

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

Las enmiendas propuestas por la BPDA al artículo 53 están diseñadas para promover los objetivos y las recomendaciones sobre las políticas de “PLAN: East Boston” y son parte de una iniciativa más amplia para simplificar el lenguaje de zonificación donde sea posible para mejorar la accesibilidad pública. En esta ficha técnica se destacan los cambios clave en el texto y los mapas asociados al artículo 53. El 12 de septiembre de 2023 se publicó un borrador inicial de enmiendas propuestas al artículo 53, iniciando un período de comentarios públicos. Las actualizaciones a esos materiales se publicarán el 15 de diciembre de 2023. El período de comentarios públicos se cerrará el 23 de diciembre de 2023. Las enmiendas revisadas podrán enviarse a la Junta de la BPDA el 18 de enero de 2023 y luego a la Comisión de Zonificación de Boston. Las preguntas y los comentarios pueden enviarse por correo electrónico a planeastboston@boston.gov o por teléfono llamando al 617.918.4423. Todos los comentarios son un asunto de registro público y se publicarán en el sitio web del proyecto AQUÍ.

PLAN: East Boston propone varios cambios en el uso de la tierra y las reglamentaciones sobre la forma de construir en East Boston. La implementación de esas recomendaciones sucederá a través de enmiendas al artículo 53. Estas enmiendas se enfocarán en los subdistritos residenciales, negocios del vecindario, de frente costero y áreas de desarrollo económico. Estas actualizaciones del Artículo 53 ahora incluyen cambios a las áreas de uso mixto identificadas en PLAN: East Boston que anteriormente debían adoptarse como parte de la iniciativa de reforma de zonificación “Plazas y Calles” en toda la ciudad.

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

Zonas residenciales del vecindario

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

- Subdistrito residencial de East Boston-2.5 (EBR-2.5)
- Subdistrito residencial de East Boston-3 (EBR-3)
- Subdistrito residencial de East Boston-4 (EBR-4)

Utilice las actualizaciones de las tablas: PLAN: East Boston presenta nuevos límites de ocupación para subdistritos residenciales y asignaciones relajadas de uso del suelo para permitir establecimientos minoristas y de servicios esenciales. Se permitirán los establecimientos minoristas y de servicios en parcelas de esquinas en los subdistritos EBR-2.5 y EBR-3 (con una superficie bruta máxima de 2,500 pies cuadrados) y en la planta baja de todos los lotes en los subdistritos EBR-3. Además, esta zonificación establece guarderías, escuelas y centros comunitarios como usos permitidos en todos los subdistritos residenciales.

Tabla 1: Ocupación máxima (residencial)

EBR-2.5	EBR-3	EBR-4
2 unidades de vivienda	3 unidades de vivienda; excepto hasta 6 unidades de vivienda en lotes con lo ancho de frente igual o mayor a 55 pies	Usos residenciales multifamiliares permitidos

Tabla 2: Cambios en asignaciones de uso (residencial)

Incluidos, entre otros, los siguientes:

	*EBR-2.5, *EBR-3, & EBR-4
Autorizado recientemente	Guarderías y centros comunitarios Escuelas (guardería hasta preparatoria) Negocios minoristas locales Pequeños establecimientos de servicios Restaurantes y pequeños supermercados

	Galerías de arte y estudios
--	-----------------------------

* Se permiten los usos no residenciales en los subdistritos EBR-2.5 y EBR-3 en lotes de esquinas (no guarderías, centros comunitarios ni escuelas) y tienen una superficie bruta máxima de 2,500 pies cuadrados.

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

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

Incluidos, entre otros, los siguientes:

	EBR-2.5	EBR-3	EBR-4
Altura del edificio (máximo)	2.5 pisos (35 pies)	3 pisos (35 pies)	4 pisos (50 pies)
Huella del edificio (máximo)	40% (50 % para lotes de esquina)	60% (75 % para lotes de esquina)	60% (75 % para lotes de esquina)
Placa de suelo del edificio (máximo)	1,800 ft ² *	3,000 ft ²	8,000 ft ²
Área permeable del lote (mínimo)	50% (40 % para lotes de esquina)	30% (15 % para lotes de esquina)	30% (15 % para lotes de esquina)
Patio delantero (mínimo a máximo)	5 pies a 20 pies	3 pies a 5 pies	3 pies a 5 pies

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

Áreas de uso mixto

Subdistritos nuevos de uso mixto: Esta enmienda de zonificación recomienda crear tres (3) nuevos subdistritos de comercio del vecindario de “uso mixto”. Estas tipologías nuevas de “uso mixto” reemplazan los tipos de subdistritos “negocios del vecindario”, “comercios comunitarios”, y “residenciales/servicios locales multifamiliares” que se delineaban anteriormente en la zonificación del vecindario. Subdistritos nuevos incluyen los siguientes:

- Subdistritos uso-mixto-4 (MU-4)
- Subdistritos uso-mixto-5 (MU-5)
- Subdistritos uso-mixto-7 (MU-7)

Actualizaciones a las tablas de uso: Regulaciones de uso de suelo para subdistritos uso-mixto permiten la coexistencia de una mezcla de usos residenciales y comerciales en el mismo lugar. Se propone permitir viviendas y usos “activos” (como restaurantes, estacionamientos comerciales o de servicios, espacios de entretenimiento, galerías de arte, etc) en todos subdistritos de uso mixto. Solo se permitirán usos comerciales más grandes en los subdistritos más densos (MU-7).

Actualizaciones a las tablas de dimensiones: El borrador de zonificación para East Boston recomienda ampliar la escala de desarrollo permitido en áreas de uso mixto limitadas. También introduce regulaciones dimensionales basadas en la forma de la estructura para subdistritos de uso mixto, lo cual reemplazará calculaciones como el coeficiente máximo de utilización del suelo, la placa del suelo del edificio máxima, y el área permeable mínima de la superficie del área de lote. Estas actualizaciones crean regulaciones de zonificación que son un mejor encaje al contexto actual de la vecindad y establecen límites dimensionales más apropiados para futuro desarrollo.

Tabla 4: Actualizaciones a las regulaciones dimensionales (uso mixto)

(incluyendo pero no limitado a lo siguiente)

	MU-4	MU-5	MU-7
Altura del edificio (máximo)	4 pisos (50 pies)	5 pisos (65 pies)	7 pisos (85 pies)
Cobertura del lote del edificio (máximo)	70%	70%	90% (70% para lotes grandes)

Placa del suelo del edificio (máximo)	8,000 ft ²	15,000 ft ²	20,000 ft ²
Área permeable del lote (mínimo)	15%	15%	Ningun (15% para lotes grandes)
Espacio de amenidades exteriores (mínimo)	Ningun	20%	20%
Retiro Frontal (mínimo)	6 pies	2 a 4 pies	2 a 4 pies
Retiro Lateral (mínimo)	0 pies a 14 pies	0 pies a 15 pies	0 pies a 15 pies

Frente costero y zonas industriales en desarrollo

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

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

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

residenciales, de servicios y de instalaciones comunitarias de frente costero; los usos de WE derivados de los subdistritos de reserva económica marítima y de fabricación de frente costero existentes).

Table 5: Cambios en asignaciones de uso (de frente costero/EDA)

Incluidos, entre otros, los siguientes:

	Subdistritos de frente costero de uso mixto	Subdistritos de economía de frente costero	Zonas de desarrollo económico
Autorizado recientemente	Restaurantes y bares Establecimientos de servicio Producción de comida y bebidas	Establecimientos de cuidado infantil y centros comunitarios Institutos de enseñanza comercial y profesional Restaurantes y bares Establecimientos de servicio Usos de arte Establecimientos de comercio Usos de oficina	Usos educativos Restaurantes y bares Usos de centros de salud Residencial multifamiliar (EDA de Saratoga Street, EDA de Porter Street, EDA de Bremen Street) Establecimientos de servicio Guarderías familiares y ocupaciones domésticas complementarias

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

Table 6: Cambios en las reglamentaciones dimensionales (frente costero/EDA)

Incluidos, entre otros, los siguientes:

	Subdistritos de frente costero de uso mixto	Subdistritos de economía de frente costero	Zonas de desarrollo económico
--	---	--	-------------------------------

Zonificación subyacente	Máximo 5 pisos (65 pies) FAR máximo 2.0	Máximo 5 pisos (65 pies) FAR máximo 2.0	Máximo 4 a 5 pisos (50 pies a 65 pies) FAR máximo 2.0
PDA	Máximo 7 pisos (95 pies) FAR máximo 3.0	* <i>No se permiten PDA</i>	Máximo 7 pisos (85 pies a 95 pies) FAR máximo 3.0

Nuevas definiciones del artículo 2

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

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

Sistemas de energía solar: Un sistema de generación de energía renovable que emplea energía solar fotovoltaica y energía solar térmica, y sistemas de montaje relacionados.

Actualizaciones misceláneas de zonificación

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

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

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

Actualizaciones a las tablas de uso: Actualizaciones al artículo 53 ahora incluye la reestructuración de las tablas de uso lo cual reduce el número total de categorías de uso por más de la mitad (117 propuestas, más de 250 existentes). Este esfuerzo fue para consolidar usos similares, remover usos obsoletos, y hacer las definiciones y usos de suelo más claros y fáciles de entender. Definiciones para usos nuevos han sido incluidos en el apéndice del Artículo 53.

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

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

Restricciones de la estructura de techos: Se eliminaron las disposiciones que afectaban el cálculo de la altura de los edificios para incentivar el desarrollo de nuevos sistemas de energía verde y crear coherencia con el cálculo de la altura de los edificios detallado en la definición del artículo 2. Adicionalmente, exclusiones a lo existente fueron creadas para permitir el desarrollo de sistemas de energía solar en los techos y terrazas de techo con acceso a la estructura de servicios (para alinear con los requisitos del código de construcción).

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

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

Nuevos mínimos de estacionamiento y carga: Los mínimos de estacionamiento se redujeron en todos los usos para reflejar los máximos de estacionamiento actuales del BTM. Se eliminaron los mínimos de cargas. Estas reglamentaciones se aplicarán a todos los proyectos de menos de 20,000 pies cuadrados de área bruta, el umbral para activar la revisión del artículo 80. Requisitos de aparcamiento para proyectos iguales a o mayores de 20,000 pies cuadrados serán determinados a través del proceso de revisión de diseño del artículo 80, de conformidad con la política de estacionamiento máximo establecido por el Departamento de Transporte de Boston.

Regulaciones para irregularidades dimensionales: Provisiones relacionadas a la regulación de irregularidades dimensionales fueron actualizadas para permitir extensiones horizontales y verticales de algunas irregularidades dimensionales existentes. Tales extensiones ya no constituirán una violación de zonificación.