

Actualizaciones menores al texto de Zonificación de Plazas + Calles

Resumen ejecutivo - 10/23/2024

Parte 1: Nuevo formato y aclaraciones

La enmienda propuesta cambia el formato y la ubicación de la información de los Artículos 8, 26 y 2 para que la zonificación sea más clara y más fácil de comprender.

El cambio más importante es que los usos activos ya no serían una categoría separada en la tabla de usos del Artículo 8. En cambio, habría una definición que listaría todos los usos activos. Esto permitiría que algunos usos se consideren tanto usos activos como usos comerciales o civiles.

Motivos de este cambio:

- Ha sido confuso hablar sobre usos activos y usos comerciales como categorías separadas en los procesos de planificación de zonas pequeñas. El personal del Departamento de Planificación no ha sido consistente al comunicar (a menudo utilizamos “usos comerciales” para referirnos a “usos comerciales y activos”), y esto ha sido confuso para el público.
- Este cambio hace que la tabla de usos sea más fácil de utilizar. Por ejemplo, si alguien busca un uso como “tienda minorista” en la tabla o en las definiciones, ahora podrán encontrarlo bajo “usos comerciales” (donde es probable que lo busquen).
- Los usos activos se listan en una definición para que aún sea claro qué usos cumplen con el requisito de uso activo del suelo. Por ejemplo, ahora se puede ver la definición de usos activos para saber que una tienda minorista cumple con este requerimiento.

Así, la enmienda incorpora todos los cambios de formato necesarios para que la zonificación sea coherente, junto con otras aclaraciones menores para que el Código de Zonificación sea más legible. Cada uno de estos cambios está anotado en el borrador de la enmienda.

Parte 2: Unidades de vivienda en planta baja

La enmienda propuesta cambia las unidades de vivienda en planta baja a condicionales en frentes no principales de lotes en el distrito S2. En la actualidad, las unidades de vivienda en planta baja están permitidas siempre que haya un jardín frontal de 4 pies (a diferencia de los jardines frontales de 2 pies requeridos normalmente en S2).

Este cambio implicaría que, en S2, seguirían permitiéndose las unidades de vivienda en planta baja con un jardín frontal de 4 pies en partes de edificios que den a las calles laterales (un “frente no principal de lote”). En partes de edificios que den a calles principales (un “frente principal de lote”), una unidad de vivienda en planta baja debería obtener un permiso de uso condicional del Consejo de Apelaciones de Zonificación.

Motivos de este cambio:

- El personal ha escuchado las preocupaciones de miembros de la comunidad en Cleary Square, Roslindale Square y Mattapan relacionadas a permitir usos residenciales en planta baja junto a calles principales claves. Las principales preocupaciones de los miembros de la comunidad parecen ser el posible desplazamiento de los frentes comerciales pequeños existentes y la pérdida de la actividad comercial en importantes corredores comerciales y de uso mixto en favor de desarrollos completamente residenciales.
- Este cambio ayudaría a asegurar que se mitiguen los efectos de unidades de vivienda en planta baja en aquellas áreas donde se desee fomentar condiciones más activas y comerciales.
- Aún se podría usar S2 en áreas con una mezcla de propiedades residenciales y comerciales existentes (como muestran los mapas actuales de Mattapan) haciendo que las unidades de vivienda sean condicionales en lugar de que estén prohibidas.

Parte 3: Cambios en las regulaciones de uso

La enmienda propuesta actualiza las regulaciones para los siguientes usos:

1. Entretenimiento/Eventos extrapequeños, pequeños y medianos
2. Tienda de comestibles grande
3. Recreación en interiores
4. Oficina pequeña y mediana
5. Restaurante pequeño y mediano
6. Clínica

A continuación se muestran los detalles de cada uno de estos cambios y sus motivos.

Cambios propuestos para entretenimiento/eventos:

Entretenimiento/Eventos, extrapequeño						
Entretenimiento/Eventos, pequeño						
Entretenimiento/Eventos, mediano						

Motivos de este cambio:

- Prohibir el entretenimiento/los eventos en los pisos superiores podría impedir que haya teatros sin permiso de zonificación, ya que a menudo requerirían múltiples pisos debido a los balcones.
- Los miembros de la comunidad de Cleary Square y en Roslindale Square han expresado su deseo de tener una mayor flexibilidad para estos usos.
- El Riverside Theatre Works en Cleary Square es un ejemplo de un entretenimiento/evento extrapequeño que utiliza dos pisos y se adapta bien a un área comercial de pequeña a mediana escala.

- Hacer que el entretenimiento/los eventos sean condicionales en los pisos superiores, en lugar de que estén permitidos, significa que cada caso deberá evaluarse individualmente y recibir un permiso de uso condicional del Consejo de Apelaciones de Zonificación. Esto parece ser lo más conveniente, porque este uso tiene más posibilidades de afectar negativamente con ruidos en las posibles propiedades residenciales del vecindario que estén en los pisos superiores.

Cambios propuestos para tienda de comestibles:

Tienda de comestibles, grande						

Motivos de este cambio:

- Los miembros de la comunidad de Cleary Square han expresado su deseo de tener más opciones de tiendas de comestibles.
- Este cambio crea más oportunidades para tiendas de comestibles grandes en los distritos más grandes donde pueden ubicarse. Las tiendas de comestibles pequeñas ya tienen permisos amplios en los distritos de Plazas + Calles.

Cambios propuestos para recreación en interiores:

Recreación en interiores						

Motivos de este cambio:

- Algunos miembros de la comunidad han expresado su deseo de tener establecimientos como boleras y salas de juegos en Cleary Square y Roslindale Square (en especial durante los grupos de enfoque de jóvenes).
- Este cambio significa que este uso puede establecerse en S1 y S2 si recibe un permiso de uso condicional del Consejo de Apelaciones de Zonificación. Esto crea más flexibilidad para este uso en los distritos más pequeños.

Cambios propuestos para oficinas:

--	--	--	--	--	--	--

Oficina, pequeña						
Oficina, mediana						

Motivos de este cambio:

- Algunos miembros de la comunidad de Cleary Square han expresado su deseo de tener oficinas en los pisos superiores y no en las plantas bajas, mientras que otros han expresado su deseo de tener oficinas solo en las plantas bajas. Este cambio da más flexibilidad para la ubicación de oficinas.
- Algunos miembros de la comunidad de Cleary Square han reiterado la importancia de que haya oficinas en los pisos superiores en el tejido urbano existente de Cleary Square. Permitir esto en lugar de que sea condicional en S2 afirma este carácter existente.
- Tanto Cleary Square como Roslindale Square han dado ejemplos de cómo las oficinas pequeñas y medianas en los pisos superiores pueden adaptarse muy bien a las áreas de uso mixto de escala pequeña a mediana.

Cambios propuestos para restaurantes:

Restaurante, pequeño						
Restaurante, grande						

Motivos de este cambio:

- La zonificación actual permite que existan grandes restaurantes en los pisos superiores, pero prohíbe los restaurantes pequeños en pisos superiores. Aunque es poco probable que se desarrolle este modelo de restaurantes pequeños en pisos superiores, no es necesario que esté prohibido.
- Los miembros de la comunidad han expresado opiniones diversas sobre permitir restaurantes en los pisos superiores, por lo que un uso condicional parece más indicado.

Cambios propuestos para clínicas:

Clínica						

Motivos de este cambio:

- Al igual que para las oficinas, algunos miembros de la comunidad de Cleary Square han reiterado la importancia de tener clínicas en los pisos superiores en el tejido urbano existente de Cleary Square. Este cambio afirma estas condiciones.
- Tanto Cleary Square como Roslindale Square han dado ejemplos de cómo las clínicas en los pisos superiores pueden adaptarse muy bien a las áreas de uso mixto de escala pequeña a mediana.

Conclusión

Estos cambios reflejan el compromiso del Departamento de Planificación para responder a los comentarios de la comunidad a fin de crear la mejor versión posible de los distritos de Plazas + Calles.

Puede encontrar más información sobre esta enmienda, con un borrador completo y un formulario para enviar sus comentarios sobre la propuesta, en bostonplans.org/zoning4squares.