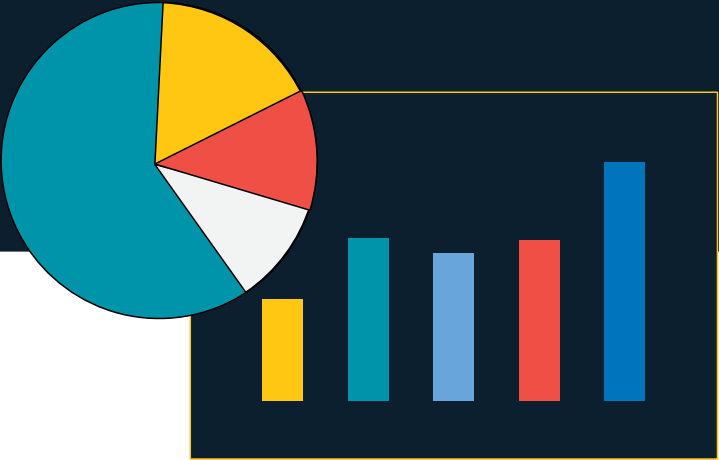


*Cleary Square*  
**INFORME DE LAS  
CONDICIONES DE  
ZONIFICACIÓN  
EXISTENTES**





# ÍNDICE

---

<b>01</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>02</b>	<b>HISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>03</b>	<b>SUBDISTRITOS DE ZONIFICACIÓN Y SUPERPOSICIONES EXISTENTES</b>	<b>12</b>
<b>04</b>	<b>PARCELA DE TIERRA Y EVALUACIÓN DEL ANÁLISIS DE DATOS</b>	<b>20</b>
<b>05</b>	<b>CONSEJO DE APELACIONES DE ZONIFICACIÓN</b>	<b>26</b>
<b>06</b>	<b>ARTÍCULO 80</b>	<b>35</b>
<b>07</b>	<b>PARTICIPE: CÓMO CONSIDERAR LA ZONIFICACIÓN EN SU ÁREA</b>	<b>52</b>
<b>08</b>	<b>CÓMO ENCONTRAR Y LEER LAS REGLAS DE LA ZONIFICACIÓN EXISTENTES</b>	<b>56</b>
<b>09</b>	<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS CLAVE</b>	<b>60</b>

# 1 INTRODUCCIÓN

---

Este informe incluye un análisis del uso actual de las tierras y las condiciones de zonificación, así como patrones de desarrollo a pequeña y gran escala en el área de Cleary Square. El objetivo es entender cómo las condiciones y la zonificación actuales facilitan u obstruyen oportunidades de desarrollo comunitario en respaldo a las necesidades locales.



Gracias a este análisis, surgen dos temas fundamentales que subrayan la necesidad de rezonificar en Cleary Square: **la zonificación actual no refleja lo que hay en Cleary Square y muchas actividades y usos existentes y deseados no están permitidos por la zonificación.**

Esto **dificulta la apertura de nuevos negocios (en especial, pequeñas empresas) o la transición de los negocios existentes a nuevas actividades.** Por ejemplo, si el propietario de un restaurante existente quisiera incorporar el componente de comida para llevar, probablemente necesitaría un permiso de zonificación porque el servicio de comidas para llevar no es un uso permitido. Además, las reglas respecto del tamaño y la forma de los edificios hacen que muchos edificios existentes sean ilegales desde el punto de vista físico. Esto **dificulta que los dueños de viviendas y negocios hagan incorporaciones o cambios en sus propiedades.** También **desalienta el nuevo desarrollo que haría un uso adaptativo de los edificios existentes o que sería similar al contexto actual de edificios.**

En consecuencia, a menudo los proyectos necesitan un permiso de zonificación, como una variación o un permiso de uso condicional del Consejo de Apelaciones de Zonificación (ZBA). Esto hace que el proceso de desarrollo sea mucho más **impredecible para los residentes y costoso, oportuno y poco equitativo para los dueños de propiedades.** Los dueños de propiedades con menos recursos y soporte técnico son los menos capaces de transitar el proceso del ZBA para completar los proyectos, lo que empeora los problemas de equidad.

Actualizar las reglas de zonificación en Cleary Square puede comenzar a **eliminar las barreras para el desarrollo de una variedad de espacios de vivienda, culturales, comerciales y comunitarios.** Este informe detalla el impacto de esas barreras y **los puntos en los cuales las reglas de zonificación no se ajustan a las visiones previas, los objetivos de planificación y las tendencias en los proyectos propuestos de la comunidad.**

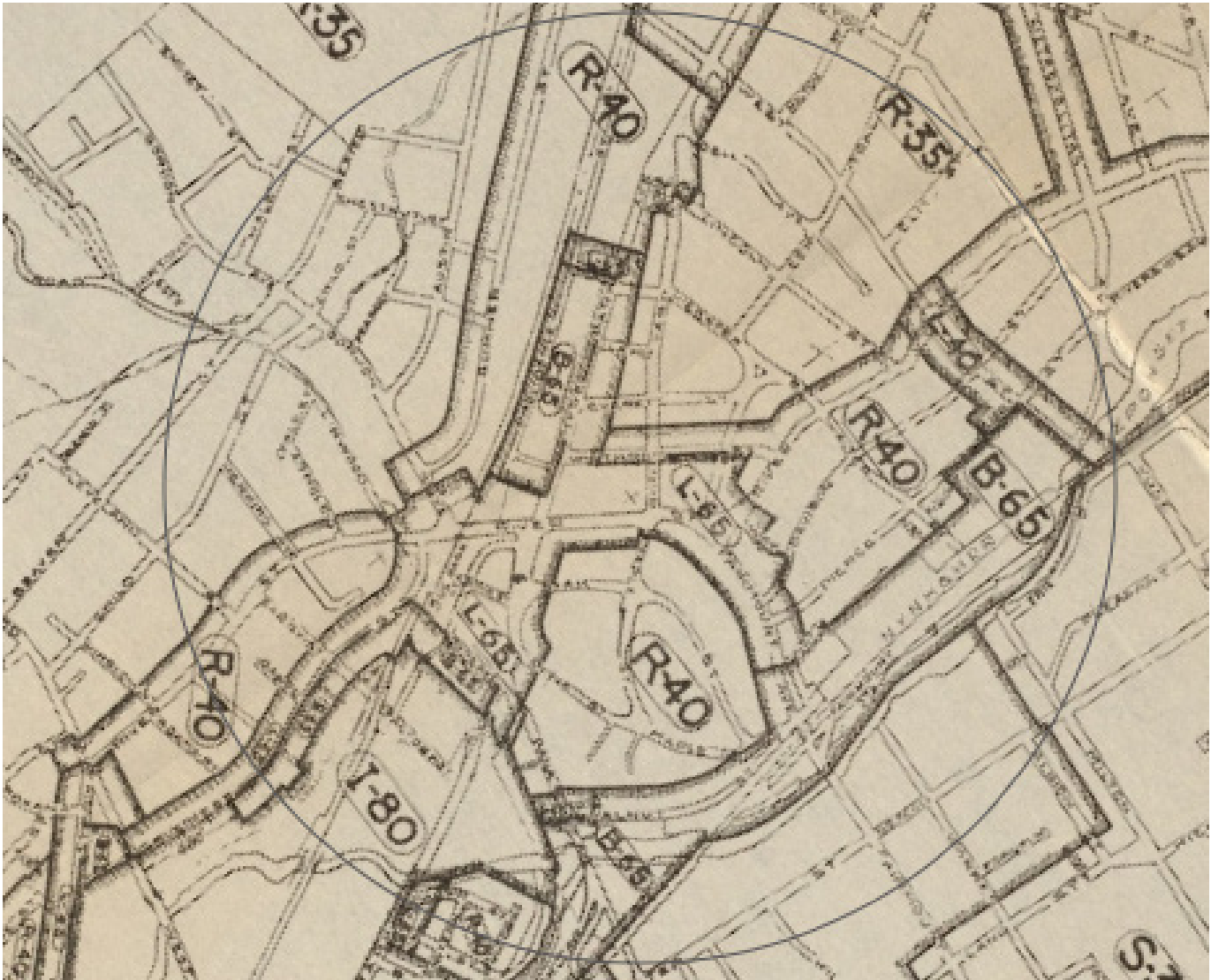
La comunidad de Cleary Square puede establecer una visión para el posible futuro del desarrollo en el área, para predecir mejor cómo se verá el desarrollo. Esa visión puede estar respaldada por actualizaciones en las reglas de zonificación que reflejen lo que vemos construido en la actualidad y lo que queremos ver en el futuro, y eso empieza por comprender el statu quo de la zonificación y el desarrollo actuales.

# 2 HISTORIA

---

Las primera zonificación de Cleary Square se adoptó en 1924 como parte de la Ley de Zonificación de la Ciudad de Boston (Zoning Law of the City of Boston) de 1924, que fueron las primeras reglas de zonificación de la ciudad. Antes de la Ley de Zonificación de 1924, los edificios y el desarrollo en Boston solo estaban regulados por un código de construcción que incluía reglas de altura, pero no reglamentaba las actividades en los edificios. La zonificación de 1924 de Cleary Square contaba con distritos comerciales a lo largo de Hyde Park Ave y River St, con distritos exclusivamente residenciales en el área circundante, prácticamente igual que en la actualidad.

**Con la zonificación de 1924, estaba permitido construir edificios de 65 pies de altura en distritos comerciales y 40 pies en distritos residenciales** (más altos que el máximo de 35 a 40 pies en el distrito comercial y de 35 pies en los distritos residenciales). Esto significa que los edificios podían ser más grandes de lo que tienen permitido actualmente, lo que refleja en parte de qué manera cambiaron la visión y las prioridades de zonificación de Boston a lo largo de las décadas.



**Mapa 1:** Mapa de zonificación de Cleary Square de 1924

La segunda versión de la zonificación de Cleary Square se adoptó en 1962 como parte de la actualización de 1962 de la Ley de Habilidad y el Código de Zonificación de Boston. Incluía distritos residenciales y comerciales, así como un pequeño distrito de fabricación ligera (M-1) al oeste de Hyde Park Ave entre Everett St y Clay St. En la actualidad, el área del antiguo distrito de fabricación contiene un uso industrial (el edificio de equipos informáticos de Verizon), pero es principalmente residencial.

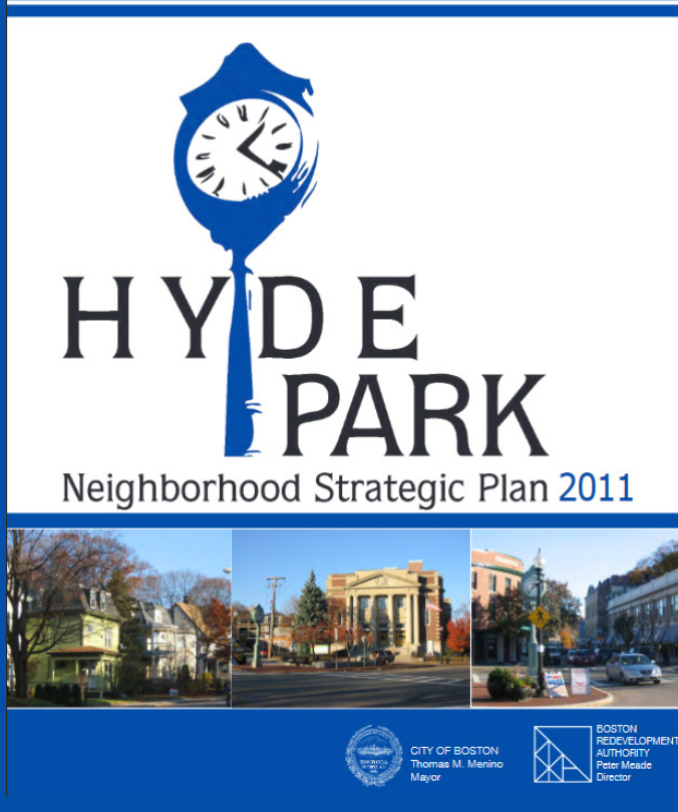
Las reglas de zonificación de 1962 establecieron alturas máximas más bajas de 40 pies en el distrito B-1 y de 35 pies en todos los demás lugares. Este Código de Zonificación también introdujo regulaciones de la relación de la superficie del piso (FAR). El cambio en la zonificación de 1962 fue parte de una tendencia en toda la región de disminuir la zonificación, lo que redujo la escala de los edificios nuevos y, en consecuencia, la oportunidad de viviendas multifamiliares, como apartamentos y desarrollos de uso mixto. En la práctica, esto llevó a la exclusión de posibles residentes que no podían acceder a residencias para una, dos o tres familias, debido a la falta de oferta de viviendas multifamiliares nuevas que podrían ofrecer oportunidades de más unidades asequibles.



**Mapa 2:** Mapa de zonificación de Cleary Square de 1962

Las reglas de zonificación para Cleary Square de 1962 se reemplazaron en 2012 por la adopción del artículo 69 (distrito vecinal de Hyde Park) del Código de Zonificación de Boston (Boston Zoning Code), que es la zonificación correspondiente al área en la actualidad. Esta zonificación se adoptó después de que el Departamento de Planificación (en ese entonces la Autoridad de Reurbanización de Boston [BRA]) trabajara con un grupo asesor de 13 líderes de la comunidad de Hyde Park, y toda la comunidad de Hyde Park, para elaborar el Plan estratégico del vecindario de Hyde Park, que se adoptó en 2011.

El artículo 69 se redactó como parte de la rezonificación basada en el vecindario que Boston llevó a cabo desde fines de la década de 1980 e implicó la reescritura de gran parte de la zonificación existente en 1962. Hyde Park fue uno de los últimos vecindarios que se rezonificaron en este proceso.



El Plan estratégico del vecindario de Hyde Park (2011) estableció una serie de objetivos para el desarrollo futuro y recomendaciones relacionadas con el uso de las tierras y la zonificación de Cleary Square que se desprenden de ese proceso de planificación. **Los más destacados son:**

*Plan estratégico del vecindario de Hyde Park (2011)*

- “conservar el carácter de tiendas locales pequeñas y, al mismo tiempo, continuar ofreciendo oportunidades de algunos desarrollos de usos residenciales en los pisos superiores, para crear un distrito más animado” (p. iii)
- “ofrecer un entorno comercial diversificado que atienda a una región más amplia” (p. ix)
- “promueve la preservación y la restauración adecuada de edificios históricos respetando su aspecto histórico” (p. x)
- “mayor cantidad de actividades en Cleary Square y Logan Square, tanto de día como de noche” (p. 12)
- “seguir permitiendo los desarrollos de uso mixto (residenciales arriba/comerciales abajo) dentro de Cleary Square y Logan Square (y también donde corresponda en otros distritos comerciales)” (p. 12)
- “promover los desarrollos orientados al transporte público de densidad moderada cerca de las estaciones de trenes interurbanos” (p. 12)
- “promover el desarrollo de un entorno más apto para peatones” (p. 32)
- “prohibir los servicios en el automóvil (restaurantes de comida rápida, bancos, tintorerías) y usos orientados al automóvil (estaciones de servicio, servicios para la carrocería del auto) en Cleary Square y Logan Square” (p. 59)



Las dimensiones de edificios permitidas en la zonificación actual (de la que se darán detalles en la sección siguiente) no están en línea con varias de las estructuras históricas existentes en Cleary Square. Hay edificios, como la sucursal de Hyde Park de la Biblioteca Pública de Boston (1885), el Edificio Municipal de Hyde Park (ahora un Centro de Boston para Jóvenes y Familias [BCYF] en Hyde Park) (1899), y la Asociación Cristiana de Jóvenes (YMCA) (1902), que se construyeron antes de que existieran las reglas de zonificación y no se permitirían de acuerdo con las reglas de zonificación actuales.

El siguiente informe describe limitaciones comunes de la zonificación existente a la hora de promover los objetivos establecidos de la comunidad. También brinda una descripción general del desarrollo a pequeña y gran escala que se produjo en el área a modo de referencia. Esta información busca facilitar la comprensión de por qué es necesaria una zonificación actualizada en el área de Cleary Square para alinear de mejor manera las reglas con las necesidades de la comunidad y producir una mayor predictibilidad de cómo los edificios progresan o cambian con el tiempo.

#### FUENTES PARA ESTE CAPÍTULO:

- [Planificación y rezonificación de Hyde Park](#)
- [Mapas históricos](#)



*Biblioteca Pública de Boston (construida en 1885)*



Cleary Square y River St (1900)



YMCA (construida en 1902)



River St con Hyde Park Ave (década de 1970)



# 3 SUBDISTRITOS DE ZONIFICACIÓN Y SUPERPOSICIONES EXISTENTES

## SUBDISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

*Los distritos o subdistritos de zonificación establecen qué reglas de zonificación corresponden a cada lugar.*

Cleary Square se encuentra dentro del Distrito de Zonificación del Vecindario de Hyde Park, que está regulado por el artículo 69 del Código de Zonificación. Este distrito se divide a su vez en 11 subdistritos de zonificación diferentes.

- **Tres (3) subdistritos comerciales del vecindario:** Compras del Vecindario-1 (NS-1), Compras del Vecindario-2 (NS-2), Conveniencia Local (LC)
- **Cuatro (4) subdistritos residenciales y un (1) subdistrito de conservación y protección:** Unifamiliar (1F-6000), Bifamiliar (2F-5000), Trifamiliar (3F-4000), Residencial Multifamiliar (MFR), Protección y Conservación (CPS)
- **Tres (3) subdistritos de espacio abierto:** Espacio Abierto de Parque (OS-P), Espacio Abierto de Naturaleza Urbana (OS-UW), Espacio Abierto de Plaza Urbana (OS-UP)





Mapa 3: Subdistritos de zonificación existentes en Cleary Square

Como se muestra en el mapa de arriba (mapa 3), **la mayor parte de la plaza se encuentra en un subdistrito NS-2**. En este subdistrito, la mayoría de los usos para comercios minoristas, restaurantes y oficinas están permitidos, mientras que otros usos comerciales, como hoteles o espacios de entretenimiento, son condicionales. La mayoría de los usos vehiculares (como estacionamientos y estaciones de servicio) están prohibidos, y los estacionamientos cubiertos están permitidos solo si son subterráneos y la planta baja está ocupada por usos de comercios minoristas, hoteles, servicios u oficinas.

En el **subdistrito NS-1** (que existe en dos áreas en el perímetro del NS-2), las reglas de uso son las mismas que en el NS-2, pero las regulaciones dimensionales son más restrictivas. En el NS-1, la FAR máxima es de 1.0 (2.0 en el NS-2), la altura máxima es de 35 pies (40 pies en el NS-2) y el patio delantero es de 10 pies (ninguno en el NS-2).

En el **subdistrito LC** (que existe en algunos lugares más lejos en la plaza), algunos usos comerciales están permitidos, pero menos de los que están permitidos en los subdistritos NS. También se exige que los edificios sean de menor escala y que tengan patios más grandes.

En los **subdistritos residenciales** que rodean los subdistritos comerciales, están prohibidos casi todos los usos no residenciales, incluidos los usos para tiendas minoristas, restaurantes, servicios y vehiculares. Estos distritos varían en cuanto a sus regulaciones dimensionales y en la cantidad de unidades permitidas.

Los **subdistritos de espacios abiertos** están reservados para los espacios abiertos como parques, plazas y espacios naturales urbanos. Estos subdistritos están regulados por el artículo 33 del Código de Zonificación, que regula todos los subdistritos de espacios abiertos en Boston.

Las reglas para cada uno de estos subdistritos se encuentran en las diferentes secciones y tablas del artículo 69\*. [Consulte Cómo encontrar y leer las reglas de zonificación existentes](#) para obtener más información sobre cómo ver estos subdistritos en detalle.

**A menudo, las reglas de zonificación existentes no están alineadas con los deseos de la comunidad**, según lo expresan los objetivos de planificación anteriores y lo indicado por los edificios más populares existentes en Cleary Square. Por ejemplo, muchos residentes expresaron que querían más restaurantes y cafeterías que atrajeran la actividad de consumo de los peatones en toda la región. Sin embargo, “restaurante de comida para llevar” es un uso condicional en todos los distritos comerciales, lo que hace que sea más difícil que estos usos comiencen y, por lo tanto, más difícil que una serie de negocios con visitas frecuentes de los clientes ingresen en la plaza. Los aspectos en que la zonificación actual no coincide con las condiciones existentes (y los deseos de la comunidad) se exploran en más profundidad en las secciones Parcela de tierra y evaluación y Consejo de Apelaciones de Zonificación de este informe.

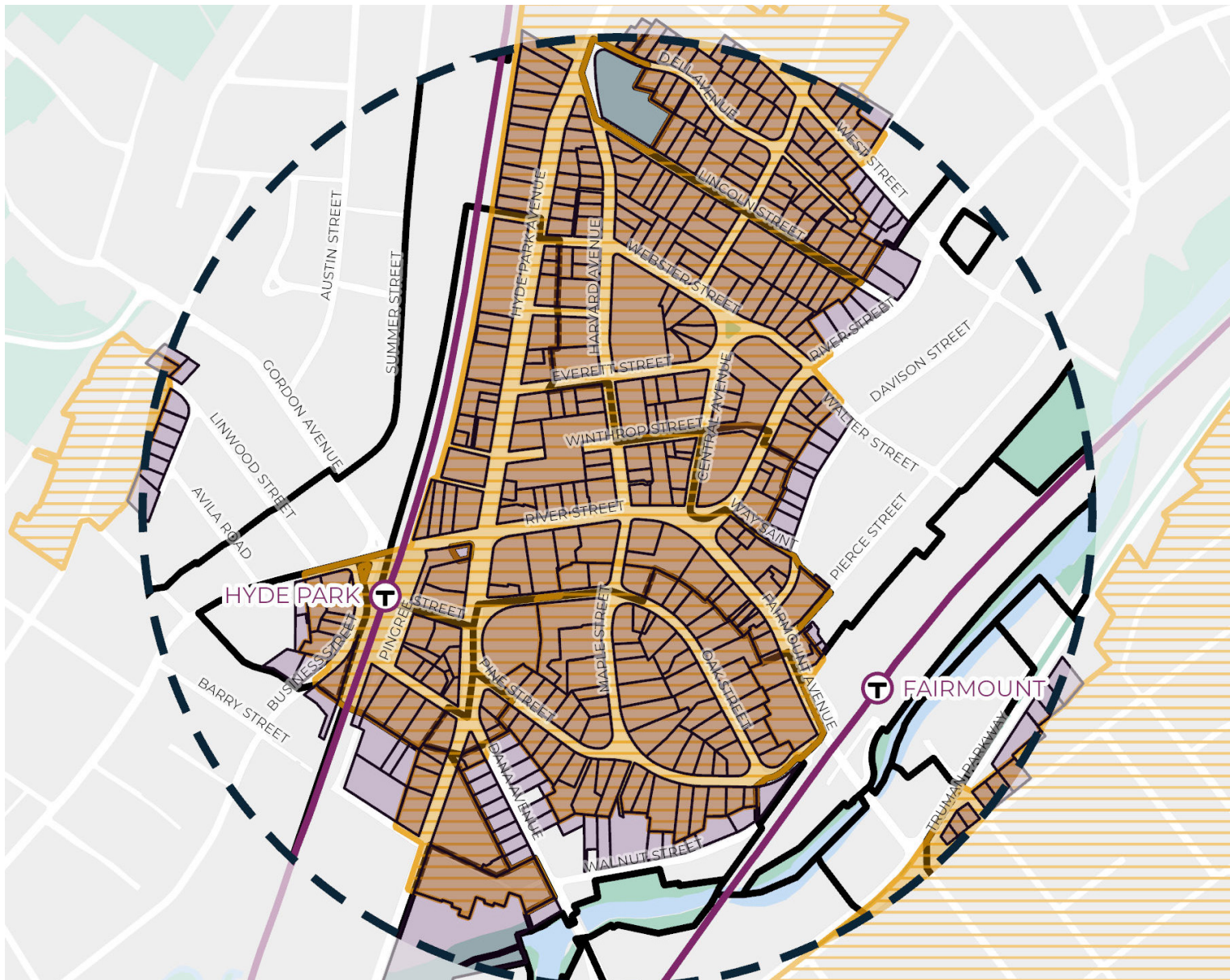
*\* Except for the Open Space subdistricts, which are regulated by Article 33.*






## DISTRITOS DE SUPERPOSICIÓN DE ZONIFICACIÓN

Un distrito de superposición es un distrito de zonificación que se encuentra sobre distritos de zonificación existentes (o “subyacentes”) y crea requisitos de zonificación adicionales. Las parcelas dentro de los límites de distritos de superposición (incluidas las parcelas que se encuentran solo parcialmente dentro de los límites de superposición) deben respetar las reglas del distrito subyacente, del subdistrito y de los distritos de superposición.

El área de estudio de Cleary Square contiene cuatro distritos de superposición de zonificación. Tres de estas superposiciones de zonificación requieren una revisión adicional del diseño para determinados proyectos dentro de la superposición.



**Mapa 4:** Distrito de superposición del diseño del vecindario en Cleary Square

-  'Distrito' de Superposición del Diseño del Vecindario
-  Parcelas en el Distrito de Superposición del Diseño del Vecindario
-  Subdistritos de Zonificación

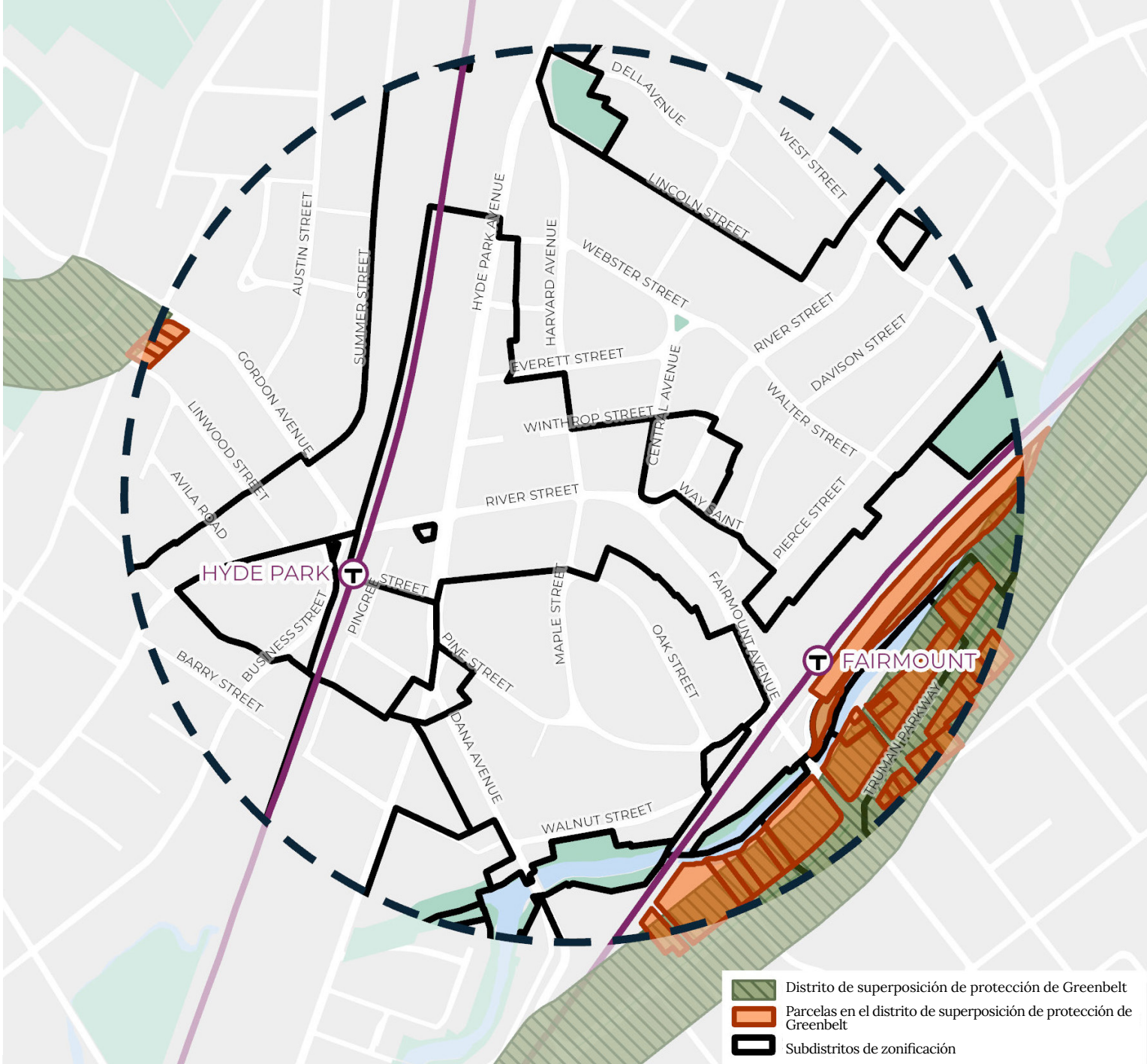
Los **Distritos de Superposición del Diseño del Vecindario (NDOD)** establecen procedimientos para revisar el diseño de todos los proyectos dentro de un área específica de un vecindario. Dentro de un NDOD, los proyectos deben ser revisados y aprobados por el personal de Diseño Urbano en el Departamento de Planificación, un proceso conocido como Revisión de Diseño del Departamento de Planificación (anteriormente Revisión de Diseño de la BPDA), si son visibles desde una calle pública o un espacio abierto público y proponer ya sea 1) un cambio que altere la forma del techo o la altura del edificio o 2) una alteración o nueva construcción que tenga más de 300 pies cuadrados. Los requisitos para los NDOD se encuentran en la sección 80E-2.1.iii del Código de Zonificación.

En el artículo 69 (sección 69-25: Revisión del diseño y pautas de diseño), también hay un requisito según el cual todo proyecto dentro del Distrito del vecindario de Hyde Park debe recibir una revisión del diseño si es visible desde una calle pública o un espacio público abierto y propone incorporaciones o nuevas construcciones de más de 750 pies cuadrados.

Estos proyectos también están sujetos a un período de comentarios públicos de 14 días.

Desde 2020, no hubo proyectos que hayan desencadenado una revisión del diseño a través de un NDOD o de los procesos de requisitos de diseño para todo el vecindario. Esto se debe a que todos los proyectos a los que se aplicaron estas disposiciones también requirieron un permiso de zonificación y, en su lugar, desencadenaron una revisión del diseño a través del proceso del Consejo de Apelaciones de Zonificación. Esto indica que, aunque el NDOD es importante porque tiene la intención de promover las características de diseño de la comunidad, no es útil en los casos de los proyectos que requieren permisos de zonificación, lo que es habitual cuando muchos proyectos y edificios existentes no se ajustan a los requisitos de zonificación.

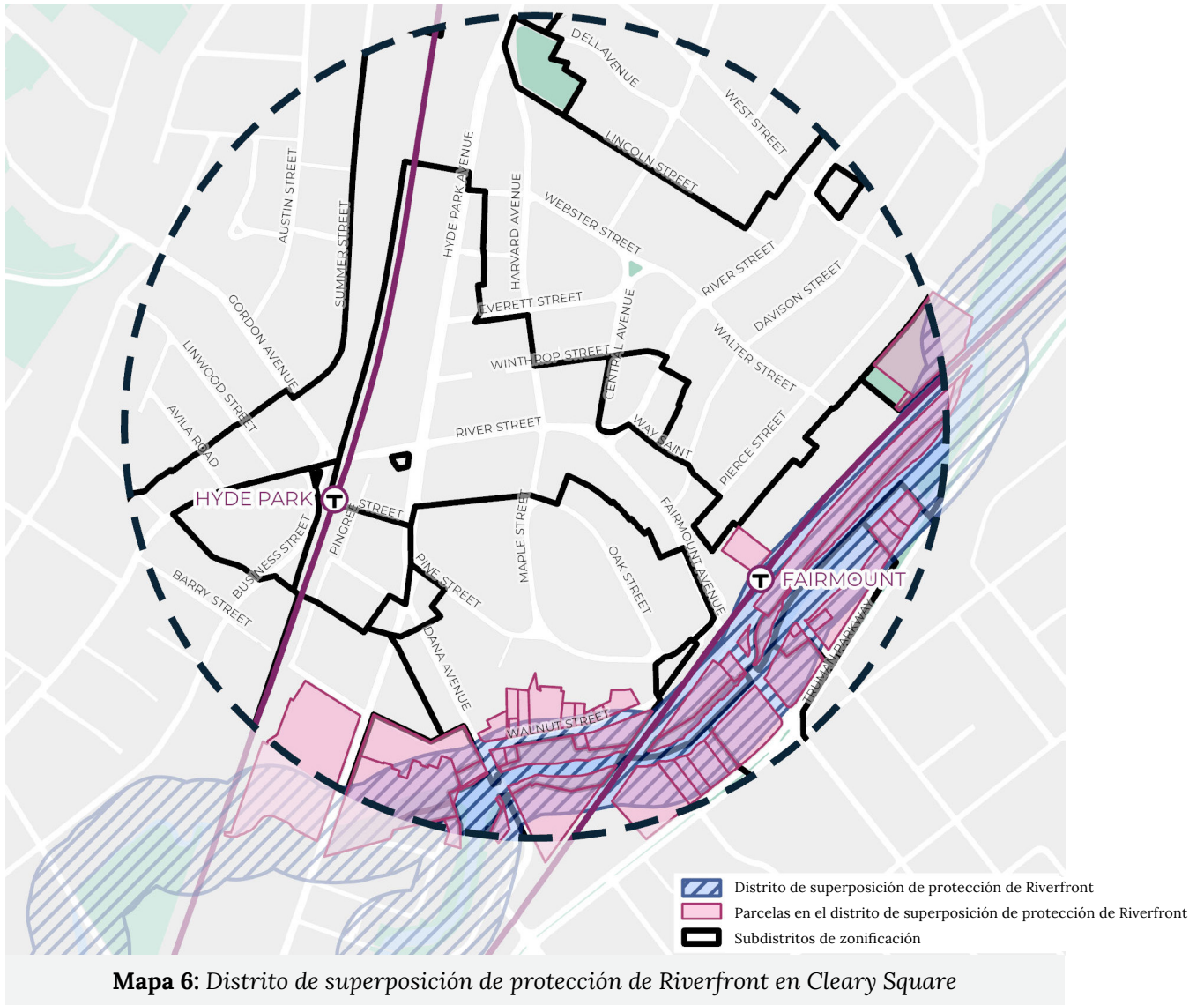




**Mapa 5:** Distrito de superposición de protección de Greenbelt en Cleary Square

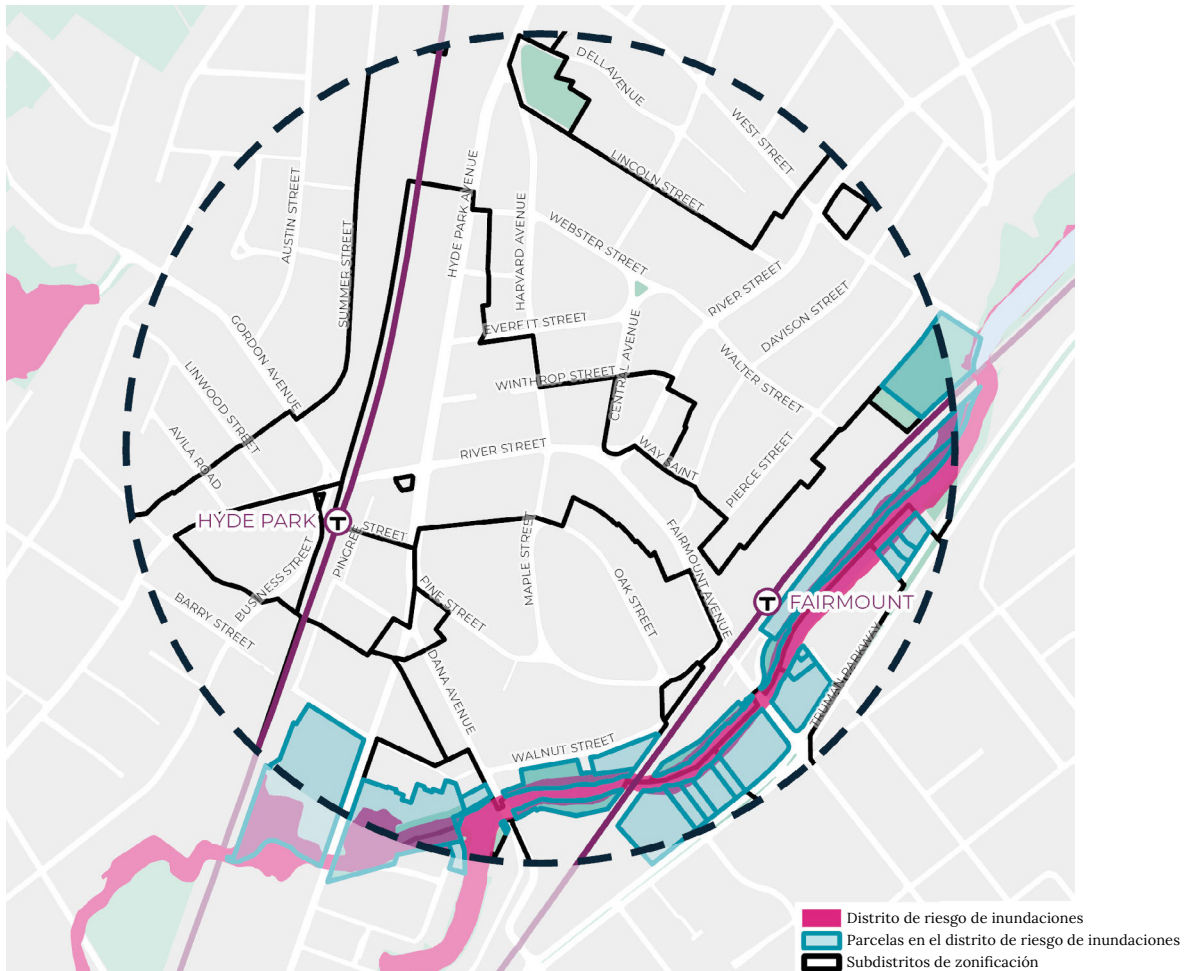
**Los Distritos de superposición de protección de Greenbelt (GPOD)** se establecen para ofrecer una revisión del diseño a lo largo de las carreteras de Greenbelt de la ciudad para proteger el espacio abierto y la vegetación adyacente. En Hyde Park, hay un área de GPOD a lo largo de Truman Parkway.

Dentro del GPOD, los proyectos de al menos 5,000 pies cuadrados o que extienden la superficie impermeable de un lugar en más de 2,000 pies cuadrados deben recibir un permiso de uso condicional del Consejo de Apelaciones de Zonificación (ZBA), y ser aprobados por la Comisión de Parques de Boston (consulte el glosario de este documento para obtener más información sobre los permisos de uso condicional). Los requisitos para los GPOD se encuentran en el artículo 29 del Código de Zonificación.



**Los Distritos de superposición de protección de Riverfront (RPOD)** se establecen para ofrecer una revisión del diseño para proteger el espacio abierto y la vegetación a lo largo de las vías navegables de la ciudad. En Hyde Park, hay un área de RPOD en las inmediaciones de Neponset River.

Dentro de un RPOD, los proyectos que proponen nuevos edificios no residenciales o estructuras existentes que incorporan 2,000 pies cuadrados o más de superficie total construida deben ser revisados y aprobados por el personal de diseño urbano del Departamento de Planificación, cumpliendo los requisitos de diseño específicos incluidos en la zonificación. Los requisitos para los RPOD se encuentran en las secciones 69-22 y 80E-2 del Código de Zonificación.



**Mapa 7:** Distrito de riesgo de inundaciones en Cleary Square

Los Distritos de riesgo de inundaciones (también denominados áreas de inundaciones con riesgos especiales) son tierras en una llanura aluvial que están sujetas a un uno por ciento de probabilidad de inundarse en un año dado. En Hyde Park, hay un Distrito de riesgo de inundaciones a lo largo de Neponset River.

En el artículo 25 del Código de Zonificación se establecen reglas para las parcelas dentro de los Distritos de riesgo de inundaciones para promover la salud y la seguridad de los residentes de los riesgos de inundaciones, preservar y proteger los arroyos y otros cursos de agua, proteger a la comunidad contra el desarrollo y el uso nocivo, y minimizar las pérdidas provocadas por las inundaciones. Esto incluye restringir o prohibir los usos y las estructuras que son peligrosos para la salud, la seguridad o la propiedad debido a los peligros hídricos, o que causan aumentos perjudiciales en los niveles de inundación o las velocidades de inundación, y considerar el manejo de las llanuras aluviales en las zonas vecinas. Los Distritos de riesgo de inundaciones tienen su origen en las leyes federales y estatales, que son muy estrictas; son un conjunto de reglas que se deben cumplir, no un proceso de revisión del diseño.

**SOURCES FOR THIS CHAPTER:** [Código de Zonificación de Boston](#)



# 4 PARCELA DE TIERRA Y EVALUACIÓN DEL ANÁLISIS DE DATOS

Aunque es difícil determinar la conformidad exacta con la zonificación de la totalidad del área debido a la complejidad de las reglas de zonificación existentes, podemos usar los datos disponibles para estimar la conformidad de la zonificación en función de tres requisitos de zonificación existentes que son fáciles de medir en función de los datos disponibles: uso de tierras y ocupación, altura y relación de la superficie del piso (FAR). Este análisis muestra que las reglas de zonificación actuales no se alinean con la mayor parte de los usos y edificios existentes en Cleary Square.

**Notas:** Los cálculos para este análisis se limitan por la cantidad de datos al nivel de la propiedad a disposición del Departamento de Evaluación de la ciudad Boston. Los siguientes análisis son aproximados, se basan en esos datos y es posible que no den cuenta de la ocupación y el cumplimiento normativo de cada parcela única en el área de estudio. Además de evaluar los datos, se calculó la altura de los edificios existentes mediante los datos de LiDAR.

En este análisis, las parcelas de propiedad del gobierno se trataron de igual manera que las parcelas privadas, aunque la mayoría de las entidades gubernamentales no tienen la obligación de cumplir con las reglas de zonificación. Esto ayuda al lector a comprender de qué manera la zonificación existente se alinea con la forma de construcción existente en toda el área de estudio.

La superficie de tierra que se consideró “inutilizable” se omitió en este análisis.





**Mapa 8:** Conformidad con la relación de la superficie del piso

Se estima que el 56 % de las parcelas en el área de estudio exceden las regulaciones de la máxima relación de la superficie del piso (consulte el glosario de este documento para obtener más información sobre la relación de la superficie del piso). Esto significa que la zonificación actual no se alinea con las condiciones construidas para la mayoría de las parcelas, incluso cuando se considera solo una regulación de zonificación.





Mapa 9: Cumplimiento de la altura

Se estima que el 3 % de las parcelas exceden las reglas de zonificación de altura máxima. Esto es poco sorprendente dada la prevalencia de edificios de un solo piso en el área. Sin embargo, es importante destacar que otras regulaciones, principalmente la relación de la superficie del piso, con frecuencia evita que los propietarios de terrenos construyan hasta la altura de zonificación permitida, ya que aunque está permitido un edificio más alto (en términos de relación de la





Mapa 10: Conformidad de uso

Mediante el uso de datos de acceso del uso de tierras para estimar los usos de zonificación, podemos determinar que aproximadamente el **27 % de las parcelas del área de estudio de Cleary Square incluye usos que están prohibidos en su zonificación actual.**

Los usos prohibidos más comunes son las viviendas para dos o tres familias, que están prohibidas (pero actualmente existen) en los subdistritos de zonificación unifamiliar y bifamiliar. En los distritos comerciales, los usos prohibidos más comunes son las viviendas en planta baja, seguidas de los usos vehiculares como estacionamientos y talleres de reparación.

En el área, también hay usos existentes que están permitidos condicionalmente. Esto significa que los propietarios recibieron un permiso de uso condicional del Consejo de Apelaciones de Zonificación o que el uso existía antes de que se adoptara la zonificación actual. Estos usos incluyen restaurantes de comida para llevar, estacionamiento auxiliar y bares. A los efectos de este análisis, se consideró que los usos condicionales cumplían con los requisitos, pero es importante destacar que estos son diferentes de los usos permitidos en el sentido de que se requeriría la aprobación del Consejo de Apelaciones de Zonificación para que se habilite un nuevo uso condicional.

Muchas parcelas que incluyen usos en incumplimiento se ajustan a los requisitos de altura y de FAR. Por ejemplo, el 17 % de las parcelas con casas para dos o tres familias que están prohibidas debido a la cantidad de unidades se ajustan a los requisitos de altura y de relación de la superficie del piso (mientras que el 83 % restante no cumple con uno o ambos de estos requisitos dimensionales). Las reglas de zonificación se ubican una encima de la otra en formas complejas como esta. **Cualquier parcela puede cumplir con algunos aspectos de la zonificación, pero no cumplir con otros.**

#### **SOURCES FOR THIS CHAPTER:**

[Evaluación de propiedades del año fiscal 2024](#)

# 5 CONSEJO DE APELACIONES DE ZONIFICACIÓN

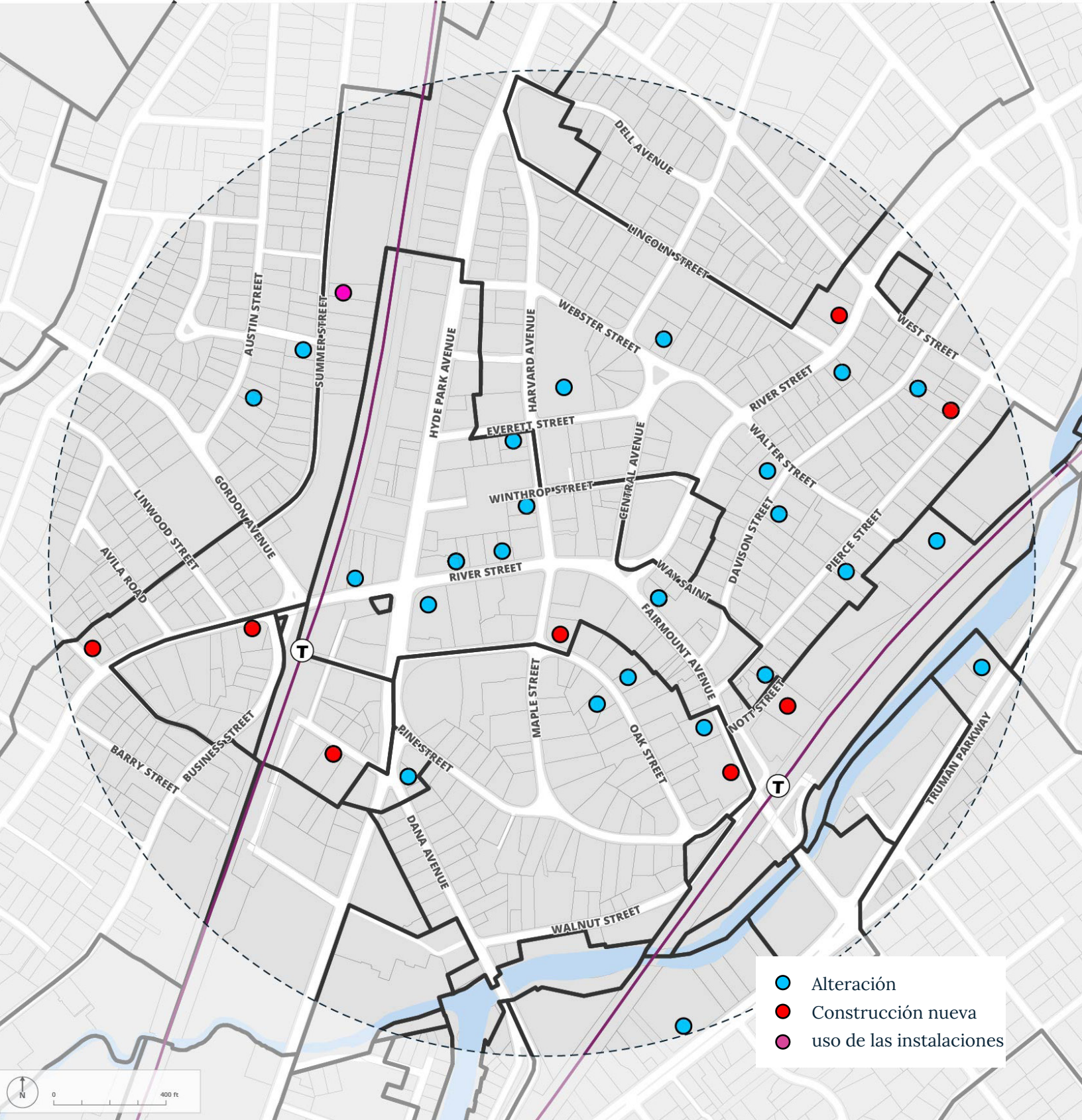
Entre enero de 2013 y diciembre de 2022, **166 proyectos del área de estudio de Cleary Square recibieron aprobación de la zonificación sin necesidad de un permiso de zonificación.** Esto significa que estos proyectos propusieron alteraciones o desarrollos que respetaban las reglas de zonificación existentes.

**La gran mayoría de estos proyectos consistía en alteraciones (95.6 %).** Estos proyectos de alteración incluyen renovaciones interiores, la instalación de letreros comerciales, el cambio de uso de zonificación sin renovación y pequeñas adiciones edilicias.

**Solo hubo 9 proyectos de construcciones nuevas aprobados sin permiso de zonificación** en el área de estudio durante el período de 10 años. Otros **5 proyectos de construcciones nuevas fueron aprobados o aprobados con salvedades a través del proceso del ZBA.**

**Nota:** Este análisis se basa tanto en los datos del Consejo de Apelaciones de Zonificación como en los datos de seguimiento de permisos de construcción, que no tienen datos precisos para cada parcela o proyecto propuesto dentro de este período. Por lo tanto, este análisis es una aproximación que se basa en los datos disponibles. Además, la zonificación es solo una parte del proceso de aprobación; no refleja lo que se aprobó o construyó en última instancia ni el fin de los procesos de revisión del desarrollo.





**Mapa 10:** Proyectos del Consejo de Apelaciones de Zonificación (ZBA) en Cleary Square de 2013 a 2022

Entre enero de 2013 y diciembre de 2022, 45 proyectos pasaron por el proceso del ZBA dentro del área de estudio de Cleary Square.

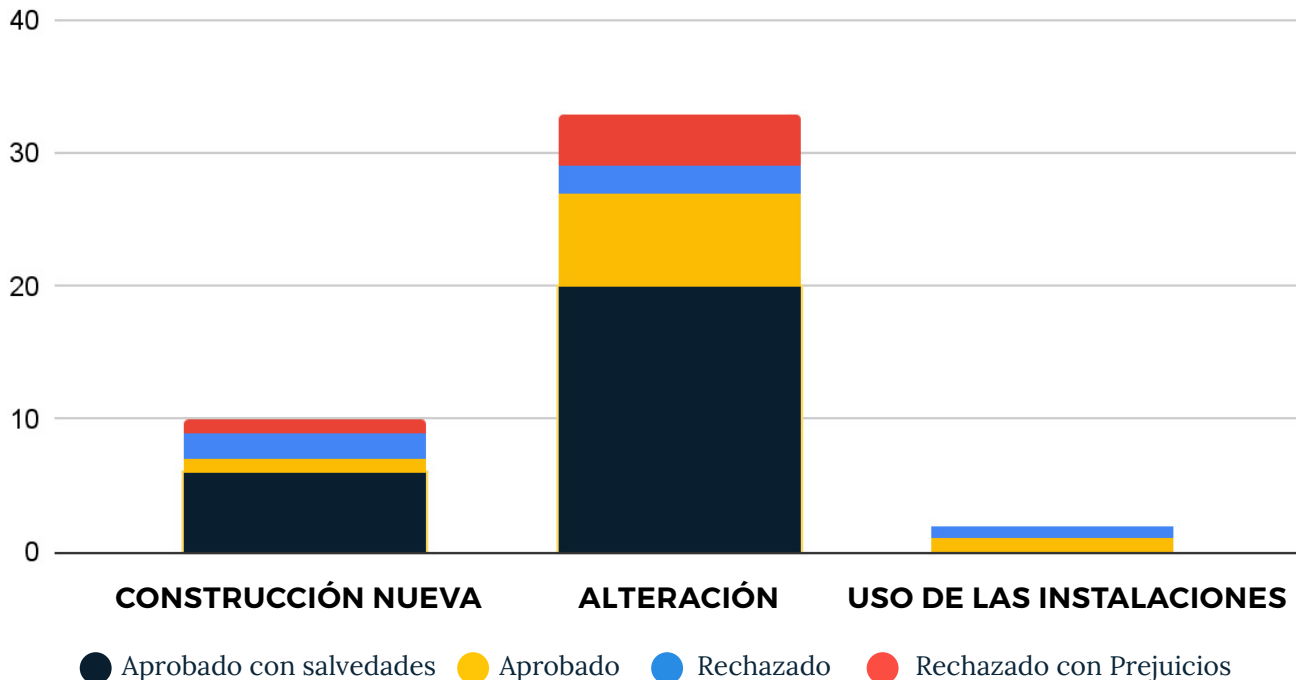
**NOTA:** A continuación, se resumen los 45 casos que tuvieron lugar en Cleary Square a lo largo del plazo disponible. Dado que se trata de un área geográfica pequeña, el tamaño de la muestra es reducido y, en consecuencia, las generalizaciones que se basan en estos datos deberían ser limitadas.



● Aprobado con salvedades ● Aprobado ● Rechazado ● Rechazado con Prejuicios

**Figura 1:** Decisiones del ZBA para los proyectos del Consejo de Apelaciones de Zonificación (ZBA) en Cleary Square de 2013 a 2022

De los 45 proyectos que pasaron por el proceso del ZBA, **la mayoría fueron aprobados con salvedades** (Figura 1). Esto significa que la mayoría de los proyectos que se dirigen al ZBA se consideran adecuados con un nivel de revisión adicional o condiciones en el momento de la aprobación.

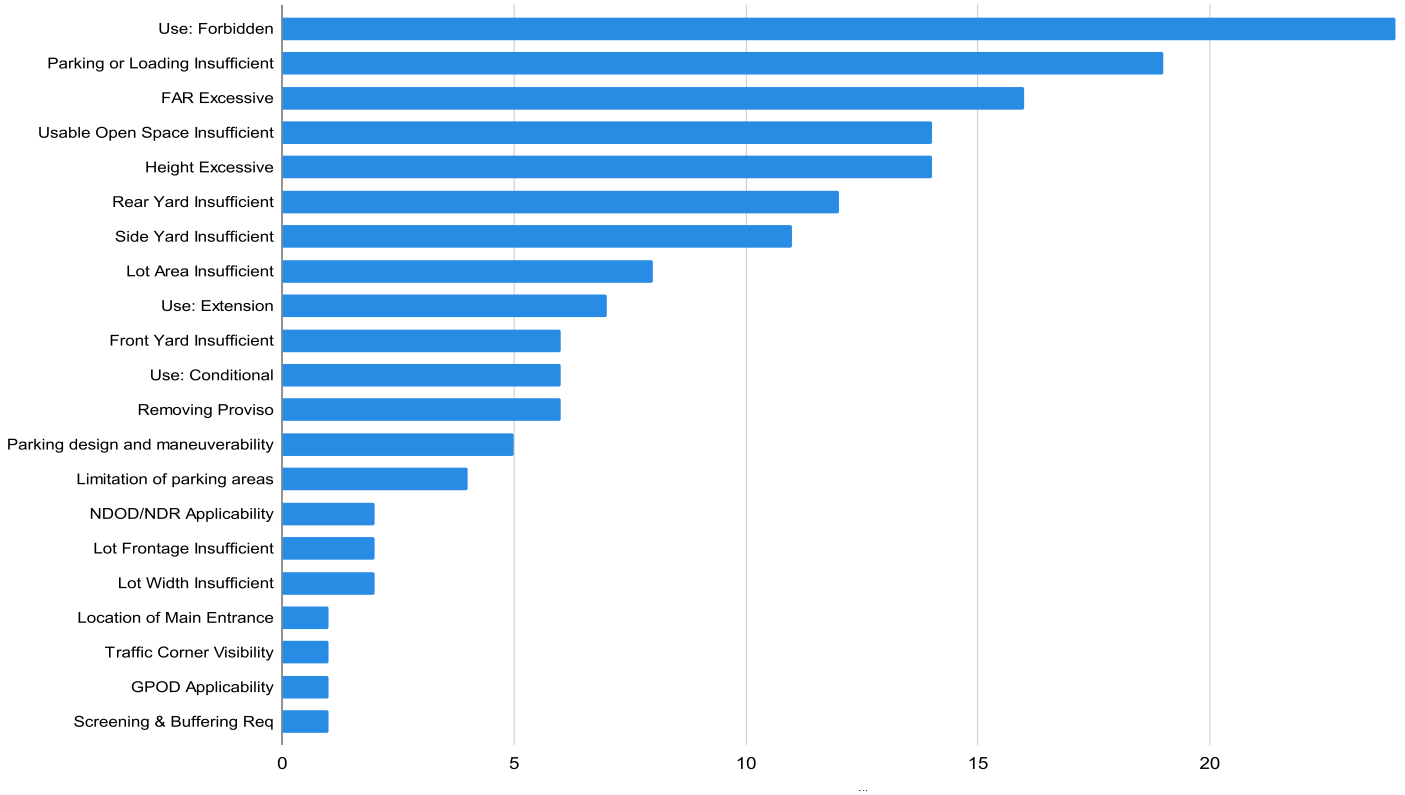


**Figura 2:** Tipos de proyectos y decisiones sobre los proyectos del ZBA en Cleary Square de 2013 a 2022

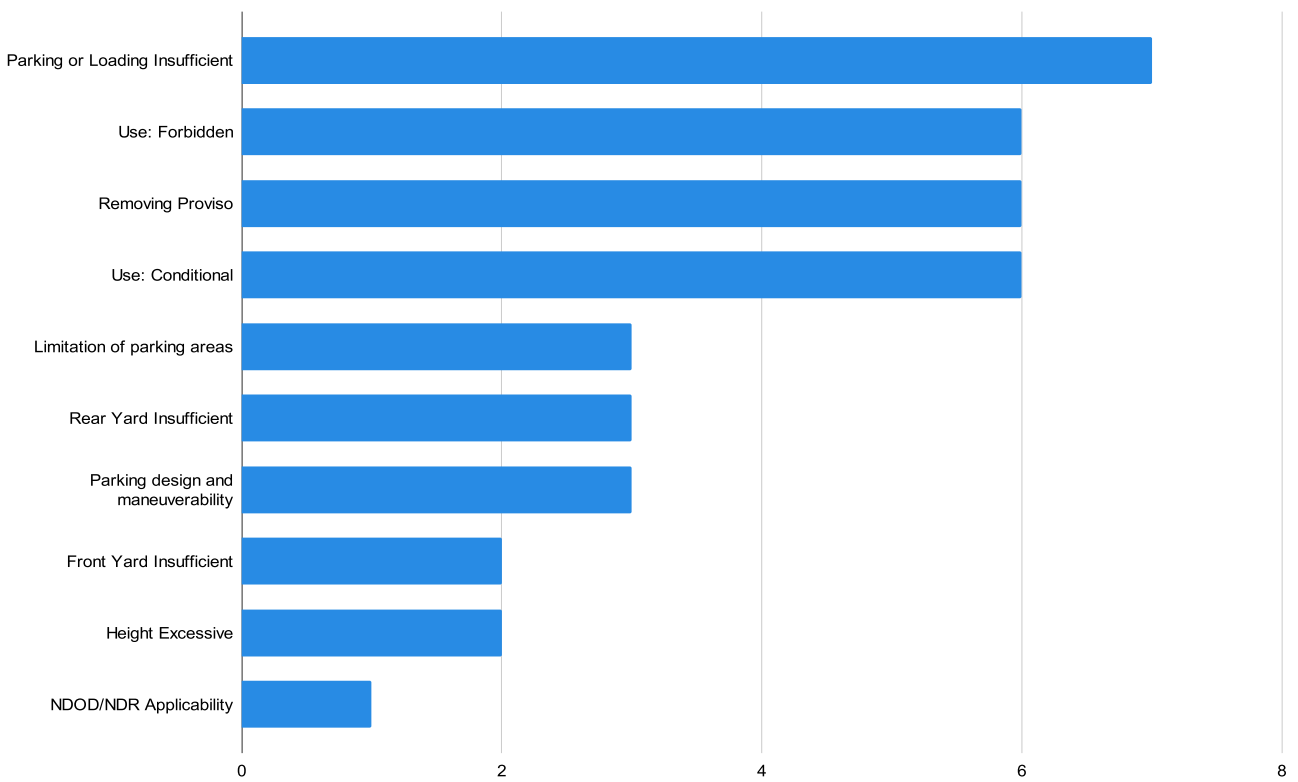
En distritos comerciales del vecindario solamente y en todos los distritos de zonificación, **la mayoría de los proyectos para los que se solicitaba permiso de zonificación consistían en alteraciones** (Figura 2). Las alteraciones tenían más probabilidades de ser aprobadas y las construcciones nuevas tenían más probabilidades de ser rechazadas.

Esto demuestra que **se aprobaron pocos edificios nuevos para la construcción mediante el proceso del ZBA**, mientras que **muchos dueños de edificios tienen que atravesar el proceso del ZBA para renovaciones más simples**.





**Figura 3:** *Infracciones de zonificación en todos los proyectos del ZBA en Cleary Square de 2013 a 2022*



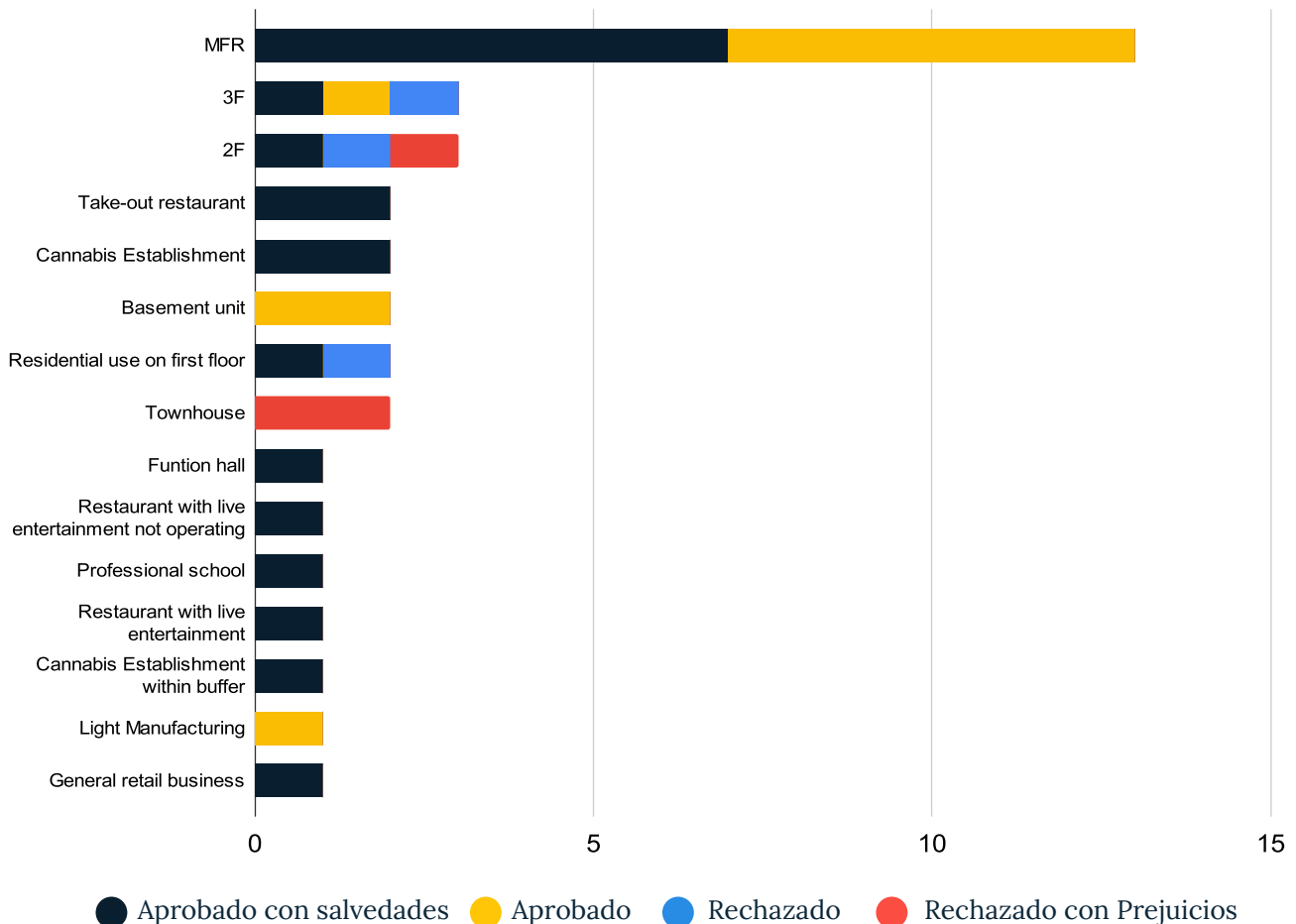
**Figura 4:** *Infracciones de zonificación en los proyectos del ZBA de 2013 a 2022 solo en subdistritos de zonificación comercial del vecindario de Cleary Square*

En general, las infracciones más frecuentes fueron **uso prohibido, estacionamiento o carga insuficientes y FAR excesivo** (Figura 3).

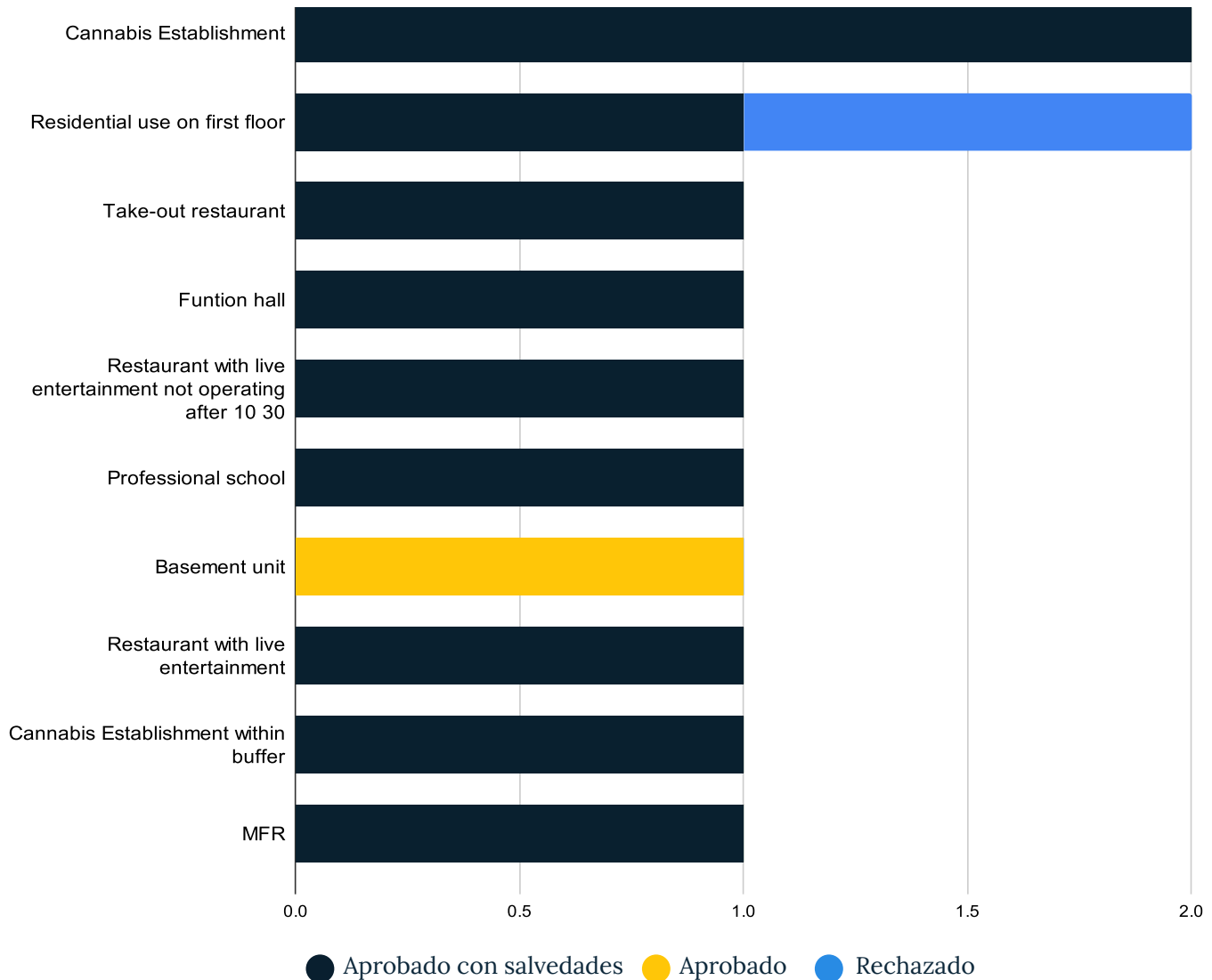
Al analizar solo los proyectos de los subdistritos comerciales del vecindario, las infracciones más frecuentes fueron **estacionamiento o carga insuficientes, seguidos de usos condicionales y prohibidos, y eliminación de salvedades** (Figura 4).

**Obtenga más información:**

**ELIMINACIÓN DE SALVEDADEES:** actualmente, los **restaurantes de comida para llevar** son un uso condicional en todos los subdistritos comerciales de Cleary Square. Esto significa que, para trabajar, un restaurante que quiere ofrecer el servicio de comida para llevar debe dirigirse al ZBA para obtener un permiso de uso condicional. En el pasado, el ZBA impuso una salvedad para los restaurantes de comida para llevar según la cual el permiso de uso condicional solo se aplicaba al solicitante actual. Esto quiere decir que si un restaurante de comida para llevar cierra y uno nuevo intenta abrir en el mismo lugar, el restaurante nuevo debería regresar al ZBA para que se elimine esta salvedad, lo que podría llevar varios meses.



**Figure 5:** Use Violations for all ZBA Projects in Cleary Square from 2013 to 2022



**Figura 6:** Infracciones de uso para los proyectos del ZBA de 2013 a 2022 solo en subdistritos de zonificación comercial del vecindario de Cleary Square

Dentro de la totalidad del área de estudio, los proyectos marcados por el ISD como usos condicionales o en incumplimiento **tenían más posibilidades de ser proyectos residenciales multifamiliares (31 % de las infracciones de uso)** (Figura 5). El 100 % de estos proyectos fueron aprobados o aprobados con salvedades.

Teniendo en cuenta solamente los distritos comerciales, los usos más comunes marcados como condicionales o en incumplimiento fueron **los establecimientos de cannabis (condicionales), los restaurantes de comida para llevar (condicionales), los residenciales en primer piso (prohibidos) y las unidades de vivienda en sótanos (prohibidas)** (Figura 6).

---

## ESTUDIO DE CASO: CAMBIAR A UN USO CONDICIONAL



*NextHome Unlimited Realty Solutions*

En 2017, NextHome Unlimited Realty Solutions, **una agencia inmobiliaria y escuela de bienes raíces**, se inauguró en el escaparate vacío en 10 Fairmount Ave. El Departamento de Servicios de Inspección (ISD) clasificó la empresa como “Escuela profesional”, que es **un uso condicional en el subdistrito NS-2**, donde está ubicada la propiedad. Por lo tanto, la empresa necesitaba un permiso de uso condicional.

El ZBA **aprobó el proyecto con la salvedad** de que la escuela estuviera limitada a 12 estudiantes. Este caso sirve como ejemplo de un proyecto que pasó por el proceso del ZBA **sin cambios propuestos para el exterior del edificio (solo un cambio de uso)**.

## ESTUDIO DE CASO: USO EN INCUMPLIMIENTO EXISTENTE



*Casa con taller de carpintería en Cleary Square*

En 2019, un propietario de vivienda de Cleary Square realizó el proceso del ZBA para legalizar un taller de carpintería que había estado en su casa por muchos años. El ISD determinó que el taller tenía un uso de “fabricación ligera”. Debido a que este uso está prohibido en Cleary Square, el propietario de la vivienda necesitaba una variación para legalizar el taller existente.

Este caso sirve como ejemplo de un proyecto que tenía una no conformidad existente y no proponía ningún cambio, además de la dificultad de ajustar determinados usos (como algunas ocupaciones domésticas) a las definiciones del uso actual de las tierras.

### FUENTES PARA ESTE CAPÍTULO:

- [Seguimiento del Consejo de Apelaciones de Zonificación \(ZBA\)](#)
- Infor Public Section (base de datos interna de concesión de permisos)

# 6 ARTÍCULO 80

---

La [revisión del desarrollo del artículo 80](#) es el proceso de la ciudad de Boston para revisar proyectos de desarrollo que **construyen más de 20,000 pies cuadrados brutos o 15 unidades de vivienda**. Las pautas para este proceso de revisión se describen en el [artículo 80 \(Revisión y aprobación de desarrollos\) del Código de Zonificación de Boston](#) y la [División de Revisión del Desarrollo del Departamento de Planificación](#) coordina este proceso.



Como se ilustra en esta sección, la zonificación actual del área no tiene regulaciones adecuadas para la escala de las viviendas multifamiliares y los proyectos de desarrollo de uso mixto.

En la siguiente sección se resume el análisis de los **proyectos del artículo 80 en Cleary Square** que atravesaron el proceso de Revisión del desarrollo del artículo 80 entre enero de 2014 y diciembre de 2023 (10 años). **Este análisis resalta el estado, las condiciones de zonificación, las propuestas de uso de tierras y los servicios propuestos por estos proyectos, para identificar características únicas y comunes de los proyectos del artículo 80 en Cleary Square.**

El análisis se centra en proyectos con los siguientes estados de proyecto:

1

### **APROBADO POR EL CONSEJO**

*Después de una extensa revisión pública, el personal de Revisión del desarrollo del Departamento de Planificación recomendará un proyecto al Consejo de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA) para su aprobación. El Consejo debe dar su aprobación antes de que un desarrollador pueda obtener permisos de construcción para comenzar a construir.*

2

### **CONSTRUCCIÓN PERMITIDA/EN CONSTRUCCIÓN**

*El desarrollador ha comenzado a elaborar su proyecto y ha adquirido permisos para construir.*

3

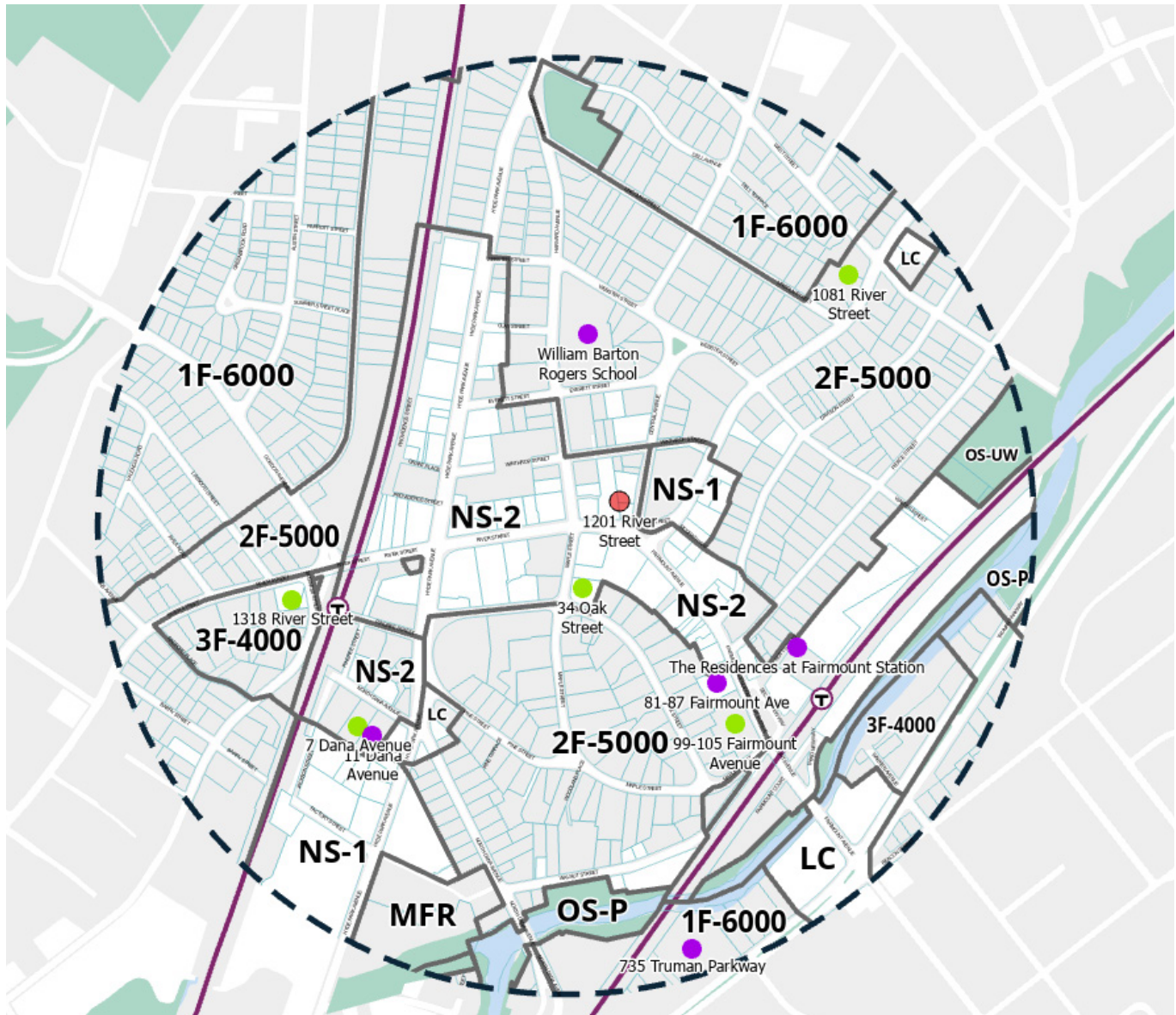
### **CONSTRUCCIÓN FINALIZADA**

*El proyecto está oficialmente desarrollado y considerado “finalizado”.*

**NOTA:** Este análisis se centra en proyectos **después** de que recibieron la aprobación del consejo, para mostrar proyectos de desarrollo existentes y confirmados que representan proyectos finalizados que han atravesado los procesos de revisión con las comunidades, así como procesos de diseño, cumplimiento de las reglas de zonificación y revisión ambiental.

Dado que el tamaño de la muestra es reducido para este análisis, las generalizaciones basadas en estos datos deberían ser limitadas y los resúmenes se basan únicamente en la información disponible para este conjunto de proyectos.

## UBICACIONES DE LOS PROYECTOS + CONTEXTOS DE ZONIFICACIÓN



● Aprobado por el Consejo    ● Construcción finalizada    ● Construcción permitida/En construcción

**Mapa 11:** Ubicaciones del proyecto del artículo 80 y estado del proyecto para los proyectos de 2014 a 2023 en Cleary Square

Hubo 10 proyectos del artículo 80 aprobados por el Consejo de la BPDA o construidos en Cleary Square entre enero de 2014 y diciembre de 2023. **Los 10 proyectos incluyen viviendas multifamiliares.** Varían en cuanto a la escala del edificio y en su naturaleza únicamente residencial o con usos de tierras no residenciales, como espacios comunitarios o fachadas de negocios minoristas.



## PERFILES DE LOS PROYECTOS

Estos proyectos están descritos según el orden de la fecha de aprobación para el desarrollo por parte del Consejo de la BPDA, de los más antiguos a los más recientes.

### THE RESIDENCES AT FAIRMOUNT STATION

**Estado:** construcción finalizada aprobada por el Consejo de la BPDA en septiembre de 2014



<b>Dirección</b>	15 2nd New Way, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta la FINALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN)</b>	Cinco años, de noviembre de 2013 a noviembre de 2018		
<b>Subdistrito de zonificación</b>	NS-2	<b>Superficie total construida del proyecto</b>	33,388 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela</b>	19,925 pies cuadrados (parcelas combinadas)		
<b>Cant. de unidades residenciales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 27</li> <li>• 3 estudios, 3 unidades de un dormitorio, 16 unidades de dos dormitorios y 5 unidades de tres dormitorios.</li> <li>• Incluye 21 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos inferiores o iguales al 60 % del AMI y 3 unidades con restricción de ingresos inferiores o iguales al 30 % del AMI a través de la Política de Desarrollo Inclusivo</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento</b>	27		
<b>Características destacadas</b>	Espacio de juegos para niños y espacio verde abierto		
<b>Usos anteriores de las tierras</b>	Almacenamiento, taller de reparación, oficina general		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos</b>	Vivienda multifamiliar		
<b>Permiso de zonificación necesario:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso: prohibido; uso de vivienda multifamiliar en el primer piso</li> <li>• Maniobrabilidad y diseño del estacionamiento fuera de la calle</li> </ul>		

## APARTAMENTOS EN 735 TRUMAN

**Estado:** construcción finalizada aprobada por el Consejo de la BPDA en mayo de 2017



<b>Dirección</b>	735 Truman Pkwy, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta la FINALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN)</b>	Dos años y medio, de abril de 2017 a octubre de 2019		
<b>Subdistrito de zonificación</b>	1F-6000	<b>Superficie total construida del proyecto</b>	49,805 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela</b>	55,329 pies cuadrados		
<b>Cant. de unidades residenciales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 46</li> <li>• 8 estudios, 26 unidades de un dormitorio y 12 unidades de dos dormitorios</li> <li>• Incluye 6 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos inferiores o iguales al 70 % del AMI a través de la Política de Desarrollo Inclusivo</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento</b>	62, incluidos 2 espacios de estacionamiento compartido		
<b>Características destacadas</b>	Reutilización adaptativa		
<b>Usos anteriores de las tierras</b>	Residencia de adultos mayores		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos</b>	vivienda multifamiliar		
<b>Permiso de zonificación necesario:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relación de la superficie del piso (FAR) excesiva</li> <li>• Distrito de superposición de protección de Greenbelt (GPOD): este proyecto debió ser revisado por la Comisión de Parques de Boston                         <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Los GPOD se explican en la sección “Subdistritos de zonificación y superposiciones existentes” de este informe.</li> </ul> </li> <li>• Estacionamiento fuera de la calle insuficiente</li> <li>• Espacio abierto utilizable insuficiente</li> <li>• Uso: prohibido; residencial multifamiliar (MFR)</li> </ul>		

### Obtenga más información

**ESTACIONAMIENTO COMPARTIDO:** Este proyecto incluye espacios de estacionamiento compartido, que consisten en espacios de estacionamiento para residentes, empleados, clientes, estudiantes y visitantes de uno o más usos legítimos en otros lotes que serían estacionamiento complementario si estuvieran destinados solo al uso principal del lote. Este tipo de estacionamiento aumenta el abastecimiento y la flexibilidad del estacionamiento dentro de un área habilitando espacios para un conjunto más amplio de usuarios que el estacionamiento privado típico.

## 11 DANA AVENUE

**Estado:** construcción finalizada aprobada por el Consejo de la BPDA en marzo de 2019



<b>Dirección</b>	11 Dana Ave, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta la FINALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN)</b>	dos años y siete meses, de enero de 2019 a agosto de 2022		
<b>Subdistrito de zonificación:</b>	NS-2	<b>Superficie total construida del proyecto:</b>	28,643 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela:</b>	14,322 pies cuadrados		
<b>Cant. de unidades residenciales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 24</li> <li>• Todas las unidades de dos dormitorios</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento:</b>	24, más 39 espacios de estacionamiento para bicicletas		
<b>Usos anteriores de las tierras:</b>	Vivienda multifamiliar (edificio de cuatro unidades)		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos:</b>	vivienda multifamiliar, oficina general		

**NOTA:** Este es el único proyecto del artículo 80 en Cleary Square que no tuvo que proporcionar unidades residenciales con restricción de ingresos debido a que la Política de Desarrollo Inclusivo (IDP) no se aplicaba a él. Esto se debe a que esa versión de la IDP (con fecha de diciembre de 2015) solo se aplicó a desarrollos que requerían permiso de zonificación (una variación o un permiso de uso condicional). Este proyecto se construyó sin la necesidad de un permiso de zonificación y, por lo tanto, no debió proporcionar unidades con restricción de ingresos.

### Obtenga más información:

**ZONIFICACIÓN INCLUSIVA:** El nuevo [artículo 79 \(zonificación inclusiva\)](#) que se adoptó en el Código de Zonificación de Boston el 8 de noviembre de 2023 ahora incorporó la Política de Desarrollo Inclusivo (IDP) dentro de la zonificación y actualizó la política para que se aplique a todos los proyectos con siete o más unidades, incluidos los proyectos que no requieren permiso de zonificación.

El artículo 79 entró en vigor el 1 de octubre de 2024. Ahora, todos los nuevos proyectos propuestos con siete o más unidades de vivienda deben cumplir las regulaciones de zonificación inclusiva y proporcionar unidades con restricción de ingresos o contribuir con el Fondo para desarrollos inclusivos.



## LOGAN EN FAIRMOUNT

**Estado:** aprobado por el Consejo en noviembre de 2019



<b>Dirección</b>	99-105 Fairmount Ave, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta la APROBACIÓN DEL CONSEJO):</b>	dos meses, de septiembre de 2019 a noviembre de 2019		
<b>Subdistrito de zonificación:</b>	2F-5000	<b>Superficie total construida del proyecto:</b>	49,950 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela:</b>	29,326 pies cuadrados		
<b>Cant. de unidades residenciales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 47</li> <li>• 1 estudio, 29 unidades de un dormitorio y 17 unidades de dos dormitorios</li> <li>• Incluye 6 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos inferiores o iguales al 70 % del AMI a través de la Política de Desarrollo Inclusivo</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento:</b>	33, más 47 espacios de estacionamiento para bicicletas		
<b>Características destacadas:</b>	2 espacios para comercios minoristas en planta baja		
<b>Usos de las tierras anteriores o actuales:</b>	4 viviendas bifamiliares		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos:</b>	vivienda multifamiliar, comercio minorista		
<b>Permiso de zonificación necesario:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relación de la superficie del piso (FAR) excesiva</li> <li>• Altura excesiva (pisos)</li> <li>• Altura excesiva (pies)</li> <li>• Estacionamiento fuera de la calle insuficiente</li> <li>• Jardín lateral insuficiente</li> <li>• Espacio abierto utilizable insuficiente</li> <li>• Uso: prohibido; residencial multifamiliar (MFR)</li> <li>• Uso: prohibido; negocio minorista general</li> </ul>		

## THE PRYDE (ANTES, WILLIAM BARTON ROGERS SCHOOL)

Estado: construcción finalizada aprobada por el Consejo de la BPDA en agosto de 2020



<b>Dirección</b>	15 Everett St, Hyde Park, MA 02136 / 55-59 Harvard Ave, Boston, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta el OTORGAMIENTO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN):</b>	un año y dos meses, de noviembre de 2019 a abril de 2022		
<b>Subdistrito de zonificación:</b>	2F-5000	<b>Superficie total construida del proyecto:</b>	93,156 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela:</b>	73,586 pies cuadrados		
<b>Cant. de unidades residenciales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 74</li> <li>• 27 estudios, 3 unidades de un dormitorio y 9 unidades de dos dormitorios</li> <li>• Todas las viviendas con restricciones de edad y unidades con restricción de ingresos están diseñadas para cubrir las necesidades de las personas mayores LGBTQ+: 11 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos inferiores o iguales al 30 % del AMI, 7 unidades para ingresos inferiores o iguales al 50 % del AMI, 32 unidades para ingresos inferiores o iguales al 60 % del AMI, 8 unidades para ingresos inferiores o iguales al 80 % del AMI, y 16 unidades para ingresos inferiores o iguales al 100 % del AMI</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento:</b>	5		
<b>Características destacadas:</b>	reutilización adaptativa de un edificio existente; espacios interiores comunitarios públicos y patio de acceso público		
<b>Usos de las tierras anteriores o actuales:</b>	escuela		
<b>Usos de las tierras propuestos/construidos:</b>	vivienda multifamiliar, usos comunitarios		
<b>Permiso de zonificación necesario:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relación de la superficie del piso (FAR) excesiva</li> <li>• Estacionamiento fuera de la calle insuficiente</li> <li>• Espacio abierto utilizable insuficiente</li> <li>• Uso: prohibido; residencial multifamiliar (MFR)</li> </ul>		

**NOTA:** The Pryde es el único proyecto grande del artículo 80 dentro de Cleary Square entre estos ejemplos de proyectos, y tuvo que cumplir con la Revisión de proyectos grandes del artículo 80 debido a que el edificio actual de la escuela tenía una superficie total construida de más de 50,000 pies cuadrados.



## 1318 RIVER STREET (ANTES, JUNIOR'S AUTOMOTIVE)

Estado: aprobado por el Consejo en diciembre de 2021



<b>Dirección</b>	1318 River St, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta la APROBACIÓN DEL CONSEJO):</b>	un año y tres meses, de septiembre de 2020 a diciembre de 2021		
<b>Subdistrito de zonificación:</b>	3F-4000	<b>Superficie total construida del proyecto</b>	29,892 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela</b>	10,732 pies cuadrados (parcelas combinadas)		
<b>Cant. de unidades residenciales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30</li> <li>• 9 estudios, 12 unidades de un dormitorio y 9 unidades de dos dormitorios</li> <li>• Incluye 4 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos inferiores o iguales al 70 % del AMI a través de la Política de Desarrollo Inclusivo</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento:</b>	30, incluidos espacios de estacionamiento apilado, más 38 espacios de estacionamiento para bicicletas		
<b>Características destacadas:</b>	espacio para comercios minoristas en planta baja		
<b>Usos de las tierras anteriores o actuales:</b>	taller de reparación		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos:</b>	vivienda multifamiliar, comercio minorista		
<b>Zoning Relief Needed:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relación de la superficie del piso (FAR) excesiva</li> <li>• Altura excesiva (pisos)</li> <li>• Altura excesiva (pies)</li> <li>• Maniobrabilidad y diseño del estacionamiento fuera de la calle: estacionamiento apilado</li> <li>• Estacionamiento fuera de la calle insuficiente</li> <li>• Carga fuera de la calle insuficiente</li> <li>• Conformidad con la alineación de edificios actual</li> <li>• Jardín trasero insuficiente</li> <li>• Jardín lateral insuficiente</li> <li>• Visibilidad del tráfico en la esquina</li> <li>• Espacio abierto utilizable insuficiente</li> <li>• Uso: prohibido; residencial multifamiliar (MFR)</li> <li>• Uso: prohibido; restaurante de comida para llevar (pequeño)</li> </ul>		

### Obtenga más información:

**ESTACIONAMIENTO APILADO:** Este proyecto incluye espacios de estacionamiento apilado, que consisten en espacios de estacionamiento en sistemas de elevadores mecánicos que permiten que se estacionen los vehículos en plataformas y se dispongan uno arriba del otro, lo que cambia la cantidad de superficie que ocupan todos los autos en esos espacios.

## DESARROLLO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES B'NAI B'RITH

**Estado:** construcción permitida/en construcción aprobada por el Consejo de la BPDA en enero de 2022



<b>Dirección</b>	1201 River St, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta el OTORGAMIENTO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN):</b>	dos años y dos meses, de noviembre de 2021 a enero de 2024		
<b>Subdistrito de zonificación:</b>	NS-2	<b>Superficie total construida del proyecto:</b>	49,900 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela:</b>	27,427 pies cuadrados (parcelas combinadas)		
<b>Cant. de unidades residenciales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 63</li> <li>• Todas las unidades de un dormitorio</li> <li>• <b>Todas las viviendas con restricciones de edad y unidades con restricción de ingresos para personas mayores: 16 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos inferiores o iguales al 30 % del AMI, cuatro unidades para ingresos inferiores o iguales al 50 % del AMI y 43 unidades para ingresos inferiores o iguales al 60 % del AMI</b></li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento:</b>	40, más 32 espacios de estacionamiento para bicicletas		
<b>Características destacadas:</b>	espacio para comercios minoristas en planta baja; edificio totalmente eléctrico con certificación Passive House		
<b>Usos de las tierras anteriores o actuales:</b>	dos edificios de comercios minoristas y un taller de reparación		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos:</b>	vivienda multifamiliar, comercio minorista		
<b>NO se necesita permiso de zonificación</b>			

**34 OAK STREET (ANTES, LAUGHLIN NICHOLS PENNACCHIO FUNERAL HOME)**

**Estado:** aprobado por el Consejo en enero de 2022; rechazado por el ZBA



**NOTA:** Aunque este proyecto fue aprobado por el Consejo de la BPDA, fue rechazado por el ZBA en agosto de 2022 y el proponente no avanzó con la propuesta del mismo proyecto. El proponente presentó un nuevo proyecto que se está construyendo en este momento: un desarrollo residencial multifamiliar de catorce (14) unidades. Ese nuevo proyecto no alcanzó el umbral para requerir la Revisión del desarrollo del artículo 80.

<b>Dirección:</b>	34 Oak St, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta la APROBACIÓN DEL CONSEJO):</b>	seis meses, de julio de 2021 a enero de 2022		
<b>Subdistrito de zonificación:</b>	NS-2	<b>Superficie total construida del proyecto:</b>	12,721 sq ft
<b>Tamaño de parcela:</b>	9,747 pies cuadrados		
<b>Cant. de unidades residenciales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20</li> <li>• Incluye 3 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos inferiores o iguales al 70 % del AMI y 1 unidad con restricción de ingresos inferiores o iguales al 100 % del AMI a través de la Política de Desarrollo Inclusivo</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento:</b>	10, más 24 espacios de estacionamiento para bicicletas		
<b>Usos de las tierras anteriores o actuales:</b>	casa funeraria		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos:</b>	vivienda multifamiliar		
<b>Permiso de zonificación necesario:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conformidad con la alineación de edificios actual</li> <li>• Estacionamiento fuera de la calle insuficiente</li> <li>• Carga fuera de la calle insuficiente</li> <li>• Uso: prohibido; uso de vivienda multifamiliar en el primer piso</li> </ul>		



## 7 DANA AVENUE

Estado: aprobado por el Consejo en junio de 2022



<b>Dirección</b>	7 Dana Ave, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta la APROBACIÓN DEL CONSEJO):</b>	ocho meses, de octubre de 2021 a junio de 2022		
<b>Subdistrito de zonificación:</b>	NS-2	<b>Superficie total construida del proyecto:</b>	22,166 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela:</b>	13,633 pies cuadrados		
<b>Cant. de unidades residenciales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 27</li> <li>• 18 unidades de un dormitorio y 9 unidades de dos dormitorios</li> <li>• Incluye 5 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos inferiores o iguales al 70 % del AMI a través de la Política de Desarrollo Inclusivo</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios estacionamiento:</b>	27 espacios de estacionamiento apilado, más 34 espacios de estacionamiento para bicicletas		
<b>Usos de las tierras anteriores o actuales:</b>	vivienda multifamiliar (edificio de cuatro unidades)		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos:</b>	vivienda multifamiliar		
<b>Permiso de zonificación necesario:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maniobrabilidad y diseño del estacionamiento fuera de la calle: estacionamiento apilado</li> </ul>		

**1081 RIVER STREET**

**Estado:** aprobado por el Consejo en agosto de 2023



<b>Dirección:</b>	1081 River St, Hyde Park, MA 02136		
<b>Duración del proyecto (desde la solicitud hasta la APROBACIÓN DEL CONSEJO):</b>	cinco meses, de marzo de 2023 a agosto de 2023		
<b>Subdistrito de zonificación</b>	2F-5000	<b>Superficie total construida del proyecto</b>	27,854 pies cuadrados
<b>Tamaño de parcela:</b>	15,043 pies cuadrados		
<b>Cant. de unidades residenciales:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 28</li> <li>• 9 estudios, 3 unidades de un dormitorio, 13 unidades de dos dormitorios y 3 unidades de tres dormitorios</li> <li>• Incluye 6 unidades con restricción de ingresos asequibles para las familias con ingresos entre el 70 % y el 100 % del AMI a través de la Política de Desarrollo Inclusivo</li> </ul>		
<b>Cant. de espacios de estacionamiento:</b>	quince (15)		
<b>Características destacadas:</b>	patio comunitario en la planta baja		
<b>Usos de las tierras anteriores o actuales:</b>	vivienda bifamiliar		
<b>Usos de las tierras propuestos/ construidos:</b>	vivienda multifamiliar		
<b>Permiso de zonificación necesario:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relación de la superficie del piso (FAR) excesiva</li> <li>• Patio delantero insuficiente</li> <li>• Altura excesiva (pisos)</li> <li>• Altura excesiva (pies)</li> <li>• Estacionamiento fuera de la calle insuficiente</li> <li>• Jardín trasero insuficiente</li> <li>• Jardín lateral insuficiente</li> <li>• Espacio abierto utilizable insuficiente</li> <li>• Uso: prohibido; residencial multifamiliar (MFR)</li> <li>• Uso: prohibido; cantidad máxima de unidades de vivienda permitidas en un lote</li> </ul>		



# RESUMEN DE LOS PROYECTOS

## CONDICIONES Y PERMISOS DE ZONIFICACIÓN

La mitad (5) de estos proyectos se propusieron en un distrito de zonificación comercial del vecindario, específicamente el subdistrito NS-2 (negocios del vecindario), mientras que la otra mitad (5) se distribuyeron en los subdistritos residenciales 1F-6000, 2F-6000 y 3F-4000. Los proyectos también se distribuyeron geográficamente en toda el área de estudio.

Los proyectos del artículo 80 **aún deben apelar por una variación o un permiso de uso condicional al Consejo de Apelaciones de Zonificación (ZBA)** si la propuesta del proyecto de desarrollo incluye una infracción de zonificación o un uso que requiere un permiso de uso condicional en el distrito de zonificación específico. De los 10 proyectos del artículo 80, **8 tuvieron atravesar el proceso del ZBA para apelar por un permiso de zonificación.** Un proyecto fue aprobado por el ZBA, 6 proyectos fueron aprobados con salvedades y uno fue rechazado.

Los dos proyectos que no requirieron permiso de zonificación del ZBA (**11 Dana Avenue y el Desarrollo de viviendas para personas mayores B'nai B'rith**) estaban en el subdistrito NS-2 que, en general, tiene las reglamentaciones de zonificación menos restrictivas.

## TIPOS DE PROYECTOS DEL ARTÍCULO 80 DEL ZBA

De los ocho proyectos que requirieron permiso de zonificación, **seis eran proyectos de construcción nuevos** y los dos proyectos restantes –**The Pryde (William Barton Rogers School) y 735 Truman Apartments**– **eran alteraciones.**

Tanto The Pryde como 735 Truman Apartments son ejemplos de **proyectos de reutilización adaptativa** que convierten los edificios existentes en unidades residenciales y al mismo tiempo mantienen parte del espacio y de las comodidades del lugar, como el exterior del edificio o espacios grandes de uso comunitario. The Pryde era el edificio de una escuela que se construyó originalmente en 1899 (antes de la Ley de Zonificación de 1924), mientras que 735 Truman Apartments era una residencia de adultos mayores que se construyó en 1968 (después de la actualización del Código de Zonificación de 1962). Estos proyectos de reutilización adaptativa se alinean con las prioridades establecidas en el Plan estratégico de Hyde Park en relación con la restauración de los edificios históricos y los existentes, respetando su aspecto histórico.

## INFRACCIONES FRECUENTES DEL USO DE LAS TIERRAS

Como se mencionó anteriormente, los 10 proyectos incluyeron viviendas multifamiliares. **En la mitad (5) de los proyectos, las viviendas multifamiliares eran un uso prohibido en el subdistrito específico y requirieron un permiso de zonificación.** Esto se aplicaba a los proyectos en los subdistritos residenciales existentes 1F-6000, 2F-6000 y 3F-4000.

Otras infracciones de uso prohibido que se desencadenaron en estos proyectos incluyen “**Negocio minorista general**”, “**Restaurante de comida para llevar**” y **el uso de vivienda multifamiliar, específicamente en el primer piso.** Las restricciones de Negocio minorista general y Restaurante de comida para llevar no se alinean con las prioridades establecidas en el Plan estratégico de Hyde Park (como se mencionó anteriormente) porque restringen las oportunidades de desarrollo comercial que cumplirían las necesidades locales y atraería a los visitantes a Cleary Square. Cleary Square cuenta con muchos espacios de restaurantes y comercios minoristas en la planta baja, por lo que estos usos son más adecuados contextualmente de lo que permite la zonificación en la actualidad.

En el subdistrito NS-2, se propusieron dos proyectos que incluyeron un **uso prohibido de vivienda multifamiliar en el primer piso** (34 Oak St y The Residences at Fairmount Station). Esto plantea la pregunta de si parece apropiado que en el futuro las viviendas en planta baja en distintas partes de la plaza sean permitidas, condicionales o prohibidas, especialmente si afectan el objetivo antes mencionado de promover un área comercial activa.

## INFRACCIONES FRECUENTES DE LA REGLAMENTACIÓN DIMENSIONAL

Las infracciones más frecuentes de la reglamentación dimensional en estos proyectos fueron **FAR excesivo, espacios de estacionamiento insuficientes por unidad o pie cuadrado, y espacio abierto utilizable insuficiente por unidad de vivienda.**

Todas estas infracciones se presentaron en seis proyectos; cinco de ellos se encontraban en subdistritos residenciales y solo uno se encontraba en un subdistrito comercial del vecindario (NS-2). Esto indica que **los subdistritos residenciales tienen límites dimensionales para el desarrollo de viviendas que pueden dar cabida a usos residenciales multifamiliares en esta escala.**

## INFRACCIONES DE ESTACIONAMIENTO FUERA DE LA CALLE

**Estos 10 proyectos propusieron espacios de estacionamiento fuera de la calle y seis de esos proyectos propusieron espacios para estacionamiento para bicicletas.** Estos incluyen espacios de estacionamiento compactos, apilados, compartidos y de corto plazo para los visitantes. En muchos casos, el Departamento de Planificación le pidió al proponente de estos proyectos que redujera la cantidad de espacios de estacionamiento propuestos.<sup>a</sup>

Las solicitudes de reducción del estacionamiento del Departamento de Planificación y del Departamento de Transporte de Boston durante el período de revisión se alinean con las prioridades en el ámbito de toda la ciudad: objetivos climáticos para reducir la dependencia de vehículos privados y sus emisiones relacionadas, reglas establecidas por el Departamento de Transporte de Boston en cuanto a la proporción máxima de estacionamiento en función del nivel de opciones de movilidad de un área y el análisis del lugar por parte de los planificadores de transporte del Departamento de Planificación, teniendo en cuenta la proximidad a una estación de la MBTA.

En cuanto a los proyectos en el subdistrito comercial del vecindario NS-2, **tres proyectos requirieron permiso de zonificación para una infracción de estacionamiento fuera de la calle**, ya sea para el diseño del estacionamiento, la maniobrabilidad o una cantidad insuficiente de espacios de estacionamiento y carga. En particular, los requisitos de espacios de estacionamiento fuera de la calle dentro del distrito NS-2 parecen estar en conflicto con las prioridades mencionadas en el Plan estratégico de Hyde Park de promover el desarrollo de un entorno más apto para peatones y promover una densidad más moderada cerca de la estación de trenes interurbanos.

Los memorandos del Consejo para estos proyectos destacan que promueven **los objetivos de la ciudad de desarrollos orientados al transporte público para acercar las viviendas al transporte público**; este objetivo también se repite en el Plan estratégico de Hyde Park. En la mayoría de los memorandos se hacía hincapié en que los proyectos están a corta distancia de los recorridos actuales de trenes y autobuses. Estos incluyen la estación de trenes interurbanos de la MBTA de Hyde Park, la estación de trenes interurbanos de la MBTA de Fairmount y varias líneas de autobuses (24, 32, 33, 39, 40 y 50).

## PROGRAMA DEL PROYECTO Y TENDENCIAS DE SERVICIOS

**Los 10 proyectos son proyectos residenciales multifamiliares con 20 unidades residenciales o más; en conjunto alcanzan un total de 386 unidades en el área.**

**Nueve proyectos incluyen unidades con restricción de ingresos** asequibles para las familias que perciben entre el 30 % y el 100 % del AMI, incluidas las unidades requeridas por la Política de Desarrollo Inclusivo (IDP). En estos proyectos se propusieron **192 unidades en total de viviendas con restricción de ingresos, casi el 50 % de la cantidad total de unidades propuestas.**

Dos de los proyectos, **The Pryde** (15 Everett St, Hyde Park, MA 02136) y el **desarrollo de viviendas B'nai B'rith** (1201 River St, Hyde Park, MA 02136), propusieron **viviendas 100 % asequibles para personas mayores** que brinden oportunidades a las personas mayores de envejecer en la comunidad dentro de Cleary Square.

Estos proyectos se alinean con los **objetivos del Plan estratégico de Hyde Park** de promover **desarrollos de densidad moderada y orientados al transporte público**, además de **promover el desarrollo de uso mixto** en la plaza, con **regulaciones dimensionales y de uso que sirvan como barreras regulatorias** en sus procesos de propuestas.

**Los tres proyectos incluyen un espacio comercial en la planta baja**, uno propuesto en el subdistrito comercial del vecindario NS-2 y dos propuestos en los distritos de zonificación residencial 2F-5000 y 3F-4000. La poca cantidad de espacios comerciales en planta baja propuestos en estos proyectos indica **una posible tendencia por parte de los desarrolladores a no proponer dichos usos en sus edificios**, que no favorece los objetivos de fortalecer la actividad comercial de este distrito.

Como se observa en los **distintos períodos de duración de los proyectos**, es difícil establecer una tendencia en cuanto a la duración de los proyectos con esta muestra, porque cada proyecto varía en la zonificación, los permisos y las necesidades de construcción, lo cual puede tener aparejados un desarrollo general y aprobaciones más rápidos o lentos.

#### **FUENTES PARA ESTE CAPÍTULO:**

- [Base de datos de planes y proyectos de desarrollo de la BPDA](#)
- [Memorandos del Consejo de la BPDA](#)
- [Biblioteca de Registros del artículo 80](#)
- [Seguimiento del Consejo de Apelaciones de Zonificación \(ZBA\)](#)



# 7 PARTICIPE

---

## *Cómo considerar la zonificación en su área*

Como se indicó, el propósito de este informe es **iniciar** conversaciones sobre zonificación en su área y sobre cómo la zonificación puede funcionar bien con otras políticas y programas para satisfacer las necesidades de sus comunidades. Para pensar en la zonificación mientras se hacen las actividades del día no se requieren todos estos datos, y le recomendamos que tome algunas de estas medidas para pensar en la zonificación y el desarrollo en su área y hablar sobre estos temas.

## ¡Mire TODO el edificio!

Si hay un edificio que cree que es interesante, tómese un tiempo para pensar en todas sus partes. ¿Cuánto espacio del lote ocupa y en qué se asemeja con los edificios cercanos? ¿Qué tan grande se ve el lote en el que se encuentra y hay espacio para reunirse en el lote? ¿Qué tipo de actividades se realizan en el edificio y qué tan activo está con la gente que entra y sale?

Cuando puede observar en un edificio más de una dimensión como la altura o el espacio del patio delantero, puede pensar más en el tipo de usos y formas del edificio que le gustaría ver en su área; en última instancia, esto se relaciona con lo que pueden afectar las reglas de zonificación como los usos de la tierra y las regulaciones dimensionales.



## *Considere por segunda vez qué lugar visita más en el área y por qué*

¿Pasa mucho tiempo en las tiendas cercanas o cerca de su casa? ¿Hay espacios en los que puede encontrarse con otras personas en las distintas temporadas del año? ¿A quién ve con frecuencia en el área en algunos de los negocios locales y a quién no ve? ¿Qué hay de la apariencia, el estilo y los recursos a su alrededor que hace que visite el área con frecuencia?

Todas estas preguntas y otras similares pueden llevarlos a usted y a sus vecinos a pensar qué quieren mejorar en el vecindario y qué parece que falta para usted u otros miembros de su comunidad.







## *Piense en el PASADO y en el FUTURO*

Ya sea que haya vivido en el área por menos tiempo o durante años, piense en los lugares en los que vivió y que visitó en el pasado e intente nombrar cuáles le parece que hayan sido algunas prioridades según la forma en que esas áreas se construyeron y la sintieron esos residentes en ese momento. ¿Tuvo usted algún rol en el establecimiento de esas prioridades?

Piense en el lugar en que vive ahora e imagine una generación posterior a la suya. ¿Qué prioridades establecería hoy en cuanto a lo que ofrece y cómo se siente el vecindario que esperaría que fueran realidades concretadas para la próxima generación de residentes? Cuando se pueden imaginar prioridades pasadas y futuras, se puede pensar en la zonificación como un documento vivo que se ajusta a las necesidades y a la visión de la gente del presente, y al mismo tiempo construye pilares para las visiones del futuro.

# 8 **CÓMO ENCONTRAR Y LEER LAS REGLAS DE LA ZONIFICACIÓN EXISTENTES**

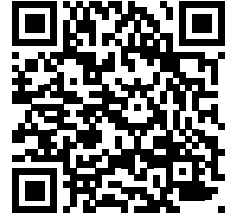
Esta pretende ser una guía de referencia de alto nivel para ver las reglas de zonificación de los subdistritos de zonificación comercial del vecindario a simple vista. Esta guía no reemplaza el Código Boston; por consiguiente, asegúrese de consultar el Código de Zonificación oficial de Boston para ver las reglas detalladas, así como las normativas y los detalles específicos que no se incluyen en esta guía de referencia rápida.

Para ver las reglas de zonificación específicas del distrito y dónde se ubican en su área, puede utilizar las siguientes herramientas:



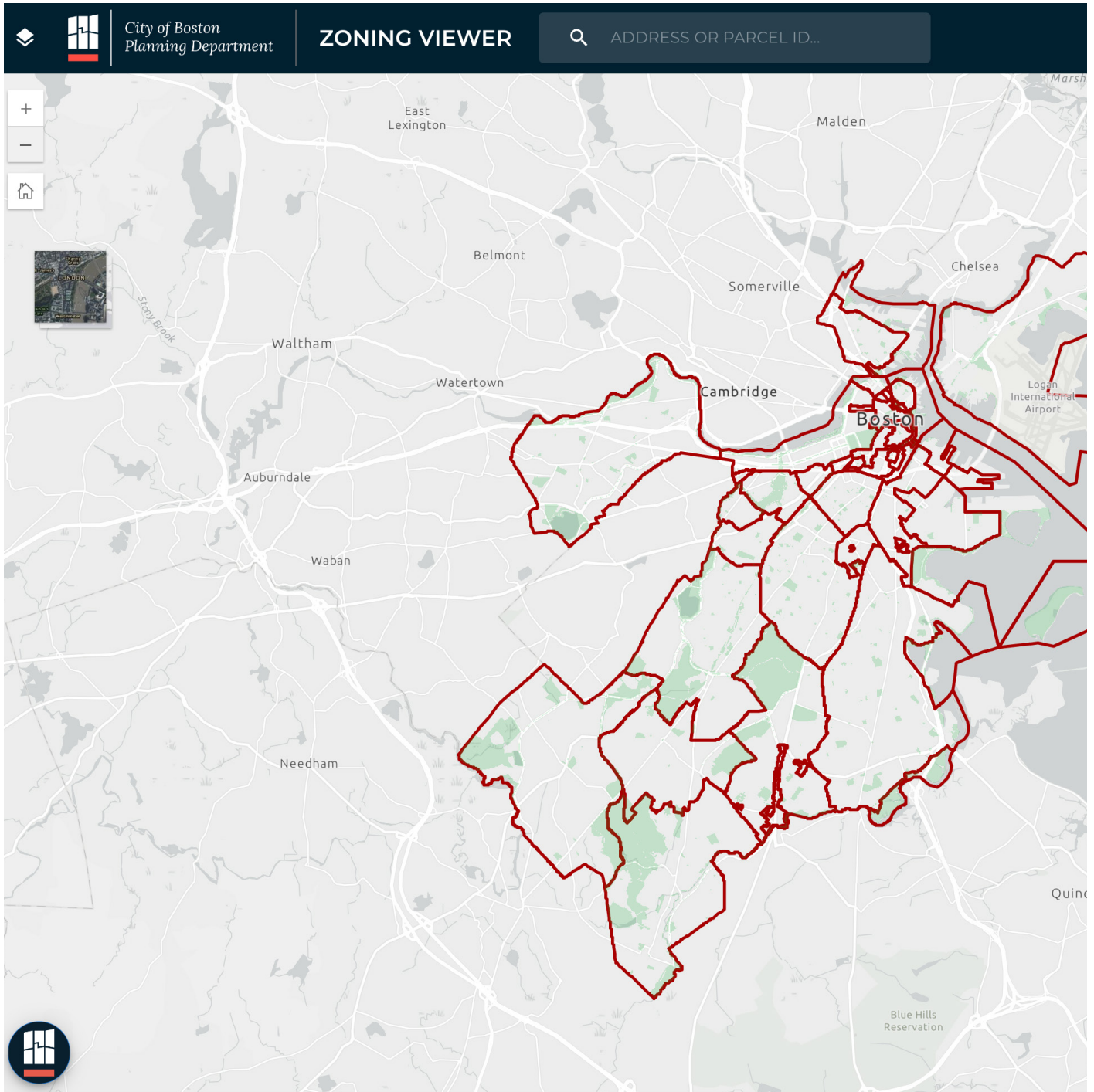
## VISUALIZADOR DE ZONIFICACIÓN

un mapa interactivo en línea en el que puede buscar direcciones específicas y ver la información de zonificación de propiedades individuales y áreas más amplias.



WEBSITE:

[maps.bostonplans.org/zoningviewer/](https://maps.bostonplans.org/zoningviewer/)



# CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DE BOSTON EN MUNICODE

el documento legal y reglamentario que contiene las reglas de zonificación de Boston.



WEBSITE:

[library.municode.com/ma/boston/codes/redevelopment-authority](https://library.municode.com/ma/boston/codes/redevelopment-authority)

City of Boston Planning Department

Search or jump to

NOTIFICATIONS SIGN IN HELP Select Language

Boston, Massachusetts - Redevelopment Authority / ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE

SHOW CHANGES Q MORE

VERSION: NOV 11, 2024 (CURRENT)

PROOF ONLY ZONING CODE CITY OF BOSTON, MASSACHUSETTS

SUPPLEMENT HISTORY TABLE **modified**

- Enabling Act - CHAPTER 665 OF THE ACTS OF 1956
- All Zoning Maps
- ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE**
  - Section 1-1. - Title.
  - Section 1-2. - Purpose.
  - Section 1-3. - Scope.
- ARTICLE 2 - DEFINITIONS
- ARTICLE 2A - RESERVED
- ARTICLE 3 - ESTABLISHMENT OF ZONING DISTRICTS
- ARTICLE 4 - APPLICATION OF REGULATIONS
- ARTICLE 5 - ADMINISTRATION AND PROCEDURE
- ARTICLE 6 - CONDITIONAL USES
- ARTICLE 6A - OTHER EXCEPTIONS
- ARTICLE 7 - VARIANCES
- ARTICLE 8 - REGULATION OF USES
- ARTICLE 9 - NONCONFORMING USES

< All Zoning Maps

## ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE

Section 1-1. - Title.

This regulation shall be known and may be cited as the "Boston Zoning Code."

Section 1-2. - Purpose.

The purposes of this code are hereby declared to be: to promote the health, safety, convenience, morals and welfare of the inhabitants of the City; to encourage the most appropriate use of land throughout the City; to prevent overcrowding of land; to conserve the value of land and buildings; to lessen congestion in the streets; to avoid undue concentration of population; to provide adequate light and air; to secure safety from fire, panic and other dangers; to facilitate adequate provision for transportation, water, sewerage, schools, parks and other public requirements; and to preserve and increase the amenities of the City.

Section 1-3. - Scope.

In their interpretation and application, the provisions of this code shall not be construed to repeal, abrogate, annul or in any way impair or interfere with the provisions of other regulations, laws or ordinances except Chapter 488 of the Acts of 1924, as amended, which is repealed on the effective date of this code, or with provisions of private restrictions placed upon property by covenant, deed or other private agreement, or with provisions of restrictive covenants running with the land to which the City is a party. Where this code imposes a greater restriction than is imposed or required by any of the aforesaid provisions, the provisions of this code shall prevail.

< All Zoning Maps

ARTICLE 2 - DEFINITIONS >

City of Boston Planning Department

Search or jump to

NOTIFICATIONS SIGN IN HELP Select Language

Boston, Massachusetts - Redevelopment Authority / All Zoning Maps

SHOW CHANGES Q MORE

VERSION: NOV 11, 2024 (CURRENT)

PROOF ONLY ZONING CODE CITY OF BOSTON, MASSACHUSETTS

SUPPLEMENT HISTORY TABLE **modified**

- Enabling Act - CHAPTER 665 OF THE ACTS OF 1956
- All Zoning Maps
- ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE
- ARTICLE 2 - DEFINITIONS
- ARTICLE 2A - RESERVED
- ARTICLE 3 - ESTABLISHMENT OF ZONING DISTRICTS
- ARTICLE 4 - APPLICATION OF REGULATIONS
- ARTICLE 5 - ADMINISTRATION AND PROCEDURE
- ARTICLE 6 - CONDITIONAL USES
- ARTICLE 6A - OTHER EXCEPTIONS
- ARTICLE 7 - VARIANCES
- ARTICLE 8 - REGULATION OF USES

< SECTION 23

## All Zoning Maps

- [Citywide Zoning Districts](#)
- [Map 1 Boston Proper](#)  
(Map Amd. No. 606, 10-26-2015; Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1A Midtown](#)  
(Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1B-1J-1K-1L Bullfinch and North End](#)  
(Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1C-1G-1N Leather District and South Station FDA, Chinatown, Bay Village Neighborhood Districts](#)  
(Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1D Huntington and Prudential](#) (Map Amd. No. 601, 10-6-2015; Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1E-1F Harborpark and North End](#)  
(Map Amd. No. 656, § 1, 11-15-2019; Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1H Government Center](#)  
(Map Amd. No. 670, 10-26-2021)
- [Map 1M Audubon Circle](#)

ARTICLE 1 - TITLE, PURPOSE AND SCOPE >



## MAPAS DE ZONIFICACIÓN DE BOSTON:

mapas visuales (en PDF) de los distritos de zonificación, tal como se ubican actualmente en la ciudad.



WEBSITE:

[bostonplans.org/3d-data-maps/map-library/zoning-maps](https://bostonplans.org/3d-data-maps/map-library/zoning-maps)

**CITY of BOSTON** | Mayor Michelle Wu  
An official website of the City of Boston

City of Boston  
Planning Department

[About Us](#) | 
 [Contact Us](#) | 
 [Careers](#) | 
 [Get Involved](#) | 
 [News](#) | 
 [Calendar](#) | 
 [Translate Page](#)

[NEIGHBORHOODS](#) | 
 [PLANNING & ZONING](#) | 
 [URBAN DESIGN](#) | 
 [DEVELOPMENT](#) | 
 [RESEARCH](#) | 
 [3D DATA & MAPS](#) | 
 [REAL ESTATE](#) | 
 [PROCUREMENT](#)

### 3D DATA & MAPS

3D Smart Model

Map Library

- Citywide Maps
- Electoral Maps
- Map Atlases
- Neighborhood Maps
- Urban Renewal
- Zoning Maps

GIS Data & Mapping Resources

## MAP LIBRARY

---

### ZONING MAPS

Explore maps illustrating Boston's Zoning regulations. Also use the [Zoning Viewer](#) or check out the [Zoning Code page](#) for more information.

*Citywide Zoning Districts*

Overview map of Boston Zoning Districts. 11/2015 34x44"

PDF, 1.8 MB

[View Now](#)

*Map 1 Boston Proper*

Volume 1: General Code (Boston Proper). Last update 06/2024. 22x34"

PDF, 2.7 MB

[View Now](#)

*Map 1A Midtown*

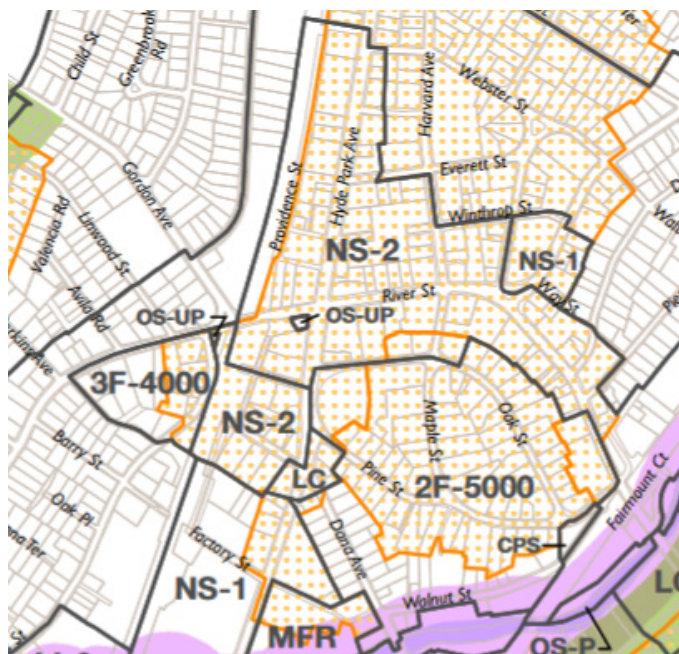
Volume 2 - Districts (Midtown). Last update 01/07/2022. 22x34"

PDF, 981 KB

[View Now](#)

WEBSITE:

[bostonplans.org/3d-data-maps/map-library/zoning-maps](https://bostonplans.org/3d-data-maps/map-library/zoning-maps)



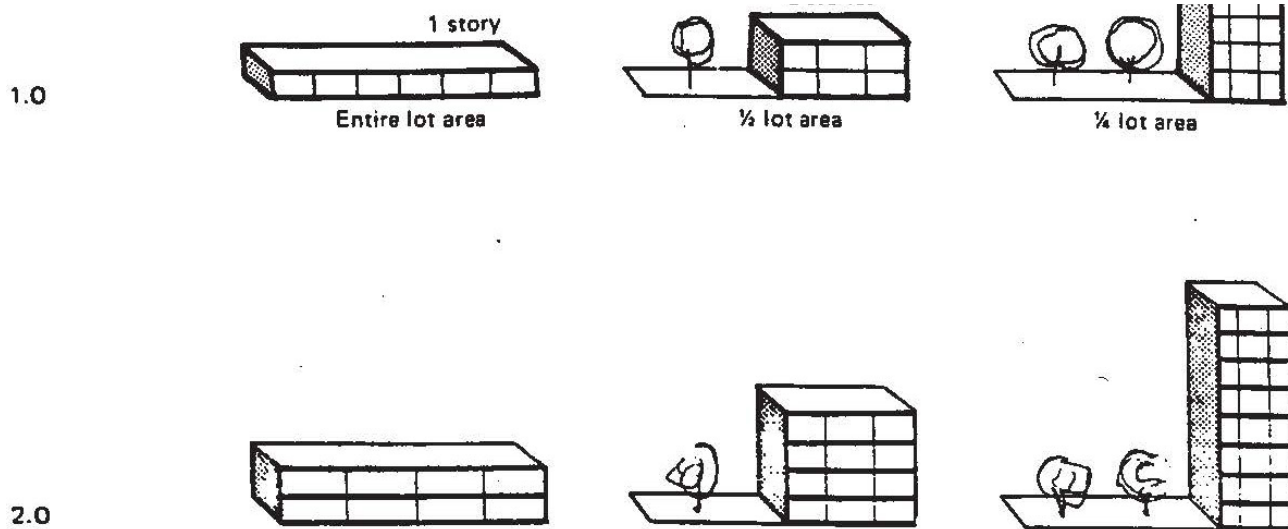
# 9 GLOSARIO DE TÉRMINOS CLAVE

---

Muchos de estos términos aparecerán a lo largo de este informe. Siempre puede consultar esta sección a modo de recordatorio. Hay algunos conceptos específicos de algunos proyectos de desarrollo o procesos administrativos que también se explican en los cuadros emergentes “Obtenga más información” a lo largo del documento.

- **AMI O INGRESO PROMEDIO DEL ÁREA (AMI):** el punto medio de la distribución de los ingresos en un área específica. El AMI que se aplica a Boston es calculado de forma anual por la Autoridad de Reurbanización de Boston utilizando datos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos. El AMI, o un porcentaje de este, se usa para determinar el ingreso máximo que puede recibir un grupo familiar de un tamaño determinado antes de dejar de ser elegible para una Unidad de desarrollo inclusivo.

- **REVISIÓN DEL DESARROLLO DEL ARTÍCULO 80:** el proceso de la ciudad de Boston para revisar proyectos de desarrollo a mayor escala. Las pautas para este proceso de revisión se describen en el [artículo 80 \(Revisión y aprobación de desarrollos\) del Código de Zonificación de Boston](#) y la [División de Revisión del Desarrollo del Departamento de Planificación](#) coordina este proceso.
- **FAR O RELACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PISO:** la relación entre la **superficie total construida** de un edificio y el tamaño del lote en el que se encuentra. Por ejemplo, un edificio con una superficie total construida de 4,000 pies cuadrados que se encuentra en un lote de 2,000 pies cuadrados tiene una FAR de 2 (4,000/2,000). El diagrama de abajo muestra ejemplos de edificios con FAR de 0.5, 1 y 2.



- **SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:** la superficie del piso de un edificio sin incluir algunas áreas no ocupables, como estacionamientos cubiertos a nivel o áreas usadas para equipos mecánicos y almacenamiento.
- **USO DE LAS INSTALACIONES:** se necesita un permiso de uso de las instalaciones para agregar determinadas características exteriores al terreno, como áreas de estacionamiento nuevas.
- **ZBA O CONSEJO DE APELACIONES DE ZONIFICACIÓN:** es un organismo cuasijudicial de siete miembros que son designados por el alcalde. El ZBA oye solicitudes de permisos de uso condicional, variaciones y permisos de zonificación similares.



- **PERMISO DE ZONIFICACIÓN:** cualquier variación de la zonificación, excepción, permiso de uso condicional, permiso de planificación provisional, modificación del mapa de zonificación o del texto, aprobación del Plan de desarrollo del PDA o del Plan maestro del PDA, aprobación del Plan maestro institucional o cualquier otro permiso otorgado por la Comisión de Zonificación o el Consejo de Apelaciones de Zonificación. El tipo más común de permiso de zonificación son los permisos de uso condicional y las variaciones, que son otorgados por el Consejo de Apelaciones de Zonificación.
  - Se requiere un **permiso de uso condicional** para los usos que el Código de Zonificación considera que necesitan una revisión adicional. Las condiciones para recibir un permiso de uso condicional se pueden encontrar en el artículo 6 (Usos condicionales) del Código de Zonificación; estas incluyen la condición de que debe encontrarse en un lugar adecuado y no causar ninguna molestia.
  - Se requiere una **variación** para los proyectos que no cumplen con alguna regulación de zonificación, como los requisitos dimensionales (incluida la altura o la cantidad mínima de patio), los espacios de estacionamiento mínimos, o porque el uso propuesto está prohibido. Las condiciones para recibir una variación se pueden encontrar en el artículo 7 (Variaciones) del Código de Zonificación e incluyen la condición de que la variación es necesaria para que el propietario del terreno haga un uso razonable de la tierra o la estructura.

Aunque las variaciones y los permisos de uso condicional tienen distintos requisitos, ambos son otorgados por el ZBA y generalmente demoran la misma cantidad de tiempo en recibirse.

- **DECISIONES DEL ZBA:**
  - Rechazado frente a rechazado sin prejuicios:** cuando el ZBA rechaza un proyecto, el solicitante no recibe un permiso de zonificación y no puede presentar una solicitud por el mismo proyecto durante un año. Cuando el ZBA rechaza un proyecto sin prejuicios, significa de todos modos que el solicitante no recibe el permiso de zonificación, pero no tiene que esperar un año para poder presentar otra solicitud por el mismo proyecto.
  - **Aprobado con salvedades:** una “**salvedad**” es una condición impuesta sobre un acuerdo legal. Cuando un proyecto es “aprobado con salvedades” por el ZBA, significa que el proyecto puede ser construido SI cumple algunas condiciones impuestas por el ZBA. La salvedad que el ZBA usa con más frecuencia es “Revisión del diseño del Departamento de Planificación”, que significa que el diseño del proyecto debe ser revisado y aprobado por el personal de Diseño Urbano en el Departamento de Planificación antes de que se pueda construir.



# SQUARES + STREETS

---

**CITY** of **BOSTON**



Planning Department