

Borrador de la ficha técnica de la enmienda de zonificación residencial al Artículo 60

Antecedentes

[PLAN: Mattapan](#) (aprobado y adoptado por el consejo de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston [*Boston Planning & Development Agency*, BPDA] en mayo de 2023), el plan del vecindario de Mattapan, presentó recomendaciones de políticas y uso de tierras para promover la producción de viviendas diversas, contextuales y asequibles en todo el vecindario de Mattapan, así como para fomentar oportunidades para más viviendas multigeneracionales, viviendas para personas mayores y opciones para generar más ingresos. A fin de implementar estas recomendaciones de planificación para las zonas residenciales de Mattapan, la BPDA propone modificar el Artículo 60, el artículo de zonificación del vecindario Greater Mattapan, que apoyará el desarrollo de viviendas y alineará el código de zonificación residencial con los valores y objetivos comunitarios que los residentes de Mattapan plantearon durante el proceso de planificación.

Primero, los cambios de zonificación propuestos **modernizarán el código residencial de Mattapan**, con el objetivo de alinear mejor las reglamentaciones sobre dimensiones con las características existentes del vecindario y reducir la frecuencia con la que los proyectos de mantenimiento de viviendas de rutina se marcan por falta de cumplimiento. Segundo, los cambios de zonificación propuestos **apoyarán el desarrollo de nuevas viviendas contextuales**, al permitir que se construyan nuevas viviendas de relleno de 2 y 3 unidades en lotes baldíos. Por último, los cambios de zonificación **permitirán la construcción por derecho de unidades de vivienda accesorias** (*Accessory Dwelling Units*, ADU) en todos los lotes de Mattapan. Las ADU son unidades adicionales que se pueden construir como ampliaciones dentro de una casa existente o fuera de ella, como una vivienda independiente más pequeña. Las ADU permiten a los propietarios de viviendas aprovechar al máximo el potencial de su propiedad, añadir más habitaciones para las familias en expansión o generar un ingreso adicional mediante el alquiler de la unidad.

Esta ficha técnica consta de tres secciones: (1) actualizaciones de texto para subdistritos residenciales; (2) actualizaciones de texto que apoyarán el desarrollo de unidades de vivienda accesorias, y (3) actualizaciones de zonificación variadas del Artículo 60 para mejorar la función del código.

Actualizaciones de texto para subdistritos residenciales

Consolidación de subdistrito: El Artículo 60 actualmente regula nueve subdistritos residenciales distintos. Este borrador de enmienda de zonificación propone consolidar esas áreas existentes en tres subdistritos, dos de los cuales serían subdistritos nuevos.

- 1) *Subdistrito residencial-1 (R1) de Mattapan (nuevo)*
- 2) *Subdistrito residencial-2 (R2) de Mattapan (nuevo)*
- 3) *Subdistrito residencial multifamiliar (multifamiliar residencial, MFR) (existente)*

La enmienda de texto de zonificación solo se aplica al área de estudio del PLAN: Mattapan porque a esa área se aplican las recomendaciones de zonificación y políticas del plan. Sin embargo, el Artículo 60 rige una superficie de tierra que va más allá de esta área de estudio. Por tal motivo, esta enmienda de texto de zonificación no modifica tres subdistritos residenciales, dado que se encuentran fuera del área de estudio del plan: 2F-3000, 3F-5000 y 3F-6000.

En nuestro sitio web, hay mapas que muestran el distrito de zonificación del vecindario de Greater Mattapan, con los subdistritos residenciales existentes y los nuevos que se proponen.

Actualizaciones de la tabla de uso: La zonificación propuesta presenta nuevos límites de ocupación para los subdistritos R1 y R2. También propone pequeñas actualizaciones de la tabla de asignaciones de uso residencial que se ajustan a las recomendaciones de la planificación que apoyan el desarrollo de más servicios y comercios minoristas esenciales a pocos metros de las zonas residenciales.

Tabla 1: Ocupación máxima (residencial)

Residencial-1 (R1)	Residencial-2 (R2)
2 unidades de viviendas, exclusivas para unidades de vivienda accesorias (ADU) Por lote, la cantidad máxima de unidades de vivienda permitidas, incluidas las ADU,	3 unidades de viviendas, exclusivas para unidades de vivienda accesorias (ADU) Por lote, la cantidad máxima de unidades de vivienda permitidas, incluidas las ADU,

es de 3	es de 4
---------	---------

Tabla 2: Cambios en asignaciones de uso (residencial)

Incluidos, entre otros, los siguientes:

	Residencial-1 (R1) y Residencial-2 (R2)	Residencial multifamiliar (MFR)
Autorizado recientemente	Guarderías y viviendas para personas mayores	Guarderías y viviendas para personas mayores
Autorizado recientemente bajo condiciones	Centros comunitarios	N/C

Actualizaciones de las tablas dimensionales: El borrador de zonificación para los subdistritos R1 y R2 de Mattapan propone nuevas reglamentaciones sobre dimensiones que añaden una manera más sencilla de controlar la densidad y la forma de la construcción. La *cobertura máxima del lote de construcción* y el *área mínima permeable del lote* reemplazan medidas como la relación de la superficie del piso (*floor area ratio, FAR*) máxima, el mínimo espacio abierto utilizable y el tamaño mínimo de lote. Estas actualizaciones ofrecen una mayor flexibilidad para muchos tamaños diferentes y estandarizan mejor la forma en que se escala y regula la construcción en todo el vecindario. Estos cambios, junto con las actualizaciones de las dimensiones del jardín, también se alinean mejor con las condiciones existentes de Mattapan. Por lo tanto, las reglamentaciones de zonificación se ajustan a lo que sucede en la actualidad.

Tabla 3: Cambios en asignaciones de uso (residencial)

	Residencial-1 (R1)	Residencial-2 (R2)
Cobertura máxima del lote de construcción para lotes <5000 pies cuadrados	40 %	40 %
Cobertura máxima del lote de construcción para lotes \geq5000 pies cuadrados	30 %	30 %
Área mínima permeable del lote	25 %	25 %

Profundidad mínima del jardín delantero	10'	10'
Profundidad mínima del jardín lateral	14' en total, como mínimo 3' en cada lado	14' en total, como mínimo 3' en cada lado
Profundidad mínima del jardín trasero	20'	20'
Altura máxima de la construcción	35'; 3 pisos	35'; 3 pisos
Frente mínimo del lote	20'	20'

Actualizaciones de textos para apoyar el desarrollo de unidades de vivienda accesorias

Nuevas definiciones para unidades de vivienda accesorias (ADU):

Unidad de vivienda accesoria (dependiente). Una unidad de vivienda autónoma no transitoria con su propia entrada individual, incorporada dentro de la superficie de la estructura residencial principal, donde el propietario es también un residente principal. Las ADU se pueden construir mediante la incorporación de cambios exteriores en la estructura existente como un montaje, una extensión o una ampliación similar que provoque un aumento de la superficie total de la construcción. Las siguientes reglamentaciones se aplican a todas las ADU dependientes:

1. La superficie bruta cuadrada adicional creada por la ADU no puede añadir más del 75 % de la superficie bruta cuadrada de la unidad principal o 1250 pies cuadrados, lo que sea menor.
2. La altura de la extensión, la adición o el montaje de la estructura principal construidos para crear una ADU no puede ser mayor a la altura de la estructura primaria.
3. Un lote puede contener únicamente una (1) ADU dependiente; sin embargo, un lote puede contener una (1) ADU dependiente y una (1) ADU independiente.

Las unidades de vivienda accesorias no estarán sujetas a las disposiciones del Artículo 10.

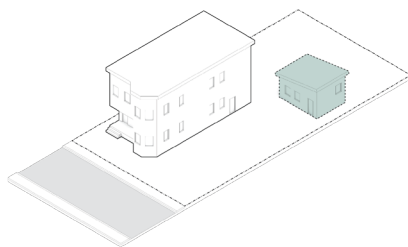


En los diagramas de arriba, se ilustran las ADU dependientes, construidas como ampliaciones o extensiones de viviendas existentes.

Unidad de vivienda accesoria (independiente). Una unidad de vivienda autónoma no transitoria construida en una estructura individual con su propia entrada, pero en el mismo lote donde el propietario es también un residente. Las siguientes reglamentaciones se aplican a todas las ADU independientes:

1. La ADU independiente debe tener una superficie de construcción menor o igual a 900 pies cuadrados o la superficie de construcción de la estructura residencial principal, lo que sea menor.
2. La altura de la ADU independiente no debe ser mayor a 1 ½ plantas, ni mayor a la altura de la estructura principal, lo que sea menor.
3. Un lote puede contener únicamente una (1) ADU independiente.
4. La ADU independiente debe estar a al menos 5 pies de cualquier otra estructura del lote.

Las unidades de vivienda accesorias independientes no estarán sujetas a las disposiciones del Artículo 10.



En el diagrama de arriba, se ilustra una ADU independiente, que puede tener la forma de una construcción nueva o una estructura preexistente renovada, como un garaje.

Suite de vivienda ampliada (extended living suite, ELS). Una unidad de vivienda no transitoria (con equipamiento para dormir y cocinar que cumple con los requisitos de una cocina de eficiencia), que comparte acceso y circulación con una unidad de vivienda

principal en la que reside el propietario. Una ELS puede compartir el sanitario con la unidad de vivienda principal.

La definición anterior busca dar un nombre a un tipo de renovación común que los propietarios de viviendas podrían decidir realizar en sus hogares para ampliar el espacio de residencia y crear más espacio para nuevos residentes, pero sin añadir una nueva unidad. Definir las suites de viviendas ampliadas en el código de zonificación hace que sea más fácil permitir su construcción por derecho y también ayudará a garantizar que dichas ampliaciones se construyan de forma segura y cumplan con los códigos de seguridad para las construcciones.

Requisitos sobre dimensiones para las ADU: Las reglamentaciones sobre dimensiones propuestas para las ADU buscan lograr un equilibrio fundamental: garantizar que la ADU sea más pequeña que la vivienda principal, pero que también ofrezca un espacio de residencia cómodo. Las reglamentaciones sobre dimensiones también establecen una superficie de construcción en el lote donde debe estar la ADU.

Tabla 5: Reglamentaciones sobre dimensiones para las ADU

	Extensiones o ampliaciones a la estructura principal	ADU independientes
Tamaño máximo	El 75 % de la superficie cuadrada de la estructura principal o 1250 pies cuadrados, lo que sea menor	Superficie de construcción de 900 pies cuadrados o del tamaño de la superficie de construcción de la estructura principal, lo que sea menor
Altura máxima	No debe ser más alta que la estructura principal	1 ½ plantas o no más alta que la estructura principal, lo que sea menor
Distancia mínima entre la ADU y otras construcciones del lote	N/C	5'

Tabla 6: Reglamentaciones sobre dimensiones para los lotes donde se añaden ADU

	Residencial-1 (R1)	Residencial-2 (R2)
Cobertura máxima del lote de construcción para lotes <5000 pies cuadrados	60 %	60 %
Cobertura máxima del lote de construcción para lotes ≥5000 pies cuadrados	50 %	50 %
Área mínima permeable del lote	15 %	15 %
Profundidad mínima del jardín delantero	5'	5'
Profundidad mínima del jardín lateral	3'	3'
Profundidad mínima del jardín trasero	20'	20'
Altura máxima de la construcción	40'; 3 ½ plantas	40'; 3 ½ plantas
Frente mínimo del lote	20'	20'

La zonificación propuesta permitirá a los propietarios de viviendas añadir como máximo 1 ADU dependiente y 1 ADU independiente a su lote. La cantidad de unidades de vivienda en un lote (teniendo en cuenta las que se encuentren en la estructura residencial principal y las adicionales creadas por ADU) también deben cumplir con las asignaciones de uso general del subdistrito residencial.

Tabla 7: Cantidad máxima de unidades de vivienda permitidas por lote (incluidas las ADU)

Residencial-1 (R1)	Residencial-2 (R2)
<p>Por lote, la cantidad máxima de unidades de vivienda permitidas, incluidas las ADU, es de 3</p> <p><i>Ejemplos:</i> <i>Los propietarios de una vivienda unifamiliar</i></p>	<p>Por lote, la cantidad máxima de unidades de vivienda permitidas, incluidas las ADU, es de 4</p> <p><i>Ejemplos:</i> <i>Los propietarios de una vivienda de tres pisos</i></p>

<p><i>convierten su sótano en una ADU y luego añaden una ADU independiente en el jardín trasero. Ahora, tienen tres unidades de vivienda en su lote, el máximo permitido por el subdistrito R1 para la adición de ADU.</i></p> <p><i>El propietario de una vivienda para dos familias convierte su ático en una ADU. Ahora, tiene tres unidades de vivienda en su lote y no puede añadir más porque ya alcanzó el máximo permitido por el subdistrito R1 para la adición de ADU.</i></p>	<p><i>construyen una ADU en su sótano. Ahora, tienen cuatro unidades de vivienda en su lote, el máximo permitido por el subdistrito R2 para la adición de ADU.</i></p> <p><i>Los propietarios de una vivienda unifamiliar convierten una cochera de su lote que no utilizan en una ADU. Luego, amplían su casa para construir otra ADU. Si bien tienen tres unidades de vivienda en su lote, una cantidad menor al máximo permitido por el subdistrito R2 para la adición de ADU, no pueden añadir más ADU, porque el máximo permitido por lote es dos.</i></p>
--	---

Actualizaciones de zonificación variadas del Artículo 60

Consolidación del texto: Para aumentar la legibilidad, el borrador de zonificación propone consolidar texto innecesario o redundante en todo el Artículo 60, incluidas las actualizaciones sustanciales de las siguientes secciones:

- Sección 60-1. Declaración del propósito, límites físicos y aplicación
- Sección 60-5. Prohibición de áreas de desarrollo planificado
- Sección 60-6. Participación comunitaria
- Sección 60-2. Establecimiento de subdistritos residenciales
- Sección 60-4. Reglamentaciones sobre dimensiones para subdistritos residenciales
- Sección 60-11. Establecimiento de subdistritos de espacio abierto
- Sección 60-31. Pautas de diseño y revisión del diseño
- Sección 60-36. Aplicación de los requisitos sobre dimensiones

Requisitos de protección y amortiguación: Las especificaciones para cercas y plantaciones se simplificaron y ampliaron para reflejar las prácticas actuales de revisión del diseño.

Nuevos mínimos de estacionamiento: Los mínimos de estacionamiento se alinearon en todos los usos con la política actual del Departamento de Transporte de Boston.

Actualizaciones de la tabla de uso: Se eliminaron todos los usos obsoletos de las tablas de uso. Estos usos incluyen, por ejemplo, los siguientes: *salas de billar, centrales telefónicas,*

teléfonos públicos al aire libre, orfanatos. Se consolidaron bajo una única descripción los usos repetitivos, por ejemplo: *museos y espacios de exposición/arte público* se consolidaron bajo la categoría *espacios de exposición de arte; incluidas galerías y museos.*

Pautas de diseño: Se actualizó y simplificó esta sección para reconocer las pautas de diseño establecidas en PLAN: Mattapan.

Actualización del subdistrito de White Stadium: White Stadium, en Franklin Park, anteriormente zonificado en el subdistrito OS-Parkland, se cambió al subdistrito OS-Recreación. Este cambio se realizó para reflejar el uso actual y futuro del estadio como instalación deportiva y recreativa.

Borrador de los mapas de zonificación: Se modificaron los mapas de zonificación de Mattapan para reflejar los subdistritos residenciales propuestos (Residencial-1 y Residencial-2), así como las actualizaciones del subdistrito de zonificación para White Stadium. Estos mapas borradores están disponibles aquí: [8A](#), [8B](#), [8C](#).