

Pautas de diseño urbano

Si bien el diseño de las calles y la zonificación delinean la forma física del vecindario, las pautas de diseño urbano refuerzan las características que más valoran sus residentes.

¿Qué son las pautas de diseño urbano?

Las pautas de diseño garantizan que el desarrollo en espacios vacíos y las ampliaciones sean compatibles con la escala y los usos establecidos de las áreas residenciales del vecindario, mientras permiten una diversidad en el diseño. Cuando se siguen, las pautas de diseño pueden:

- » orientar los proyectos hacia formas que sean adecuadas para el contexto del vecindario y el clima y el entorno urbano de la ciudad;
- » fomentar diseños de edificios sostenibles y eficientes;
- » promover un desarrollo seguro, funcional y de calidad;
- » ofrecer una serie de estrategias espaciales y componentes formales que pueden emplearse para abordar algunos de los desafíos de diseño más habituales de East Boston;
- » facilitar un proceso coherente para la revisión del diseño del vecindario.

¿Cómo debo usar las pautas?

Los propietarios, promotores, diseñadores y contratistas que propongan nuevos desarrollos en East Boston primero deberían revisar la zonificación de la propiedad que se está desarrollando. Luego deberían pasar a las pautas de diseño. Cada sección de las pautas de diseño describe las características de diseño deseadas para todo el desarrollo y brinda posibles estrategias en ese aspecto que podrían ayudar a alcanzar esa calidad.

Cada propuesta sometida a revisión de diseño debe incorporar estas pautas, ya que el personal de revisión de diseño de la BPDA las utilizará durante la revisión. Aunque no siempre se requiere un cumplimiento estricto, corresponde a los proponentes demostrar que cualquier solución alternativa es igual o mejor que lo recomendado por estas pautas.



Espacio público

Las calles y aceras constituyen la mayor parte del espacio público en las áreas residenciales del vecindario de East Boston.

Calles

Según lo definido en las pautas Boston Complete Streets, la mayoría de las calles en las áreas residenciales del vecindario de East Boston son calles conectoras de vecindarios o calles residenciales de vecindarios. Los anchos apropiados de calles y aceras deben determinarse en consulta con el Departamento de Obras Públicas (Public Works Department, PWD) y el Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, BTM). Cualquier cambio en la servidumbre de paso, incluidos la creación o modificación de las rampas de aceras, debe ser aprobado por la Comisión de Mejora Pública (Public Improvement Commission, PIC). Las propuestas para lugares donde las dimensiones del espacio público existente sean insuficientes pueden requerir distancias mínimas adicionales para proporcionar el ancho necesario de calles y aceras.

Aceras

Las aceras deben ser seguras y accesibles para todos los usuarios, independientemente de sus capacidades físicas o edad. Las pautas Boston Complete Street definen cuatro zonas dentro de la servidumbre de paso de la acera: la zona de fachadas, la zona peatonal, la zona verde/de mobiliario y la zona de aceras.

Zona de fachadas

La zona de fachadas se encuentra entre el borde de los edificios y la zona peatonal.

- » El ancho preferido de la zona de fachada es de dos (2) pies.
- » Cuando la zona de fachadas deba albergar cafés en las aceras, el ancho preferido es de seis (6) pies.
- » Si hay condiciones de restricción que no proporcionan el ancho para la zona de fachadas, el ancho efectivo de la zona peatonal se reducirá en 1 pie, ya que los peatones evitarán el borde del edificio.



Muchas aceras en East Boston son estrechas y no tienen el ancho suficiente para la zona peatonal. Se puede solicitar que una nueva construcción con frente de acera inadecuado retrase la edificación para ampliar la acera.

Zona peatonal

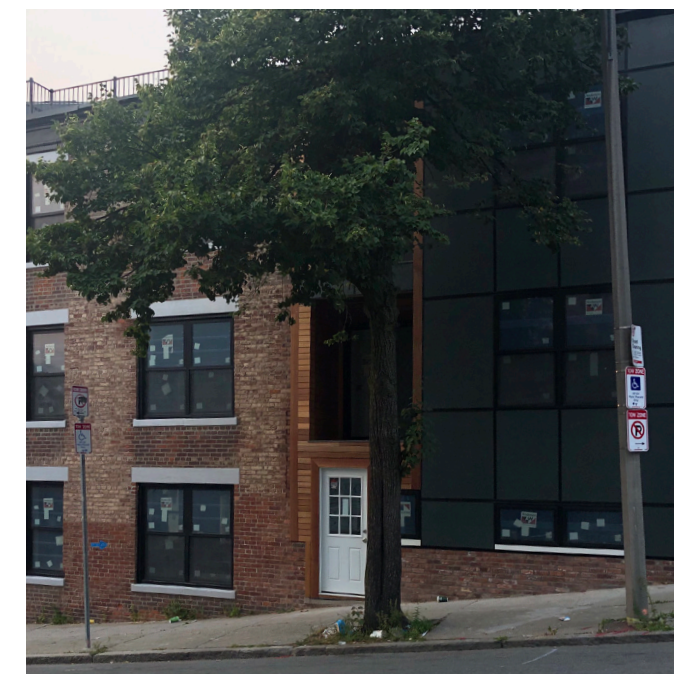
La zona peatonal es la parte de la acera exclusiva de la vía pública de circulación.

- » En calles residenciales del vecindario, el ancho preferido para la zona peatonal es de cinco (5) pies. En calles que conectan el vecindario, el ancho preferido para la zona peatonal es de ocho (8) pies.
- » La zona peatonal debe estar libre de obstrucciones, incluidos servicios públicos, árboles y mobiliario.

Zona verde/de mobiliario

La zona verde/de mobiliario es el espacio entre la zona peatonal y la acera. En esta zona se encuentran elementos públicos como árboles, alumbrado público, señalización vial, hidrantes, bancos, portabicicletas, cajas de control de señalizaciones e iluminación y tapas de escotillas de servicios públicos.

- » Siempre que sea posible, deberán preservarse los árboles de las calles. East Boston tiene un índice de cobertura de copas de árboles bajo en comparación con otros vecindarios de Boston. La copa de los árboles puede ayudar a mitigar el efecto de isla de calor, en particular, en áreas densamente urbanizadas e industrializadas. Para quitar árboles de las calles se necesitará la aprobación del protector de árboles de la ciudad. Se aplicarán multas si se quitan árboles de las calles sin aprobación.
- » Siempre que sea posible, maximice las oportunidades para agregar nuevos árboles en las calles. Los alcorques nuevos deben tener un mínimo de veinticuatro (24) pies cuadrados. Asegúrese de que haya una distancia de diez (10) pies desde las rampas de aceras y otros elementos fijos de la calle, como hidrantes y postes de luz. Implemente prácticas recomendadas de gestión, como sistemas de pavimento suspendido para proporcionar un volumen de suelo adecuado.
- » Cuando se requiera que un proyecto tenga estacionamiento externo de bicicletas para visitantes, coloque los portabicicletas de manera que sean visibles y accesibles desde la servidumbre de paso público. Utilice portabicicletas con postes y anillos aprobados por la ciudad, que sean legibles y de uso intuitivo.



Siempre que sea posible, en las construcciones nuevas se deben preservar los árboles de la calle, y especialmente los árboles maduros, como el que se muestra arriba.

Rampas de aceras y entradas de vehículos

Las rampas de las aceras alteran la zona peatonal y deben evitarse siempre que sea posible.

- » Limite las rampas de aceras y el ancho de entradas de vehículos a no más de diez (10) pies. El diseño de las entradas de vehículos debe permitir una zona peatonal continua y nivelada a lo largo del camino vehicular y alentar a los vehículos a ceder el paso a los peatones en la acera.
- » Diseñe los bordes de las rampas de aceras según las normas establecidas por el Departamento de Obras Públicas. Para obtener orientación específica, consulte las pautas dimensionales en el Detalle de la norma de obras públicas para entradas de vehículos residenciales.
- » Las entradas nuevas deben permitir el estacionamiento de al menos dos (2) vehículos motorizados por cada un (1) espacio de estacionamiento en la calle que se eliminará como consecuencia de la nueva entrada de vehículos.
- » Las superficies impermeables y de colores oscuros contribuyen al efecto de isla de calor. En el caso de entradas nuevas o su renovación, siempre que sea posible, utilice superficies de colores claros o permeables, como hormigón permeable, baldosas o adoquines drenantes.

Espacio

El diseño del lugar media entre el espacio público y el edificio. En East Boston, donde los espacios suelen ser estrechos y abarrotados, la relación del edificio con la calle y el diseño y tamaño del espacio abierto pueden mejorar la calidad de vida de los ocupantes y sus vecinos.

Relación con la calle

Todas las partes del edificio a lo largo de la servidumbre de paso público deben diseñarse de manera que su uso sea evidente para los peatones.

Usos de plantas bajas

- » Evite tramos de pared en blanco o no articulados. A menos que esté ubicado en el distrito de zonas de superposición resistentes a las inundaciones costeras, los primeros quince (15) pies interiores de la planta baja a lo largo de la fachada de la calle principal no deben estar compuestos por usos inactivos, como estacionamiento de automóviles.
- » Las entradas o puertas de garajes se pueden incluir en la fachada del frente del edificio principal siempre que haya al menos un piso de espacio habitable sobre el garaje y sea visual y físicamente recesivo con respecto a la fachada principal. Utilice puertas de garajes con ventanas o aberturas para evitar crear fachadas en blanco.
- » Cuando la planta baja incluya espacios comerciales, utilice suficiente transparencia, señalización e iluminación para permitir a los peatones reconocer la finalidad del espacio.

Elevación de planta baja

- » Se recomiendan rampas y otras entradas accesibles que cumplan con la Ley ADA.
- » Si el piso interior más bajo con espacio habitable está elevado más de 6 pulgadas, tenga cuidado de evitar condiciones de fachada en blanco o desarticuladas; consulte "Composition of Principal Facade" en la página 43.
- » Si está ubicado en el distrito de zonas de superposición resistentes a las inundaciones costeras (Coastal Flood Resilience Overlay District, CFROD), eleve el piso interior más bajo con circulación interior para el diseño de elevaciones contra inundaciones. No ubique espacios habitables debajo del diseño de elevaciones contra inundaciones. Para obtener orientación específica, consulte las Pautas de diseño de distritos de zonas de superposición resistentes a las inundaciones costeras.



A lo largo de la planta baja, los peatones deberían poder diferenciar la naturaleza del espacio a través del tratamiento de ventanas y entradas. Los usos residenciales deben distinguirse de los usos comerciales.



En los edificios con primeros pisos elevados, se puede utilizar articulación de fachada, plantas u otras estrategias para crear un borde activo.

Entradas

- » Ubique la entrada principal de modo que sea claramente visible y accesible directamente desde el frente de la calle principal.
- » Proporcione al menos una entrada por cada treinta (30) pies de longitud del edificio a lo largo del frente de la calle principal.
- » Cree un espacio de transición visible entre el espacio público y la entrada principal utilizando elementos relevantes para uso del edificio (como porches y recovecos).
- » En East Boston, se accede a muchos edificios por escaleras o porches de entrada. Las escaleras pueden empotrarse en la fachada del edificio cuando este esté situado menos de 4 pies más atrás. Las escaleras deben estar orientadas de manera perpendicular a la acera.

Espacios abiertos

Los espacios abiertos ofrecen luz, aire y vistas, y todo esto mejora la calidad de vida de los habitantes y sus vecinos. Las partes del lugar que sean para maniobras de vehículos o que no estén a cielo abierto no se consideran espacios abiertos. Para obtener información sobre espacios abiertos elevados, como porches, balcones y terrazas, consulte "Massing Variation" en la página 46.

- » Dimensione y ubique los servicios al aire libre de la planta baja, como patios y jardines, de modo que los ocupantes puedan acceder fácilmente a ellos.
- » La ubicación de espacios abiertos y de paisajismo y plantas debe guiarse por un análisis ambiental que considere la mejor exposición al sol, los impactos de la sombra y la compatibilidad con los usos adyacentes, así como los beneficios ambientales.
- » Cuando sea posible, proporcione una combinación de espacios abiertos con y sin sombra en el lugar y considere cómo la orientación y la elección de materiales pueden crear oportunidades para estrategias pasivas de calefacción o refrigeración.
- » En el caso de servicios compartidos al aire libre, cuando sea posible, proporcione un área despejada que pueda usarse para sentarse.

Paisajismo

- » Preserve los árboles del lugar siempre que sea posible y maximice las oportunidades para agregar nuevos. Cuando



Las entradas deben ser claramente visibles. En East Boston, muchas entradas están empotradas, por lo que se debe priorizar la iluminación y la visibilidad adecuadas desde la calle para seguridad de los ocupantes.



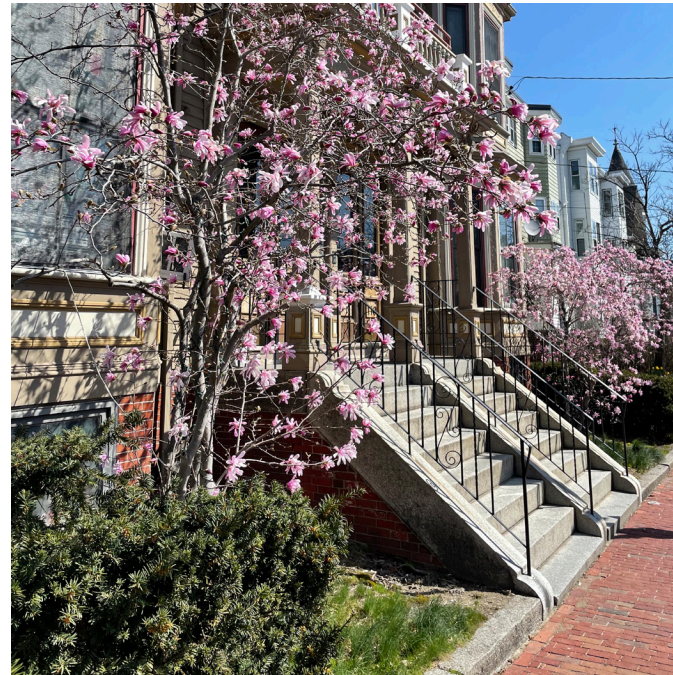
En muchas partes de East Boston, en los espacios abiertos, se puede aprovechar la topografía para enmarcar y crear vistas y mejorar el acceso a la luz natural.

- » se deba eliminar un árbol maduro, debe reemplazarse por un árbol nuevo en otro lugar del mismo calibre de tronco.
- » Utilice una combinación diversa de plantas nativas que varíen en especies, alturas e interés estacional.
- » Maximice las superficies permeables en todo el lugar mediante la inclusión de plantas a nivel del suelo, paredes vivas y superficies permeables, como adoquines drenantes. Las superficies permeables ayudan a reducir la cantidad de escorrentía de aguas pluviales y fuentes de contaminación difusas en el sistema de alcantarillado y maximizan la infiltración al agua subterránea.
- » Si es posible, riegue los elementos del paisaje con aguas pluviales o grises recolectadas, para reducir la tensión en el suministro de agua municipal y los costos de mantenimiento.

Protección y amortiguación

La protección y la amortiguación pueden crear límites entre espacios públicos y privados y entre usos activos e inactivos.

- » El estacionamiento y la carga fuera de la vía pública, los equipos mecánicos montados en tierra y las áreas de eliminación y los contenedores de basura deben ubicarse en el lugar de manera que queden ocultos del espacio público. Cuando eso no sea posible, incluya paredes lo suficientemente altas como para ocultarlos de manera eficaz de la vista del público.
- » Cuando el estacionamiento y los servicios públicos estén ubicados junto a espacios abiertos, ocúltelos y utilice materiales y plantas que mejoren la calidad del espacio abierto.
- » Para ocultarlos, utilice una combinación de cercas de alta calidad y plantas nativas. Siempre que sea posible, proporcione al menos 5 pies de separación entre lotes vecinos.



Los árboles, en particular, los árboles maduros, brindan importantes beneficios ambientales, que incluyen la captura de carbono, la mitigación de las islas de calor y la gestión de la escorrentía de aguas pluviales.



El uso de una variedad de materiales y estrategias de ocultamiento, como cercas, plantas y cambios de elevación, puede crear un espacio vasto que contribuya al diseño y al carácter general del lugar.

Edificios

Los edificios en las áreas residenciales del vecindario de East Boston suelen ser de pequeña a mediana escala. Las construcciones nuevas suelen ser en espacios vacíos, rodeadas de edificios de muchos estilos diferentes construidos durante muchos períodos distintos.

Composición de la fachada principal

Articulación de la fachada

La fachada de un edificio debe equilibrar su propia expresión única con la experiencia visual cohesiva de toda la cuadra.

- » Estas pueden articularse mediante el uso de materiales, molduras arquitectónicas, molduras de ventanas y otras características arquitectónicas, según corresponda.
- » Cuando se renueven fachadas existentes, siempre que sea posible, conserve o recree detalles arquitectónicos importantes.
- » Si un edificio está ubicado en una esquina, utilice variaciones de agrupamiento y ventanaje para darle carácter a la fachada sin la entrada principal. En East Boston, muchos lotes de esquina son largos y delgados, y una fachada no articulada en estos lugares puede crear paredes largas y en blanco que sofoquen la calle.

Ventanaje

Las ventanas de alta calidad y su colocación cuidadosa dan carácter y ritmo a la fachada de un edificio y pueden mejorar la calidad de vida de los habitantes.

- » Use materiales y tratamientos de ventanas que sean de alta calidad y complementen el revestimiento exterior de la fachada. La elección de materiales, como ventanas con marcos de madera revestidas de vinilo y vidrio de doble o triple panel, pueden mejorar el rendimiento del edificio y reducir los costos de operación y mantenimiento.
- » Alinee las ventanas de la misma fachada de manera vertical y horizontal, siempre que sea posible.
- » Ubique ventanas para equilibrar la privacidad interior con el acceso a la luz y el aire. En elevaciones de edificios adyacentes a otras estructuras, considere las líneas de visión dentro y fuera del edificio.



En East Boston, dada la gran cantidad de diferentes tipos y estilos de edificios, no se puede aplicar una estrategia única a todos los proyectos para la articulación de fachadas. En cuanto a los edificios nuevos, se pueden utilizar los vecinos como inspiración, pero en última instancia, se puede crear una expresión arquitectónica propia y única.



Si bien no se espera que las nuevas estructuras copien a las vecinas, el uso de materiales, colores y proporciones que complementen los edificios y estructuras vecinas pueden ayudar a integrar el proyecto en el vecindario.

- » Si es posible, evite colocar todas las ventanas de una unidad residencial en una sola cara del edificio. Las ventanas ubicadas en múltiples caras del edificio pueden crear ventilación cruzada, lo que reduce costos y el uso de sistemas mecánicos.

Materiales

- » Los materiales exteriores deben ser duraderos y de alta calidad. Si estos se eligen bien, pueden reducir la necesidad de mantenimiento futuro y ayudar a que el proyecto se convierta en una incorporación duradera al vecindario. Evite el uso de revestimientos y tejas de vinilo, ladrillos delgados y sistemas de aislamiento térmico EIFS; en cambio, use madera, fibrocemento, ladrillos para muros y estuco tradicional de capa dura.
- » Utilice colores y proporciones de materiales que se complementen entre sí y resalten el agrupamiento del edificio.
- » En general, trate las elevaciones laterales y traseras de manera similar a la fachada del frente. Cuando en un proyecto se renueva parte de una estructura existente (como en el caso de un edificio de dos o tres pisos), combine o complemente los materiales utilizados en la parte existente.
- » Si está ubicado en el distrito de zonas de superposición resistentes a las inundaciones costeras (CFROD), utilice materiales a prueba de inundaciones o resistentes a las inundaciones, especialmente a nivel del suelo.

Elementos mecánicos y de servicios públicos

Si bien son necesarios para el funcionamiento y mantenimiento de un edificio, los elementos mecánicos y de servicios públicos a menudo son poco atractivos en cuanto a lo visual y su ubicación debe considerarse atentamente.

- » No ubique sistemas de servicios públicos ni elementos mecánicos en patios delanteros. Los compresores de sistemas de climatización, medidores de gas, medidores de electricidad, generadores, interruptores y transformadores ubicados en patios laterales, patios traseros y techos deben estar cubiertos de la vista del público.
- » Dirija todas las ventilaciones mecánicas a través del techo o la pared trasera y diseñelas de manera que se minimice su apariencia.
- » En el distrito de zonas de superposición resistentes a las inundaciones costeras, ubique los sistemas críticos por encima del diseño de elevaciones contra inundaciones, como por ejemplo, en un techo o un piso interior más elevado. Utilice sistemas de respaldo y sistemas de mitigación de inundaciones, como bombas de sumidero y dispositivos de prevención de reflujos.



Una combinación de materiales complementarios puede crear profundidad y definición de agrupamiento.



Los respiraderos y otros elementos mecánicos deben ubicarse lejos de la fachada principal del edificio. La excepción son los paneles fotovoltaicos, que se recomiendan tanto en techados planos como inclinados y a nivel del suelo.

Escala y agrupamiento

Los edificios nuevos deben tener una escala y forma similar a los que están en la misma cuadra. Si bien gran parte del agrupamiento o volumen físico de un edificio proviene de dimensiones controladas por la zonificación, estas pautas pueden guiar la composición de ese agrupamiento para garantizar que un nuevo proyecto se integre bien en el vecindario.

- » Si un edificio es de mayor tamaño que los edificios típicos de la zona, considere cómo componer el agrupamiento para mantener la regularidad con sus vecinos mediante distancias mínimas y escalones.
- » Alinee las placas de piso del nivel superior con las placas de piso de la planta baja. Los salientes y voladizos de gran tamaño deberían limitarse y, cuando se incluyan, deberán componerse como características especiales del edificio que se relacionen con los elementos de construcción que hay en el área.
- » Evite estacionamientos parcialmente cubiertos y evite construir sobre la servidumbre de paso.

Ampliaciones

Cuando diseñe una ampliación, considere si debe entenderse como una extensión del agrupamiento existente o como un elemento de construcción secundario.

- » Lo más frecuente es que las ampliaciones sean de menor escala que la estructura existente. En estos casos, puede ser apropiado diseñar la ampliación utilizando materiales, proporciones y detalles similares a los de la estructura original.
- » Cuando la adición propuesta sea de una escala importante, considere usar diferenciación de materiales y de agrupamientos para descomponer la escala. Tenga cuidado de diseñar la ampliación de modo que no abrumbe el edificio existente ni la escala del vecindario.
- » Si la estructura existente es históricamente significativa, delimite entre lo antiguo y lo nuevo mediante cambios de plano, material o altura; pero no necesariamente de carácter arquitectónico.

Formas de techos

La línea del techo de un edificio contribuye al carácter visual general de una cuadra, especialmente cuando hay cambios en profundidad y en el material.



Incluso cuando un proyecto nuevo sea de un estilo diferente, parecerá como una parte natural del vecindario si responde a la escala general de sus vecinos. El ancho, la profundidad y la altura total del edificio, tanto reales como percibidos, son particularmente importantes.



El tratamiento de las ampliaciones depende del contexto. Las ampliaciones de menor tamaño se pueden tratar de manera similar al edificio existente, como la buhardilla de arriba.

- » Diseñe la línea del techo para que tenga una forma principal clara. Las formas de techo complementarias, como las buhardillas, deben estar claramente subordinadas a la forma de techo principal en tamaño, volumen, ubicación y número.
- » En todos los techos planos, utilice materiales de colores claros o de color blanco. Cuando sea posible, considere plantar especies nativas en techos planos para crear un techo vivo. Tanto los techos blancos como los vivos pueden ayudar a reducir el efecto de isla de calor, y los vivos pueden ayudar a reducir la escorrentía de agua de lluvia.
- » Se pueden incorporar paneles fotovoltaicos en todo tipo de techos.
- » Para techos con caras en ángulo, como techos a dos aguas, techos a cuatro aguas o techos mansarda, evite utilizar varias pendientes en una sola línea del techo.
- » Si es posible, las plataformas del techo y las barandillas deben estar alejadas al menos cinco (5) pies de todas las fachadas. Es posible que sea necesario una distancia mínima del frente más amplia para reducir la visibilidad desde la acera. El acceso a la plataforma del techo debe realizarse a través de una cubierta o de una escalera exterior y no debe ser visible desde las servidumbres de paso públicas circundantes.



Las formas del techo, como este techo mansarda, contribuyen al carácter visual general de una cuadra, especialmente cuando se utilizan cambios en profundidad y material.

Variación de agrupamiento

- » Cree profundidad visual y modulación mediante el uso de escalones y techos inclinados cuando sea apropiado, como para hacer coincidir una línea de referencia existente o un escalón vecino.
- » Para buhardillas, utilice un diseño y materiales que combinen con el estilo de la fachada existente. Alinee las buhardillas que estén en el mismo piso y su tamaño de manera coherente. Mantenga los bordes de las buhardillas alejados de los lados del techo y hacia abajo desde la arista del techo. Las buhardillas deben tener una pendiente mínima de 3.5 a 12.
- » Las terrazas, los porches y los balcones pueden estar ubicados en la cara frontal, lateral o trasera de un edificio. Elija materiales que complementen la fachada. El material y la separación de las barandillas y sus soportes no deben sobrepasar la fachada del edificio. Los porches salientes pueden ser cubiertos, pero se prohíben los cerramientos permanentes.
- » Escale las ventanas mirador de acuerdo con el resto del diseño del edificio y el contexto circundante. Evite terminar los miradores en líneas planas y horizontales o encima de marquesinas o porches.



Las variaciones de agrupamientos, como los porches, pueden crear contrastes interesantes o conexiones con el volumen principal del edificio. Los elementos secundarios, como columnas, barandillas y bordes, deben escalarse de manera adecuada y se deben utilizar materiales que complementen la fachada del edificio.