

SQUARES + STREETS

ABRIL

24

BIENVENIDOS

Roslindale Square: Taller de zonificación

Para registrarse (dos opciones):

- Escanee el código QR en la pantalla →
- O rellene su inscripción en papel junto a la entrada

Comenzaremos la presentación y el taller a las **18.05 horas**.

Gracias por venir, ¡toma un snack!



ABRIL

24

Bienvenidos a

SQUARES + STREETS

Roslindale Square: Taller de zonificación

Centro comunitario de Roslindale, de 6:00 PM a 8:00 PM

Algunas notas sobre los recursos que tenemos hoy:

ACCESO LINGÜÍSTICO



Hay servicio de interpretación al español en la sala

APOYO AL PERSONAL



El personal está cerca para responder preguntas y guiar la actividad

MATERIALES



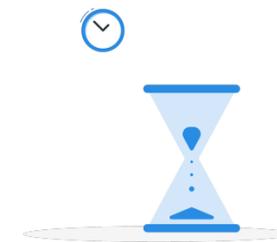
Las diapositivas y los folletos de la presentación estarán disponibles en línea mañana por la tarde.

BAÑOS + SALIDAS



Siéntase libre de salir cuando lo necesite o levantarse para probar un snack.

HORARIO + PAUSA



Dedicaremos tiempo a diversos formatos (por ejemplo, taller, preguntas y respuestas)

PARTE DEL PROCESO

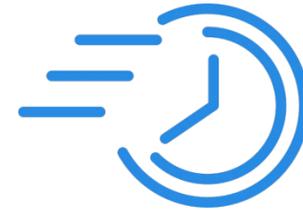


El compromiso y las conversaciones sobre zonificación continuarán a lo largo del proceso

CÓMO QUEREMOS RELACIONARNOS



PIDA ACLARACIONES SI LAS NECESITA.



DEJE LAS PREGUNTAS O COMENTARIOS MÁS LARGOS PARA EL FINAL.



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



HABLE DESDE SU "YO" Y SEA CONSCIENTE DE LA DIVERSIDAD DE EXPERIENCIAS TANTO EN LA SALA COMO FUERA DE ELLA.

MIEMBROS DEL EQUIPO + APOYO



Abdul-Razak Zachariah
(Presentador)

Planificador I - Reforma de zonificación

EQUIPO DE PLANIFICACIÓN INTEGRAL DE SQUARES + STREETS



Eileen Michaud
Jefe de Proyecto
Planificador II



Talia Matarazzo
Planificador I

APOYO AL PERSONAL

- **Ford Delvecchio** - Planificador I
- **Maya Kattler-Gold** - Planificador I
- **Will Cohen** - Planificador Jefe
- **Kathleen Onufer** - Directora Adjunta de Reforma de la Zonificación
- **Caitlin Coppinger** - Subdirectora de Planificación Global
- **Kenya Beaman** - Responsable de Participación Comunitaria (Hyde Park, Mattapan y Roslindale)

AGENDA DE HOY



Objetivos de la reunión de hoy:

- **Introducir la zonificación como herramienta**
- **Debatir la zonificación bajo la mentalidad de desarrollo comunitario**
- **Visión general de la zonificación existente en Plaza Roslindale**
- **Panorama de los Distritos de zonificación de Squares + Streets**
- **Iniciar conversaciones sobre los objetivos de desarrollo de la comunidad para fundamentar las recomendaciones de zonificación, ¡conversaciones que continuarán con sus futuros esfuerzos de participación!**

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Presentación (¡estamos aquí!) | 30 minutos |
| 2. Pausa | 5 minutos |
| 3. Zonificación + Actividad de desarrollo comunitario | 40 minutos |
| 4. Reparto de la actividad | 20 minutos |
| 5. PREGUNTAS Y RESPUESTAS | 20 minutos |
| 6. Recapitulación y próximos pasos | 5 minutos |

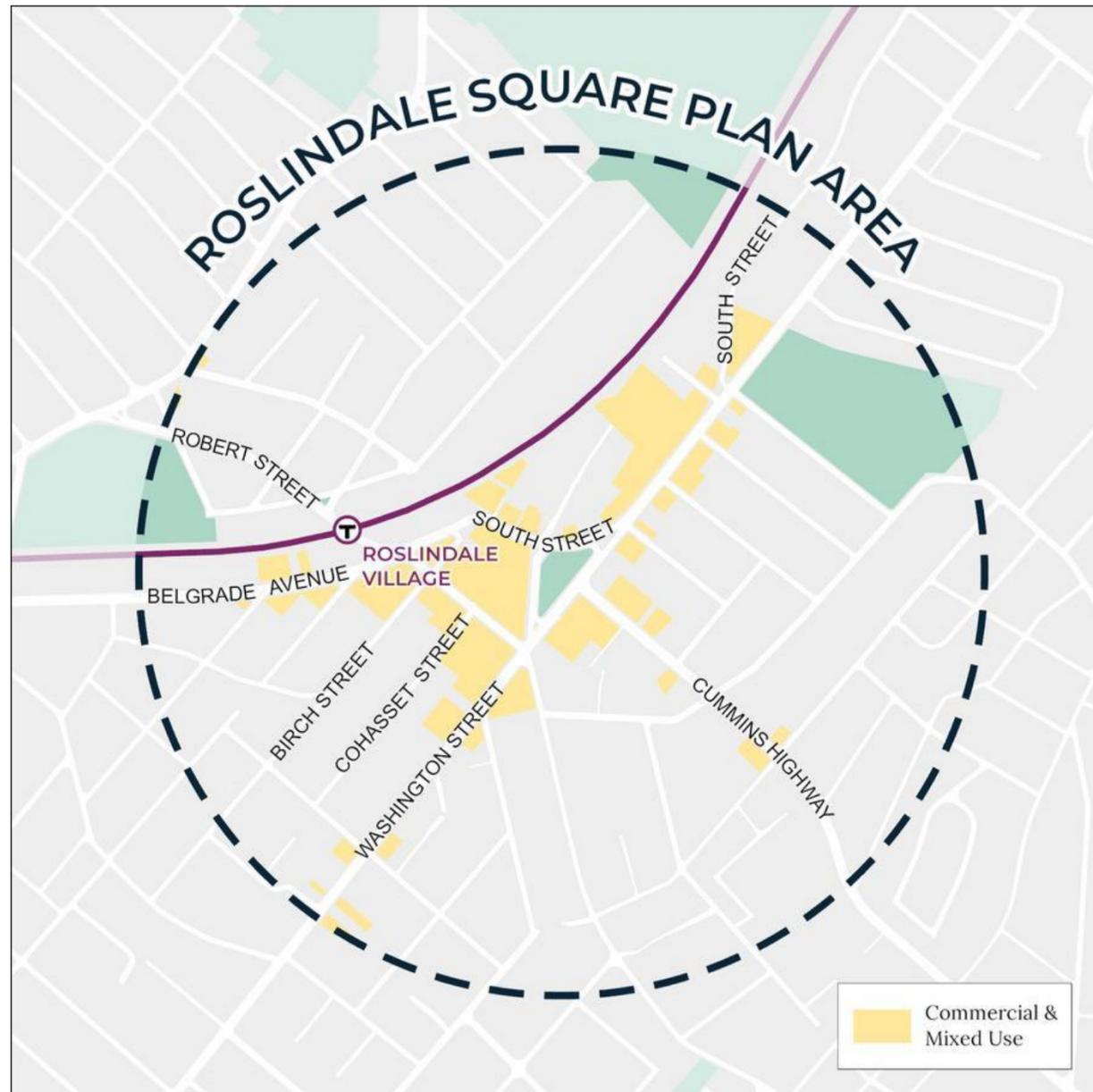
¿QUÉ ES SQUARES + STREETS?

UNA INICIATIVA DE PLANIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

A través de **Planes de Áreas Pequeñas**, esta iniciativa definirá y recomendará **herramientas políticas, programáticas y de zonificación** para añadir, apoyar y mejorar la vivienda, el espacio público, las pequeñas empresas, el transporte y las artes y la cultura en zonas accesibles al transporte público.



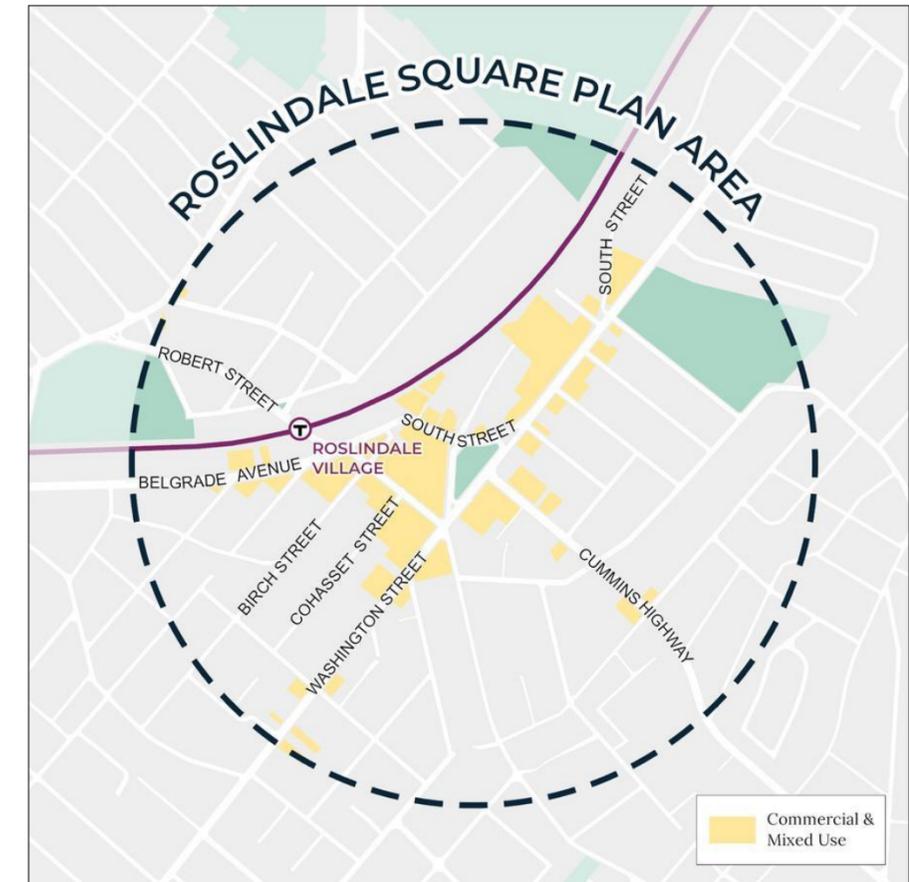
¿QUÉ ES UN "ÁREA PEQUEÑA"?



- Centros de barrio y a lo largo de las calles principales.
- Los planes de áreas pequeñas crean **recomendaciones** que puedan aplicarse en un plazo de **5 a 10 años**.
← ***Nos conectamos en esta zona de estudio más amplia.***
- Algunas recomendaciones estarán más orientadas geográficamente, como mejoras para las calles o la actualización de la zonificación.

Estos planes tienen por objeto:

- Actualizar la **zonificación** para el desarrollo de usos mixtos
 - es decir, vivienda, pequeñas empresas, servicios
- Preservar **viviendas** asequibles y **espacios culturales**.
- Coordinar mejoras del **transporte**.
- Distribuir las **inversiones** entre los distintos departamentos municipales.
- Implementar intervenciones de **diseño** para la **resiliencia climática**.

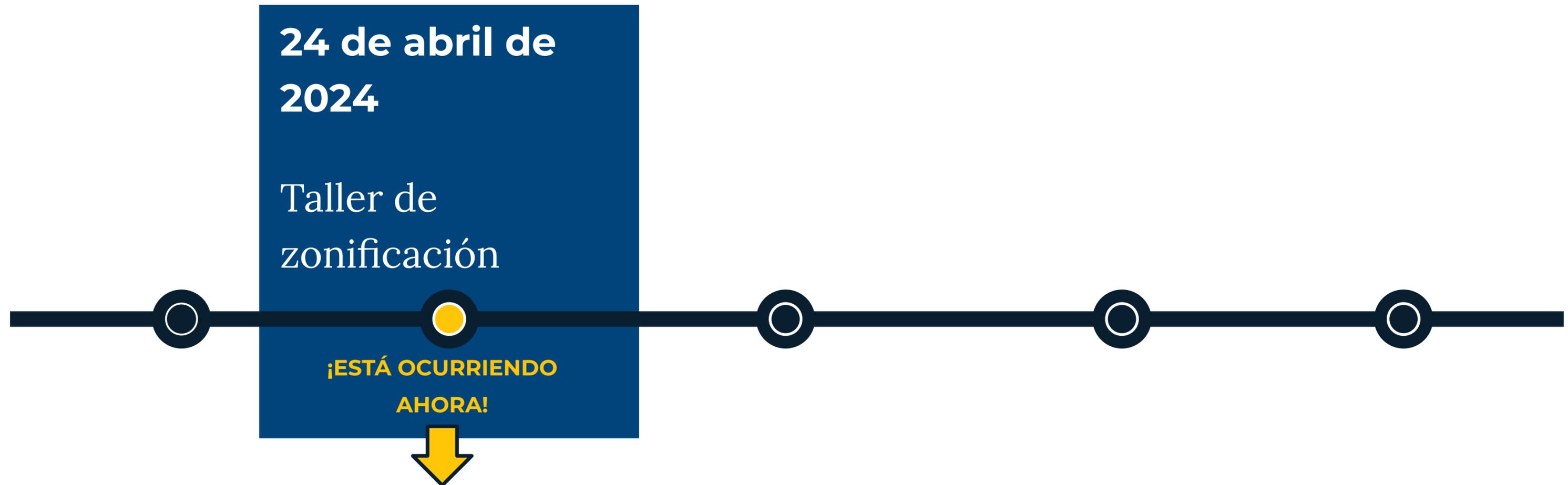


CALENDARIO DEL PROYECTO



HORAS DE OFICINA CONTINUAS - Semanalmente en la Subestación →

DÓNDE ESTAMOS HOY EN EL PROCESO



Las conversaciones y los comentarios de hoy nos ayudan a comprender las **prioridades de desarrollo de la comunidad** y a determinar las **preguntas y respuestas que debemos formular y dar** para comprender esas prioridades durante los periodos de exploración y recomendación.

DÓNDE ESTUVIMOS + CON QUIÉN HABLAMOS



- **16** organizaciones y líderes comunitarios
 - Casserly House, Sacred Heart Church, Archdale BHA Residents, Walk-Up Roslindale, Healy 2 Cummins Neighborhood Assn & the Longfellow Neighborhood Assn por nombrar algunos.
- **Más de 250** asistentes al acto inaugural
- **Más de 470** respuestas a la encuesta
- Horas de oficina semanales en La Subestación
- 2 Horas de café en el Centro Comunitario y la Biblioteca
- 4 clases de ESL entre Casserly House y ABCD
- **Reuniones:**
 - Taller Vivienda + Pequeña Empresa
 - Taller a pie sobre patrimonio cultural, transporte y espacio público
 - Reunión en español
 - Reunión de seguimiento del compromiso

Nos proponemos involucrar e incorporar las perspectivas de una diversidad de residentes en Roslindale Square y de personas que frecuentan la zona, entre ellas:

- Juventud
- Inquilinos
- Residentes de viviendas sociales
- Pequeños empresarios
- Hablantes de español + criollo haitiano
- *...¡y grupos que sientas que debemos contactar para implicarlos en el proceso!*



¿QUIÉN ESTÁ EN LA HABITACIÓN?

Piensa en **UNA PALABRA** que describa tu experiencia personal en Roslindale Square.

Dirígete a alguien que esté sentado a tu lado o cerca de ti y **pregúntale** →.

PREGUNTAS

- ¿Cuál es su nombre y pronombre preferido?
- ¿Cuál fue la palabra elegida?
- ¿Por qué le viene a la mente esa palabra al pensar en Roslindale Square?

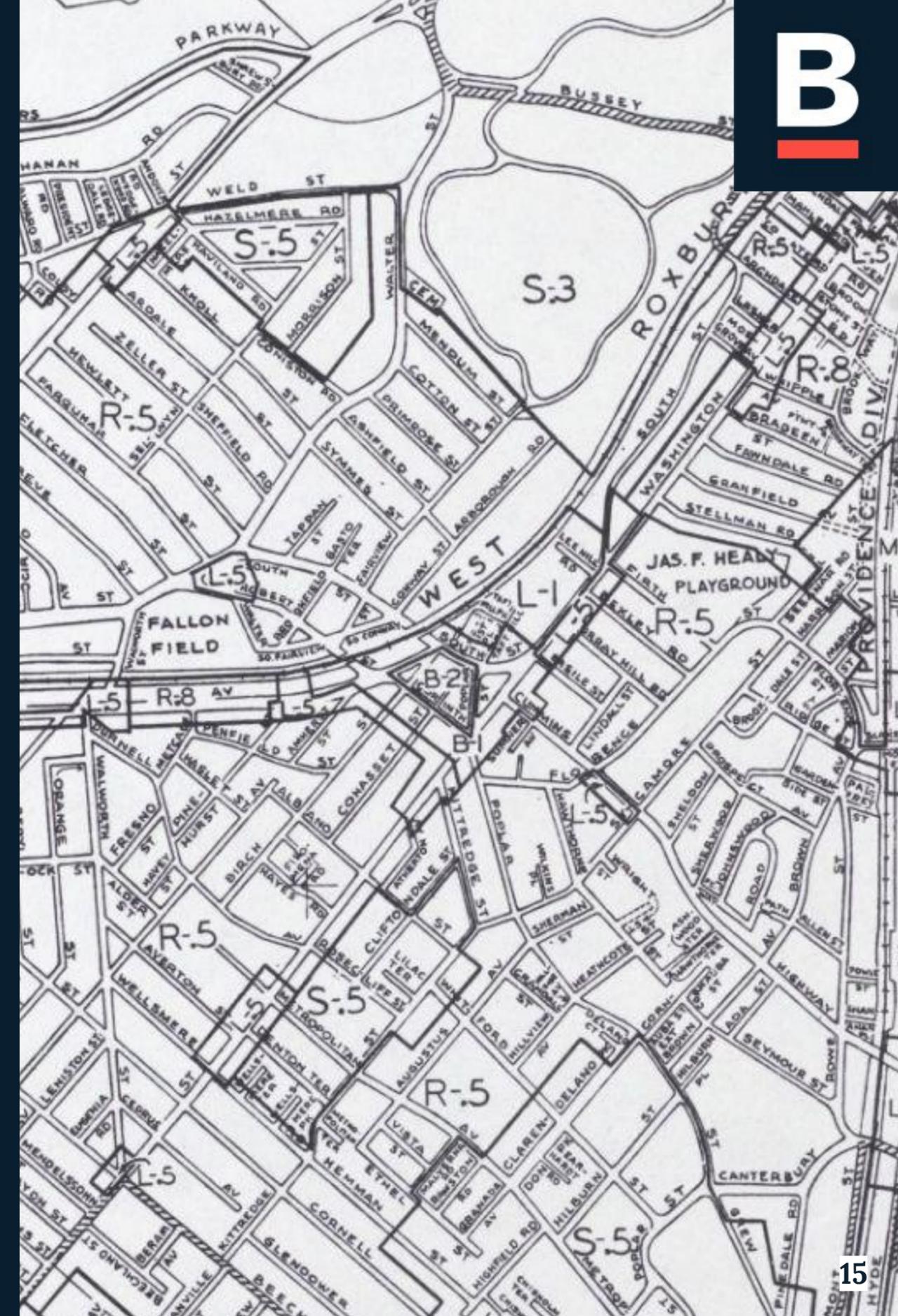
¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

Temas tratados:

- Zonificación.
- Usos del suelo ("Uso").
- Normativa dimensional ("Escala").
- Zonificación combinada con otras herramientas.

Crédito de la imagen: "Zoning districts, city of Boston. - Mapa 10 Roslindale" Mapa. Boston, Massachusetts: Comisión de Zonificación, 1962. Centro Norman B. Leventhal de Mapas y Educación.

2



¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

La **zonificación** es un conjunto de leyes que se utilizan para orientar el desarrollo, dictando:

- El **Uso permitido**
- La **Forma y escala del proyecto** en una zona determinada



Se codifican en la **zonificación.**



"USO" - USOS DEL SUELO



Minorista / Comercial



Residencial



Cívico



Educación



Sanidad



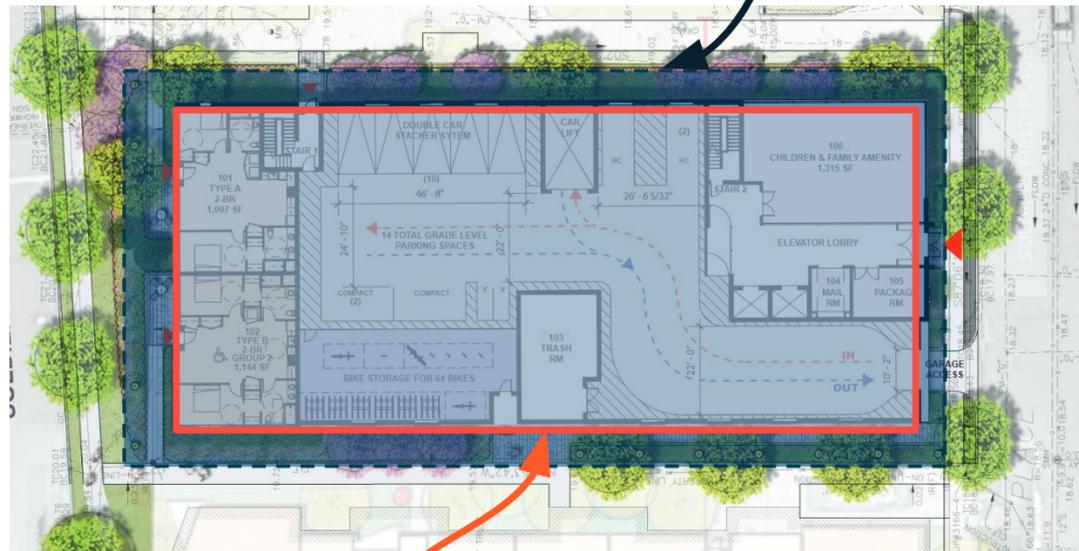
Espacio abierto

"ESCALA" - NORMATIVA DIMENSIONAL



Cobertura de la parcela edificable

Superficie de la parcela



40 Soldiers Field Place

Plano del edificio

Contratiempos

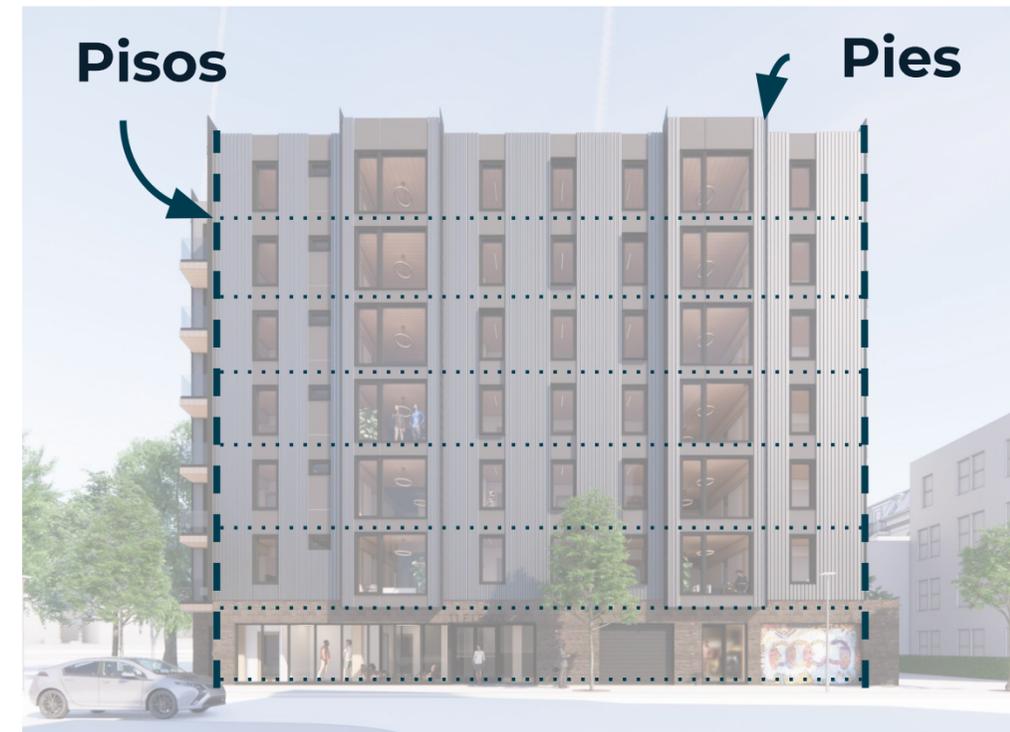
Retroceso



"Línea de lindero cero"



Altura



Calle Lenox Este, 11

¿QUÉ HACE LA ZONIFICACIÓN? (Y QUÉ NO)

UNA
HERRAMIENTA
A FUTURO

ORIENTADA A LA VISIÓN

- Un reflejo de las necesidades de la comunidad, los sentimientos y ciertos periodos de tiempo.
- Debe **actualizarse periódicamente** para que sea integradora y equitativa.

UNA
HERRAMIENTA
QUE
RESTRINGE
POR ZONAS

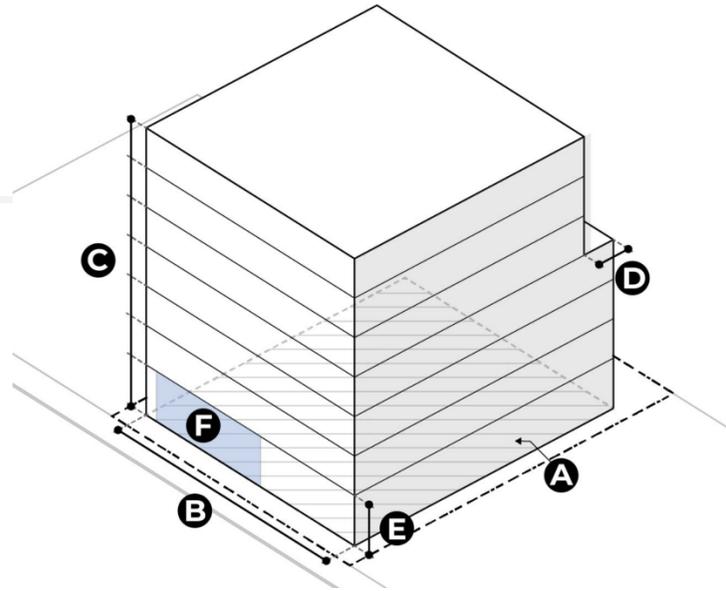
REGLAMENTAR

- Establece lo que no se **puede** hacer y se creó originalmente para la separación de actividades.
- El impacto depende de la aplicación **y de las** características del lugar.

UNA
HERRAMIENTA
QUE SE
COMBINA CON
OTRAS

UNA PARTE, NO EL TODO

- La zonificación establece normas de desarrollo, pero **no puede** resolver todos los problemas
- Otras políticas y programas **se combinan con la zonificación** para ayudar a las ciudades a satisfacer las necesidades locales.



SOBRE ZONIFICACIÓN

La zonificación crea una **envolvente de zonificación máxima**, una especie de cuadro delimitador con normas detalladas.



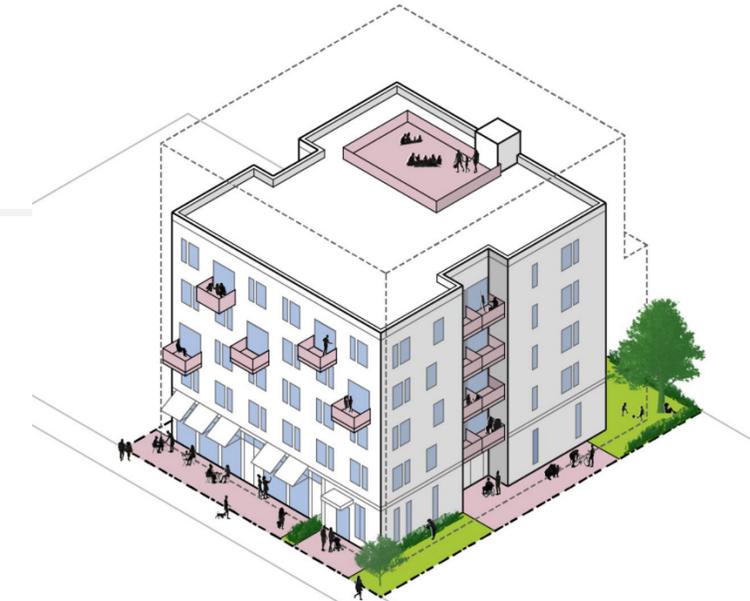
OTRAS HERRAMIENTAS MUNICIPALES

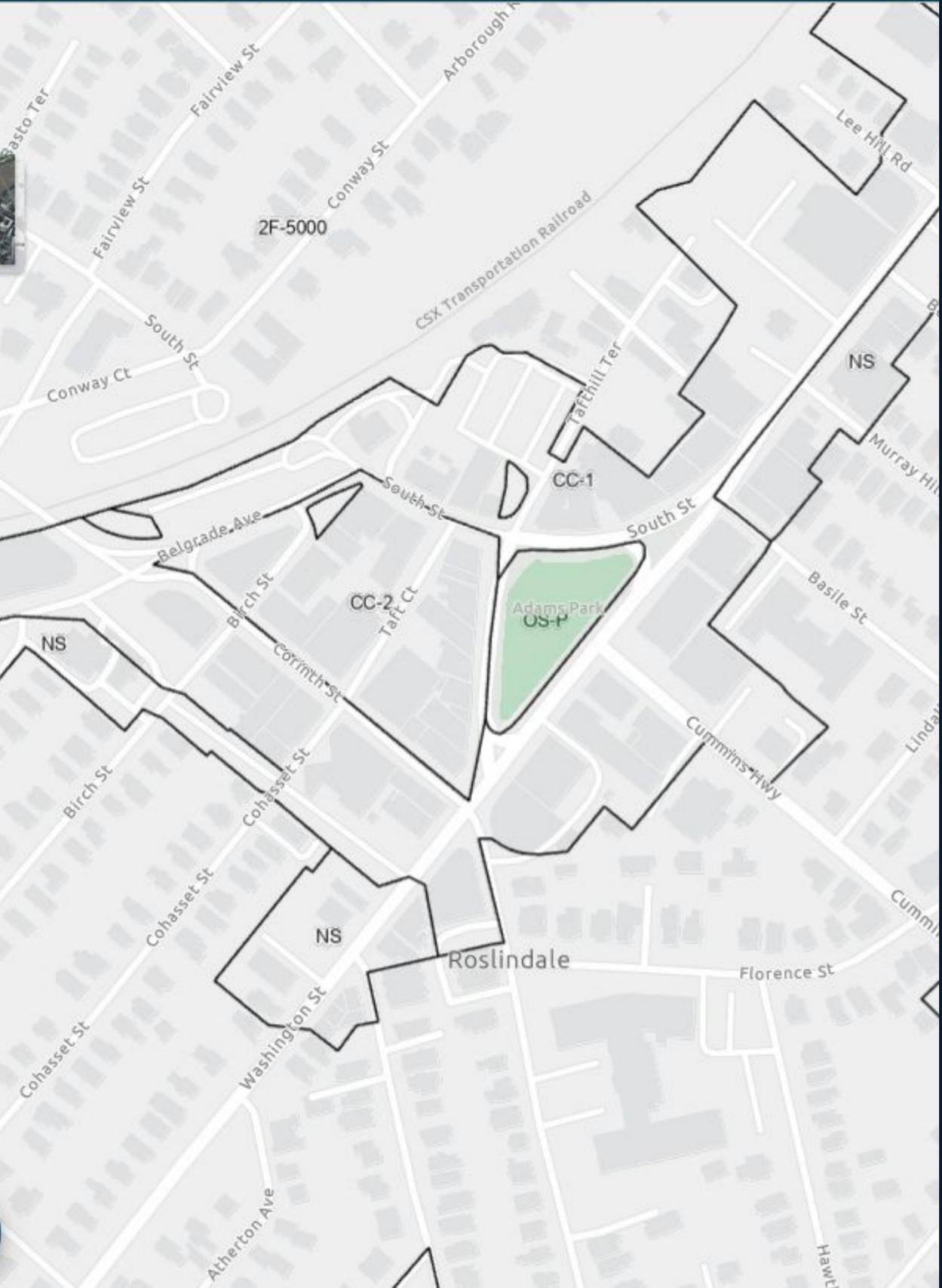
Así como fondos de vivienda, los procesos comunitarios de grandes proyectos, las protecciones legales, la revisión del diseño, la financiación externa y otras **ayudan a dar forma al proyecto y a su impacto.**



PROYECTO CONSTRUIDO

Al revisar el diseño, los diseñadores urbanos estudian **cómo la forma construida apoya el sentido del lugar**, y mantiene la coherencia con las normas de zonificación y las **posibilidades dentro de esas normas.**





ZONIFICACIÓN EXISTENTE EN ROSLINDALE SQUARE

Temas tratados:

- Cómo piensan y ven la zonificación los planificadores
- Subdistritos de zonificación en Roslindale Square
- "Uso" + "Escala" en estos Subdistritos

Imagen: Sección de Roslindale Square extraída de la herramienta cartográfica web [Zoning Viewer](#) de la BPDA.

3

ROSLINDALE SQUARE

Área de estudio del Plan



ROSLINDALE SQUARE

Subdistritos de zonificación existentes en el Área de estudio del Plan

Cómo ven los planificadores la zonificación en esta zona.

El área de estudio de Roslindale Square cuenta actualmente con siete (7) tipos de subdistritos:

- Comercial comunitario (CC-1 y CC-2)
- Conveniencia local (LC)
- Compras de barrio (NS)
- Residencial unifamiliar (1F-6000)
- Residencial bifamiliar (2F-5000)
- Residencial trifamiliar (3F-4000)
- Espacio abierto (OS-BZ, OS-P, OS-RC, OS-UP)

Los subdistritos son áreas geográficas que deben seguir unas normas de zonificación específicas. Cada subdistrito tiene sus propias normas sobre el "Uso" y la "Escala" permitidos y cuenta con subdivisiones específicas.



SUBDISTRITOS EXISTENTES - "USOS"



"USO"

El Código de Zonificación de Boston regula el **uso del suelo**

Cada *uso* del suelo se define como **permitido, condicional o prohibido**.

- **Condicional** significa que requiere un permiso de uso condicional, basado en criterios establecidos, de la Junta de Apelación de Zonificación.
- Los usos **prohibidos** requieren la prueba de una dificultad sustancial y sólo pueden autorizarse mediante la concesión de una *excepción*.

En Roslindale Square...

Hay **más de 160 usos primarios diferentes** que están regulados dentro de estos subdistritos. Aunque no todas están presentes en Roslindale Square, todas tienen normas que las permiten, las prohíben o exigen un permiso de uso condicionado.



ROSLINDALE SQUARE

Subdistritos de zonificación existentes en el Área de estudio del Plan



Lo que está permitido o condicionado en algunas partes de Roslindale Square...



Restaurante con espectáculos en vivo

...puede estar prohibido en otras partes de la zona.

ROSLINDALE SQUARE

Subdistritos de zonificación existentes en el Área de estudio del Plan



Algunos usos están permitidos en todos o en la mayoría de los subdistritos...



Cuidado de niños



Biblioteca



Lugares de culto



Residencial

ROSLINDALE SQUARE

Subdistritos de zonificación existentes en el Área de estudio del Plan



Mientras que otros usos están prohibidos en todos o la mayoría de los subdistritos...



Gasolinera
(y otros "Usos vehiculares")



Terminal de autobús
(y otros "Usos de transporte")

Pero incluso si algo está prohibido, puede existir en la zona probablemente porque recibió una excepción  existía antes de que existieran esas normas de zonificación.

SUBDISTRITOS EXISTENTES - "ESCALA"



Two-Family Residential Subdistrict



EXPAND

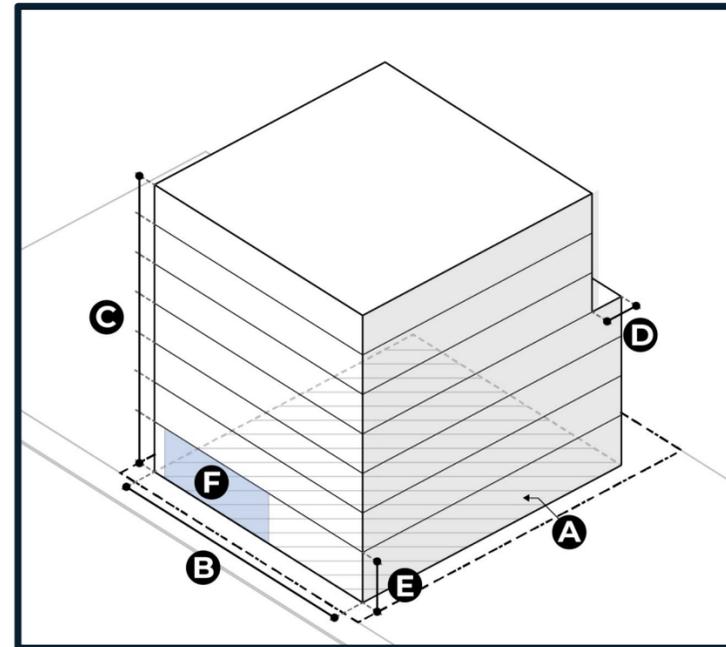
	Lot Area Minimum For Dwell. Unit(s) Specified (Sq. Ft.)	Additional Lot Area for Ea. Addit'l Dwell. Unit (Sq. Ft.)	Lot Width Minimum (Feet)	Lot Frontage Minimum (Feet)	Floor Area Ratio Maximum	Building Height Maximum (2)		Usable Open Space Minimum Sq. Ft. Per Dwelling Unit (3)	Front Yard Min. Depth (Feet) (4)	Side Yard Min. Depth (Feet) (5)	Rear Yard Min. Depth (Feet) (4)	Rear Yard Maximum Occupancy by Accessory Buildings (Percent)
						Stories	Feet					
2F-5,000(1)												
1 Family Detached or Semi-Attached or 2 Family Detached	5,000 for 1 unit	3,000	50	50	.5	2 ½	35	1,750	20	10	40	25
Other Use	8,000	N/A	50	50	.5	2 ½	35	1,750	20	10	40	25

TABLE D - Roslindale Neighborhood District - Conservation Protection Subdistricts, Local Industrial Subdistricts and Institutional Subdistricts - Dimensional Regulations



EXPAND

	Conservation Protection Subdistricts (1)	Industrial Subdistricts	Local Institutional Subdistricts
Maximum Floor Area Ratio	0.3	1.0	0.4
Maximum Building Height	35 (4)	35	45 feet
Maximum number of dwelling units/acre	3	N/A	N/A
Minimum Lot Size			
Residential use	1 acre (2)	N/A	N/A
Other use	none	none	none
Minimum Lot Width	none	none	none
Minimum Lot Frontage	none	none	none
Minimum Front Yard	50 (3)(5)	none	100 feet
Minimum Side Yard	50 (3)(5)	none	100 feet
Minimum Rear Yard	50 (3)(5)	20	50 feet



"ESCALA"

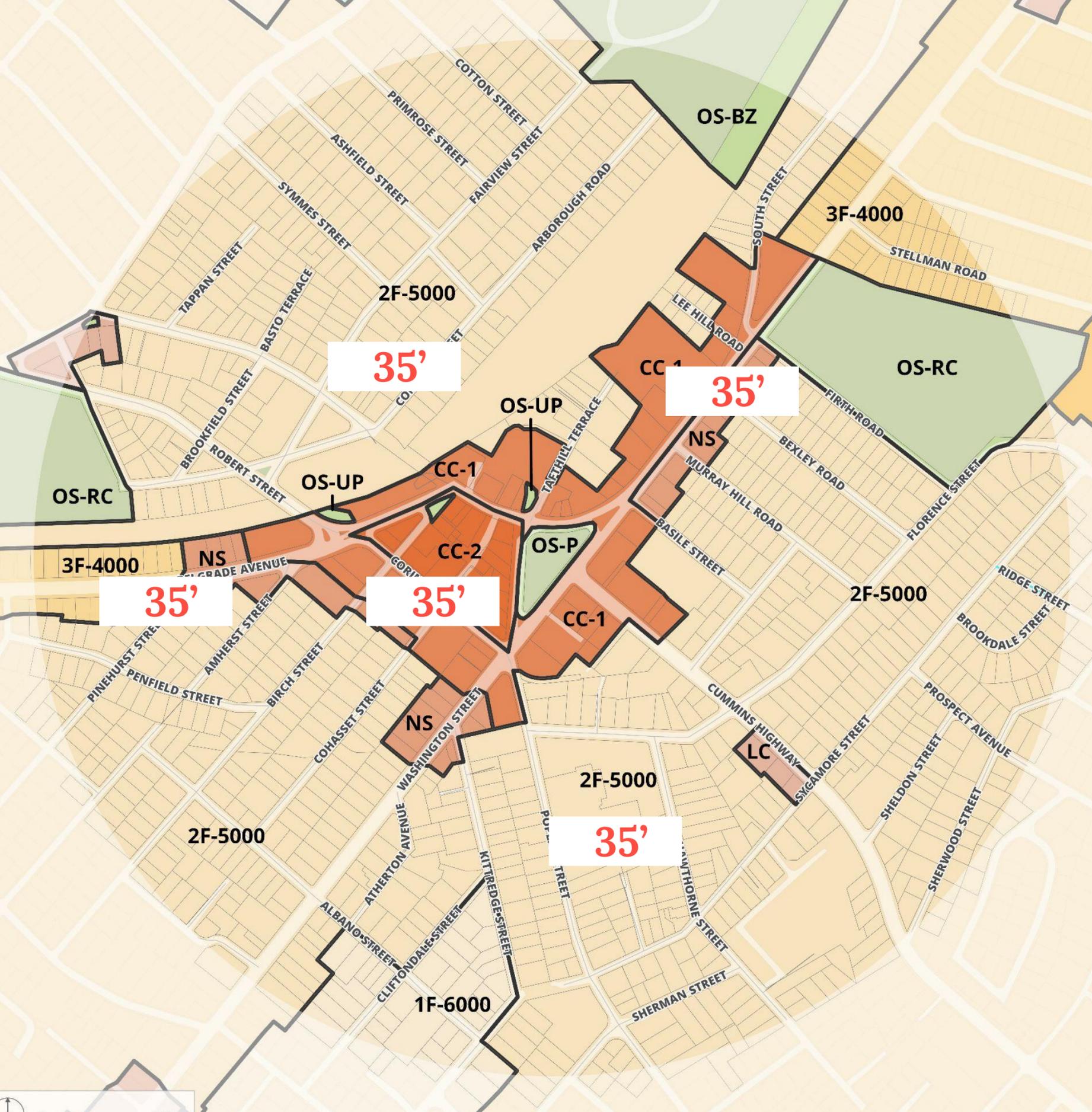
Cada subdistrito existente tiene normas de zonificación para dictar regulaciones dimensionales para cada edificio en el subdistrito.

Las tablas de esas normas se parecen a lo que hay a la izquierda en el Código de Zonificación de Boston...

...pero **si pensamos físicamente en estas normas**, podemos pensar que establecen una **zonificación** dentro de la cual se pueden ajustar y perfeccionar los edificios.

ROSLINDALE SQUARE

Subdistritos de zonificación existentes en el Área de estudio del Plan



Las normas de "escala" en Roslindale Square incluyen (entre otras) normas como la **ALTURA** (en pies y en pisos), la **PROFUNDIDAD DEL JARDÍN** (frontal, lateral, trasero) y el **Coficiente de Uso del Suelo (FAR)**.

En cuanto a **la ALTURA**, los subdistritos (además de los subdistritos de espacios abiertos) tienen todos la misma altura máxima de **35 pies**, pero varían entre un máximo de pisos de **2,5 y 3 pisos**.

ROSLINDALE SQUARE

Subdistritos de zonificación existentes en el Área de estudio del Plan

3 tipos de patios



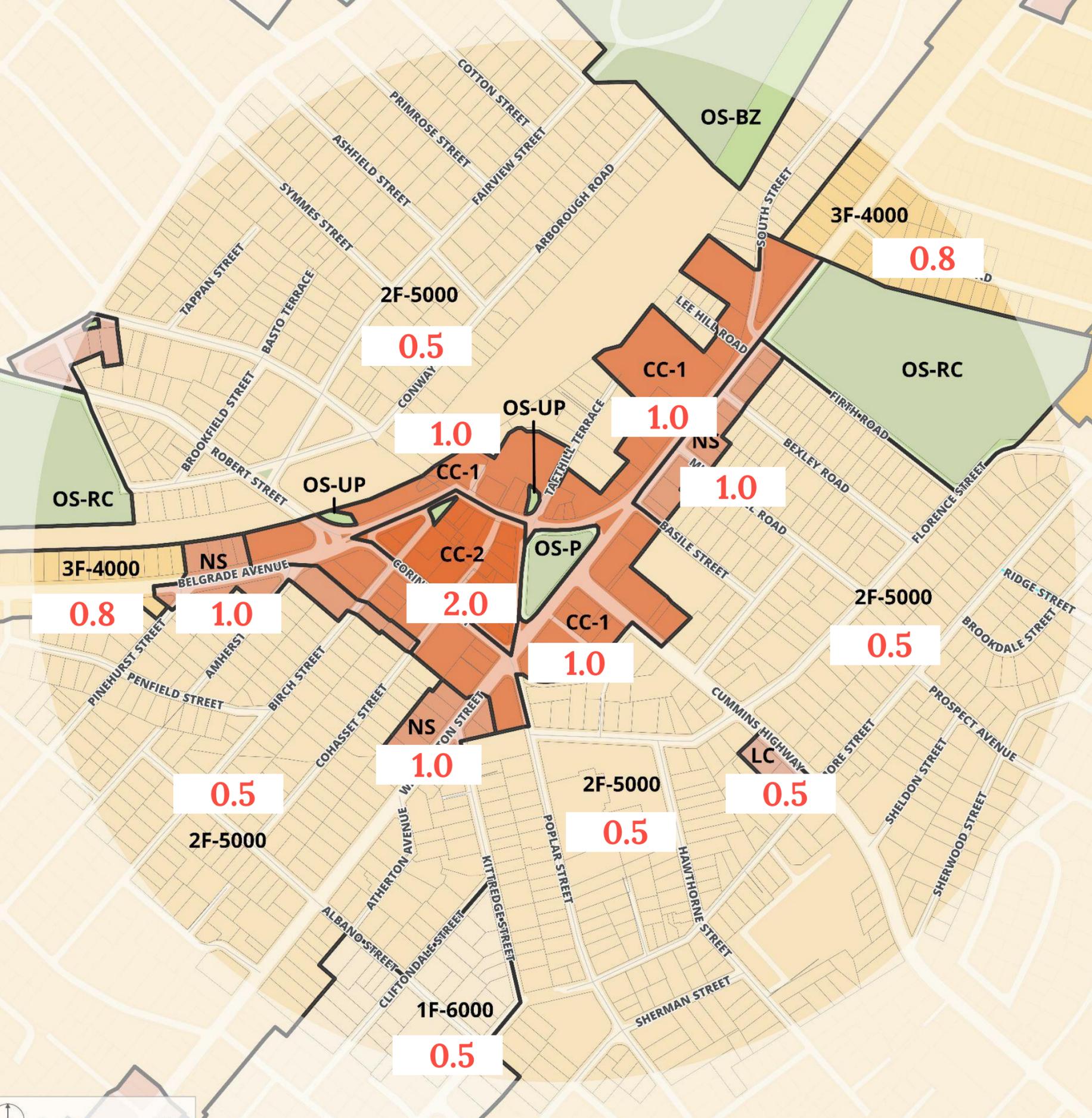
Para la **PROFUNDIDAD DEL JARDÍN**, todos los **subdistritos residenciales** tienen requisitos mínimos para los patios delantero, lateral y trasero.

Las **Tiendas locales** y de **Compras en el vecindario** sólo tienen mínimos de patio delantero y trasero.

La **Comunidad Comercial** es menos regulada por esta medida con sólo un patio trasero mínimo.

ROSLINDALE SQUARE

Subdistritos de zonificación existentes en el Área de estudio del Plan



El Coeficiente de Uso del Suelo (FAR) es una medida vigente en la zonificación para determinar la densidad de edificación. En Roslindale Square, varía entre 0,5 y 2,0 en todos los subdistritos. Puede ser difícil de medir, pero en general se entiende como la relación entre la superficie total de un edificio (superficie bruta) y el tamaño total del terreno sobre el que está construido.



ROSLINDALE SQUARE

Distrito de diseño de barrios

Además de las normas de zonificación de cada subdistrito, existe un **Neighborhood Design Overlay District (NDOD)** en el centro del área de estudio de Roslindale Square.

Los NDOD son superposiciones que se añaden a las normas de los distritos de zonificación subyacentes.

El NDOD de Roslindale fomenta la revisión del diseño de nuevas construcciones o alteraciones de edificios para tener en cuenta las características de diseño existentes de la zona cercana.



¿QUÉ ES UNA "NO CONFORMIDAD"?

En los casos en que un edificio existente o nuevo no se ajusta a las normas de zonificación, puede dar lugar a lo que se denomina una **disconformidad**.

Una disconformidad puede consistir en tener un "uso" prohibido en una zona o en que un edificio tenga una "escala" que no se ajuste a las normas dimensionales.

En las próximas dos semanas, la BPDA compartirá **un informe con el análisis de las condiciones de zonificación existentes y las disconformidades** dentro de Roslindale Square, indicando algunos de los desajustes entre los edificios existentes y las normas de zonificación vigentes en la zona.

ZONIFICACIÓN DE PLAZAS Y CALLES DE LA CIUDAD: VISIÓN

Temas tratados:

- ¿Qué son los distritos de zonificación Squares + Streets?
- "Actualizaciones de "Uso" y "Escala"
- Perfiles urbanísticos de los distritos S+S

Imagen: Sección de Roslindale Square extraída de la herramienta cartográfica web [Zoning Viewer](#) de la BPDA.

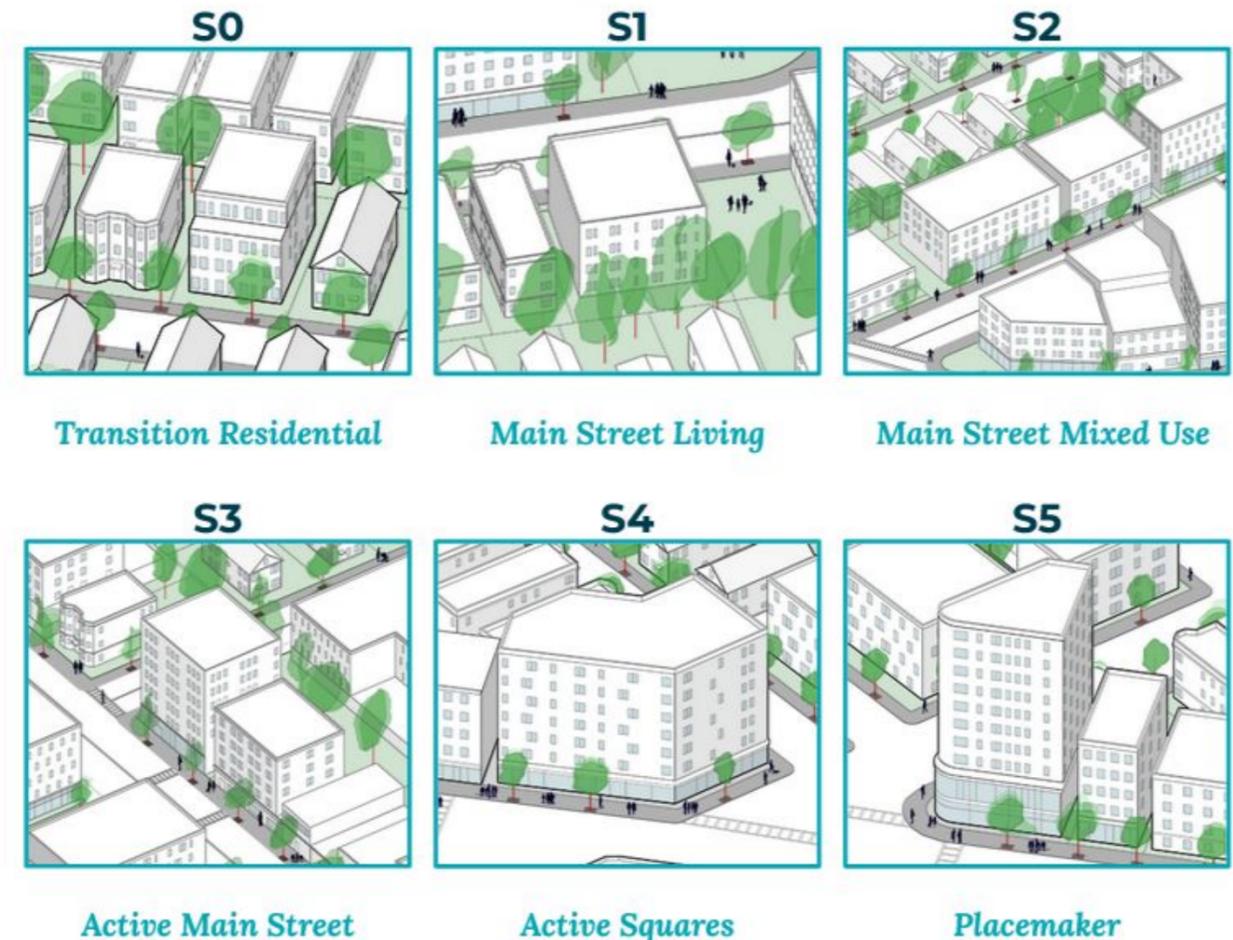
4



¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN SQUARES + STREETS (S+S)?

- Normas de zonificación de la ciudad para los centros de barrio y a lo largo de las calles principales (*adoptado 04/17/24*)
- Una **caja de herramientas con seis (6) opciones distintas de zonificación**
- Normas de zonificación **acordes con la planificación, la política y los objetivos programáticos de la ciudad** en materia de vivienda y desarrollo económico.
- Se establecen como normas en el Código de Zonificación, pero **sólo se aplican después de haberse asignado a zonas geográficas puntuales.**

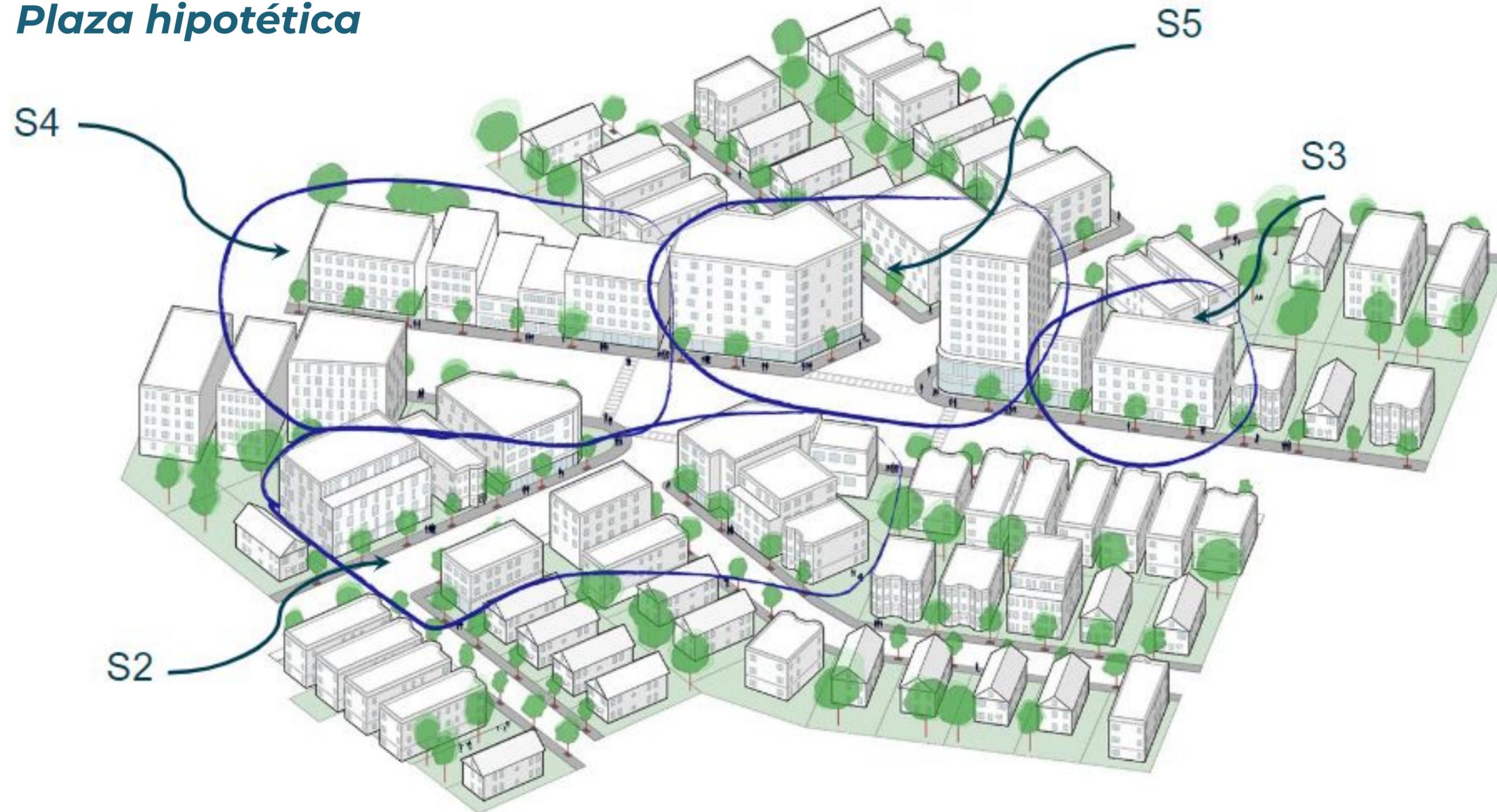
SQUARES + STREETS Zoning Districts



DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN SQUARES + STREETS



Plaza hipotética

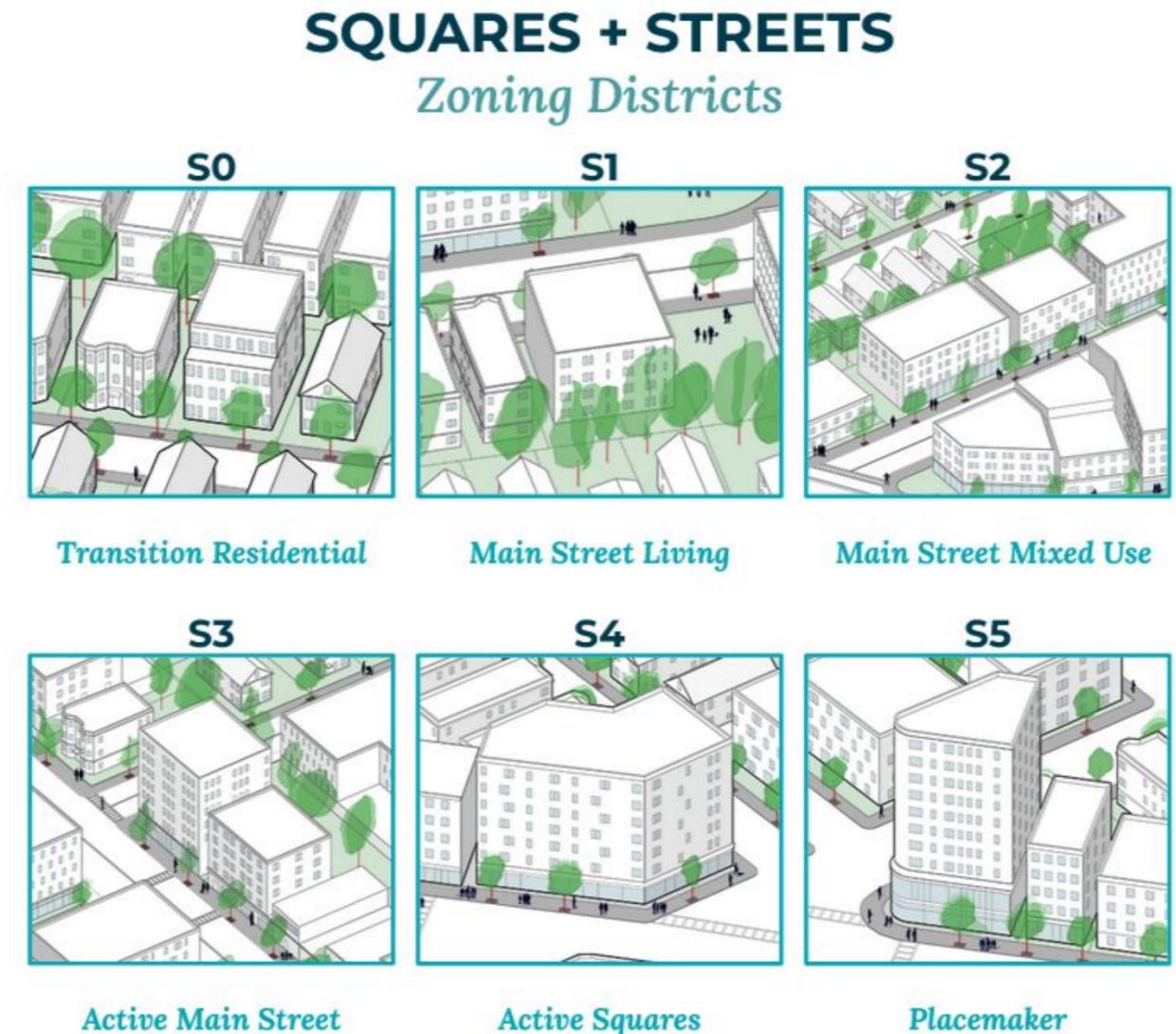


Cómo y qué distritos se cartografíen dependerá del proceso y del compromiso del Plan de Área Pequeña

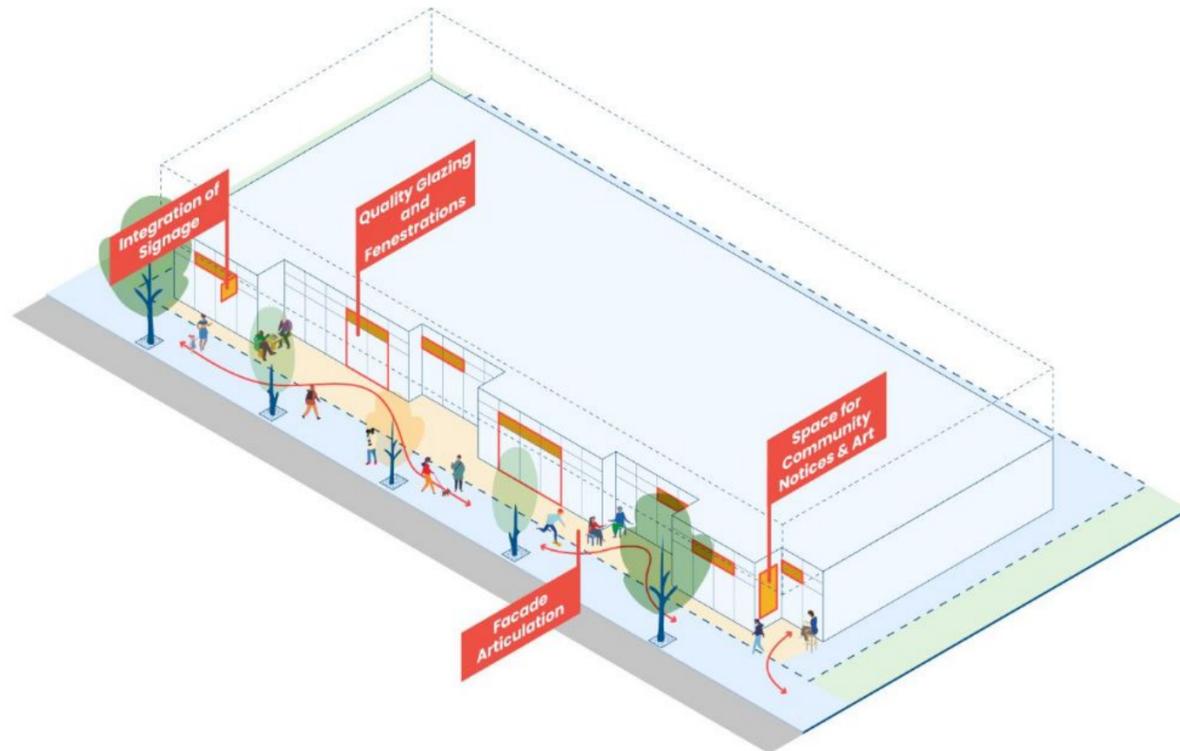
Al igual que los subdistritos existentes, la zonificación aplicaría a segmentos de una zona recién definidos, no a todo el territorio.

¿CÓMO SE DESARROLLARON?

- Basado en:
 - Participación pública y revisión en toda la ciudad.
 - Análisis de la zonificación existente en la ciudad.
 - Casos de la Junta de Apelación de Zonificación + desarrollos del artículo 80.
 - Códigos modernos de construcción, energía y accesibilidad.
 - Viabilidad de uso determinada por la ISD, los promotores locales de viviendas asequibles y de pequeña escala y los diseñadores.
 - Revisión por departamentos municipales asociados, como la Oficina de Vivienda del Alcalde y la OEOI.



DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN S+S - "USO"



USOS

Utiliza consolidados para que su interpretación sea más intuitiva

Los usos permitidos incluyen:

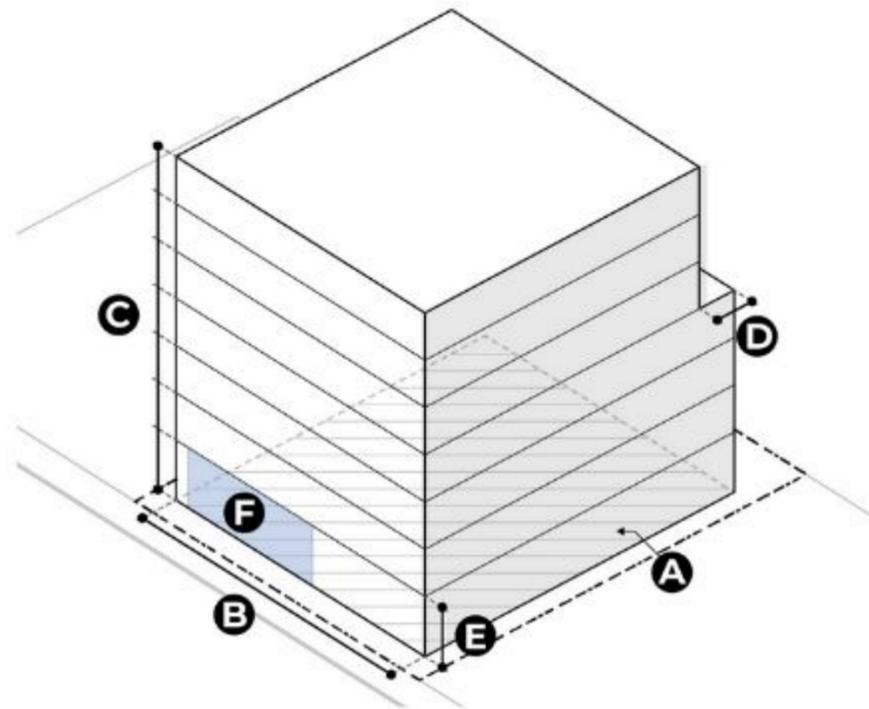
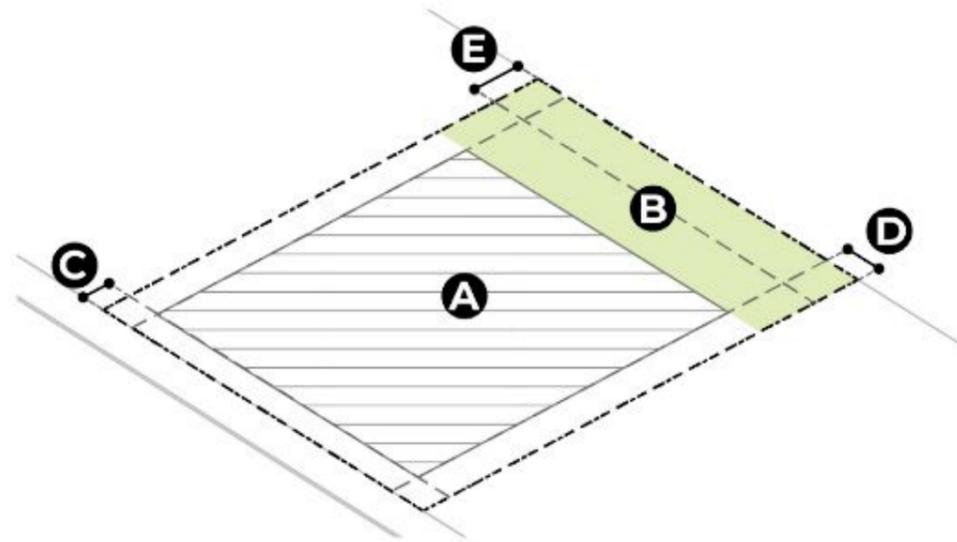
- La mayoría de usos residenciales.
- Usos comunitarios (por ejemplo, escuelas, guarderías, espacios abiertos).
- Estacionamiento accesorio, compartido.

Se prohíben la mayoría de los **usos industriales y vehiculares** - similar a lo que ya existe en muchos subdistritos de zonificación.

Los usos comerciales/activos se **regulan** en función de su **tamaño e impacto**

Categoría "**Usos activos**" y **requisito de uso activo en planta baja** en algunos de los distritos S+S para promover la actividad comercial y de servicios.

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



ESCALA

Herramientas de medición dimensional nuevas y actualizadas

Herramientas dimensionales que reflejen mejor los edificios existentes y la escala necesaria para que las nuevas viviendas encajen en las parcelas existentes.

- **Normas de parcela**
 - Cobertura de la parcela edificable (A)
 - Superficie permeable de parcela mínima (B)
 - Tamaño de los patios delantero, trasero y lateral (C, D, E)
- **Forma del edificio**
 - Área construida del edificio (A)
 - Anchura máxima del edificio (B)
 - Altura máxima del edificio + pisos (C)
 - Escalones traseros (D)
 - Altura del techo de la planta baja (E)
 - Requisito de uso activo de la planta baja (F)

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN S + S



Forma urbana de residencial a calle principal

Los distritos de zonificación S0 y S1 se definen a grandes rasgos por su **sensación de transición entre las zonas residenciales y las partes más activas de una calle principal**: un tipo de forma urbana "a la vuelta de la esquina" con muchos más requisitos para patio delantero y lateral.



Cobertura de la parcela = 60%	Superficie permeable del lote = 20%
Superficie del edificio = 4.000 pies cuadrados máximo	Patio delantero = 8' mínimo
Altura = 50' / 4 pisos máximo	Patio trasero = 15' mínimo
	Patio lateral = 14' acumulativo (3' mínimo)



Cobertura de la parcela = 70%	Superficie permeable del lote = 15%
Superficie del edificio = 8.000 pies cuadrados máximo	Patio delantero = 6' mínimo
Anchura del edificio = 120' máximo	Patio trasero = 10-15' mínimo
Altura = 50' / 4 pisos máximo	Patio lateral = 14' acumulativo (3' mínimo)

S0: Distrito de zonificación de residencial a comercial que proporciona una transición desde las zonas residenciales de menor actividad.

S1: Distrito de uso mixto con mayoría de uso resi-dencial y una superficie pequeña a moderada en las plantas individuales de los edificios.

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN S + S



Forma urbana de calle principal activa y diversa

Los distritos de zonificación S2 a S5 se definen en términos generales por su promoción de una **sensación de calle principal principal que da cabida a usos mixtos y vivienda**, e incorpora requisitos incrementales para servicios al aire libre, usos activos del suelo y restricciones a las



Cobertura de la parcela = 70%	Superficie permeable del lote = 15%
Superficie del edificio = 15.000 pies cuadrados máximo	Patio delantero = 2' mínimo
Anchura del edificio = 150' máximo	Patio trasero = 10'-15' mínimo
Altura = 65' / 5 pisos máximo	Patio lateral = 5'-15' mínimo (0' medianera)
	Espacio al aire libre = 20%



Cobertura de la parcela = 90% (70% en grandes)	Superficie permeable del lote = 15% en grandes
Superficie del edificio = 20.000 pies cuadrados máx	Patio delantero = 2' mínimo
Anchura del edificio = 150' máximo	Patio trasero = 5'-15' mínimo
Altura = 85' / 7 pisos máximo	Patio lateral = 5'-15' mínimo (0' medianera)
Requisito de uso activo	Espacio al aire libre = 20%

S2: Edificios de uso mixto en la calle principal en los que predominan el comercio minorista y los escaparates en la planta baja.

S3: Edificios residenciales y de hostelería a pequeña escala en calles principales de zonas de uso mixto con mayores usos en su planta baja.

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN S + S



Forma urbana de calle principal activa y diversa

Los distritos de zonificación S2 a S5 se definen en términos generales por su promoción de una **sensación de calle principal principal que da cabida a usos mixtos y vivienda**, e incorpora requisitos incrementales para servicios al aire libre, usos activos del suelo y restricciones a las



<p>Cobertura de la parcela = 90% (70% en grandes)</p> <p>Superficie del edificio = 25.000 pies cuadrados máx</p> <p>Anchura del edificio = 200' máximo</p> <p>Altura = 85' / 7 pisos máximo</p> <p>Requisito de uso activo</p>	<p>Superficie permeable del lote = 15% en grandes</p> <p>Patio delantero = 2' mínimo</p> <p>Patio trasero = 5'-20' mínimo</p> <p>Patio lateral = 5'-15' mínimo (0' medianera)</p> <p>Espacio al aire libre = 25%</p>
---	---



<p>Cobertura de la parcela = 80% (70% en grandes)</p> <p>Superficie del edificio = 25.000 pies cuadrados máximo</p> <p>Anchura del edificio = 250' máximo</p> <p>Altura = 145'</p> <p>Requisito de uso activo</p>	<p>Superficie permeable del lote = 15% en grandes</p> <p>Patio delantero = 2' mínimo</p> <p>Patio trasero = 5'-20' mínimo</p> <p>Patio lateral = 5'-15' mínimo (0' medianera)</p> <p>Espacio al aire libre = 30%</p>
--	---

S4: Edificio de escala media y uso mixto en zonas de uso mixto con una amplia gama de usos activos en planta baja.

S5: Edificios más altos de uso mixto con muchos usos activos para zonas muy activas que soporten mayor densidad de viviendas y crecimiento laboral

LO QUE HEMOS OÍDO RELACIONADO CON LA ZONIFICACIÓN

more density
to
support small
businesses
+ /

**DENSIDAD PARA LAS
EMPRESAS**

lack of diversity
in housing stock
~~~~~  
need more  
density ↑ yes!!!

**AUMENTAR LAS OPCIONES DE  
VIVIENDA**

more shopping  
+ entertainment venues  
like a movie theater!  
(preferably small biz/  
local/small chain style)

**PROMOVER LA VARIEDAD DEL  
COMERCIO MINORISTA**

Keep it affordable for  
local businesses to  
stay in Rosindale.  
Too many national chains/  
big box stores would eliminate  
the charm and warmth of  
this area/the city

Need more housing  
of all types in  
areas well served  
by transit.

**En estrecha relación con lo que  
se ha compartido sobre las  
necesidades de vivienda y  
pequeñas empresas.**

# QUÉ PUEDE SOPORTAR LA ZONIFICACIÓN S+S



ESCALA ADECUADA A  
NECESIDADES DE VIVIENDA

MÁS CLIENTES  
EMPRESARIALES

VIDRIERAS ACTIVAS

CONCIENCIA CLIMÁTICA

REDUCCIÓN DE LAS  
NO-CONFORMIDADES

**DESCANSO**  
**CINCO (5) MINUTOS**



# ACTIVIDAD:

## ZONIFICACIÓN + DESARROLLO COMUNITARIO

### RETO/TAREAS

En pequeños grupos, proponga un **proyecto de desarrollo comunitario** y gestione las ventajas y desventajas de hacer posible ese proyecto en el **contexto de la normativa urbanística vigente**.

### FORMATO

- Los participantes trabajarán en pequeños grupos.
- Un miembro del personal de BPDA actuará como moderador de cada grupo.
- Se proporcionarán instrucciones, material escrito y guías visuales para facilitar el desarrollo de la actividad.

**PREGUNTAS Y  
RESPUESTAS +  
Exposiciones  
adicionales**

# PRÓXIMOS PASOS

## CÓMO LO QUE HICIMOS APOYA ESTE PROCESO:

- Las ideas de proyectos proporcionan una visión de las prioridades de la comunidad para alinear los usos necesarios con las escalas potenciales.
- El próximo taller de visión nos permitirá continuar esta conversación centrándonos más en la definición de estas prioridades.

Para obtener

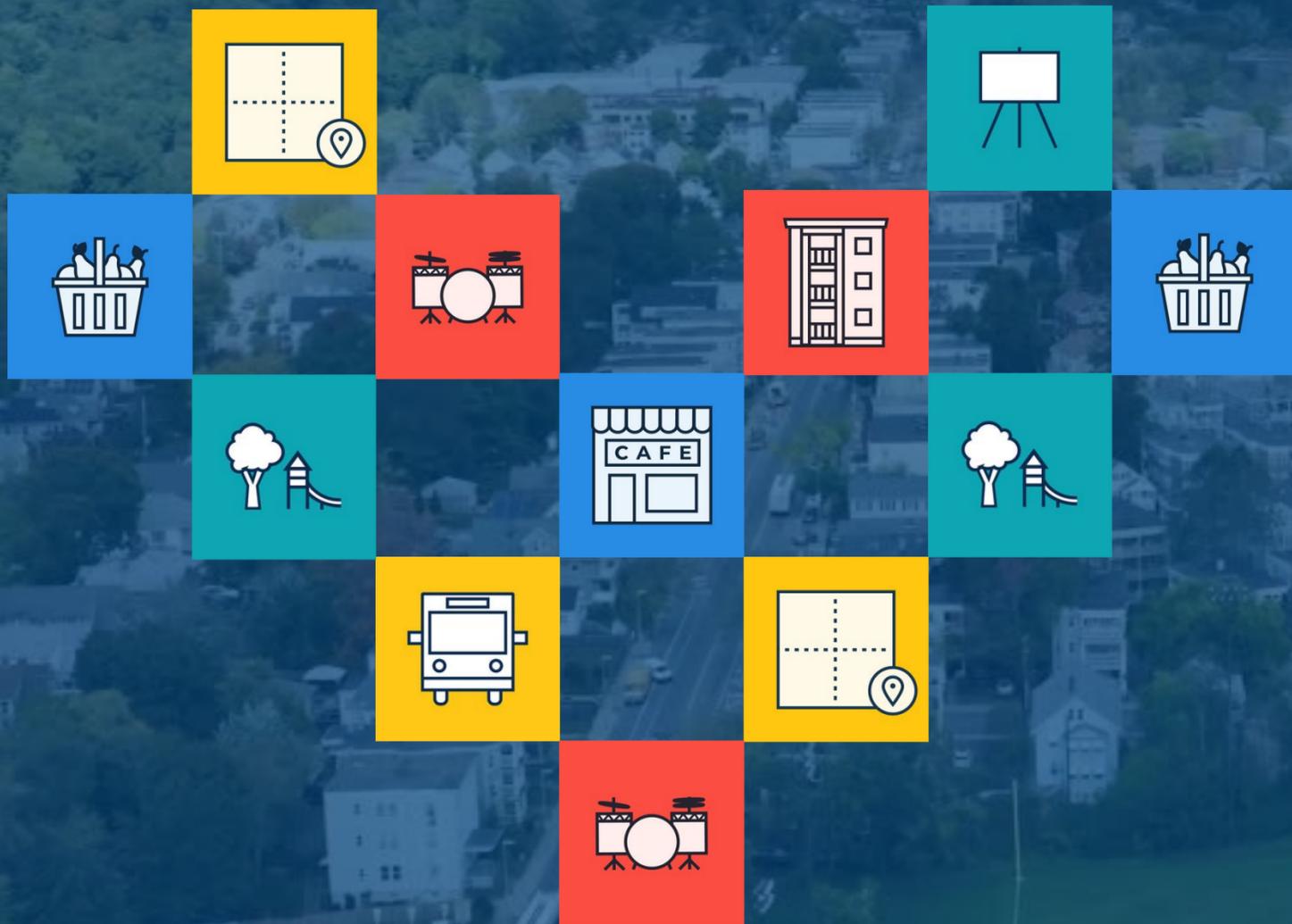
más información, visite

[bostonplans.org/squares](https://bostonplans.org/squares)

o escanee el código QR.

SCAN ME





# GRACIAS

Íconos ilustrados adicionales creados por Storyset de [www.flaticon.com](http://www.flaticon.com).