

RESUMEN DE LAS ENMIENDAS DE ZONIFICACIÓN PRELIMINARES PARA LA MODERNIZACIÓN Y REVISIÓN DEL DESARROLLO

Abril de 2025

RESUMEN

Después de dos años de investigación, participación y análisis, el Departamento de Planificación se prepara para implementar un conjunto de acciones tempranas con el fin de mejorar el proceso de revisión del desarrollo del artículo 80 de Boston. A través de las enmiendas de zonificación propuestas, se apoya la implementación de estas acciones tempranas mediante la corrección del lenguaje obsoleto y la introducción de cambios en áreas con un amplio respaldo.

ANTECEDENTES

Durante los dos últimos años, el Departamento de Planificación participó en el proyecto “[modernización del artículo 80](#)” para estudiar, evaluar y recomendar mejoras en el proceso de revisión del desarrollo y en el artículo 80 del Código de Zonificación de Boston. En septiembre de 2024, el Departamento de Planificación publicó el “[Plan de acción de modernización preliminar del artículo 80](#)”. En este plan se resumen los resultados de participación, los análisis de ciudades pares y otras investigaciones que ayudaron a generar una serie de recomendaciones para lograr un compromiso eficaz, normas coherentes y una revisión coordinada.

Luego de la publicación del Plan de acción preliminar, se habilitó un período de 90 días para recibir comentarios del público. Durante este tiempo, el Departamento de Planeación recibió muchas cartas con comentarios detallados de organizaciones interesadas y miembros de la comunidad, así como cientos de respuestas a una encuesta en línea.

Varias recomendaciones del Plan de acción generaron amplio apoyo, de manera que estos cambios se implementarán a corto plazo. Todos los grupos de partes interesadas brindaron su apoyo para mejorar los procedimientos internos del Departamento de Planificación con el fin de generar comentarios más consistentes y transparentes. Además, brindaron su apoyo para mejorar la colaboración con



otros departamentos y comisiones de la ciudad (incluida la BCDC). En muchos comentarios también se destaca la oportunidad de integrar de manera más efectiva las prioridades y objetivos de planificación en la toma de decisiones.

COMPONENTES DE LAS ENMIENDAS AL TEXTO

Las enmiendas al texto son modificaciones en la redacción del Código de Zonificación que establecen nuevas reglas o actualizan las existentes para el uso del suelo y el desarrollo. El artículo 80 del actual artículo de zonificación regula la revisión del desarrollo, mientras que el artículo 28 establece las normas que rigen la BCDC. Si bien estos son los principales artículos que se modificarán en esta enmienda, también es necesario actualizar otros artículos de zonificación para garantizar la coherencia en las referencias cruzadas y las definiciones. A continuación, se presenta un breve resumen de cada uno de los artículos propuestos:

Cambios principales:

Artículo 80: Revisión y aprobación del desarrollo, que incluye una serie de modificaciones para modernizar y aclarar procedimientos obsoletos.

Artículo 28: La Comisión de Diseño Cívico de Boston cambiará de nombre a artículo 81 e incluirá modificaciones en los umbrales de revisión, procedimientos de recomendación y otras aclaraciones.

Cambios complementarios

Artículo 2: Definiciones

Artículo 28: Revisión del diseño es un nuevo artículo de zonificación que traslada los procedimientos existentes dispersos en el artículo 80 a una ubicación nueva, más fácil de encontrar.

RESUMEN DE LA ENMIENDA DEL ARTÍCULO 80

SECCIÓN 80-1. DECLARACIÓN DE PROPÓSITO

Los cambios en el texto en esta sección incluyen lo siguiente:



- Cambiar el nombre de “Revisión del plan del sitio” a “Revisión del CPS o GPOD”.
 - Actualización de la definición obsoleta de revisión del plan del sitio en el texto de zonificación, ya que no coincide con el uso actual del término. Mediante este cambio de nombre, se busca describir con mayor precisión el propósito de este tipo específico de revisión.
 - Este cambio se refleja en todo el artículo 80.
- Eliminar los criterios de exención obsoletos relacionados con el “derecho adquirido” aplicables a los proyectos en revisión cuando se adoptó el artículo 80 en 1996.
- Realizar otras modificaciones para lograr mayor claridad.

SECCIÓN 80-A. DISPOSICIONES GENERALES

Los cambios en el texto en esta sección incluyen lo siguiente:

- Reemplazar los requisitos de notificaciones impresas por la distribución a través del sitio web y el correo electrónico establecidos en la sección 80A-2.
 - Mediante estas modificaciones, se actualiza el lenguaje obsoleto y se proponen cambios que reflejan métodos actuales de notificación pública y distribución de documentos.
 - No se cambian los requerimientos del Plan de acceso lingüístico.
 - No se cambian los requerimientos de notificación para reuniones públicas.
- Reemplazar los requisitos de distribución obsoletos de copias físicas por la difusión digital (actualizaciones en el sitio web y correos electrónicos) establecidos en la sección 80A-3.
 - Se mantiene el requisito de conservar una copia física disponible cuando se la solicite.
- Consolidar el lenguaje duplicado en la sección 80A-5 para aclarar los requisitos de los acuerdos legales.
 - Eliminación de la referencia específica al Departamento de Transporte, ya que está incluida en “Otras agencias públicas de la ciudad”.
- Introducir el documento de presentación del “Aviso de modificación del proyecto” en el texto de zonificación actual.
 - Adición de criterios para alinear el texto de zonificación con la orientación política existente.
- Realizar otras modificaciones para lograr mayor claridad.



SECCIÓN 80-B. REVISIÓN DE PROYECTOS GRANDES

Los cambios en el texto en esta sección incluyen lo siguiente:

- Aclarar la elegibilidad de vinculación.
 - Mientras el Departamento de Planificación actualiza la zonificación en toda la ciudad, mediante esta modificación, se garantiza que la vinculación continúe funcionando para los proyectos en desarrollo, expansión o establecimiento de nuevos usos.
- Aclarar la ubicación de los requisitos del informe, mediante la eliminación de la referencia a las Determinaciones de alcance.
 - Este lenguaje obsoleto no refleja las prácticas actuales. En algunos proyectos propuestos, se presenta la información descrita en la sección 80B-3 como parte de un Formulario de notificación de proyecto (Project Notification Form, PNP), que se presenta antes de una Determinación de alcance.
- Eliminar el lenguaje obsoleto relacionado con los procedimientos del Acuerdo del plan de acceso al transporte (Transportation Access Plan Agreement, TAPA).
- Cambiar el nombre de “Revisión del plan del sitio” a “Revisión del CPS o GPOD” para lograr mayor claridad. Estos cambios se reflejan en todo el artículo 80 para garantizar la coherencia.
 - Actualización de la definición obsoleta de revisión del plan del sitio en el texto de zonificación, ya que no coincide con el uso actual del término. Mediante este cambio de nombre, se busca describir con mayor precisión el propósito de este tipo específico de revisión.
- Transferir los procedimientos relacionados con la revisión del diseño para la revisión del subdistrito de protección de conservación (Conservation Protection Subdistrict, CPS) o del distrito de superposición de protección de Greenbelt (General Planned Overlay District, GPOD) a un artículo de zonificación por separado.
 - Los procedimientos descritos en el artículo 80 se aplican a proyectos sin importar su tamaño, lo cual podría generar confusión en los usuarios del código, ya que no sabrían dónde encontrar todas las revisiones aplicables. Esta enmienda al texto traslada los procedimientos existentes a una nueva ubicación donde se recopilan en un solo lugar.
- Aclarar los detalles de las reuniones “previas a la presentación”.
- Añadir una descripción del requisito de entrega de la “Carta de intención”.



- Mediante este cambio, el texto de zonificación se alinea con los requisitos vigentes, establecidos por la orden ejecutiva en octubre de 2000.
- Eliminar referencias obsoletas y aclarar la revisión de la BCDC en concordancia con las modificaciones en el texto propuestas para el artículo 81.
- Simplificar los nombres de los documentos y consolidar los procedimientos.
 - Cambiar el nombre de Informe del impacto del proyecto preliminar e Informe del impacto del proyecto final a Informe del impacto del proyecto.
 - Cambiar el nombre de Determinación de adecuación preliminar a Determinación de adecuación.
 - Consolidar los procedimientos para los Informes del impacto del proyecto y las Determinaciones de adecuación para lograr mayor claridad y coherencia. Mediante este cambio, se reduce la duplicación de texto y se crea un enfoque estándar para estos documentos.
- Trasladar las definiciones al artículo 2.
- Realizar otras modificaciones para lograr mayor claridad.

SECCIÓN 80-C. REVISIÓN DEL ÁREA DE DESARROLLO PLANIFICADO

Los cambios en el texto en esta sección incluyen lo siguiente:

- Aclarar los detalles de las reuniones “previas a la presentación”.

SECCIÓN 80-D. REVISIÓN DEL PLAN MAESTRO INSTITUCIONAL

Los cambios en el texto en esta sección incluyen lo siguiente:

- Actualizar el umbral para las alteraciones interiores de subusos que no sean de alto impacto, de 50,000 a 100,000 pies cuadrados.
- Eliminar los criterios de exención obsoletos relacionados con el “derecho adquirido” aplicables a los proyectos en revisión cuando se adoptó el artículo 80 en 1996.
- Eliminar el lenguaje confuso sobre los “objetivos a 10 años”. Este texto solo se aplica a la descripción de los “objetivos a largo plazo de la institución” y no establece la duración del Plan maestro institucional (Institutional Master Plan, IMP). Los plazos de los términos se establecen en la sección 80D-8.
- Distinguir entre el Plan de mitigación y el Plan de beneficios para la comunidad.
- Aclarar los detalles de las reuniones “previas a la presentación”.



SECCIÓN 80-E. REVISIÓN DE PROYECTOS PEQUEÑOS

Los cambios en el texto en esta sección incluyen lo siguiente:

- Cambiar el nombre de “Revisión del plan del sitio” a “Revisión del CPS o GPOD” para lograr mayor claridad. Estos cambios se reflejan en todo el artículo 80 para garantizar la coherencia.
 - Consultar una nota similar en la sección 80-B anterior
- Reemplazar las notificaciones impresas y los requisitos de distribución de documentos por la difusión a través del sitio web y el correo electrónico.
 - Consultar una nota similar en la sección 80-A anterior.
- Transferir los procedimientos de evaluación para la revisión del CPS o GPOD y de los distritos de superposición de diseño de vecindarios (Neighborhood Design Overlay District, NDOD) a un artículo de zonificación por separado.
 - Consultar una nota similar en la sección 80-B anterior
- Aclarar el lenguaje vago mediante la especificación del procedimiento para emitir un certificado de aprobación.
- Realizar otras modificaciones para lograr mayor claridad.

RESUMEN DE LA ENMIENDA DEL ARTÍCULO 28

El artículo 28 regula la BCDC. Este artículo cambiará de nombre a artículo 81.

La BCDC, un órgano asesor de la División de Diseño Urbano del Departamento de Planificación integrado por profesionales, se creó antes de la adopción del artículo 80 y, aún hoy, su función es esencial en la revisión de proyectos de especial importancia. Los cambios principales de zonificación modifican los procedimientos para realizar las recomendaciones y establecer el umbral de revisión.

Para obtener información adicional sobre otros cambios que no están relacionados con la zonificación de la BCDC, consulte el suplemento de acciones iniciales del Plan de acción.

1. Afirmar la función asesora de la comisión

Las recomendaciones de la BCDC se dirigirán al jefe de Planificación y al subjefe de Diseño Urbano, quienes supervisan directamente la revisión del diseño, en lugar de enviarlas al alcalde y a la Junta de la Autoridad de Reurbanización de Boston (Boston Redevelopment Authority, BRA).



2. Aumento del umbral de revisión

Existen dos “factores desencadenantes” que determinan si un proyecto se debe someter a la revisión de la comisión: uno obligatorio, basado en el tamaño del proyecto, y otro discrecional, utilizado para designar un “Proyecto de especial importancia”. El Departamento de Planificación aumentará el umbral obligatorio de 100,000 a 200,000 pies cuadrados brutos y realizará ajustes menores en la descripción del “Proyecto de especial importancia”.

Un umbral de revisión más alto permite que la Comisión de Diseño Cívico de Boston (Boston Civic Design Commission, BCDC) enfoque su experiencia en los proyectos más significativos para el desarrollo urbano de la ciudad. Se espera que esta medida reduzca en un 30 % los proyectos sujetos a la revisión de la BCDC, lo que permitirá contar con una mayor capacidad para realizar revisiones más oportunas.

OTROS CAMBIOS

ARTÍCULO 2. DEFINICIONES

- Transferir las definiciones del artículo 80, sección 80B-7.

ARTÍCULO 28. REVISIÓN DEL DISEÑO

- Se trata de un nuevo artículo que ocupa el lugar del actual artículo 28. Los procedimientos de la BCDC se trasladarán al artículo 81.
- Transferir los criterios de revisión del artículo 80, secciones 80B y 80E.
 - Los procedimientos descritos en el artículo 80 se aplican a proyectos sin importar su tamaño. lo cual podría generar confusión en los usuarios del código, ya que no sabrían dónde encontrar todas las revisiones aplicables. Esta enmienda al texto traslada los procedimientos existentes a una nueva ubicación donde se recopilan en un solo lugar.

