

Roslindale Square: Revisión de las Actualizaciones del Borrador de Zonificación

Reunión Pública

18 de marzo de 2025 – 6:00 PM a 7:30 PM



Planning Department

CITY of **BOSTON**

Consejos para usar Zoom

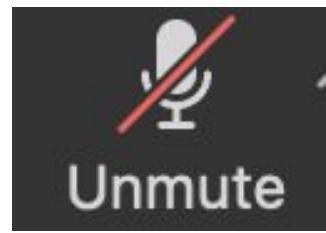
(EN) Look for the interpretation icon (**globe**) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

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

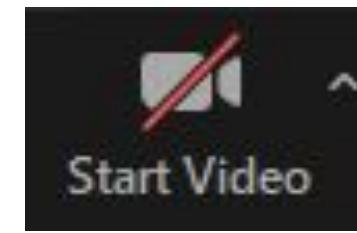


Consejos para usar Zoom

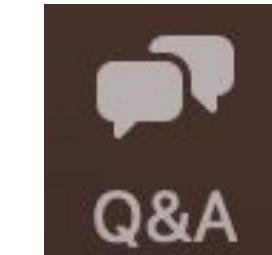
- Esta reunión será grabada y la grabación se publicará en la página web del Departamento de Planificación. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.



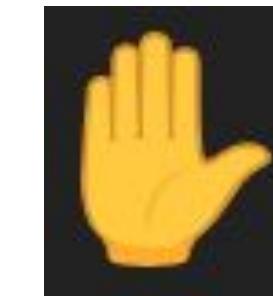
Silenciar/Activar silencio



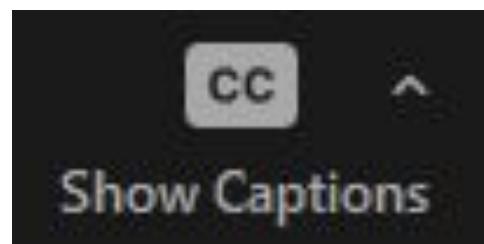
Activar/desactivar vídeo



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



Utilice la función de levantar la mano (marque 9 seguido de 6 si se une por teléfono) para realizar preguntas después de la presentación.



Activar subtítulos

Orientación

Algunas notas sobre esta noche:



ACCESO AL IDIOMA

Hay servicios de interpretación al español disponibles en la sala



PARTE DEL PROCESO

Este es uno de varios puntos de contacto durante este proceso



APOYO DEL PERSONAL

El personal está disponible para responder preguntas



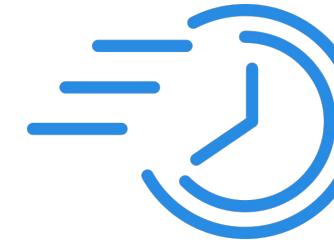
MATERIALES

Las diapositivas de la presentación estarán disponibles en línea mañana por la tarde

Interactuando Entre Nosotros



PIDA ACLARACIONES SI ES NECESARIO.



GUARDE LAS PREGUNTAS O COMENTARIOS MÁS LARGOS PARA EL PERÍODO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS.



LEVANTE LA MANO PARA HABLAR Y EVITE INTERRUMPIR A LOS DEMÁS.



HABLE DESDE SU EXPERIENCIA PERSONAL Y SEA CONSCIENTE DE LA DIVERSIDAD DE EXPERIENCIAS EN LA SALA Y MÁS ALLÁ.

Propósito de la Reunión de Esta Noche

1

Breve Resumen de las Enmiendas
al Borrador de Zonificación

2

Lo Que Hemos Escuchado Sobre las
Enmiendas al Borrador de
Zonificación

3

Posibles Actualizaciones a las
Enmiendas al Borrador de
Zonificación Basadas en lo que
Hemos Escuchado

4

Período de Preguntas y Respuestas

Personal para la Reunión de Esta Noche



Roslindale Square: Squares + Streets Team

- **Abdul-Razak Zachariah**, Planner II – Zoning Reform (Project Lead) - **Presenter**
- **Andrew Plumb**, Planner I – Comprehensive Planning - **Presenter**
- **Eileen Michaud**, Planner II – Comprehensive Planning (Project Manager of the Roslindale Square Small Area Plan)
- **Kenya Beaman**, Community Engagement Manager – **Facilitating Q&A**
- **Kathleen Onufer**, Deputy Director of Zoning Reform

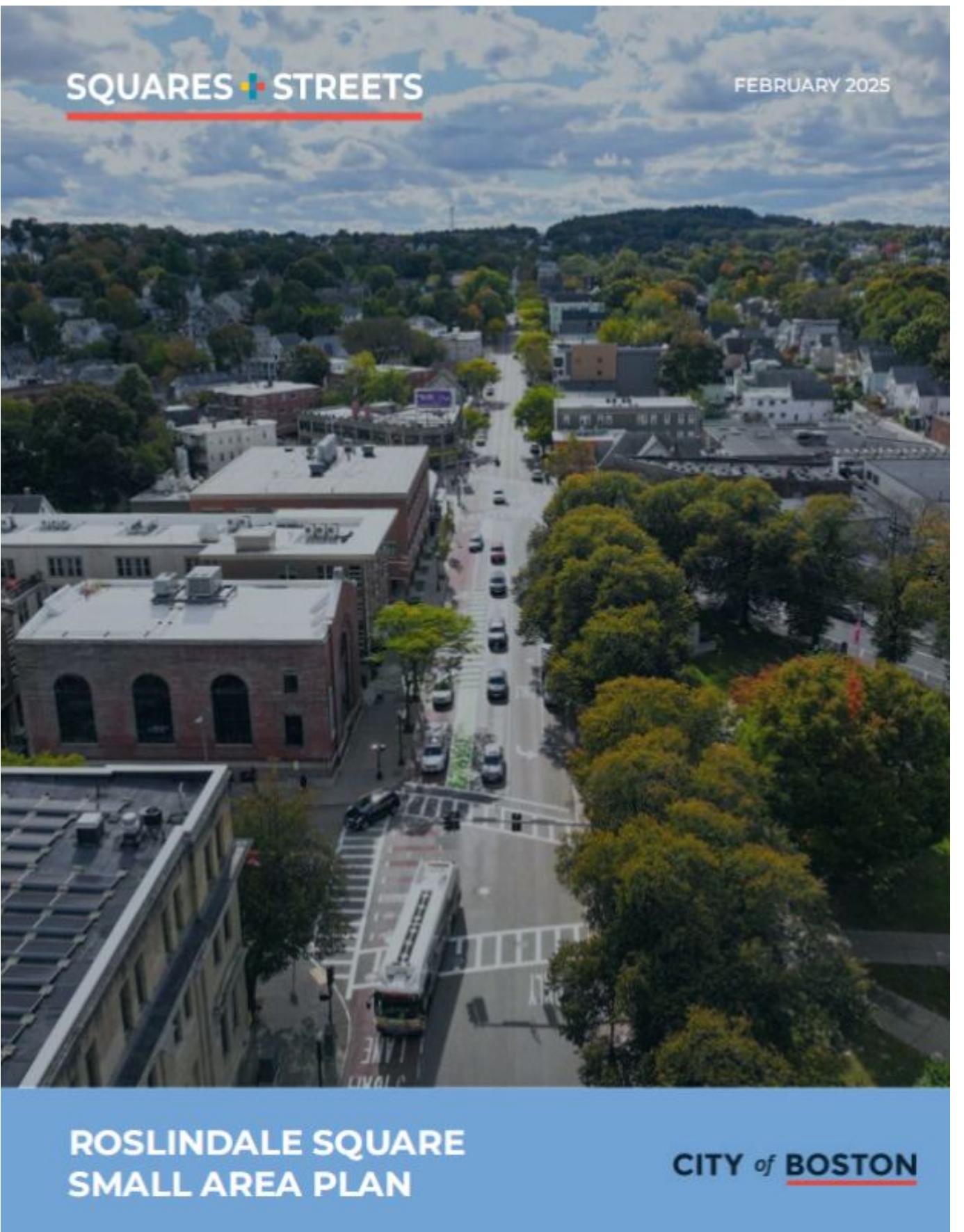
Resumen de las Enmiendas al Borrador de Zonificación de Roslindale Square

Antecedentes: Plan de Área Pequeña de Roslindale Square

El 13 de febrero de 2025, el [Roslindale Square Small Area Plan](#) fue adoptado por la Junta del BPDA.

El Plan de Área Pequeña establece una visión para el desarrollo futuro de edificios y usos del suelo, inversiones públicas de los departamentos de la ciudad, el fortalecimiento de las áreas comerciales locales y las oportunidades de crecimiento habitacional.

La Ciudad de Boston utilizará el plan como una guía para proporcionar recursos y coordinar proyectos que cumplan con los objetivos de esa visión.



Antecedentes: Marco de Uso del Suelo y Diseño

El Plan de Área Pequeña incluye un capítulo llamado el **Marco de Uso del Suelo y Diseño**.

Este marco establece una visión para promover más viviendas **multifamiliares y desarrollos de uso mixto dentro** y alrededor de Roslindale Square, con el objetivo de ampliar las oportunidades de vivienda cerca de recursos clave de transporte público y áreas comerciales locales pequeñas.

Incluye una recomendación para actualizar las *normas de zonificación* dentro y alrededor de Roslindale Square para codificar los objetivos del Plan relacionados con viviendas multifamiliares y desarrollos de uso mixto.



ROSLINDALE SQUARE | LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK

LAND USE AND ZONING

RECOMMENDATION:

LD-1. BASED ON THE LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK, UPDATE THE ZONING MAP TO ENCODE THE GOALS FOR MIXED-USE AND MULTI-FAMILY RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN AND AROUND ROSLINDALE SQUARE.

- Map Squares + Streets districts, through a Zoning Map Amendment, throughout mixed-use areas of the Square, at key gateways to the Square, and to provide transitions to smaller-scale residential areas.
- Where this Plan envisions continued small-scale residential uses and incremental growth, update the Zoning Map to reflect existing built patterns, support safe walking routes to Roslindale Square, and enable the development of Accessory Dwelling Units (ADUs) and small multi-unit residential buildings.

ROSLINDALE SQUARE | IMPLEMENTATION

IMPLEMENTATION

#	GOAL	LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK STRATEGY	FUNDING CATEGORY	TIMELINE
LD-1, LD-1A, LD-1B	Based on the Land Use and Design Framework, update the zoning map to encode the goals for mixed-use and multi-family residential development in and around Roslindale Square.	No additional budget needed	Winter City Council adoption of anticipated 2025	
LD-2	Incorporate the Land Use and Design Framework into the ongoing review of proposed projects.	No additional budget needed	Ongoing for the life of this Plan, updated 2025	
LD-3	Complete an Area Form Update - including historic structures - for the Roslindale Square Historic Commission (HSC).	Operating/Annual Budget and Grants	2-3 years	

ROSLINDALE SQUARE | LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK

COMMUNITY AND COMMERCIAL CORE

THROUGH BLOCK ON TAFT CT, BETWEEN SOUTH ST AND CORINTH ST

NEW PUBLIC AMENITY SPACES

In the central block bounded by Poplar Street, South Street, and Corinth Street, development should consider meeting their Outdoor Amenity Space and Lot Coverage requirements by dedicating space to the creation of publicly accessible through-block connections, especially between Corinth Street and South Street and between Poplar Street and Taft Hill Court.

Current Conditions:

Antecedentes: ¿Qué es la Zonificación?

Conjunto de reglas que determina qué y dónde se puede construir en la ciudad.

Organiza estas reglas en “distritos” geográficos.

Regula el uso, escala y espacio de las construcciones.

“Distrito”

El área geográfica donde se aplica un conjunto específico de reglas sobre usos, escala y espacio.



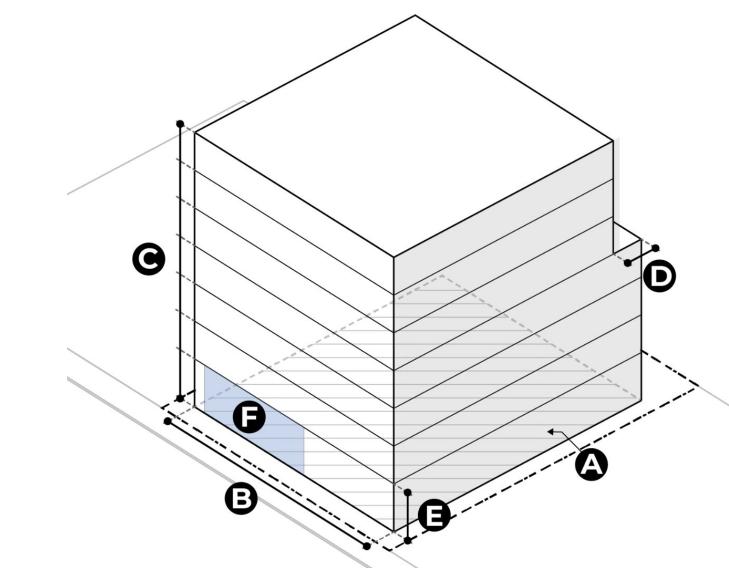
“Uso”

Las actividades que pueden llevarse a cabo en los edificios o en un terreno, como comercio minorista, vivienda y espacios abiertos.



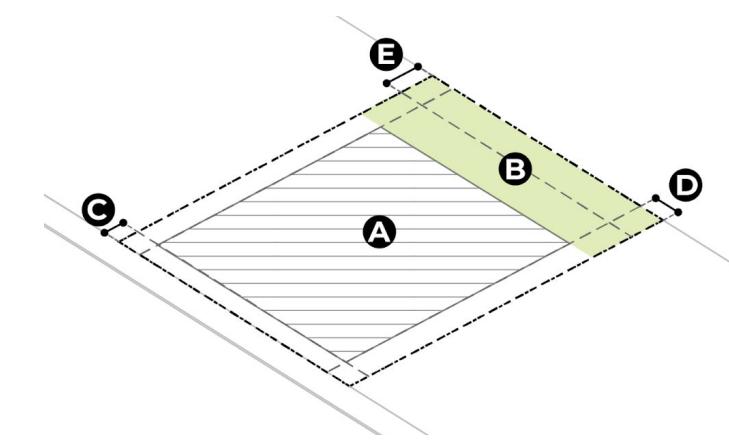
“Escala”

Los factores que afectan el tamaño de los edificios, como la altura, el ancho y cuánto del terreno cubre el edificio.



“Espacio”

Los factores que afectan el área del terreno que rodea un edificio, como la cantidad de espacio de jardín o si ese espacio es permeable.

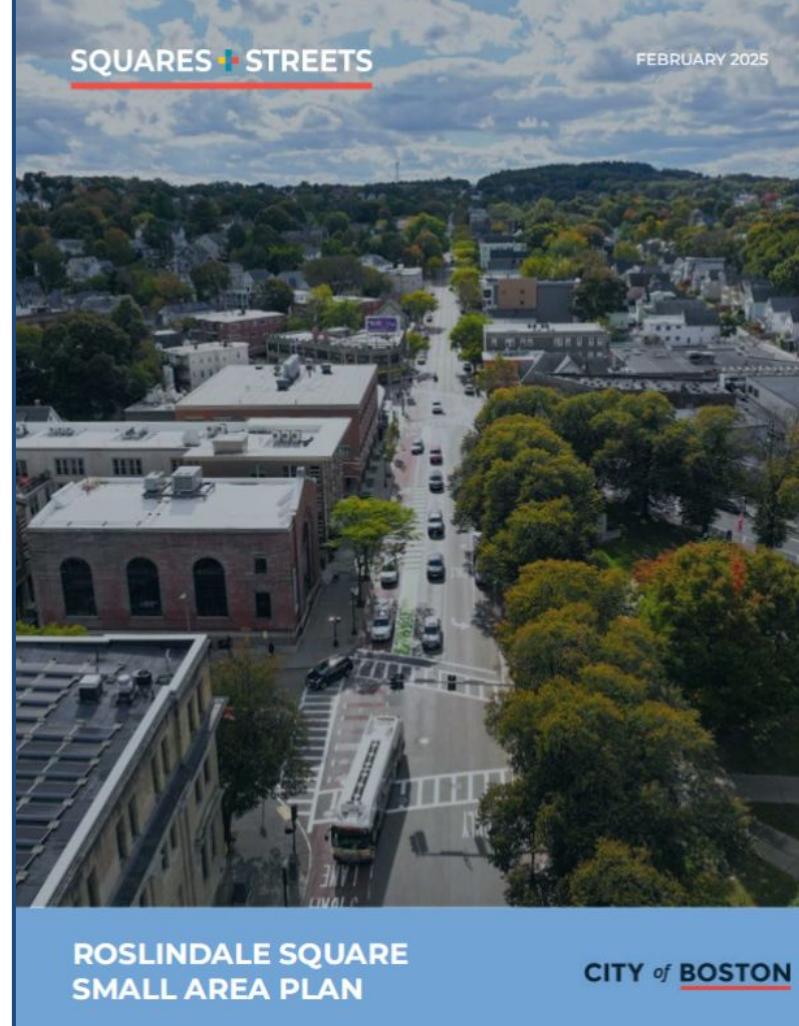


Las Actualizaciones de Zonificación son Parte de la Implementación del Plan de Área Pequeña

Actualizar las normas de zonificación es una de las múltiples acciones de implementación que surgen de un Plan de Área Pequeña para establecer un entorno habilitador más sólido y las condiciones que ayuden a cumplir los objetivos y la visión establecidos en el plan.

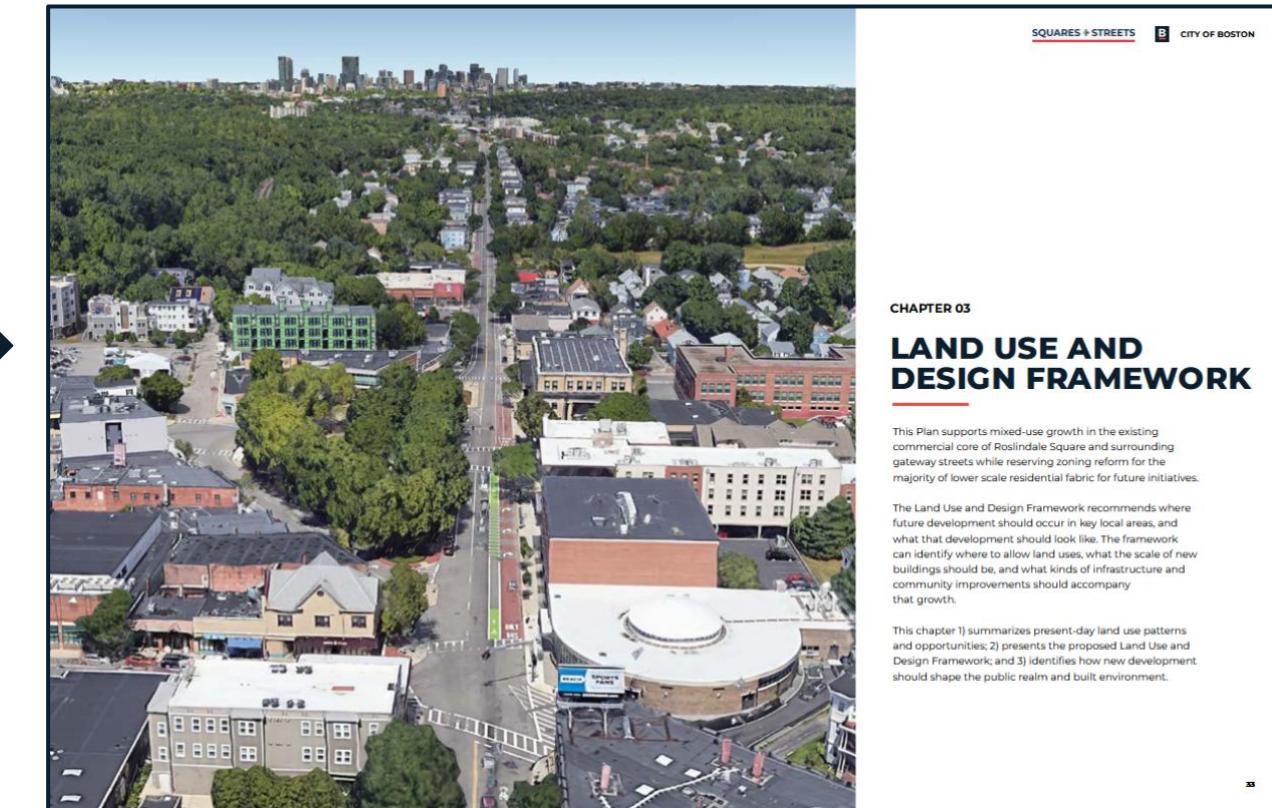
Plan de Área Pequeña

Para establecer una visión general y delinear recomendaciones sobre temas y necesidades.



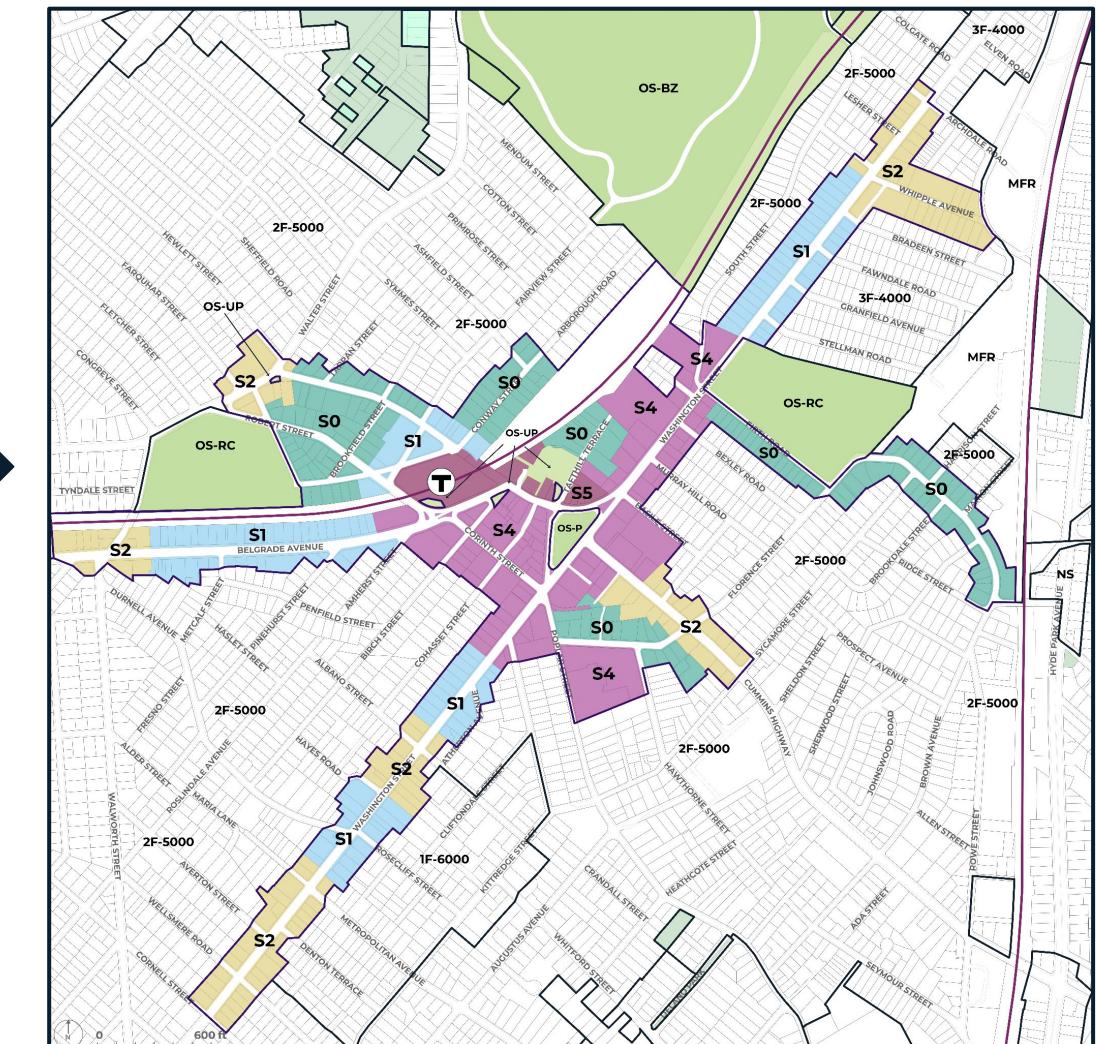
Marco de Uso del Suelo y Diseño

Para identificar las posibles áreas de uso del suelo y los objetivos futuros en toda la zona.



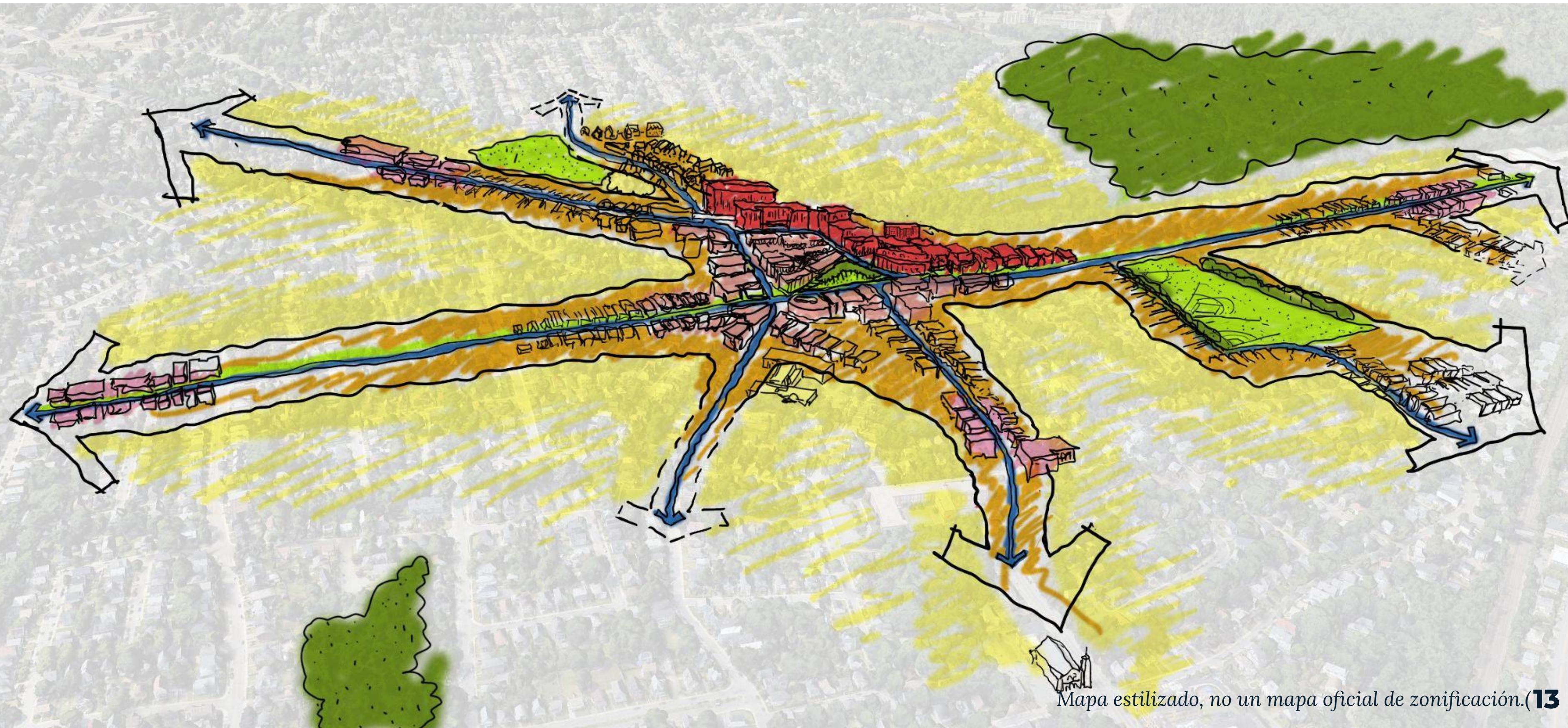
Actualizaciones de Zonificación

Para adoptar nuevas normativas de zonificación que estén alineadas con las recomendaciones de uso del suelo y diseño del plan.



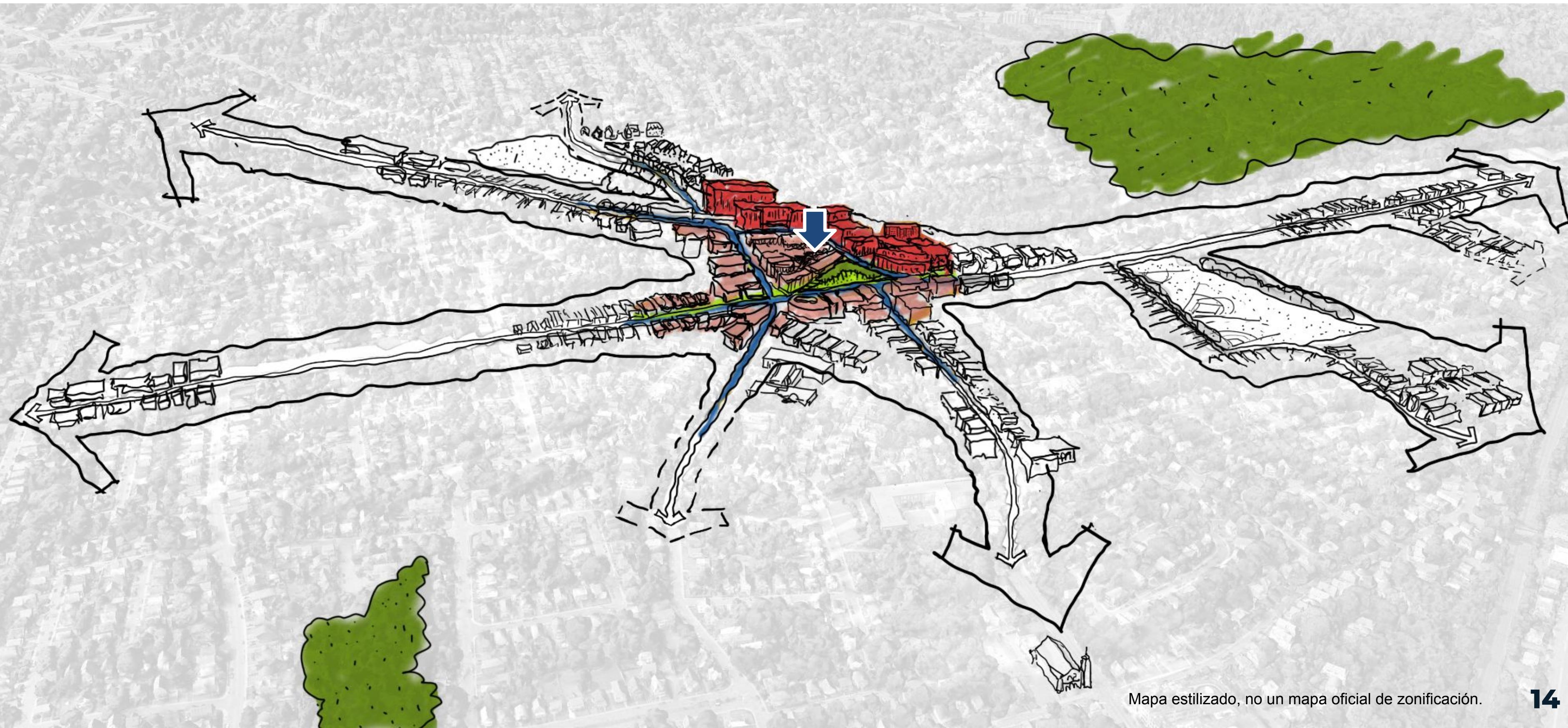
Marco de Uso del Suelo y Diseño – Guía para Actualizaciones

El Marco de Uso de Suelo y Diseño especifica diferentes tipos de áreas en y alrededor de Roslindale Square y hace recomendaciones para guiar el desarrollo futuro.



Áreas Clave del Marco de Uso del Suelo y Diseño

Área 1: Un núcleo comunitario y comercial centrado en Adams Park que sirve como el centro de actividad de la plaza.



Mapa estilizado, no un mapa oficial de zonificación.

Áreas Clave del Marco de Uso del Suelo y Diseño

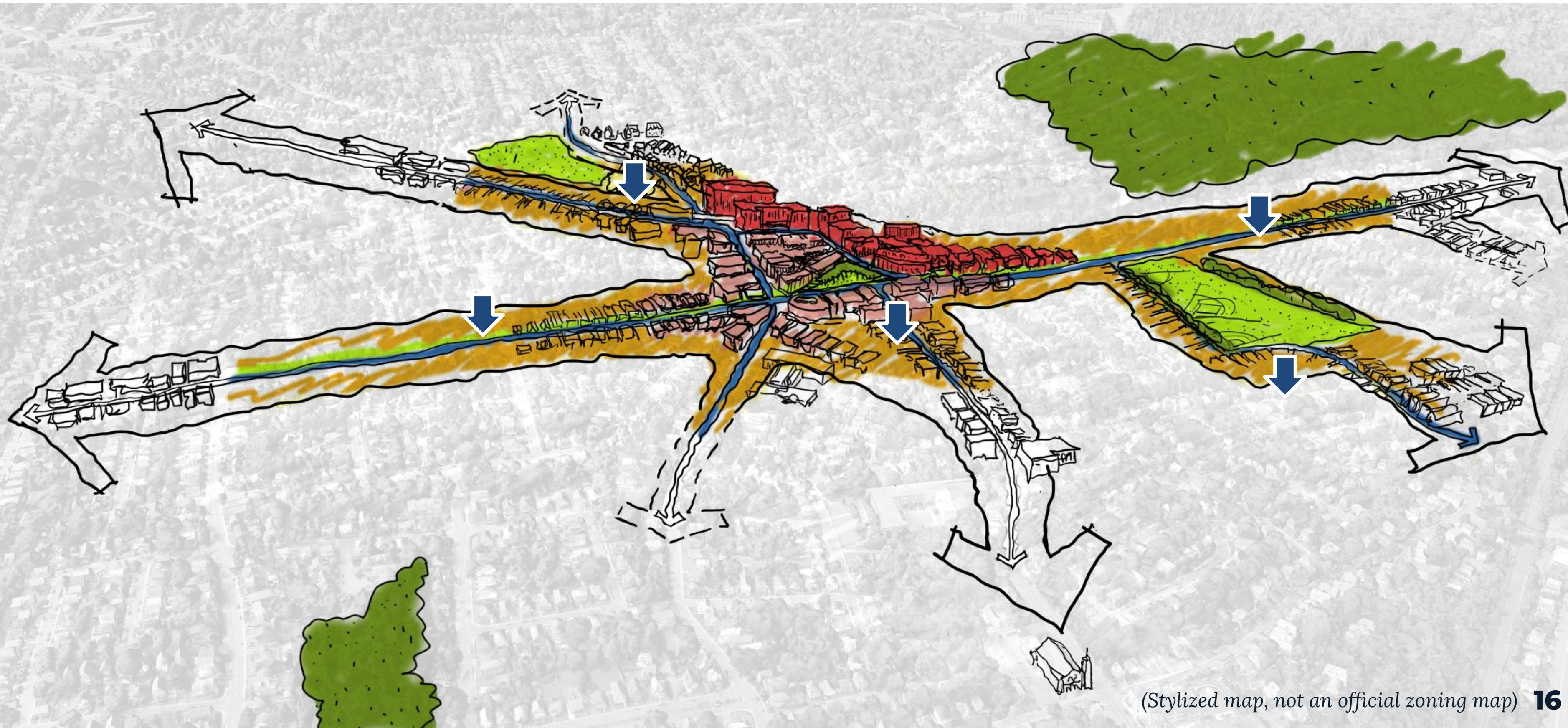
Área 2: Una calle principal activa desde Adams Park hasta Healy Field.



Mapa estilizado, no un mapa oficial de zonificación.

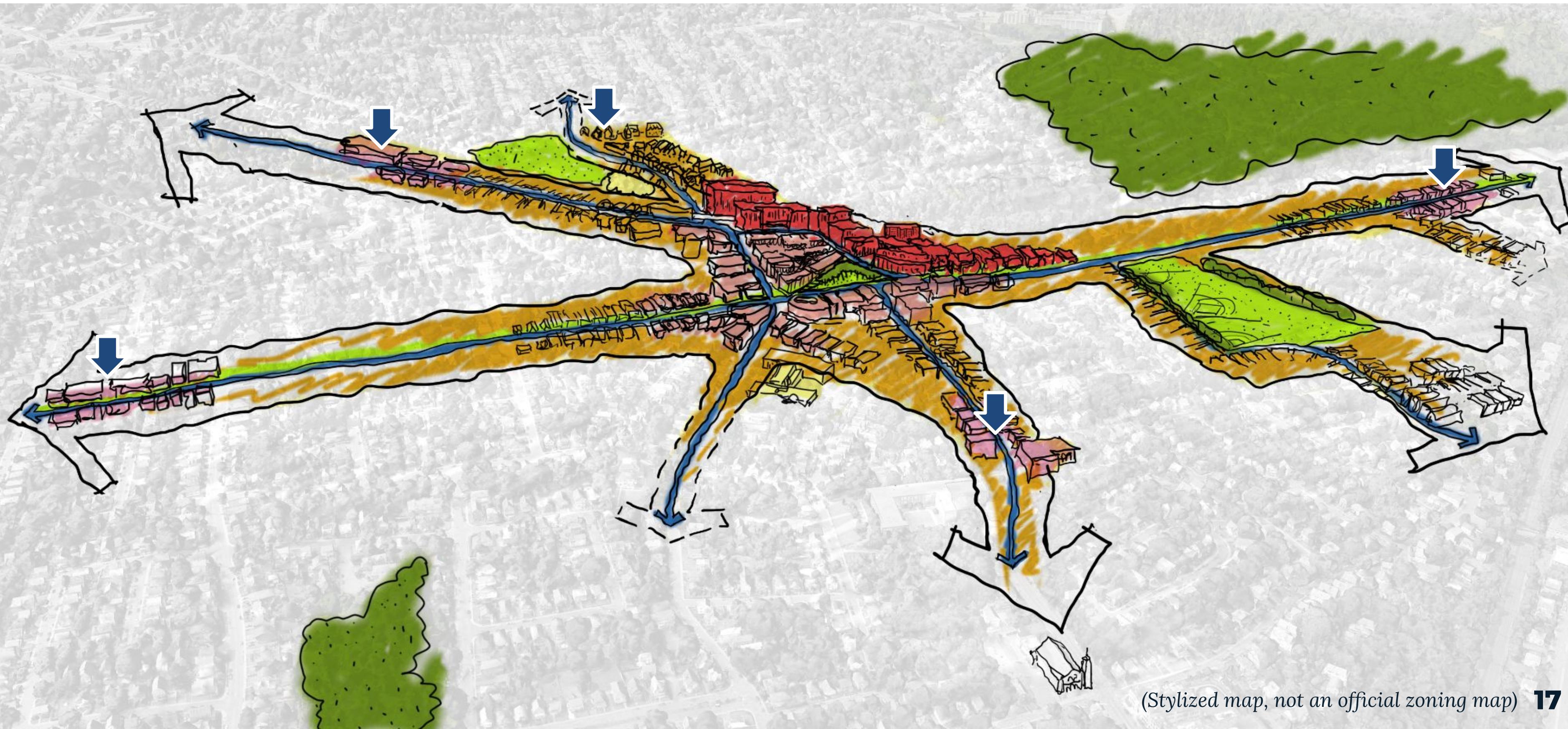
Áreas Clave del Marco de Uso del Suelo y Diseño

Área 3: Calles transicionales entre el núcleo y las puertas de entrada.



Áreas Clave del Marco de Uso del Suelo y Diseño

Área 4: Entradas de uso mixto ubicadas en los grupos comerciales existentes alrededor de la plaza.



Antecedentes: Marco de Uso del Suelo y Diseño – Guías de Diseño

Las Guías de Diseño son una herramienta para ayudar a que los usos del suelo y la densidad recomendados en el Marco de Uso del Suelo se adapten al contexto único de Roslindale Square. El siguiente es un ejemplo:

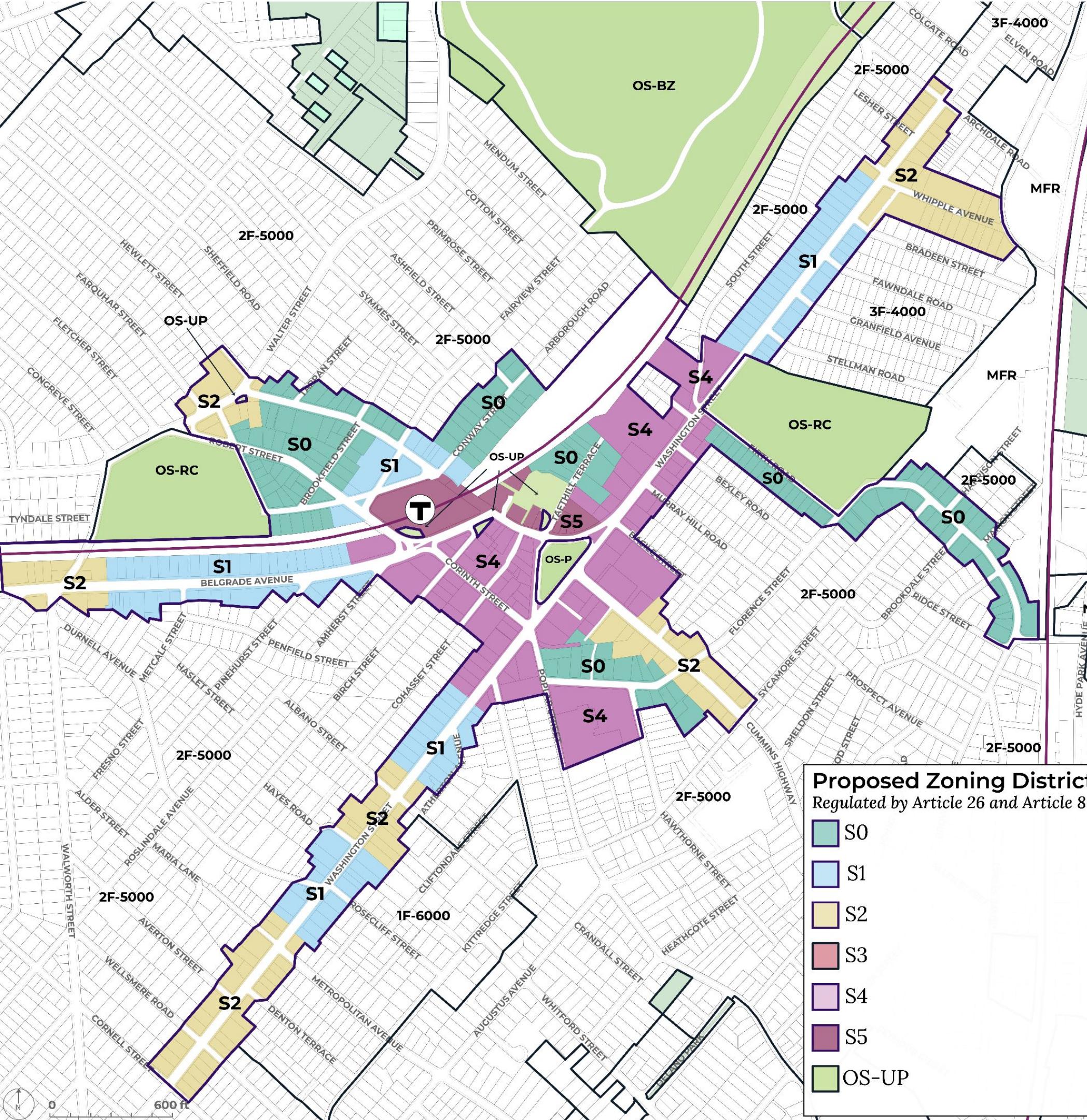


línea de datum arquitectónica

Elemento arquitectónico:
Toldo (Awning)
Dosel o Marquesina (Canopy)

EDIFICIOS DE VARIOS PISOS

Crear una sensación visual de escala peatonal en el nivel del suelo a través de elementos arquitectónicos como toldos, marquesinas, líneas de referencia arquitectónica y otros detalles.



Zonificación Propuesta: Distritos de Plazas y Calles

Este mapa muestra las actualizaciones propuestas de zonificación para Roslindale Square.

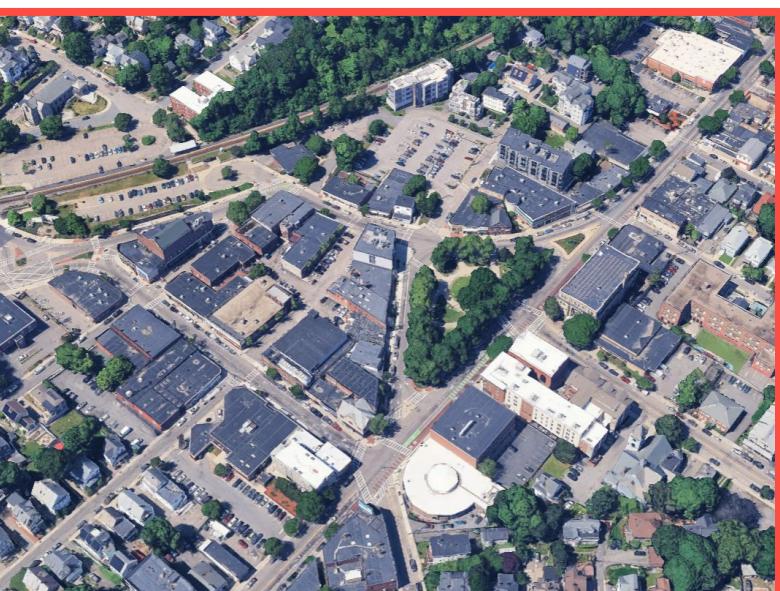
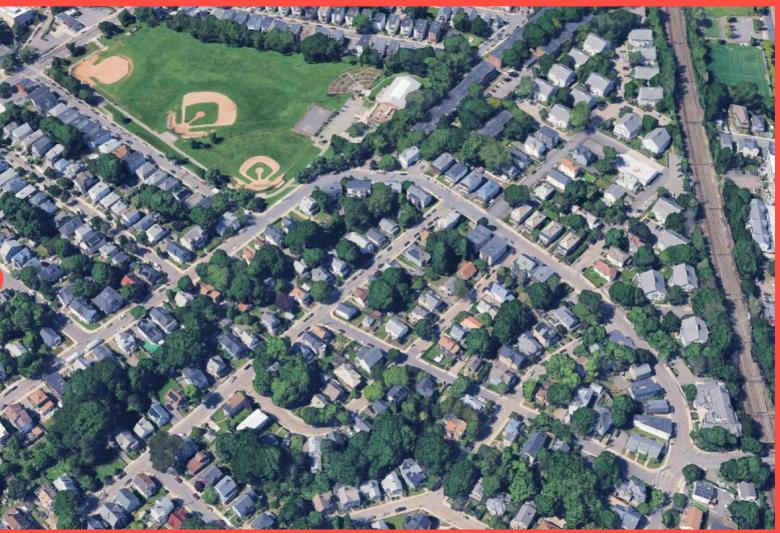
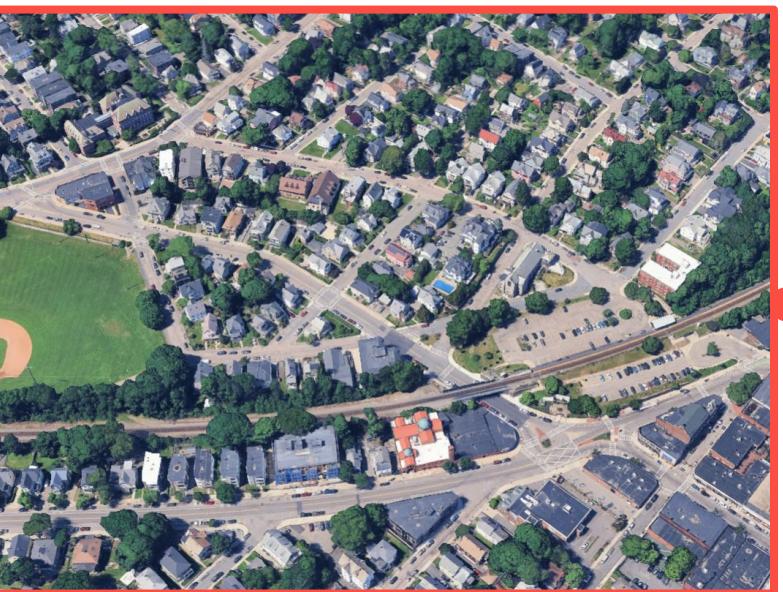
Los reglamentos específicos para los usos del suelo y la escala dimensional en estos distritos están escritos en:

Artículo 8 – Regulación de Usos:
bosplans.org/Article8Uses

Artículo 26 – Distritos de Plazas y Calles:
bosplans.org/Article26SquaresStreets

Límite General de Rezonificación

B



Resumen: ¿Qué son los Distritos de Zonificación de Plazas y Calles?

Los Distritos de Plazas y Calles establecen normas de zonificación que permiten **desarrollos de uso mixto** con viviendas multifamiliares, espacios comerciales y espacios culturales en los centros de los vecindarios de Boston. Cada distrito tiene reglas diferentes sobre **escala máxima de los edificios, espacios al aire libre y tipos de uso del suelo**.

 = tiene un requisito de espacio de amenidad al aire libre.



S0 - Zona Residencial de Transición

- **Máximo de 4 pisos**
- Máximo de 14 unidades residenciales
- Uso principalmente residencial
- Transición de áreas de uso mixto de alta actividad a áreas residenciales de baja actividad



S1 - Vivienda en Calle Principal

- **Máximo de 4 pisos**
- Para áreas de una calle principal que son en su mayoría residenciales, pero con usos no residenciales ocasionales
- Permite mayor flexibilidad para usos comerciales a pequeña escala



S2 - Uso Mixto en Calle Principal

- **Máximo de 5 pisos**
- Reglas flexibles para permitir tanto edificios de uso mixto como edificios residenciales multifamiliares a lo largo de una calle principal
- Se requieren espacios de amenidad al aire libre

 = tiene un requisito de uso activo en la planta baja.



S3 - Calle Principal Activa

- **Máximo de 7 pisos**
- Permite una mayor mezcla de usos comerciales a pequeña y mediana escala que fomentan la actividad
- Se requieren espacios de amenidad al aire libre
- Se requieren usos activos en la planta baja



S4 - Plazas Activas

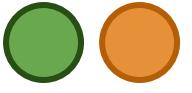
- **Máximo de 7 pisos**
- Permite edificios más amplios que el S3 y mayor flexibilidad para usos de mediana y gran escala
- Se requieren espacios de amenidad al aire libre – un porcentaje mayor que en S3
- Se requieren usos activos en la planta baja



S5 - Plazas Creadoras de Lugar

- **Máximo de 145 pies**
- Edificios de uso mixto más altos y amplios que permiten la mayor flexibilidad en los usos de la planta baja y los pisos superiores
- Se requieren espacios de amenidad al aire libre – el porcentaje más alto de los distritos
- Se requieren usos activos en la planta baja

**No propuesto
en este mapa.**



Enmienda al Texto de Zonificación: Artículo 67 (Eliminación de NDOD, CC-2)

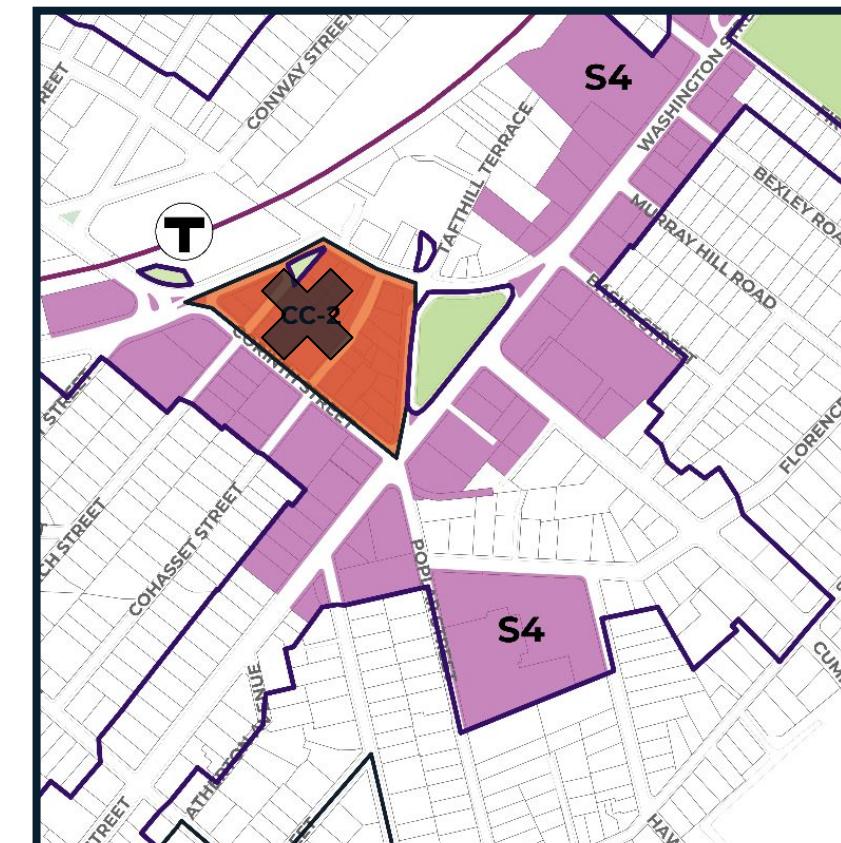
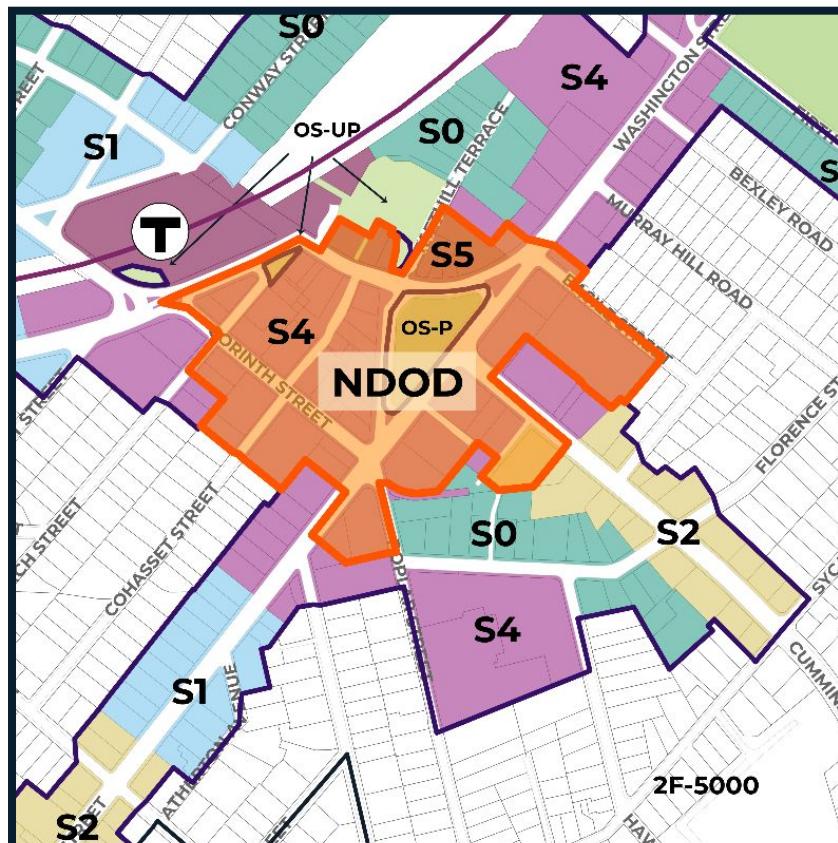
Estas actualizaciones de zonificación incluyen dos cambios menores al Artículo 67 (Distrito Vecinal de Roslindale) del código de zonificación:

1. Actualizar las regulaciones del Distrito de Superposición de Diseño Vecinal (NDOD) alrededor de Adams Park.

Asegurarse de que el proceso de revisión de diseño asociado con ese distrito de superposición se aplique a los proyectos que se encuentren en los distritos de Squares y Streets de esa área específica.

2. Eliminar el subdistrito CC-2 (Comercial Comunitario-2) del Artículo 67.

- El subdistrito CC-2 está mapeado en una sola área (al oeste de Adams Park), y las actualizaciones del mapa de zonificación reemplazarán el subdistrito CC-2 con el distrito S4.
- Esta actualización eliminará el “CC-2” de todos los mapas de zonificación de Roslindale, lo que hace necesario eliminar su mención y sus regulaciones del texto del Artículo 67.



Lo que Hemos Escuchado Sobre las Enmiendas al Borrador de Zonificación

Comentarios Públicos

Public comments have been submitted via:

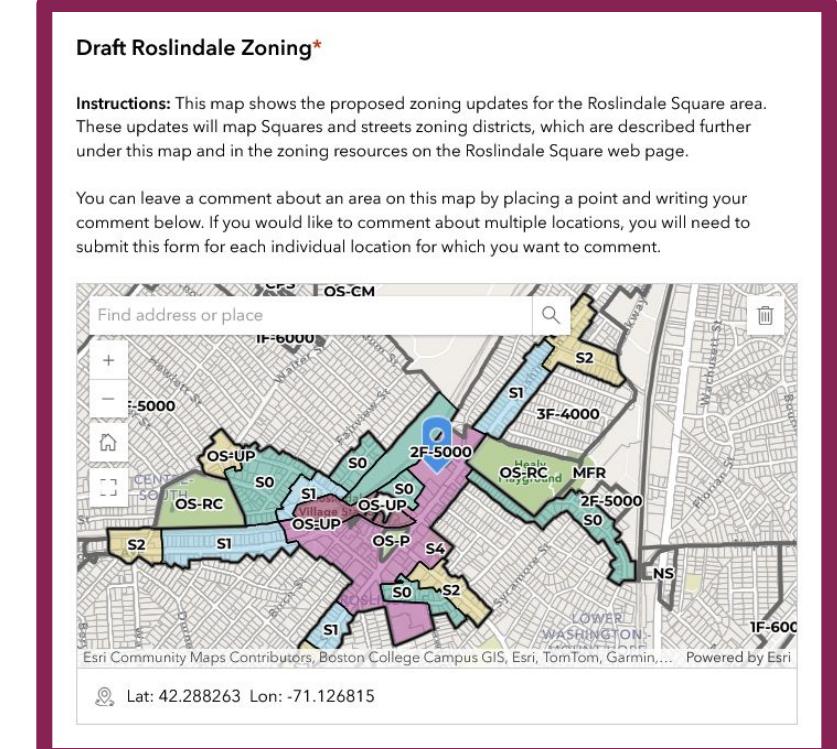
El formulario general de comentarios públicos

Correos electrónicos enviados directamente al Departamento de Planificación o re-enviados desde cartas de comentarios enviadas a funcionarios electos

Los comentarios públicos se comparten públicamente cada semana en el boletín de Roslindale del Departamento de Planificación y en la página web de Roslindale Square: Squares + Streets.

¡NUEVO! – Para ayudar a las partes interesadas a compartir comentarios públicos más específicos sobre el área relacionados con el borrador del mapa de zonificación, el Departamento de Planificación creó y compartió una opción adicional de comentarios públicos el viernes **14 de marzo**, para que las partes interesadas envíen comentarios a través de un mapa interactivo de Roslindale Square: bosplans.org/RoslindaleZoningCommentsMapForm.*

Los resúmenes de los comentarios públicos de esta noche aún no reflejan las presentaciones en este nuevo formulario del mapa.



Lo que Hemos Escuchado de los Comentarios Públicos: Apoyo

Aproximadamente el 75% de los comentaristas expresaron su apoyo a las actualizaciones propuestas del borrador de zonificación. Los temas más comunes mencionados en esos comentarios fueron:

Crecimiento de Viviendas

“Estoy especialmente emocionada de ver las Zonas 4 y 5 en el corazón de la plaza. Necesitamos con urgencia más viviendas para frenar las tasas actuales de desplazamiento y el aumento desmesurado de los alquileres en el vecindario, ¿y qué mejor lugar para ponerlas que cerca del transporte y de las tiendas?” - Kathryn

Espacio de Amenidades al Aire Libre

“Requerir espacio de amenidades al aire libre en los nuevos desarrollos creará más lugares de encuentro público, haciendo que nuestro vecindario sea más acogedor para peatones y ciclistas como yo y mi familia.” - Timothy

Crecimiento Empresarial

“Este aumento de altura, combinado con los requisitos de uso activo en la planta baja, mejorará nuestro distrito comercial mientras preserva el carácter esencial de nuestras tiendas locales. La flexibilidad para el uso de los pisos superiores creará oportunidades para que diversas organizaciones se establezcan aquí, desde estudios de arte hasta clínicas de salud, enriqueciendo el tejido de nuestra comunidad.” - Elliot

Lo que Hemos Escuchado de los Comentarios Públicos: Preocupaciones

Aproximadamente el 25% de los comentaristas expresaron preocupaciones sobre las actualizaciones propuestas del borrador de zonificación. Los temas más comunes mencionados en esos comentarios fueron:

Riesgo de Desplazamiento

“Muchos de nuestros actuales propietarios de negocios son inmigrantes, negros, asiáticos y latinos/as. Los edificios que albergan estos negocios y los alquileres actuales se verán amenazados por nuevos desarrollos que (1) reemplacen los edificios existentes o (2) eleven los alquileres que los negocios pagan actualmente.” -Elizabeth

Altura de los Edificios

“Además, cualquier estructura grande y anónima que se cierna sobre Adams Park sería un gran perjuicio porque generaría mucha sombra en un parque que es utilizado por familias, mercados de agricultores y eventos musicales.”
-D'Anna

Estacionamiento

“Insto al Departamento de Planificación a exigir un estacionamiento adecuado fuera de la calle en los nuevos desarrollos para asegurar que nuestro vecindario siga siendo habitable y accesible tanto para los residentes actuales como para los futuros.”
-Familia Joyce

Áreas y Distritos Específicos Identificados



Taft Hill Municipal Parking Lot - OS-UP

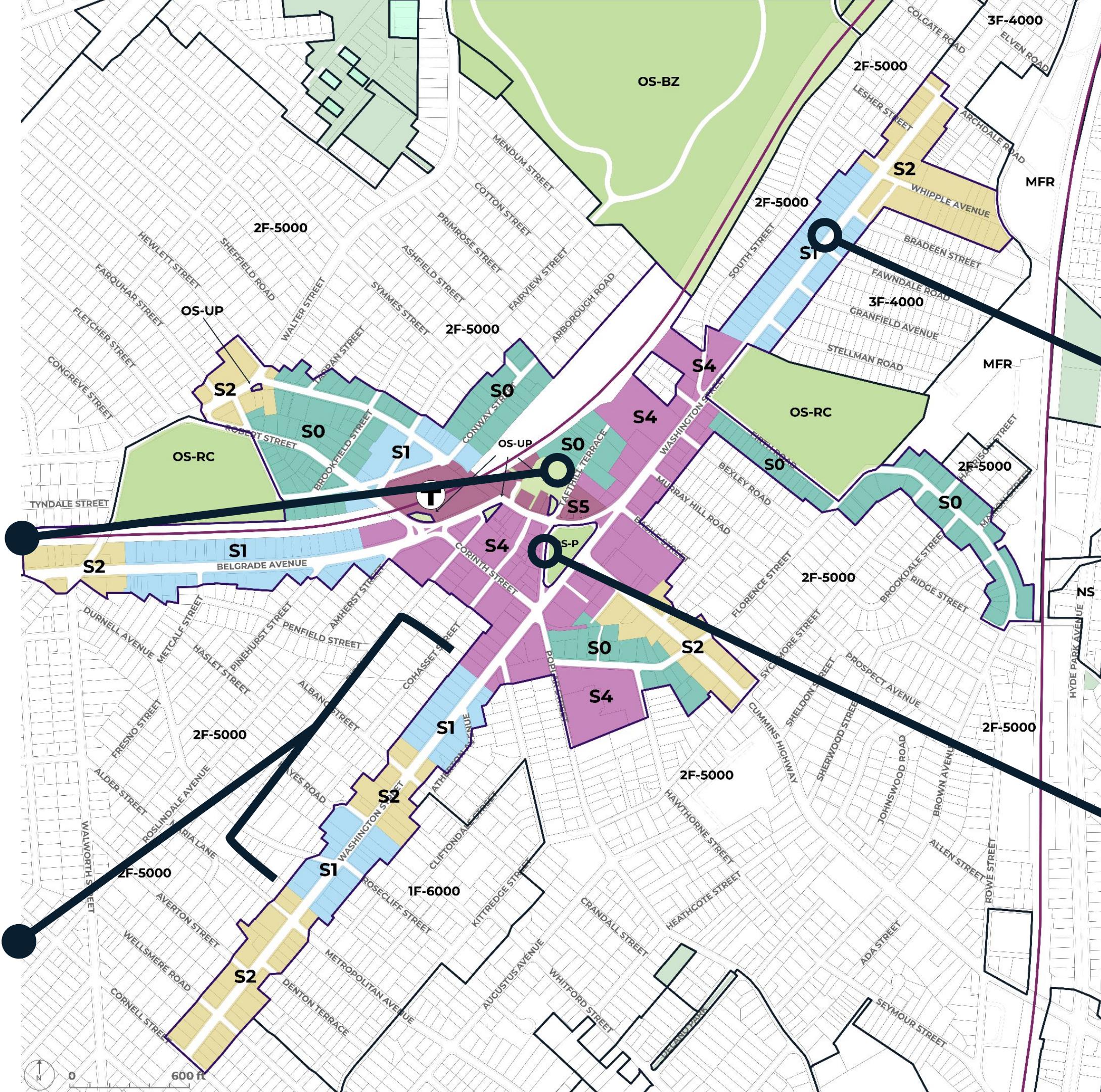
Apoyo para mapear el estacionamiento con el distrito OS-UP (Espacio Abierto Urbano de Plaza)

Preocupaciones por no mapear el estacionamiento con un distrito de Squares and Streets



Washington St South – S1

Interés en cambiar las áreas en Washington St actualmente mapeadas con el distrito S1 al distrito S2



Washington St North – S1

Interés en cambiar las áreas de Washington St actualmente mapeadas con el distrito S1 al distrito S2.



Alrededor de Adams Park – S4/S5

Interés en ver el distrito S5 aplicado a más calles dentro del núcleo comercial.

Interés en ver el distrito S2 mapeado en lugar del distrito S4 en esta área.

Preocupaciones sobre la altura permitida de los distritos S4 y S5 en el núcleo comercial y a lo largo de la calle Corinth.

Áreas y Distritos Específicos Identificados

Área general alrededor del distrito S4 propuesto

- Interés en mapear más áreas con los distritos S0 o S1 alrededor de la estación de trenes de cercanías y donde actualmente está mapeado el S4.



Avenida Belgrade

- Interés en cambiar las áreas de Belgrade Ave actualmente mapeadas con el distrito S1 al distrito S2.



Washington North - Distritos 2F y 3F

- Interés en cambiar algunos de los distritos de dos y tres familias restantes en esta parte de Washington St a distritos S0.



Cummins Highway

- Interés en extender el mapeo de nuevos distritos más allá a lo largo de Cummins Hwy entre Washington St y Hyde Park Ave, específicamente mapeando los distritos S0, S1 o S2.

Lo que Hemos Escuchado: Preguntas Frecuentes + Preocupaciones

Algunas preguntas comunes sobre las actualizaciones de zonificación que se han planteado durante las horas de oficina, por correo electrónico y en conversaciones informales con miembros de la comunidad:



¿Este proyecto es solo la ciudad usando el dominio eminente, y se demolirán todos los edificios en Roslindale?

Respuesta: El Departamento de Planificación de la Ciudad de Boston NO está proponiendo la demolición de propiedad privada ni el uso del dominio eminente para tomar propiedad como parte de este proceso de zonificación.

La zonificación es **solo un conjunto de reglas actualizadas** que los propietarios de propiedades privadas deben seguir si eligen hacer cambios en sus propiedades.

Un propietario de propiedad privada puede proponer la demolición de su propia propiedad, lo cual debe seguir todas las leyes de la ciudad y del estado para la revisión de demolición y los derechos de los inquilinos.

Lo que Hemos Escuchado: Preguntas Frecuentes + Preocupaciones

Algunas preguntas comunes sobre las actualizaciones de zonificación que se han planteado durante las horas de oficina, por correo electrónico y en conversaciones informales con miembros de la comunidad:



¿La zonificación tiene en cuenta los impactos ambientales de la posible demolición de edificios individuales si es necesario para la reurbanización?

Respuesta: ¡Sí! Para todos los distritos de zonificación, existe un proceso para revisar las solicitudes de demolición de edificios a través del Artículo 85 (Demora de Demolición) del Código de Zonificación de Boston.

Para los edificios que tienen al menos 50 años y los edificios ubicados dentro de un Distrito de Superposición de Diseño Vecinal, este proceso:

- Establece un período de espera para considerar alternativas a la demolición,
- Ofrece una oportunidad para que el público emita comentarios, y
- Minimiza la cantidad y el alcance de las demoliciones de edificios cuando no se planea un reuso inmediato del sitio.

Además, el nuevo Artículo 37 (Edificaciones Verdes y Carbono Cero Neto) en el Código de Zonificación de Boston, adoptado en enero de 2025, establece regulaciones de emisiones para proyectos del Artículo 80 (15+ unidades y/o 20,000+ pies cuadrados) para garantizar que esos proyectos sean “diseñados, desarrollados y gestionados para minimizar y mitigar los impactos ambientales adversos, promover el desarrollo sostenible y minimizar y mitigar los impactos de las emisiones de gases de efecto invernadero.”

Lo que Hemos Escuchado: Preguntas Frecuentes + Preocupaciones

Algunas preguntas comunes sobre las actualizaciones de zonificación que se han planteado durante las horas de oficina, por correo electrónico y en conversaciones informales con miembros de la comunidad:



¿Por qué el estacionamiento municipal de Taft Hill no está siendo mapeado con un distrito de zonificación de Squares y Streets?

Respuesta: Durante el proceso del Plan de Área Pequeña de Roslindale Square, varios pequeños negocios y residentes locales expresaron su preocupación sobre los impactos de una posible pérdida temporal de espacios de estacionamiento en la zona si el Estacionamiento Municipal de Taft Hill se reurbanizara para viviendas.

La propuesta de mapear el distrito de zonificación OS-UP (Espacio Abierto de Plaza Urbana) en el estacionamiento reafirma el uso actual y continuo del área como una importante amenidad de estacionamiento.



¿Por qué Roslindale es el primer lugar donde se están realizando estos cambios de zonificación?

Respuesta: ¡Roslindale no es el primer área donde se ha propuesto la zonificación de Squares y Streets!

Existen distritos de zonificación de Squares y Streets mapeados en Mattapan; fueron adoptados como parte de la implementación del PLAN: Mattapan y entraron en vigor el 30 de mayo de 2024.

También tenemos procesos de planificación comunitaria en curso en Cleary Square en Hyde Park y Fields Corner en Dorchester, donde los Planes de Área Pequeña para esas áreas guiarán el futuro mapeo de los distritos de Squares y Streets.

Otros lugares futuros para los procesos de Squares y Streets se encuentran en la página web de la iniciativa de planificación de Squares y Streets.

Lo que Hemos Visto Hasta Ahora en las Áreas de Squares y Streets de Mattapan



841 Morton Street

Este es un proyecto propuesto; no está aprobado ni construido.

Zoning District: S2

Type: Article 80 Large Project

Status: Under Review

Residential Units Proposed: 52 units

Parking Spaces Proposed: 42 spaces

Proposed Height: 5 stories with an elevator (59 ft 8 in) – below the maximum of 65 ft

Non-Residential Spaces Proposed: Ground floor retail space

Existing Use: Gas station

691-695 Morton Street

Este es un proyecto propuesto; está aprobado pero no construido.

Zoning District: S3

Type: Article 80 Small Project

Status: Board Approved

Residential Units Proposed: 29 units

Parking Spaces Proposed: 5 spaces

Proposed Height: 6 stories with an elevator + roof deck (75 ft) – below the maximum of 7 stories (85 ft)

Non-Residential Spaces Proposed: Ground floor retail space

Existing Use: Vacant land

43-47 Fremont Street

Este es un proyecto aprobado; está en construcción.

Zoning District: S0

Type: Multifamily Housing (not Art. 80 scale)

Status: Under Construction

Residential Units Proposed: 14 units

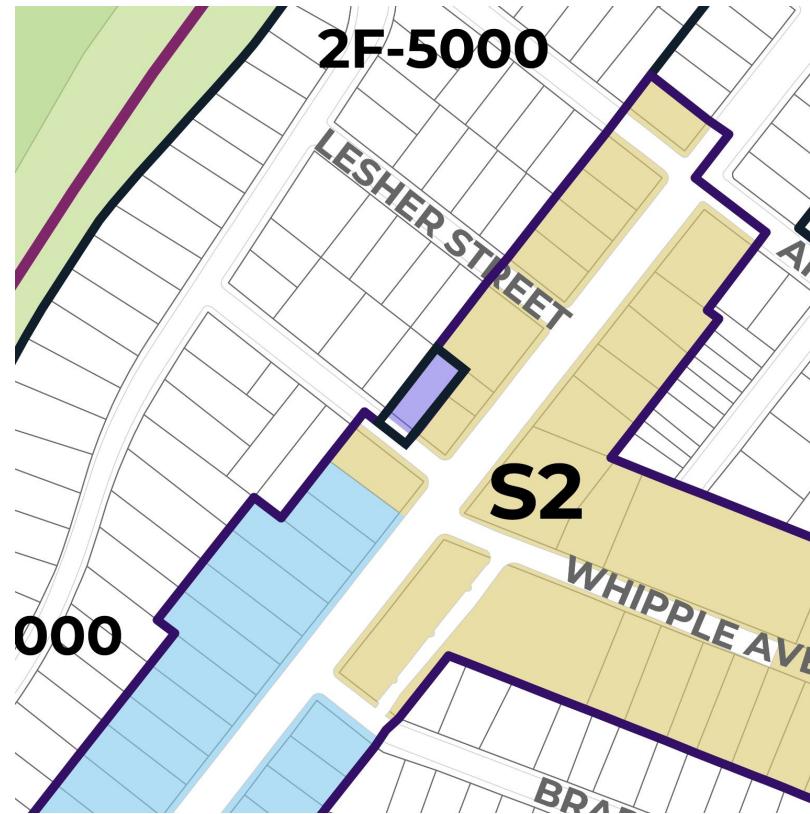
Parking Spaces Proposed: 9 spaces

Proposed Height: 3 stories – below the maximum of 4 stories

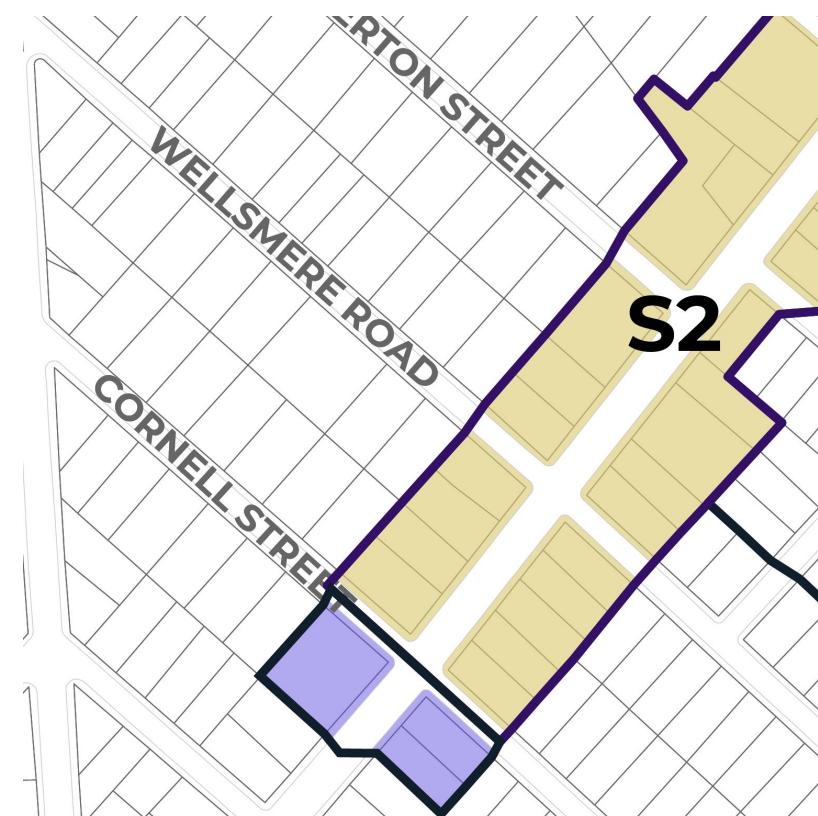
Previous Use: Vacant land

Posibles Actualizaciones al Borrador de las Enmiendas de Zonificación

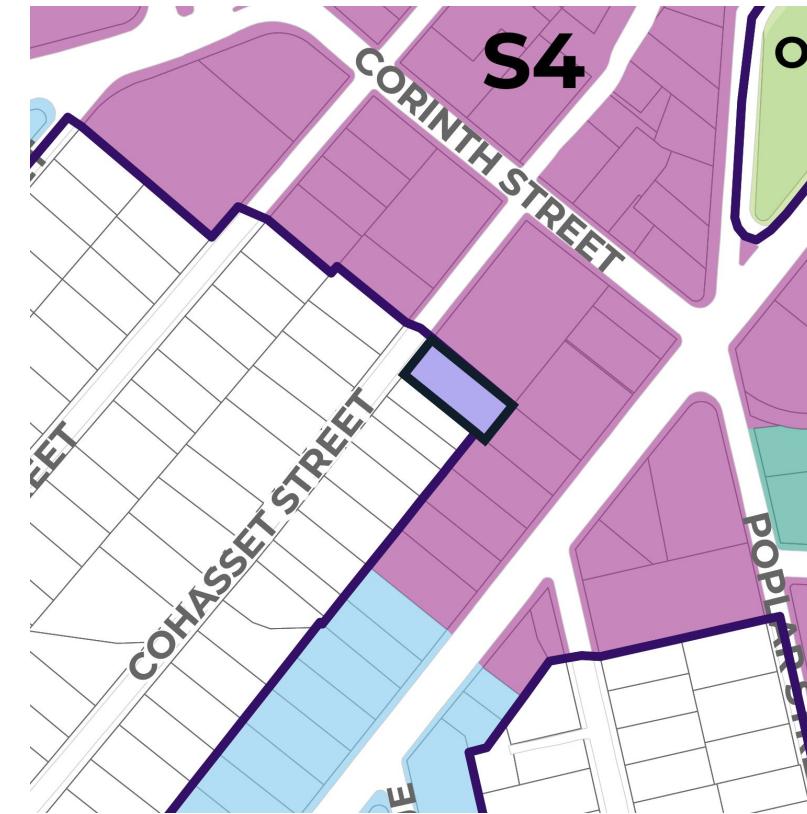
Afirmar Parcelas Adyacentes de Tipos y Formas de Uso de Suelo Similares



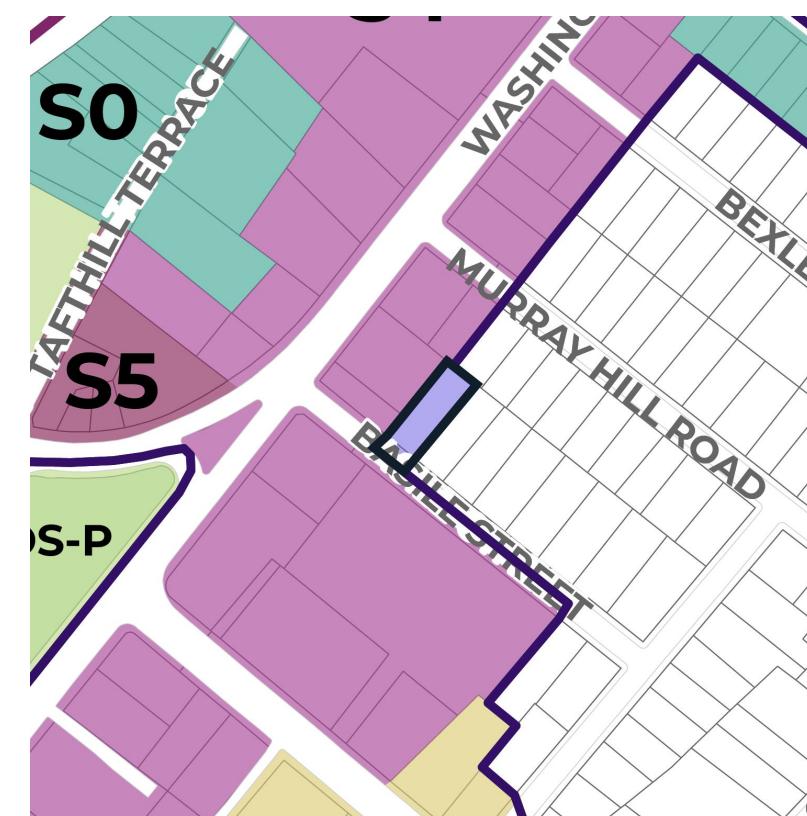
[S0] 7 Mosgrove Ave – Identificado por el propietario de la propiedad como una casa con 4 o más unidades colindante con una propiedad comercial en Washington St.



[S2] 4456 Washington St – Identificado por el propietario de la propiedad como una propiedad comercial colindante con el extremo sur del distrito S2 propuesto en Washington St.



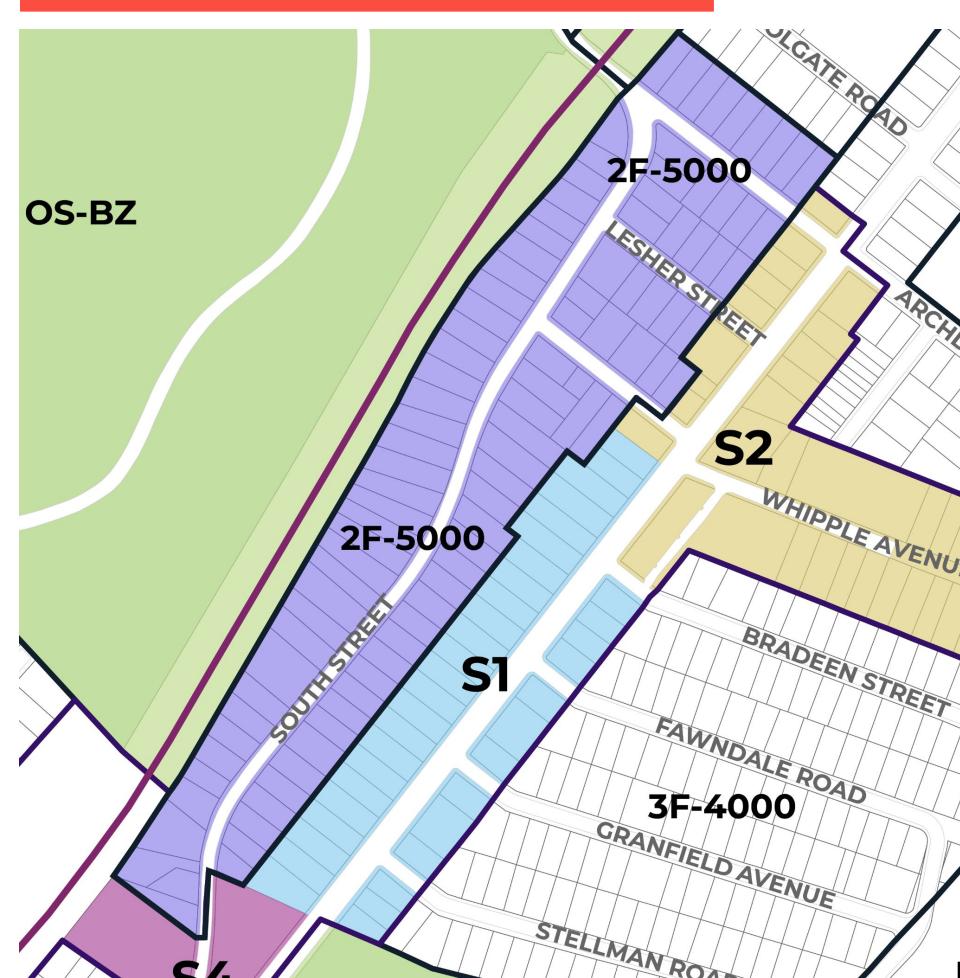
[S4] 16 Cohasset St – Identificado por el propietario de la propiedad como una propiedad comercial colindante con otras propiedades comerciales en Corinth St y Washington St.



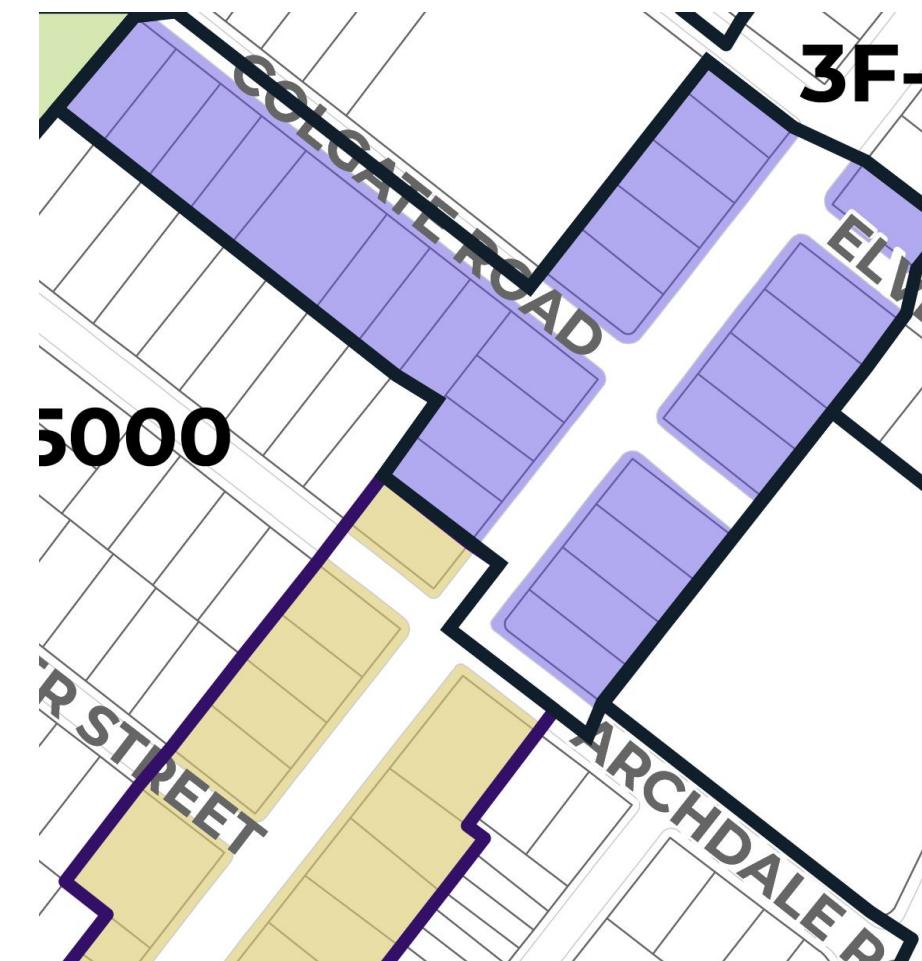
[S4] 6 Basile St – Uso de guardería no residencial colindante con propiedades comerciales en Washington St.



Incluir Bloques Mencionados por los Residentes o con Patrones de Uso de Suelo Similares



[S0] South St from the Edison Building to Archdale Rd -
Mencionado en una reunión pública anterior como un área de interés para la densidad de viviendas, especialmente por su proximidad a los distritos S1, S2 y S4.



[S0 or S1] Washington St between Archdale Rd and Mahler Rd/Colgate Rd -
Mencionado en una reunión pública anterior como un área extendida para la densidad de viviendas y actividad de uso mixto, con propiedades existentes de 3+ unidades que se beneficiarían de ser afirmadas con la zonificación de Squares y Streets.



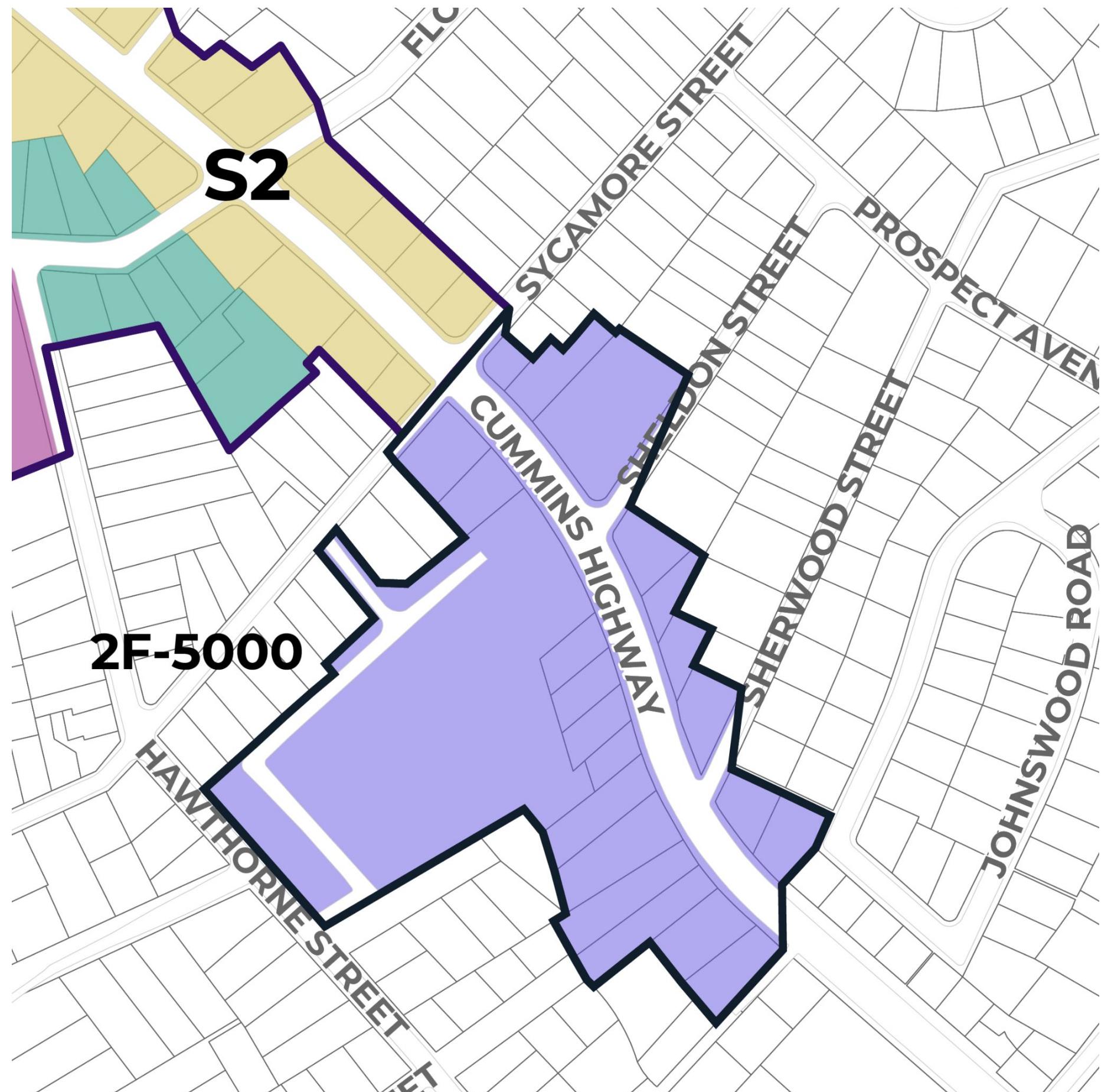
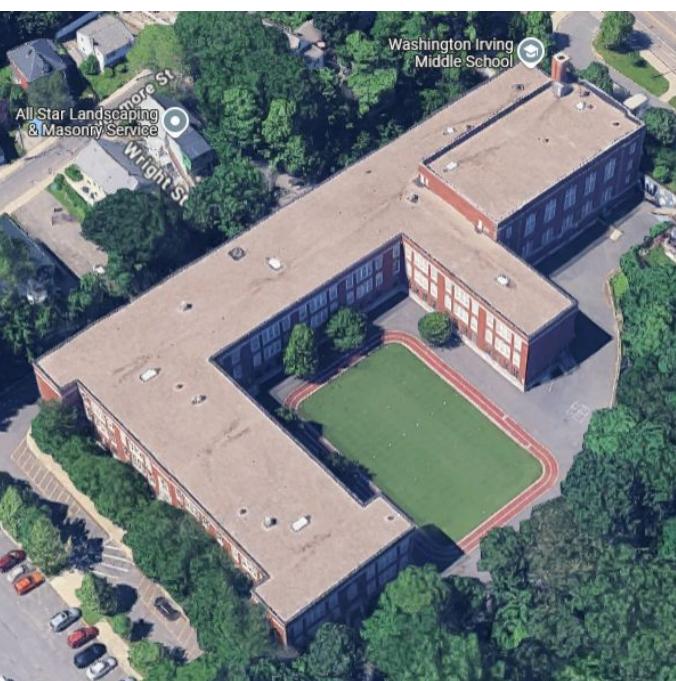
Ampliar a lo largo de Cummins Highway hasta Sherwood Street

[S1] Al revisar el contexto de Cummins Hwy, una extensión entre Sycamore St y Sherwood St apoyaría el crecimiento de viviendas:

- Cerca del edificio de la escuela Irving (que pronto será renombrado y reabierto) y
- Cerca de paradas de autobús con servicio hacia Washington St y Hyde Park Ave.

El corredor de Hyde Park Ave está identificado como una futura área para un proceso de Squares + Streets.

Un proceso futuro centrado en el corredor de Hyde Park Ave es más adecuado para abordar la rezonificación en y cerca de esa intersección.

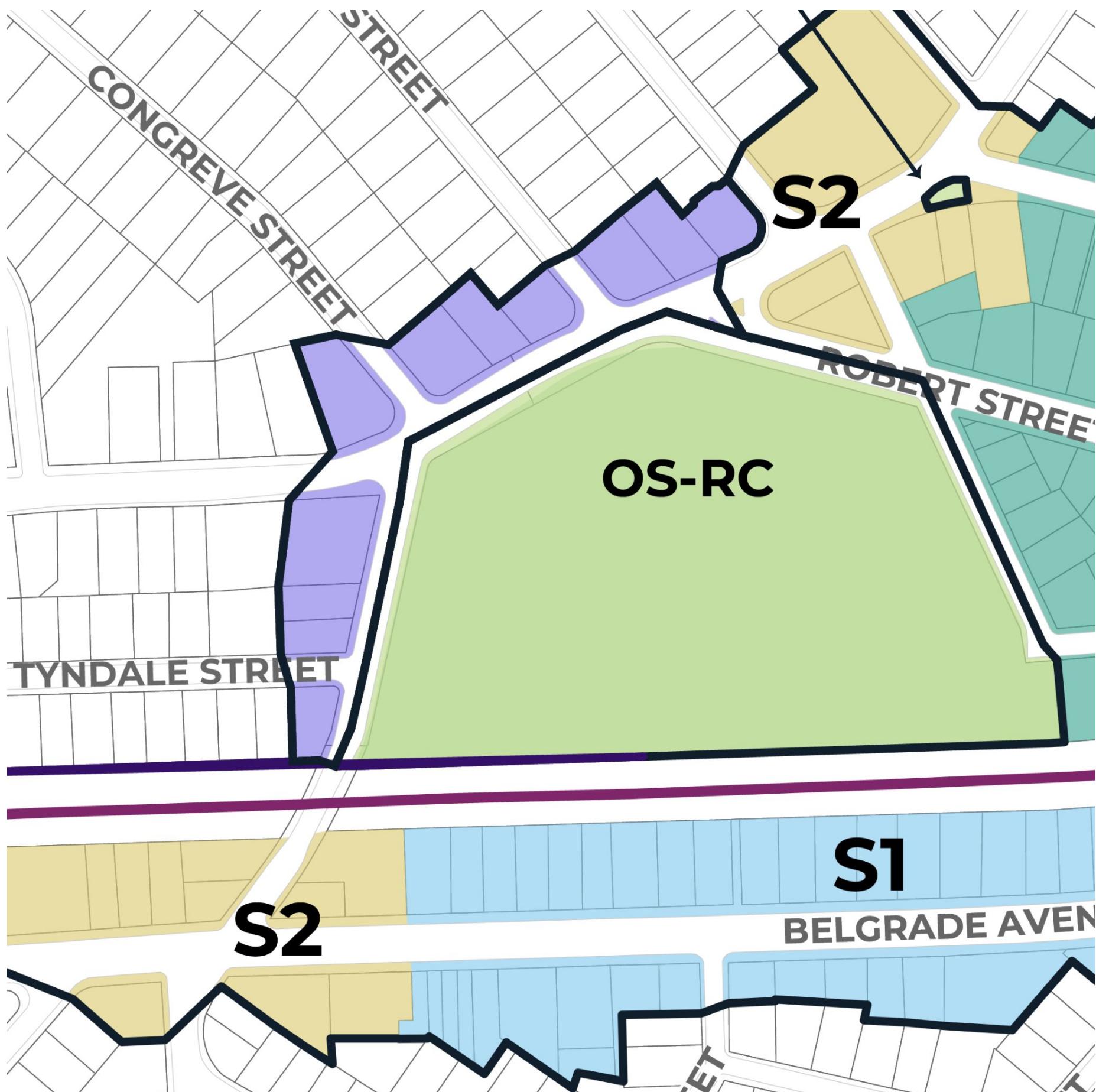


Consistencia del Mapeo para Viviendas Multifamiliares Cerca de Espacios Abiertos

[S0] El área frente a Fallon Field en South St y Walter St ha sido identificada como una zona razonable para mapear con un distrito S0.

Esto es para ser consistente con la lógica de mapeo utilizada cerca de Healy Field, donde el distrito S0 también está mapeado a lo largo de Firth St, con el fin de fomentar más viviendas para que las personas vivan cerca de espacios verdes y abiertos.

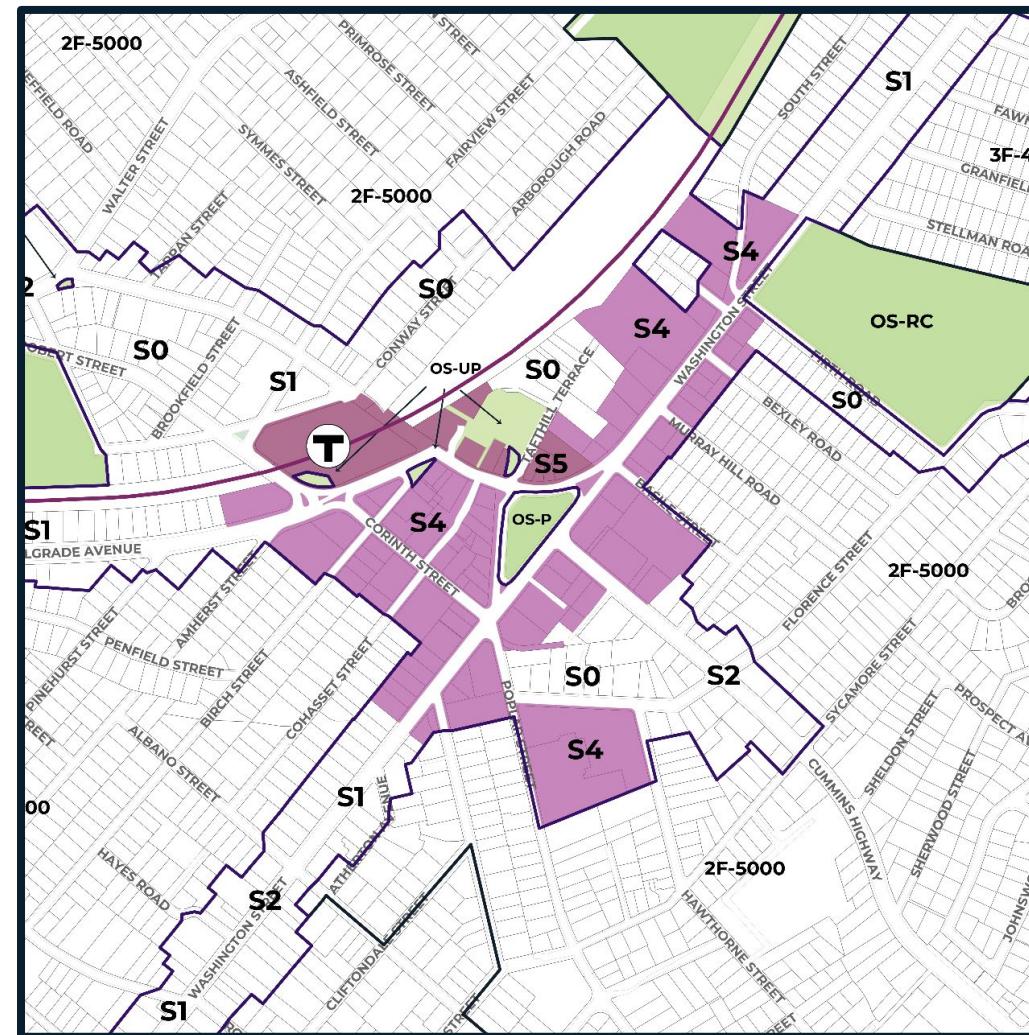
Los usos existentes de 3 unidades y comerciales a lo largo de South St también serían confirmados por el distrito S0.



Áreas que Permanecen Como Estaban Mapeadas en el Mapa Original de Zonificación

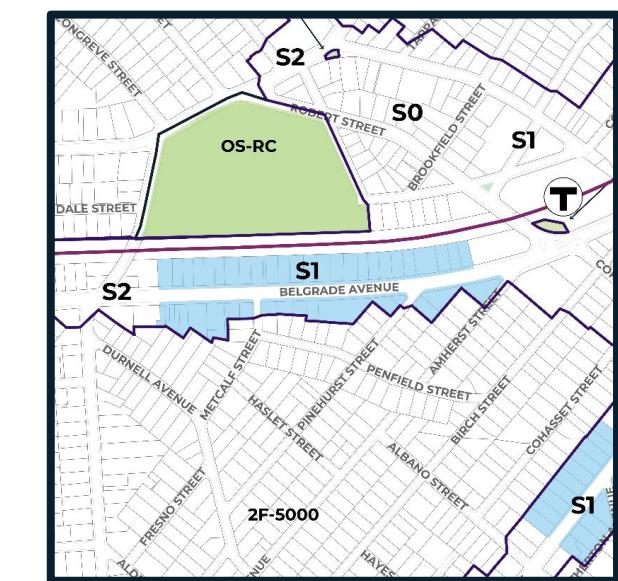
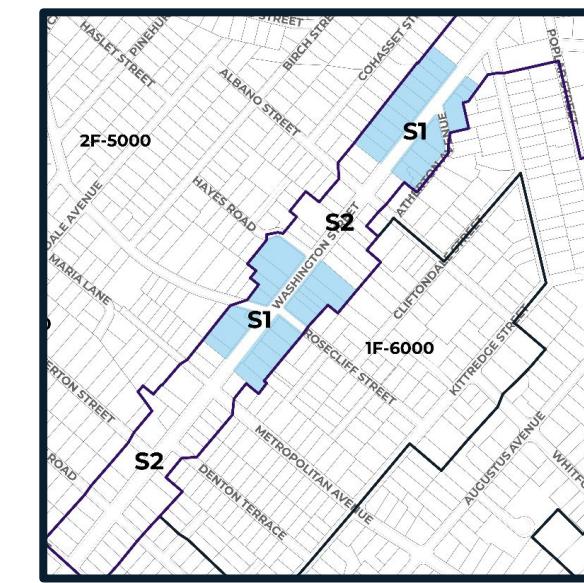
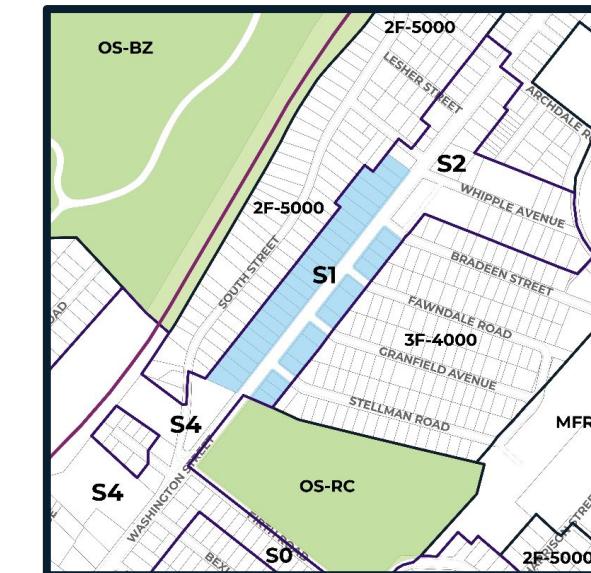
Distritos S4 + S5 - Núcleo Comercial

Estos distritos tienen las regulaciones más estrictas para fomentar la continuación de usos activos en el nivel del suelo y espacios de amenidad al aire libre destinados al servicio público.



Distritos S1 - Belgrave Ave + Washington St

Estos distritos están mapeados en bloques predominantemente residenciales con menos actividad comercial y de uso mixto. S1 aún ofrece oportunidades de uso mixto, pero prioriza la actividad residencial, incluyendo la **posibilidad de unidades de vivienda en el nivel del suelo que den a la calle**.



Distritos 1F, 2F y 3F restantes

Estos distritos serán actualizados a través de la iniciativa de Vivienda Vecinal para permitir un crecimiento de vivienda a menor escala y para afirmar propiedades no conformes que enfrentan obstáculos para realizar renovaciones o agregar espacio habitable.

¿A qué se aplica la zonificación?

Proyectos del Sub-Artículo 80 y Cambios en Propiedades

- Cambiar el uso de una propiedad
- Construir una ampliación en su edificio
- Agregar espacio para comida para llevar o para eventos a su restaurante
- Agregar espacio de oficina a su negocio
- Construcción de menos de 20,000 pies cuadrados
- Otros cambios en el edificio...

Artículo 80 Proyectos Pequeños

- Proyectos entre 20,000 y 50,000 pies cuadrados
- Proyectos con 15 o más unidades de vivienda



Example: 20 Taft Hill Park, Roslindale

Artículo 80 Proyectos Grandes

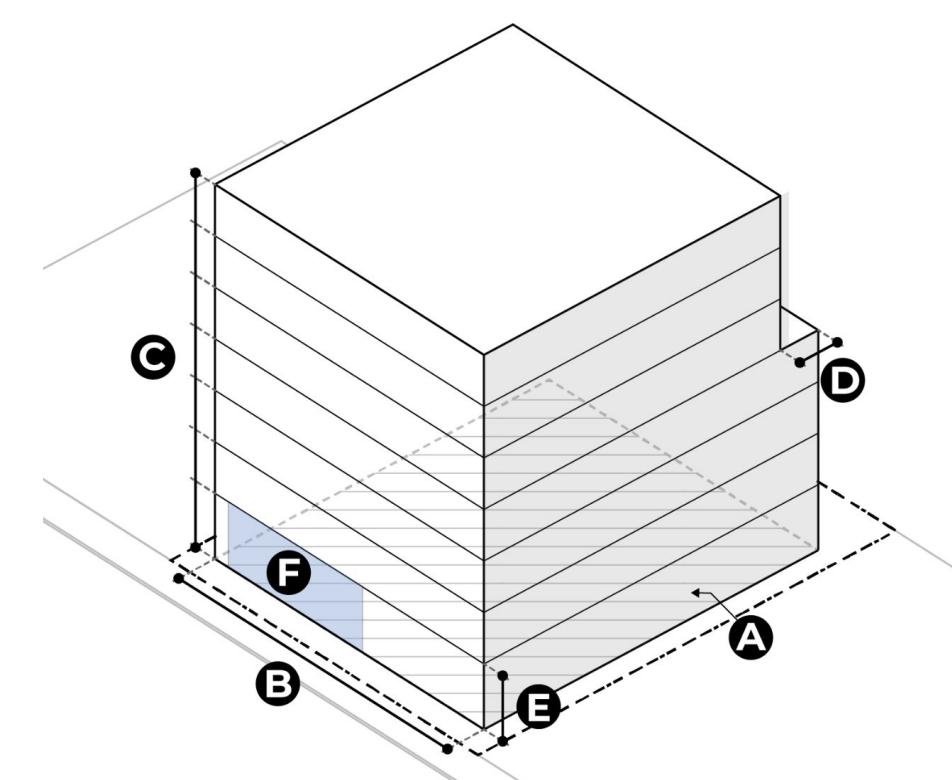
- Proyectos de más de 50,000 pies cuadrados



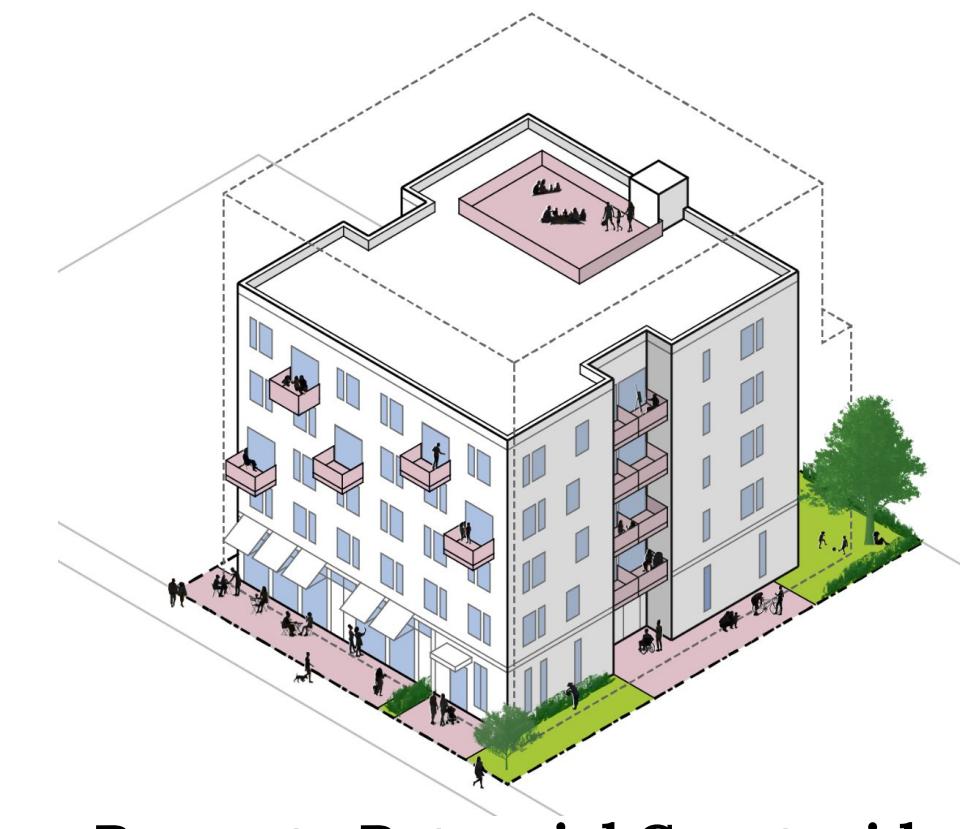
Example: 289 Walk Hill Street, Roslindale

Más Allá de la Zonificación: Procesos de Revisión

Una vez que los distritos de zonificación establecen el límite máximo para la escala y el espacio de un proyecto propuesto y definen las restricciones sobre qué usos pueden existir en una propiedad, existen herramientas de revisión que ayudan a dar forma al proyecto final para reflejar las necesidades de un contexto local.



Sobre de Zonificación



Proyecto Potencial Construido

Algunas herramientas de revisión incluyen:

- Revisión del Departamento de Servicios de Inspección (ISD)
- Revisión del Plan de Sitio de la Comisión de Agua y Alcantarillado de Boston (BWSC)
- Revisión de Planes de la Comisión de Discapacidad de la Ciudad de Boston
- Revisión de Desarrollo del Artículo 80
- Revisión de Diseño del Departamento de Planificación (Revisión de Diseño del Artículo 80 y Revisión de Diseño del Distrito de Superposición de Diseño Vecinal)

Más allá de la Zonificación – Factores Privados

Existen una variedad de factores privados que pueden influir en si una propiedad cambiará sus usos o se redesarrollará en algo diferente.



Intereses a corto y largo plazo del propietario de la propiedad



Acuerdos de arrendamiento existentes y restricciones de escritura

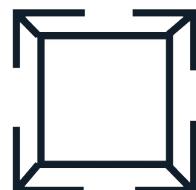


Financiamiento y Costos

- Costo de construcción
- Disponibilidad de préstamos, subvenciones y fondos personales
- Honorarios profesionales (por ejemplo, arquitectos, ingenieros, etc.)



Retroalimentación de la comunidad y de los colindantes



Tamaño, forma y condiciones existentes del lote de terreno y el edificio



Demanda local de ciertos usos

Más Allá de la Zonificación: Notificaciones a Propietarios Adyacentes y a la Comunidad

Bajo esta zonificación actualizada, los desencadenantes para cuándo se requieren notificaciones a propietarios adyacentes y a la comunidad seguirán siendo los mismos, solo que habrá una mayor flexibilidad en los posibles usos del suelo y tipos de edificios que se permitirán.

Se REQUIERE una reunión de colindantes si un proyecto propuesto...	NO SE REQUIERE una reunión de colindantes si un proyecto propuesto...	Artículo 80 Revisión del desarrollo y un período formal de comentarios públicos sobre un proyecto propuesto SON OBLIGATORIOS si el proyecto...
<ul style="list-style-type: none"> • NO cumple con una o más de las regulaciones de zonificación subyacentes, y/o • está ubicado dentro del área NDOD Y cumple con el umbral para el requisito de revisión de diseño NDOD. 	<ul style="list-style-type: none"> • cumple con todas las regulaciones de zonificación subyacentes, • está por debajo del umbral para la Revisión de Desarrollo del Artículo 80 (menos de 20,000 pies cuadrados y menos de 15 unidades de vivienda), y • no está ubicado dentro del área NDOD. 	<ul style="list-style-type: none"> • cumple con el umbral para la Revisión de Desarrollo del Artículo 80 (más de 20,000 pies cuadrados o más de 15 unidades de vivienda). Esto es cierto incluso si el proyecto cumple con las regulaciones de zonificación subyacentes.

NOTA: Incluso si un proyecto propuesto no está obligado a realizar una reunión con los propietarios adyacentes cuando cumple con la zonificación y está por debajo del umbral del Artículo 80, los miembros de la comunidad y los propietarios adyacentes aún pueden coordinarse con su enlace de la Oficina de Servicios Comunitarios para intentar conectarse o reunirse con el proponente del proyecto sobre el mismo.

Más Allá de la Zonificación: Recursos de Diseño para Viviendas Multifamiliares de Pequeña Escala y Uso Mixto

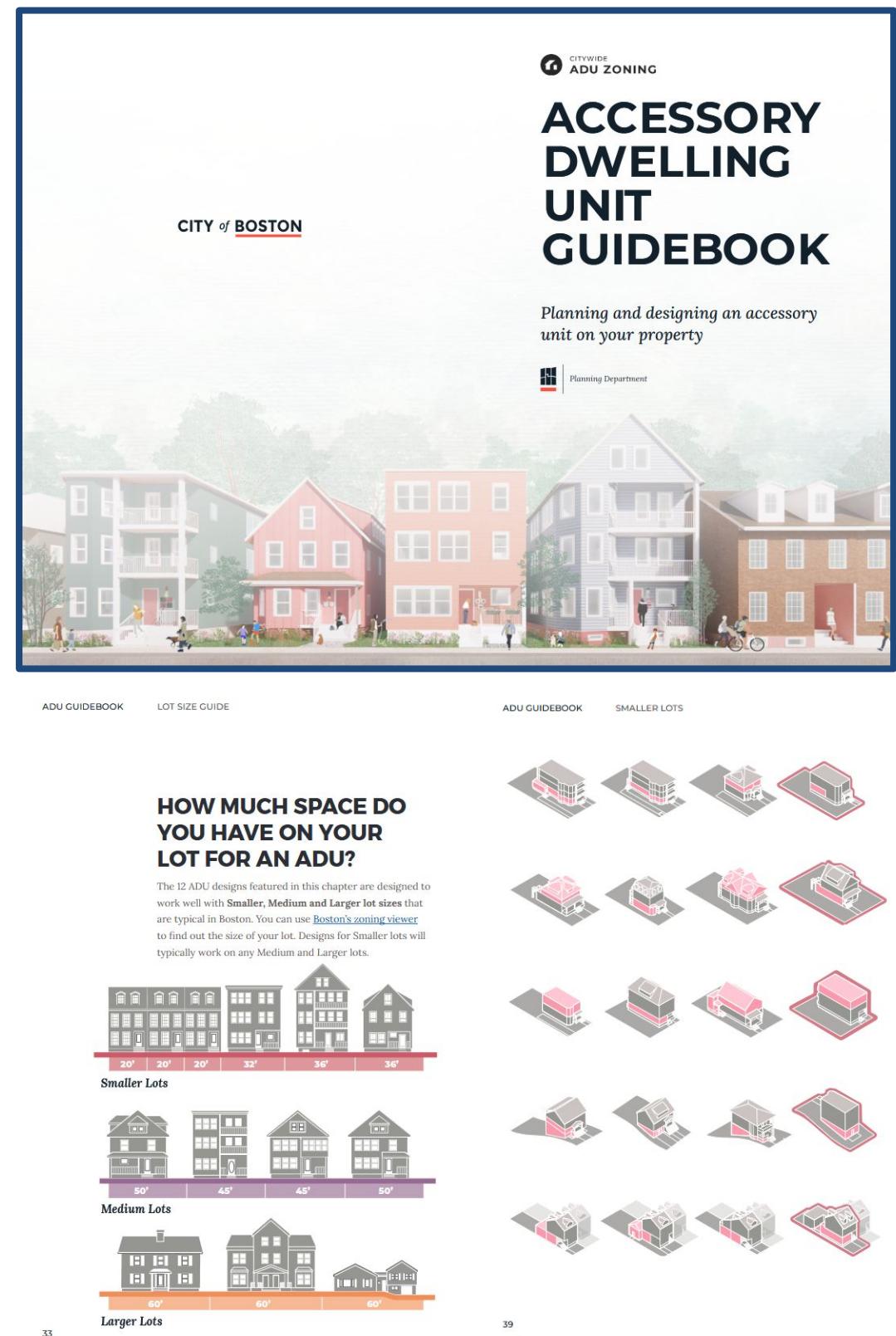
Algunos interesados expresaron su interés en el diseño de nuevos desarrollos que no están obligados a pasar por la revisión de diseño del Artículo 80 y NDOD:

Para proyectos multifamiliares de pequeña escala y de uso mixto como estos, el Departamento de Planificación está:

- Explorando la creación de recursos de diseño para estos tamaños y tipos de desarrollo y
- Investigando los desencadenantes apropiados para la revisión del plan del sitio y el diseño de proyectos en estas escalas más pequeñas para garantizar aún más que tengamos estándares claros a nivel de la ciudad en cuanto a diseño.

Un precedente para este tipo de recurso de diseño enfocado en una escala y tipo de desarrollo específicos es **la Guía de Unidades de Vivienda Accesorias (ADU)** →

La exploración de recursos de diseño se llevará a cabo en colaboración con la División de Diseño Urbano del Departamento de Planificación. Se está llevando a cabo una investigación adicional de los desencadenantes de revisión de diseño como parte de la iniciativa de Vivienda en los Vecindarios.



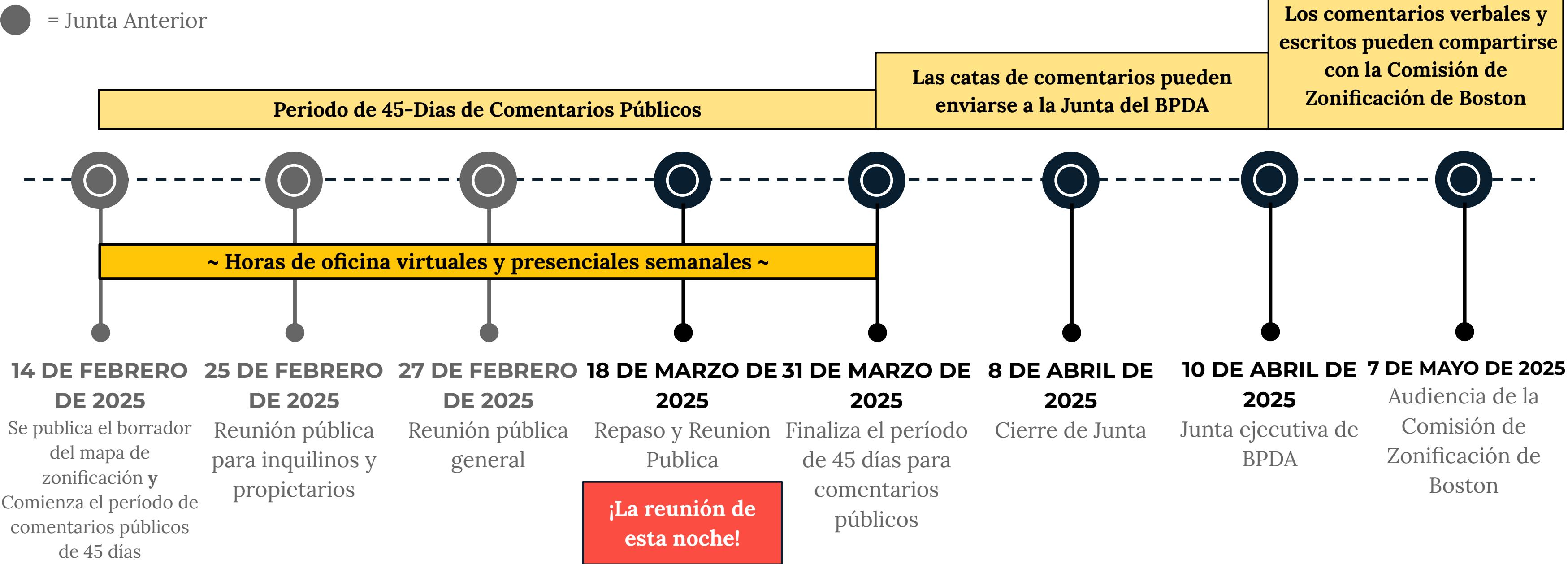
Ejemplo: Guía de Unidades de Vivienda Accesorias (ADU)

Próximos Pasos + Proceso Restante



Cronograma del Proceso de Participación y Adopción de la Zonificación

= Junta Anterior



Envía tus comentarios sobre estas actualizaciones de zonificación hasta el 31 de marzo: bosplans.org/RoslindaleZoningPublicComments.

Consulta más información y regístrate para los próximos eventos y horas de oficina: bosplans.org/RoslindaleSquaresAndStreets.

Comunícate si tienes alguna pregunta o si tu grupo comunitario desea que presentemos en una próxima reunión:
abdul-razak.zachariah@boston.gov (to contact Abdul) or squaresandstreets@boston.gov (to contact our broader team).

Cronograma de Participación Pública y Retroalimentación

Además de estas reuniones públicas, la participación ha incluido:

- **Caminatas a través del área de re-zonificación,**
- **Stands en eventos organizados por socios de la Ciudad** (por ejemplo, Horas de Café en Sumner School, Despensa de Alimentos en Sumner School, Hora de Cuentos del Sábado en la Biblioteca de Roslindale),
- **Actualizaciones semanales sobre los comentarios públicos recibidos, y**
- **Presentaciones o stands para grupos de partes interesadas locales.**
 - Algunos grupos para los que hemos presentado hasta ahora incluyen:
 - WalkUp Roslindale y Rozzidents for More Rozzidents
 - Longfellow Area Neighborhood Association (LANA)
 - Residentes de Taft Hill Terrace y Taft Hill Park

Si usted es parte de un grupo comunitario local que desea una explicación más detallada de estas actualizaciones de zonificación, **por favor contacte a Abdul en abdul-razak.zachariah@boston.gov** para solicitar y coordinar un horario para una presentación virtual o en persona para su grupo.



Zoning Reform Planner Abdul-Razak Zachariah, Roslindale ONS Liaison Josh McCorkle, and Community Engagement Manager Jonil Casado out at last week's Sumner School Coffee Hours!

Qué Esperamos Aprender Durante Este Proceso Público

Ubicaciones de los Distritos

¿Qué opinas sobre la ubicación de los distritos específicos?

Usos / Actividades del Suelo

¿Qué preferencias tienes sobre los usos del suelo en estas áreas que deberían reflejarse en la zonificación?

¡Gracias!

Preguntas y Respuestas