

# Plazas + Calles

Actualizaciones de la enmienda del texto del proyecto de zonificación

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

**Reunión pública**

# Controles de Zoom para escuchar a los intérpretes

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

**(Caboverdean)** 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 tandè 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。

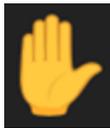


# Información y consejos sobre las reuniones de Zoom

- **La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) grabará esta reunión** y la publicará 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.



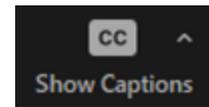
Silenciar/Activar el sonido



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 tratemos.

Queremos asegurarnos de que lo que decimos sea 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

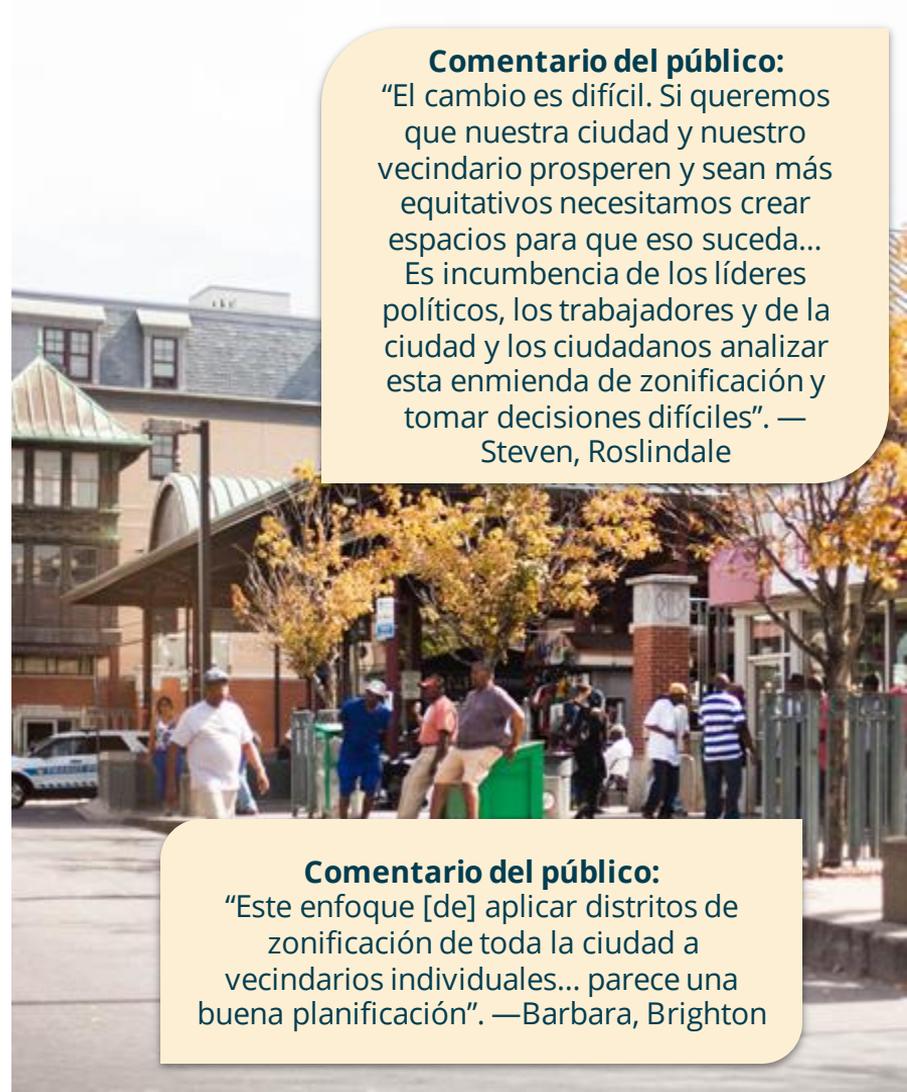
**Adam Johnson**, diseñador urbano

**Maya Kattler-Gold**, planificadora I

**Andrew Nahmias**, planificador sénior II

**Abdul-Razak Zachariah**, planificador I

**Kathleen Onufer**, directora adjunta de zonificación



### Comentario del público:

“El cambio es difícil. Si queremos que nuestra ciudad y nuestro vecindario prosperen y sean más equitativos necesitamos crear espacios para que eso suceda... Es incumbencia de los líderes políticos, los trabajadores y de la ciudad y los ciudadanos analizar esta enmienda de zonificación y tomar decisiones difíciles”. — Steven, Roslindale

### Comentario del público:

“Este enfoque [de] aplicar distritos de zonificación de toda la ciudad a vecindarios individuales... parece una buena planificación”. —Barbara, Brighton

# Cronograma

**Foco de esta noche:** Comentarios y revisiones de la enmienda del texto del proyecto de zonificación de Plazas + Calles

- Reforma del Código de Zonificación de Boston
- Planes para áreas pequeñas + Enmiendas del mapa de zonificación
- Distritos del proyecto de zonificación de Plazas + Calles
- Próximos pasos para perfeccionar el proyecto de zonificación
- Dónde encontrar el texto del proyecto de zonificación y recursos
- Preguntas y comentarios



## **Comentario del público:**

“Me gustaría comprar una casa en Boston algún día”. —Charlie, Jamaica Plain

## **Comentario del público:**

“Esto permitirá a los residentes actuales permanecer en su comunidad y que vengan nuevos vecinos. Realmente positivo para Boston”. —Michael, Fenway

# Reuniones públicas sobre la zonificación de Plazas + Calles

Reunión pública  
n.º 1 sobre el  
análisis de la  
zonificación  
(16 de octubre)

Reunión pública  
n.º 2 sobre el  
análisis de la  
zonificación (30 de  
octubre)

Reunión pública  
sobre las  
recomendaciones  
de zonificación  
(13 de noviembre)

Reunión pública  
sobre la enmienda  
del proyecto de  
zonificación  
(5 de diciembre)

**Reunión pública  
sobre la  
actualización de la  
enmienda del  
proyecto de  
zonificación  
(10 de enero)**

Reunión pública  
para la adopción  
de la enmienda del  
proyecto de  
zonificación  
(6 de febrero)



**Dónde estamos hoy**

# Maneras en que estuvimos reuniendo comentarios sobre la enmienda del texto de zonificación

## Reuniones adicionales + Grupos de sondeo

Presentamos la zonificación propuesta en reuniones de la comunidad cuando nos invitaban las asociaciones vecinales y los grupos comunitarios

**5 grupos de sondeo** con diseñadores, desarrolladores de pequeña escala, desarrolladores de viviendas asequibles y el consejo juvenil del alcalde

## Horas de trabajo en la comunidad

**Sesiones de trabajo de 18 horas** semanalmente (y en forma continua) por la tarde y la noche desde la semana del 5 de diciembre hasta la semana del 25 de enero

Las notas de las horas de trabajo se conservan como otra oportunidad de reunir comentarios del público: **44 registradores y 6 sesiones más previstas** este mes

## Formulario para comentarios públicos

Se reciben comentarios por escrito **desde el 5 de diciembre hasta el 28 de enero**

Los comentarios públicos se **comparten semanalmente** en el boletín de avisos y actualizaciones de zonificación de BPDA

Al momento, se recibieron **más de 95 comentarios** a través de este formulario

## Reuniones + Horas de trabajo con otros departamentos de la ciudad

### Incluidos los siguientes:

- Departamento de Servicios de Inspección
- Comisión de Discapacidades
- Oficina de Arte y Cultura del Ayuntamiento
- Oficina de Oportunidad Económica e Inclusión
- Oficina de Vivienda del Alcalde
- Junta de Expedición de Licencias

An aerial photograph of a city street, likely in Boston, showing a mix of residential and commercial buildings, trees with autumn foliage, and a parking lot. The text "Reforma del Código de Zonificación de Boston" is overlaid in the center.

# Reforma del Código de Zonificación de Boston

# Reforma de la zonificación de toda la ciudad



# Reforma de la zonificación de toda la ciudad

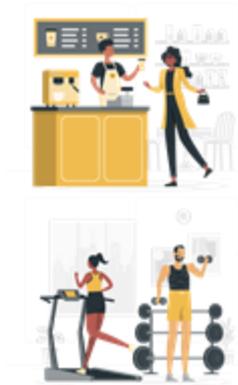
## Estado de la ciudad en el pasado:

“Reestructuramos la BPDA para mejorar la planificación y el diseño, comenzamos a modernizar la revisión del desarrollo y lanzamos la **primera rezonificación integral** en décadas. **El próximo mes, lanzamos nuestro programa de planificación Plazas + Calles** y, en julio, haremos la transición del personal de la BPDA a la ciudad, lo que restablecerá la planificación como una función central del gobierno de la ciudad”.



# ¿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 de un edificio o una estructura** en una zona determinada. La zonificación regula, por ejemplo, lo siguiente:



## Usos de tierras

*Los tipos de actividades que se permiten dentro de determinada zona*



## Las dimensiones físicas de los edificios

*La cantidad de espacio que ocupa un edificio, su altura y el espacio abierto que lo rodea*



## Los requisitos de estacionamiento

*La cantidad de lugares de estacionamiento que se necesitan para determinados usos de la tierra y dónde pueden ubicarse*

*Centre St, Jamaica Plain*  
Crédito: Archivos de la ciudad de Boston

# Pasado y futuro de las Plazas + Calles de Boston

- Construcción original reemplazada con construcción de un piso o plaza comercial
- Plazas + Calles utilizará una visión integral de estas áreas y su pasado como precedente
- El objetivo es combinar las viviendas y el crecimiento comercial con el restablecimiento de un entramado urbano de usos combinados, accesibilidad a pie y densidad contextual



*Upham's Corner, Dorchester*  
Crédito: Biblioteca Pública de Boston



*Fields Corner, Dorchester*  
Crédito: Archivos de la ciudad de Boston

# Qué consideramos áreas de “Plazas + Calles”

- **Tránsito:** Paradas de metro, estaciones de tren, rutas claves de autobús
- **Actividad comercial:** distritos de calles principales, venta minorista, comercios a distancia para caminar desde el transporte y las viviendas
- **Centros vecinales:** lugares centrales en los cuales los residentes del vecindario acceden a servicios locales para comer, hacer compras, pasar tiempo y hacer mandados
- **Uso combinado:** ya sea directamente arriba o al lado de estos comercios se encuentran las viviendas, lo que permite a los residentes manejarse sin necesitar un automóvil
- **Lugares para crecer:** las viviendas y los comercios existentes se utilizan adecuadamente, con condiciones de contexto y de mercado que son aptos para seguir creciendo

## Comentario del público:

“Venimos trabajando en esto hace mucho, y me gusta que se enfoca en las partes de la ciudad en las que necesitamos viviendas con más urgencia, las plazas y los vecindarios cercanos a los medios transporte”.

—Tim, Hyde Park

## Comentario del público:

“Me encanta ver que los comercios de minorías siguen en la zona”.

—Shakira, Hyde Park

## Comentario del público:

“Me encanta la legalización por derecho para edificios de vivienda y uso combinado en los lugares más habitados de Boston. Quiero ver que mi vecindario se llena de más vida y cosas para hacer.”

—Matt, Hyde Park

# Plazas + Calles: Cleary Square (Hyde Park)

Una de las dos **ubicaciones iniciales**.

El proceso de planificación comenzará entre mediados y fines de **febrero de 2024**.

## **Comentario del público:**

“[Me gusta] la idea de mejorar Cleary Square y ofrecer viviendas”.  
—Ellen, Hyde Park

## **Comentario del público:**

“Me alegra el crecimiento del vecindario y que se embellezca la estructura existente”.  
—Kaleigh, Hyde Park

## **CLEARY SQUARE**

Cleary Square es un área comercial ubicada en Hyde Park. Conserva una cantidad de edificios históricos y cuenta con una combinación diversa de comercios minoristas, como restaurantes y tiendas, y también presenta una oportunidad significativa de mejora comercial y residencial.

Esta área cuenta con el servicio de la estación de Hyde Park como parte de la estación del ferrocarril de la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts (Massachusetts Bay Transportation Authority, MBTA).



# Plazas + Calles: Roslindale Square

Una de las dos **ubicaciones iniciales**.

El proceso de planificación comenzará entre mediados y fines de **febrero de 2024**.

## **Comentario del público:**

“Supongo que es un comienzo. Tenemos una crisis habitacional y necesitamos facilitar la construcción de viviendas”.  
—Evan, Roslindale

## **Comentario del público:**

“Concentrar la densidad en plazas y calles principales tiene mucho sentido porque allí es donde tiene lugar la mayor parte del comercio de nuestro vecindario y donde converge el transporte público”.  
—Steven, Roslindale

## **ROSLINDALE SQUARE**

Roslindale Square es un área comercial histórica en el corazón de Roslindale. Conserva muchos edificios históricos y tiene una mezcla diversa de restaurantes locales, tiendas y espacios cívicos, como una sucursal de la biblioteca y la subestación de Roslindale. Hay una gran oportunidad de atraer nuevas viviendas y residentes para apoyar el centro comercial de Roslindale.

Esta área cuenta con el servicio de la estación Roslindale Village como parte de la estación del ferrocarril de la MBTA, además de rutas de autobús de la MBTA.



# Fields Corner y Codman Square (Dorchester)

Las dos **ubicaciones de la segunda fase** comenzarán a principios de la **primavera de 2024**.

## Comentario del público:

“Espero que permitan que se construyan viviendas sobre las calles principales de los vecindarios, de 3 [o 4] pisos arriba de los frentes de comercios de 1 piso. Esto permitirá que se construyan muchas más unidades”. —Lew, Dorchester

## FIELDS CORNER

Fields Corner, en Dorchester, se encuentra entre dos intersecciones importantes: Dorchester Avenue y Adams Street, y Dorchester Avenue y Park Street. Fields Corner presenta una oportunidad para aprovechar los usos comerciales y las ventajas de transporte existentes, de modo que las tiendas y los servicios accesibles a pie, y los espacios abiertos estén disponibles para más hogares.

Esta área cuenta con el servicio de la parada de la línea roja de metro Fields Corner y siete rutas de autobús de la MBTA.



## CODMAN SQUARE

Codman Square es un área comercial en Dorchester, que se encuentra en la intersección de Washington Street y Talbot Avenue. Dos escuelas, un centro comunitario, una biblioteca y el Codman Square Health Center se encuentran en esta zona. Los beneficios de acceso a estos activos cívicos y estas oportunidades comerciales deben ponerse a disposición de nuevos residentes.

Esta área cuenta con el servicio de tres rutas de autobús de la MBTA a una distancia de media milla de la estación de la línea roja de metro Shawmut y la estación de tren de Talbot Avenue.



A woman in a light blue shirt and dark pants stands with her back to the camera, leaning against a bicycle. She is positioned in front of a purple storefront with a wooden double door. The door has a small sign with the number '369' and several stickers. To the left, a window displays an ice cream cone. To the right, another window shows a car. The scene is set on a sidewalk with two black bollards in the foreground.

# Planes para áreas pequeñas + Enmiendas al mapa de zonificación

# Proceso + Cronograma del proyecto

## (1) OPCIONES DE ZONIFICACIÓN

“Agregar herramientas a la caja de herramientas”:  
Crear opciones en la zonificación de toda la ciudad para respaldar las áreas de Plazas + Calles.

## (2) PLANES PARA ÁREAS PEQUEÑAS

Llevar a cabo **procesos de planificación de 6-9 meses (planes para pequeñas áreas)** en Plazas + Calles específicas para desarrollar recomendaciones de políticas y seleccionar las opciones de zonificación para un área.

**Asociaciones** con otros departamentos de la Ciudad de Boston **para alinear la planificación con vías de implementación** que se puedan completar en un plazo de 10 años:

- Programas y financiamiento para promover y preservar empresas pequeñas, viviendas asequibles, y el arte y la cultura
- Proyectos de espacios públicos para abordar el transporte, el cambio climático, etc.
- Planes para las parcelas de la ciudad

## (3) CREAR UN MAPA DE ZONIFICACIÓN

Codificar las recomendaciones de zonificación en un **mapa de zonificación**.

# ¿Qué son los 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 el establecimiento de metas de temáticas transversales.

**Asociaciones** con otros departamentos de la Ciudad de Boston para alinear las recomendaciones de planificación con vías de implementación que se puedan completar en un plazo de 10 años:

- Programas y financiamiento para promover y preservar empresas pequeñas, viviendas asequibles, y el arte y la cultura
- Rediseño de espacios públicos para abordar el transporte, el cambio climático, etc.
- Planes para las parcelas de la ciudad

**Zonificación actualizada** a través de **enmiendas al mapa de zonificación** para respaldar la vivienda, los distritos comerciales prósperos y el acceso a los recursos comunitarios

# Planes para áreas pequeñas y trabajo en curso sobre políticas de la ciudad

## Estrategias de antidesplazamiento

**Comentario del público:**  
“No hay **una política y un plan** claros **para evitar el desplazamiento**. Las regulaciones nuevas sobre altura y cantidad de pisos podrían implicar que los edificios viejos sean demolidos y reemplazados por nuevos”. — Laurie, Roslindale

La ciudad está desarrollando una estrategia general antidesplazamiento, que se aplicará en los planes para áreas pequeñas.

## Mayor asequibilidad de vivienda

**Comentario de horas de trabajo en la comunidad:**  
Los requisitos actuales de asequibilidad de la ciudad **no crean unidades residenciales suficientes** que sean asequibles para personas que están por debajo del 60 % del ingreso promedio del área (AMI) o dueños de empresas pequeñas que quieren vivir cerca de las áreas comerciales.

La ciudad está finalizando una estrategia de vivienda, que se aplicará en los planes para áreas pequeñas.

## Necesidades de estacionamiento para pequeñas empresas

**Comentario del público:**  
“Debemos **mantener el estacionamiento gratis durante 2 horas existente** en los distritos de pequeños comercios del vecindario de modo que los adultos mayores, las personas con discapacidades y las personas con niños puedan acceder a los distritos comerciales”. —Patricia, Hyde Park

Contratamos a un consultor de transporte para realizar un análisis u desarrollar recomendaciones de estacionamiento y manejo de aceras como parte de los planes para áreas pequeñas.

# Planes para áreas pequeñas: Análisis + participación

## *Les facilitaremos el análisis de:*

- el tamaño y las características espaciales de las parcelas y edificios existentes, y los usos de las tierras actuales
- la revisión de la zonificación existente, y
- la revisión de las variaciones recientes y los proyectos del Artículo 80

para determinar los desajustes y las oportunidades de cambio.

**Como resultado, se creará una enmienda del mapa de zonificación preliminar para cada plan de área pequeña.**

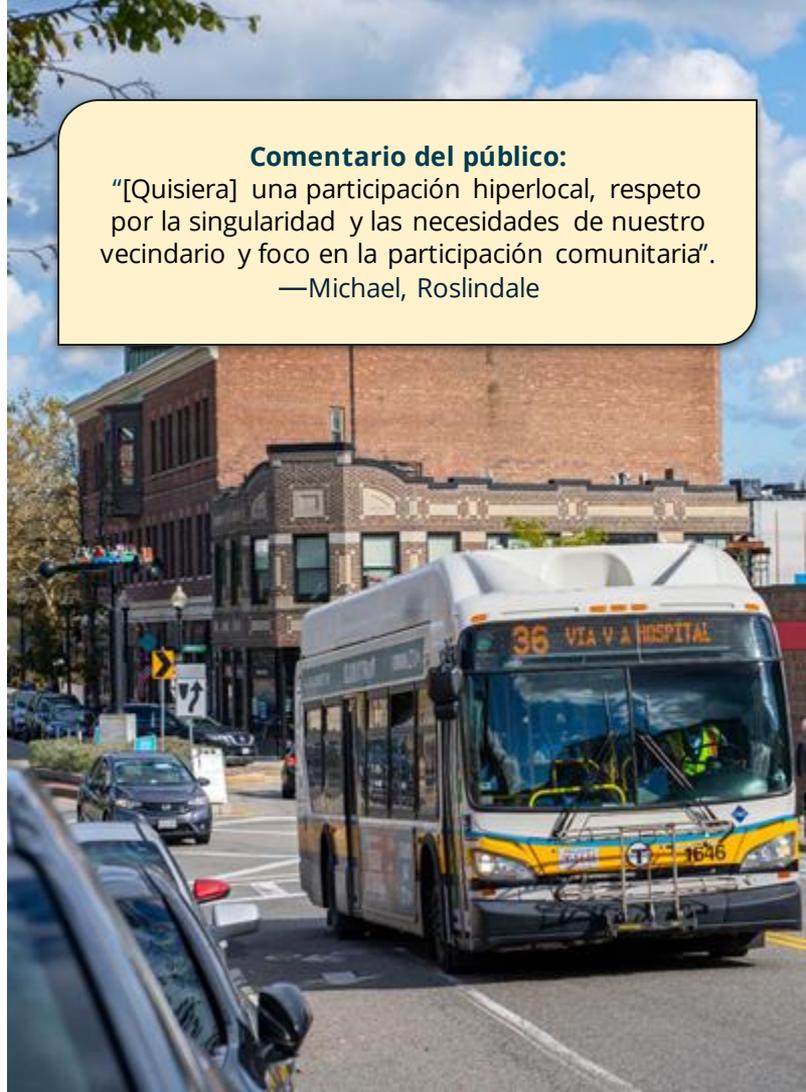
## *Trabajaremos con usted para:*

- escuchar las necesidades de la comunidad a través de la participación,
- presentar recomendaciones y facilitar la repetición junto con la comunidad, y
- recopilar el trabajo en un documento del plan finalizado.

### **Comentario del público:**

“[Quisiera] una participación hiperlocal, respeto por la singularidad y las necesidades de nuestro vecindario y foco en la participación comunitaria”.

—Michael, Roslindale



# ¿Cómo podrían cartografiarse los distritos?

## Comentario del público:

“Por favor, prioricen los criterios objetivos cuando crean el mapa de los planes de áreas pequeñas para garantizar un proceso y resultados equitativos”.  
—Lynn, Dorchester



Cuáles distritos se cartografiarán y cómo es un proceso interactivo y dependerá de la participación en el plan de zonas pequeñas

# Ejemplo

## PLAN: Mattapan

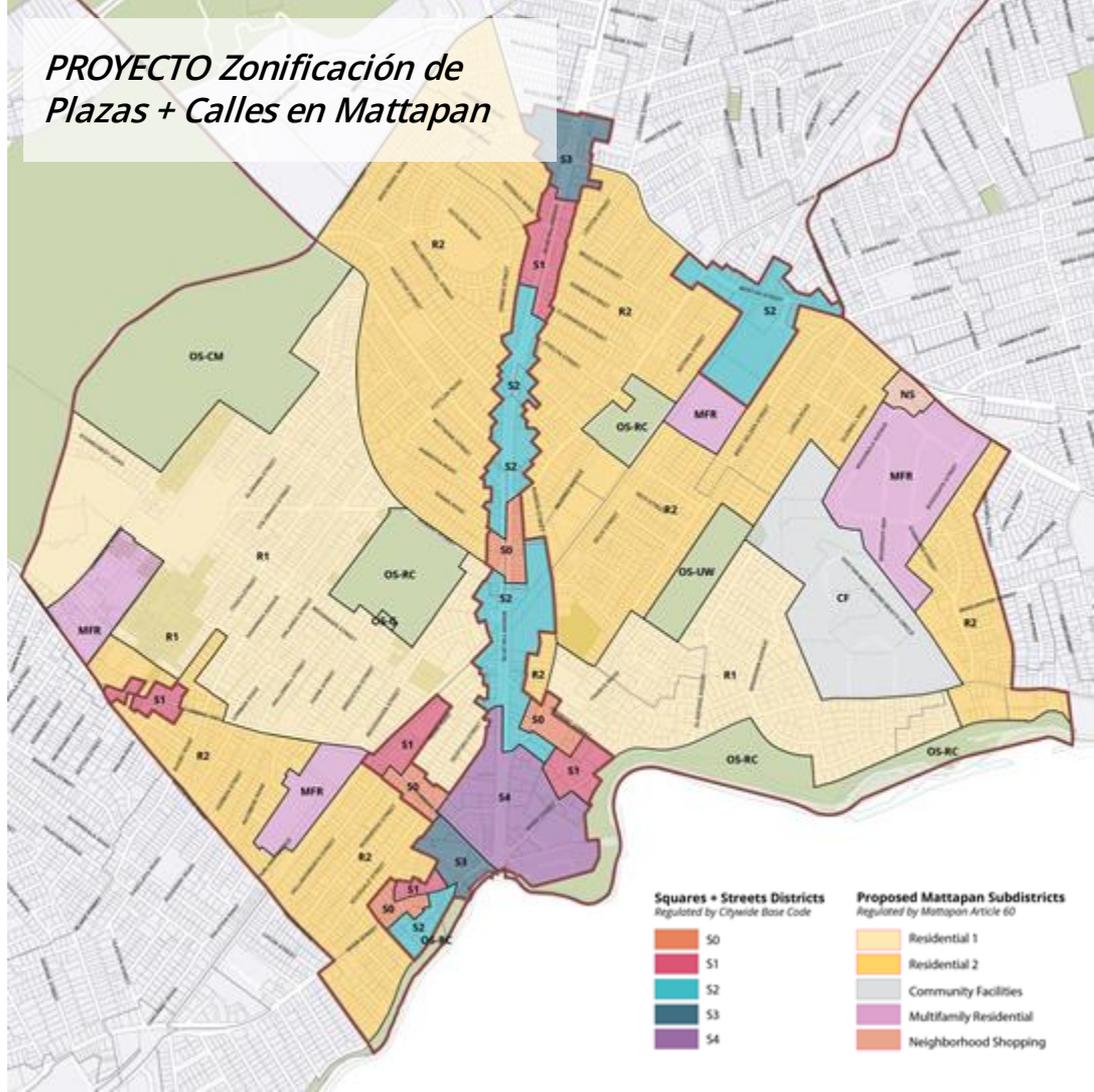
El PLAN: Mattapan fue **adoptado en mayo de 2023** después de un proceso de planificación de 4 años.

El PLAN incluyó **recomendaciones para una zonificación nueva de uso combinado y comercial.**

**La zonificación de Plazas + Calles es la herramienta** para implementar esas recomendaciones de zonificación.

Para obtener más información, visite [bit.ly/PLAN-Mattapan](https://bit.ly/PLAN-Mattapan)

### PROYECTO Zonificación de Plazas + Calles en Mattapan



### **Comentario del público:**

“Me gustaría ver que la prioridad sea aprobar desarrollos de usos múltiples con inmuebles comerciales en la planta baja y residencias arriba. Quisiera ver que se haga más para desarrollar más viviendas asequibles. No veo suficiente trabajo en este aspecto”. —Robert, South End

### **Comentario del público:**

“No es razonable esperar que los residentes comunes lean un documento técnico de 120 páginas para entender lo que se propuso originalmente, lo que se modifica, etc. No se puede esperar que el público brinde comentarios cuando el documento es complejo y técnico. Hubiera sido mucho mejor si hubiera habido imágenes que mostraran cómo se ve actualmente el distrito y cómo se vería con los cambios de calles y plazas propuestos. No queda para nada claro cómo esta propuesta mejorará la ciudad, de modo que sea más asequible, más equitativa, más orientada a las necesidades de los residentes y los comercios locales”. —Gene, Roslindale

## **Pausa para comentarios y preguntas**

### **Comentario del público:**

“Me gusta que se permiten, por derecho o condicionalmente, la mayoría de los usos activos en los distritos de plazas y calles, y la eliminación de los requisitos mínimos de estacionamiento para esos distritos. Sin dudas, eso ayudará a que las construcciones nuevas y las adiciones sean más factibles en esas áreas. También me gusta que no hay requisitos dimensionales en términos de fachada y retranqueo. Me agrada la idea de crear intensidades variadas del distrito.

En general, estos cambios son muy emocionantes y mejorarán las calles y plazas de Boston. No solo permiten el uso combinado por derecho en estos distritos, pero permiten retroactivamente que se construyan nuevas residencias arriba de los edificios existentes de un piso, que ocupan muchas plazas y calles”. —Nikolas, Roxbury

### **Comentario del público:**

“Expectativas/aplicación con más claridad de retranqueos mayores para todas las parcelas, incluidas las de las calles principales. Veo con demasiada frecuencia que se construyen edificios pegados a la acera, lo que hace que el paisaje urbano luzca demasiado uniforme. Le falta espacio para respirar”. —Patrick, West Roxbury

A photograph of a city street scene. On the left, a blue and yellow bus is partially visible. In the center, a woman in a green jacket and black bag walks on the sidewalk. To her right, a yellow diamond-shaped pedestrian crossing sign is mounted on a pole, with a smaller yellow rectangular sign below it showing a black arrow pointing left. In the background, there are streetlights, a 'SHARE THE ROAD' sign, and other urban elements. The sky is overcast.

# Proyecto de Plazas + Calles Distritos de zonificación

# Distritos de Plazas + Calles

Nueva actualización

S0



## Residencial de transición

- Transición entre calles y plazas de baja y alta actividad
- Solo residencial y complementario
- Patios grandes, 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 combinado

- Calle principal de uso combinado
- Línea de lote cero de la calle principal
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Cobertura de lote más baja para exigir patios o plazas

S3



## Calle principal activa

- Residencial u hotelería a pequeña escala
- Línea de lote cero de la calle principal
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Se requieren usos activos de la planta baja
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

S4



## Plazas activas

- Amplia gama de usos en plantas altas
- Mayor separación con áreas residenciales
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Usos activos de plantas bajas de escala media a extragrande
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

S5



## Placemaker

- La gama más amplia de usos combinados
- Mayor separación con áreas residenciales
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Amplia gama de usos activos de la planta baja (no residenciales)
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

# Al momento, la vivienda es una temática común

Nueva actualización

S0

S1

S2

S3

S4

S5

## Comentario del público:

"[El distrito S5 Placemaker analizado anteriormente] no está incluido en la enmienda del texto del proyecto... la BPDA debería llenar su caja de herramientas con la mayor cantidad posible de herramientas para **crear más viviendas** y fortalecer los vecindarios."

—Abundant Housing MA

## Comentario del público:

"[S5] tiene **potencial de aumentar enormemente la disponibilidad de viviendas** en lugares adecuados, a diferencia de la opción S4". —Nate, Jamaica Plain

## Comentario del público:

"Como mínimo, creo que **deben aumentarse los límites de altura**... Debemos hacer lo posible para aumentar... La oferta de viviendas".

—Prashant, Brighton



## Placemaker

- La gama más amplia de usos combinados
- Mayor separación con áreas residenciales
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Amplia gama de usos activos de la planta baja (no residenciales)
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

## Comentario del público:

"¡**Vuelvan a incluir el S5!** Necesitamos muchas más viviendas".

—Barnabas, Jamaica Plain

## Comentario del público:

"Debemos tener la \*opción\* de edificios más altos en áreas con buenos servicios de transporte. Permitir el **potencial** de este tipo de zonificación **no significa que todos los edificios** automáticamente tendrán tanta densidad".

—Stefanie, South Boston

## Comentario del público:

"**La producción de viviendas** y las personas más que los automóviles deben ser el foco principal".

—Alec, South Boston

## Comentario del público:

"Por favor, mantengan el subtipo de plaza Placemaker en este proceso. **Los edificios emblemáticos... definen nuestras plazas emblemáticas**, al tiempo que brindan vivienda y trabajos para muchas personas".

—Michael, Fenway

## Comentario del público:

"**Debe haber la mayor cantidad posible de viviendas nuevas** cerca de las zonas con buen transporte".

—James, Brighton

## Comentario del público:

"Esperamos que la ciudad tenga la valentía de ser **firme y definitiva** con estos cambios. Reducir la escala y aplicar más incrementos no ayudará al futuro de Boston y quienes... **deseamos que siga siendo nuestro hogar**". —Zack, Jamaica Plain

# ¿Qué características son comunes para todos los distritos?

- **Limitar la superficie y el ancho del edificio** para reflejar de mejor forma la escala de diseño urbano existente
- Incluir el **área mínima permeable del lote** y la **cobertura máxima del lote de construcción** para darle forma al desarrollo futuro
- **Establecer dimensiones para patios donde sean importantes**, como patios traseros más grandes adyacentes a áreas residenciales

## Comentario del público:

“Me parece bien que el foco esté en **no alentar la combinación de parcelas pequeñas en parcelas más grandes**, dado que esos proyectos han tenido peor recibimiento y menos participación en mi vecindario”.

—Benjamin, East Boston



# ¿Qué características son comunes para todos los distritos?

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



# ¿Qué características son comunes para todos los distritos?

- Brindar a los **proyectos pequeños** la misma **flexibilidad de estacionamiento** que a los **proyectos grandes** eliminando los mínimos de estacionamiento y **modernizando los requisitos de carga** (S0-S5)
- Crear mejores lugares para vivir mediante el requisito de pies cuadrados para **servicios de espacios al aire libre** como balcones, azoteas, terrazas, jardines, paisajes urbanos y plazas en la planta baja (S2-S5)
- Crear paisajes urbanos 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 (S3-S5)

## Comentario del público:

“La **eliminación de mínimos de estacionamiento en todos los distritos de Plazas + Calles** es una **reforma importante** que reducirá el costo de las viviendas, respaldará los compromisos a largo plazo de la ciudad con la inversión en transporte y transporte activo, y mitigará los impactos del cambio climático”. —Thomas, Roslindale

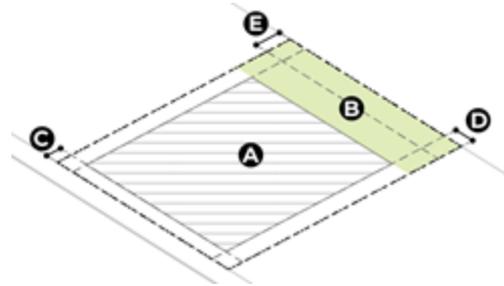


# ¿Qué diferencia a cada distrito?



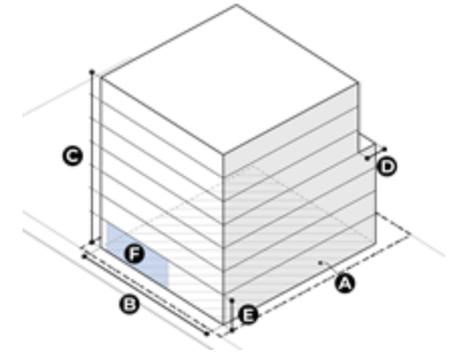
## Usos

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



## Estándares de lote

- Cobertura del lote de construcción
- Tamaño de los patios delanteros, traseros y laterales
- Área permeable del lote



## Forma de la construcción

- Superficie de construcción
- Ancho máximo de la construcción
- Altura máxima de la construcción y pisos
- Retranqueo posterior

# Nuevas regulaciones de uso del Artículo 8

- Incluyen una **tabla más simple** con usos similares consolidados y usos obsoletos eliminados
- Incluyen **definiciones mejoradas**
- Incluyen **uso y rendimiento** donde corresponda
- Se agregan **umbrales de tamaño** para los usos, a fin de regular el impacto
- 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

## Comentario del público:

“Actualizar y simplificar las categorías de los diversos usos de inmuebles residenciales y comerciales... ayudará en el proceso de permitir y apoyar la creación de calles y vecindarios dinámicos en todo Boston”. —Andrew, Allston

Dorchester Food Co-op



Fuente: Dorchester Food Co-op

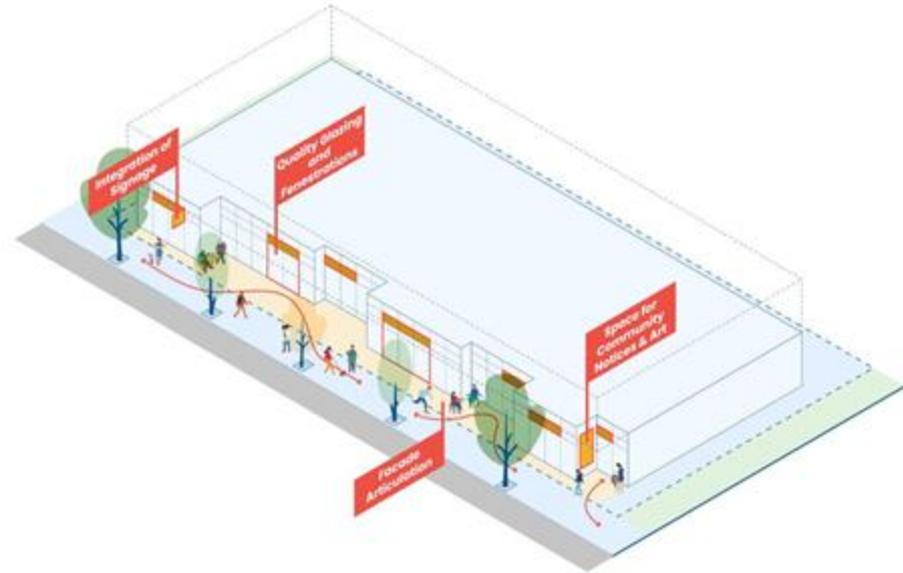
# Nueva tabla de usos (de más de 250 a 90)

USOS PARA ESPACIOS ABIERTOS	USOS ACTIVOS	USOS COMERCIALES	USOS PARA EL TRANSPORTE	USOS ACCESORIOS
Cementerio	Guarderías/Centros de salud de día para personas mayores	Entretenimiento para adultos	Instalación de estacionamiento aéreo remoto	Servicios accesorios para compartir coche
Espacio abierto privado	Centro comunitario	Cajero automático independiente	Gasolinera	Ventanillas de autoservicio accesorio
Espacio abierto accesible al público	Tienda de comestibles, pequeña	Estudios para artistas	Principales instalaciones de transporte	Unidad de vivienda accesorio (independiente)
<b>USOS CIVILES</b>	Tienda de comestibles, grande	Banco	Alquiler de vehículos	Unidad de vivienda accesorio (dependiente)
Uso municipal	Entretenimiento/Eventos, pequeño	Cajero de cheques	Venta de vehículos	Carga de vehículos eléctricos accesorio
Lugar de culto	Entretenimiento/Eventos, mediano	Establecimientos con servicios desde el vehículo	Estacionamiento cubierto independiente	Entretenimiento/Eventos accesorios
Escuela, de jardín de infancia a 12.º grado	Entretenimiento/Eventos, grande	Casa funeraria	Estacionamiento independiente	Guardería familiar accesorio
<b>USOS RESIDENCIALES</b>	Entretenimiento/Eventos, extragrande	Hotel, pequeño	Servicios para vehículos	Helipuerto accesorio
Residencia de artistas	Taller colaborativo	Hotel, grande	<b>USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO</b>	Ocupación doméstica accesorio
Fraternidad o hermandad	Museo o galería de arte	Oficina, pequeña	Crematorio	Tenencia accesorio de animales
Vivienda colectiva, pequeña	Restaurante, pequeño	Oficina, grande	Producción de comidas y bebidas	Tenencia accesorio de animales de laboratorio
Vivienda colectiva, grande	Restaurante, grande	Laboratorio de investigaciones	Uso industrial general	Oficina accesorio
Vivienda doméstica, de 1 a 4 unidades	Establecimiento minorista de cannabis	<b>USOS PARA LA EDUCACIÓN SUPERIOR</b>	Establecimiento de fabricación ligera o comercio	Estacionamiento accesorio
Vivienda doméstica, de 5 a 8 unidades	Comercio minorista, pequeño	Uso para universidades o facultades	Establecimiento de cannabis no comercial	Dependencia accesorio para el personal
Vivienda doméstica, de 9 a 14 unidades	Comercio minorista, mediano	Escuela, comercio o profesional	Uso industrial restringido	Laboratorio de investigaciones accesorio
Vivienda doméstica, más de 15 unidades	Comercio minorista, grande	<b>USOS PARA LA ATENCIÓN DE LA SALUD</b>	Autoalmacenamiento	Uso para fumadores accesorio
Casa de huéspedes	Comercio minorista, extragrande	Clínica	Almacenamiento de combustibles o minerales	Estacionamiento compartido
Establecimiento de casas móviles	Recreación en interiores	Uso para hospitales	Almacenamiento de suministros y desechos	
Viviendas para estudiantes	Establecimientos de servicios, pequeño	Uso para residencia de adultos mayores o centro de convalecencia	Agricultura urbana	
Albergue temporal	Establecimientos de servicios, grande		Depósito o centro de distribución	
	Club social			

# Definición de plantas bajas “activas”

## Usos activos

- Guarderías/Centros de salud de día para personas mayores
- Centro comunitario
- Tienda de comestibles
- Entretenimiento/Eventos
- Taller colaborativo
- Museo o galería de arte
- Restaurante
- Establecimiento minorista de cannabis
- Comercio minorista
- Recreación en interiores
- Establecimientos de servicios
- Club social



## Comentario del público:

“El uso activo de la planta baja y los espacios comunitarios al aire libre [servicios al aire libre] son geniales. Me gusta que se permite que los edificios sean de uso combinado con más pisos para uso residencial que traen residentes a los centros comunitarios y los convierte en lugares llenos de vida”. —Mary, West Roxbury

*P: ¿Qué otros usos deben agregarse a esta lista? ¿Qué considera que hace que un uso sea “activo”?*

# Los distritos tienen diferentes asignaciones de uso

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Centro comunitario	C	A	A	A	A	A
Restaurante, pequeño	C-G	A-G	A	A	A	A
Restaurante, grande	F	C-G	A	A	A	A
Comercio minorista, pequeño	C-G	A-G	A-G	A	A	A
Comercio minorista, mediano	F	C-G	A-G	A	A	A
Comercio minorista, grande	F	F	C	A	A	A
Comercio minorista, extragrande	F	F	F	F	C	C
<b>...y muchos más</b>						



Centro comunitario en South Boston



Restaurante pequeño en Mattapan



Comercio pequeño en Roslindale



Fuente: Google Maps

Comercio grande en Back Bay

# Distrito S-0: Residencial de transición

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

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	60 %
Patio delantero	8' mínimo
Patio trasero	15' mínimo
Patio lateral	14' en total (3' mínimo)
Área permeable del lote	20 %
Estándares de organización del edificio	
Superficie de construcción	4,000 pies cuadrados máximo
Altura	50'; 4 pisos máximo

**Patio trasero más amplio** (que deje espacio para árboles y espacios abiertos)



**Patio lateral más amplio**

**4 pisos un máximo de 14 unidades**



**Espacio más amplio para patio delantero**



# Distrito S-0: Residencial de transición

## Usos permitidos:

- **Principalmente usos residenciales; limitado a 14 unidades y la escala del subartículo 80.**

## Usos condicionales permitidos:

- **Algunos usos activos** (centros comunitarios, tiendas de comestibles pequeñas, clubes sociales), **algunos restringidos a la planta baja** (restorán pequeño, entretenimiento/eventos de escala extrapequeña)

Se permiten **condicionalmente** las tiendas de comestibles pequeñas y los centros comunitarios



**Pregunta:** ¿Deben permitirse condicionalmente los comercios pequeños en la planta baja en S0 (en forma similar a los restaurantes)? ¿Deben permitirse en las parcelas en esquinas?

# Distrito S-1: Vivienda en la calle principal

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

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	70 %
Patio delantero	6' mínimo
Patio trasero	10'-15' mínimo
Patio lateral	14' en total (3' mínimo)
Área permeable del lote	15 %
Estándares de organización del edificio	
Superficie de construcción	8,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	120' máximo
Altura	50'; 4 pisos máximo

Ancho máximo de la construcción



Pequeños comercios minoristas del vecindario en la planta baja

Requisito de patio lateral más amplio y flexible

Patio delantero pequeño



# Distrito S-1: Vivienda en la calle principal

## Usos permitidos:

- **La mayoría de los usos residenciales**
- **Usos activos pequeños** (tiendas de comestibles pequeñas y establecimientos de servicios), **algunos restringidos a la planta baja** (tiendas, restaurantes y entretenimiento/eventos pequeños)
- **Algunos otros usos activos** (clubes sociales, museos o galerías de arte, mercados)
- **Algunos usos comerciales** (oficinas pequeñas [restringidas a la planta baja] y estudios de arte)



*Algunas oficinas pequeñas en la planta baja*

*Se permiten usos activos, como tiendas de alimentos pequeñas, tienda minoristas y restaurantes*



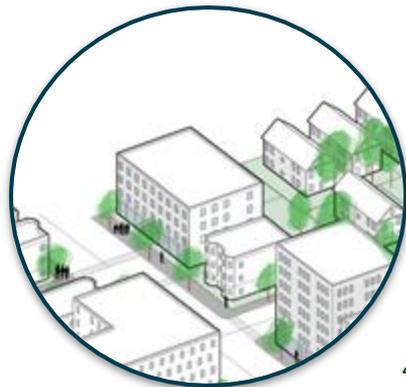
# Distrito S-1: Vivienda en la calle principal

## Usos condicionales permitidos:

- **Algunos usos activos adicionales restringidos a la planta baja** (incluidos restaurantes grandes y tiendas minoristas medianas)
- **Bancos** [restringidos a la planta baja] **y cajeros automáticos independientes**

*Restaurantes grandes y tiendas minoristas de escala media*

*Bancos y cajeros automáticos independientes en la planta baja*



# 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.

## Estándares de lote

Cobertura del lote de construcción	70 %
Patio delantero	2' mínimo
Patio trasero	10'-15' mínimo
Patio lateral	5'-15' mínimo (0' de medianera)
Área permeable del lote	15 %

## Estándares de organización del edificio

Superficie de construcción	15,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	150' máximo
Altura	60'/5 pisos máximo
Espacio de servicios al aire libre	20 %

Espacio de servicios al aire libre



El requisito de **área permeable** y la menor cobertura del lote garantizan espacio para la **separación y la plantación de árboles**



En la planta baja existe una mezcla de **usos activos y residenciales**



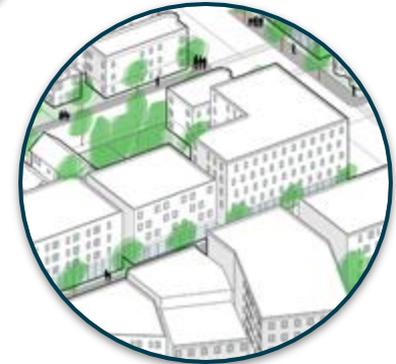
Límite en la cantidad de **"paredes en blanco"**

# Distrito S-2: Uso mixto en la calle principal

## Usos permitidos:

- La mayoría de los usos residenciales
- Usos activos pequeños
- Algunos otros usos activos (incluidas las tiendas minoristas medianas)
- Algunos usos comerciales

*Usos activos pequeños*



# Distrito S-2: Uso mixto en la calle principal

## Usos condicionales permitidos:

- **La mayoría de los usos activos grandes** (incluidos los establecimientos de servicios, las tiendas de alimentos y las tiendas minoristas)
- **Algunos usos comerciales** (incluidos los hoteles pequeños)



*Bancos*



*Hoteles pequeños*



*Usos activos grandes*



# 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.

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	90 % (70 % en parcelas grandes)
Patio delantero	2' mínimo
Patio trasero	10'-15' mínimo
Patio lateral	5'-15' mínimo (0' de medianera)

Estándares de organización del edificio	
Superficie de construcción	20,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	150' máximo
Altura	85'; 7 pisos máximo
Espacio de servicios al aire libre	20 %

**Espacio para servicios al aire libre requerido**



**Se exigen usos activos en planta baja** y se permiten usos comerciales de mayor intensidad



Retranqueos y estándares de lote más estrictos para la **continuidad de la calle principal**

# Distrito S-3: Calle principal activa

## Usos:

- Se permite **la mayoría de los usos residenciales**
- Se permite **la mayoría de los usos comerciales** o están permitidos condicionalmente
- Se permite **la mayoría de los usos activos** con algunas restricciones de la planta baja.



*Se permiten el entretenimiento/los eventos pequeños en la planta baja*



*Se permiten las oficinas pequeñas*



*Se permiten las tiendas minoristas grandes*

# Distrito S-4: Plazas activas

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

Mayores requisitos de espacio para servicios al aire libre

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	90 % (70 % en parcelas grandes)
Patio delantero	2' mínimo
Patio trasero	3'-20' mínimo
Patio lateral	5' mínimo (0' de medianera)

Estándares de organización del edificio	
Superficie de construcción	25,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	200' máximo
Altura	85'; 7 pisos máximo
Espacio de servicios al aire libre	25 %



Se requieren usos activos en la planta baja

Se permiten más usos activos arriba de la planta baja



# Distrito S-4: Plazas activas

## Usos:

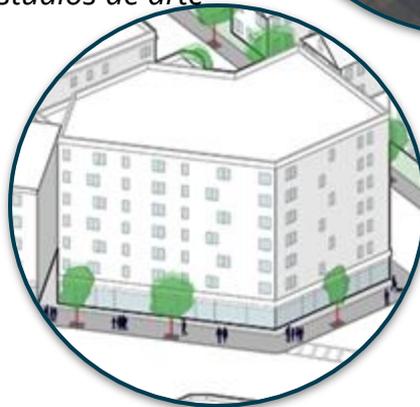
- Se permite **la mayoría de los usos residenciales**.
- Se permite **la mayoría de los usos comerciales** o están permitidos condicionalmente
- Se permite **la mayoría de los usos activos** sin **restricciones de la planta baja**.



*Se permiten los estudios de arte*



*Se permiten el entretenimiento/ los eventos medianos*



*Se permiten las tiendas minoristas grandes*



# Distrito S-5: Placemaker

Edificios de uso combinado más altos ubicados en los centros del vecindario, donde se permiten frentes altos en las calles y muchos usos en todo el edificio.

**Ubicaciones:** S-5 se limitaría a las áreas de acceso clave de uso combinado y cerca de los polos de transporte que pueden permitir una mayor densidad de vivienda y crecimiento laboral.

**Usos:** Los usos permitidos y condicionales se mantendrían iguales a S-4, con una amplia gama de usos activos.

## Comentario del público:

“Algunos de los nuevos desarrollos recientes más exitosos de la ciudad (incluidos Boylston Street en el distrito de Fenway y Harrison-Albany) se ajustan a los tipos de edificio contemplados en el distrito S5”.

—Tim, Dorchester



**Centro de uso compartido** para el vecindario junto a destinos y polos clave de transporte



**Anclaje** de tiendas minoristas y comercial **que ayuda al vecindario y permite mayor densidad habitacional**

# Distrito S-5: Placemaker

**Forma:** S-5 es una oportunidad para alinearse con las normas del nuevo código de construcción y permitir métodos de construcción sostenible eficientes además de un mayor crecimiento de las viviendas y los puestos de trabajo.

*Por ejemplo:* Los grandes edificios residenciales de madera de un piso pueden pasar a tener de 13 a 19 pisos dependiendo del tipo de construcción.

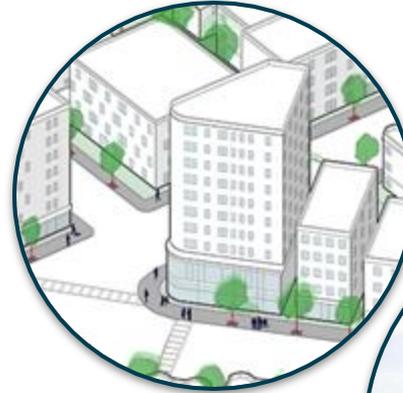
## Comentario del público:

“Necesitamos opciones que **permitan más densidad que S4**. Debemos permitir que haya más de 7 pisos/85 pies de altura sin requisitos de retranqueo.”

—Chris, Jamaica Plain

Puede convertirse en un **punto de referencia** para las zonas de transporte clave

*Gran edificio de uso combinado de 12 pisos, de madera, en Portland*

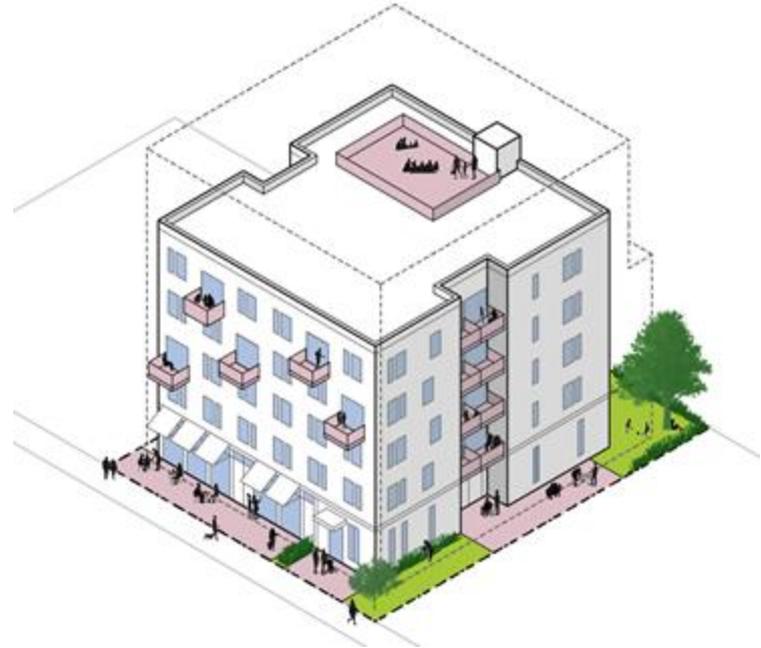
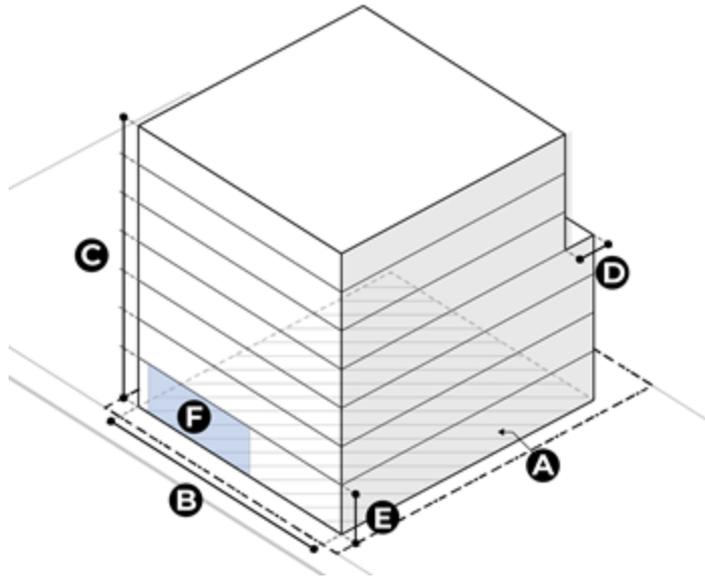


*Gran edificio de madera en Milwaukee*

**Pregunta:** ¿Qué considera que los distritos S-5 Placemaker hacen en forma diferente en cuanto a la escala y los usos de los otros distritos?

# Más allá de la zonificación

Una vez que la zonificación de Plazas + Calles establece el cerramiento máximo, las herramientas, como la Visión del diseño de Boston, el proceso comunitario y la revisión del diseño de la BPDA, dan forma al proyecto para que refleje el carácter y las necesidades del contexto local.



# Clubes sociales

Definición del proyecto actual:

**Club social.** Instalación que utiliza u opera una asociación sin fines de lucro con fines de reunión, recreativos o sociales. El uso de dichas instalaciones se restringe a los miembros de esas organizaciones y sus invitados.

Incluiría, por ejemplo:

- Elks Lodge
- Club de Ciudadanos Polaco-Estadounidenses
- Organizaciones de Servicios para Veteranos

También incluirá los siguientes:

- Tavern Club
- Chilton Club
- Harvard Club of Boston

Actualmente, están permitidos en S1-S5, permitidos condicionalmente en S0

**Pregunta:** ¿Cuál de estos tipos de organizaciones considera que deberían permitirse en Plazas + Calles? ¿Debe haber otra restricción en la definición de clubes sociales (por ejemplo, que estén abiertos habitualmente para no miembros)?

# Pausa para preguntas y comentarios

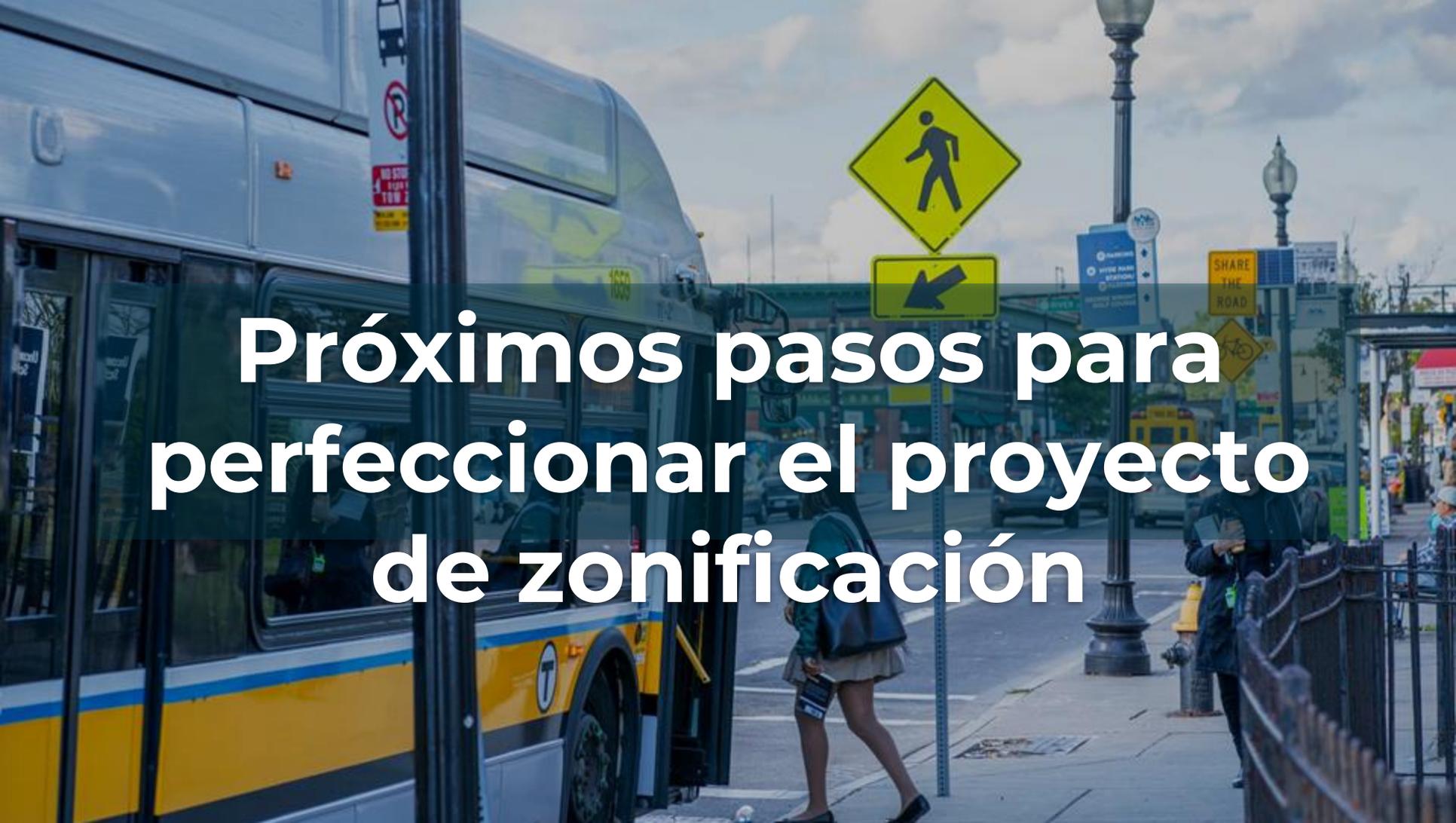
Algunas preguntas que tenemos para usted:

*¿Qué otros usos deben agregarse a esta lista de usos activos? ¿Qué considera que hace que un uso sea “activo”?*

*¿Deben permitirse condicionalmente los comercios pequeños en la planta baja en S0 (en forma similar a los restaurantes)? ¿Deben permitirse en las parcelas en esquinas?*

*¿Qué considera que los distritos S-5 Placemaker hacen en forma diferente en cuanto a la escala y los usos de los otros distritos?*

*¿Cuál de estos tipos de “clubes sociales” considera que deberían permitirse en Plazas + Calles? ¿Debería haber otra restricción para los clubes sociales (por ejemplo, que estén abiertos habitualmente para no miembros)?*

A photograph of a city street scene. On the left, a white and yellow bus is stopped at a bus stop. A person is walking on the sidewalk in the foreground. In the background, there are street signs, including a yellow diamond-shaped pedestrian crossing sign and a rectangular sign with a black arrow pointing left. The sky is overcast.

# Próximos pasos para perfeccionar el proyecto de zonificación

# Revisiones realizadas (hasta el momento)

## Comentarios

Comentario del público: **“No entiendo la necesidad de que haya una designación**

**A-G.** ¿Cuál podría ser la desventaja de tener un estudio de arte en el segundo piso de un edificio? ¿O de que un restaurante tenga un segundo piso? ¿O un espacio de creador o galería de arte? ¿Qué estamos intentando evitar?”

Comentarios de las horas de trabajo en la comunidad: el proyecto no era claro en cuanto a cosas como **oficinas de compañías de seguro e inmobiliarias**, si estas serían “oficinas” o “establecimientos de servicios”. **Deben ser “oficinas” porque no son muy activas.**

Comentario del público: “Algunos de los nuevos desarrollos recientes más exitosos de la ciudad se ajustan a los tipos de edificio contemplados en **el distrito S5. Necesitamos que eso sea incluido en esta reforma.**”

## Respuesta:

**Se eliminó la limitación solo a la planta baja para:** tienda de alimentos, mercado, museo o galería de arte, restaurante grande, tienda minorista grande y estudio de arte en todos los distritos y para tienda minorista mediana en S3

**Se agregó texto aclaratorio** que incluye estos temas en la definición de oficina con este uso incluido.

**Se agregó el distrito S5 a la enmienda del proyecto.** S5 había sido agregado antes en el proceso público, pero no estaba incluido en la enmienda inicial del proyecto, dado que no estaba propuesto en el mapa de Mattapan.

# Comparta su opinión con nosotros y manténgase actualizado

¡Venga a nuestro horario de atención virtual!

## Próximas sesiones (tarde + noche)

Semana del 8 de enero

Semana del 11 de enero

Semana del 18 de enero

Semana del 25 de enero

¡Comparta sus comentarios!

El período para comentarios públicos continúa **HASTA EL 28 DE ENERO**

Comparta sus opiniones sobre las enmiendas al proyecto de zonificación hora a través del **formulario de comentarios del público.**

Asista a la reunión pública final.

**6 de febrero a las 6:00 p. m.**

Reunión final de la enmienda del texto de zonificación P+C en toda la ciudad



# Dónde encontrar el texto del proyecto de zonificación y recursos

# ¿Qué capítulos del código de zonificación se actualizan con esta propuesta de enmienda del texto?

## Artículo 26

Un nuevo capítulo para definir los distritos de zonificación de Plazas + Calles

## Artículo 8

Actualizaciones de la “Regulación de usos”

## Artículo 23

Eliminar los requisitos mínimos de estacionamiento para pequeños proyectos en Plazas + Calles

## Otros artículos

Para garantizar que las actualizaciones del Art. 26 y Art. 8 se reflejen y sean viables en todo el código

La enmienda del proyecto contiene **cambios administrativos en el texto**, ya sea para reorganizar las secciones para dar mayor claridad o eliminar el lenguaje que ya no corresponde. Estos tres artículos constituyen los cambios de fondo del código. Consulte la sección **“cambios menores” del resumen de la enmienda** para obtener explicaciones sobre los ajustes de otros artículos.

# ¿Cómo impactará la enmienda del texto de zonificación Plazas + Calles en el desarrollo de los vecindarios?

**Comentario del público:**  
“A pesar de que la gente lea documentos nuevos, no comprenden el impacto en sus vecindarios;”. - Elizabeth, Roslindale

## ¡En el corto plazo no\*!

**No hasta** que se aplique la zonificación a áreas específicas a través de las **enmiendas al mapa de zonificación**. Estas enmiendas solo se crearán **después de aplicar procesos comunitarios** para encontrar la configuración adecuada de los distritos que deben incluirse en el mapa de cada área específica. Como primer paso, se propone incluir estos distritos en el mapa de Mattapan, según el PLAN: Mattapan.

El proceso de **planificación de áreas pequeñas** incluirá a los residentes, las partes interesadas, los distritos de calles principales locales y grupos vecinales en el **mapeo de los distritos de zonificación de un modo que apoye las viviendas y calles activas en el futuro**.

***\*excepto Mattapan. Lo esperamos el 17 de enero para analizar el mapa de zonificación plazas + calles en Mattapan.***

# Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Página web de la iniciativa: <https://www.bostonplans.org/zoning4squares>

**Zoning Initiatives**

Squares + Streets Zoning Districts

## SQUARES + STREETS

Zoning Districts

**Latest Updates Overview**

→ **Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment** ←

Connecting Planning Processes to Squares + Streets Zoning

Upcoming Events

Past Events

Timeline

**Latest Updates**

**[Tuesday, December 5]** The draft zoning text amendment for Squares + Streets has been released! The draft zoning text amendment and materials to help explain the proposed zoning can be found in the **Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment** section below as well as in the **Helpful Resources** box of this page.

The public comment period to share your thoughts and feedback on the draft zoning is now open and will close on **SUNDAY, JANUARY 28, 2024**. Please share your comments through this **public comment form**.

**Contact**

Abdul-Razak Zachariah  
Planner  
617.918.4221

**Helpful Resources**

- 2023-12-05 DRAFT Squares + Streets Zoning Text Amendment
- 2023-12-05 Reference Guide - Squares + Streets Amendment Overview and Dimensional Regulations
- 2023-12-05 Land Use Modernization Visual Guide
- 2023-11-13 Squares + Streets Citywide Draft Zoning Recommendations Public Meeting Materials
- 2023-10-16 Squares + Streets Zoning Analysis Public Meeting Materials

→ **Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment** ←

To create new Squares + Streets Districts, a new chapter in the Boston Zoning Code called **Article 26** has been drafted. Related updates to several existing chapters of the Zoning Code are being proposed as well, including **Article 8** (Regulation of Uses) and other citywide chapters of the Zoning Code to make sure that updates to Art. 26 and Art. 8 are reflected throughout the Zoning Code.

Please review the **DRAFT ZONING AMENDMENT AND EXPLANATION MATERIALS BELOW** to understand how all these updates work together to enable these zoning districts to function to meet the goals of this initiative:

- [DRAFT Squares + Streets Zoning Text Amendment](#)
- [Reference Guide - Squares + Streets Amendment Overview and Dimensional Regulations](#)
- [Land Use Modernization Visual Guide](#)

**Help us revise this draft zoning by sharing your comments through [THIS PUBLIC COMMENT FORM](#) from now until SUNDAY, JANUARY 28, 2024!**

# Recursos para leer y comprender el proyecto de zonificación

## PROYECTO de enmienda del texto de zonificación de Plazas + Calles

**Amendment Overview and Reference Guide**

**Contents**

	Page
<b>Overview</b>	
1. <a href="#">Amendment Overview and Reference Guide</a>	2
<b>Primary Additions</b>	
2. <a href="#">Article 26 (Squares and Streets)</a>	9
3. <a href="#">Summary of Changes to other Articles</a>	14
4. <a href="#">Article 8 (New Use Table)</a>	20
5. <a href="#">Article 23 (Parking)</a>	73
<b>Smaller Changes</b>	
6. <a href="#">Article 3 (Establishment of Zoning Districts)</a>	80
7. <a href="#">Article 6 (Conditional Uses)</a>	90
8. <a href="#">Article 11 (Signs)</a>	94
9. <a href="#">Article 13 (Dimensional Requirements)</a>	102
10. <a href="#">Article 18 (Front Yards)</a>	105
11. <a href="#">Article 19 (Side Yards)</a>	108
12. <a href="#">Article 22 (Yard Regulations)</a>	112
13. <a href="#">Article 24 (Off-Street Loading)</a>	115

## Resumen de la enmienda y guía de referencia

**Squares + Streets Amendment Summary**

Squares + Streets is a planning and zoning initiative to modernize regulations for how development can happen in Boston's commercial centers. This draft text amendment will adjust the zoning code to enable these changes. By itself, none of these changes have any immediate effect on any existing zoning districts anywhere in the city. Zoning districts must be mapped, through a zoning map amendment, to take effect. The BPDCA plans to conduct a full process for zoning map amendments in Squares + Streets as part of Small Area Plans, beginning in early 2024.

The new Squares + Streets districts involve three additions to the zoning code—Article 26 (Squares + Streets District Regulations), Article 8 (Use Table), and Article 23 (Parking)—that enable the bulk of the streamlining. Other minor changes make these consistent with the rest of the zoning code.

**New Zoning: Article 26 (Squares + Streets), Article 8 (Use Table), and Article 23 (Parking)**

**Article 26:** A new article for the Boston Zoning Code, creating the Squares + Streets districts. Sections 26-1 and 26-2 describe the purpose of the five Squares + Streets districts, and give a summary of each of them (S-0 through S-4). Following that, the article includes a diagram explaining the district dimensional standards and a table with more detailed dimensional regulations, described in more detail in the following reference guide. It also provides "additional use and performance standards," which provide some additional information that cannot fit inside the other edits to Article 8.

**Article 8:** A modernized use table for Squares + Streets and other future citywide zoning districts. The new use table will be named Table A and the existing base code use table will be renamed Table B. The Squares + Streets districts will, at the moment, be the only districts operating under the new Table A. Table A is a comprehensive modernization of Boston's definitions of what is allowed or not allowed in the city's different zoning districts and subdistricts.

In addition to the Draft Article 8 text, a [companion Land Uses Visual Guide is available](#) in the Squares + Streets Zoning Districts webpage that provides photo examples of each land use.

## Guía visual de la modernización del uso de las tierras



# Lectura de la enmienda

## Comentario del público:

“No es razonable esperar que los residentes comunes lean un **documento técnico de 120 páginas para entender lo que se propuso originalmente, lo que se modifica, etc.**”.

- Gene, Roslindale

**La enmienda es larga** Esto se debe a que incluye los capítulos de zonificación originales **y** las partes en las que se proponen cambios a esos capítulos.

Para leer mejor **específicamente los cambios**, busque los **colores** del texto para comprender lo que se propone:

### Section 6-2. Procedure for Appeal.

Each appeal for a conditional use shall be filed in quadruplicate with the Building Commissioner, who shall retain one copy for his files and transmit the other copies as follows: one to the Board of Appeal, one to the Boston Redevelopment Authority, and the other to the Zoning Commission. The Boston Redevelopment Authority shall, within thirty days after the date of such transmittal, file with the Board of Appeal a report with recommendations, together with material, maps or plans to aid the Board of Appeal in judging the appeal and determining special conditions and safeguards. The Board of Appeal shall not hold a hearing nor render any decision on an appeal for a conditional use until such report with recommendations has been received and considered, provided that if no such report is received within said thirty days, the Board of Appeal may hold a hearing and render its decision without such report.

(As amended on May 26, 1970)

*Ejemplo del Artículo 6 en el documento de la enmienda*

**TEXTO EN NEGRO** = texto actual dentro del Código de Zonificación que no cambió

## ARTICLE 26 - SQUARES + STREETS DISTRICTS

### Section 26-1 Purpose and Applicability

- A. Squares + Streets Districts are areas with a mix of uses, significant transit service, and high levels of pedestrian activity. The purpose of these districts are to encourage a continued mix of uses, high levels of pedestrian activity, rehabilitation of historic buildings, appropriate infill development, and housing growth as part of coordinated City investment.

*Ejemplo del Artículo 26 en el documento de la enmienda*

**EXCEPCIÓN: El Artículo 26 NUEVO (que crea las reglas de zonificación de Plazas + Calles) también está en TEXTO NEGRO** porque es un **capítulo totalmente nuevo** que se agrega al Código de Zonificación.

# Lectura de la enmienda

**Comentario del público:** “No me queda claro cuál es la enmienda y cuál es el proyecto original contra el cual comparar los cambios de la enmienda”.  
- Gene, Roslindale

## ARTICLE 2

**Add:** Blank wall of facade: The continuous width of a portion of the ground floor building facade that fronts a Primary Lot Frontage which does not have windows or entrances that pedestrians can pass through.

**Amend:** Story, First. The lowest story of which sixty-five percent (65%) or more of the height is above grade. See also Ground Floor.

**Add:** Ground Floor. The lowest story of which sixty-five percent (65%) or more of the height is above grade. See also Story, First.

*Ejemplo del Artículo 2 en el documento de la enmienda*

**TEXTO EN VERDE = partes que se propone agregar al Código de Zonificación como parte de esta enmienda**

## ARTICLE 22 YARD REGULATIONS

### Section 22-1. Residential Districts.

In S and R districts every yard required by this code, and in H districts every yard so required except rear yards and except also side yards not abutting a street line, shall, along every lot line on which such yard abuts, be at a level no higher than grade level or, if the grade level of the abutting lot is higher be at a level no higher than such higher level. Rear yards in H districts and also side yards in such districts not abutting a street line shall, along every lot line on which they abut, be at a level no higher than five feet above grade level.

*Ejemplo del Artículo 22 en el documento de la enmienda*

**TEXTO EN ROJO= partes que se propone eliminar del Código de Zonificación como parte de esta enmienda**

## ARTICLE 3 - ESTABLISHMENT OF ZONING DISTRICTS APPENDIX A to ARTICLE 3 Downtown Districts and Neighborhood District

**Bay Village Neighborhood District**  
**Beth Israel Hospital Institutional District**  
**Charlestown Neighborhood District**  
**City Square Neighborhood District**  
**Dana-Farber Cancer Institute Institutional District**  
**Dorchester Avenue Neighborhood District**  
**Dorchester Neighborhood District**  
**East Boston Neighborhood District**  
**Fenway Neighborhood District**  
**Greater Mattapan Neighborhood District**  
**Jamaica Plain Neighborhood District**  
**Massachusetts College of Pharmacy Institutional District**  
**Mission Hill Neighborhood District**  
**New England Deaconess Hospital Institutional District**  
**North End Neighborhood District**  
**Roslindale Neighborhood District**  
**Roxbury Neighborhood District**  
**Saint Vincent Neighborhood District**

## Neighborhood Districts

See Appendix A to this article for a list of Neighborhood Districts.

Allston-Brighton Neighborhood District	Greater Mattapan Neighborhood District
Audubon Circle Neighborhood District	Jamaica Plain Neighborhood District
Bay Village Neighborhood District	Massachusetts College of Pharmacy Institutional District
Beth Israel Hospital Institutional District	Mission Hill Neighborhood District
Charlestown Neighborhood District	New England Deaconess Hospital Institutional District
<b>City Square Neighborhood District</b>	North End Neighborhood District
Dana-Farber Cancer Institute Institutional District	Roslindale Neighborhood District
Dorchester Avenue Neighborhood District	Roxbury Neighborhood District
Dorchester Neighborhood District	Saint Vincent Neighborhood District
East Boston Neighborhood District	South End Neighborhood District

**En algunas instancias,** el texto que se **elimina** de una parte puede **agregarse** a una sección diferente para que sea más fácil leer esa parte del Código de Zonificación.

**Ejemplo:** Se mueve y se actualiza la lista de distritos de vecindario de un lugar a otro para organizarlos mejor.

# Boletín de avisos y actualizaciones sobre zonificación

Inscríbese en: <https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>

The screenshot shows the 'Get Involved' form on the Boston Planning & Development Agency website. The form includes a navigation menu at the top, a sidebar with links like 'About The BPDA' and 'Who We Are', and a main content area with the following sections:

- Get Involved** (highlighted in a blue box)
- A note: "If you do not speak English and wish to sign up for communications, please email [spdwelcome@boston.gov](mailto:spdwelcome@boston.gov)"
- Form fields for: Email, Confirm Email, First Name, Last Name, Street Address, Address Line 2, City, State (dropdown menu), Zip, and Phone.
- An Affiliation field.
- A section titled "I want information emailed to me on:" with a "Neighborhoods:" label and a sign-up instruction: "Sign up for email updates and notifications by selecting a Neighborhood below:"
- A "Citywide (Check all)" checkbox and a grid of neighborhood checkboxes: Abston, Brighton, Downtown, Jamaica Plain, Mission Hill, South Boston, West Roxbury, Back Bay, Charlestown, East Boston, Leather District, North End, South Boston Waterfront, Bay Village, Chinatown, Fenway, Longwood Medical Area, Roslindale, South End, Beacon Hill, Dorchester, Hyde Park, Mattapan, South Boston, and West End.
- A section titled "I'm interested in: (optional)" with checkboxes for: Development Projects, Institutional Planning, Urban Renewal, Downtown & Neighborhood Planning, Climate Change Planning & Sustainable Development, and Zoning Notices & Updates (checked with a blue 'X').
- A "Research Publications" section with a sign-up instruction: "Sign up for email updates and notifications by selecting a Research Publications below:"



**I'm interested in: (optional)**

- Development Projects
- Institutional Planning
- Urban Renewal
- Downtown & Neighborhood Planning
- Climate Change Planning & Sustainable Development
- Zoning Notices & Updates

# Preguntas y comentarios

Algunas preguntas que tenemos para usted:

*¿Qué es lo que le gusta del borrador propuesto para la enmienda al texto de zonificación de los distritos de zonificación de Plazas + Calles?*

*¿Qué le gustaría cambiar del borrador propuesto para la enmienda al texto de zonificación de los distritos de zonificación de Plazas + Calles?*

*¿Cuáles son organizaciones, servicios o comercios que tienen dificultades para encontrar un lugar en su comunidad?*

# **¡Gracias!**

***Para obtener más información:***

***<https://www.bostonplans.org/zoning4squares>***

***¿Tiene alguna pregunta? Envíenos un correo electrónico: [squaresandstreets@boston.gov](mailto:squaresandstreets@boston.gov)***