



**boston planning &
development agency**

PLAN: East Boston

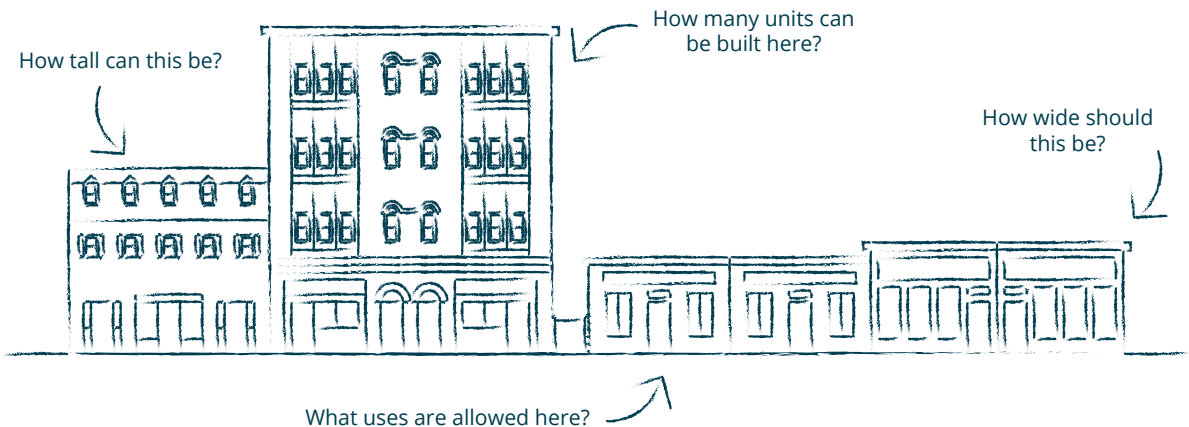
Taller Comunitario: Nodos de Uso Mixto Y Corredores

Introducción

Nodos de Uso Mixto y Corredores

Los nodos y corredores de uso mixto se refieren a áreas en el vecindario que son adecuadas para usos activos en la planta baja y para la densidad requerida para apoyar dichos usos.

Las construcciones en East Boston incluyen edificios, regulados por el Artículo 53 del Código de Zonificación de Boston, y calles, cuyo diseño se guía con las directrices de Calles Completas de Boston.



En este documento, estudiaremos—
Cómo dar forma a cada edificio a través de la zonificación
Cómo se clasifican calles usando las directrices de Calles Completas



Gran parte de East Boston se construyó antes de que se adoptaran las directrices de diseño de Calles Completas o la zonificación, lo que significa que muchos edificios no cumplen con el Artículo 53 y hay calles que no cumplen con las directrices de las Calles Completas de Boston.

Introducción

Nodos de Uso Mixto y Corredores



Maverick Station, en la línea azul de la MBTA, abrió por primera vez en 1904 como estación de tranvías previa a su paso por el túnel de East Boston. En 2009, se completaron renovaciones sustanciales a la estación. Además del servicio de las líneas azul de la MBTA, la estación es la terminal de cinco rutas locales de autobuses de la MBTA. Maverick Square es parte del distrito de las calles principales de East Boston y está al lado de la terminal East Boston Greenway.



Central Square comienza en la intersección de Bennington Street y Meridian Street y está cerca de la entrada al Sumner Tunnel. Central Square fue identificada como un proyecto prioritario en el Plan de Acción del Transporte de East Boston 2008. El Parque fue rediseñado para recuperar valiosos espacios públicos y las renovaciones se completaron en 2018. Central Square es parte del distrito de las calles principales de East Boston.



Day Square

Day Square es un distrito comercial activo que incluye la zona que rodea la intersección de Bennington Street y Chelsea Street. La zona está cerca de activos comunitarios como la East Boston Greenway, la Biblioteca Pública de East Boston, y Wood Island Station, que sirve a la línea azul de la MBTA y las líneas de autobuses 112, 120 y 121.



Orient Heights Square

Orient Heights Square es un distrito comercial activo en la intersección de Saratoga Street y Bennington Street. La zona está cerca de varios activos comunitarios que incluyen la playa Constitution y la estación de Orient Heights, que sirve a la línea azul de la MBTA y a las líneas de autobús 120, 712 y 713.



Calle Maverick

Maverick se cruza con Meridian y Chelsea en el centro de Maverick Square. Las calles Maverick y Sumner son de un sólo sentido, conectando Porzio Park y la East Boston Greenway. La calle queda próxima al aeropuerto de Logan, así como con a los vecindarios de Jeffries Point y Gove Street.



Calle Meridian

Meridian conecta East Boston con Chelsea a través del puente Andrew McArdle y alberga varias rutas importantes de autobuses locales y regionales, incluyendo 114, 116, 117, 120 y 121. Dentro de East Boston, Meridian Street es la columna vertebral de los distritos comerciales de East Boston , conectando Maverick Square y Central Square.



Calle Bennington

Bennington recorre todo el este de Boston desde Central Square, pasando por Day Square y Orient Heights Square. La calle es paralela a la línea azul MBTA desde la estación Wood Island hasta la estación Wonderland, pasando cerca de la playa Constitution, Belle Isle Marsh Reservation y la playa de Revere. Los usos a lo largo de la calle Bennington cambian dramáticamente a medida que pasa por las áreas residenciales del vecindario y los distritos minoristas activos.



Calle Bremen

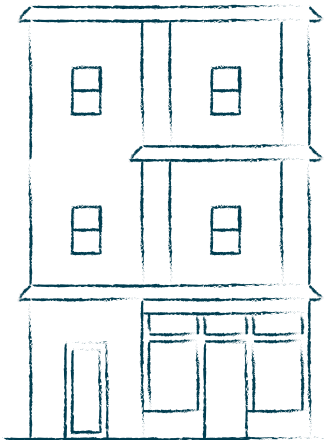
Bremen conecta Maverick Square con Day Square a lo largo de la Greenway del Este de Boston. Los usos a lo largo de la calle Bremen varían de parcela en parcela. Hay tramos de áreas residenciales mezcladas con usos industriales ligeros que incluyen varias tiendas de carrocería, esto es consecuencia de la vida anterior de la Greenway como una carretera elevada.

Zonificación

¿Qué es la zonificación?

La zonificación es un mecanismo legal que regula lo que pueden hacer o no los propietarios. La zonificación se encarga de ordenar distintos elementos – como los tipos de usos o los tamaños de los edificios.

Lo que ves



Como se ve en la zonificación

SUBDISTRICT	HEIGHT	FAR	SETBACK
NS	35'	1.0	20' rear

La zonificación abstrae las características de los edificios y las agrupa según características compartidas. Hay tres partes principales en la zonificación:

Geografía

La zonificación controla cómo ocurren el crecimiento y el desarrollo al identificar zonas diferentes o subdistritos de zonificación, con uso y normas dimensionales diferentes.

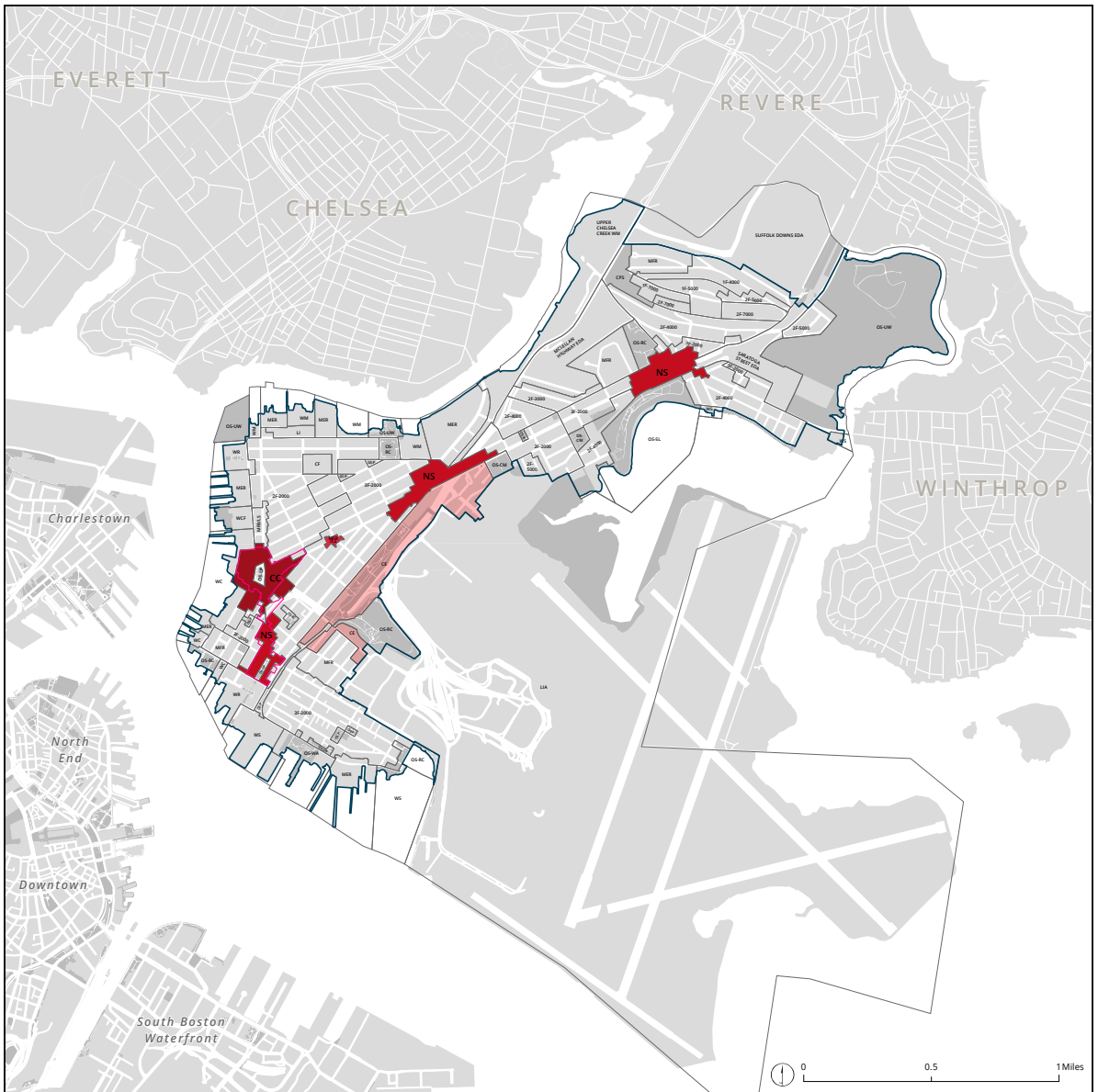
Uso

La zonificación regula qué tipo de actividades, o usos, están permitidos en cada subdistrito. Algunos usos comunes definidos por la zonificación incluyen residencial, comercial/minorista, cívico e industrial. La zonificación de East Boston diferencia además los usos dentro de la categoría de uso residencial, creando subdistritos de viviendas para una familia, dos familias, tres familias y múltiples familias.

Normas dimensionales

La zonificación guía el tamaño y la forma de los edificios. No dicta qué aspecto debe tener un edificio, pero crea normas sobre cómo puede ser de grande y dónde debe estar ubicado dentro de un determinado terreno.

Las zonas de vecindarios residenciales están gobernadas por la zonificación residencial unifamiliar (1F), residencial bifamiliar (2F), residencial trifamiliar (3F) y residencial multifamiliar (MFR). Estos subdistritos de zonificación representan alrededor del 40% de la superficie dentro de los límites del estudio.



El código de zonificación de East Boston, conocido como Artículo 53, fue actualizado por última vez en 1993. En esta sección, estudiaremos cómo codifica la zonificación de East Boston, las características específicas de los edificios de hoy, y cómo podría hacerlo en el futuro.

Map de los Subdistritos del Artículo 53

Fuente: Artículo 53 del Código de Zonificación de Boston

- Comercial de Negocios
- Comercial de la Comunidad
- Comercial Local
- Mejora del corredor
- Área del Distrito de Main Streets
- Área Límite del Subdistrito

Zonificación

Usos del Suelo

Históricamente, el propósito principal de la zonificación era separar usos que se pensaban que eran incompatibles. Los subdistritos de zonificación residencial en East Boston permiten principalmente usos residenciales y prohíben la mayoría de los otros usos.



Usos de planta baja

La categoría Comercial de Negocios incluye los subdistritos Comerciales del Vecindario y Comerciales de la Comunidad. El Artículo 53 de la Tabla B codifica los usos permitidos en estos subdistritos a nivel del sótano, del primer piso, del segundo piso y del piso superior. Por ejemplo, en los subdistritos Comercial de Negocios, el restaurante es un uso permitido en el sótano y el primer piso, pero es un uso condicional en segundo piso y en el piso superior. En los subdistritos comerciales de la comunidad, el restaurante es un uso permitido en todos los pisos.

Uso	NS	CC	CE
Comercial General	A	A	F
Panadería	A	A	F
Tienda de Licores	C	C	F
Almacén	F	F	F
Garage de autos	F	F	F

Artículo 53 - Tabla B

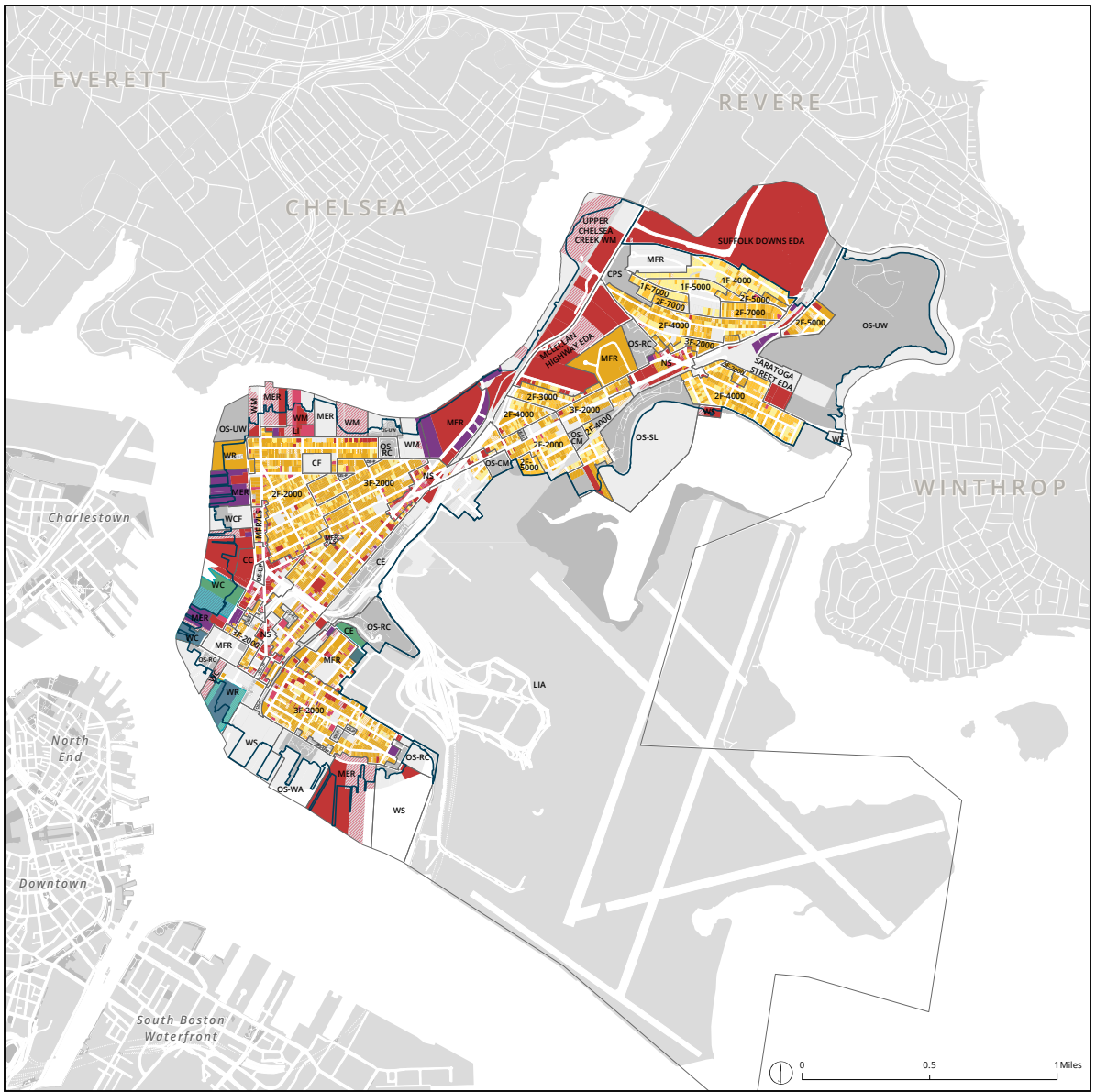
Reglamentaciones dimensionales de los subdistritos para la mejora del corredor y los negocios del vecindario

Los usos están codificados como “permitidos”, “condicionales” o “prohibidos”. La Tabla A del Artículo 53 del Código de Zonificación de Boston lista 26 categorías de usos distintas. Para las definiciones de cada categoría de uso y ciertos usos específicos, consulte el Artículo 2A del Código de Zonificación de Boston.

NS - Neighborhood Shopping- Comercial de Negocios

CC - Community Commercial- Comercial de la Comunidad

CE - Corridor Enhancement- Mejora del corredor



Uso de terrenos – existente sin conformidad

Hay muchos ejemplos de usos que están prohibidos por la zonificación pero que son deseados en los vecindarios donde se encuentran. Ubicar cierta cantidad de comercios minoristas con usos residenciales ayuda a crear vecindarios peatonales.

Mapa del Uso del Suelo Existente

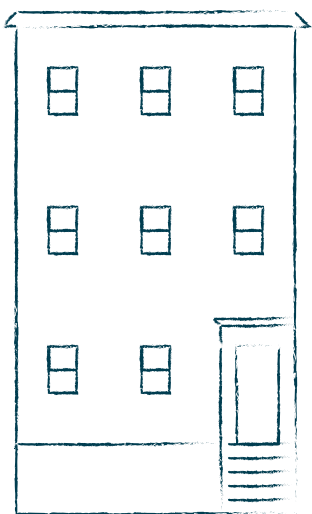
Fuente: Zonificación, Evaluación del año fiscal '18 (del 1 de Enero de 2017)

- Unifamiliar
- Bifamiliar
- Multifamiliar
- Comercial
- Industrial
- Exempto
- Vacante Comercial
- Vacante Residencial
- Área de Desarrollo Planificado (PDA)
- Límite del Subdistrito de Zonificación

Zonificación

Altura

La altura del edificio es una de las reglas dimensionales codificadas por la zonificación. La altura se registra en pies y número de pisos, y actualmente se mide desde el nivel promedio de una parcela hasta la parte de arriba del piso habitable más alto.



**DESIGN FLOOD
ELEVATION**
AVERAGE GRADE

Distrito de Superposición de resiliencia a la inundación

La Agencia de Desarrollo y Planificación de Boston (BPDA) ha estudiado cómo incluir proyecciones de inundaciones futuras, que incluyen una enmienda a la definición de la altura. Una vez que se adopte, la altura se medirá desde la elevación del piso terminado (FFE por sus siglas en inglés) de la planta baja, que permitiría a los edificios elevar la planta baja sin perder la altura disponible.

Acceso al techo

Espacios mecánicos, terrazas y el acceso a las terrazas no se incluyen en la medición de la altura porque técnicamente no son espacios habitables. El acceso a las terrazas puede ser una característica arquitectónica importante de un edificio y en algunos casos podría contribuir a la impresión de la altura.

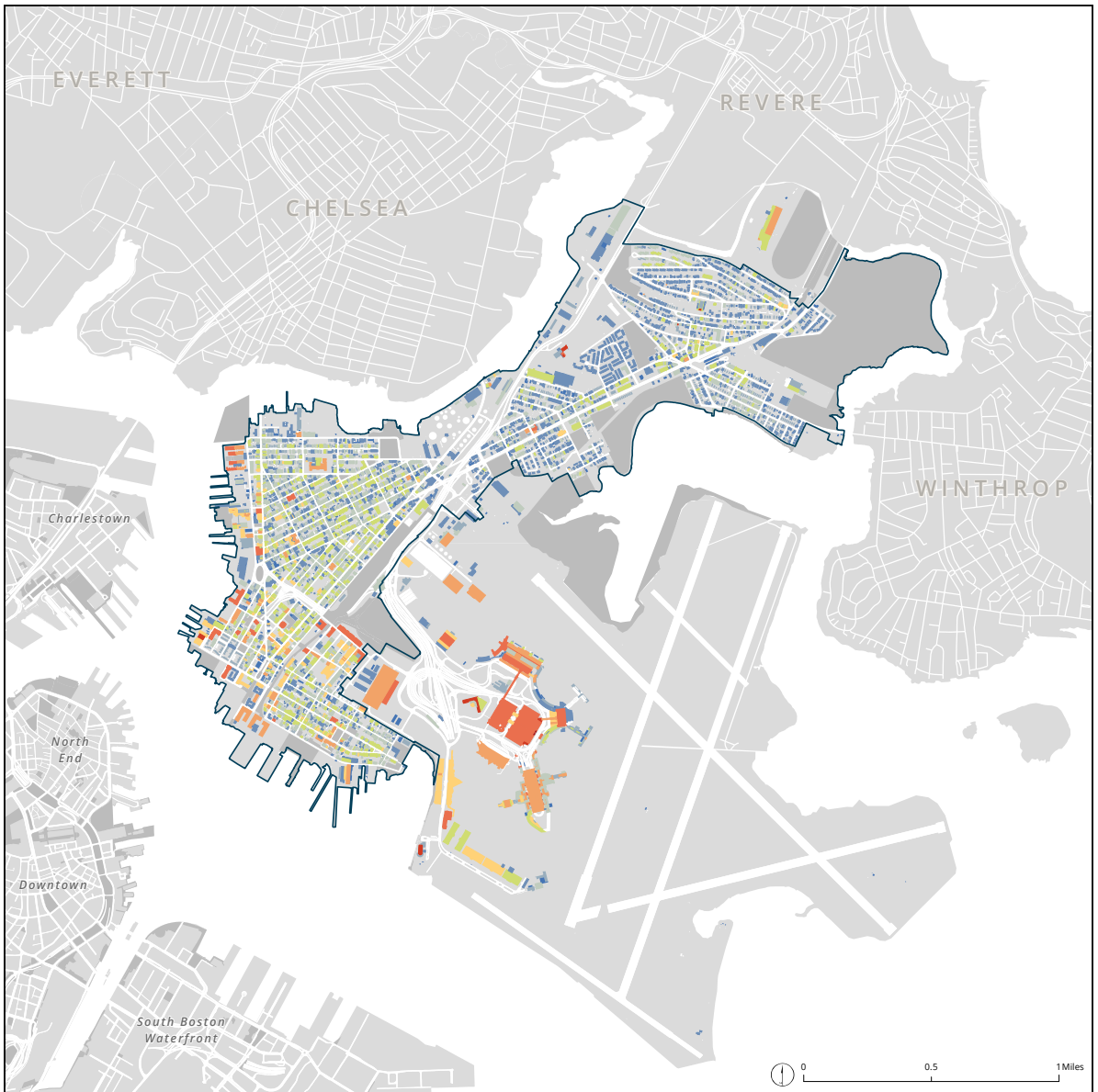
	NS	CC	CE
Height	35'	35'	35'

Article 53 - Tabla G and J

Reglamentaciones dimensionales de los subdistritos para la mejora del corredor y los negocios del vecindario

Los subdistritos de zonificación para la mejora del corredor y los negocios del vecindario en East Boston limitan la altura a 35 pies uniformemente.

NS - Neighborhood Shopping- Comercial de Negocios
CC - Community Commercial- Comercial de la Comunidad
CE - Corridor Enhancement- Mejora del corredor



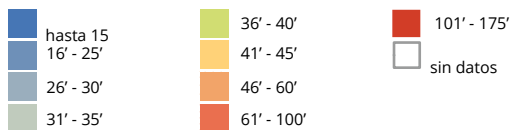
Altura de edificios - existente sin conformidad

De los edificios existentes en East Boston, un 20% son más altos que la altura permitida por la zonificación. Las alturas de construcción en muchos de los nodos y corredores de uso mixto son similares a las áreas residenciales del vecindario circundante, a pesar de estar más cerca de servicios como el transporte público y de los pequeños negocios en planta baja.

PLAN: East Boston - Nodos De Uso Mixto Y Corredores

Mapa de la altura de los edificios existentes

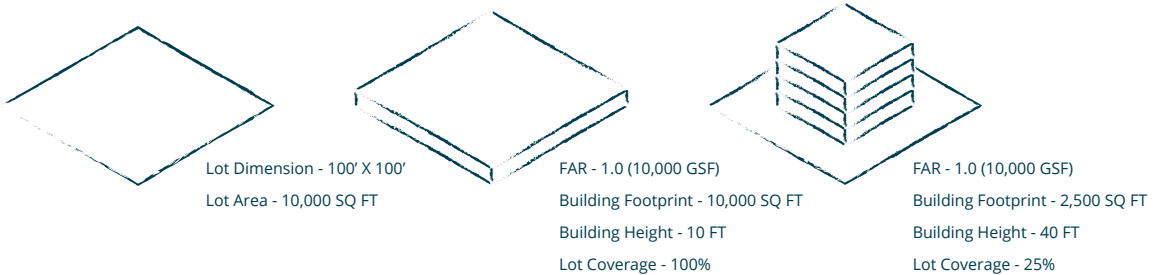
Fuente: datos del 2010 LIDAR, documentos PNF de edificios posteriores a 2010
Las alturas son aproximadas



Zonificación

Densidad

Una de las principales maneras en que la zonificación limita el tamaño de los edificios es al regular el coeficiente del área del piso (FAR por sus siglas en inglés). El FAR es el total de los pies cuadrados de todos los pisos de un edificio dividido por el total de pies cuadrados que tiene la parcela donde está ubicado.



Cálculo del FAR (área del piso)

Si una parcela de 1,000 pies cuadrados tiene un límite FAR de 1.0, la estructura en la parcela puede tener 1,000 pies cuadrados en total.

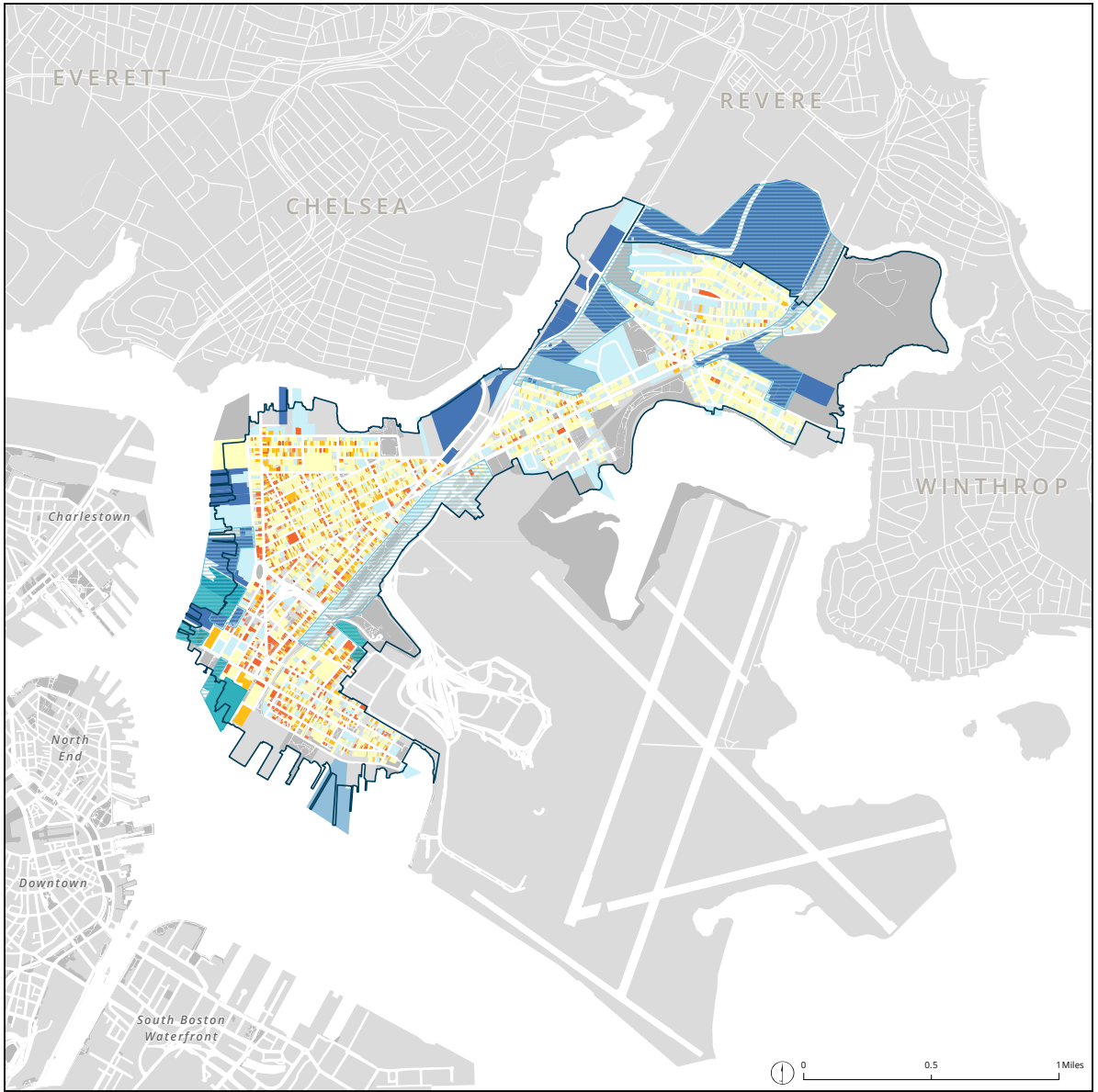
	NS	CC	CE
FAR	1.0	1.0	1.0

Article 53 - Table G and J

Reglamentaciones dimensionales de los subdistritos para la mejora del corredor y los negocios del vecindario

Además de la FAR (área del piso), los subdistritos para la mejora del corredor limitan la densidad del uso residencial permitido al requerir un mínimo de 50 pies cuadrados de superficie del lote por unidad de vivienda. Los subdistritos de negocios del vecindario no tienen un requerimiento de superficie mínima del lote por unidad de vivienda.

NS - Neighborhood Shopping- Comercial de Negocios
CC - Community Commercial- Comercial de la Comunidad
CE - Corridor Enhancement- Mejora del corredor

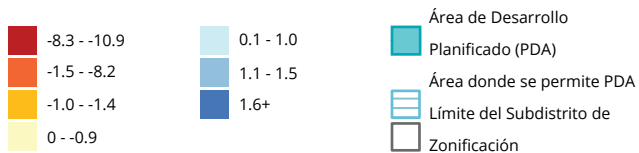


Altura de edificios - existente sin conformidad

Un 60% de las parcelas en East Boston tiene edificios con un FAR (área del piso) mayor de lo que permite la zonificación, muchos de los cuales fueron construidos antes de la adopción del código de zonificación actual.

Mapa del FAR (área del piso) existente

Fuente: Zonificación, Evaluación del año fiscal '18 (del 1 de Enero de 2017)



Zonificación

Estacionamiento

La zonificación dice cuántos espacios de estacionamiento se requieren por uso en distritos diferentes. Para usos residenciales, la zonificación típicamente requiere por lo menos uno o dos espacios de estacionamiento por unidad, dependiendo del tamaño del edificio.

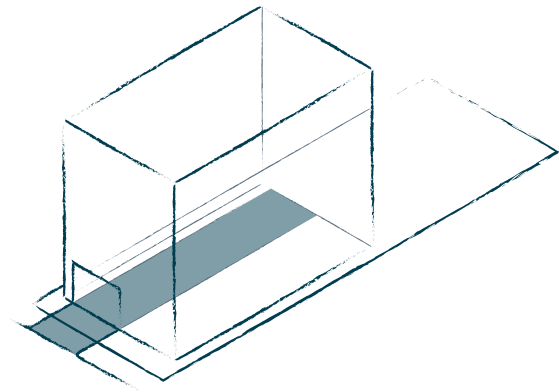


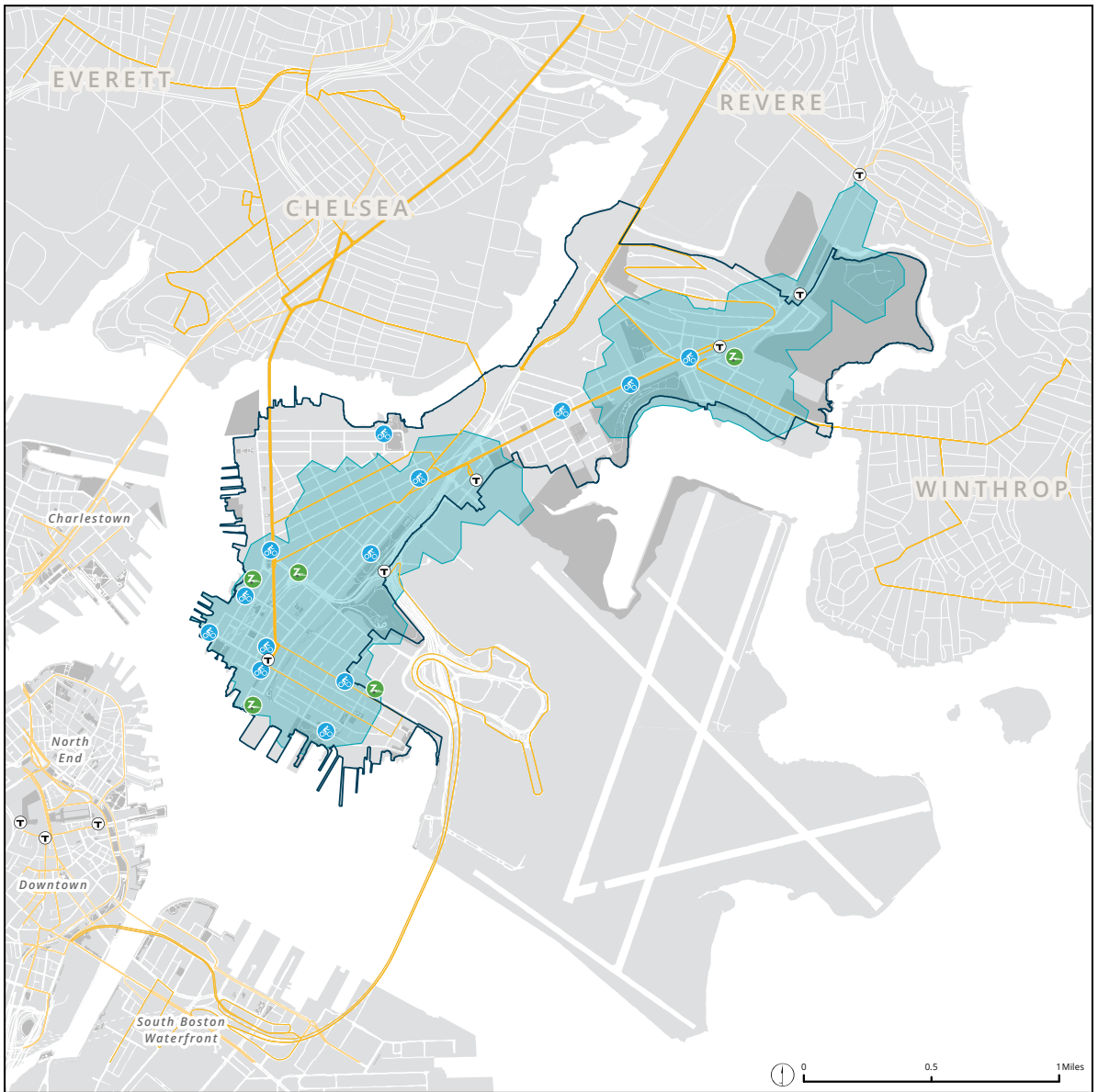
Diagrama de estacionamiento

El estacionamiento requiere pies cuadrados para el almacenamiento y maniobra de vehículos, lo que de otra manera podría ser dedicado a usos deseados en la planta baja o espacio habitacional adicional. El estacionamiento también requiere cortar el borde de la acera/vereda para brindar acceso a la calle, lo que introduce un punto de conflicto vehicular con peatones y elimina oportunidades para mejorar los espacios públicos y el estacionamiento en la calle.

Use	Parking Requirement
Retail	2.0 spaces per 1,000 sq. ft.
Office	1.0 spaces per 1,000 sq. ft.
Restaurant	0.3 spaces per seat

Artículo 53 - Tabla N

La zonificación requiere un número mínimo de espacios de estacionamiento para todos los proyectos residenciales propuestos. No pone un máximo ni limita el número total de espacios de estacionamiento que se pueden proveer. Sin embargo, el Departamento de Transporte de Boston (BTD por sus siglas en inglés) recomienda cocientes máximos de estacionamiento para desarrollos grandes (por lo menos 50,000 pies cuadrados brutos). El Laboratorio de Innovación en la Vivienda del Alcalde designa cocientes máximos de estacionamiento para desarrollos que participan en el Piloto de Vida Compacta (Compact Living Pilot).



Los requerimientos mínimos de estacionamiento en la zonificación no varían según la proximidad a opciones de viaje cercano, por ejemplo la Línea Azul o las bicicletas compartidas. Las directrices de estacionamiento máximo fijadas por el BTD y el Piloto de Vida Compacta se reducen cerca de las estaciones del subterráneo de la MBTA. Más de un tercio de las viviendas en East Boston no tienen acceso a un automóvil.

Zonas a 10 minutos a pie de una Estación de MBTA

- A 10 minutos a pie de una estación de la línea azul
- Ruta de bus clave
- Ruta de bus local
- 🚲 Estación de Blue Bikes
- Z Zipcar

Directrices de las calles completas

¿Qué son los tipos de calles?

Los tipos de calles forman la base de las Directrices de Diseño de Calles Completas de Boston. Se considera que caminar, andar en bicicleta y usar el servicio de transporte es tan importante como manejar. Los tipos de calles se basan en los usos adyacentes, el carácter de la calle y las necesidades en competencia de todos los modos de transporte.



Los tipos de calles van más allá de la planificación tradicional del transporte al responder ampliamente al entorno de la construcción y las necesidades de una red segura y accesible de múltiples modos.

Densidad circundante

La mayoría de los tipos de calles se dividen en contextos de centro urbano o de vecindario, respondiendo a las diferencias en las necesidades del espacio público y la conexión a la red de transporte local y regional.



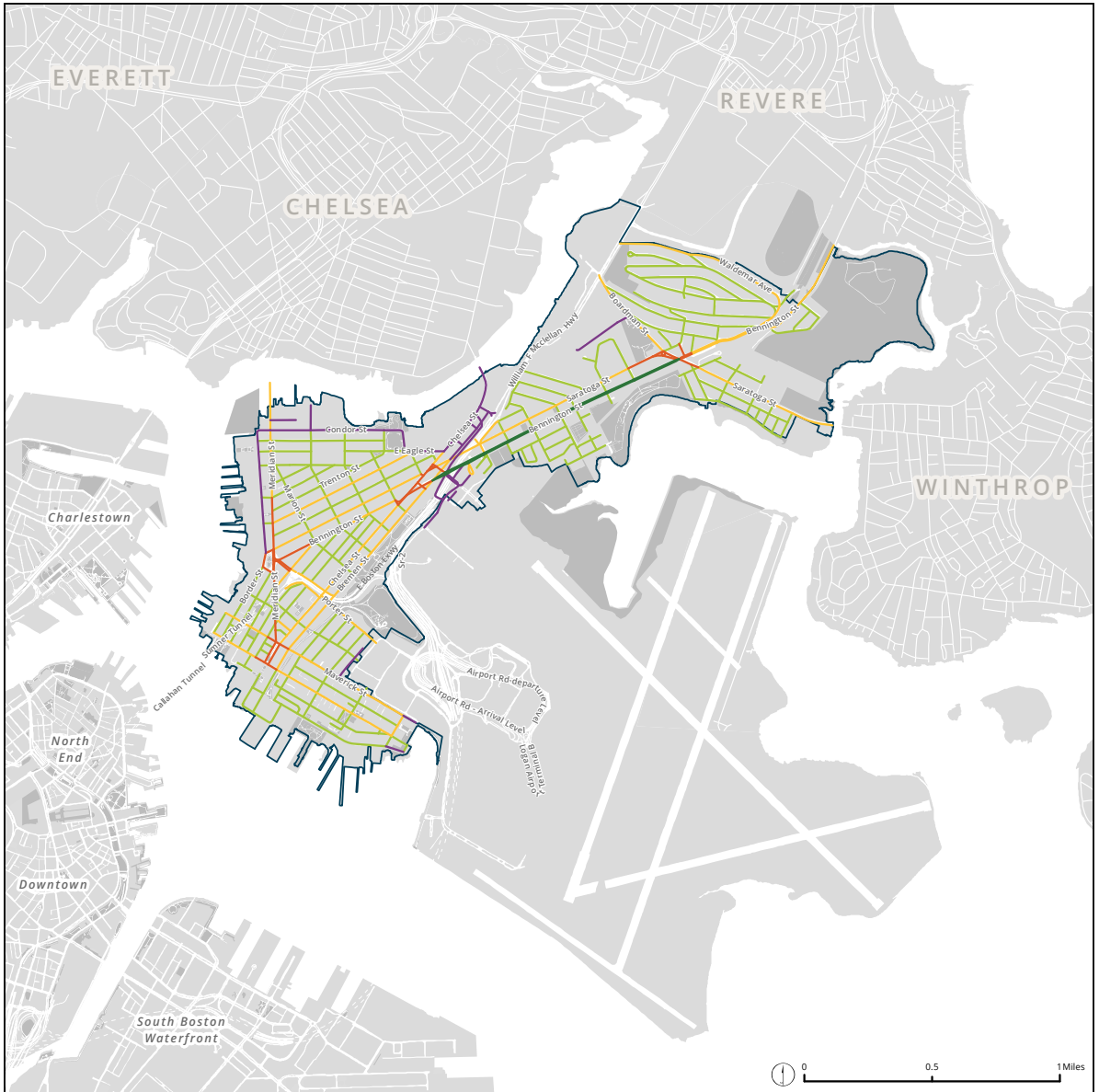
Uso de terrenos adyacentes

Los tipos de calles pueden ser fluidos—un solo corredor puede cambiar el tipo de calle varias veces a medida que cambia el uso de los terrenos circundantes, por ejemplo, al pasar por un el centro comercial de una comunidad. Esto, a su vez, influencia el tráfico peatonal, la diversidad de los modos de transporte, el espacio público y el uso de los bordes de las veredas.

Tipos especiales de calles

Las calles compartidas, las autopistas y los bulevares están caracterizados por elementos de diseño especiales de dicho tipo de calle no sólo por el uso de los terrenos adyacentes.

La calle Bennington es un buen ejemplo de cómo un solo corredor puede cambiar de tipo varias veces a medida que se mueve por un vecindario. La imagen superior es de la calle Bennington en Orient Heights, y la imagen inferior es de la calle Bennington en Central Square.



Tipos de calles en East Boston

East Boston actualmente incluye cinco tipos de calles. En las zonas de vecindarios residenciales, los tipos de calles se limitan principalmente a tipos de calles que son conexiones entre vecindarios y otras calles que son residenciales.

Mapa de las categorías de calles completas

- Residencial de Vecindario
- Residencial Conector
- Calle Principal
- Boulevard
- Industrial

Fuente: Directrices de calles completas, BPDA análisis GIS

Directrices de las calles completas

Calles principales del vecindario

Las calles principales del vecindario son el núcleo de la economía del vecindario, constituyen las manzanas o cuadras del vecindario y conectan las personas a los negocios y los servicios. Deben facilitar la interacción y eventos comunitarios y otorgar prioridad a caminar, a andar en bicicleta, al transporte público y al estacionamiento y carga de corto plazo.

Uso Dual

Las calles principales del vecindario son destinos locales. Fuera de la zona comercial principal, a menudo se convierten en los conectores del vecindario, formando la estructura de las redes de tránsito y calles de Boston.

Visión Cero

La concentración de actividad y diversidad de los modos de transporte de las calles principales del vecindario pueden resultar en accidentes más frecuentes y severos. Visión Cero Boston se ha comprometido a eliminar las muertes y lesiones severas en el tránsito al reducir velocidades, al designar calles más seguras y al brindar espacio dedicado a todos los modos de transporte.



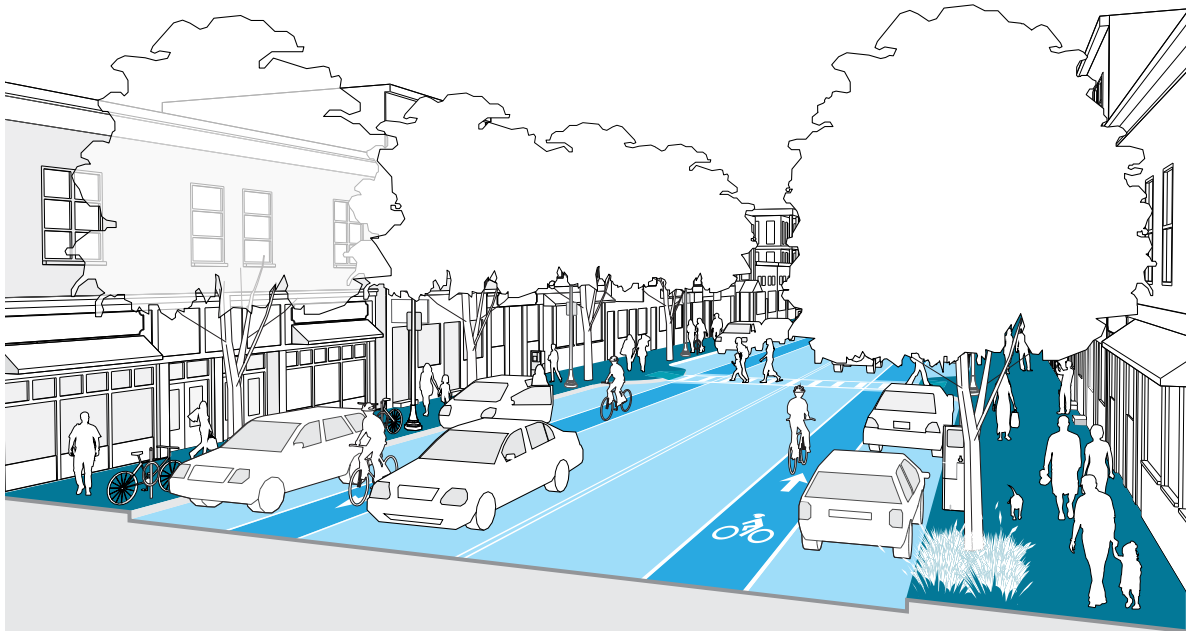
Espacio con nuevo propósito

Las calles principales del vecindario son espacios públicos con tránsito peatonal significativo. Se pueden crear nuevas plazas y mejorar el espacio público evaluando el pavimento innecesario en intersecciones irregulares o en las calles anchas (o sea, "dieta de carreteras").

Competición por el uso del borde de la acera/vereda

Las calles principales del vecindario experimentan una competencia significativa por el espacio del borde de la acera/vereda: Servicio de autobús, carga comercial, recogida y dejada de pasajeros y estacionamiento de residentes y visitas.

Entre otras estrategias, hacer que más calles principales acomoden mejor el caminar y andar en bicicleta, fue lo más popular durante la encuesta pública Go Boston 2030. Esto puede incluir más tiempo para caminar en las señales de tráfico, distancias más cortas en los cruces, cruces con señales dinámicas (como en la foto en Meridian Street y Havre Street), más estacionamiento para bicicletas y la separación física de vehículos de motor y las bicicletas.



Calles principales del vecindario

En East Boston, las veredas de las calles principales tienen típicamente 10 pies de ancho, lo que excede las directrices mínimas. Sin embargo, estos espacios a menudo no tienen árboles, ni comodidades ni lugares para reunirse y socializar.

Directrices de las calles completas

Áreas públicas

Las calles y veredas definen las áreas públicas. Mientras sirven como una función vital de transporte, las áreas públicas también son espacios públicos. Boston activa sus áreas públicas a través de proyectos tradicionales de reconstrucción así como experimentos “tácticos” con materiales de bajo costo y cronogramas de rápida implementación.



Cerrar calles redundantes



Regularizar una esquina



Calle diagonal que corta una cuadrícula



Llenar carriles redundantes

Estos cuatro ejemplos ilustran cómo se pueden crear plazas tácticas al repensar intersecciones y manzanas irregulares mientras se protege el espacio para el uso existente de transporte.

Fuente: Directrices Tácticas de las Áreas Públicas de Boston

Un 56% de los terrenos que son propiedad de la Municipalidad son calles y veredas. Las Directrices Tácticas de las Áreas Públicas de Boston indican cómo crear y mantener espacios públicos dentro de las áreas públicas. El contexto y la ubicación son consideraciones de importancia cuando se crean estos espacios públicos. Los lugares más atractivos son aquellos adyacentes a usos activos en la planta baja, que permitan el tráfico peatonal y a los que se llega usando múltiples modos de transporte.

Plazas tácticas

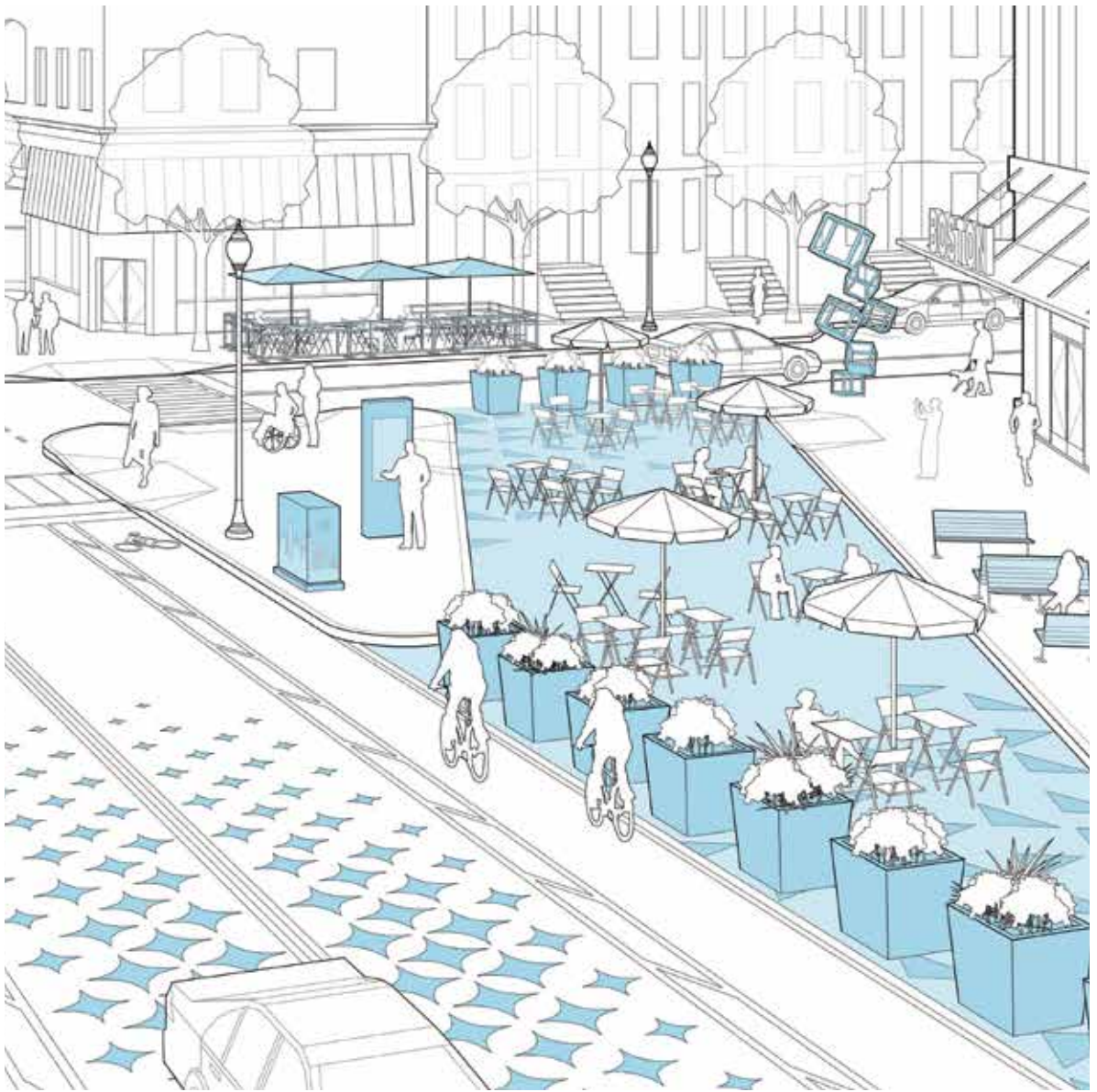
Las plazas tácticas son espacios públicos creados al transformar pavimento poco utilizado. Pintura y macetas en el perímetro pueden definir el espacio. Asientos, carteles y rampas en los bordes de las aceras/veredas se instalan para dar la bienvenida a visitas e invitar a las personas a que se queden.

Parquecitos

Un parquecito convierte uno o dos espacios de estacionamiento en un espacio abierto al público. Introducen características nuevas al paisaje urbano tales como asientos, plantas y arte en una plataforma que se extiende en el carril de estacionamiento.

Cafés al aire libre

Los cafés al aire libre brindan asientos adicionales para negocios cercanos y aumentan el atractivo de las áreas públicas. Están cerradas en todos los costados, típicamente son financiadas y mantenidas de forma privada y no deben obstruir el camino público.



Plazas tácticas

Esta ilustración muestra una plaza táctica creada al cerrar una calle redundante. En East Boston, las intersecciones irregulares a menudo crean pavimento adicional en nodos y corredores de uso mixto. Dicho espacio a menudo se dedica y se define a través de lugares de estacionamientos.

Uso y regulaciones del borde de la acera/vereda

El espacio en los bordes de las aceras/veredas de las calles de Boston es un elemento valioso y limitado. En general, el cordón está regulado según el uso (tránsito, carga, estacionamiento), según el usuario del estacionamiento (residente, no residente, discapacitado) y la hora (dos horas, todo el día, ciertos días). Las nuevas políticas aumentan



Carriles exclusivos para autobuses

Los carriles exclusivos para autobuses aumentan la fiabilidad del servicio y reducen el tiempo de viaje a lo largo de corredores de autobuses de alto uso. Pueden ser empleados durante la mañana, en períodos picos o todo el día. A menudo se comparten con personas que andan en bicicleta, aumentando la separación física del tráfico general.

MicroHUB para la movilidad

Los microHUBs para la movilidad incluirán Bluebikes, autos compartidos y otras tecnologías emergentes. Serán introducidos en East Boston en 2020.

Gestión inteligente

Boston prueba las estrategias de “bordes de la aceras/veredas inteligentes” para gestionar más eficientemente la demanda del uso de los bordes de la aceras/veredas. En 2017 se realizaron pruebas en el estacionamiento que demostraron que cambios en el precio del estacionamiento aumenta el número de espacios disponibles, se redujo el estacionamiento en doble fila e ilegal. Actualmente se están probando zonas dedicadas a dejar y recoger pasajeros en zonas de alta demanda.



Reglamentación de los bordes de las aceras/veredas en Day Square

La reglamentación de los bordes de las aceras/veredas varía en los nodos y corredores de uso mixto. Por ejemplo, la parte comercial de Day Square es principalmente estacionamiento público de dos horas para todos los autos. Los bloques residenciales adyacentes también permiten el estacionamiento durante dos horas, excepto para los titulares de permisos residenciales de estacionamiento.

Estacionamiento	Carga y descarga	Otro
■ Minusválido	■ Estación de MBTA	■ No estacionar
■ Residentes 2 horas	■ Dejada/Regogada	■ Sin regular
■ 2 hrs L-V 8-6	■ Comercial	
■ Residentes 2 hrs		
■ L-V 8-6		

Fuente: Análisis de planificación del BPDA

Cómo funciona la zonificación

Breve Historia de la Zonificación en la ciudad de Boston

Quince de los veintiséis vecindarios de Boston fueron alguna vez pueblos independientes (o vecindarios de otros pueblos). A medida que pasaron los años, estos vecindarios fueron lentamente absorbidos por la Ciudad de Boston. Hasta la fecha, muchos de estos vecindarios siguen siendo especiales en su apariencia y ambiente comparado con el resto de la ciudad. La edición más reciente del Código de Zonificación de Boston, promulgado en 1964, ha evolucionado y ha sido adaptado para permitir el carácter especial de estos lugares e incluye muchos mapas y enmiendas separadas. En la década de 1980 y 1990, tuvo lugar un proceso general de rezonificación que llevó a la redefinición de la zonificación de muchos vecindarios.

El código de zonificación de East Boston, conocido como Artículo 53, fue actualizado por última vez en 1993.

Cómo funciona la zonificación

Diferentes agencias de la ciudad, departamentos, juntas y comisiones municipales juegan papeles de importancia, pero diferentes, en la zonificación.

- La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA por sus siglas en inglés) escribe la zonificación.
- La Comisión de Zonificación de Boston (BZC por sus siglas en inglés) adopta la zonificación.
- El Departamento de Servicios de Inspección (ISD por sus siglas en inglés) interpreta y aplica la zonificación.
- La Junta de Apelaciones de Zonificación (ZBA por sus siglas en inglés) determina la elegibilidad a las excepciones de la zonificación.

Cuando el público entra en contacto con cuestiones de zonificación, a menudo lo hace a través de la BPDA o ISD.

Los propietarios deben presentar una solicitud a la ISD para recibir un permiso de la construcción o un permiso de cambio en uso u ocupación. Si se niega el permiso debido a que el proyecto propuesto viola el Código de Zonificación, el solicitante puede apelar la decisión a la ZBA dentro de la ISD.

La BPDA presenta recomendaciones sobre el caso después de que su personal de planificación:

- Evalúa las solicitudes de zonificación
- Estudia la propuesta

La BPDA presenta sus recomendaciones a la Junta de Apelación sobre las variantes en la zonificación y los usos condicionales y a la Comisión de Zonificación en casos relacionados con las enmiendas al Código de Zonificación.

El público y los funcionarios electos también pueden opinar sobre la petición de variaciones.

Términos de la zonificación

Altura - La altura se mide desde el grado de inclinación promedio de una parcela.

Apelación o Variante - petición presentada a la Junta de Apelaciones para recibir una excepción a las reglamentaciones del código de zonificación.

Artículo 80 - Adoptado en 1996 por la BPDA para proveer directrices claras al proceso de evaluación del desarrollo relacionado con proyectos grandes (agregar/construir más de 50,000 pies cuadrados), proyectos pequeños (agregar/construir más de 20,000 pies cuadrados y/o más de 15 nuevas unidades residenciales netas), zonas de desarrollo planificado (nuevos distritos con zonificación superpuesta para zonas de proyectos más grandes que 1 acre) y planes maestros institucionales (proyectos relacionados con campus médicos y académicos). El proceso del Artículo 80 podría incluir, pero no se limita, a la evaluación del impacto de un proyecto en el transporte, espacio público y el medio ambiente y recursos históricos. Los Gerentes de Proyectos de la BPDA asisten a los desarrolladores a navegar el proceso del Artículo 80. Se anima a que el público participe durante el período de tiempo de evaluación de un proyecto.

Capítulo 91 – Ley de la Costa Pública de Massachusetts - Herramienta principal del Estado para la protección y promoción del uso público de sus zonas costeras y ríos. Es el programa más antiguo de este tipo en toda la nación. El Capítulo 91 regula las actividades en los riachuelos costeros y tierra adentro, incluyendo la construcción, dragado y relleno de zonas costeras, lagunas grandes y ciertos ríos y arroyos.

Departamento de Servicios de Inspección (ISD por sus siglas en inglés) - Departamento de la Municipalidad de Boston que administra el Código de Zonificación de Boston y el Código de Construcción del Estado y emite todos los permisos para la construcción, uso y ocupación. Si un proyecto requiere la evaluación del desarrollo según el Artículo 80, el ISD no emitirá un permiso hasta que la BPDA y la Comisión de Zonificación (si fuera necesario)

hayan completado la evaluación requerida y la BPDA haya certificado que el proyecto descrito en la solicitud del permiso es consistente con el proyecto aprobado a través de la evaluación del desarrollo.

Excepción -Permiso para desviarse de un requerimiento específico del Código de Zonificación.

Lote, superficie del lote - Superficie de parcela con un solo propietario y que no está dividida por una calle.

Política de Desarrollo de la Inclusión (IDP por sus siglas en inglés)- Establecido en el 2000 para promover la producción de viviendas asequibles en Boston. Bajo la IDP, los desarrolladores pueden incluir unidades asequibles dentro de sus desarrollos (en el sitio), crear viviendas asequibles en un lugar fuera del sitio, o realizar contribuciones en efectivo para la creación y conservación de viviendas asequibles.

Uso accesorio- uso que está relacionado con y en el mismo lote que el uso principal del terreno.

Uso condicional - uso del terreno permitido por el Código de Zonificación siempre que cumpla con ciertas condiciones indicadas en el Código según la Junta de Apelaciones.

Uso de derecho- uso automáticamente permitido por el código de zonificación.

Uso permitido - uso del terreno que está permitido como una cuestión de derecho. No requiere la aprobación de la Junta de Apelaciones.

Uso prohibido - uso no permitido en un distrito debido al impacto dañino a otros usos permitidos, por ej., ruido o contaminación.

Uso sin conformidad - uso o actividad que era legal antes de la adopción o enmienda del Código de Zonificación pero que, debido a dicha adopción o enmienda, no cumple los requerimientos actuales del Código de Zonificación.

Este taller es parte de una serie que se concentra en la zonificación y las áreas públicas en East Boston. Estos talleres exploran los desafíos y oportunidades de los diferentes tipos de zonas en el vecindario. Se incluyen zonas residenciales, nodos y corredores de uso mixto y zonas de desarrollo económico e industriales costeras. Las conversaciones se enfocan en cómo las características de la zonificación y de las áreas públicas funcionan en estas zonas hoy, y cómo podrían hacerlo en el futuro.

Taller 1 – Residencial del vecindario

24 de octubre de 2019 - 6:30 a 8:00 p.m.

East Boston YMCA, 54 Ashley Street

Conversaciones en pequeños grupos sobre el carácter de los vecindarios de East Boston.

Taller 2 - Nodos y corredores de uso mixto

6 de noviembre de 2019 – 6:30 a 8:00 p.m.

Excel Academy, 401 Bremen Street

Conversaciones en pequeños grupos sobre el carácter de las plazas y calles principales de East Boston.

Taller 3 – Zonas de desarrollo económico e industrial en la costanera

21 de noviembre de 2019 – 6:30 a 8:00 p.m.

East Boston High School, 86 White Street

Conversaciones en pequeños grupos sobre el carácter de las zonas de desarrollo económico e industrial de la costanera de East Boston.

Contact

Kristina Ricco, Senior Planner

kristina.ricco@boston.gov

617.918.4238

Project Website

bit.ly/PlanEastBoston



**boston planning &
development agency**