

Borrador de la ficha técnica de la enmienda de zonificación al artículo 53

Las enmiendas propuestas por la BPDA al artículo 53 fueron diseñadas para promover los objetivos y las recomendaciones sobre las políticas de “PLAN: East Boston” y son parte de una iniciativa más amplia para simplificar el lenguaje de zonificación donde sea posible para mejorar la accesibilidad pública. En esta ficha técnica se destacan los cambios clave en el texto y los mapas asociados al artículo 53. El 12 de septiembre de 2023 se publicó un borrador de enmiendas propuestas al artículo 53, iniciando un período de comentarios públicos. El período de comentarios públicos se cerrará el 27 de octubre de 2023. Las enmiendas revisadas podrán enviarse a la Junta de la BPDA el 16 de noviembre de 2023 y luego a la Comisión de Zonificación de Boston. Las preguntas y los comentarios pueden enviarse por correo electrónico a planeastboston@boston.gov o por teléfono llamando al 617.918.4423. Todos los comentarios son un asunto de registro público y se publicarán en el sitio web del proyecto [AQUÍ](#).

PLAN: East Boston propone varios cambios en el uso de la tierra y las reglamentaciones sobre la forma de construir en East Boston. La implementación de esas recomendaciones mediante enmiendas al artículo 53 se realizará por etapas. La primera fase se centrará en los subdistritos residenciales, de frente costero, industriales locales, áreas de desarrollo económico y las reglamentaciones vigentes en las áreas de desarrollo planificado. Esta fase no incluye cambios a las áreas de uso mixto identificadas en el PLAN: East Boston, actualmente compuesto por subdistritos residenciales/servicios locales multifamiliares, negocios del vecindario y comercios comunitarios. Las enmiendas de texto a estos subdistritos se coordinarán mediante la zonificación de plazas y corredores en toda la ciudad.

Esta ficha técnica consta de cuatro partes relacionadas con lo siguiente: (1) actualizaciones de texto para subdistritos residenciales; (2) actualizaciones de texto para subdistritos de frente costero, industria local, área de desarrollo económico y reglamentaciones vigentes en áreas de desarrollo planificado; (3) nuevas definiciones del artículo 2 y (4) actualizaciones diversas sobre zonificación del artículo 53.

Zonas residenciales del vecindario

Consolidación de subdistrito: El artículo 53 actualmente regula once (11) subdistritos residenciales distintos. Este proyecto de enmienda de zonificación propone consolidar esas áreas existentes en tres (3) nuevos subdistritos:

- Subdistrito residencial de East Boston-1 (EBR-1)
- Subdistrito residencial de East Boston-2 (EBR-2)
- Subdistrito residencial de East Boston-3 (EBR-3)

Utilice las actualizaciones de las tablas: PLAN: East Boston presenta nuevos límites de ocupación para subdistritos residenciales y asignaciones relajadas de uso del suelo para permitir establecimientos minoristas y de servicios esenciales. Se permitirán los establecimientos minoristas y de servicios en parcelas de esquinas en los subdistritos EBR-1 y EBR-2 (con una superficie bruta máxima de 3000 pies cuadrados) y en la planta baja de todos los lotes en los subdistritos EBR-3. Además, esta zonificación establece guarderías, escuelas y centros comunitarios como usos permitidos en todos los subdistritos residenciales.

Tabla 1: Ocupación máxima (residencial)

EBR-1	EBR-2	EBR-3
Dos unidades de vivienda	En parcelas con un ancho de lote menor a cincuenta (50) pies, tres unidades de vivienda; si no, seis unidades de vivienda	Más de cuatro unidades de vivienda

Tabla 2: Cambios en asignaciones de uso (residencial)

Incluidos, entre otros, los siguientes:

	* EBR-1 y EBR-2	EBR-3
Autorizado recientemente	Guarderías y centros comunitarios Escuelas Negocios minoristas locales Usos de servicios Cafés y restaurantes	Guarderías y centros comunitarios Escuelas Viviendas de apoyo Negocios minoristas locales Usos de servicios

	Usos de arte	Cafés y restaurantes Usos de arte Institutos de enseñanza comercial y profesional
--	--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

* Se permiten los usos no residenciales en los subdistritos EBR-1 y EBR-2 en lotes de esquinas (no guarderías, centros comunitarios ni escuelas) y tienen una superficie bruta máxima de 3000 pies cuadrados.

Actualizaciones de las tablas dimensionales: El borrador de zonificación para East Boston presenta reglamentaciones dimensionales basadas en formas para subdistritos residenciales, reemplazando medidas como FAR máximo, espacio abierto mínimo utilizable y tamaño mínimo de lote con cobertura máxima de lote, ancho y profundidad máximos de construcción y área de superficie permeable mínima. Estas actualizaciones ofrecen una mayor flexibilidad para muchos tamaños diferentes y estandarizan mejor la forma en que se escala y regula la forma que se construye en todo el vecindario.

Tabla 3: Cambios en las reglamentaciones sobre dimensiones (residencial)

	EBR-1	EBR-2	EBR-3
Altura del edificio	Máximo 2.5 pisos	Máximo 3 pisos	Máximo 4 pisos
Huella del edificio	Máximo 40 % del lote (50 % para lotes de esquina)	Máximo 60 % del lote (75 % para lotes de esquina)	Máximo 60 % del lote (75 % para lotes de esquina)
Área permeable del lote	Mínimo 50 % (40 % para lotes de esquina)	Mínimo 30 % (15 % para lotes de esquina)	Mínimo 30 % (15 % para lotes de esquina)
Patio delantero	Retiros variables entre 5 ft y 20 ft	Retiros variables entre 2.5 ft y 5 ft	Retiros variables entre 2.5 ft y 5 ft
Placa de suelo del edificio	Máximo 1,800 ft ² *	Máximo 3,000 ft ²	Máximo 8,000 ft ²

* Superficie bruta total limitada a 5,000 pies cuadrados.

Frente costero y zonas industriales en desarrollo

Consolidación de subdistrito: En esta enmienda de zonificación se recomienda consolidar los seis (6) subdistritos de frente costero existentes de East Boston en dos (2) nuevos subdistritos de frente costero. También se propone eliminar el subdistrito de mejora de corredores de East Boston para crear dos (2) nuevas áreas de desarrollo económico (Economic Development Areas, EDA) y un nuevo subdistrito de espacios abiertos. Entre los nuevos subdistritos se incluyen los siguientes:

- Subdistritos de frente costero de uso mixto (Waterfront Mixed-Use, WMU)
- Subdistritos de economía de frente costero (Waterfront Economy, WE)
- EDA de Porter Street
- EDA de Bremen Street

Utilice las actualizaciones de las tablas: El proyecto de zonificación para el artículo 53 busca proporcionar reglamentaciones de uso de tierras más flexibles tanto para los subdistritos de frente costero como para las áreas de desarrollo económico, con foco en permitir una combinación de usos comerciales y, en los subdistritos de frente costero de uso mixto y ciertos usos de EDA residenciales. Las asignaciones básicas de uso de tierras para los nuevos subdistritos de frente costero se determinaron aplicando las reglamentaciones de zonificación menos restrictivas de este tipo de subdistritos existentes relevantes para cada nueva área (usos de WMU derivados de los subdistritos existentes comerciales, residenciales, de servicios y de instalaciones comunitarias de frente costero; los usos de WE derivados de los subdistritos de reserva económica marítima y de fabricación de frente costero existentes).

Tabla 4: Cambios en asignaciones de uso (de frente costero/EDA)

Incluidos, entre otros, los siguientes:

	Subdistritos de frente costero de uso mixto	Subdistritos de economía de frente costero	Zonas de desarrollo económico
Autorizado recientemente	Bares Establecimientos de arte corporal Establecimientos de servicios de comidas	Usos en la comunidad y culturales Institutos de enseñanza comercial y profesional Restaurantes y bares Gimnasios Usos de arte	Usos educativos Restaurantes y bares Clínicas y centros de atención en instituciones Residencial multifamiliar (EDA de Saratoga Street, EDA de Porter Street, EDA de Bremen Street)

		Comercios minoristas y oficinas Barberías y lavanderías	Perreras y hospitales para animales Guarderías familiares y ocupaciones domésticas complementarias
--	--	------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Actualizaciones de las tablas dimensionales: PLAN: East Boston recomienda actualizaciones de la forma en que se construye que escale de manera más apropiada el desarrollo en los subdistritos de frente costero y las zonas de desarrollo económico del vecindario. El borrador de zonificación propone ligeros aumentos en la altura y la densidad en estas áreas, con mayor flexibilidad agregada en las parcelas elegibles para PDA en subdistritos de uso mixto de frente costero y EDA.

Tabla 5: Cambios en las reglamentaciones dimensionales (frente costero/EDA)

	Subdistritos de frente costero de uso mixto	Subdistritos de economía de frente costero	Zonas de desarrollo económico
Zonificación subyacente	Máximo 5 pisos FAR máximo 2.0	Máximo 5 pisos FAR máximo 2.0	Máximo 5 pisos FAR máximo 2.0
PDA	Máximo 7 pisos FAR máximo 3.0	* <i>No se permiten PDA</i>	Máximo 7 pisos FAR máximo 3.0

Nuevas definiciones del artículo 2

Ancho del edificio. La mayor distancia entre las partes más a la derecha y más a la izquierda de un edificio, medida desde las caras del edificio más cercanas a las líneas derecha e izquierda del lote. La medición del ancho del edificio no incluye porches, terrazas ni ventanas mirador.

Profundidad del edificio. La mayor distancia entre las partes delantera y trasera de un edificio, medida desde las caras del edificio más cercanas a las líneas del lote delantero y trasero. La medición de la profundidad del edificio no incluye porches, terrazas ni ventanas mirador.

Placa de suelo del edificio. El área total del suelo de un solo piso dentro de un edificio o estructura, medida desde la superficie exterior de las paredes exteriores.

Actualizaciones varias de zonificación

Consolidación de subdistrito y superposición: PLAN: East Boston recomienda fusionar dos (2) subdistritos adicionales, subdistritos industriales locales y subdistritos de instalaciones comunitarias, en áreas residenciales y de uso mixto propuestas, cuyas reglamentaciones se alinean más estrechamente con lo que ya existe. Además, el borrador de zonificación propone retirar las cuatro (4) zonas superpuestas de estudio especial del vecindario y consolidar los cuatro (4) distritos superpuestos de diseño de vecindarios (Neighborhood Design Overlay Districts, NDOD) existentes en un solo NDOD.

Consolidación del texto: Para aumentar la legibilidad, el proyecto de zonificación propone consolidar texto innecesario o redundante en todo el artículo 53, incluidas las actualizaciones sustanciales de las siguientes secciones de este:

- Sección 53-1. Declaración de propósito, metas y objetivos.
- Sección 53-5. Prohibición de áreas de desarrollo planificado.
- Sección 53-6. Participación comunitaria.
- Sección 53-20. Normas de seguridad y protección ambiental del frente costero.
- Sección 53-34. Establecimiento de subdistritos de espacio abierto.
- Sección 53-44. Establecimiento de zonas dentro de las cuales se pueden permitir áreas de desarrollo planificado.
- Sección 53.51. Pautas de revisión del diseño y de diseño.
- Sección 53.53. Requisitos específicos de diseño.
- Sección 53-57. Aplicación de requisitos dimensionales.

Prohibición de espacios habitables por debajo del diseño de elevaciones contra inundaciones: Para todos los proyectos futuros propuestos en el distrito de superposición de resiliencia frente a inundaciones costeras, ahora se prohibirá el desarrollo de espacios habitables por debajo del nivel de inundación del diseño, considerando la elevación del nivel del mar. Ciertos espacios accesorios a usos residenciales, incluidos escaleras, estacionamientos y espacios para guardado y equipos mecánicos, quedan excluidos de esta disposición.

Pautas de diseño de frente costero: Las pautas de diseño para los subdistritos de frente costero se simplificaron a fin de priorizar las características de construcción y paisaje que activan y conectan a las personas con la costa.

Restricciones de la estructura de techos: Se eliminaron las disposiciones que afectaban el cálculo de la altura de los edificios para incentivar el desarrollo de nuevos sistemas de energía verde y crear coherencia con el cálculo de la altura de los edificios detallado en la definición del artículo 2.

Requisitos de protección y amortiguación: Las especificaciones para cercas y plantaciones se simplificaron y ampliaron para reflejar las prácticas actuales de revisión del diseño. Se eliminaron las disposiciones que exigían vallas para los lotes colindantes con calles y parques públicos.

Dimensiones máximas de rampas de aceras: Se establecieron las siguientes dimensiones máximas para los anchos de rampas de aceras de nuevos desarrollos en todo el vecindario: doce (12) pies en subdistritos residenciales y veinticuatro (24) pies en subdistritos no residenciales. Estas cifras reflejan los máximos existentes del Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, BTM) y se aplicarán a todos los proyectos de menos de 20,000 pies cuadrados de área bruta, el umbral para activar la revisión del artículo 80.

Nuevos mínimos de estacionamiento y carga: Los mínimos de estacionamiento se redujeron en todos los usos para reflejar los máximos de estacionamiento actuales del BTM. Se eliminaron los mínimos de cargas. Estas reglamentaciones se aplicarán a todos los proyectos de menos de 20,000 pies cuadrados de área bruta, el umbral para activar la revisión del artículo 80.