



Plazas + Calles

Recomendaciones de zonificación

Actualizaciones de zonificación propuestas para las calles principales + centros vecinales de Boston

Reunión pública

Controles de Zoom para escuchar a intérpretes



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

(Cabo Verdean) Djobe íkune di interpretason (un globu) na parti inferior di tela y selesiona bu língua ki bu kre skuta reunion.

(Kreyòl Ayisyen) Chèche ikòn entèpretasyon ki gen fòm (glòb) anba ekran ou an epi seleksyone lang ou vle tande a.

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

(Tiếng Việt) Tìm biểu tượng phiên dịch (hình quả địa cầu) ở phía cuối màn hình của bạn và chọn ngôn ngữ bạn muốn nghe.

(简体中文) 查找屏幕底部的翻译图标（地球仪），然后选择您想听到的语言。

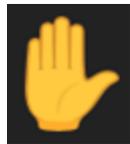
(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想听到的語言。

Información y consejos sobre las reuniones de Zoom

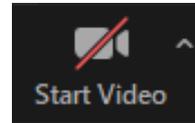
- **La BPDA grabará esta reunión** y publicará la grabación en la página web del proyecto de la BPDA. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.
- **Los controles de Zoom se encuentran en la parte inferior de la pantalla.** Al hacer clic en estos símbolos, se activan distintas funciones.
- **Use la función de levantar la mano** (marque *9 si se une por teléfono) **y espere a que lo llamen para activar el sonido** (marque *6 si se une por teléfono) para poder hacer una pregunta o comentario.



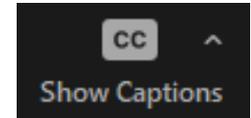
Silenciar/Activar
el sonido



Levantar la mano para
ponerse en la fila para
hacer una pregunta o
comentario



Encender/Apagar
el video



Activar los
subtítulos

¡Pida aclaraciones!

Haga preguntas en el chat cuando desee: ¡Nuestro personal está a su disposición durante la presentación!

Pídanos explicaciones de cualquier término o concepto que discutamos:
¡Queremos asegurarnos de que lo que decimos es accesible para todo el mundo para que puedan compartir sus comentarios informados!

Plazas + Calles

Equipo de Zonificación

Will Cohen, planificador sénior II

Jack Halverson, planificador II

Adam Johnson, diseñador urbano

Maya Kattler-Gold, planificadora I

Andrew Nahmias, planificador sénior II

Abdul-Razak Zachariah, planificador I

Kathleen Onufer, directora adjunta
de zonificación



Agenda

1. Descripción general de la iniciativa Plazas + Calles
2. Zonificación de Plazas + Calles
3. Modernización del uso de las tierras
4. Distritos de zonificación de Plazas + Calles
5. Lo que oímos de la participación
6. Próximos pasos y participación futura
7. Preguntas y respuestas, debate



¿Qué información debería obtener de esto?

1

Por qué las áreas de Plazas + Calles son un foco para la **reforma de zonificación en toda la ciudad**

2

Cómo estamos **modernizando los usos de la tierra** para las necesidades actuales

3

Las **regulaciones y la visión** para los distritos de Plazas + Calles

4

Los **factores que tenemos en consideración** al preparar estos distritos de zonificación

5

Cómo puede **brindar comentarios**, mantenerse actualizado y ayudar a delinear esta zonificación

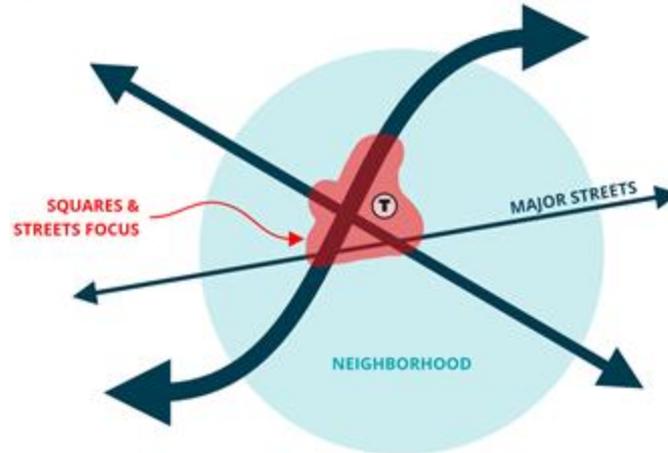
Descripción general de Plazas + Calles



¿Qué es la Iniciativa Plazas + Calles?

Plazas + Calles es una **iniciativa de planificación y zonificación** centrada en ampliar el acceso y la actividad en las plazas y calles principales accesibles al transporte público de Boston.

También es uno de los primeros pasos hacia una **reforma de zonificación en toda la ciudad** y **planificación integral**, que se alinea con otras iniciativas y objetivos de toda la ciudad.



¿Cuáles son los objetivos de Plazas + Calles?

Plazas + Calles : áreas geográficas pequeñas que están **cerca de las principales paradas de transporte público** y **que ya ofrecen bienes y servicios imprescindibles** para residentes locales, empresas y visitantes.



Establecer estándares de desarrollo más predecibles

Promover abundante diversidad de viviendas y oportunidades para una población en crecimiento

Reducir el tiempo y el dinero gastados en transporte

Acercar a las personas a los beneficios de los servicios e inversiones de la Ciudad

Fomentar más clientes, empleados y oportunidades económicas para las pequeñas empresas locales

¿Qué aportará Plazas + Calles?

Una oportunidad para alinear la planificación con **vías de implementación factibles** que se pueden completar dentro de 10 años, como las siguientes:

- **zonificación actualizada de Plazas + Calles**
- inversiones en espacio público + paisaje urbano
- planes para las parcelas de la ciudad
- programas + financiamiento para pequeñas empresas, arte, vivienda, y otras necesidades locales



Zonificación de Plazas + Calles

A wide-angle photograph of a city street intersection. On the left, a red sedan is parked. The street has white lane markings and a yellow center line. In the distance, a brick building features a 'tcb' sign. To the right, a two-story brick building with white trim and a porch is visible, also with a 'tcb' sign. An American flag flies on a pole in front of it. The sky is bright blue with scattered white clouds. The text 'Zonificación de Plazas + Calles' is overlaid in large white font across the center of the image.

¿Qué es la zonificación?

La **zonificación** es un conjunto de leyes que se usan para guiar el desarrollo al definir la **densidad, forma y uso permitido del proyecto** en una zona determinada.

El **Artículo 80** (un capítulo del Código de Zonificación de Boston) define los requisitos específicos para la revisión de determinados proyectos de desarrollo en todos los vecindarios de Boston.

Estos están codificados en zonificación.

Estos se aplican a nivel de proyecto a través de la revisión del Artículo 80.

Uso de tierras

Regulaciones dimensionales

Pautas de diseño

Diseño del sitio individual

Regulaciones de uso de la tierra

El código de zonificación de Boston regula **cómo se puede usar la tierra**

Cada *uso* de tierra es clasificado como **permitido, condicional o prohibido** en cada área de la ciudad

- ***Condicional*** significa que necesita un permiso de uso condicional, basado en criterios establecidos, del Consejo de Apelaciones de Zonificación

Regulaciones dimensionales

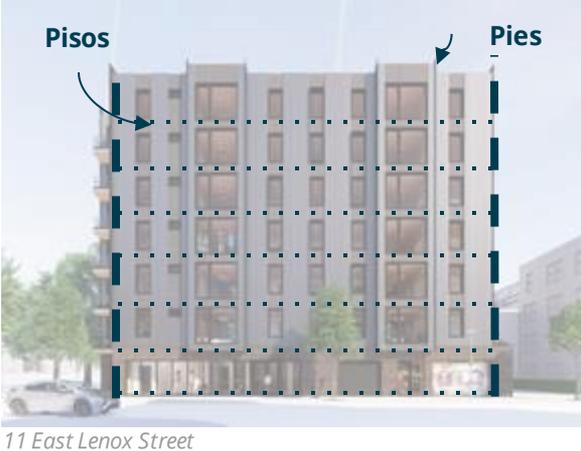
Cobertura del lote de construcción



Retiros



Altura



¿Por qué rezonificar?

1

Las regulaciones de zonificación actuales no coinciden con lo que se construye, lo que existe o las formas en que queremos crecer

2

La zonificación actualizada establece estándares claros sobre lo que se puede construir (y hace que sea más difícil confiar en las variaciones)

3

Proporcionar vías para el desarrollo residencial y comercial a pequeña escala, así como para los de mayor tamaño

4

Hacer que el código de zonificación sea más legible, predecible y fácil de utilizar

¿Cómo actualizamos la zonificación?

Enmienda al texto de zonificación

Cambio(s) en el **texto escrito** del Código de Zonificación que se convierten en **reglas nuevas o actualizadas** para el uso y desarrollo de la tierra que podemos aplicar a secciones específicas de la Ciudad o a la Ciudad en su totalidad.

Enmienda al mapa de zonificación

Cambio(s) en la **ubicación geográfica y aplicación de reglas de zonificación específicas** en el mapa de zonificación de una o más áreas dentro de la Ciudad.

	One Family (1F)	Two Family (2F)	Three Family (3F)	Conservation Multifamily Residential (MFR)	Community Protection Subdistricts (CPS)	Facilities Subdistricts (CF)
Child care center	CA	CA	CA	CA ⁽²⁾	A	CA

(2) Where designated "A" or "C," provided that such use is located on the ground floor, or in a basement with a separate entrance; otherwise forbidden.



Modernización del uso de las tierras

A woman wearing a light blue jacket, black pants, and a white headband is standing on a sidewalk next to a purple building. She is leaning against a bicycle with yellow handlebars. The building has a wooden double door with a glass panel and a decorative metal gate. The number '264' is visible on the door. The scene is brightly lit, suggesting daytime.

Desafío

Regulaciones de uso actuales:

- existen en **muchos lugares en el código** (cada artículo local y el código base)
- son **difíciles de utilizar** para el público y el personal del Departamento de Servicios de Inspección (ISD) que revisa los permisos de construcción
- también están **desactualizadas** y no siempre abordan los objetivos de planificación actuales



Oportunidad

Regulaciones de uso nuevas:

- incluyen una **tabla más simple** con usos similares consolidados y usos obsoletos eliminados
- incluyen **definiciones mejoradas**
- incluyen **estándares de forma y rendimiento** donde corresponda
- Se convierten en la base para la **reforma de zonificación de toda la ciudad** y en un lugar singular donde se pueden realizar futuras actualizaciones



Inventario de usos

Cajero automático
Banco
Autobanco
Oficina de correo
Centro educativo para adultos
centro comunitario
guardería
guardería, personas mayores
biblioteca
lugar de culto
monasterio
convento
casa parroquial
Residencia para miembros de orden religiosa
Galería de arte
Uso artístico
Auditorio
Cine
Sala de conciertos
Museo
Arte público, espacio de visualización
Estudio, artes
Estudios, producción
Teatro
Teatro
Venta de boletos
Reparación de instrumentos musicales
Tienda de artesanías de metal
Dormitorio no disponible para un uso fraternidad
Librería para adultos

Panadería
Establecimiento de cannabis
Negocio minorista general
Tienda de licor
Negocio minorista local
Venta al aire libre de elementos de jardinería
Tienda de empeño
Tienda de música
Universidad o facultad
Escuela primaria o secundaria
Jardín de infantes
Escuela de profesiones
Escuela de oficios
Cementerio
Columbario
Crematorio
Casa funeraria
Cámara mortuoria
Extensión de cementerio
Entretención adulto
Máquinas de juego en un establecimiento comercial
Máquinas de juego en un establecimiento no comercial
máquinas de juego en un establecimiento no comercial
Bar
Bar con entretenimiento en vivo
Restaurante con entretenimiento en vivo, cerrado tras las 10:30 p. m.
Restaurante con entretenimiento en vivo, abierto tras las 10:30 p. m.
Bolos
Billar
Salón de baile
Auto teatro
Centro de ejercicio o gimnasio

Club privado
Club privado que no sirve alcohol
Club privado que sirve alcohol
Restaurante con entretenimiento
Centros sociales, recreacionales o de deporte
Sala de conciertos
Clínica
Centros de servicios de custodia
Residencia de atención grupal, general
Residencia grupal, general
Hospital
Residencia de adultos mayores o centro de convalecencia
B&B
Centro de conferencias
Suites ejecutivas
Hotel
Hotel apartamento
Planta de limpieza
Uso de fabricación general
Uso de fabricación ligera
Planta de impresión
Uso industrial restringido
Uso artístico
Agencia u oficina profesional
Oficina general
Oficina de negocios mayoristas
trastienda
Campo de manejo de golf
terrenos para deporte, privado
espacio abierto
edificio recreacional de espacio abierto
lugar al aire libre de recreación con fines de lucro
Estadio
Central telefónica automática
centro de distribución de datos de telecomunicaciones

Uso mixto de artistas
Tribunal
Estación de bomberos
Teléfono público al aire libre
Instalación penal
Estación de policía
Estación de bombeo
Instalación de reciclaje
Instalación de reciclaje (sin incluir manejo de desechos tóxicos)
Estación de transferencia de desechos sólidos
subestación
Subestación
Central telefónica
Teléfono(s) público(s)
Laboratorio de investigación
Complejo de vivienda colectiva
Casa para personas con discapacidad
Residencia grupal, limitada
Refugio para personas sin hogar
Casa de huéspedes
Vivienda móvil
Parque de viviendas móviles
Vivienda multifamiliar
Vivienda aislada unifamiliar
Vivienda pareada unifamiliar
Orfanato
Casa adosada
Estructura de vivienda temporal
Vivienda aislada de tres familias
Vivienda en serie
Vivienda de transición o refugio para personas sin hogar
Vivienda de transición
Vivienda aislada de dos familias
Vivienda pareada de dos familias
Restaurante con autoservicio
Restaurante

Restaurante de comida para llevar
Hospital para animales
Barbería o estética
Establecimiento de arte corporal
Establecimiento de servicios de comidas
Negocio de cobro de cheques
Centro de canje de contenedores
Tintorería
Perrera
Lavandería, servicio minorista
Lavandería, autoservicio
Establecimientos de fotocopias
Reparación de zapatos
Sastrería
Depósito cerrado de combustibles fósiles o minerales
Depósito al aire libre de combustibles fósiles o minerales
Depósito al aire libre de materiales nuevos
Depósito al aire libre de vehículos dañados o deshabilitados
Depósito al aire libre de basura y chatarra
Depósito al aire libre de combustibles fósiles o minerales
Depósito de líquidos y gases inflamables
Depósito o transferencia de residuos tóxicos
Depósito de contenedores no accesorios o auxiliares a un uso principal ni a un uso en conjunto con la operación de pasajeros permitido con uso legal explícito y ocupado como una instalación de reparación de contenedores, proveedor de lanzamiento de residuos, o un sitio asignado y autorizado como instalación de tratamiento de residuos.
Depósito
Desamadero
Depósito de contenedores
Depósito de determinados materiales
Carpintería
Tienda de electricista

Estudio de fotografía
Tienda de plomería
Reparación de radio/televisión
Tienda de taxidermista
Tapicería
Taller de soldadura
Aeropuerto
Terminal de autobuses
Garaje con despacho
Helipuerto
Terminal de mercancías
Terminal ferroviaria de mercancías
Estación ferroviaria de pasajeros
Terminal marítima
Terminal marítima: cargamento
Terminal marítima: pasajeros
Instalación de estacionamiento aéreo remoto
Mantenimiento de autobuses o depósito
Autolavado
Gasolinera
instalación de autopartes en interiores
Venta en interiores, con o sin instalación, de autopartes, accesorios y suministros
Venta en interiores de automóviles y camiones
Venta en interiores de vehículos motorizados
Venta al aire libre de vehículos motorizados usados y nuevos
Garaje de estacionamiento
Estación ferroviaria de pasajeros
Estacionamiento
Agencia de alquiler de autos
Agencia de alquiler de camiones
Garaje de reparación
Mantenimiento de camiones o depósito
Negocio mayorista
Tienda de maquinaria

Más de 250 usos individuales

Eliminar usos obsoletos

Cajero automático
Banco
Autobanco
Oficina de correo
Centro educativo para adultos
centro comunitario
guardería
guardería, personas mayores
biblioteca
lugar de culto
monasterio
convento
casa parroquial
Residencia para miembros de orden religiosa
Galería de arte
Uso artístico
Auditorio
Cine
Sala de conciertos
Museo
Arte público, espacio de visualización
Estudio, artes
Estudios, producción
Teatro
Teatro
Venta de boletos
Reparación de instrumentos musicales
Tienda de artesanías de metal
Dormitorio no disponible para un uso fraternidad
Librería para adultos

Panadería
Establecimiento de cannabis
Negocio minorista general
Tienda de licor
Negocio minorista local
Venta al aire libre de elementos de jardinería
Tienda de empeño
Tienda de música
Universidad o facultad
Escuela primaria o secundaria
Jardín de infantes
Escuela de profesiones
Escuela de oficios
Cementerio
Columbario
Crematorio
Casa funeraria
Cámara mortuoria
Extensión de cementerio
Entretención adulto
Máquinas de juego en un establecimiento comercial
Máquinas de juego en un establecimiento no comercial
máquinas de juego en un establecimiento no comercial
Bar
Bar con entretenimiento en vivo
Restaurante con entretenimiento en vivo, cerrado tras las 10:30 p.m.
Restaurante con entretenimiento en vivo, abierto tras las 10:30 p.m.
Bolos
Billar
Salón de baile
Auto teatro
Centro de ejercicio o gimnasio

Club privado
Club privado que no sirve alcohol
Club privado que sirve alcohol
Restaurante con entretenimiento
Centros sociales, recreacionales o de deporte
Sala de conciertos
Clínica
Centros de servicios de custodia
Residencia de atención grupal, general
Residencia grupal, general
Hospital
Residencia de adultos mayores o centro de convalecencia
B&B
Centro de conferencias
Suites ejecutivas
Hotel
Motel
Hotel apartamento
Planta de limpieza
Uso de fabricación general
Uso de fabricación ligera
Planta de impresión
Uso industrial restringido
Uso artístico
Agencia u oficina profesional
Oficina general
Oficina de negocios mayoristas
trastienda
Campo de manejo de golf
terrenos para deporte, privado
espacio abierto
edificio recreacional de espacio abierto
Uso al aire libre de recreación con fines de lucro
Central telefónica automática

Teléfono público al aire libre

Central telefónica teléfono público

Uso mixto de artistas
Tribunal
Almacén de mercancías
Teléfono público al aire libre
Institución penal
Estación de bombeo
Instalación de reciclaje
Instalación de reciclaje (sin incluir manejo de desechos tóxicos)
Estación de transferencia de desechos sólidos
subestación
Subestación
Central telefónica
Teléfono(s) público(s)
Teléfono público
Complejo de vivienda colectiva
Vivienda para personas mayores
Vivienda para personas sin hogar
Refugio para personas sin hogar
Casa de huéspedes
Vivienda móvil
Parque de viviendas móviles
Vivienda multifamiliar
Vivienda aislada unifamiliar
Vivienda pareada unifamiliar
Orfanato
Casa adosada
Estructura de vivienda temporal
Vivienda aislada de tres familias
Vivienda en serie
Vivienda de transición o refugio para personas sin hogar
Vivienda de transición
Vivienda aislada de dos familias
Vivienda pareada de dos familias
Restaurante con autoservicio
Restaurante

Restaurante de comida para llevar
Hospital para animales
Barbería o estética
Establecimiento de arte corporal
Establecimiento de servicios de comidas
Negocio de cobro de cheques
Centro de canje de contenedores
Tintorería
Perrera
Lavandería, servicio minorista
Lavandería, autoservicio
Establecimientos de fotocopias
Reparación de zapatos
Sastrería
Depósito cerrado de combustibles fósiles o minerales
Depósito al aire libre de combustibles fósiles o minerales
Depósito al aire libre de materiales nuevos
Depósito al aire libre de vehículos dañados o deshabilitados
Depósito al aire libre de basura y chatarra
Depósito al aire libre de combustibles fósiles o minerales
Depósito de líquidos y gases inflamables
Depósito o transferencia de residuos tóxicos
Depósito de contenedores no accesorios o auxiliares a un uso principal ni a un uso en conjunto con la operación en curso de un sitio permitido con uso legal explícito y ocupado como una instalación de reparación de contenedores, proveedor de lanzamiento de residuos, o un sitio asignado y autorizado como instalación de tratamiento de residuos.
Depósito
Desamadero
Depósito de contenedores
Depósito de determinados materiales
Carpintería
tienda de electricista

Estudio de fotografía
Tienda de plomería
Reparación de radio/televisión
Tienda de taxidermista
Tapicería
Taller de soldadura
Aeropuerto
Terminal de autobuses
Garaje con despacho
Helipuerto
Terminal de mercancías
Terminal ferroviaria de mercancías
Estación ferroviaria de pasajeros
Terminal marítima
Terminal marítima: cargamento
Terminal marítima: pasajeros
Instalación de estacionamiento aéreo remoto
Mantenimiento de autobuses o depósito
Autolavado
Gasolinera
instalación de autopartes en interiores
Venta en interiores, con o sin instalación, de autopartes, accesorios y suministros
Venta en interiores de automóviles y camiones
Venta en interiores de vehículos motorizados
Venta al aire libre de vehículos motorizados usados y nuevos
Garaje de estacionamiento
Estación ferroviaria de pasajeros
Estacionamiento
Agencia de alquiler de autos
Agencia de alquiler de camiones
Garaje de reparación
Mantenimiento de camiones o depósito
Negocio mayorista
Tienda de maquinaria

Agrupar usos similares

Preguntas de guía:

¿Qué usos son únicos?

¿Cuál es la escala e impacto de cada uso?

¿Cuáles regulaciones no relacionadas con zonificación afectan los usos? Ej.: licencias de licor

Estándares de forma y rendimiento

Ejemplos de consideraciones y estándares potenciales:

Preocupaciones:

Impacto auditivo



Estándares:

Definir horas de operación

Plantas bajas vacías o “inactivas”



Exigir actividad minorista u otro uso activo en planta baja

Ejemplo: “Servicios al cliente”

Este uso consolida varios usos actuales en el Código, todos los cuales implican la prestación de servicios a los clientes. Incluido:

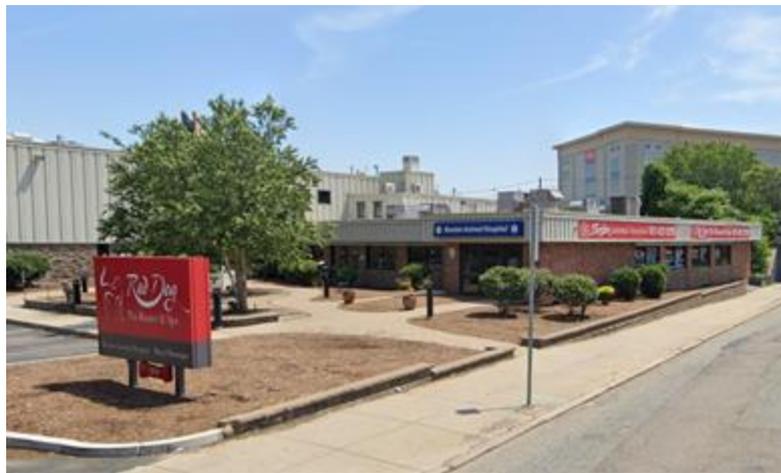
- Barbería, estética, establecimiento de arte corporal
- Lavandería o lugar de entrega de limpieza en seco
- Oficina de correo o lugar de mensajería
- Centro de ejercicio o gimnasio
- Hospital para animales, cuidado de día, peluquería y perrera

Pequeño: Hasta 10,000 pies cuadrados

Grande: de 10,000 pies cuadrados o más



Linda's Hair Braiding, Dorchester - 2,000 pies cuadrados



Boston Animal Hospital, Newmarket - 21,753 pies cuadrados

Ejemplo: “Comercio minorista”

Actualmente, los comercios minoristas están regulados como “comercio minorista general” y “comercio minorista local”. Una distinción entre los dos era para separar a las pequeñas empresas locales de las grandes tiendas. El nuevo **“Comercio minorista” ahora incluye umbrales de tamaño para determinar la escala y el impacto** en lugar de una descripción de las empresas en sí.

Pequeño: hasta 2,500 pies cuadrados

Mediano: 2,500 a 10,000 pies cuadrados

Grande: 10,000 a 50,000 pies cuadrados

Extragrande: más de 50,000 pies cuadrados

Pequeño



*Lily's Market, Mattapan –
2,200 pies cuadrados*

Mediano



*Walgreens, Central Sq –
9,000 pies cuadrados*

Grande



*T.J. Maxx, Back Bay –
45,000 pies cuadrados*

Extragrande



*Target, Fenway –
160,000 pies cuadrados*

Ejemplo: “Tienda de comestibles”

Actualmente, la tienda de comestibles no se utiliza en el código de zonificación (se considera parte del comercio minorista). Ahora se incluye “Tienda de comestibles” para poder **permitirlas explícitamente en más lugares.**

Las **distinciones de tamaño** pueden limitar las grandes tiendas de comestibles en vecindarios residenciales donde el impacto del tráfico de clientes podría ser una molestia.

Pequeño: hasta 15,000 pies cuadrados

Grande: de 15,000 pies cuadrados o más



The Daily, Dorchester - 3,500 pies cuadrados



Star Market, Copley - 57,000 pies cuadrados

Ejemplo: “Entretenimiento en vivo”

Las instalaciones de entretenimiento en vivo **organizan regularmente eventos en vivo con entrada**, como teatros, cines, salas de conciertos, arenas y estadios.

Los **umbrales de capacidad** se utilizan para permitir entretenimiento en vivo en una **variedad de escalas y distritos**. Por ejemplo, una instalación “pequeña” podría ser accesible para más vecindarios residenciales.

Pequeño: hasta 500 personas

Mediano: de 500 a 2,000 personas

Grande: de 2,000 a 10,000 personas

Extragrande: 10,000 personas o más

Pequeño



Brighton Music Hall - 476 personas

Mediano



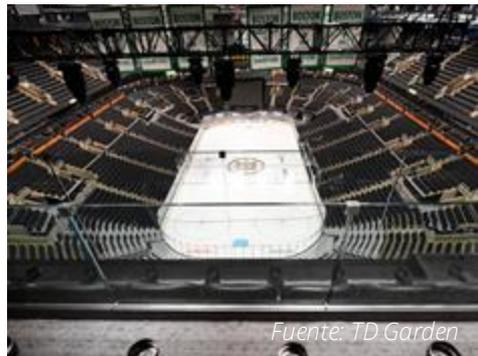
Strand Theatre - 1,400 personas

Grande



Symphony Hall - 2,371 personas

Extragrande



TD Garden - 19,580 personas

Ejemplo: “Bar o restaurante” y “Café”

Un “Café” tiene menos de 2,500 pies cuadrados, no sirve alcohol e incluye lugares como cafeterías, heladerías y panaderías.

Hoy en día, la mayoría de los restaurantes de Boston deben acudir al Consejo de Apelaciones de Zonificación para ofrecer un servicio de comida para llevar. Las nuevas definiciones incluirán comida para llevar; **en cualquier lugar donde se permita “Bar o Restaurante” y “Café”, se permitirá la comida para llevar.**

*P: ¿Debería regularse de manera diferente un restaurante que ofrece entretenimiento en vivo?
¿Debería regularse de forma diferente un restaurante que ofrece comida para llevar?*



Cafe JuiceUp, Mattapan - 700 pies cuadrados

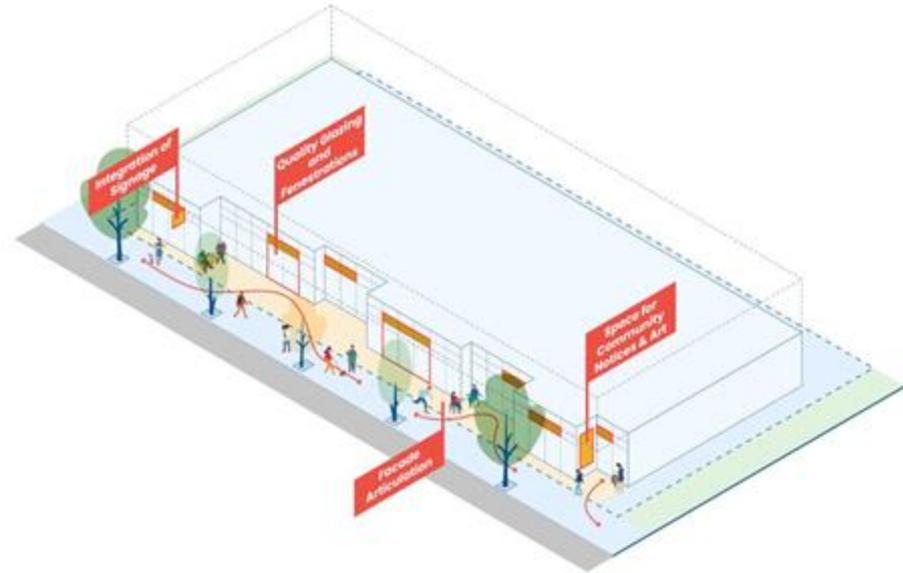


Comfort Kitchen, Dorchester - 1,000 pies cuadrados

Definición de plantas bajas “activas”

Usos activos de plantas bajas

- Bar o restaurante
- Café
- Comercio minorista
- Servicios al cliente
- Centro de eventos
- Tienda de comestibles
- Entretenimiento en vivo
- Vestíbulos públicos de uso hotelero, oficina o residencial
- Museo o galería de arte
- Usos limitados
- Establecimiento minorista de cannabis
- Usos comunitarios excepto espacios abiertos
- Actividades en el interior



P: ¿Qué debería considerarse un uso “activo”?

A photograph of a street scene. On the left, there is a multi-story brick building with a white fence in front. In the center, a modern, multi-story building with grey and yellow panels is visible. Several cars are parked along the street in front of the modern building. The sky is overcast. The text "Distritos de zonificación preliminares de Plazas + Calles" is overlaid in white on the image.

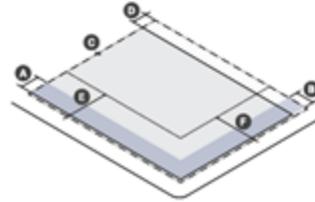
Distritos de zonificación preliminares de Plazas + Calles

¿Qué diferencia a cada distrito?



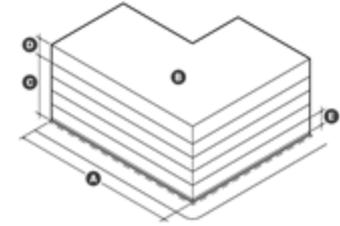
Usos

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



Estándares de lote

- Tamaño de los patios delanteros, traseros y laterales
- Placa de piso máxima para el edificio



Forma de la construcción

- Ancho máximo de edificio
- Altura máxima de la construcción y pisos

¿Cómo podrían mapearse los distritos?



¿Cómo podrían mapearse los distritos?



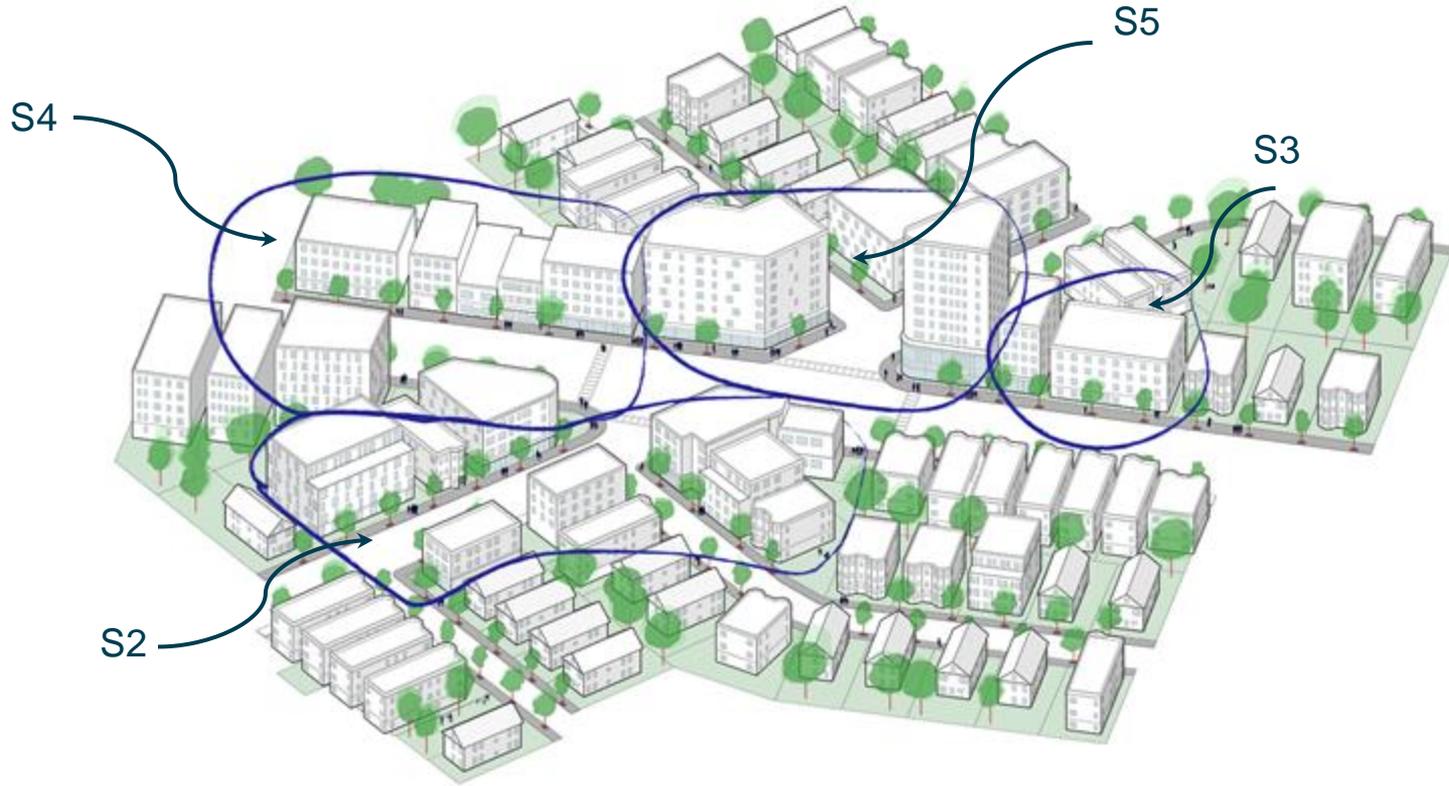
¿Cómo podrían mapearse los distritos?



¿Cómo podrían mapearse los distritos?



¿Cómo podrían mapearse los distritos?



Distrito S-0: Residencial de transición

Distrito residencial de grano fino que proporciona una transición de calles y plazas de uso mixto y alta actividad a áreas residenciales de menor actividad.

Usos

- Solo se permiten usos residenciales; limitado a la escala del subartículo 80

Configuración

- Transición “a la vuelta de la esquina” al resto del vecindario; solo mapeado en parcelas más pequeñas
- Placa de piso de construcción máxima pequeña
- Los requisitos de los jardines delanteros y laterales crean espacio para los árboles, menor cobertura del lote y requisitos del área más permeable



Distrito S-1: Vivienda en la calle principal

Edificios principalmente residenciales que también pueden tener pequeñas tiendas u oficinas en la planta baja.

Usos

- Se permiten pequeños comercios minoristas del vecindario, como cafeterías, estudios de arte o tiendas de comestibles pequeñas en la planta baja, aunque la planta baja residencial es una condición común
- Se requiere residencial en la planta alta

Configuración

- Jardines laterales y delanteros pequeños para proporcionar un área más permeable y una zona de amortiguamiento con áreas de menor y mayor escala



Distrito S-2: Uso mixto en la calle principal

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

Usos

- En la planta baja, se permiten usos vecinales de tamaño pequeño a mediano
- Se requieren usos activos de plantas bajas
- Se requiere residencial en la planta alta

Configuración

- Edificios de mediana altura, que pueden llenar el frente del lote (línea de lote cero) para ayudar a crear un paisaje urbano similar a una “calle principal”
- Cobertura de lotes más baja que los distritos de mayor escala para garantizar algo de espacio en el jardín



Cobertura de lotes más pequeña para garantizar algo de espacio en el jardín

Distrito S-3: Calle principal activa

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.

Usos

- Se adapta a usos de planta baja a mayor escala que atraen a la gente a calles y plazas, como entretenimiento en vivo o un gran gimnasio
- Se requieren usos activos de plantas bajas
- Se requiere residencial en la planta alta

Configuración

- Se permiten edificios más altos de mediana altura, con condiciones de línea de lote cero en la calle principal
- Se permite una mayor cobertura de lote



Distrito S-4: Plazas activas

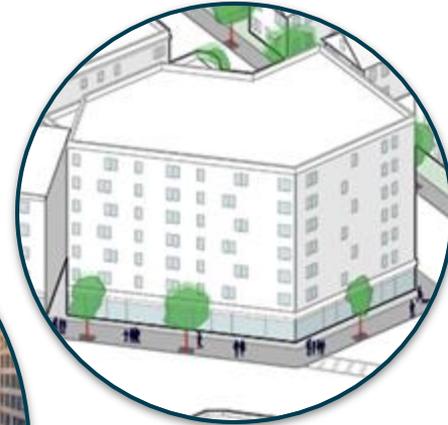
Edificio de uso mixto de mediana altura en áreas vecinales de uso mixto con una amplia gama de usos activos de la planta baja.

Usos

- Planta alta de uso mixto residencial o comercial
- Se permite una amplia gama de usos en la planta baja, como tiendas de comestibles más grandes,
- Se requieren usos activos de plantas bajas
- Los usos residenciales se limitan a la planta alta

Configuración

- Se permiten edificios más altos de mediana altura, con condiciones de línea de lote cero en la calle principal
- Mayores retiros traseros junto a los distritos residenciales



Distrito S-5: Plazas Placemaker

Sitios excepcionales con fachada a la calle principal o ubicaciones destacadas en plazas; usos excepcionales y acceso al transporte público

Usos

- Se permiten usos comerciales, hoteleros y de entretenimiento en todo el edificio (aunque limitados en tamaño total)
- Se requieren usos activos de plantas bajas
- Los usos residenciales se limitan a la planta alta

Configuración

- Edificios de mediana y gran altura, incluidas las construcciones pesadas de madera
- Cobertura de lote más pequeña que S3 y S4 para garantizar espacios abiertos
- Mayores retiros traseros junto a los distritos residenciales



Requisitos en todos los distritos

- Crear paisajes urbanos dinámicos mediante el requisito de una cierta cantidad de **usos activos en la planta baja** y limitar la cantidad de “paredes en blanco” sin ventanas en la planta baja (S2-S5)
- **Limitar la superficie y el ancho del edificio** para reflejar de mejor forma la escala de diseño urbano existente
- Crear mejores lugares para vivir mediante el requisito de superficie cuadrada para **servicios de espacios abiertos** como balcones, azoteas, terrazas, patios, paisajes urbanos y plazas en la planta baja (S2-S5)
- **Establecer dimensiones para patios donde sean importantes**, como patios traseros más grandes adyacentes a áreas residenciales
- **Eliminar las normas mínimas de estacionamiento y modernizar los requisitos de carga**

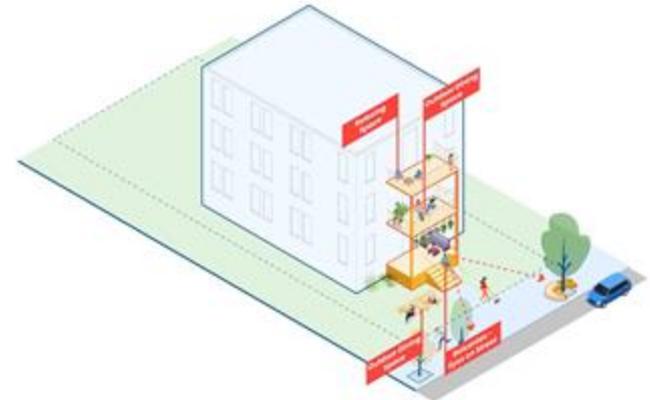
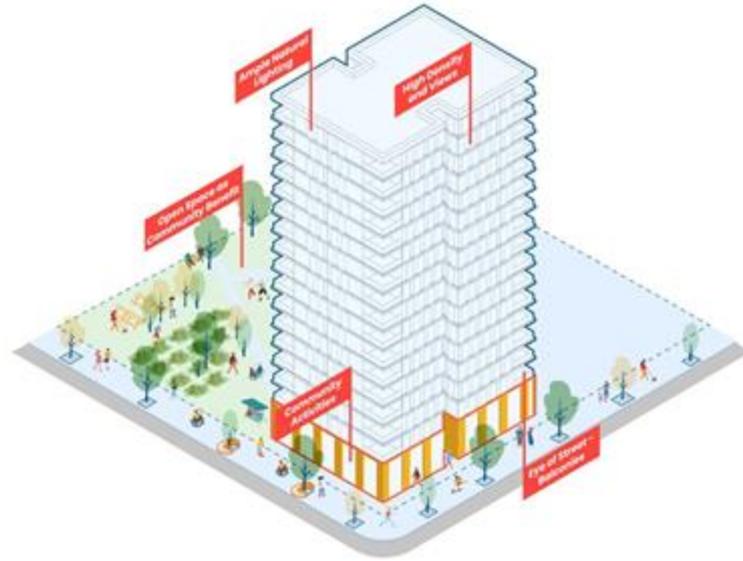


Espacio de servicios al aire libre

Espacio al aire libre para reunión o recreación para una sola unidad de vivienda, residentes del edificio o el público en general.

Esto puede incluir espacios como:

- Balcones privados
- Techos
- Terrazas
- Patios interiores
- Porches
- Plazas
- Espacio para cenar al aire libre



Distritos de Plazas + Calles

S0



Residencial de transición

- Transición entre calles y plazas de baja y alta actividad
- Solo residencial y complementario
- Patios a escala de contexto

S1



Vivienda en la calle principal

- Se permiten tiendas pequeñas en la planta baja con usos limitados
- Principalmente residenciales
- Patios pequeños

S2



**Calle principal
Uso mixto**

- Línea de lote cero en la calle principal, pero cobertura de lote más baja para exigir jardines, patios o plazas
- Se requieren usos activos de planta baja pequeños a medianos entre una combinación de usos

S3



Calle principal activa

- Línea de lote cero de la calle principal
- Residencial u hoteleros pequeños
- Amplia gama de usos comerciales en plantas bajas y altas

S4



Plazas activas

- Amplia gama de plantas altas de uso mixto
- Usos de plantas bajas de escala media a extragrande
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

S5



**Plazas
Placemaker**

- Edificios de gran altura de uso mixto
- Usos de plantas bajas de escala media a extragrande
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela



**Lo que oímos sobre la
zonificación de plazas y calles
hasta ahora**

¿De qué manera la zonificación actualizada respaldará Plazas + Calles?

- Para **diversificar las instalaciones y usos** en los centros de los vecindarios y cumplir con necesidades locales.
- Para **reducir los obstáculos regulatorios** de los usos activos y negocios locales.
- Para **establecer estándares de desarrollo y diseño** que apoyen las opciones de vivienda y fomenten el crecimiento de viviendas.
- Para garantizar **diseños sostenibles** y estándares de edificios ecológicos.
- Para **hacer más transparente, predecible y accesible** el proceso de zonificación y así reducir la dependencia en la ZBA.



Comentarios y opiniones sobre el análisis de zonificación hasta el momento

Encuesta sobre la iniciativa Plazas + Calles **(en curso)**

Presentaciones en asociaciones cívicas + organizaciones comunitarias **(en curso)**

Reuniones públicas de análisis de zonificación **(10/16 + 10/30)**

Grupos de enfoque con profesionales de la construcción y el diseño **(octubre)**

Crear **espacios abiertos** definidos + **regulaciones de muros** que realmente produzcan espacio público utilizable

Deseo de calles que equilibren **actividad + espacio abierto**

Cualquier nueva zonificación debe **aplicarse y no ignorarse**

Se necesita más tiempo para que el público haga una revisión y brinde comentarios

Evitar distritos que fomenten la **consolidación de parcelas pequeñas** + eliminación de empresas existentes

Mantener zonas de amortiguamiento claras entre **distritos estrictamente residenciales + áreas de calles principales**

Preocupaciones por **menos procesos comunitarios** en el desarrollo a pequeña escala

Comprender el **nivel de impacto** de usos específicos de tierra en la **congestión**

A photograph of a city street scene. On the left, a white and yellow bus is stopped at a bus stop. A woman in a green jacket and black bag is walking away from the bus. In the background, there are various street signs, including a yellow diamond-shaped sign with a black silhouette of a person walking, a yellow rectangular sign with a black arrow pointing left, and a yellow diamond-shaped sign with a black silhouette of a bicycle. A sign on a lamppost says 'SHARE THE ROAD'. Another sign says 'MTC'. The sky is overcast. A large white text overlay is centered on the image.

Próximos pasos y participación futura

¿Cómo y cuándo se realizarán estas actualizaciones?

Otoño de 2023

Enmienda al texto de zonificación para crear **nuevos distritos de Plazas + Calles** en el Código de Zonificación de Boston.

Mapeo de estos nuevos distritos en Mattapan según el plan de vecindario reciente mediante el uso de enmiendas al mapa de zonificación.

Primavera de 2024

Los **planes para áreas pequeñas** de Plazas + Calles iniciarán en enero.

***Planes para áreas pequeñas:** una serie de **procesos de 6 a 9 meses** que se centran en plazas y calles individuales para convocar al público y a muchos departamentos de la Ciudad en la planificación de temáticas transversales.*

Cada área pequeña que reciba un plan tendrá **enmiendas actualizadas al mapa de zonificación** que incluirán los distritos de Plazas + Calles.



Cronograma y próximos pasos

Oct

Período de análisis

Reuniones públicas y publicación de análisis de zonificación

Análisis de refinamiento basado en los comentarios de las partes interesadas

Nov-Dic

Redacción + Período de revisión

Reuniones públicas sobre proyectos de recomendaciones y enmiendas de zonificación

Publicación del borrador de enmienda al texto de zonificación de Plazas + Calles de toda la ciudad a finales de noviembre

Publicación del borrador de enmienda al mapa de zonificación de Plazas + Calles de Mattapan a finales de noviembre

Período de comentarios públicos y revisión de enmiendas de zonificación basadas en comentarios y opiniones (principios de enero de 2024)

Ene-Feb

Período de aplicación

Reunión pública sobre la enmienda final al texto de zonificación de Plazas + Calles en toda la ciudad (principios de enero)

Reunión del Consejo de la BPDA (mediados de enero)

Reunión de la Comisión de Zonificación (mediados de febrero)

¡Necesitamos su ayuda!

- Obtenga más información en: bostonplans.org/squares y suscríbase a nuestra lista de correo
- ¡Díganos qué es importante para **USTED** en Plazas + Calles!
- ¡Ayúdenos y envíenos comentarios en nuestro horario de atención virtual y en las próximas reuniones públicas!



¡Comparta su opinión con nosotros!

¡Venga a nuestro horario de atención virtual!

2 veces por semana en estas semanas (tarde + noche):

Semana del 20 de nov

Semana del 27 de nov

Semana del 11 de dic

Semana del 18 de dic

¡Asista a una próxima reunión pública!

Mié., 15 de nov: Borrador de enmienda del mapa de zonificación de Mattapan

Mar., 5 de dic: Reunión de borrador de enmienda del texto de zonificación de Plazas + Calles de la ciudad

Principios de enero: Reunión de enmienda final del texto de zonificación Plazas + Calles de la ciudad

¡Comparta sus comentarios!

Deje sus comentarios sobre las enmiendas de zonificación en un formulario disponible en el **período de comentarios públicos desde la publicación del próximo borrador de finales de noviembre hasta el 2 de enero de 2024.**

Preguntas clave que necesitamos ayuda para responder

?

¿Qué **apariencia le gustaría que tenga** su calle principal o la plaza de su barrio?

?

¿Cómo define una tienda o un uso de tierras **“activo”** en una calle principal?

?

¿Qué **usos de tierra** le gustaría ver **en su comunidad** y qué debemos saber sobre el **impacto de esos usos**?

?

Los **factores que debemos considerar** al preparar estos distritos de zonificación

?

¿Qué **otros temas** existen en las reglas de zonificación de Boston que deberíamos abordar?



Hours:
to Saturday
11:00 pm
day
10:00 pm
or 617-420-9045
bargrill@gmail.com

¿Tiene alguna pregunta?



¡Gracias!

Para obtener más información, ingrese a <https://www.bostonplans.org/squares>