

¡LE DAMOS LA BIENVENIDA!

Cuéntenos sobre usted escaneando el código QR en la pantalla



Plazas + Calles Taller de zonificación

Orientar el desarrollo en Cleary Square

18 de marzo de 2023

Actos de compromiso en Cleary Square

**Inicio de la
planificación y
jornada de puertas
abiertas**
2/25/24
YMCA



**Taller de
Zonificación**
3/18/24
YMCA

**Recorrido a
pie por la
Comunidad**
3/24/24
Hyde Park Ave y
River St

**Taller de
Viviendas +
Pequeñas
Empresas**
3/25/24
YMCA

**Talleres de
Reflexión**
EN PERSONA - 8/4/24
UBICACIÓN Por
determinar
VIRTUAL - 16/04/24
ZOOM

Una serie de **talleres educativos y de conversación** para que los residentes participen en debates sobre lo que esperan mejorar y apoyar en la zona. Los debates abarcarán también la gama de herramientas existentes que informan sobre la manera en que la ciudad trabaja para apoyar los objetivos de la comunidad como punto de entrada para debatir enfoques creativos o nuevos hacia el cumplimiento de esos objetivos.

Horario de oficina - Continuo

Sesiones sin cita previa para hacer preguntas, compartir ideas y comentarios, y escuchar las últimas novedades sobre el proceso de planificación. Esta es una gran oportunidad para ponerse al día si se perdió un evento anterior o para ayudarnos a entender mejor la conversación.

Talleres destinados a empezar a formular visiones comunitarias que sirvan de base a las recomendaciones políticas y programáticas del proceso de planificación.

Enfoque del taller de hoy

Presentación

- ¿Qué es la zonificación?
- **Estudios de casos** de proyectos de desarrollo de uso mixto

Actividad

- Una **actividad basada en escenarios** para reflexionar sobre la zonificación aplicada a proyectos hipotéticos de desarrollo comunitario, seguida de una conversación en grupo para compartir conclusiones.

Presentación

- Introducción a los **distritos de zonificación Squares + Streets**

Esta **presentación** proporcionará una base de información sobre la zonificación. Nos referiremos a esa información en la actividad para discutir cómo la zonificación afecta a lo que se puede construir para alcanzar los objetivos de desarrollo de la comunidad.

Después de este taller: Esta es sólo **la primera de muchas oportunidades** para hablar sobre zonificación aquí en [NOMBRE DE LA ZONA]. Las conversaciones sobre los objetivos transversales de la comunidad y la forma en que la zonificación debe trazarse para apoyarlos continuarán a lo largo de este proceso.



Agenda

1. Asentamiento
2. ¿Qué es la zonificación?
3. Estudios de caso de zonificación + desarrollo de uso mixto
4. “Zone-a-thon” sobre la visión del desarrollo comunitario
5. Distritos de zonificación de Plazas + Calles
6. Compartir conclusiones, temas clave + participación continua



1

Asentamiento

¿Quién está en la sala?

Piense en **una palabra** que crea que describe su experiencia personal con Cleary Square. Puede ser un sustantivo, un verbo, un adjetivo, simplemente una palabra que se le venga a la mente.

Después de un momento, diríjase a alguien sentado a su lado o cerca de usted (¡preferiblemente alguien que no haya conocido antes!) y **pregúntele lo siguiente:**

- ¿Cómo se llama y cuáles son sus pronombres preferidos?
- ¿Cuál fue la palabra que eligió?
- ¿Por qué le vino a la mente esa palabra al pensar en Cleary Square?

Muestra rápida de manos

Levante la mano si...

...es residente
en el barrio

...es
propietario
de un
negocio en
Cleary
Square

...alquila su
hogar

...vive con
familiares o
amigos

...tiene entre
30 y 50 años

...tiene un hijo
o hijos
viviendo con
usted

...es
empleado en
Cleary
Square

...visita Cleary
Square desde
otro barrio

...es dueño
de su hogar

...tiene más
de 50 años

...tiene
menos de
30 años

...habla
principalment
e un idioma
distinto al
inglés

¿Dónde hemos estado?

1. **15** organizaciones y líderes comunitarios
 - Menino Arts Center, Asociación de Vecinos de Rosebery Ruskindale Road, Junta de Comercio de Hyde Park, Escuela Charter Boston Renaissance, Keep Hyde Park Beautiful, Calles principales de Hyde Park
2. El evento de inicio de Cleary Square en la YMCA local el **25** de febrero con alrededor de 100 asistentes
3. **3** horas de café en el lugar en asociación con la Oficina de Servicios Vecinales (ONS)
4. **2** Planner Pop-up Events y Muni y YMCA
5. **104** respuestas a la encuesta



Lo que hemos oído de usted sobre la zonificación

Esto es algo de lo que hemos escuchado de los residentes de Cleary Square cuando hablan sobre objetivos para el desarrollo del uso de la tierra:

Price
There needs to be
more family housing
Shop with studios

Zoning around
ADUs and other
multi generational
housing options

Please Bring
A Small Retail
Chain - Walmart
has A "market"
Brand. Or
even A Target

We Should
Encourage
Cultural
Use
Especially
LIVE MUSIC

Commercial
+
Retail
Restaurant Use
Should Not Be
Conditional on
Zoning

More bar/lounges
+ restaurants
A. GOOD. BAGEL

More Retail
- Family Restaurants
- Book Stores
NO Dollar
Stores!!

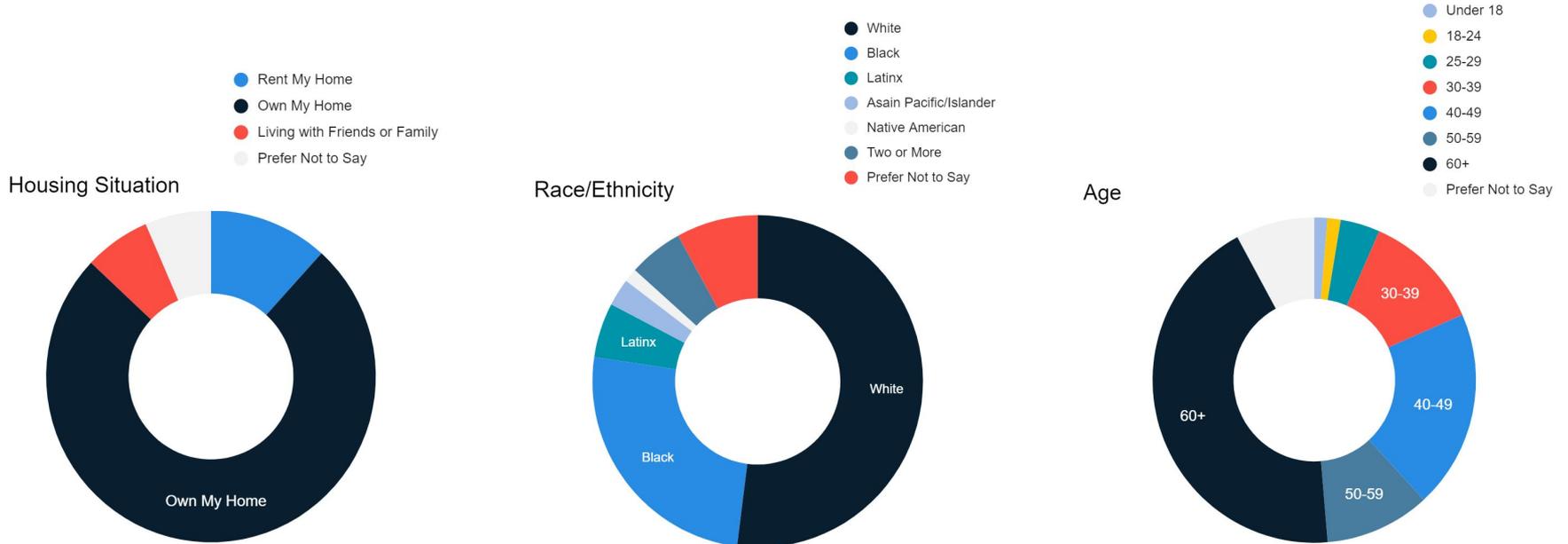
Cafes,
Child care centers

Proper mixed use
Zoning

CURRENT
ZONING
PROTOCOLS

NEED holistic
Planning

¿Con quién hablamos en Cleary?



Continuing Our Outreach + Engagement

A medida que este proceso continúa, nuestro objetivo es comprometernos con la diversidad de residentes y personas que visitan Cleary Square, incluidos aquellos que no siempre pueden asistir a eventos como este.

Algunos grupos que pretendemos involucrar más directamente en este proceso:

- *Juventud*
- *Residentes de viviendas públicas*
- *Inquilinos*
- *Propietarios de pequeñas empresas*
- *Hispanohablantes*
- *La comunidad negra/criolla haitiana*
- *Grupos ambientales*
- ***¿Quién más?***

Cómo queremos relacionarnos unos con otros

Lo dicho queda
aquí y lo
aprendido se lleva

Hablar desde el
"yo"

Dé un paso
adelante, dé un
paso atrás

Pida ayuda a lo
largo del camino

Respete a quien
está en la sala y a
quien no

¿Tiene alguna otra pauta comunitaria que quisiera aportar al espacio del taller de hoy?

2

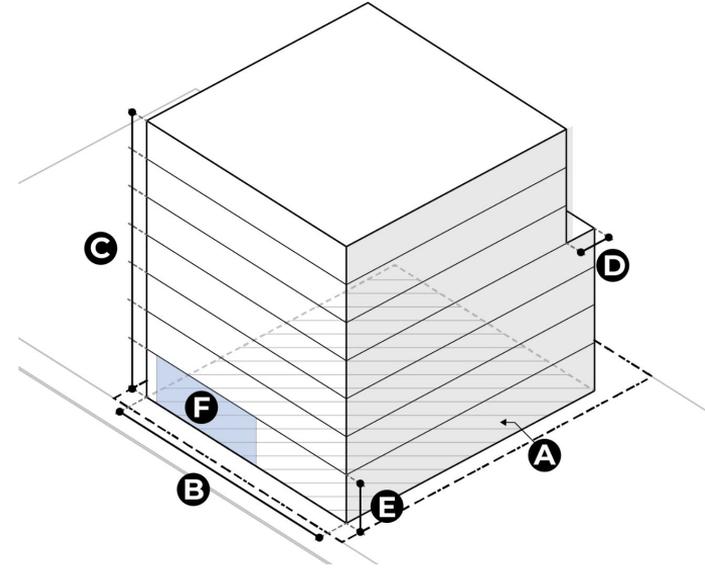
¿Qué es la zonificación?

Componentes clave en Cleary Square y en la iniciativa de Plazas + Calles

¿Qué es la zonificación?

La **zonificación** es un conjunto de leyes que se utilizan para guiar el desarrollo al indicarnos el **uso permitido, la forma y la densidad del desarrollo** en un área determinada.

La zonificación también es **un reflejo de las necesidades de la comunidad en un determinado período de tiempo** y debe **actualizarse con regularidad** para que se puedan lograr los objetivos más amplios de la comunidad y la ciudad, especialmente a medida que cambian las condiciones políticas y económicas.



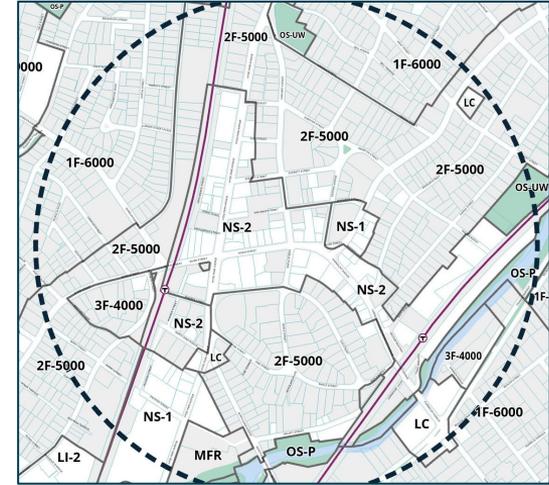
¿Qué regula la zonificación?

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

Los **Distritos de Zonificación** son...

- **conjunto de normas de zonificación** que aplican reglas específicas a una zona sólo si ésta tiene **asignado** ese distrito.
- como un **menú de opciones**, y cada selección de ese menú conlleva una normativa que permite **distintas formas urbanas y actividades**

En Cleary Square los distritos de zonificación actuales de la zona se centran principalmente en **actividades minoristas y de servicios locales**, con **residencias unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares** fuera de esa zona comercial.



^Ejemplo: el mapa de zonificación de Cleary Square que muestra sus distritos de zonificación:

- Centro comercial de barrio 1 y 2 (NS)
- Conveniencia local (LC)
- Espacio abierto (OS)
- Residencial unifamiliar (1F-6000)
- Residencial bifamiliar (2F-5000)
- Residencial trifamiliar (3F-4000)
- Residencial multifamiliar (MFR)
- Subdistrito de Protección de la Conservación (SPC)

Estos distritos de zonificación específicos están regulados por el artículo 69 del Código de Zonificación de Boston.

¿Qué regula la zonificación?

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

La BPDA ha propuesto **Distritos de zonificación de Plazas + Calles** para establecer nuevas regulaciones en toda la ciudad que promuevan el **desarrollo de uso mixto con atención al crecimiento de viviendas** dentro de las plazas de los vecindarios de Boston.

La **forma urbana y las actividades** que promueven las regulaciones en los Distritos de zonificación de Plazas + Calles incluyen lo siguiente:

- Espacios comerciales, culturales y de servicios cercanos a la vivienda.
- Reutilización adaptativa y ampliaciones a pequeña escala en propiedades existentes, además del desarrollo en espacios vacíos para el crecimiento de viviendas.
- Usos del suelo que combinan bien con altos niveles de viabilidad peatonal y acceso al servicio de transporte público, como lugares para comer, pasar el rato y comprar artículos de primera necesidad.

SQUARES + STREETS Zoning Districts



¿Qué regula la zonificación?

USOS DE TIERRAS

Usos de tierras = cómo se puede utilizar la tierra para diversos tipos de actividades

Dentro de un distrito de zonificación, cada uso de la tierra se designa como **permitido, condicional o prohibido**.

- **Condicional** significa que necesita un permiso de uso condicional del Consejo de apelaciones de zonificación

La zonificación actual tiene **más de 250 usos**, muchos de los cuales están desactualizados y son difíciles de interpretar para el público y el Departamento de servicios de inspección.



¿Qué regula la zonificación?

USOS DE TIERRAS

Los **distritos de zonificación de Plazas + Calles** propuestos incluyen un conjunto modernizado de regulaciones de uso de la tierra en la **tabla de uso de la tierra**.

Incluyen la nueva categoría "**Usos activos**" que promueve ciertas actividades a nivel de la planta baja que alientan a las personas a visitar y pasar tiempo en un área local, como **tiendas de comestibles y tiendas minoristas, centros comunitarios, restaurantes y espacios de entretenimiento**.

Más allá de eso, esta modernización incluyó lo siguiente:

- Definiciones nuevas y mejoradas alinearon los objetivos políticos de toda la ciudad (*por ejemplo, permitir comida para llevar en todos los restaurantes y agregar "espacios para creadores"*).
- Umbrales de tamaño y estándares de desempeño para regular el impacto.
- Investigación realizada por el Departamento de servicios de inspección (Inspectional Services Department, ISD) para garantizar una interpretación clara y la alineación del código de construcción.

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Grocery Store - Small	C	A	A	A	A	A
Grocery Store - Large	F	F	C	C	A	A
Entertainment/Events - Extra Small	C-G F	A-G F	A-G F	A-G C	A	A

Múltiples tamaños

Permitido en la planta baja, condicional arriba.

Condicional en planta baja, prohibido arriba.

¿Qué regula la zonificación?

REGULACIONES DIMENSIONALES (EDIFICIOS + LOTES)

Regulaciones dimensionales = la escala y masa física de las estructuras permitidas en un área y las parcelas en las que se encuentran

Algunas regulaciones dimensionales en nuestra zonificación actual incluyen lo siguiente:

- **Retiros/profundidad del patio** = la distancia entre los edificios y el límite de la propiedad, que puede crear patios
- **Altura del edificio** = qué tan alto es el edificio en pisos o pies
- **Relación de área de piso (Floor-Area-Ratio, FAR)** = la relación entre el área de piso bruta de una estructura y el área total del lote (*donde el "área de piso bruta" tiene particularidades sobre lo que cuenta y lo que no cuenta como parte de una estructura*)

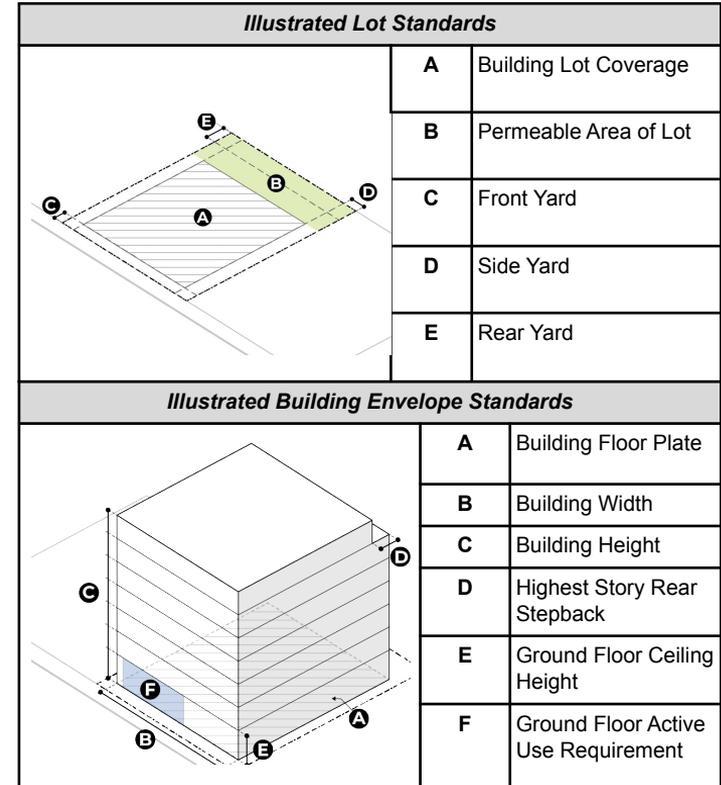
En Cleary Square y muchas otras áreas de Boston, las regulaciones dimensionales como los requisitos de patio y los máximos FAR **a menudo no están alineados con lo que realmente se construye** en un área y pueden ser difíciles de interpretar.

¿Qué regula la zonificación?

REGULACIONES DIMENSIONALES (EDIFICIOS + LOTES)

Los **distritos de zonificación de Plazas + Calles** agregarán nuevos estándares dimensionales para definir mejor la **delimitación de zonificación general*** permitida en cada distrito y legalizar más estructuras construidas existentes dentro de la zonificación. Algunos de esos estándares incluyen lo siguiente:

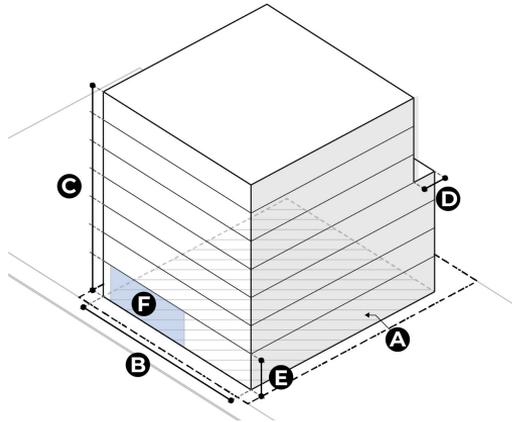
- **Superficie de construcción** = área total de piso de un solo piso dentro de un edificio
- **Cobertura del lote de construcción** = el porcentaje máximo (%) del área del lote que se permite cubrir con la superficie de construcción de cada edificio en el lote
- **Área permeable del lote** = el área del lote que debe estar cubierta por una cobertura natural del suelo o cualquier material/superficie en el suelo que permita el paso del agua de manera similar a la cobertura natural del suelo (¡alineado con los objetivos de resiliencia climática e infraestructura verde de toda la ciudad!)



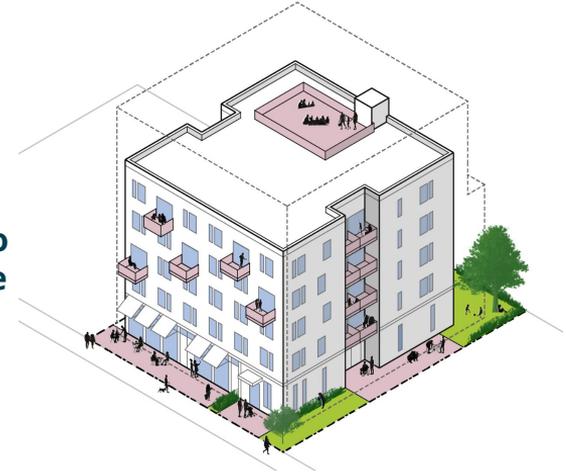
Conexión entre Diseño urbano + Zonificación

Las regulaciones de zonificación crean una **delimitación de zonificación máxima** para que se desarrolle un edificio, pero herramientas como **Boston Design Vision, el proceso comunitario y la BPDA Design Review** dan forma al proyecto para reflejar el carácter y las necesidades del contexto local.

Delimitación de Zonificación



Proyecto Construido Resultante



A través de Design Review, los diseñadores urbanos de la BPDA consideran qué hace que un área sea única y **cómo la forma construida de un proyecto apoya el sentido de lugar** mientras satisface necesidades crecientes como la vivienda, todo ello **manteniendo estándares de zonificación consistentes y considerando las posibilidades dentro de esos estándares.**

3

Estudios de casos de zonificación y desarrollo de usos mixtos

Estudio de caso n° 1: Arte y vivienda de renta mixta

Objetivo y características del proyecto

Los promotores inmobiliarios de viviendas asequibles propusieron la reutilización adaptada de un edificio histórico para crear una **desarrollo de uso mixto y renta mixta** con unidades para artistas y **espacios comerciales y de ocio artístico**.

Ubicación: Situado en una calle principal llena de edificios comerciales y frente a viviendas plurifamiliares en una zona residencial; cerca de una parada de tren de cercanías y servido por múltiples rutas de autobús.

- Edificio de ~86.000 pies cuadrados; adición de seis pisos de altura a la parte trasera del edificio histórico
- **48 unidades residenciales** - una mezcla de unidades de una, dos y tres habitaciones con la mayoría de unidades de dos dormitorios
 - Todas las unidades residenciales están limitadas por los ingresos y son asequibles según la renta media de la zona (AMI), que oscila entre el 30% y el 80% de la AMI, con unidades de vivienda/trabajo para artistas.
 - Buscando vales de vivienda para al menos 16 unidades
- Espacio para actividades artísticas (~2.000 pies cuadrados) y espacio cívico, artístico y comercial por debajo del precio de mercado (~4.500 pies cuadrados)
- 19 plazas de aparcamiento

Zonificación

- **Distrito de zonificación: Barrio comercial (NS)**
 - Parcialmente en un distrito de superposición de diseño de barrio para la parte histórica del sitio
- Usos del suelo propuestos:
 - **"Vivienda plurifamiliar"**
 - **"Uso mixto de artistas"** (vivienda-trabajo de artistas)
 - **"Uso del arte"**
 - **Varios usos comerciales**
 - **"Aparcamiento accesorio"**
- Este proyecto necesitaba una exención de zonificación dimensional y relacionada con el uso del suelo para:
 - Excesiva proporción de superficie construida y altura del edificio
 - Usos condicionales: Uso mixto de artistas, uso artístico
- Las normas de zonificación vigentes **no fomentaban la creación de espacios para que los artistas vivieran y trabajaran, ni la forma de construcción necesaria** para el programa variado de usos del suelo centrado en las artes y la cultura que este proyecto podría generar y aportar a la zona.

Estudio de caso n° 2: Vivienda asequible y ultramarinos

Objetivo y características del proyecto

Un promotor inmobiliario local de viviendas asequibles creó un desarrollo de uso mixto con un **espacio comercial en la planta baja** y **viviendas asequibles** en un terreno baldío de propiedad municipal y otro de propiedad privada.

Ubicación: Situado en la intersección de una calle principal y una calle residencial, cerca de una parada de tren suburbano, una parada de metro y varias líneas de autobús.

- Edificio de ~50.000 pies cuadrados; cuatro plantas de altura
- **41 unidades residenciales** - una mezcla de unidades de una, dos y tres habitaciones con la mayoría de unidades de dos dormitorios
 - Todas las unidades residenciales están limitadas por los ingresos y son asequibles según la renta media de la zona (AMI), que oscila entre el 30% y el 60% AMI, con algunas unidades reservadas para residentes sin hogar.
- **~6.000 pies cuadrados de espacio comercial**
- 46 plazas de aparcamiento
- Espacio de reunión comunitario (~900 pies cuadrados) y plaza al aire libre (~3.500 pies cuadrados)

Zonificación

- **Distrito de zonificación: Conveniencia Local (LC)**
 - Junto a un distrito residencial trifamiliar
- Usos del suelo propuestos:
 - **"Vivienda plurifamiliar"**
 - **"Comercio minorista local"** (tienda de comestibles)
 - **"Aparcamiento accesorio"**
- Este proyecto necesitaba una exención de zonificación dimensional y de uso del suelo para:
 - Excesiva proporción de superficie construida y altura del edificio
 - Patios delantero y trasero insuficientes
 - Usos condicionales: Residencial multifamiliar, aparcamiento accesorio
 - Insuficiente aparcamiento fuera de la vía pública y carga
- Las normas de zonificación vigentes **no fomentaban este tipo de desarrollo multifamiliar ni la forma de construcción** necesaria para ese tipo de actividad de uso del suelo, a pesar de que el proyecto generaba viviendas, comercios y recursos comunitarios.

4

Visión de Desarrollo Comunitario "Zone-a-thon"

Lo que hemos oído de usted sobre la zonificación

Esto es algo de lo que hemos escuchado de los residentes de Cleary Square cuando hablan sobre objetivos para el desarrollo del uso de la tierra:

Price
There needs to be
more family housing
Shop with studios

Zoning around
ADUs and other
multi generational
housing options

Please Bring
A Small Retail
Chain - Walmart
has A "market"
Brand. Or
even A Target

We Should
Encourage
Cultural
Use
Especially
LIVE MUSIC

Commercial
+
Retail
Restaurant Use
Should Not Be
Conditional on
Zoning

More bar/lounges
+ restaurants
A. GOOD. BAGEL

More Retail
- Family Restaurants
- Book Stores
NO Dollar
Stores!!

Cafes,
Child care centers

Proper mixed use
Zoning

CURRENT
ZONING
PROTOCOLS

NEED holistic
Planning

Desafío + Instrucciones del "Zone-a-thon"

Reto/Tarea: En pequeños grupos, proponer un proyecto de desarrollo comunitario y gestionar las ventajas y desventajas de hacer posible ese proyecto en el contexto de las normativas de zonificación existentes.

Enfoque/Objetivo: Entablar debates sobre las prioridades que surgen para cada uno de nosotros cuando pensamos en los tipos de desarrollo que satisfacen las necesidades de la comunidad y cómo la zonificación desempeña un papel a la hora de orientar el desarrollo hacia la realización de esa labor.

Formato:

- Los participantes trabajarán en pequeños grupos
- Un miembro del personal de BPDA/City of Boston actuará como moderador de cada grupo.
 - Los animadores responderán a las preguntas y formularán preguntas al grupo para fomentar el debate sobre la viabilidad y las repercusiones de sus ideas de proyecto.
- Se proporcionarán instrucciones, material escrito y guías visuales para facilitar el desarrollo de la actividad.
- Al final se dedica un tiempo a compartir las conversaciones y las ideas de proyectos que cada grupo ha desarrollado conjuntamente.

Compartir conclusions + Temas claves

- ¿Cuáles fueron tus ideas finales para el proyecto?
- ¿Cómo cambió su grupo sus ideas de su forma original una vez que le dieron las condiciones/regulaciones de zonificación?
- ¿Qué distrito(s) de zonificación serían apropiados para que usted haga posible este proyecto?
- ¿Hubo partes de su proyecto que parecían importantes pero posiblemente fuera de lo que regularía la zonificación?

5

Distritos de zonificación de Plazas + Calles

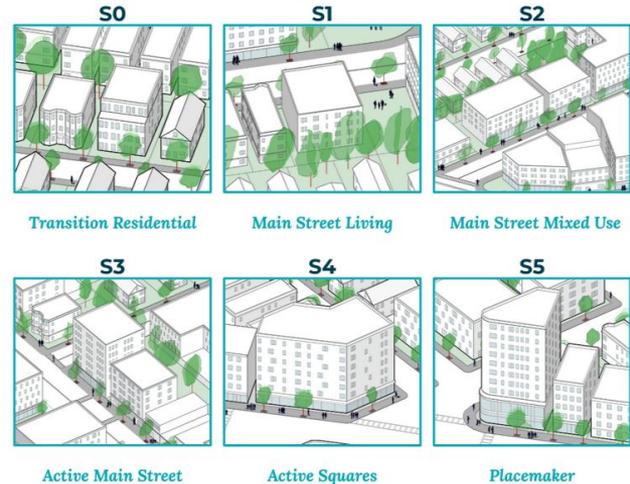
Análisis más profundo: Promover del crecimiento de viviendas y actividades de uso mixto en áreas comerciales orientadas al tránsito



Distritos de zonificación de Plazas + Calles

- Una **caja de herramientas de seis diferentes opciones de zonificación** creada para promover el desarrollo de uso mixto de vivienda, desarrollo comercial y cultural en plazas de los vecindarios de Boston.
- Establecer nuevas regulaciones dimensionales para edificios que **promuevan el crecimiento de viviendas, la resiliencia climática y una mejor consideración de la relación de los edificios** con el área circundante.
- **Basado en análisis de:**
 - Zonificación existente en toda la ciudad
 - Casos del Consejo de apelaciones de zonificación
 - Proyectos de desarrollo a escala del artículo 80
 - Códigos de construcción, energía y accesibilidad modernos
 - Viabilidad de utilizar la zonificación determinada por el ISD, desarrolladores y diseñadores de viviendas asequibles y de pequeña escala locales

SQUARES + STREETS Zoning Districts



Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Características compartidas

- **Limitar la superficie y el ancho del edificio** para reflejar de mejor forma la escala de diseño urbano existente
- Incluir el **área mínima permeable del lote** y la **cobertura máxima del lote de construcción** para darle forma al desarrollo futuro
- **Establecer dimensiones para patios donde sean importantes**, como patios traseros más grandes adyacentes a áreas residenciales
- Brindar a los **proyectos más pequeños** la misma **flexibilidad de estacionamiento que a los proyectos grandes** eliminando los mínimos de estacionamiento y **modernizando los requisitos de carga (S0-S5)**
- Crear mejores lugares para vivir mediante el requisito de pies cuadrados para **servicios de espacios al aire libre** como balcones, azoteas, terrazas, jardines, paisajes urbanos y plazas en la planta baja (S2-S5)
- Crear paisajes urbanos vibrantes mediante el requisito de una cierta cantidad de **usos activos de la planta baja** y limitar la cantidad de **“paredes en blanco”** sin ventanas en la planta baja (S3-S5)

Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Características compartidas

- Los **usos permitidos** incluyen los siguientes:
 - La mayoría de los usos residenciales
 - Usos comunitarios, como escuelas, espacios de culto, guarderías y espacio abierto de acceso público
 - Estacionamiento complementario, estacionamiento compartido y carga de vehículos eléctricos complementaria
- Se prohíbe la mayoría de los usos **industriales y vehiculares**
- Los usos comerciales/activos están **regulados** según su **tamaño e impactos**

Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Usos de la tierra: actividad incremental, Tamaños + Estándares

- Creación de la categoría **“Usos activos”** y un requisito de **Uso activo** de la planta baja en distritos de zonificación S3 a S5 para un porcentaje del espacio de la planta baja de cualquier edificio (por ejemplo, A-G, C-G).
- Los tamaños y la intensidad del uso de la tierra aumentan con distritos de zonificación de mayor escala**, alineándose con los tamaños comunes y los impactos en el desempeño de ciertos usos de la tierra.

ACTIVE USES						
Community Center	C	A	A	A	A	A
Social Club	C	A	A	A	A	A
Grocery Store - Small	C	A	A	A	A	A
Service Establishment - Small	C-G F	A	A	A	A	A
Retail Store - Small	C-G F	A-G F	A-G C	A	A	A
Restaurant - Small	C-G F	A-G F	A-G F	A	A	A
Entertainment/Events - Extra Small	C-G F	A-G F	A-G F	A-G C	A	A
Makerspace	F	A	A	A	A	A
Museum	F	A	A	A	A	A
Restaurant - Large	F	C-G F	A	A	A	A
Retail Store - Medium	F	C-G F	A-G C	A	A	A
Entertainment/Events - Small	F	C-G F	A-G F	A-G C	A-G C	A
Retail Cannabis Establishment	F	C-G F	C-G F	C-G F	C	C
Entertainment/Events - Medium	F	F	C-G F	A-G C	A	A
Service Establishment - Large	F	F	C	A	A	A
Grocery Store - Large	F	F	C	C	A	A
Retail Store - Large	F	F	C	A-G C	A-G C	A-G
Indoor Recreation	F	F	F	A-G C	A	A
Entertainment/Events - Large	F	F	F	C	C	C
Retail Store - Extra Large	F	F	F	F	C	C
Entertainment/Events - Extra Large	F	F	F	F	F	F

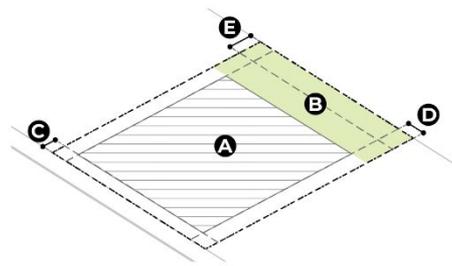
Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Características diferentes



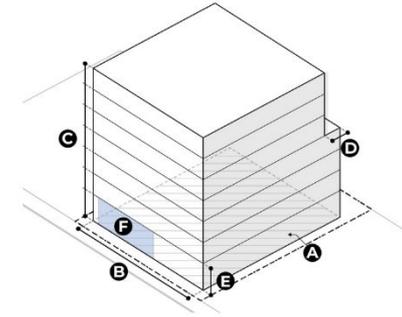
Usos

- Los usos de la planta baja frente a los usos de la planta alta (o tamaño máximo en general)
- Si se requieren usos activos en la planta baja



Estándares de lote

- Porcentajes de cobertura del lote de construcción
- Mínimo del tamaño del patio delantero, trasero y lateral
- Mínimos del área permeable del lote



Forma de la construcción

- Superficie de construcción
- Ancho máximo de la construcción
- Altura máxima de la construcción + pisos
- Retiros traseros

Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Forma urbana desde residencial hasta calle principal

Los distritos de zonificación S0 y S1 se definen en términos generales por su **sensación de transición de áreas residenciales a las partes más activas de una calle principal**: un tipo de forma urbana "a la vuelta de la esquina" con mayores requisitos de retiro para espacios visibles de patio frontal y lateral.

	<p>Cobertura del lote de construcción = 60 %</p> <p>Placa de suelo del edificio = 4,000 ft² máx.</p> <p>Altura = 50³/₄ pisos máx.</p>	<p>Área permeable del lote = 20 %</p> <p>Patio delantero = 8' mín.</p> <p>Patio trasero = 15' mín.</p> <p>Patio lateral = 14' en total (3' mín.)</p>		<p>Cobertura del lote de construcción = 70 %</p> <p>Placa de suelo del edificio = 8,000 ft² máximo</p> <p>Ancho del edificio = 120' máx.</p> <p>Altura = 50³/₄ pisos máx.</p>	<p>Área permeable del lote = 15 %</p> <p>Patio delantero = 6' mín.</p> <p>Patio trasero = 10-15' mín.</p> <p>Patio lateral = 14' en total (3' mín.)</p>
<p>Distrito de zonificación residencial a comercial que proporciona una transición desde áreas residenciales de menor actividad.</p>			<p>Distrito de uso mixto con usos mayoritariamente residenciales y una superficie de pequeña a moderada en las plantas individuales de los edificios.</p>		

Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Forma urbana activa y diversa de la calle principal

Los distritos de zonificación S2 a S5 se definen ampliamente por su promoción de una **sensación de calle principal que se adapta a usos mixtos y viviendas**, e incorpora requisitos incrementales para servicios al aire libre, usos activos de la tierra y restricciones sobre paredes en blanco.



Cobertura del lote de construcción = 70 %

Placa de suelo del edificio = 15,000 ft² máx.

Ancho del edificio = 150' máx.

Altura = 60/5 pisos máx.

Área permeable del lote = 15 %

Patio delantero = 2' mín.

Patio trasero = 10'-15' mín.

Patio lateral = 5'-15' mín. (0' de medianera)

Espacio de servicios al aire libre = 20 %



Cobertura del lote de construcción = 90 % (70 % en parcelas grandes)

Placa de suelo del edificio = 20,000 ft² máx.

Ancho del edificio = 150' máx.

Altura = 85/7 pisos máx.

Requisito de uso activo

Área permeable del lote = 15 %

Patio delantero = 2' mín.

Patio trasero = 5'-15' mín.

Patio lateral = 5'-15' mín. (0' de medianera)

Espacio de servicios al aire libre = 20 %

Edificios de uso mixto en la calle principal donde los comercios minoristas y las tiendas en la planta baja son la condición predominante.

Edificios residenciales y hoteleros pequeños en la calle principal en áreas de uso mixto del vecindario con una gama más amplia de usos en la planta baja.

Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Forma urbana activa y diversa de la calle principal

Los distritos de zonificación S2 a S5 se definen ampliamente por su promoción de una **sensación de calle principal que se adapta a usos mixtos y viviendas**, e incorpora requisitos incrementales para servicios al aire libre, usos activos de la tierra y restricciones sobre paredes en blanco.



Cobertura del lote de construcción = 90 %

Placa de suelo del edificio = 25,000 ft² máx.

Ancho del edificio = 200' máx.

Altura = 85'/7 pisos máx.

Requisito de uso activo

Área permeable del lote = 15 % en parcelas grandes

Patio delantero = 2' mín.

Patio trasero = 5'-20' mín.

Patio lateral = 5'-15' mín. (0' de medianera)

Espacio de servicios al aire libre = 25 %



Cobertura del lote de construcción = 80 % (70 % en parcelas grandes)

Placa de suelo del edificio = 25,000 ft² máx.

Ancho del edificio = 250' máx.

Altura = 145'

Requisito de uso activo

Área permeable del lote = 15 % en parcelas grandes

Patio delantero = 2' mín.

Patio trasero = 5'-20' mín.

Patio lateral = 5'-15' mín. (0' de medianera)

Espacio de servicios al aire libre = 30 %

Edificio de uso mixto de escala mediana en áreas de uso combinado con una amplia gama de usos activos de la planta baja.

Los edificios de uso combinado más altos con muchos usos activos se limitarían a las áreas de gran actividad que pueden permitir una mayor densidad de vivienda y crecimiento laboral.

6

**Compartir conclusions, temas
claves y compromiso continuo**

¿Preguntas?

Comuníquese con Maya Kattler-Gold en maya.kattler-gold@boston.gov o squaresandstreets@boston.gov si tiene alguna pregunta.

Acuda al próximo horario de oficina del equipo del proyecto de Cleary Square, que se llevará a cabo **semanalmente los viernes de 9 a. m. a 1 p. m. en Starbucks en River St.**

¡Asegúrese de unirse a nosotros en el taller educativo del próximo lunes sobre Vivienda y Pequeñas Empresas al mismo tiempo y en el mismo lugar!

¡Gracias!

Maya Kattler-Gold - maya.kattler-gold@boston.gov

squaresandstreets@boston.gov

bit.ly/cleary-sq

Recursos para aprender más sobre la zonificación:

- [Informe Bronin](#)
- [Iniciativas BPDA ZR](#)

