el crecimiento futuro y la inversión con valores e identidad comunitarios.

En esta sección, más información sobre:

Por qué estamos planificando
(Sección 1.1)

Visiones y metas del PLAN (Sección 1.2)

Planificación previa y conjunta (Sección 1.3)

Documentación del proceso (Sección 1.4)

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



1.1 Por qué estamos planificando

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

Mattapan se encuentra hoy en un momento crítico. Ofrece una cultura activa, un núcleo sólido de propietarios y residentes y está rodeada por muchos recursos naturales abundantes. Al mismo tiempo, cuando se la compara con la Ciudad de Boston en su totalidad, los residentes de Mattapan ganan menos dinero, viajan más distancia al trabajo y tienen resultados de salud más pobres.

Mattapan es un vecindario mayoritariamente negro/afroamericano—un 68 por ciento de los residentes del vecindario se identifican como negros/afroamericanos¹. Más de un tercio (un 34 por ciento) de los residentes nacieron en el extranjero¹. El país de origen más común de los residentes nacidos en el extranjero es Haití. Estas comunidades forman parte del rico núcleo cultural de Mattapan, liderando eventos comunitarios importantes como el Desfile de Unidad Haití-Americano, #MattapanLove, y el Festival de Jazz de Mattapan.

El ingreso medio familiar de Mattapan es uno de los más bajos en Boston. El ingreso medio familiar en Mattapan es alrededor de \$17,700 menos que el ingreso medio familiar en la totalidad de Boston¹. Además, un 43 por ciento de las viviendas en Mattapan están valuadas en menos de \$400,000 comparado con un 23 por ciento de las viviendas en Boston. Incluso con la baja valuación de las viviendas, los bajos ingresos y poder adquisitivo en Mattapan contribuyen a riesgos elevados de desalojamiento que enfrentan un 39 por ciento de los inquilinos y un 33 por ciento de propietarios en Mattapan².

El vecindario de Mattapan incluye 179 acres de espacios ecológicos (un 2.4 por ciento de la superficie total de Boston) pero los residentes enfrentan tasas más altas en los impactos adversos para la salud, como el asma, debido a factores como la contaminación del aire, dependencia significativa de automóviles para ir a trabajar y el *efecto de la isla urbana de calor*³ a lo largo de los corredores del vecindario. La falta de árboles y zonas sustanciales pavimentadas a lo largo de calles importantes causan una temperatura percibida que es mucho más alta que la de las zonas con sombra y que absorben menos calor. Estos impactos climáticos son una amenaza a la salud y bienestar de la comunidad de Mattapan.

Los residentes de Mattapan tienen las horas más largas de viaje al trabajo comparado con otros vecindarios en Boston. Los residentes también son altamente dependientes de vehículos privados para ir al trabajo con un 62 por ciento de los residentes de Mattapan que viajan en automóvil comparado con un 46 por ciento de los residentes de la ciudad de Boston⁴. En 2021, la Municipalidad de Boston anunció que la Ruta 28 de Autobuses de la MBTA funcionaría sin cargo para animar a que más residentes usen el transporte público. Sin embargo, la falta de opciones de movilidad accesibles y diversas hace que estos viajes dentro del vecindario sean difíciles.

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

Mattapan en un vistazo (2022)

68%

de la población de Mattapan son negros y/o afroamericanos

34%

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

43%

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

39%

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

\$17.7k

La diferencia en el ingreso medio familiar entre Mattapan y Boston

\$251k

La diferencia para desarrollar una unidad de 2 dormitorios con un AMI* del 70% en Mattapan

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

¹ Fuente: Oficina del Censo de EE.UU., Censo de 2010, Encuesta Comunitaria Norteamericana 2016-2020, Análisis de la División de Investigación de la BDPA

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

³ El "Efecto de la Isla Urbana de Calor" ocurre cuando una zona experimenta temperaturas más altas que las zonas circundantes debido a actividad humana que incluye pavimento significativo que absorbe y retiene el calor. Los efectos de la isla urbana de calor tienen serias consecuencias para la salud.

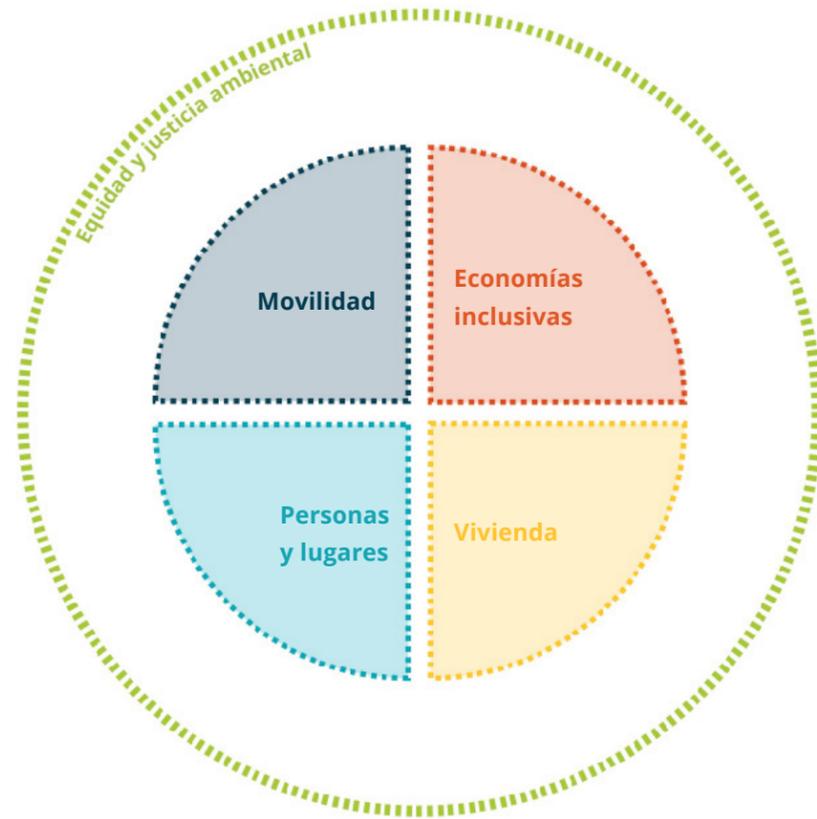
⁴ Fuente: Encuesta Comunitaria Norteamericana, 2013-2017 Análisis de la División de Investigación de la BPDA

1.2 Visión y metas del PLAN

La declaración de la visión del PLAN es el fundamento del cual se derivan sus metas y recomendaciones. Cada recomendación debería ayudar a cumplir la intención de por lo menos una de las cinco metas. Juntas, las cinco metas propuestas deberían ayudar a convertir en realidad la visión del PLAN.

El PLAN: Mattapan reforzará la cultura existente y la estabilidad de la comunidad al:

- Apoyar la creación de **nuevas viviendas** que sean asequibles para los residentes de Mattapan,
- Crear oportunidades para el éxito de las **empresas locales**, y
- Mejorar las **conexiones** para mejorar la experiencia del vecindario en el acceso a empleos y espacios donde se reúne la gente.



Equidad y justicia ambiental

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

El PLAN: Mattapan se crea desde el fundamento de la equidad y la justicia ambiental. Las recomendaciones en todo el documento se orientan a expandir la calidad positiva de vida y los resultados de vida para los residentes de Mattapan.

Las disposiciones en las directrices del diseño según se ilustran en la página 22 tratan de reducir el efecto de la isla urbana de calor y asegurar que los nuevos desarrollos contribuyen a un ambiente sano para todos.

Vivienda

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

Para lograr esta meta, el PLAN: Mattapan recomienda expandir el programa existente de Unidades de Viviendas Adicionales (ADU por sus siglas en inglés) (ADU 3.0), promover el desarrollo del reciclado de terrenos en el núcleo residencial, y guiar desarrollos de mayor escala hacia los nodos y corredores del vecindario.

La expansión del programa de Unidades de Viviendas Adicionales (ADU) para permitir la construcción de unidades independientes en la parte trasera de los lotes de Mattapan podría agregar hasta 2,400 viviendas en Mattapan. Esto brindaría un inventario de viviendas muy necesario al vecindario y ofrecería oportunidades de viviendas para varias generaciones. Leer más sobre la propuesta de ADU 3.0 en la página 50.

Las nuevas directrices de diseño guiarán y animarán el nuevo crecimiento, incluyendo la vivienda y uso mixto, a lo largo de los nodos y corredores de Mattapan. Estas directrices incluyen distancias mínimas variables para mejorar las calles, límites a la cobertura de un lote, retranqueos a lo largo de los corredores y al lado de zonas residenciales adyacentes de baja escala. Agregar unidades de viviendas también ayudará a mantener la asequibilidad, la escala y el estilo del núcleo existente del vecindario de Mattapan. Estas directrices informan las perspectivas que se incluyen a partir de la página 22.

Movilidad

El PLAN: Mattapan recomienda un aumento en el acceso a opciones de desplazamiento de alta calidad para que las personas puedan conectarse de manera segura y confiable a los destinos dentro de Mattapan y el resto de la ciudad.

Además de una coordinación continua con otras agencias y sus iniciativas, el PLAN: Mattapan propone realizar mejoras en todo el vecindario para aumentar las opciones de movilidad disponibles, crear calles y cruces más seguros y mejorar el acceso al transporte público rápido y confiable.

Mattapan es la sede de una rica red de espacios abiertos, pero accederlos puede ser difícil. El PLAN: Mattapan propone crear una "red de enlaces verdes", una serie de conexiones para peatones y bicicletas y fuera de la calle entre los espacios abiertos. Leer más sobre estos enlaces verdes en la página 54.

Desde la propuesta de una nueva conexión a la Morton Street Station a través de un puente peatonal (página 46) hasta la expansión del programa GoHub! de la BTS a Mattapan (página 26), el PLAN: Mattapan continuará su relación colaborativa para hacer que desplazarse por el vecindario sea más fácil.

Empleos y empresas

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

Mattapan Square es el centro económico principal de Mattapan, y cambios a la zonificación comercial del vecindario animará el desarrollo de uso mixto a lo largo de los corredores para apoyar una actividad vibrante. A través de la colaboración con otros departamentos de la Municipalidad así como animar una mayor inversión en la ciudad, el PLAN: Mattapan apoyará comercios minoristas más diversos, incluyendo empresas locales y pequeñas, en los corredores.

El PLAN: Mattapan también recomienda introducir zonificación para apoyar un "vecindario de 10 minutos" (página 27) donde las personas puedan acceder a comodidades esenciales caminando 10 minutos desde sus viviendas.

Personas y lugares

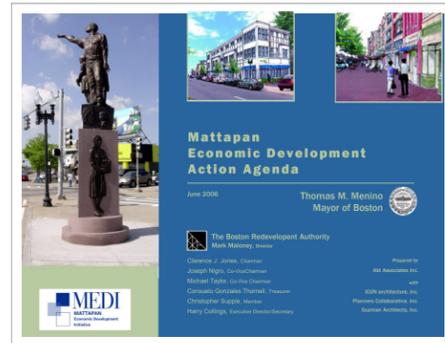
El PLAN: Mattapan guiará nuevos proyectos para contribuir a fortalecer la cultura existente y celebrar la identidad de Mattapan.

Nuevas directrices de diseño, mencionadas más arriba, ayudarán a reforzar las recomendaciones que se escuchan en todo el proceso de la comunidad para crear más actividad a lo largo de los corredores. Desde apoyar cafés en las calles y mejorar las zonas para peatones hasta promover empresas orientadas hacia la comunidad, este PLAN provee oportunidades para que se reúna la comunidad. Leer más sobre estas oportunidades destacadas en la sección Nodos y corredores que comienza en la página 18 y la página 30, respectivamente.

1.3 Planificación previa y conjunta

El PLAN: Mattapan expande una larga historia de planificación en el vecindario, reconociendo el tiempo, la energía y las ideas considerables que los residentes ponen a estos esfuerzos del pasado.

El equipo de planificación consultó muchos otros documentos de planificación, pero los que se mencionan más abajo forman el fundamento primario del PLAN: Mattapan y sus conversaciones con la comunidad. Además, el equipo de planificación coordinó con sus asociados en toda la Municipalidad de Boston, la Commonwealth y líderes de la comunidad.



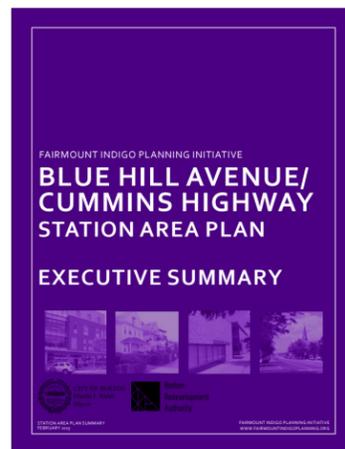
Iniciativa de desarrollo económico de Mattapan (MEDI por sus siglas en inglés)

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

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

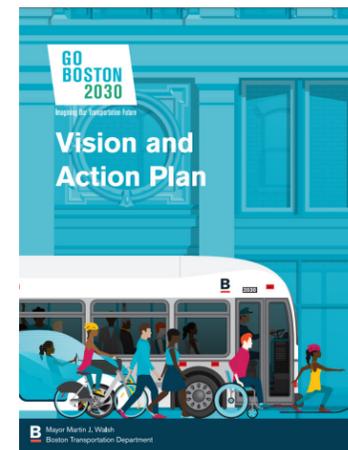
Iniciativa de planificación Fairmount-Indigo: Plan de la zona Blue Hill Avenue/Cummins Highway Station (FIPI por sus siglas en inglés)

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



Imagine Boston 2030

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



Go Boston 2030

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

Planificación concurrente

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

1.4 Documentación del proceso

Desde el inicio del proceso de planificación en octubre de 2018, el PLAN: Mattapan participó en más de 100 eventos comunitarios para crear una visión compartida del futuro.

Definición del qué

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

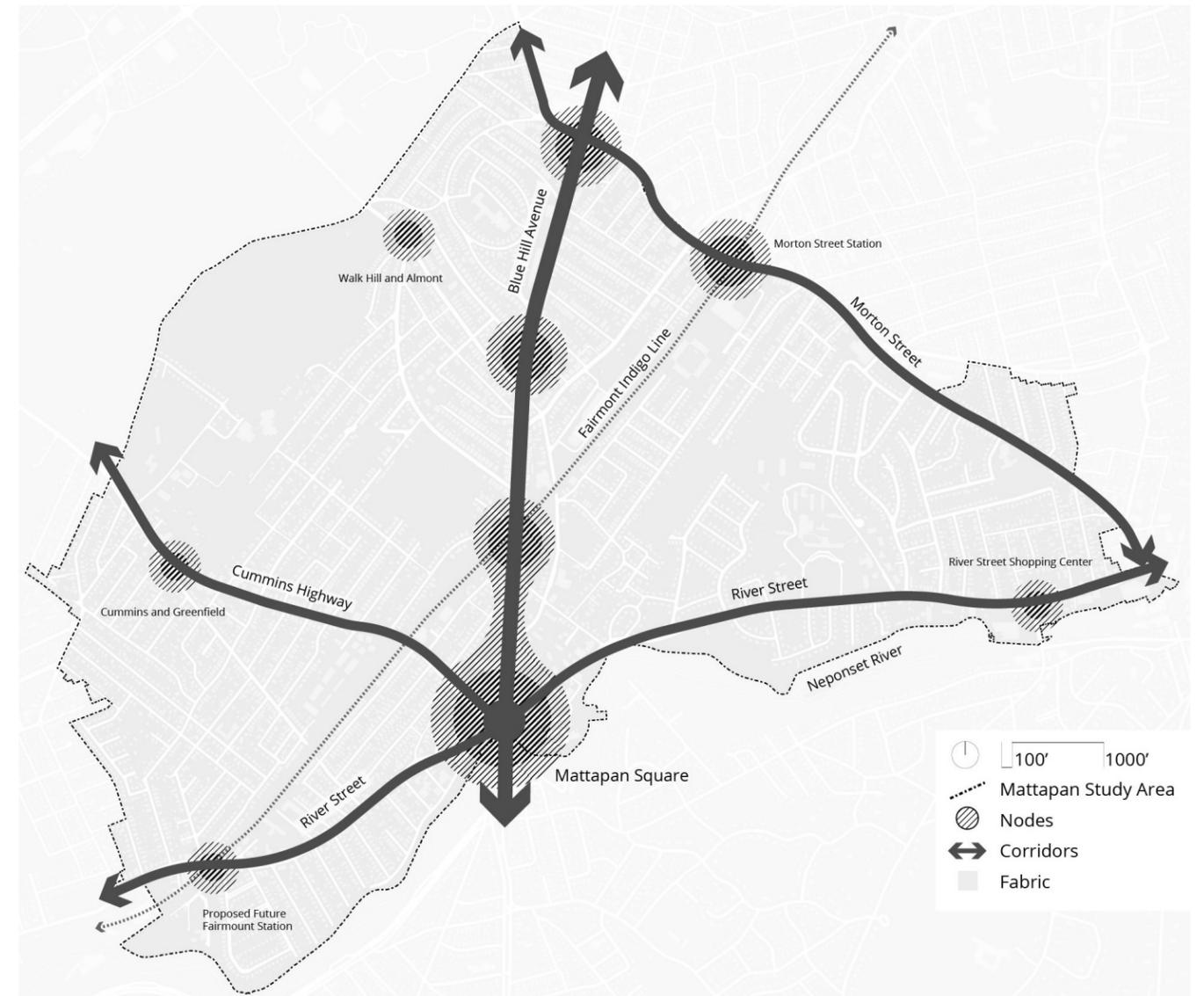
Las conversaciones iniciales del equipo de planificación se concentraron en confirmar los resultados previos de la planificación y crear una visión compartida del proceso. Estos primeros talleres fueron críticos en la preparación del fundamento para el resto de la iniciativa y llevaron a la creación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

De qué a dónde

Una vez que la comunidad logró una visión general del proceso de planificación, el equipo de planificación de la BPDA comenzó a estudiar las cuestiones de planificación en mayor detalle al explorar las áreas de concentración en Mattapan. Las áreas de concentración son tipos geográficos comunes en Mattapan: Nodos, corredores y núcleo residencial. Al prestar atención a estas áreas de concentración, el equipo de planificación y la comunidad pudieron lograr conversaciones concentradas sobre las preocupaciones y posibles soluciones relacionadas con los temas de planificación de viviendas, empleos y empresas, espacio abierto y resiliencia climática, personas y lugares y movilidad en el vecindario.



Residentes de Mattapan conversan sobre las metas con los miembros del equipo de planificación durante uno de más de 110 reuniones que tuvieron lugar entre 2018 y 2020.



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

De qué y dónde a cómo

La declaración de la visión del PLAN: Mattapan fue creada conjuntamente con miembros de la comunidad para describir el futuro de Mattapan. Complementando la declaración de la visión hay cinco metas concretas organizadas alrededor de las áreas principales del PLAN: Mattapan.

Estas metas de alto nivel reflejan valores compartidos y proveen dirección estratégica al plan y ayudan al equipo de planificación a organizar la información para articular las acciones del plan. Cada tema está acompañado por una declaración de la meta y algunas recomendaciones de alto nivel para lograr dicha meta. Las recomendaciones en borrador son métodos usados para lograr una meta y están organizados por tipos de lugares dentro del vecindario, referido aquí como áreas de carácter. Las recomendaciones en borrador están relacionadas con las metas de planificación.

02. Transformación de las conversaciones con la comunidad en acción

Una vez que el PLAN: Mattapan y la comunidad establecieron la declaración de la visión, la atención pasó a la creación de áreas de concentración geográficas y por tema que ayuden a estructurar las recomendaciones del Plan para lograr un crecimiento positivo y equitativo. Esta manera de enfocar la información ayuda a traducir las sugerencias de la comunidad en recomendaciones claras. Si bien la atención de la BPDA para implementar estas recomendaciones se ocupará de enmiendas de zonificación y directrices de diseño, el PLAN: Mattapan coordinará con otras agencias como el BTDA y la Oficina de la Vivienda del Alcalde (MOH por sus siglas en inglés) para implementar otras inversiones programáticas o de capital.

En esta sección, más información sobre:

Creación de un esquema del vecindario
(Sección 2.1)

Recomendaciones sobre los nodos
(Sección 2.2)

Recomendaciones sobre los corredores
(Sección 2.3)

Recomendaciones sobre el núcleo residencial
(Sección 2.4)



2.1 Creación de un esquema del vecindario

Las recomendaciones del PLAN: Mattapan consideran oportunidades en tres escalas diferentes: el nodo, el corredor, y el núcleo residencial.



Los **nodos** son áreas de mayor actividad en momentos claves a lo largo de calles importantes. En general, están ubicadas a lo largo de áreas mayores de transporte público en intersecciones principales donde se concentran los usos comerciales, minoristas y residenciales.

Los nodos a menudo tienen la mayor cantidad de empresas, tránsito peatonal, conexiones de transporte público y tránsito vehicular. Crean un destino dentro del vecindario. Los nodos tienden a ser más densos que otras partes del vecindario y proveen las mejores conexiones de transporte. Mattapan Square es el nodo primario del vecindario; otros están ubicados en importantes intersecciones o estaciones de transporte público.



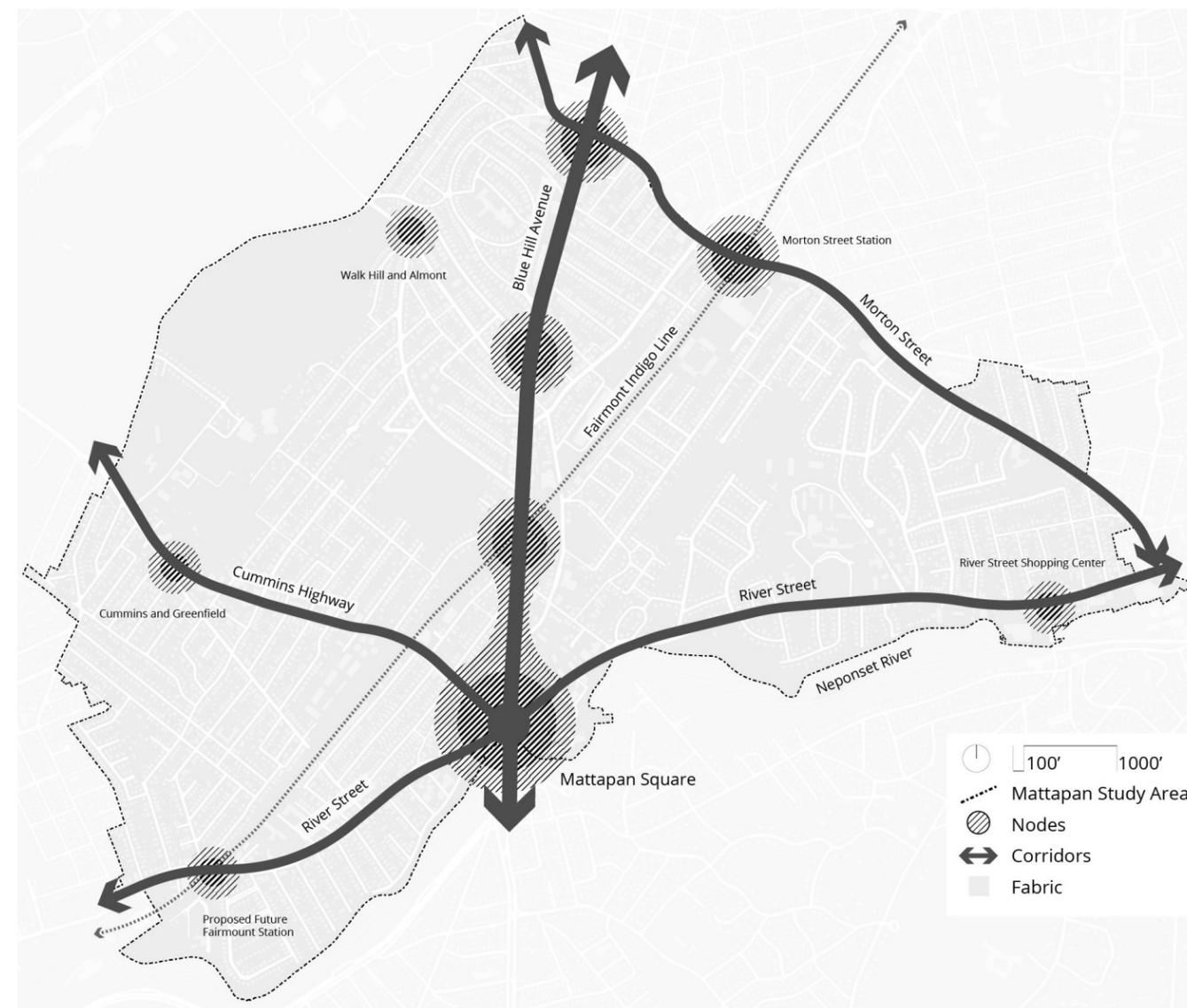
Los **corredores** son las áreas a lo largo de calles importantes en Mattapan que pueden apoyar a empresas y desarrollos de mayor escala. Muchos de los empleos y empresas de Mattapan están concentrados a lo largo de corredores de uso mixto. Las empresas a lo largo del corredor varían desde pequeñas empresas locales y empresas más grandes que son administradas y operan globalmente.

Los corredores también sirven una función vital en el transporte y forman la parte principal de las redes multimodales de Mattapan. Esto incluye Blue Hill Avenue, Cummins Highway, Morton Street y River Street.



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

Las calles residenciales del vecindario brindan un acceso inmediato al núcleo residencial, típicamente no creadas para el paso del tránsito y deben ser designadas para bajas velocidades.



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

2.2 Recomendaciones sobre los nodos

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



El mapa anterior identifica los nodos y corredores en Mattapan. Los nodos en Mattapan son intersecciones claves y son vitales para crear un vecindario de 15 minutos. Blue Hill Avenue es el corredor primario y divide al vecindario.

Equidad y justicia ambiental

Los nodos de Mattapan tienen zonas significativas pavimentadas que contribuyen a altas temperaturas e impactan adversamente la salud. Sin embargo, también son una gran oportunidad para introducir la naturaleza a la vida diaria. Árboles en la calle, lugares para plantar, jardines de lluvias e infraestructura verde similar no solamente tienen buen aspecto sino que también proveen una capa importante de protección a la comunidad. Las adiciones naturales a los nodos ayudarán a mitigar las preocupaciones ambientales como altas temperaturas e inundaciones de agua de tormenta y contribuirán a mejorar los resultados en la salud.

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

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

Vivienda

Los nodos son un lugar natural para ubicar proyectos más grandes y proveen un mayor suministro de vivienda. Estos grandes proyectos estarán sujetos a las reglamentaciones de la Expansión Afirmativa de la Vivienda Justa (AFFH por sus siglas en inglés) de la Municipalidad de Boston. La AFFH reseña las prioridades de la vivienda justa de la Municipalidad lo que aumenta la asequibilidad así como la vivienda para familias, ancianos y los que viven con discapacidades.

Los nodos crean la oportunidad de crear viviendas asequibles y según la tasa del mercado para los residentes de Mattapan. A medida que desarrollos más importantes son propuestos en los nodos de Mattapan, la asequibilidad, accesibilidad y otros beneficios adicionales son necesarios para lograr una vivienda justa. Las viviendas asequibles y según las tasas del mercado son necesarias para apoyar a toda la comunidad de Mattapan.

Los nodos están, por definición, cercanos a puntos claves del transporte y como tal, proveen una oportunidad especial para ubicar unidades accesibles deseadas de manera que apoye la equidad en la movilidad.

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

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

Movilidad

Todos los nodos de Mattapan deben ser atractivos y apropiados para peatones. Crear amplio espacio para desplazarse aumenta el tránsito peatonal y permite que los residentes se reúnan, lo que ayuda a mantener y construir la comunidad.

Para apoyar una mayor seguridad y comodidad en los viajes por y alrededor de Mattapan, el PLAN: Mattapan propone mejoras en intersecciones de "rápida construcción" (ver la Sección 2.2.6). Intersecciones seguras no son solamente necesarias para la comodidad de todos los viajeros sino que ayudarán a eliminar accidentes serios y fatales. Los nuevos desarrollos en los nodos deberían proveer una expansión de paisajes urbanos y veredas.

Para poder crear más acceso a las comodidades locales, el PLAN: Mattapan propone incluir nuevos nodos que incluyan el desarrollo de uso mixto dentro de un radio de 10 minutos caminando desde las viviendas de los residentes. Traer las comodidades más cerca de las viviendas de los residentes ayudaría a reducir la dependencia en automóviles y a generar más tránsito peatonal.

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

Mediciones de la evaluación: Reducción en accidentes fatales; reducción del tiempo de viaje al trabajo; mayor uso de modos de transporte que no sean vehículos privados

Empleos y empresas

La nueva zonificación de uso comercial y mixto en los nodos expandirá dónde pueden ubicarse las nuevas empresas. Empresas como mercados, cafés, guarderías y restaurantes ayudan a apoyar las necesidades de la comunidad. De la misma manera, el apoyo y la extensión adicional de programas actuales que apoyan a empresas pequeñas y locales ayudarán a retener las empresas existentes.

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

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

Personas y lugares

Los nodos existentes y propuestos de Mattapan ofrecen oportunidades para que las comunidades se reúnan y celebren sus culturas. En lugares claves, el PLAN: Mattapan promoverá espacios públicamente accesibles para reunirse en el vecindario. A través de una mayor inversión y cuidado del arte público, empresas, y espacios para reunirse, los nodos de Mattapan pueden destacar la diversidad de experiencias en Mattapan.

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

Mediciones de la evaluación: Mayor inversión en el arte público nuevo y existente; aumento en espacios para reunirse culturales y comunitarios

2.2.1 Área de concentración: Mattapan Square

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

Fortalecer a Mattapan Square como un distrito de uso mixto, y edificios intermedios.

- **Permitir altura y densidad adicional en la Square.** Debido al vibrante centro de transporte público que es su fundamento, la Square puede apoyar una escala más robusta de edificios comparados con los que existen actualmente. Una mayor densidad crea una masa crítica de personas y actividad para apoyar y expandir las empresas locales y un espacio público activo. Dado el amplio derecho de paso de Blue Hill Avenue, las alturas permisibles de edificios pueden aumentar de 55 pies a 70 pies, incluyendo retranqueos en los pisos superiores, sin afectar la experiencia del residente en el nivel de la calle.
- **Adoptar directrices de diseño que respeten el inventario actual de edificios.** Los edificios existentes de 1 a 2 pisos que actualmente pueblan la Square no alcanzan el límite actual de 55 pies de altura. Si bien aumentar la altura permisible permite que el desarrollo tenga mayor impacto, es igualmente importante entender las barreras actuales que bloquean inicialmente las inversiones.
- **Asegurar que los usos de la planta baja son activos.** Otorgar prioridad a actividad comercial con frente al público y los lugares públicos en los espacios existentes y nuevos desarrollos de la planta baja.
- **Continuar apoyando la inversión económica y los programas que promueven el éxito de Mattapan Square como un distrito activo.** La inversión en el sector comercial permite más oportunidad para captar actividad económica dentro de Mattapan.

Invertir en mejoras al espacio público que otorguen prioridad al movimiento peatonal.

- **Enfatizar que Mattapan Square es un lugar donde ser visto.** Mejorar la experiencia peatonal y los beneficios de seguridad para peatones y empresas al apoyar que más personas estén en la Square.

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

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

Celebrar la naturaleza como parte de la vida urbana.

- **Invertir sustantivamente en árboles para las calles y estrategias verdes de aguas de tormenta dentro de la Square.** Aumentar la copa de árboles y reducir superficies impermeables puede mitigar el efecto de la isla urbana de calor. Las condiciones fuera de lo normal, como plantas ornamentales, macetas y estrategias de agua de tormenta podrían requerir acuerdos con organizaciones externas.
- **Facilitar un acceso más fácil a espacios frescos hacia y desde la Square.** Mejorar los enlaces y el conocimiento de activos naturales significativos, como el Neponset River Greenway adyacente, a través de carteles indicadores y conexiones directas, seguras y cómodas para caminar y andar en bicicleta.
- **Invertir en el paisaje para mejorar muchos resultados de salud de la comunidad.** Las estrategias de paisajismo y diseño urbano creadas aquí deberían otorgar prioridad a reducir la distribución desigual de cargas ambientales como la calidad del aire y la isla urbana de calor.



Possible condición futura de Mattapan Square (Blue Hill Avenue y Fairway Street)

Mattapan Square se enfoca principalmente en los cambios que apoyan a las empresas pequeñas y locales, crean un espacio cómodo para caminar y reunirse, y refrescan y embellecen el nodo. Sin embargo, PLAN: Mattapan también aprovechará la proximidad del tránsito y alentará el desarrollo de uso mixto con pisos superiores dedicados a viviendas.

2.2.2 Directrices de diseño comercial comunitario (CC)

La BPDA despliega directrices de zonificación y diseño para controlar el desarrollo en un vecindario. Las directrices de zonificación y diseño, cuando están actualizadas, proveen desarrollos futuros pronosticables. Cambios modestos al subdistrito comercial comunitario existente en Mattapan Square avanzará las metas del PLAN: Mattapan.



CC: Comercial comunitario

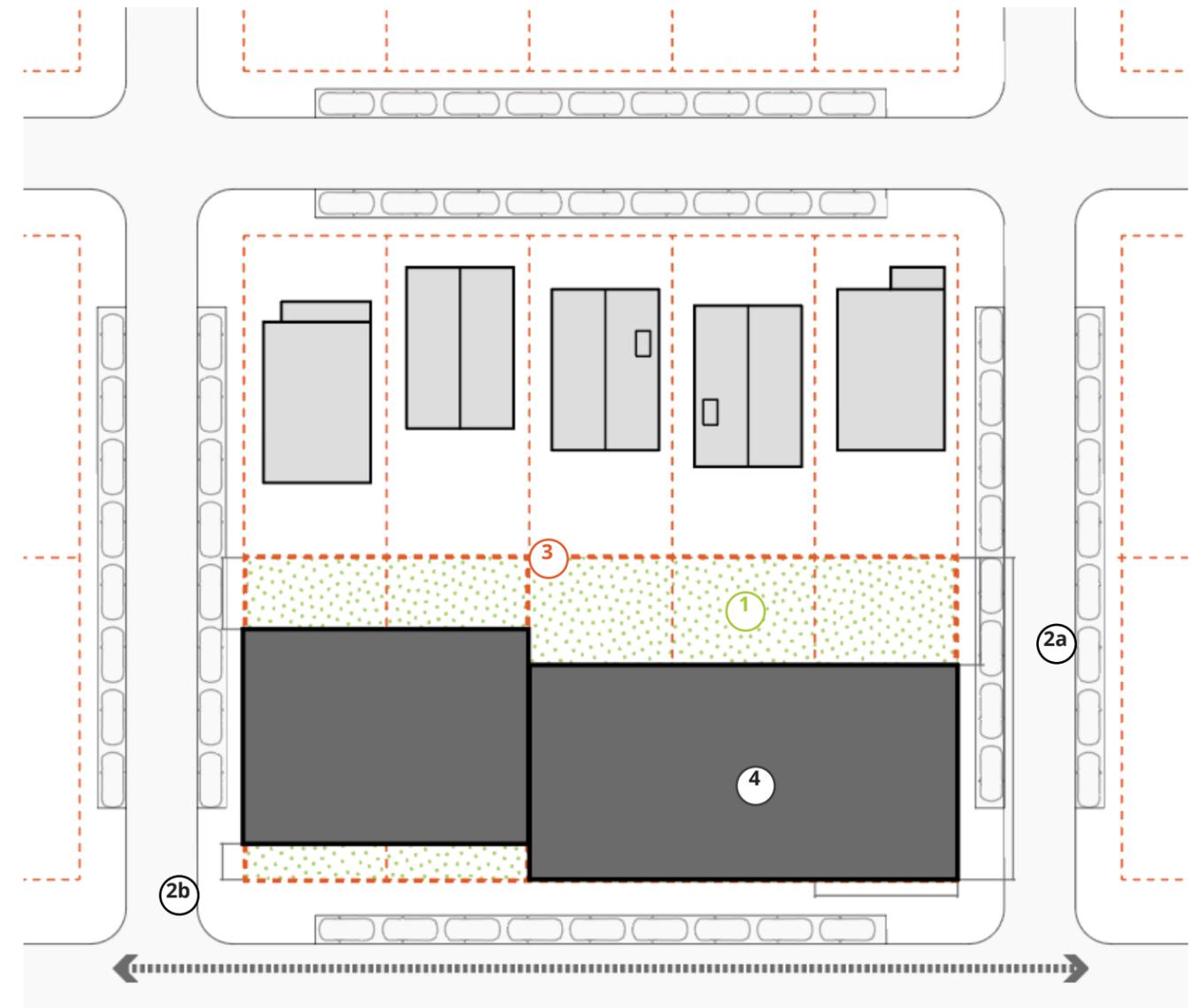
Los subdistritos comerciales comunitarios (CC) existentes en Mattapan proveen un ambiente comercial diversificado a lo largo de la parte sur de Blue Hill Avenue. Minoristas y oficinas que atienden a mercados más grandes deben estar ubicados dentro de la zonificación CC.

Objetivos de zonificación:

- Los distritos CC son los más robustos, permitiendo el crecimiento transformador hacia las metas compartidas.

- Aumentos modestos en la densidad y altura del edificio para reflejar las escalas de edificios modernos. Aumentar el cociente de superficie del piso (FAR por sus siglas en inglés) de 4 a 4.5 y aumentar la altura del edificio a 70 pies con un retranqueo en los pisos superiores.
- Aumentar el espacio abierto requerido por unidad de 50 pies a 75 pies para proveer espacio abierto a los residentes. A través de las directrices de diseño y evaluación del diseño, asegurar espacios abiertos de alta calidad.
- Introducir requerimientos de cobertura del terreno como una medida adicional de introducir luz y aire a las estructuras adyacentes y capturar el agua de tormenta.

Cobertura del terreno CC



Directrices:

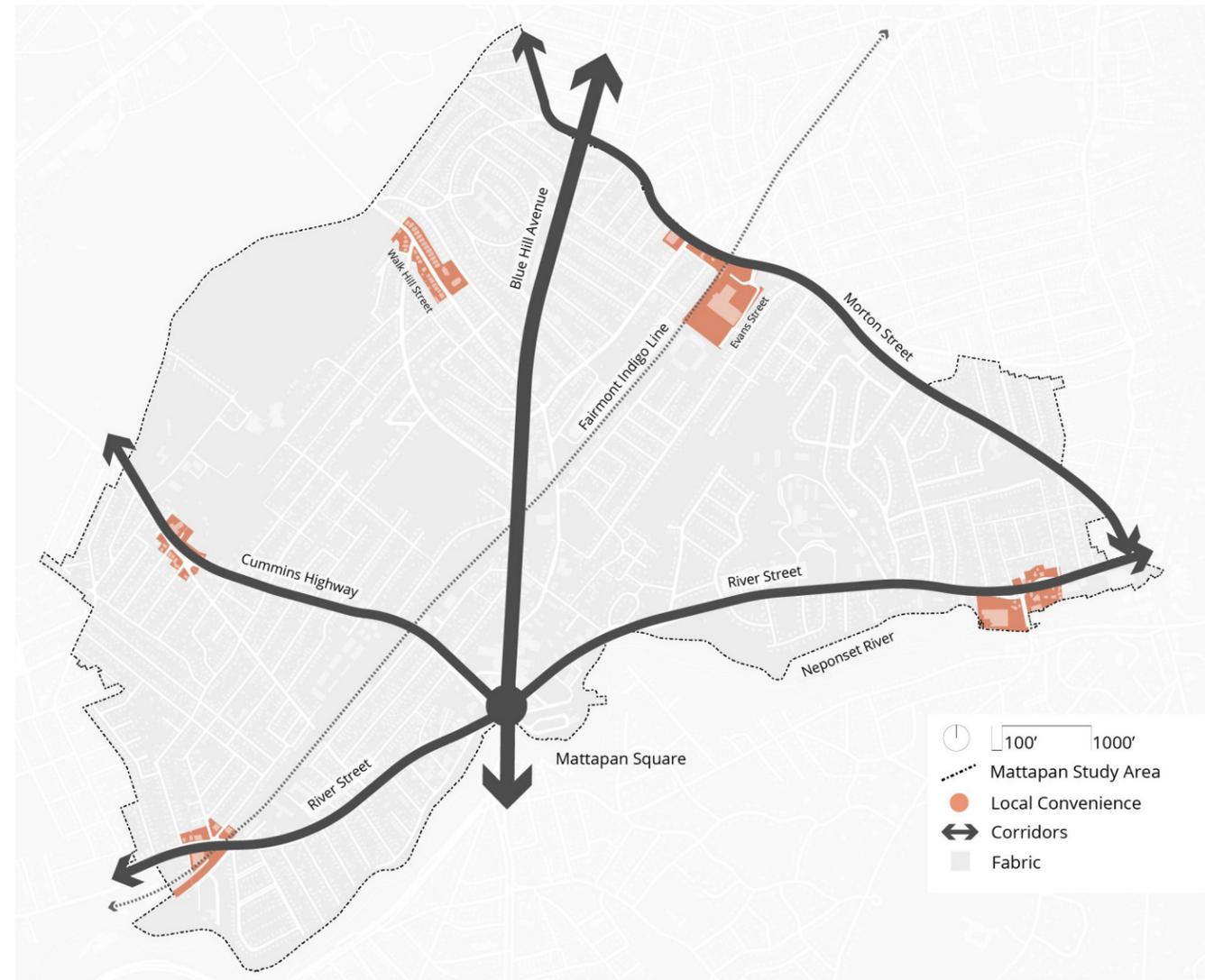
El PLAN: Mattapan propone requerimientos de cobertura del terreno a través de la mayoría de los subdistritos de zonificación para conservar las superficies permeables, limitar la cantidad de movimiento del agua de tormenta. Estas metas de cobertura del terreno trabajan juntas con otros requerimientos de distancias mínimas para mejorar la transición de esta zonificación de más alta densidad a las zonas residenciales de baja densidad del núcleo del vecindario. Por último, en los subdistritos CC, no existen requerimientos de espacios abiertos para usos comerciales, por lo tanto, los requerimientos de cobertura del terreno aseguran que existan espacios abiertos en dichas zonas.

- 1 Este patrón de sombreado indica la superficie del vecindario que debería ser permeable, permitiendo que el agua de tormenta penetre el suelo. Se recomienda que la superficie mínima permeable sea un 20 por ciento (en el ejemplo anterior, se indica un 25 por ciento).

- 2 Las distancias mínimas actuales que se aplican a patios siguen vigentes además de nuevas metas de cobertura de terrenos.
- 2a Los requerimientos de los patios traseros en particular trabajan para mejorar la transición entre zonas de más alta densidad y zonas de más baja densidad.
- 2b Si bien no se requieren distancias mínimas para patios delanteros, el PLAN: Mattapan recomienda distancias mínimas variables en los patios delanteros para poder facilitar mejor la actividad a lo largo de la calle y promover una copa adicional de árboles.
- 3 Esta línea indica la línea del lote de la parcela. Esta es la línea desde donde se calculan las distancias mínimas.
- 4 Juntas, estas directrices llevan a una cobertura máxima del lote del 80% según lo indica el plano del edificio y las superficies impermeables. En este ejemplo, la cobertura del terreno se indica en un 75%.

2.2.3 Directrices de diseño para conveniencia local

La BPDA despliega directrices de zonificación y diseño para controlar el desarrollo en un vecindario. Las directrices de zonificación y diseño, cuando están actualizadas, proveen desarrollos futuros pronosticables. El subdistrito de conveniencia local sería nuevo en Mattapan y persigue atraer a minoristas específicos más cerca de las viviendas en nodos nuevos a lo largo de los principales corredores.



LC: Conveniencia local

Se recomienda la introducción de la zonificación de conveniencia local (LC por sus siglas en inglés), usada en otros vecindarios de Boston, a los nodos en Mattapan para proveer bienes y servicios convenientes para el vecindario inmediato y los peatones. El subdistrito LC anima el desarrollo de uso mixto y comercial de más baja densidad en estos lugares.

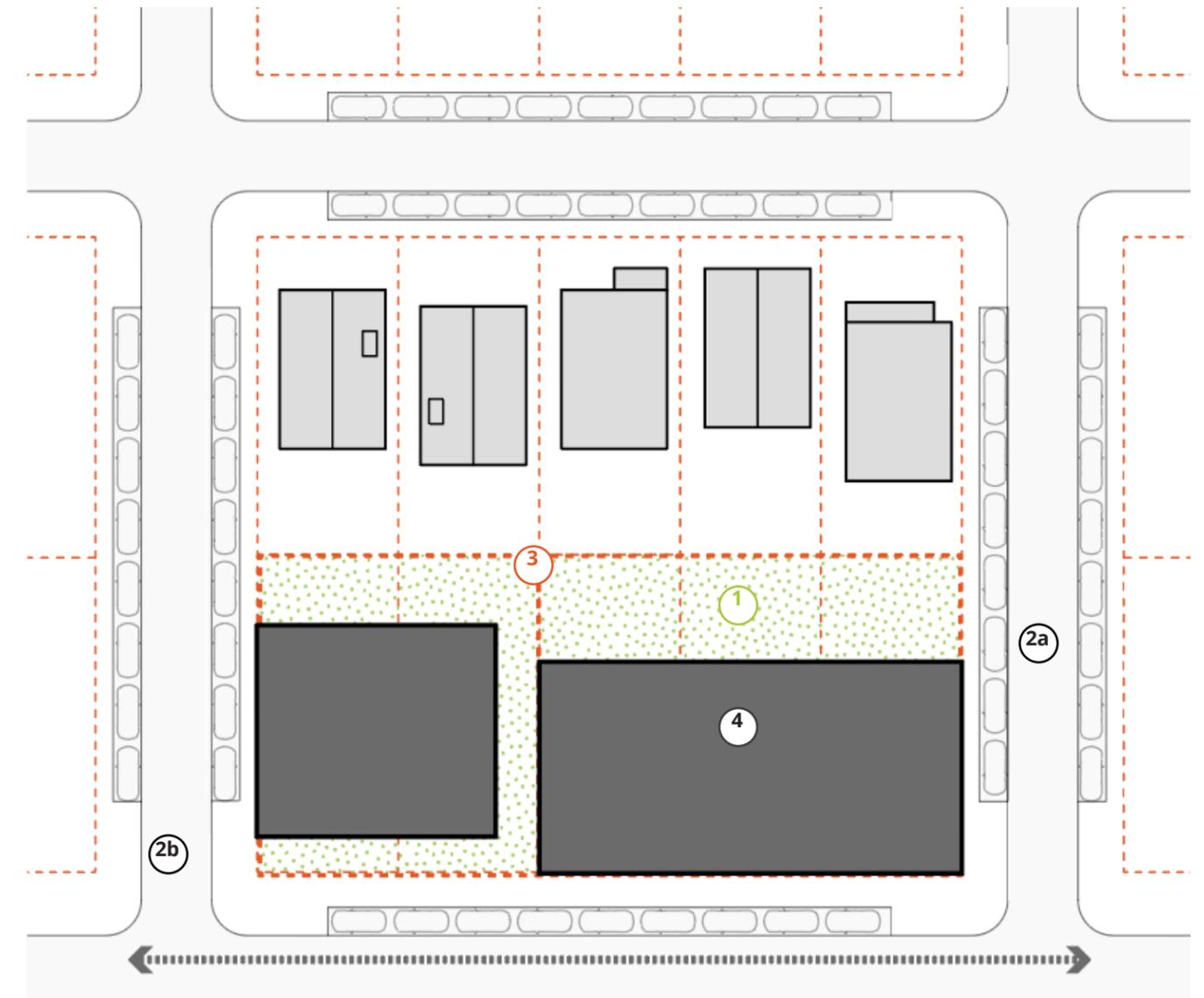
Objetivos de zonificación

- Posicionar esta designación de zonificación para apoyar nodos de actividad de uso mixto a lo largo de Cummins

Highway, Morton Street y River Street. Estos nodos servirían como ancla dentro de las zonas residenciales.

- Aumentar el FAR permitido de 0.9 a 1.75.
- Aumentar la altura del edificio de 35 pies a 55 pies.
- Aumentar el espacio abierto por unidad de 50 pies cuadrados a 75 pies cuadrados como una medida de salud pública. Asegurar las protecciones existentes para la calidad de los espacios que cumplen los requerimientos de espacio abierto.
- Introducir requerimientos de cobertura del terreno como una medida adicional de introducir luz y aire a las estructuras adyacentes.

Cobertura del terreno LC/NS*



Directrices:

El PLAN: Mattapan propone requerimientos de cobertura del terreno a través de la mayoría de los subdistritos de zonificación para conservar las superficies permeables, limitar la cantidad de movimiento del agua de tormenta. Estas metas de cobertura del terreno trabajan juntas con otros requerimientos de distancias mínimas para mejorar la transición de esta zonificación de más alta densidad a las zonas residenciales de baja densidad del núcleo del vecindario.

- 1 Este patrón de sombreado indica la superficie del vecindario que debería ser permeable, permitiendo que el agua de tormenta penetre el suelo.
- 2 Las distancias mínimas actuales que se aplican a patios siguen vigentes además de nuevas metas de cobertura de terrenos.
- 2a Los requerimientos de los patios traseros en particular trabajan para mejorar la transición entre zonas de más alta densidad y zonas de más baja densidad.

2b Si bien no se requieren distancias mínimas para patios delanteros, el PLAN: Mattapan recomienda distancias mínimas variables en los patios delanteros para poder facilitar mejor la actividad a lo largo de la calle y promover una copa adicional de árboles.

3 Esta línea indica la línea del lote de la parcela. Esta es la línea desde donde se calculan las distancias mínimas. Cada terreno será diferente pero las directrices serán aplicables independientemente del tamaño o forma del terreno.

4 Juntas, estas directrices llevan a una cobertura máxima del lote del 75% según lo indica el plano del edificio y las superficies impermeables. En este ejemplo, la cobertura del lote se indica en un 66%.

*Las directrices de diseño y zonificación LC/NS son comparables excepto por el uso. Las reglamentaciones del uso LC son específicas para asegurar que se permiten usos comerciales limitados en intersecciones claves en zonas que de otra manera son residenciales.

2.2.4 Expansión del acceso

Al llegar al 2030, todas las viviendas en Boston estarán a una caminata de 10 minutos de distancia a una estación de ferrocarril o una parada de ruta clave de autobús, estación de bicicletas compartidas y lugar donde compartir un automóvil. El PLAN: Mattapan imagina un futuro donde la mayoría de las necesidades esenciales pueden ser satisfechas con una caminata de 10 minutos desde la vivienda.

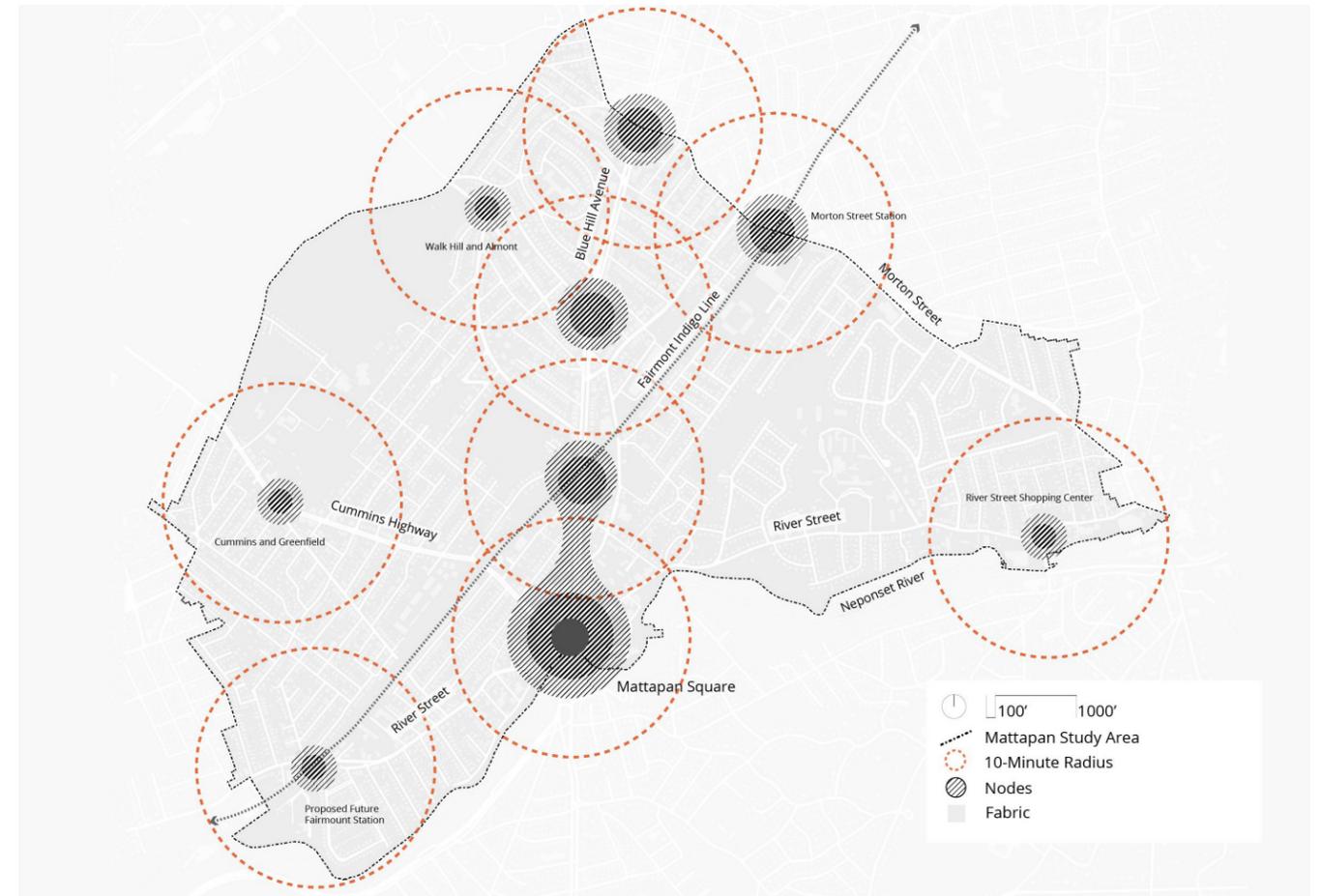
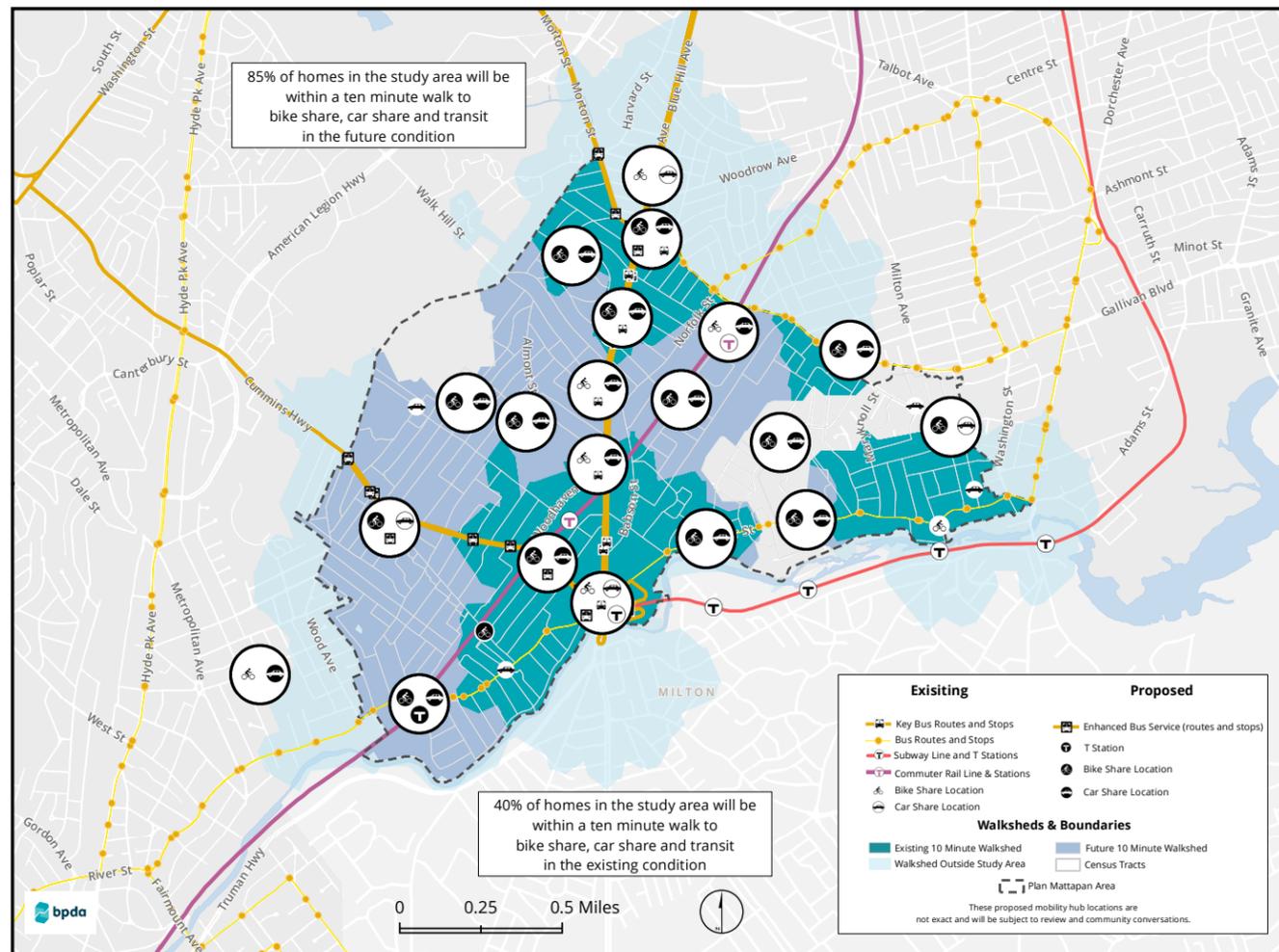
Expansión de GoHubs! en Mattapan

En la actualidad, un 40 por ciento de las viviendas en la zona de estudio del PLAN: Mattapan están a una caminata de 10 minutos de distancia a una estación de ferrocarril, parada de ruta clave de autobús, estación de bicicletas compartidas y lugar donde compartir un automóvil (comparado con un 60 por ciento en toda la ciudad). Si bien el acceso a estas opciones de viaje es mayor cerca de Mattapan Square y Milton Station, son más limitadas dentro del núcleo residencial de Mattapan donde tener automóvil es menos común.

Lugares propuestos para GoHubs!

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

Expandir el programa GoHubs! de Boston, que combina opciones de viaje, arte público e información, a Mattapan ofrecería a residentes y visitas más opciones para desplazarse, reunirse y encontrar su camino. El PLAN: Mattapan identificó lugares potenciales para GoHubs!, que aparecen más abajo, basado en las deficiencias en la red de transporte y lugares que son de la Municipalidad, tienen espacio excesivo y están cerca de paradas de autobús, zonas comerciales y conexiones planificadas para caminar y usar bicicletas. Si se implementa, un 85 por ciento de las viviendas en Mattapan estarían a una caminata de 10 minutos de una estación de ferrocarril/parada clave de autobús, lugar donde compartir bicicletas y automóviles.



Mapa del vecindario de 10 minutos

Cada círculo anaranjado tiene un radio de media milla, lo que es equivalente a una caminata de 10 minutos. Esto indica que a través del desarrollo de uso mixto y la inversión en los nodos y corredores de Mattapan, el vecindario puede superar su meta de satisfacer necesidades con una caminata de 10 minutos.

Vecindario de 10 minutos

El PLAN: Mattapan recomienda cambios en la zonificación para incluir la designación de subdistritos de "conveniencia local" para abrir el acceso caminando a comodidades comerciales de pequeña escala como tiendas en las esquinas, cafés y usos comunitarios. Con las designaciones de zonificación de conveniencia local agregadas, la mayoría del núcleo de viviendas de Mattapan podría lograr destinos de conveniencia local con una caminata de cinco minutos; los lugares fuera del radio del mapa pueden acceder a lugares de recreación y conveniencia local en menos de 10 minutos.

La expansión de usos comerciales en la planta baja provee acceso y oportunidades económicas locales que aprovechan los usos no residenciales permitidos existentes para la planta baja a nivel del suelo en todo el núcleo. Esta movida hacia la legalización y promoción de usos comerciales adicionales en nodos en todo el vecindario también ayuda a proveer más oportunidades para minoristas locales y pequeños.

2.2.5 Cambios a la seguridad de rápida construcción

Boston se ha comprometido a eliminar los accidentes fatales y serios de tránsito antes de 2030. Cumplir dicho plazo requerirá cambios de “rápida construcción” a las calles de la ciudad. Esto significa pintar, colocar marcas y otros materiales temporarios para responder con mayor rapidez a cuestiones de seguridad.

Walk Hill Street, Harvard Street, y Hazleton Street

La intersección de Walk Hill Street, Harvard Street, y Hazleton Street tiene una de las tasas de accidentes más altas de las calles de Boston que posee la Municipalidad. Entre marzo de 2017 y diciembre de 2019, ocurrieron treinta y cuatro accidentes, que incluyeron una fatalidad. Si bien 15 de estos accidentes resultaron en lesiones, los tres accidentes que incluyeron a una persona que caminaba o andaba en bicicleta resultaron en una lesión. El análisis de los accidentes indicó que hay dos desafíos primarios a la seguridad en esta intersección: Conducta poco segura de conductores, como alta velocidad e ignorar una luz roja y carriles demasiado anchos, lo que permiten que dos automóviles funcionen uno al lado del otro. La topografía con elevaciones y el número limitado de propiedades colindantes animan la alta velocidad.

El PLAN: Mattapan y el Departamento de Transporte de Boston proponen un concepto de rápida construcción para aclarar mejor el cruce y la visibilidad en la intersección. El concepto agrega carriles para doblar a la izquierda, donde lo permite el espacio, carriles más angostos y reduce el espacio de la intersección. Esto brindaría a los conductores mayor visibilidad al doblar a la izquierda de manera segura, acortar las distancias de los cruces peatonales y recuperar el exceso de pavimento que podría usarse para mejorar el espacio público. El concepto también preserva el estacionamiento existente en la calle y los carriles para bicicletas.



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

Walk Hill Street, Harvard Street, y Hazleton Street, antes y después

Hoy, la intersección es demasiado ancha, lo que anima la alta velocidad y maniobras agresivas. En el concepto propuesto, los carriles para doblar a la izquierda serían más visibles y pronosticables para los conductores, mientras que intersecciones más pequeñas reducirían las distancias de cruce y promoverían velocidades más bajas.



Babson Street y Mildred Avenue

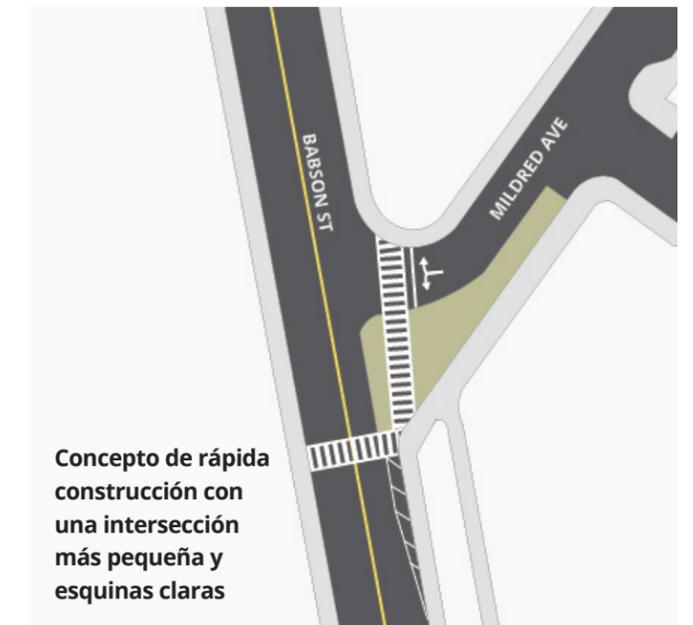
La intersección de Babson Street y Mildred Avenue es un punto de acceso primario de la Escuela K-8 Mildred Avenue, el Centro Comunitario Mildred Avenue y la Academia KIPP. Si bien solamente se ha registrado un accidente en años recientes, la topografía de Babson Street y el ángulo de Mildred Avenue animan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



El tránsito en ambos lados de la Babson Street desciende hacia la intersección, lo que promueve velocidades más altas (arriba); Mildred Avenue es demasiado ancha para ser una calle en una dirección (abajo)

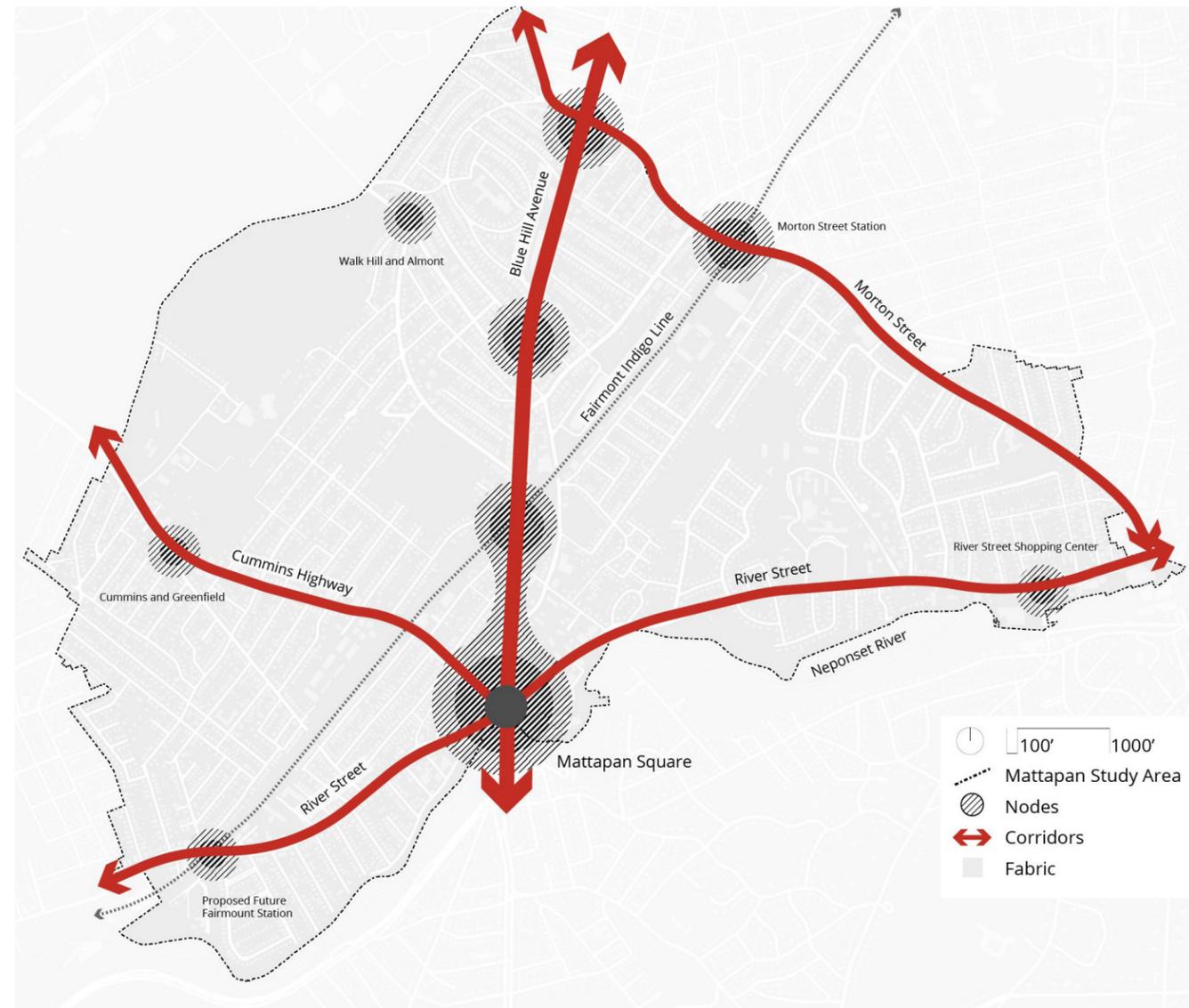
Babson Street y Mildred Avenue, antes y después

Hoy, Mildred Avenue es demasiado ancha y la topografía de Babson Street anima la alta velocidad. En el concepto propuesto, una intersección más pequeña reduciría las distancias de cruce y promovería doblar a más baja velocidad, mientras que las esquinas claras proporcionarían más visibilidad de los peatones que cruzan.



2.3 Recomendaciones sobre los corredores

Como los nodos, los corredores ilustrados más abajo proveen una oportunidad para concentrar nuevos desarrollos de uso mixto cerca de los servicios de transporte público. Los corredores también son excelentes lugares para crear espacios públicos adicionales, reducir el efecto de la isla de calor y promover empleos y empresas locales.



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

Equidad y justicia ambiental

Los corredores de Mattapan son lugares importantes para reducir el efecto de la isla de calor, particularmente para los peatones, las paradas del transporte público y los residentes. A través de la introducción de árboles en las calles, retención de los árboles existentes en las calles, jardines de lluvia y más infraestructura verde, se crearán mejores sombras a lo largo de estos corredores mayores.

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

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

Vivienda

Igual que los nodos, los corredores son un lugar principal para ubicar proyectos más grandes. Se requiere que todos los proyectos grandes cumplan con la política de Promover Afirmativamente una Vivienda Justa (AFFH por sus siglas en inglés) de la Municipalidad que otorga prioridad a aumentar la asequibilidad así como a brindar vivienda a familias, ancianos y los que viven con discapacidades.

Concentrarse y promover una mezcla de tipos de vivienda a lo largo de los corredores ayuda a mantener y aumentar la asequibilidad del vecindario. Al mismo tiempo, el desarrollo de nuevos corredores es capaz de proveer más viviendas sin afectar el carácter establecido del núcleo residencial.

Como en los nodos, una mayor altura y densidad están asociadas con mayores beneficios comunitarios, como la asequibilidad a lo largo de los corredores. Si bien el PLAN: Mattapan propone cambios contextualmente apropiados a cada corredor, el potencial del desarrollo adicional de los corredores debe ser proporcional a los beneficios ofrecidos a la comunidad.

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

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

Movilidad

Los corredores de Mattapan y su proximidad a las líneas de transporte público ofrecen excelentes oportunidades para el desarrollo orientado hacia el transporte (TOD por sus siglas en inglés). Los proyectos TOD son vitales para reducir el tiempo de viaje al trabajo y proveer mayor acceso a oportunidades laborales.

Además de los nuevos desarrollos, las tareas continuas del BTS, PWD, MBTA y otros conectan mejor a los residentes en todo el vecindario a sus lugares de empleo. Dichas mejoras incluyen las

iniciativas continuas Cummins Highway y Blue Hill Avenue así como la propuesta de construir un nuevo puente peatonal para aumentar el acceso a la Morton Street Station.

Cruces mejorados brindarán mayor seguridad a todos los residentes y animarán el tránsito peatonal adicional a lo largo de los corredores de Mattapan. Estas mejoras ayudarán a asegurar que las personas con todos los niveles de habilidad física puedan moverse por Mattapan.

Actores participantes: BPDA/Evaluación del desarrollo, BTS; PWD

Mediciones de la evaluación: Reducción en accidentes fatales; reducción del tiempo de viaje al trabajo; mayor uso de modos de transporte que no sean vehículos privados

Empleos y empresas

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

La inversión estratégica en la ciudad a lo largo de los corredores puede acelerar el establecimiento de nuevas empresas locales y pequeñas al vecindario. Estas inversiones también pueden ayudar a diversificar el tipo de comercios minoristas y servicios en el vecindario.

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

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

Personas y lugares

Por definición, los corredores son áreas de alto tránsito. Esto ofrece una oportunidad especial para construir momentos de conexión y congregación en la experiencia del corredor. El PLAN: Mattapan puede lograrlo a través de distancias mínimas variables en los patios delanteros, requerimientos de espacios abiertos y la creación de espacios interiores para reunirse y para actividades culturales (como danzas y educación en las artes).

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

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

2.3.1 Directrices de diseño urbano

Permita altura y densidad adicionales en las parcelas que dan directamente al corredor.

- **Fomentar desarrollos residenciales más grandes a lo largo del corredor.** Las parcelas que colindan con los corredores pueden soportar más altura y densidad mientras conservan y mejoran su carácter. En las intersecciones clave, alentar el desarrollo de uso mixto para brindar servicios y comodidades a los vecindarios.
- **Priorizar una combinación de unidades a una variedad de tarifas para satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad existente.** Fomentar una combinación de tipos de vivienda con énfasis en una mayor densidad y asequibilidad. Las nuevas unidades también deben priorizar la accesibilidad de acuerdo con la política de Promoción Afirmativa de Vivienda Justa de la Ciudad.

Diseñe la calle para reforzar los comportamientos seguros y las velocidades bajas para reducir el riesgo de lesiones graves o la muerte.

- **Separe los autobuses del tráfico para que el servicio de autobuses sea más rápido y confiable.** Los espacios dedicados ayudan a que la calle funcione mejor para todos, sin importar cómo viaje.
- **Cree cruces más seguros haciéndolos más cortos** y, junto a las calles, elevándolas al nivel de la acera para mejorar la visibilidad de los peatones.
- **Diseñe para velocidades más lentas mediante la construcción de extensiones de acera para llenar el espacio adicional en intersecciones anchas o de forma irregular.** En su lugar, las extensiones de bordillo crean una "T" en la intersección.
- **Mejore la visibilidad entre las personas que caminan y las que conducen proporcionando esquinas despejadas antes de un cruce.** Esto reduce la probabilidad de choques en las intersecciones.
- **Mejorar las calles para cumplir con los estándares de accesibilidad y diseñar espacios físicos que faciliten la toma de decisiones saludables.** Por ejemplo, si vive en un área que tiene buenas aceras y carriles para bicicletas y está cerca de un parque, es fácil salir a caminar o andar en bicicleta.

Ofrezca a las personas la libertad y la flexibilidad para elegir sin problemas cómo quieren moverse.

- **Ubique opciones de transporte complementarias, como autos compartidos, bicicletas compartidas y paradas de autobús, en un solo lugar.**
- **Mejore la comodidad y la dignidad de las paradas de autobús con servicios como bancos, iluminación, botes de basura e información de llegada en tiempo real.** Además, haga que el tránsito sea más rápido y más confiable con carriles para autobuses, salidas anticipadas en los semáforos y/o paradas de autobús junto a los carriles de circulación.
- **Haga que caminar sea más seguro y accesible mediante la instalación de cruces peatonales en cada parada de autobús y en intervalos más frecuentes.**
- **Instala señalización y quioscos informativos en GoHubs! en el ámbito público para educar a los residentes sobre las oportunidades para conectarse con parques, caminos y servicios comunitarios cercanos.**

Fomentar la actividad de la planta baja.

- **Donde sea apropiado, particularmente en las intersecciones clave, permitir el desarrollo de uso mixto** y fomentar el espacio comercial activo que sea beneficioso para la comunidad.
- **Fomente los contratiempos frontales variables para proporcionar espacio para reuniones y comedores al aire libre, especialmente en las esquinas.**

Reducir los impactos adversos para la salud y mitigar el cambio climático.

- **Mitigue el calor, maneje mejor las aguas pluviales y mejore la calidad del aire agregando superficies más permeables, alcorques para árboles y áreas para plantar.** Esto se puede lograr mediante la implementación de límites máximos de cobertura de lotes, entre otras intervenciones.
- **Mantener las zonas de plantación y promover árboles en las calles para reducir el impacto de la isla de calor.**



Posible condición futura del corredor (River Street)

PLAN: Mattapan fomenta desarrollos residenciales más grandes a lo largo del corredor. Donde corresponda, particularmente en las intersecciones clave, PLAN: Mattapan permite el desarrollo de uso mixto y fomenta el espacio comercial activo que es beneficioso para la comunidad.



Possible condition future del corredor (Morton Street)
Actualice para cumplir con los estándares de accesibilidad y diseñe espacios físicos que faciliten la toma de decisiones saludables. Cree cruces más seguros haciéndolos más cortos y, cuando haya un semáforo, dando a las personas más tiempo para cruzar. Fomente los contratiempos frontales variables para proporcionar espacio para reuniones y comedores al aire libre, especialmente en las esquinas.

2.3.2 Directrices del diseño Compras en el vecindario

La BPDA despliega directrices de zonificación y diseño para controlar el desarrollo en un vecindario. Las directrices de zonificación y diseño, cuando están actualizadas, proveen desarrollos futuros pronosticables.



NS: Compras en el vecindario

Se recomienda utilizar la zonificación de compras en el vecindario (NS), actualmente en uso en Mattapan, para fomentar el desarrollo comercial y de uso mixto a lo largo del Corredor de Blue Hill Avenue y una pequeña área de River Street cerca de Lower Mills.

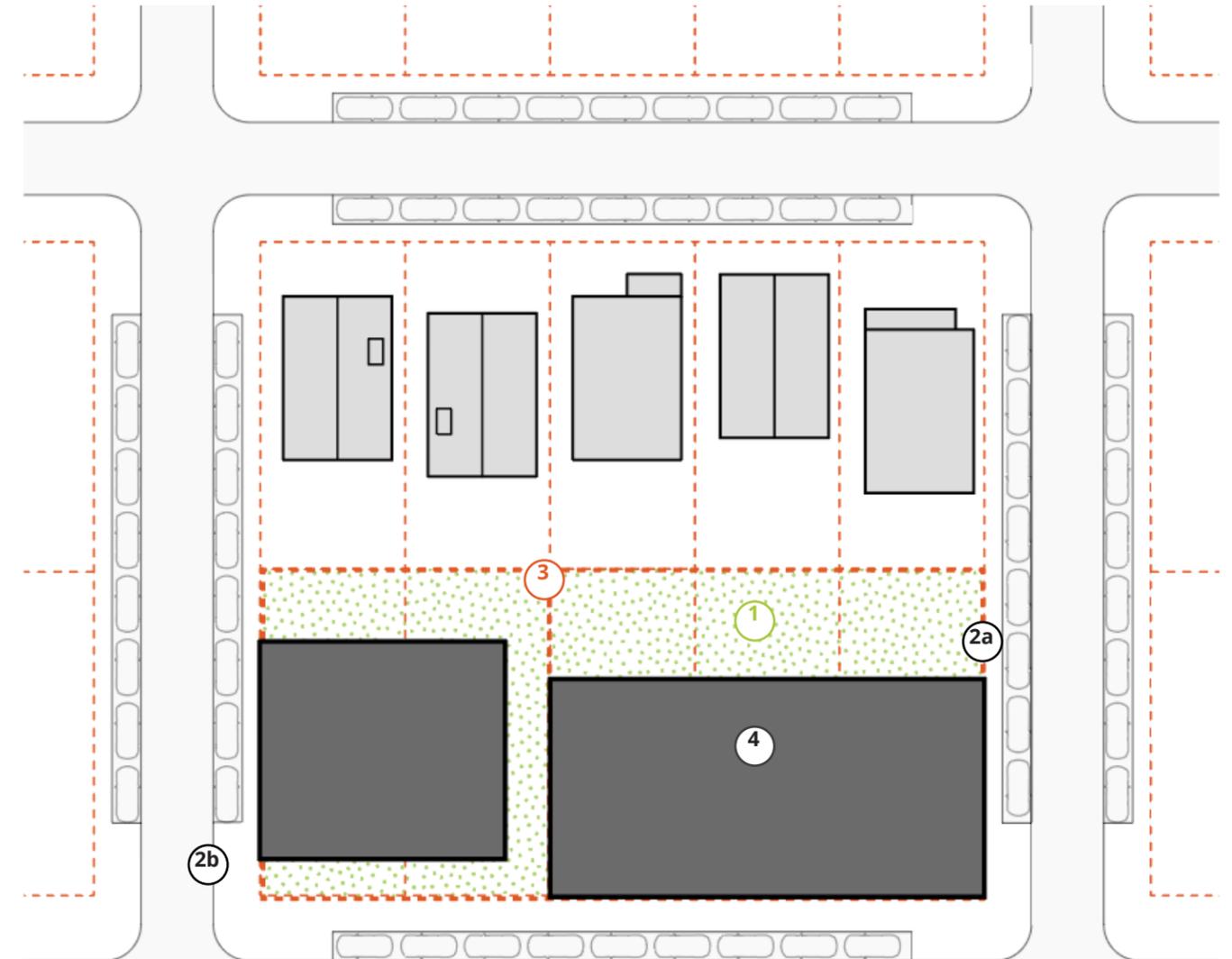
Objetivos de zonificación:

- Posicionar esta designación de zonificación para fomentar la actividad de uso mixto principalmente a lo

largo de Blue Hill Avenue.

- Aumente el FAR permitido de 0,9 a 1,75.
- Aumentar la altura máxima del edificio de 35 pies a 55 pies.
- Aumentar el espacio abierto utilizable de 50 pies cuadrados a 75 pies cuadrados por unidad como medida de salud pública.
- Introducir requisitos de cobertura de lotes como una medida adicional para traer luz y aire a las estructuras adyacentes.

Cobertura del terreno NS



Directrices:

El PLAN: Mattapan propone requerimientos de cobertura del terreno a través de la mayoría de los subdistritos de zonificación para conservar las superficies permeables, limitar la cantidad de movimiento del agua de tormenta. Estas metas de cobertura del terreno trabajan juntas con otros requerimientos de distancias mínimas para mejorar la transición de esta zonificación de más alta densidad a las zonas residenciales de baja densidad del núcleo del vecindario.

- 1 Este patrón de sombreado indica la superficie del vecindario que debería ser permeable, permitiendo que el agua de tormenta penetre el suelo.
- 2 Las distancias mínimas actuales que se aplican a patios siguen vigentes además de nuevas metas de cobertura de terrenos.
- 2a Los requerimientos de los patios traseros en particular trabajan para mejorar la transición entre zonas de más alta densidad y zonas de más baja densidad.

2b Si bien no se requieren distancias mínimas para patios delanteros, el PLAN: Mattapan recomienda distancias mínimas variables en los patios delanteros para poder facilitar mejor la actividad a lo largo de la calle y promover una copa adicional de árboles.

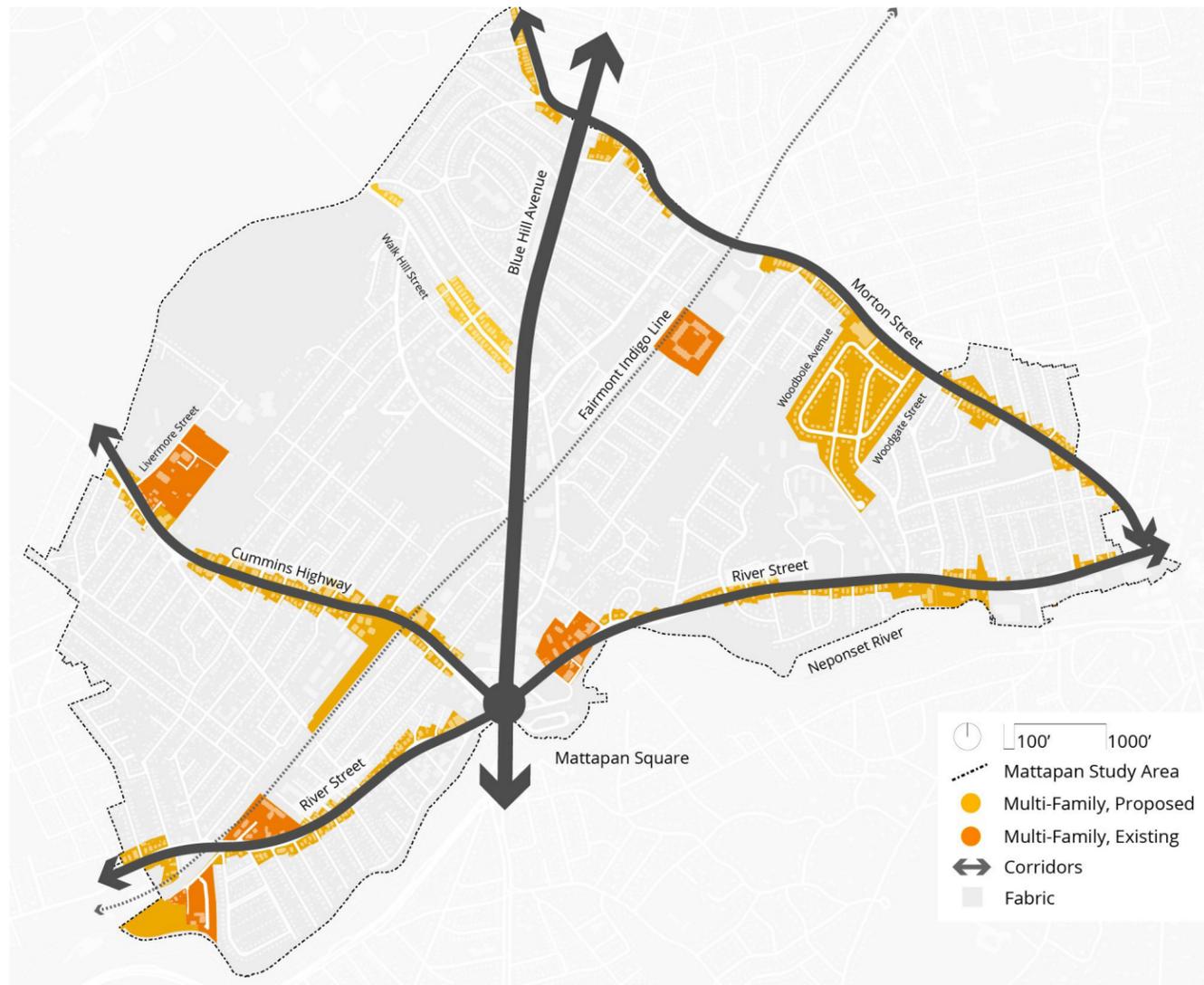
3 Esta línea indica la línea del lote de la parcela. Esta es la línea desde donde se calculan las distancias mínimas. Cada terreno será diferente pero las directrices serán aplicables independientemente del tamaño o forma del terreno.

4 Juntas, estas directrices llevan a una cobertura máxima del lote del 75% según lo indica el plano del edificio y las superficies impermeables. En este ejemplo, la cobertura del lote se indica en un 66%.

*Las directrices de diseño y zonificación LC/NS son comparables excepto por el uso. Las reglamentaciones del uso LC son específicas para asegurar que se permiten usos comerciales limitados en intersecciones claves en zonas que de otra manera son residenciales.

2.3.3 Directrices del diseño para múltiples familias

La BPDA despliega directrices de zonificación y diseño para controlar el desarrollo en un vecindario. Las directrices de zonificación y diseño, cuando están actualizadas, proveen desarrollos futuros pronosticables.



MFR: Múltiples familias

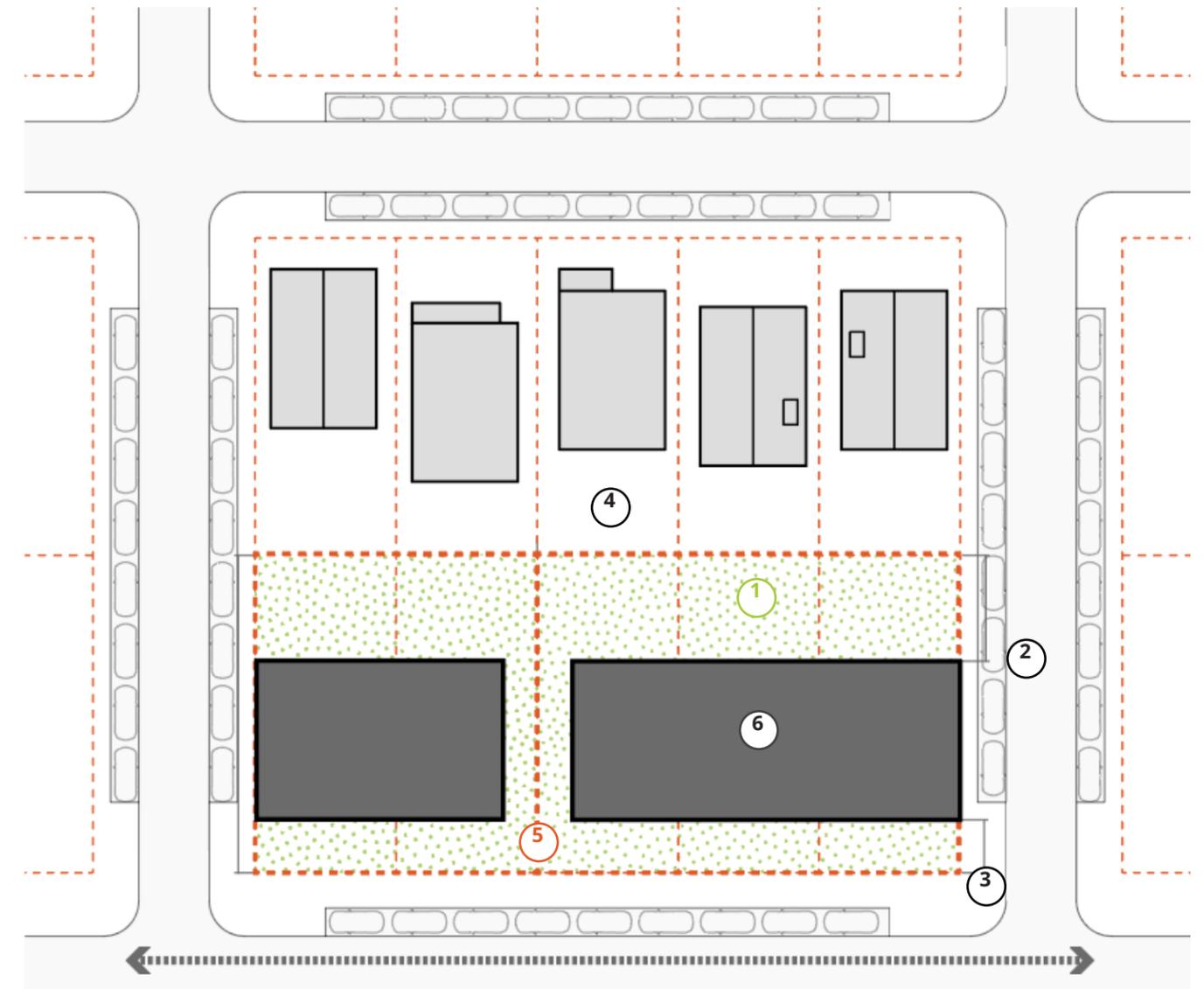
El subdistrito residencial para múltiples familias (MFR por sus siglas en inglés) ya está establecido en el vecindario para animar zonas para múltiples familias con densidad baja a mediana con una variedad de tipos de viviendas permitidas. El PLAN: Mattapan recomienda expandir el subdistrito MFR a lo largo de los corredores para apoyar nuevos desarrollos cerca del transporte público y otras comodidades.

Objetivos de zonificación:

- Esta área se concentra en el desarrollo para múltiples familias con densidades moderadas.

- Aumentar el FAR permitido de 0.9 a 1.75 para mantener la escala de los recientes desarrollos exitosos para múltiples familias.
- Aumentar la altura del edificio de 35 pies a 45 pies.
- Reducir el espacio abierto utilizable por unidad de 300 pies cuadrados a 200 pies cuadrados con directrices de diseño para brindar un espacio excelente para los residentes y lograr el control del agua de tormenta.
- Introducir requerimientos de cobertura del terreno como una medida adicional de introducir luz y aire a las estructuras adyacentes.

Cobertura del terreno MFR



Directrices:

El PLAN: Mattapan propone requerimientos de cobertura del terreno a través de la mayoría de los subdistritos de zonificación para conservar las superficies permeables, limitar la cantidad de movimiento del agua de tormenta. Estas metas de cobertura del terreno trabajan juntas con otros requerimientos de distancias mínimas para mejorar la transición de esta zonificación de más alta densidad a las zonas residenciales de baja densidad del núcleo del vecindario.

- 1 Este patrón de sombreado indica la superficie del vecindario que debería ser permeable, permitiendo que el agua de tormenta penetre el suelo.
- 2 Las distancias mínimas del patio trasero aplicables y corrientes se mantienen además de las metas propuestas de cobertura del lote. Esto ayuda a reducir el impacto en áreas bajas de baja densidad adyacentes.

- 3 Los requerimientos del patio delantero del subdistrito MFR seguirán siendo los mismos y ayudarán a contribuir la superficie permeable general.
- 4 De la misma manera, los requerimientos del patio lateral en el subdistrito MFR seguirán vigentes.
- 5 Esta línea indica la línea del lote de la parcela. Esta es la línea desde donde se calculan las distancias mínimas. Cada terreno será diferente pero las directrices serán aplicables independientemente del tamaño o forma del terreno.
- 6 Juntas, estas directrices llevan a una cobertura máxima del lote del 50% según lo indica el plano del edificio. En este ejemplo, la cobertura del lote se indica en un 46%.

2.3.4 Área de concentración: River Street

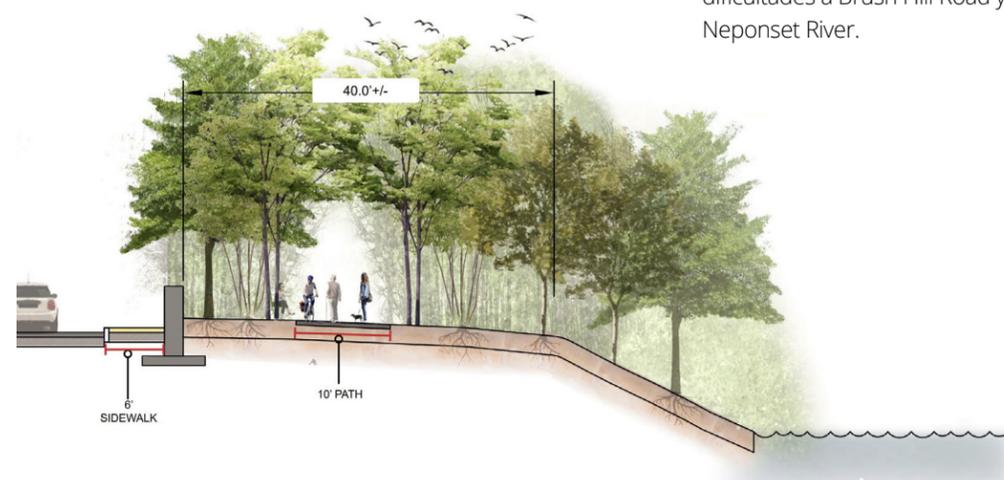
Comparado con el resto de los corredores en Mattapan, River Street es un corredor de tránsito más lento y densidad más baja que corre paralelo al Neponset River. Brinda acceso a una cantidad de comodidades públicas, que incluyen el Ryan Playground, el Neponset River Greenway, Mattapan Square y centros de compras en ambos extremos.

Crear las condiciones para una futura estación en la Línea Fairmount. Con la electrificación de la Línea Fairmount en el futuro, se podría agregar una estación a la ruta en la Línea Fairmount en River Street sin impactos significativos al tiempo de viaje. Una nueva estación en River Street, según se propuso originalmente durante la Iniciativa de Planificación Fairmount Indigo, brindará a alrededor de 10,000 residentes existentes con acceso a Downtown en un corto viaje en tren (alrededor de 20 minutos), un 95 por ciento de los cuales son personas de color. El impacto de una nueva estación en River Street también puede verse amplificado al concentrar nuevas viviendas y pequeñas empresas vecinales alrededor de la estación en un nuevo nodo.

Usar inversiones de transporte público liviano para hacer que tomar el autobús sea más cómodo y confiable. Las rutas 24, 33 y 240 de la MBTA funcionan a lo largo de River Street en el área de estudio del PLAN: Mattapan. (La iniciativa de Rediseño de la Red de Autobuses de la MBTA propone reemplazar la ruta 33 con una ruta 24 expandida.) Como Morton Street, River Street ofrece numerosas oportunidades para intervenciones de pequeña escala, como crear espacio para comodidades en las paradas de autobús con veredas más grandes en zonas concentradas, para mejorar la experiencia del transporte público de los residentes de Mattapan. A lo largo de River Street, la mayoría de las paradas de autobús logran entre 5 y 80 subidas por día; sin embargo, las paradas cerca

de la intersección de Cummins Highway logran más de 350 subidas. A lo largo de River Street, las comodidades básicas como albergues y bancos, así como otras como recipientes para basura, iluminación, carteles con el horario de llegada en tiempo real y estacionamiento para bicicletas, deberían ser provistos en las paradas de autobús. Además, hay ocho paradas de autobús en River Street que no están ubicadas en un cruce peatonal. Agregar cruces peatonales a cada una de estas paradas de autobús asegurará que las personas puedan llegar y volver de la parada de autobús para los viajes de ida y de vuelta y también ayudará a hacer que se pueda caminar más en el vecindario.

Completar a River Street con acceso continuo al Neponset Greenway que corre paralelamente. Hoy, el Neponset Greenway es una vía comunitaria apreciada que provee un lugar seguro y separado para caminar, andar en bicicleta y acceso recreacional a los residentes de Mattapan. Sin embargo, el sendero solamente corre en paralelo con River Street al este de Mattapan Square. Al oeste de Mattapan Square, una vía propuesta a lo largo de Edgewater Drive, conocida como Edgewater Greenway, extenderá beneficios similares a los residentes. Rampas en los bordillos y cruces peatonales deberían conectar el Edgewater Greenway con todas las calles laterales adyacentes, Tesla Street a Osceola Street, en lugares lógicos. Además, el Edgewater Greenway debería incorporar cruces sobre el nuevo puente sobre el Neponset River cerca de Tesla Street y Wachusett Street para lograr una conexión sin dificultades a Brush Hill Road y la red de calles más amplia del Neponset River.



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



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

En la temporada de construcción de 2022, el Departamento de Obras Públicas de Boston reconstruirá Newcroft Circle, Southmere Road, Ledgebrook Road, Leahaven Road y Meadowbank Avenue para crear cruces peatonales más cómodos y accesibles. Este proyecto de capital reconstruirá las veredas, agregará nuevos cruces peatonales, repavimentará las calles, instalará nuevas luces en la calle y plantará una cantidad de árboles en asociación con el Departamento de Parques y Recreación.

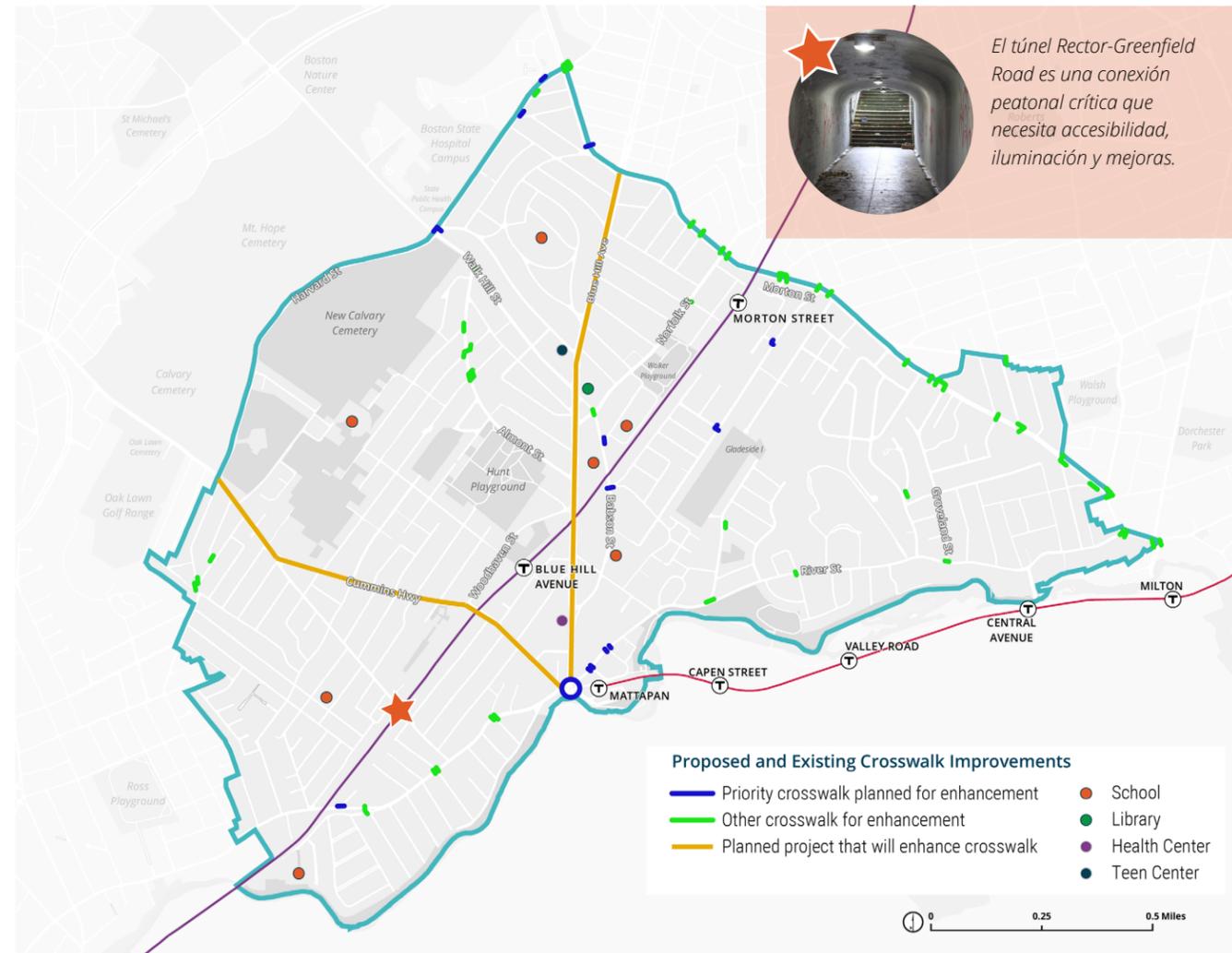
2.3.5 Cruces peatonales más cómodos y seguros

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

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

La evaluación encontró 81 lugares que son candidatos para mejoras o nuevos cruces peatonales. Muchos de estos lugares serán resueltos a través de los proyectos del corredor Cummins Highway y Blue Hill. Los lugares restantes de cruces peatonales aparecen en el mapa que sigue y han recibido prioridad según la proximidad al servicio de la MBTA y destinos importantes como escuelas, parques y centros comunitarios.

Lugares propuestos para cruces peatonales nuevos o mejorados
Mientras que los proyectos de Cummins Highway y Blue Hill atenderán a muchos cruces peatonales incómodos, muchos cruces peatonales largos siguen siendo parte de Morton Street.



Además de los proyectos de reconstrucción de calles, la Municipalidad y el Estado tienen programas para ayudar, con el tiempo, a mejorar los cruces peatonales en estos lugares.

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

Nuevas conexiones:

Cruce de Blue Hill Avenue desde River Street a Mattapan Station

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

Existing and Future Access

- Existing Half-Mile Walkshed
- Future Half-Mile Walkshed
- T Existing Station Access Points
- ★ New Connection

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

2.3.6 Red de autobuses

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

Si bien algunas recomendaciones de la red de autobús son impulsadas por Go Boston 2030 y el Rediseño de la Red de Autobuses de la MBTA, el PLAN: Mattapan propone recomendaciones suplementarias para animar el cambio hacia opciones de viajes sostenibles y hacer que el autobús sea una opción más cómoda para todos los viajes. Las recomendaciones a la red de autobuses del PLAN: Mattapan incluyen extensiones o servicio con mayor frecuencia a las rutas existentes de autobuses, nuevas rutas de autobuses y nuevos carriles dedicados para autobuses que apoyen la confiabilidad y el atractivo del autobús. Las recomendaciones incluyen:

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

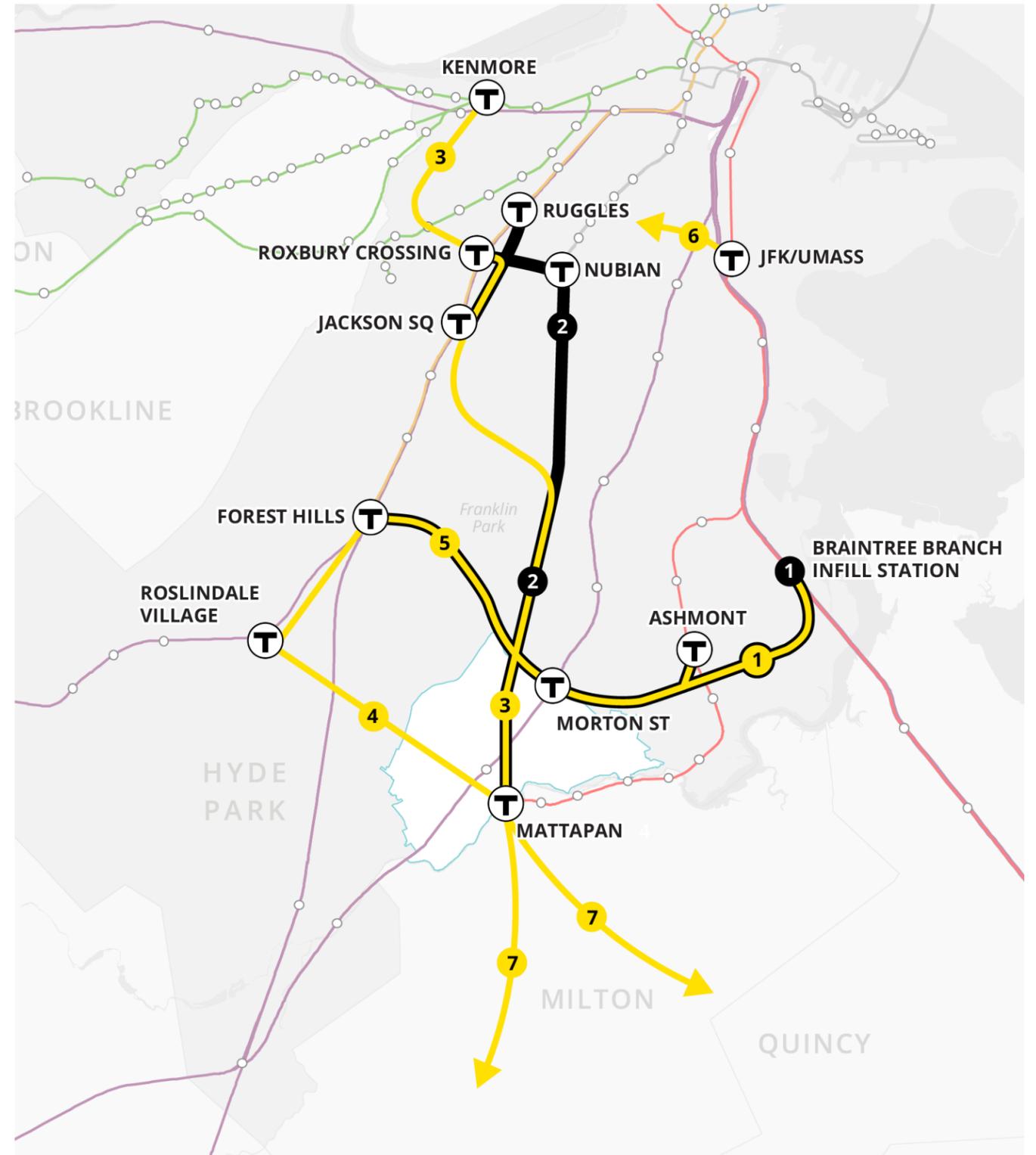
Mejorar la confiabilidad del autobús en Morton Street

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

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

Bus Network

- 1 Connect Forest Hills, Morton Street, Ashmont, and, in the long term, the Red Line Braintree Branch with an "Outer Ring" high-frequency dedicated bus corridor
- 2 Introduce dedicated bus lanes on Blue Hill Ave, Warren St, Malcolm X Blvd, and Columbus Ave
- 3 Introduce one-seat, high-frequency bus service to Kenmore Station via the Longwood Medical Area
- 4 Upgrade Route 30 to high-frequency service
- 5 Upgrade Route 31 to high-frequency service
- 6 Expand bus service between JFK/UMass and Longwood
- 7 Introduce South Shore express bus service to Longwood



2.3.7 Redes de transporte público rápido y ferrocarril

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

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

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

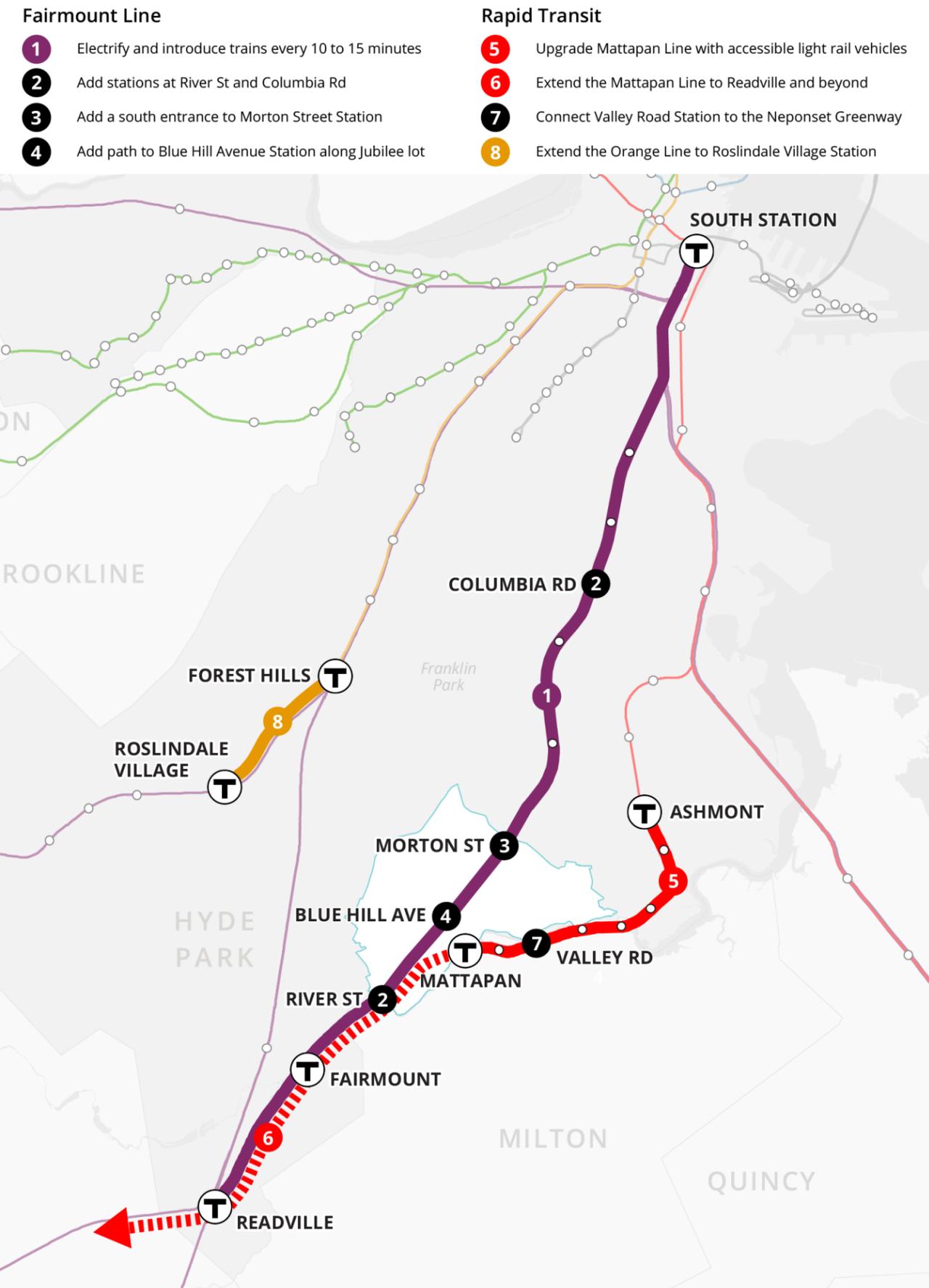
Las plataformas de la Morton Street Station están inmediatamente adyacentes a espacio abierto y muchas viviendas (derecha), pero las personas deben caminar 5 a 10 minutos adicionales para llegar al único punto de acceso a la estación.

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

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

Existing and Future Access

- Existing Half-Mile Walkshed
- Future Half-Mile Walkshed
- T Existing Station Access Points
- ★ New Connection



2.4 Recomendaciones sobre el núcleo residencial

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



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

Equidad y justicia ambiental

El PLAN: Mattapan tiene la meta de apoyar que todos los que deseen permanecer en sus viviendas y en el vecindario puedan hacerlo. Mattapan tiene espacios abiertos significativos pero, las conexiones entre ellos y los viajes desde las áreas residenciales pueden ser poco seguros y placenteros. A través de una nueva red de enlaces verdes, estas conexiones mejorarán con la infraestructura verde.

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

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

Vivienda

Las recomendaciones del PLAN: Mattapan sobre la vivienda en el núcleo residencial destacan que un gran impacto no necesita surgir de grandes desarrollos. Las expansiones propuestas de zonificación de Unidades Habitacionales Adicionales (ADU por sus siglas en inglés) crearán el potencial de aumentar las viviendas sin desarrollos de gran escala. En realidad, la ADU 3.0 propuesta del PLAN: Mattapan podría resultar en hasta 2,400 nuevas unidades habitacionales que apoyarían a los residentes existentes y aumentarían la oferta de vivienda, incluyendo viviendas para múltiples generaciones.

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

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

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

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

Movilidad

La concentración del PLAN: Mattapan en la red de transporte dentro del núcleo del vecindario es para reducir el tránsito y animar a que los residentes se conecten con el vecindario de a pie o con dos ruedas. En esta área particular, el PLAN: Mattapan se concentra en conectar a los vecinos a través de una serie de senderos en la calle o fuera de la calle que conecten a los vecinos con los ricos espacios abiertos del vecindario.

Actores participantes: BPDA/Evaluación del desarrollo, BTD; PWD

Mediciones de la evaluación: Reducción en accidentes fatales; reducción del tiempo de viaje al trabajo; mayor uso de modos de transporte que no sean vehículos privados

Empleos y empresas

Los nuevos empleos y empresas deben concentrarse en los nodos y corredores. Dentro del núcleo del vecindario, el PLAN: Mattapan se concentra en conectar a los residentes con sus lugares de empleo, donde sea que se encuentren.

El PLAN: Mattapan trata de reducir el tiempo de viaje al trabajo de todos los residentes. En muchos casos, eso significa guiar el desarrollo hacia zonas bien conectadas al transporte público. Para el núcleo del vecindario, esto significa hacer que el viaje hacia y desde el transporte público sea atractivo y sin problemas.

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

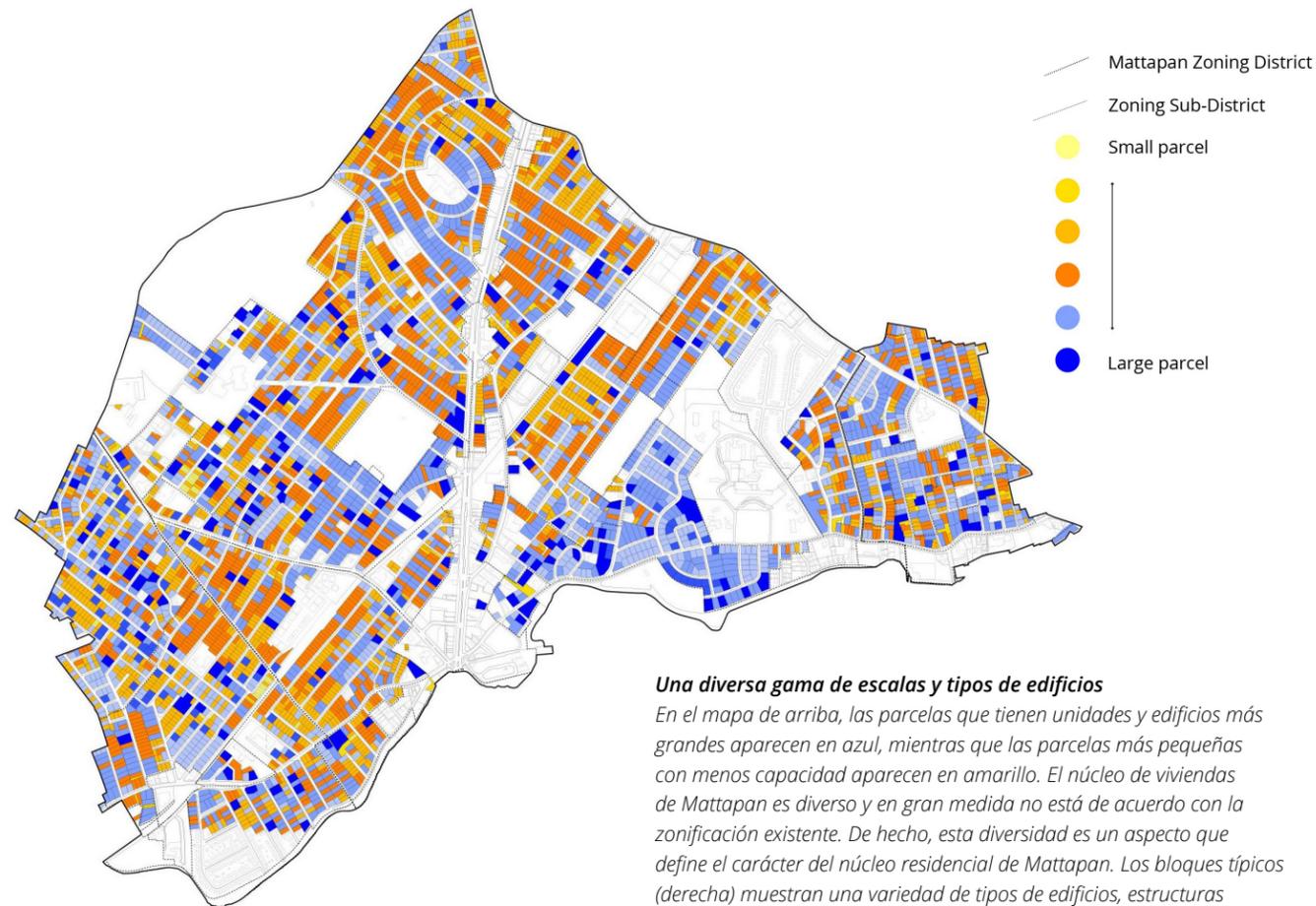
Mediciones de la evaluación: Aumento en las empresas y el empleo en Mattapan; aumento en la diversidad del tipo de empresas

Personas y lugares

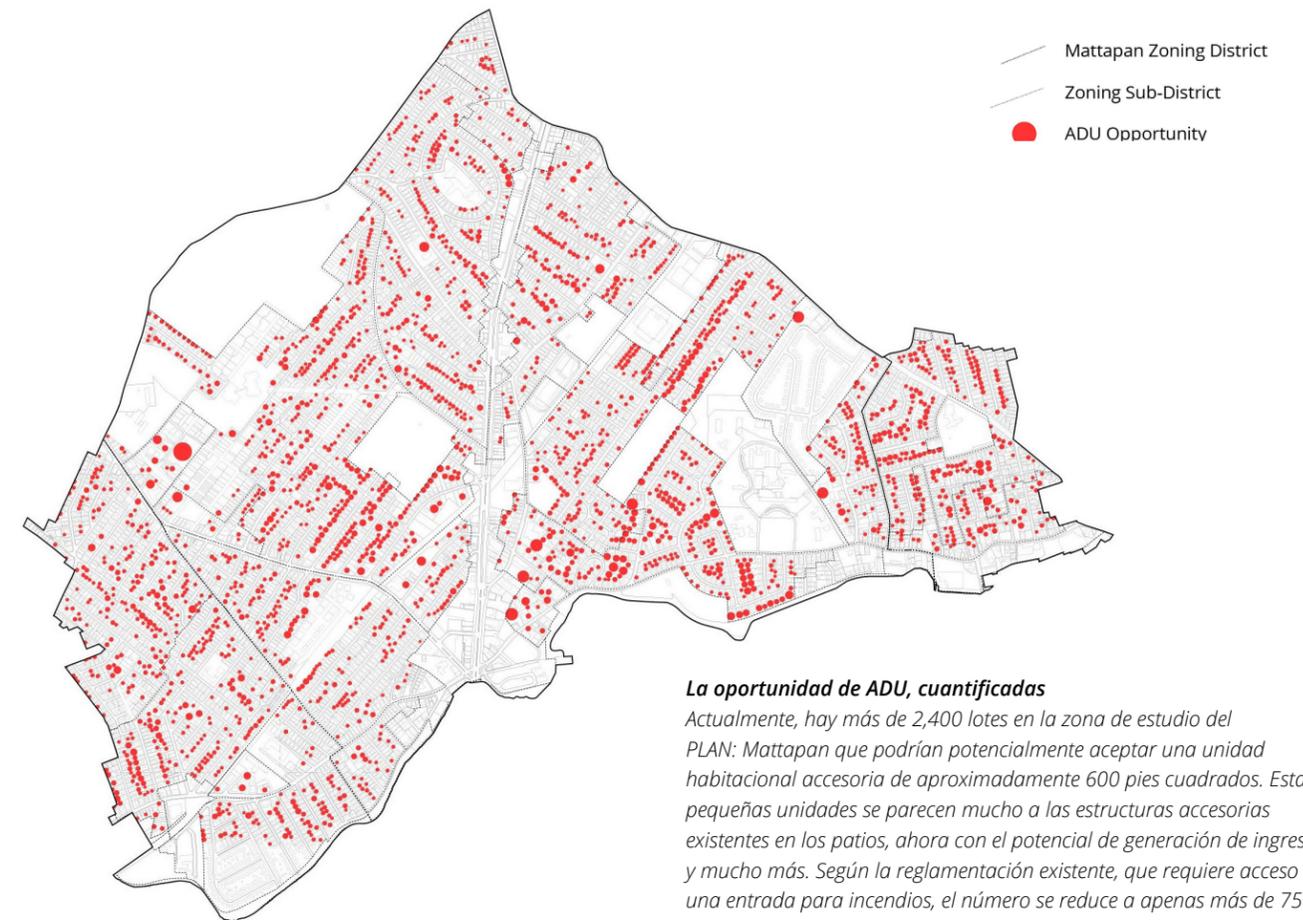
El método del PLAN: Mattapan a la vivienda y a través de una mejor conectividad tiene por objeto acercar a los vecinos. La política de ADU propuesta recuperaría apoyos para las viviendas intergeneracionales. Permitir viviendas donde vivan y trabajen los artistas a través de la zonificación también apoyaría a artistas locales para que continúen viviendo en el vecindario.

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

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



Una diversa gama de escalas y tipos de edificios
 En el mapa de arriba, las parcelas que tienen unidades y edificios más grandes aparecen en azul, mientras que las parcelas más pequeñas con menos capacidad aparecen en amarillo. El núcleo de viviendas de Mattapan es diverso y en gran medida no está de acuerdo con la zonificación existente. De hecho, esta diversidad es un aspecto que define el carácter del núcleo residencial de Mattapan. Los bloques típicos (derecha) muestran una variedad de tipos de edificios, estructuras accesorias (casetas y garajes) y hasta usos no residenciales cuando están en lugares adyacentes a los corredores como River Street y Cummins Highway.



La oportunidad de ADU, cuantificadas
 Actualmente, hay más de 2,400 lotes en la zona de estudio del PLAN: Mattapan que podrían potencialmente aceptar una unidad habitacional accesoria de aproximadamente 600 pies cuadrados. Estas pequeñas unidades se parecen mucho a las estructuras accesorias existentes en los patios, ahora con el potencial de generación de ingreso y mucho más. Según la reglamentación existente, que requiere acceso a una entrada para incendios, el número se reduce a apenas más de 750 unidades. Otras ciudades han cambiado esta restricción para proveer la seguridad durante incendios y permitir más ADU.

2.4.1 Vivienda

La oportunidad

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

El PLAN: Mattapan recomienda cambios incrementales y de pequeña escala al núcleo residencial por y para la comunidad de Mattapan. A través de una combinación de cambios regulatorios para permitir el desarrollo y el empaquetado de asistencia técnica sobre la financiación, administración y ejecución de los desarrollos, la intención es permitir que los propietarios existentes agreguen valor y las unidades necesarias a sus propiedades, para aumentar la equidad local y la oferta de vivienda.

Unidades Habitacionales Adicionales 3.0 (ADU 3.0)

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

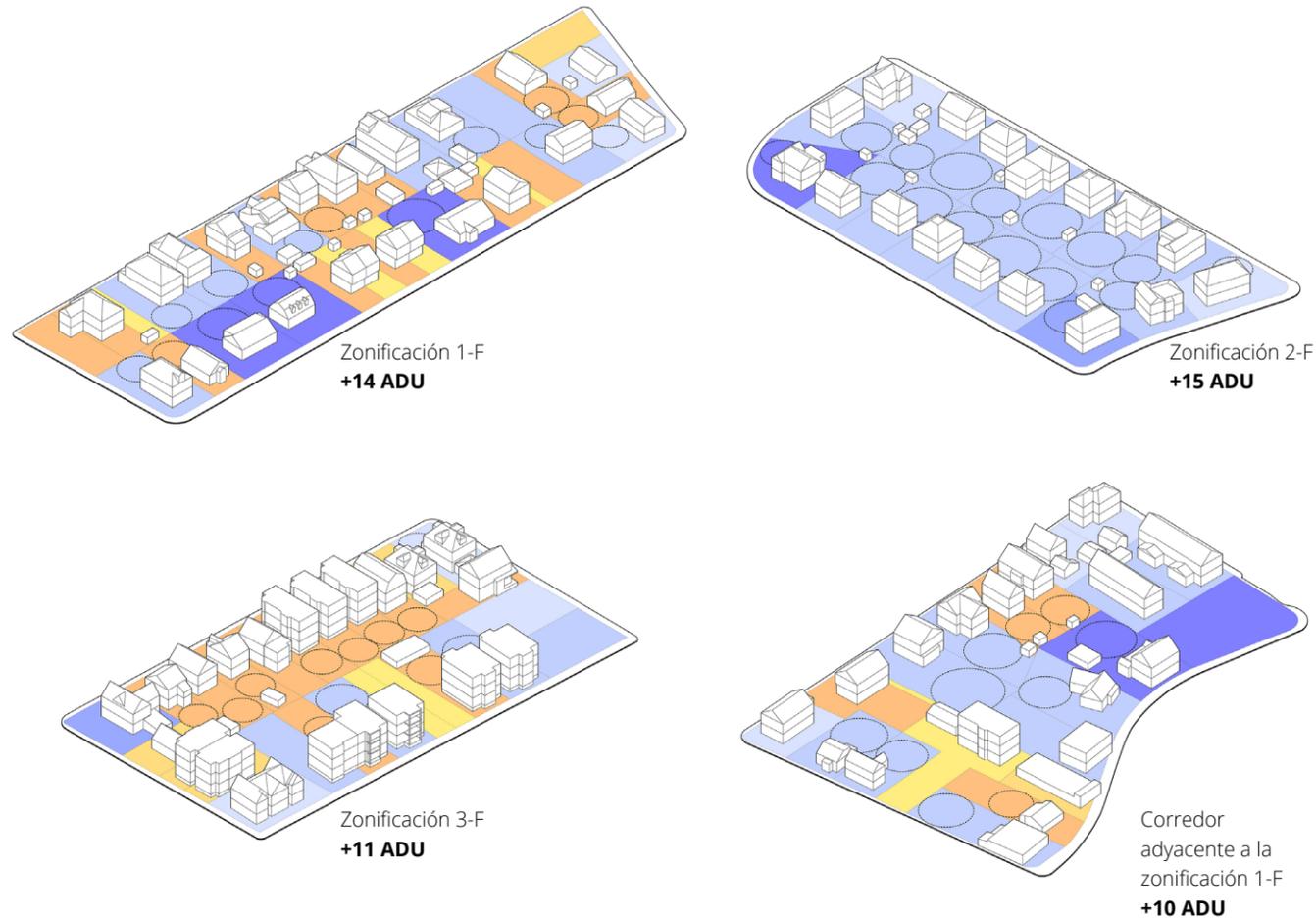
Las ADU son una estrategia importante y cada vez más común para generar asequibilidad y equidad en áreas urbanas y vecindarios históricos en todo EE.UU. Son en gran medida invisibles pero una manera de alto impacto de proveer el inventario necesario de viviendas e ingreso suplementario a los propietarios.

Actualmente se permiten ADU dentro de las estructuras primarias existentes y un programa piloto en curso permite la conversión de estructuras accesorias existentes tales como casetas y garajes en ADU. El PLAN: Mattapan anima estos modos de mejora y expansión de propiedades y recomienda que también se permitan nuevas estructuras como derecho en todos los distritos residenciales de zonificación en Mattapan.

Las ADU ofrecen una opción de alquiler diferente y potencialmente más asequibles para personas solteras, generaciones de mayor edad y pequeñas familias. Los ocupantes de 24 a 44 años de edad ganan más de \$30,000 menos en Mattapan que en todo Boston y las ADU podrían ayudar a reducir el peso del costo de la vivienda para estos residentes. Un 40 por ciento de todas las familias con ancianos en Mattapan sufren presión del costo; el ingreso de una ADU podría ayudar a suplementar otras formas de ingreso y reducir la presión del costo de la vivienda. Los residentes también han expresado que tienen dificultades para albergar a otros miembros de la familia en su vivienda primaria. En estos casos, las ADU podrían actuar como una válvula esencial de liberación de la presión mientras que todavía mantiene los sistemas esenciales de apoyo familiar.

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

Hay casi 2,500 lotes residenciales en la zona de estudio del PLAN: Mattapan que son lo suficientemente grandes para permitir la construcción de una nueva ADU independiente. Esto significa que, más allá de cualquier renovación y adición a las estructuras existentes, existe el potencial de 2,500 nuevas unidades residenciales en los espacios existentes e inutilizados del núcleo del vecindario de Mattapan. Si las cientos de parcelas vacantes, muchas de las cuales son propiedad del dueño de la propiedad residencial adyacente, se incluyeran en esta cuenta, una capacidad todavía mayor y variedad de nuevas unidades de vivienda podría ser provista a los residentes de Mattapan.



Llenar los espacios, reducir las barreras al ingreso

Para poder facilitar el cambio y desarrollo local, es necesario bajar la barrera al ingreso. Se necesita una combinación de estrategias regulatorias y financieras para apoyar el crecimiento incremental de la vivienda.

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

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

Parcelas adyacentes

Además de las oportunidades en los patios traseros para aumentar la equidad y las unidades asequibles de alquiler provistas por las nuevas directrices de zonificación de ADU,

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

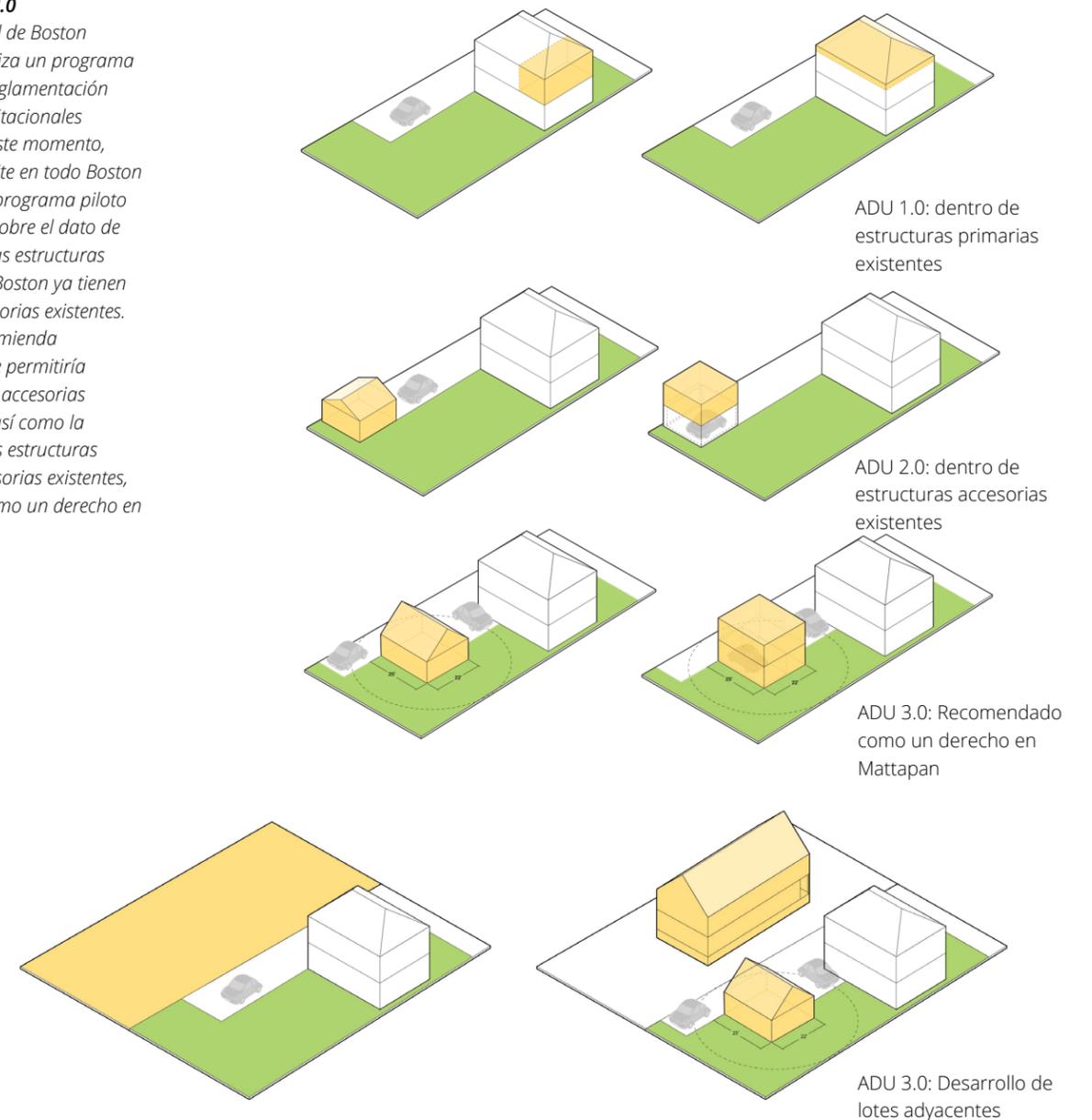
Explorar modelos alternativos de propiedad colectiva

Permitir el desarrollo de los dueños de propiedades existentes es crítico pero necesita ser complementado por el apoyo a una nueva clase de residentes para lograr la equidad en la vivienda por primera vez. Esta meta es un desafío a los modelos tradicionales de propiedad y administración; este plan recomienda que se exploren modelos alternativos y colectivos de propiedad con la meta de mantener altos niveles de propietarios en Mattapan.

Un modelo particularmente prometedor es la Cooperativa de Vivienda con Equidad Limitada (LEHC por sus siglas en inglés), que podría funcionar junto con Fideicomisos de Terrenos Comunitarios (CLT por sus siglas en inglés) para relacionar la adquisición y/o desarrollo con una infraestructura administrativa

ADU 1.0, 2.0, y 3.0

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



y operacional. La LEHC es un modelo de propiedad y administración alternativa diseñado para aumentar la posibilidad de propietarios y brindar sostenibilidad en la vivienda en más niveles de ingreso y parcelas dentro de Mattapan.

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

Mantener la cobertura de lotes, minimizar cambios en la altura

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

2.4.2 Red de enlaces verdes

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

¿Por qué otorgar prioridad a los enlaces verdes?

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

Una red de Enlaces Verdes completa

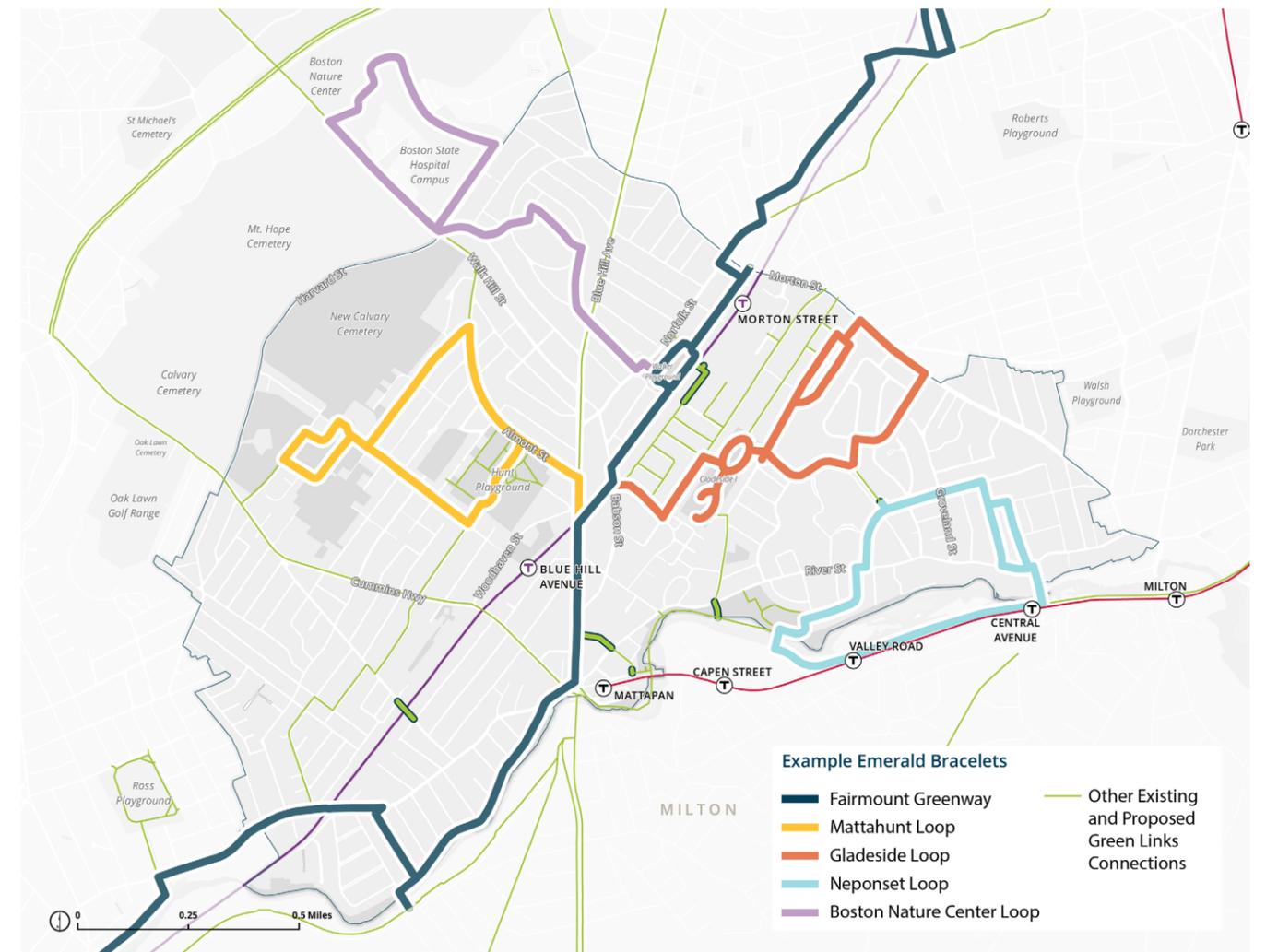
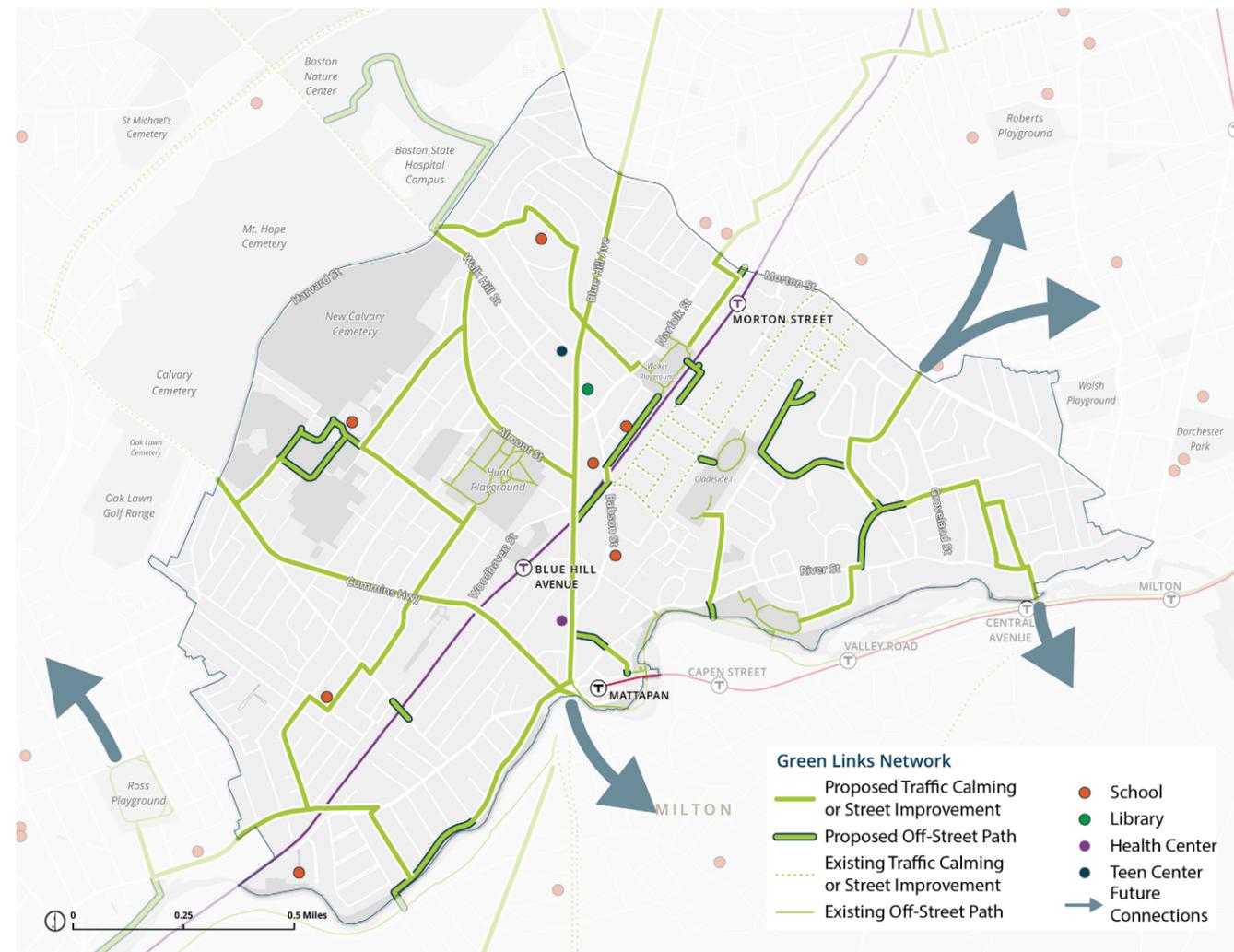
El PLAN: Mattapan imagina una red de Enlaces Verdes que incluye proyectos en curso de la Municipalidad, Departamento de Conservación y Recreación (DCR por sus siglas en inglés), grupos comunitarios y otros, así como nuevas conexiones. Notablemente, la red de Enlaces Verdes de Mattapan incorpora la extensión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

Pulseras esmeraldas

Una característica especial de la red de Enlaces Verdes imaginada es una serie de circuitos vecindarios, o Pulseras Esmeralda, cuya intención es crear conexiones fácilmente identificables con los espacios abiertos existentes en Mattapan. Usando lenguaje del famoso Collar Esmeralda de Boston, las Pulseras Esmeraldas representan una visión específica de Mattapan de una red unificada y conectada de movilidad y recursos naturales a través del tránsito que calme e identifique estrategias para encontrar el camino. Por ejemplo, las rutas de Pulseras Esmeralda se destacan en el mapa que sigue.

Ejemplo de las rutas de Pulseras Esmeralda

Abajo: Las rutas de Pulseras Esmeralda podrían ser identificadas y formalizadas dentro de la red propuesta de Enlaces Verdes. Derecha: Carteles que indiquen el camino podrían ayudar a los usuarios a desplazarse por los circuitos y llegar a destino. Dichos carteles pueden ser suplementados con nombres y logotipos de rutas marcadas como Pulseras Esmeralda.



03. Implementación y evaluación

Este capítulo profundizará las estrategias de implementación de las recomendaciones cubiertas en el Capítulo 2. Aquí encontrará posibles indicaciones de corto plazo, mediano plazo y largo plazo, así como maneras de medir el éxito.



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

3.1 Implementación del PLAN: Mattapan

Las soluciones a corto plazo de la zonificación y políticas requerirán aprovechar los desarrollos de mediana y gran escala que ofrecerán más viviendas asequibles y mejoras al espacio público en el futuro. El PLAN: Mattapan solamente será exitoso si todos juegan su papel en considerar responsables a los distintos interesados según las recomendaciones que son implementadas.

Iniciativas en curso

El PLAN: Mattapan reconoció la larga historia de planificación que ha tenido lugar en el vecindario. En lugar de esperar hasta que se escriba este documento, el PLAN: Mattapan ha trabajado para lograr las metas de las iniciativas anteriores e ideas prácticas del principio de este proceso de planificación. El PLAN: Mattapan ha y seguirá coordinando el Proyecto de Arte Público Temporal de Mattapan y llenar las deficiencias en el Proyecto de Extensión del Neponset River Greenway. Estos dos proyectos son claves para crear entusiasmo en Mattapan y lograr la visión del PLAN: Mattapan.

Además de estos proyectos, el PLAN: Mattapan continuará su coordinación con el Departamento de Transporte de Boston y el Departamento de Obras Públicas de Boston para completar e implementar sus proyectos relacionados con la movilidad. Esta coordinación es imperativa para asegurar resultados positivos de los cambios en el vecindario.

Responsabilidad de la agencia pública

Es necesario para el PLAN: Mattapan que la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston, la Municipalidad de Boston y otras entidades públicas cumplan las recomendaciones que se encuentran en este documento. Como políticos y agencias públicas, son los generadores de esta tarea y responsables por trabajar estrechamente con la comunidad de Mattapan y otras entidades privadas para generar los esquemas con los que se pueda implementar el PLAN: Mattapan. Si bien algunas de las recomendaciones requerirán más tiempo y colaboración entre las agencias (por ej., MBTA; MassDOT, DCR) para implementarlas que otras, el PLAN: Mattapan debería ser la base de nuevos programas y políticas en el vecindario. Las tablas que siguen en las páginas siguientes proponen una reseña sobre cómo los distintos actores participantes implementarán el PLAN: Mattapan.

Responsabilidad comunitaria

Los residentes y miembros de la comunidad de Mattapan deben ser los responsables del PLAN: Mattapan. Como las personas más afectadas por los problemas, es imperativo que la comunidad continúe promoviendo el avance del PLAN: Mattapan y considere responsables del PLAN a los políticos y entidades privadas. Además, cuando sea posible, la comunidad deberá ser empoderada para avanzar e implementar el PLAN.

Cumplimiento del desarrollo

Las entidades privadas, particularmente los desarrolladores de inmuebles, deberán referirse y cumplir las recomendaciones del PLAN: Mattapan. Juntos, la comunidad y el PLAN: Mattapan trabajaron cientos de horas para imaginar el futuro del vecindario de Mattapan. Como participantes claves en su éxito, las entidades privadas deben respetar las recomendaciones colectivas que se han preparado.

Monitorear el impacto

Las recomendaciones propuestas en este documento requieren un monitoreo constante. El PLAN: Mattapan se ha creado usando la información que fue recolectada en un momento determinado. A medida de que se dispone de nueva información y se implementa el PLAN, podrían requerirse nuevas estrategias para lograr la visión del PLAN: Mattapan. Noticias sobre el progreso del PLAN y los cambios a sus estrategias deberían ser comunicadas con claridad a todas las partes.



El PLAN: Mattapan guía el cambio transformado de los nodos y corredores para mantener el carácter existente del núcleo residencial.

3.2 Recomendaciones sobre equidad y justicia ambiental

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

Estrategia	Medida	Tipo de medida	Actor principal	Actores secundarios	Mediciones
Mitigar y reducir el efecto de la isla urbana de calor en el vecindario	Al aumentar la copa de árboles urbanos en Mattapan a través de directrices mejoradas sobre el espacio público	Directriz de diseño	BPDA	Parques, Ambiente	Aumento en la cobertura de la copa de árboles; reducción de las altas temperaturas
	Al conservar y proteger los árboles sanos y maduros existentes; los árboles juegan un papel crítico en la reducción del impacto creado por el calor extremo y el efecto urbano de la isla de calor	Directriz de diseño	BPDA	Parques, Ambiente	
Reducir el impacto de los eventos de agua de tormenta en el vecindario	Al aumentar la retención del agua de tormenta a través de la limitación de la cobertura impermeable de lotes	Directriz de diseño	BPDA	PWD	Reducción en las inundaciones por las aguas de tormenta; reducción en el escurrimiento del agua
	Al instalar estrategias de infraestructura verde (o sea, pavimento permeable, jardines de lluvia y plantar especies nativas) dentro de las calles ayuda a controlar el agua de tormenta y reduce las necesidades de irrigación.	Directriz de diseño	BPDA		
Promover un vecindario más sano	Al proteger y mantener los espacios Silvestres Urbanos de Mattapan no solamente como recursos valiosos de espacio abierto sino también por sus contribuciones y función ambiental	Política/Programa	BPDA	Parques	Reducción en el impacto negativo a la salud; aumento en el uso de parques en Mattapan

3.3 Recomendaciones sobre la vivienda

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

Estrategia	Medida	Tipo de medida	Actor principal	Actores secundarios	Mediciones
Reducir el peso del costo de la vivienda a los residentes de Mattapan	Al requerir mayor asequibilidad para proyectos que cumplen un umbral de densidad adicional	Zonificación	BPDA	MOH	Aumento en el número de unidades asequibles; reducción del número de familias que corren el riesgo de desalojamiento
	Desconectar el estacionamiento de las unidades de viviendas en complejos de apartamentos y condominios	Zonificación	BPDA	BTD, Desarrolladores privados	
Reducir la cantidad de equidad privada necesaria para el desarrollo	Explorar e implementar financiación pública adicional para ayudar a generar viviendas asequibles adicionales	Política/Programa	BPDA	MOH	Aumento en los propietarios locales que solicitan nuevos permisos de construcción
	Explorar modelos híbridos o alternativos de administración y propiedad que permitan compartir espacios con “comodidades” para bajar la barrera al ingreso y asegurar el éxito administrativo a largo plazo.	Política/Programa	BPDA	MOH	
Aumentar la oferta de viviendas	Zonificar otra vez corredores y zonas orientadas hacia el tránsito del vecindario para acomodar un mayor número de unidades, incluyendo un diseño universal y unidades accesibles según la ADA (viviendas para ancianos)	Zonificación	BPDA		Aumento en el número de unidades en el vecindario; aumento en la tasa de ocupación de unidades
	Expandir la política de ADU para que incluya nuevas casas para carruajes y otras estructuras independientes (ADU 3.0)	Zonificación	BPDA	MOH, ISD	
	Permitir los tipos de relleno de 2 a 4 unidades en los lotes adyacentes o municipales	Política/Programa	MOH	BPDA	
Estabilizar la vivienda asequible que ocurre naturalmente	Al adquirir estratégicamente propiedades a través del Programa de Oportunidad de Adquisición de la Municipalidad	Política/Programa	MOH	BPDA	Mantener o reducir el costo de alquiler y/o costo de compra de viviendas
	Al coordinar con los socios comunitarios (tales como CDC, CLT) para financiar las adquisiciones de propiedades	Política/Programa	MOH	BPDA	
Aumentar las oportunidades de ser propietario de una vivienda en todos los niveles de ingreso	Al aumentar el acceso y la participación en cursos para primeros compradores de viviendas	Política/Programa	MOH	BPDA	Aumento en la proporción de propietarios de viviendas
	Al explorar la creación, implementación y expansión de programas de alquiler-a-propietario para los residentes	Política/Programa	MOH	BPDA	
	Al aprovechar programas existentes y terrenos de la Municipalidad para aumentar la oferta de unidades	Política/Programa	MOH	BPDA	

3.4 Recomendaciones sobre la movilidad

El PLAN: Mattapan recomienda un aumento en el acceso a opciones de desplazamiento de alta calidad para que las personas puedan conectarse de manera segura y confiable a los destinos dentro de Mattapan y el resto de la ciudad.

Estrategia	Medida	Tipo de medida	Actor principal	Actores secundarios	Mediciones
Hacer que caminar y andar en bicicleta sean opciones realistas para más personas	Al eliminar las barreras físicas que hacen que caminar y andar en bicicleta sean rutas indirectas	Directriz de diseño	BPDA	BTD, PWD	Reducción en el número de viajes de vehículos por día
	Al mejorar las conexiones peatonales y de bicicletas a destinos claves, centros comerciales, espacios abiertos y otros espacios comunitarios	Directriz de diseño	BPDA	BTD, PWD	
	Al mantener zonas peatonales sin obstrucción de más de 8 pies en zonas comerciales principales y/o donde sea contextualmente apropiado	Directriz de diseño	BPDA	BTD, PWD	
	Al proveer suficiente dimensión a las veredas para mantener árboles sanos en las calles, implementar una infraestructura verde y animar la actividad en la planta baja	Directriz de diseño	BPDA	BTD, PWD	
Animar el cambio hacia opciones de viajes más sostenibles	Al expandir el acceso al transporte público frecuente, compartir bicicletas y compartir automóviles	Política/Programa	BTD, PWD, MBTA	BPDA	Aumento en el número de personas que hacen la mayoría de los viajes por un medio distinto a un vehículo privado
	Al alinear mejor la oferta y demanda de estacionamiento	Zonificación	BPDA	BTD, PWD	
	Al expandir el acceso a CharlieCards, especialmente para personas que dependen de la reducción del boleto.	Política/Programa	BTD, PWD, MBTA	BPDA	
	Al dirigir la mitigación del desarrollo a proyectos relacionados con caminar, andar en bicicleta y el transporte público	Directriz de diseño	BPDA	BTD, PWD	
	Al administrar mejor las reglamentaciones de los bordillos, incluyendo más zonas para subir y bajar pasajeros	Directriz de diseño	BPDA	BTD, PWD	
	Al construir la infraestructura de vehículos eléctricos públicamente accesible	Zonificación	BPDA	BTD, PWD	
Hacer que el transporte público sea un opción conveniente para más viajes, no solamente para ir a trabajar al centro	Al ofrecer pases de transporte público a residentes como parte de un nuevo desarrollo	Política/Programa	MBTA, Desarrollador privado	BPDA	Aumento en los viajeros del transporte público
	Al separar los autobuses del tránsito	Directriz de diseño	BTD, PWD, MBTA, MassDOT	BPDA	
	Al hacer que la experiencia de viaje sea accesible y digna	Directriz de diseño	BTD, PWD, MBTA, MassDOT	BPDA	
	Al reducir el número de transferencias a través de la expansión de la red de autobuses de alta frecuencia	Programa/Política	BTD, PWD, MBTA, MassDOT	BPDA	
Eliminar accidentes fatales y con lesiones	Al rediseñar las intersecciones y calles con alta cantidad de accidentes	Directriz de diseño	BTD, PWD	BPDA	Reducción en accidentes fatales y con lesiones
	Al incorporar el diseño e infraestructura de calles con velocidades lentas en los nuevos desarrollos	Directriz de diseño	BPDA	BTD, PWD	
	Al separar a las bicicletas y los peatones del tránsito para mejorar la experiencia y comodidad de caminar y andar en bicicleta	Directriz de diseño	BTD, PWD, MassDOT	BPDA	

3.5 Recomendaciones sobre empleos y empresas

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

Estrategia	Medida	Tipo de medida	Actor principal	Actores secundarios	Mediciones
Aumentar el apoyo a empresas locales y pequeñas para poder asistir en la creación de ingreso familiar	Al expandir el acceso a espacio comercial asequible de alta calidad para empresas locales que apoyan el empleo local	Política/Programa	OEOI	BPDA	Aumento en el ingreso familiar; reducción de la diferencia racial en la riqueza
	Al requerir que nuevos desarrollos incluyan espacios comerciales más pequeños y otorguen prioridad a empresas locales	Directriz de diseño	BPDA		
Aumentar oportunidades para nuevos tipos de empresas y empresas de residentes	Al rezonificar las áreas comerciales para otorgar prioridad al desarrollo de uso mixto	Zonificación	BPDA		Aumento en los tipos de empresas en Mattapan
	Al hacer que la zonificación sea más flexible para acomodar una variedad de tipos de empresas en zonas comerciales	Zonificación	BPDA		
	Al simplificar la zonificación para las artes y negocios relacionados con el arte	Zonificación	BPDA		
	Al rezonificar estratégicamente los nodos del vecindario identificados por la comunidad para permitir la conveniencia local	Zonificación	BPDA		
Conectar a los residentes con más oportunidades laborales	Al expandir los programas actuales y la creación de nuevos programas de entrenamiento laboral para los residentes de Mattapan	Política/Programa	OWD	BPDA	Aumento en las oportunidades de empleo en Mattapan; aumento en el número de personas empleadas en Mattapan

3.6 Recomendaciones sobre personas y lugares

El PLAN: Mattapan guiará nuevos proyectos para contribuir a fortalecer la cultura existente y celebrar la identidad de Mattapan.

Estrategia	Medida	Tipo de medida	Actor principal	Actores secundarios	Mediciones
Promover y mantener espacios para reuniones culturales y comunitarias y aumentar el potencial de reunirse en el vecindario	Al requerir que nuevos desarrollos creen y/o mantengan espacios interiores y exteriores accesibles y atractivos	Directriz de diseño	BPDA		Aumento en el espacio para reuniones culturales y comunitarias públicamente accesible
	Al crear zonas peatonales (veredas o extensiones del bordillo) de más de 8.5 pies en zonas comerciales mayores.	Directriz de diseño	BPDA		
	Al asegurar usos y programación activa en la planta baja de edificios que puedan mejorar el paisaje callejero (por ej., cafés al aire libre, muebles en la calle)	Directriz de diseño	BPDA		
	Al prohibir lugares de estacionamiento de superficie a lo largo del bordillo de la vereda y apoyar el estacionamiento internalizado en edificios y envueltos en frentes de calles activas	Directriz de diseño	BPDA		
	Al redesarrollar y reusar los lugares de estacionamiento de superficie	Programa/Política	BPDA	MOH	
Aumentar el apoyo al arte, cultura y actividad creativa local	Al simplificar la zonificación para las artes y negocios relacionados con el arte	Zonificación	BPDA	MOAC	Aumento en los recursos comprometidos con las artes e iniciativas culturales locales a través de nuevos desarrollos; aumento en el número de unidades donde viven y trabajan artistas; aumento en el número de usos para artes y cultura en espacios nuevos y existentes
	Al apoyar espacios donde vivan y trabajen artistas en el vecindario a través de la zonificación	Zonificación	BPDA	MOAC	
	Al apoyar nuevos desarrollos que contribuyen a las tareas del arte local y comunitario	Directriz de diseño	BPDA	MOAC	
	Al establecer un contacto con las artes para que ayude a guiar a los usos relacionados con las artes locales a través de la zonificación	Programa/Política	BPDA	MOAC	
Crear y mantener un sentido de pertenencia en todo el vecindario	Al dirigir recursos a la restauración de las tareas de arte público y programación de las artes y el arte público que celebre a Mattapan y su historia y sentido de pertenencia especial	Programa/Política	MOAC	BPDA	Aumento en el número de trabajos de arte público restaurados o conservados, aumento en recursos para la programación de artes en espacios públicamente accesibles; aumento en las oportunidades de arte público para artistas locales
	Al establecer un lenguaje común del diseño urbano a través de carteles coordinados, iluminación y normas para muebles en la calle	Directriz de diseño	BPDA	BPDA	
	Al apoyar que propietarios de pequeños negocios mejoren la fachada de las tiendas a través de programas Municipales	Política/Programa	OEOI	BPDA	
	Al usar carteles que representen y acepten los lenguajes y antepasados diferentes de la comunidad de Mattapan	Directriz de diseño	BPDA	BPDA	
Proveer oportunidades para la recreación intergeneracional	Al diseñar parques públicos con múltiples edades y habilidades en mente para apoyar mejor la demografía de Mattapan de familias más numerosas, un porcentaje más alto de niños, adolescentes y adultos mayores de 35 años.	Directriz de diseño	Parks	BPDA	
Celebrar los elementos culturales y físicos que hacen que Mattapan sea un destino urbano especial y distinto	Al apoyar a grupos culturales y comunitarios locales en la creación de eventos al aire libre que puedan ser realizados a través del cierre transitorio del derecho público de acceso (callejones públicos, veredas y calles) o son realizados en parques públicos (festivales de música o desfiles culturales)	Política/Programa	Parks	BPDA	
	Al continuar mejorando el Neponset River Greenway (ambos la vía ecológica misma y las conexiones a ella) como un corredor verde especial para la recreación activa y pasiva para la comunidad de Mattapan	Política/Programa	DCR	BPDA	
	Al apoyar y promover la agricultura urbana como una parte distintiva de los usos dentro de la comunidad	Zonificación	BPDA	BPDA	

