



**boston planning &
development agency**

PLAN: East Boston

Taller Comunitario: Zonas de vecindarios residenciales

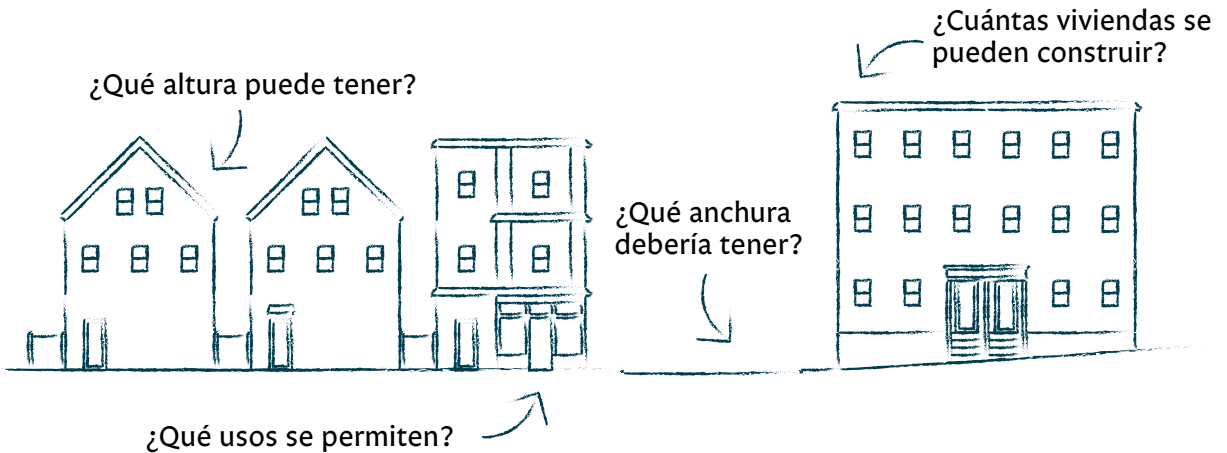


Introducción

Zonas de vecindarios residenciales

Las zonas de vecindarios residenciales son aquellas en el vecindario que son principalmente, pero no exclusivamente, de viviendas.

Las construcciones en East Boston incluyen edificios, regulados por el Artículo 53 del Código de Zonificación de Boston, y calles, cuyo diseño se guía con las directrices de Calles Completas de Boston.



En este documento, estudiaremos—
Cómo dar forma a cada edificio a través de la zonificación
Cómo se clasifican calles usando las directrices de Calles Completas



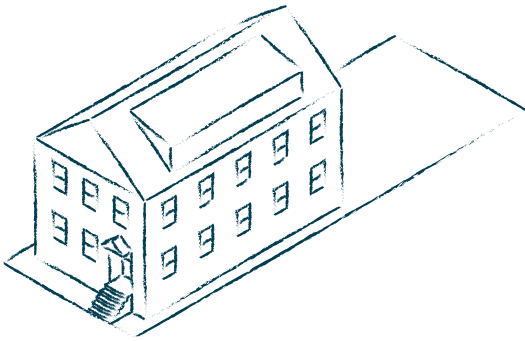
Gran parte de East Boston se construyó antes de que se adoptaran las directrices de diseño de Calles Completas o la zonificación, lo que significa que muchos edificios no cumplen con el Artículo 53 y hay calles que no cumplen con las directrices de las Calles Completas de Boston.

Zonificación

¿Qué es la zonificación?

La zonificación es un mecanismo legal que regula lo que pueden hacer o no los propietarios. La zonificación se encarga de ordenar distintos elementos – como los tipos de usos o los tamaños de los edificios.

Lo que ves



Como se ve en la zonificación

Subdistrito	Altura	FAR*	Retroceso
2F-5000	2-½ Stories	0.8	5'

*FAR es Floor Area Ratio, coeficiente de área de piso

La zonificación abstrae las características de los edificios y las agrupa según características compartidas. Hay tres partes principales en la zonificación:

Geografía

La zonificación controla cómo ocurren el crecimiento y el desarrollo al identificar zonas diferentes o subdistritos de zonificación, con uso y normas dimensionales diferentes.

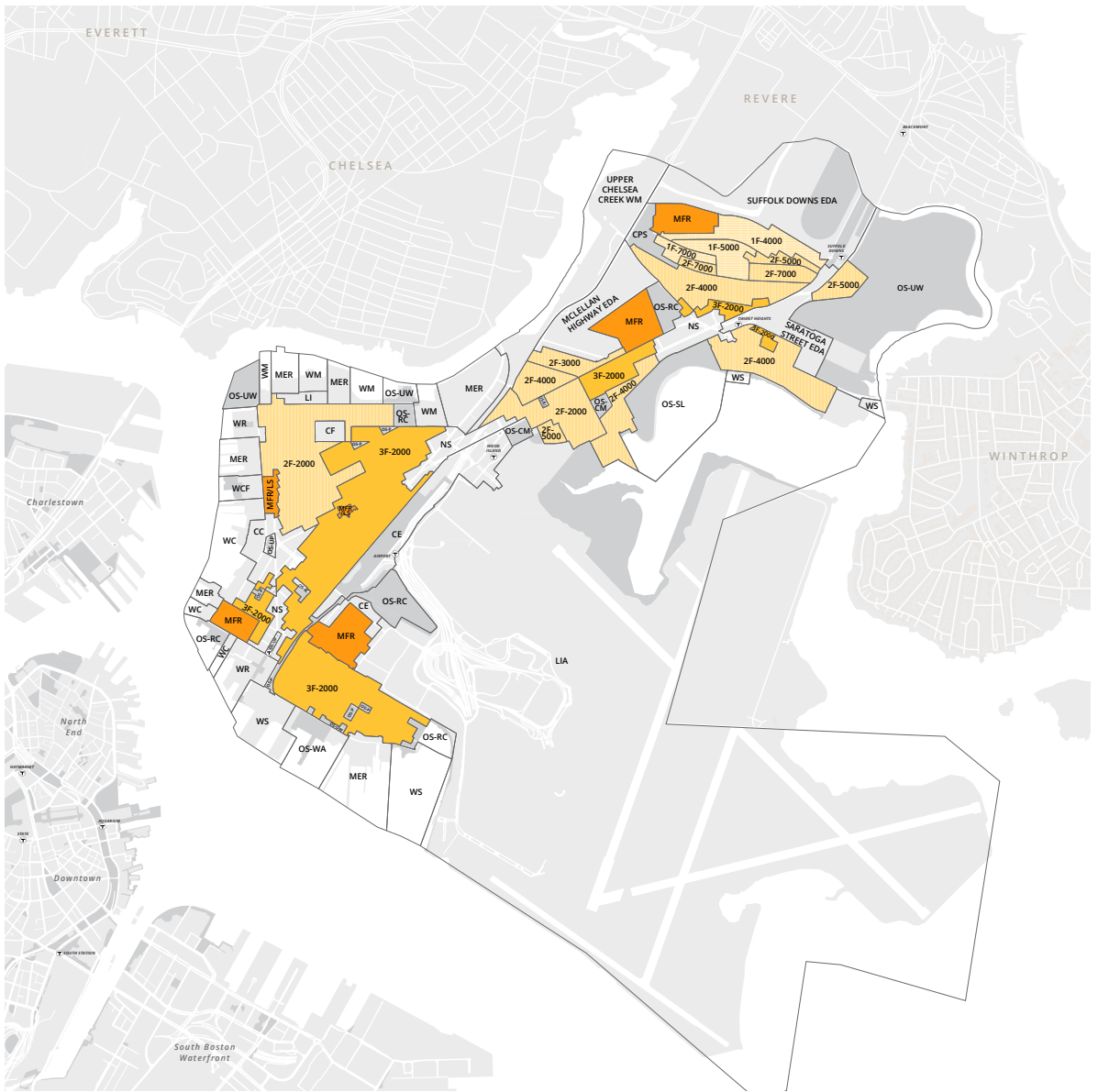
Uso

La zonificación regula qué tipo de actividades, o usos, están permitidos en cada subdistrito. Algunos usos comunes definidos por la zonificación incluyen residencial, comercial/minorista, cívico e industrial. La zonificación de East Boston diferencia además los usos dentro de la categoría de uso residencial, creando subdistritos de viviendas para una familia, dos familias, tres familias y múltiples familias.

Normas dimensionales

La zonificación guía el tamaño y la forma de los edificios. No dicta qué aspecto debe tener un edificio, pero crea normas sobre cómo puede ser de grande y dónde debe estar ubicado dentro de un determinado terreno.

Las zonas de vecindarios residenciales están gobernadas por la zonificación residencial unifamiliar (1F), residencial bifamiliar (2F), residencial trifamiliar (3F) y residencial multifamiliar (MFR). Estos subdistritos de zonificación representan alrededor del 40% de la superficie dentro de los límites del estudio.



El código de zonificación de East Boston, conocido como Artículo 53, fue actualizado por última vez en 1993. En esta sección, estudiaremos cómo codifica la zonificación de East Boston, las características específicas de los edificios de hoy, y cómo podría hacerlo en el futuro.

Map de los Subdistritos Residenciales del Artículo 53

- (1F) Residencial unifamiliar
- (2F) Residencial bifamiliar
- (3F) Residencial trifamiliar
- (MFR) Residencial multifamiliar
- Distrito de Subperposición de Zonificación del vecindario

Zonificación

Usos del Suelo

Históricamente, el propósito principal de la zonificación era separar usos que se pensaban que eran incompatibles. Los subdistritos de zonificación residencial en East Boston permiten principalmente usos residenciales y prohíben la mayoría de los otros usos.



Usos Prohibidos

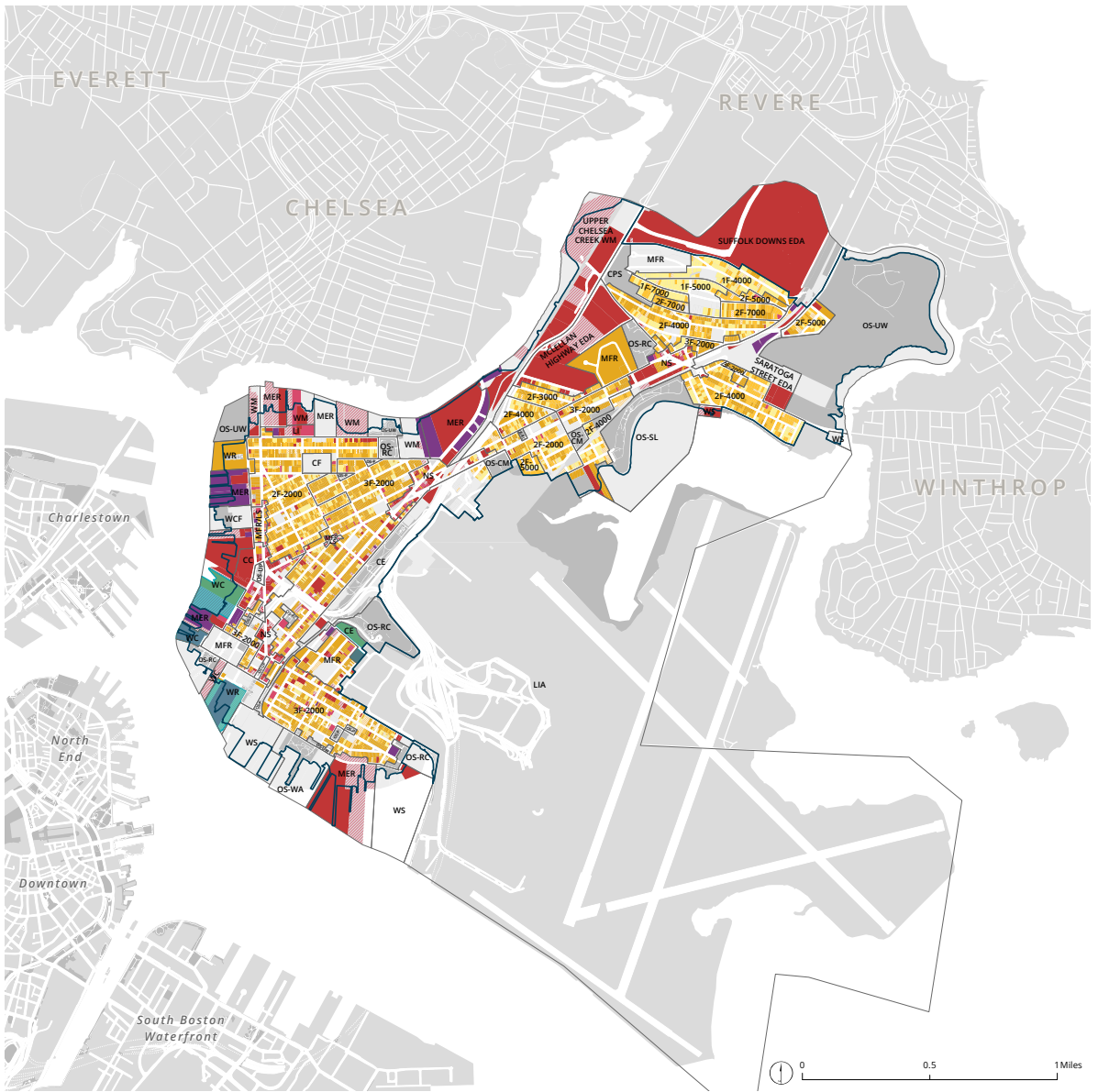
Pequeños comercios, como cafés, usos de servicios como lavanderías y usos comunitarios como guarderías brindan servicios importantes al vecindario pero están actualmente prohibidos por la zonificación.

USE	1F	2F	3F	MFR	MFR/LS
Daycare	c	C	C	C	C
Bakery	F	F	F	F	C
Local Retail	F	F	F	F	A
Dry Cleaning	F	F	F	F	C

Artículo 53 - Tabla A

Subdistritos Residenciales – Reglamentaciones de uso

Los usos están codificados como “permitidos”, “condicionales” o “prohibidos”. La Tabla A del Artículo 53 del Código de Zonificación de Boston lista 26 categorías de usos distintas. Para las definiciones de cada categoría de uso y ciertos usos específicos, consulte el Artículo 2A del Código de Zonificación de Boston.



Uso de terrenos – existente sin conformidad

Hay muchos ejemplos de usos que están prohibidos por la zonificación pero que son deseados en los vecindarios donde se encuentran. Ubicar cierta cantidad de comercios minoristas con usos residenciales ayuda a crear vecindarios peatonales.

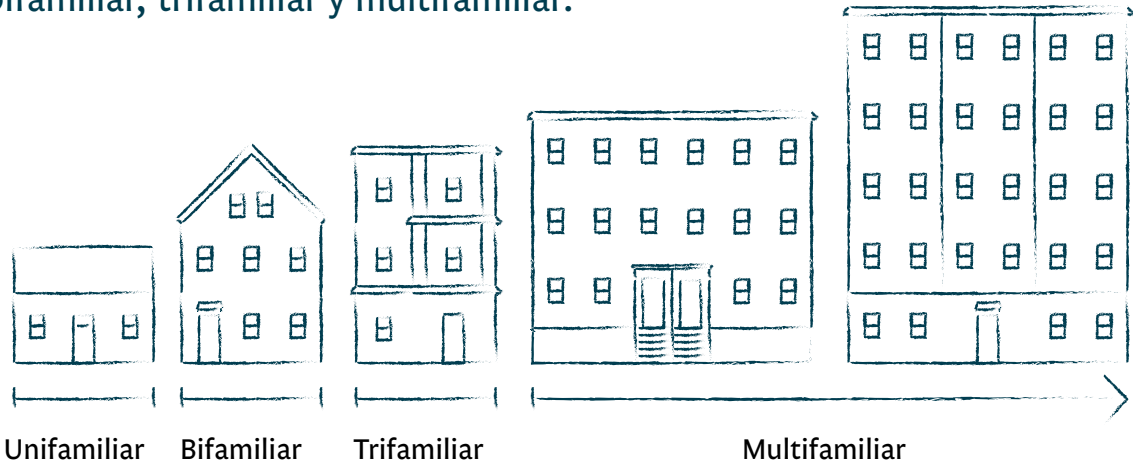
Mapa del Uso del Suelo Existente

- Single-family
- Two-family
- Multi-family
- Commercial
- Industrial
- Mixed Use
- Exempt
- Commercial Vacant
- Residential Vacant
- Planned Development Area (PDA)
- Zoning Subdistrict Boundary

Zonificación

Uso Residencial

La zonificación de East Boston diferencia los usos dentro de la categoría de uso residencial, creando subdistritos de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.



Uso del Suelo y Tipos de Edificios

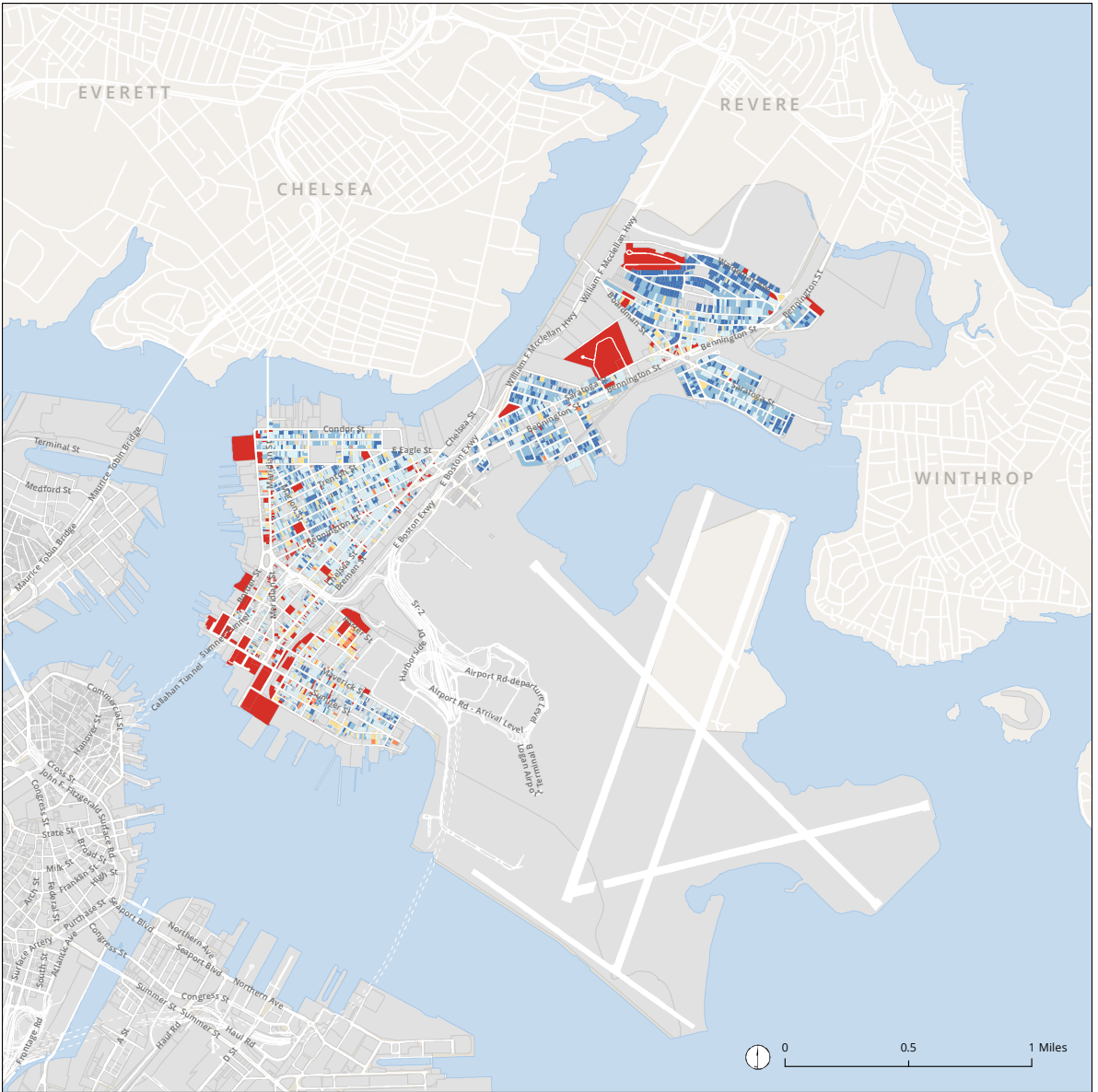
La designación para múltiples familias técnicamente se aplica a edificios con 4 o más unidades de vivienda, y cubre un rango amplio de edificios residenciales.

Artículo 53 - Tabla A

Subdistritos residenciales - Reglamentaciones de uso

Los subdistritos residenciales son distintos a otros tipos de subdistritos de uso de terrenos en el Artículo 53 debido a que se refieren a una tipología de edificios que tienen tamaños mínimos de terreno asociado.

USE	1F	2F	3F	MFR	MFR/LS
Multi-family	F	F	F	A	A
Rowhouse	F	F	A	A	A
One-family	A	A	A	A	A
Two-family	F	A	A	A	A
Three-family	F	F	A	A	A



Uso de terrenos residenciales – existentes sin conformidad

Un 34% de las parcelas en las zonas de viviendas bifamiliares (2F) de East Boston contienen casas para tres familias.

Mapa de los usos residenciales existentes

- 1 unit (971)
- 2 units (1,276)
- 3 units (2,272)
- 4-7 units (304)
- 8-9 units (47)
- 10 or more units (259)

Zonificación

Altura

La altura del edificio es una de las reglas dimensionales codificadas por la zonificación. La altura se registra en pies y número de pisos, y actualmente se mide desde el nivel promedio de una parcela hasta la parte de arriba del piso habitable más alto.



2-1/2 Pisos

3 Pisos

Distrito de Superposición de resiliencia a la inundación

La Agencia de Desarrollo y Planificación de Boston (BPDA) ha estudiado cómo incluir proyecciones de inundaciones futuras, que incluyen una enmienda a la definición de la altura. Una vez que se adopte, la altura se medirá desde la elevación del piso terminado (FFE por sus siglas en inglés) de la planta baja, que permitiría a los edificios elevar la planta baja sin perder la altura disponible.

Acceso al techo

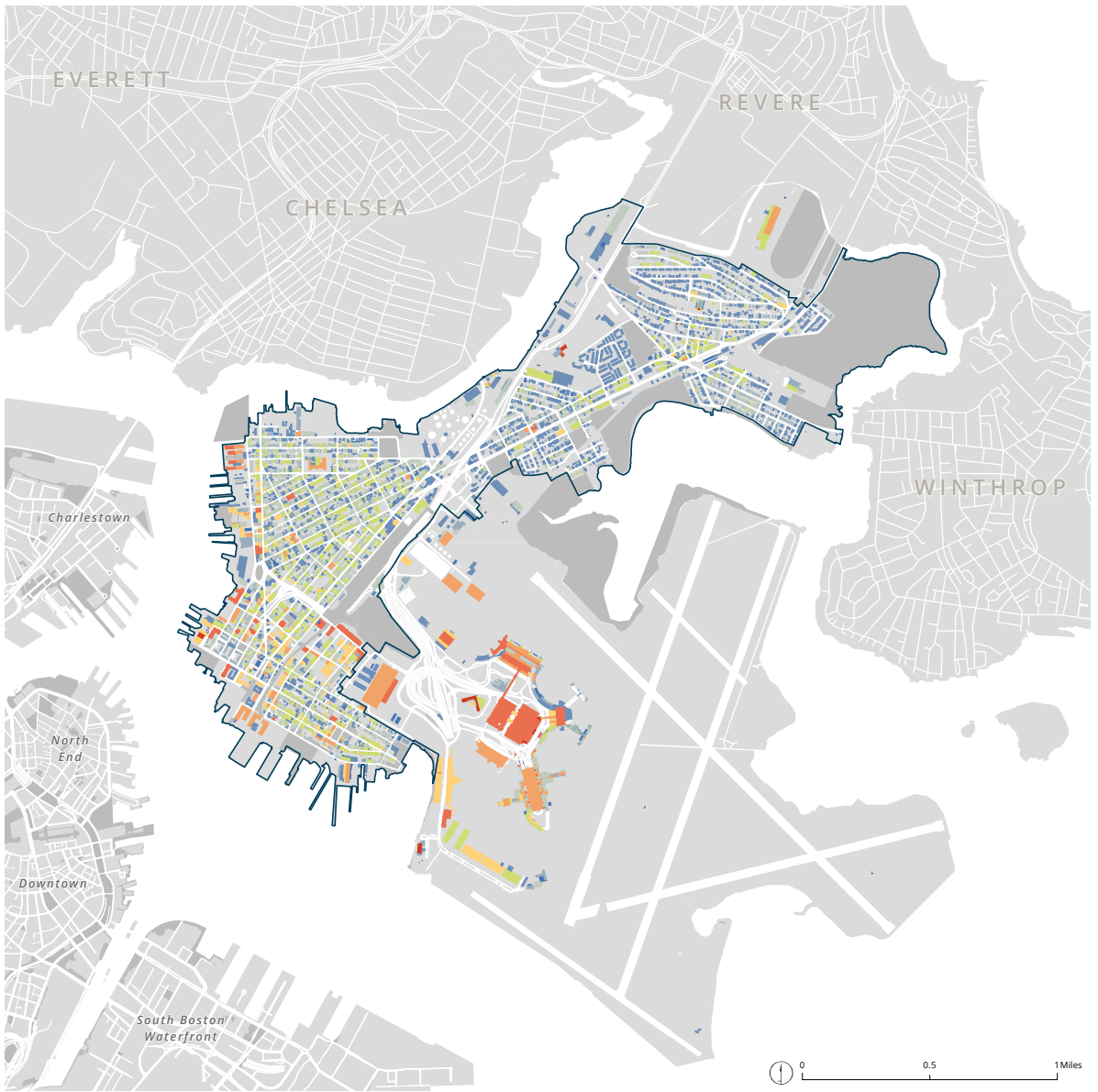
Espacios mecánicos, terrazas y el acceso a las terrazas no se incluyen en la medición de la altura porque técnicamente no son espacios habitables. El acceso a las terrazas puede ser una característica arquitectónica importante de un edificio y en algunos casos podría contribuir a la impresión de la altura.

Artículo 53 - Tabla F

Subdistritos residenciales – Reglamentos dimensionales

Los subdistritos de zonificación residencial en East Boston limitan la altura a 35 pies uniformemente pero tienen pequeñas variaciones en la cantidad de pisos permitidos.

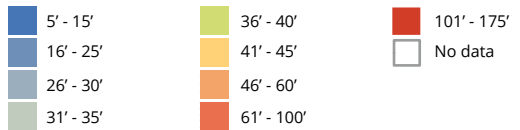
Subdistrict	Feet	Stories
1F	35'	2-½
2F	35'	2-½ *
3F	35'	3
MFR	35'	3
MFR/LS	35'	3



Altura de edificios - existente sin conformidad

De los edificios existentes en East Boston, un 20% son más altos que la altura permitida por la zonificación, muchos fueron construidos antes de la adopción del código actual de zonificación.

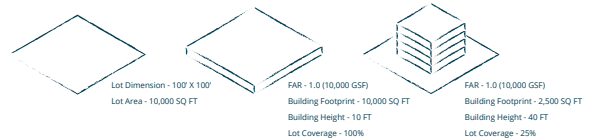
Mapa de la altura de los edificios existentes



Zonificación

Densidad

Una de las principales maneras en que la zonificación limita el tamaño de los edificios es al regular el coeficiente del área del piso (FAR por sus siglas en inglés). El FAR es el total de los pies cuadrados de todos los pisos de un edificio dividido por el total de pies cuadrados que tiene la parcela donde está ubicado.



Subdistrict	FAR
1F-4000	0.5
1F-5000	0.5
1F-7000	0.5
2F-2000	0.8
2F-3000	0.8
2F-4000	0.8
2F-5000	0.6
2F-7000	0.6
3F-2000	1.0
MFR & MFR/LS	1.0

Cálculo del FAR

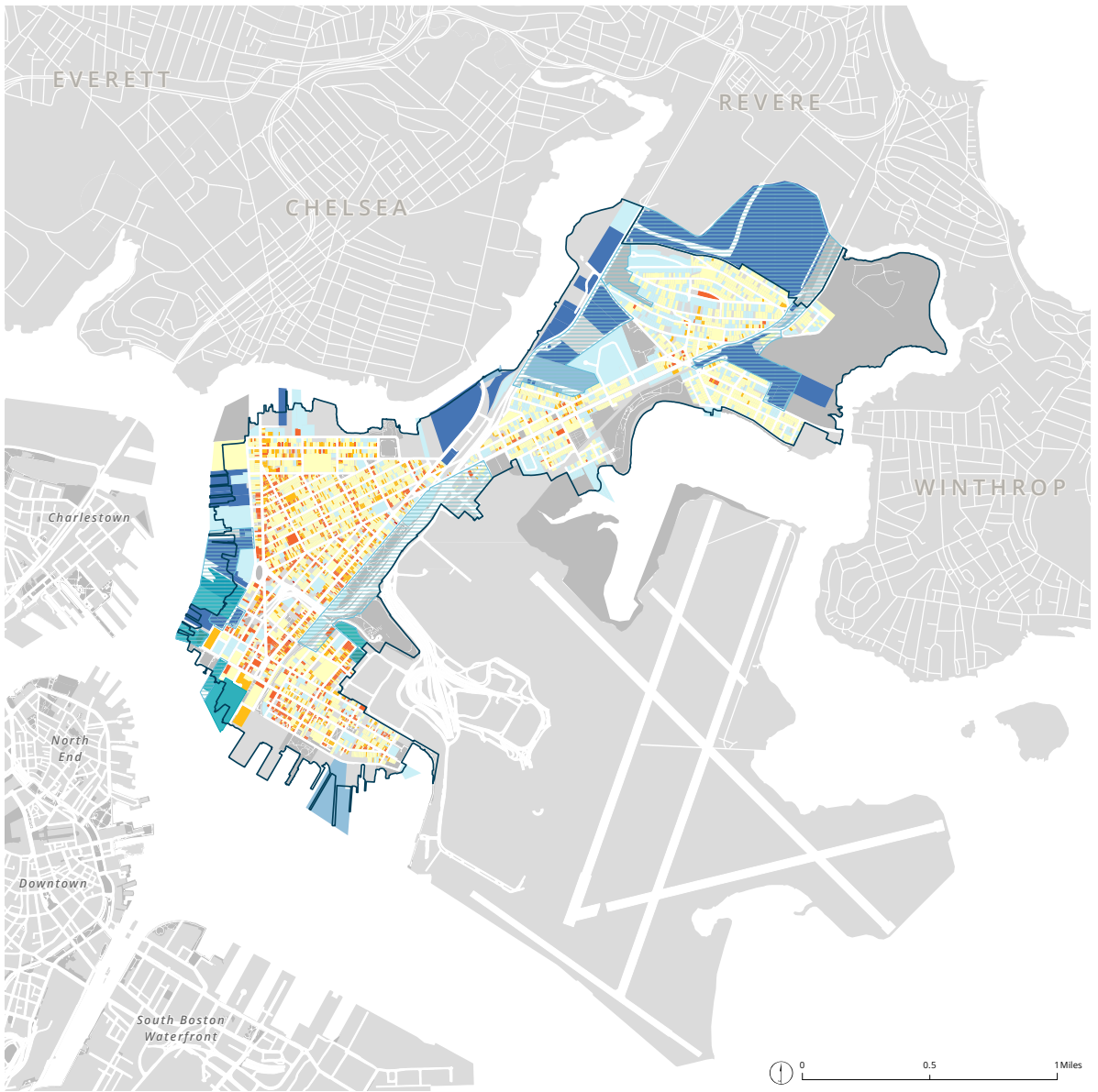
Si una parcela de 1,000 pies cuadrados tiene un límite FAR de 1.0, la estructura en la parcela puede tener 1,000 pies cuadrados en total.

Artículo 53 - Tabla F

Subdistritos residenciales – Reglamentaciones dimensionales

Subdistritos residenciales – Reglamentaciones dimensionales

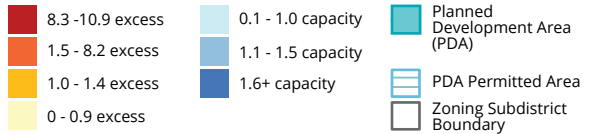
El número que sigue a la designación “1F”, “2F”, o “3F” se refiere a la superficie mínima del lote requerida en dicho subdistrito para la primera o dos unidades de vivienda. Los requerimientos de la superficie mínima del lote limitan todavía más la densidad de un subdistrito determinado. Por ejemplo, un subdistrito 2F-3000 permite un edificio independiente para 1 o 2 familias en un lote de 3,000 pies cuadrados para 1 o 2 unidades de vivienda.



Altura de edificios - existente sin conformidad

Un 60% de las parcelas en East Boston tiene edificios con un FAR mayor de lo que permite la zonificación, muchos de los cuales fueron construidos antes de la adopción del código de zonificación actual.

Mapa del FAR existente



Zonificación

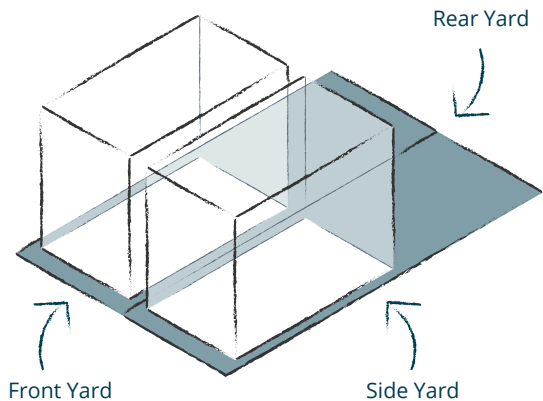
Espacio entre edificios

El retroceso determina la distancia de un edificio al límite de la propiedad. La zonificación usa los retrocesos mínimos en la parte de atrás, a los lados y en el frente para controlar la superficie de la parcela donde se puede construir.

Artículo 53 - Tabla F Subdistritos residenciales - Reglamentaciones dimensionales

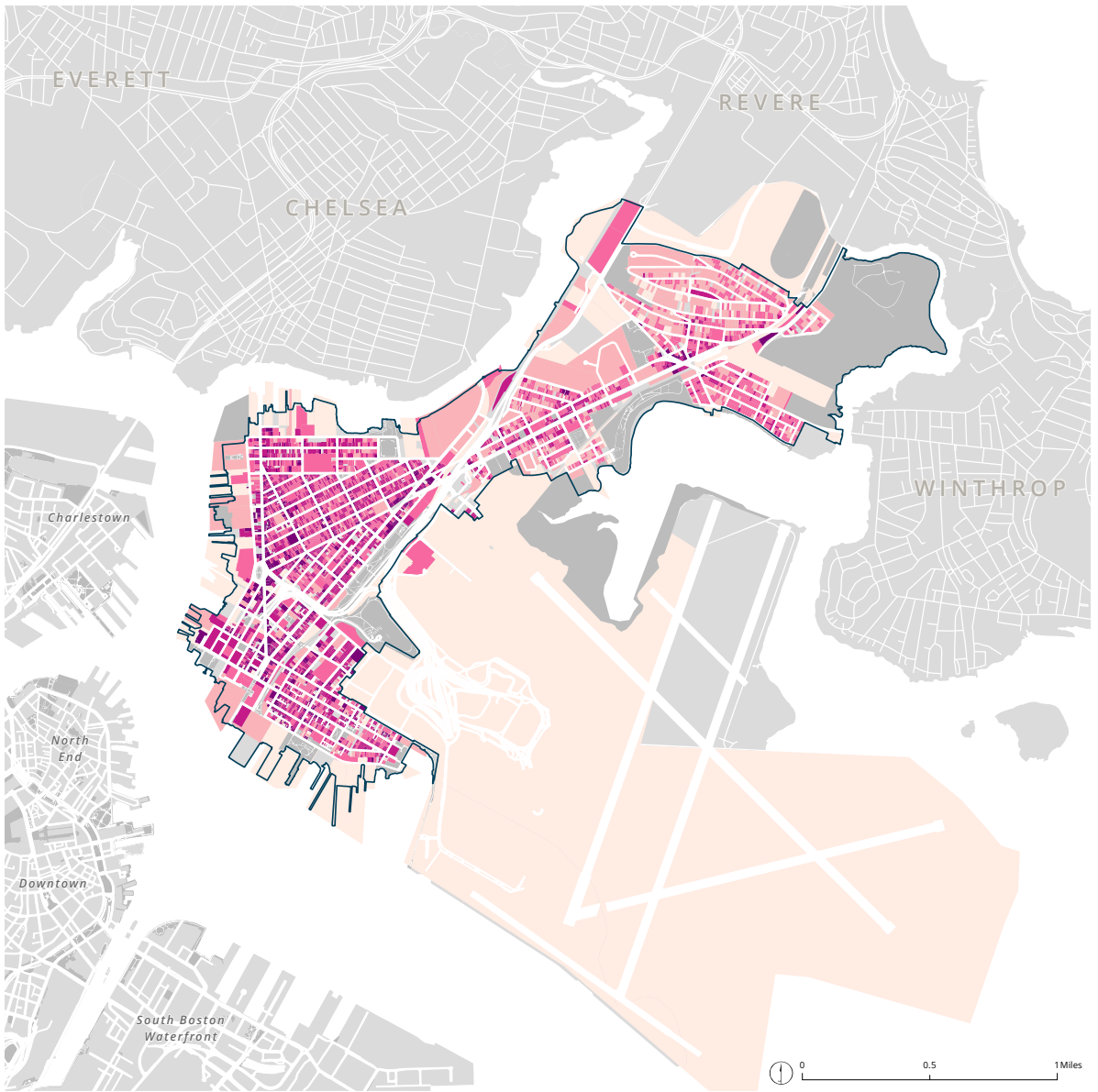
Requerimientos de retrocesos.

Subdistrict	Setback (in feet)		
	Front	Rear	Side
1F-4000	15	35	10
1F-5000	15	40	10
1F-7000	20	45	10
2F-2000	5	30	2-1/2
2F-3000	5	35	5
2F-4000	10	40	7
2F-5000	10	40	10
2F-7000	15	45	10
3F-2000	5	40	2-1/2
MFR/LS	5	30	2-1/2



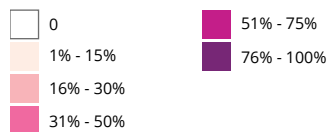
Retroceso

Los retrocesos de los patios delanteros determinan la distancia entre un edificio y la calle. En East Boston, los requerimientos dimensionales en las zonas de vecindarios residenciales pueden variar de 5 pies a 20 pies. Los retrocesos laterales determinan la distancia entre edificios vistos desde la calle.



La zonificación también limita la superficie de un lote que se puede construir al fijar límites a la cobertura del lote. La zonificación de East Boston actualmente no codifica la cobertura del lote pero depende de los requerimientos de distancias mínimas para cumplir una función similar.

Mapa de la cobertura del lote



Estacionamiento

La zonificación dice cuántos espacios de estacionamiento se requieren por uso en distritos diferentes. Para usos residenciales, la zonificación típicamente requiere por lo menos uno o dos espacios de estacionamiento por unidad, dependiendo del tamaño del edificio.

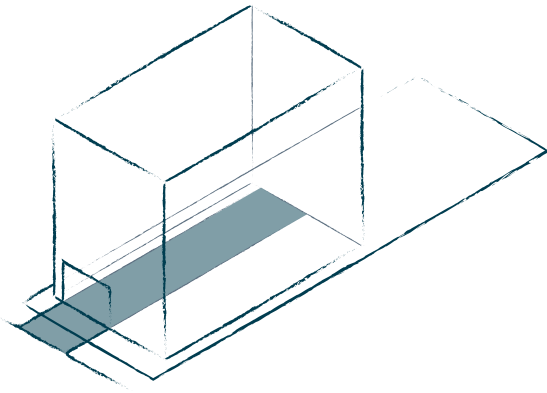


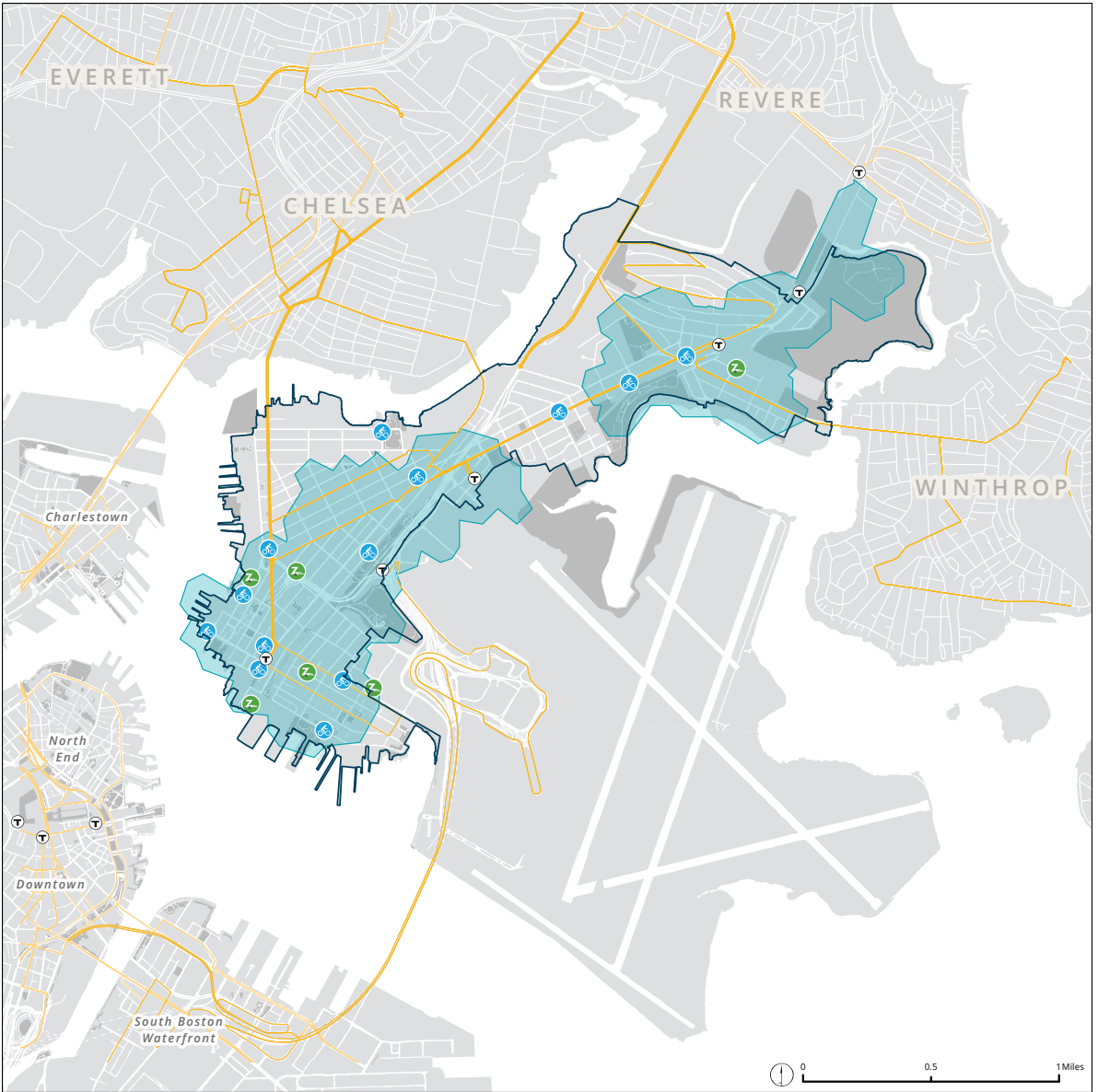
Diagrama de estacionamiento

El estacionamiento requiere pies cuadrados para el almacenamiento y maniobra de vehículos, lo que de otra manera podría ser dedicado a usos deseados en la planta baja o espacio habitacional adicional. El estacionamiento también requiere cortar el borde de la vereda para brindar acceso a la calle, lo que introduce un punto de conflicto vehicular con peatones y elimina oportunidades para mejorar los espacios públicos y el estacionamiento en la calle.

Subdistrict	Minimum spaces per unit
1F, 2F, 3F	1.0
MFR (4-6 units)	1.5
MFR (7-9 units)	1.75
MFR (10+ units)	2.0
Affordable housing	0.7

Artículo 53 - Tabla N

La zonificación requiere un número mínimo de espacios de estacionamiento para todos los proyectos residenciales propuestos. No pone un máximo ni limita el número total de espacios de estacionamiento que se pueden proveer. Sin embargo, el Departamento de Transporte de Boston (BTD por sus siglas en inglés) recomienda coeficientes máximos de estacionamiento para desarrollos grandes (por lo menos 50,000 pies cuadrados brutos). El Laboratorio de Innovación en la Vivienda del Alcalde designa coeficientes máximos de estacionamiento para desarrollos que participan en el Piloto de Vida Compacta (Compact Living Pilot).



Los requerimientos mínimos de estacionamiento en la zonificación no varían según la proximidad a opciones de viaje cercano, por ejemplo la Línea Azul o las bicicletas compartidas. Las directrices de estacionamiento máximo fijadas por el BTD y el Piloto de Vida Compacta se reducen cerca de las estaciones del subterráneo de la MBTA. Más de un tercio de las viviendas en East Boston no tienen acceso a un automóvil.

- Within a 10-minute walk of a Blue Line station
- Key Bus Route
- Local bus route
- 🚲 Bluebikes station
- Z Zipcar

¿Qué son los tipos de calles?

Los tipos de calles forman la base de las Directrices de Diseño de Calles Completas de Boston. Se considera que caminar, andar en bicicleta y usar el servicio de transporte es tan importante como manejar. Los tipos de calles se basan en los usos adyacentes, el carácter de la calle y las necesidades en competencia de todos los modos de transporte.



Los tipos de calles van más allá de la planificación tradicional del transporte al responder ampliamente al entorno de la construcción y las necesidades de una red segura y accesible de múltiples modos.

Densidad circundante

La mayoría de los tipos de calles se dividen en contextos de centro urbano o de vecindario, respondiendo a las diferencias en las necesidades del espacio público y la conexión a la red de transporte local y regional.

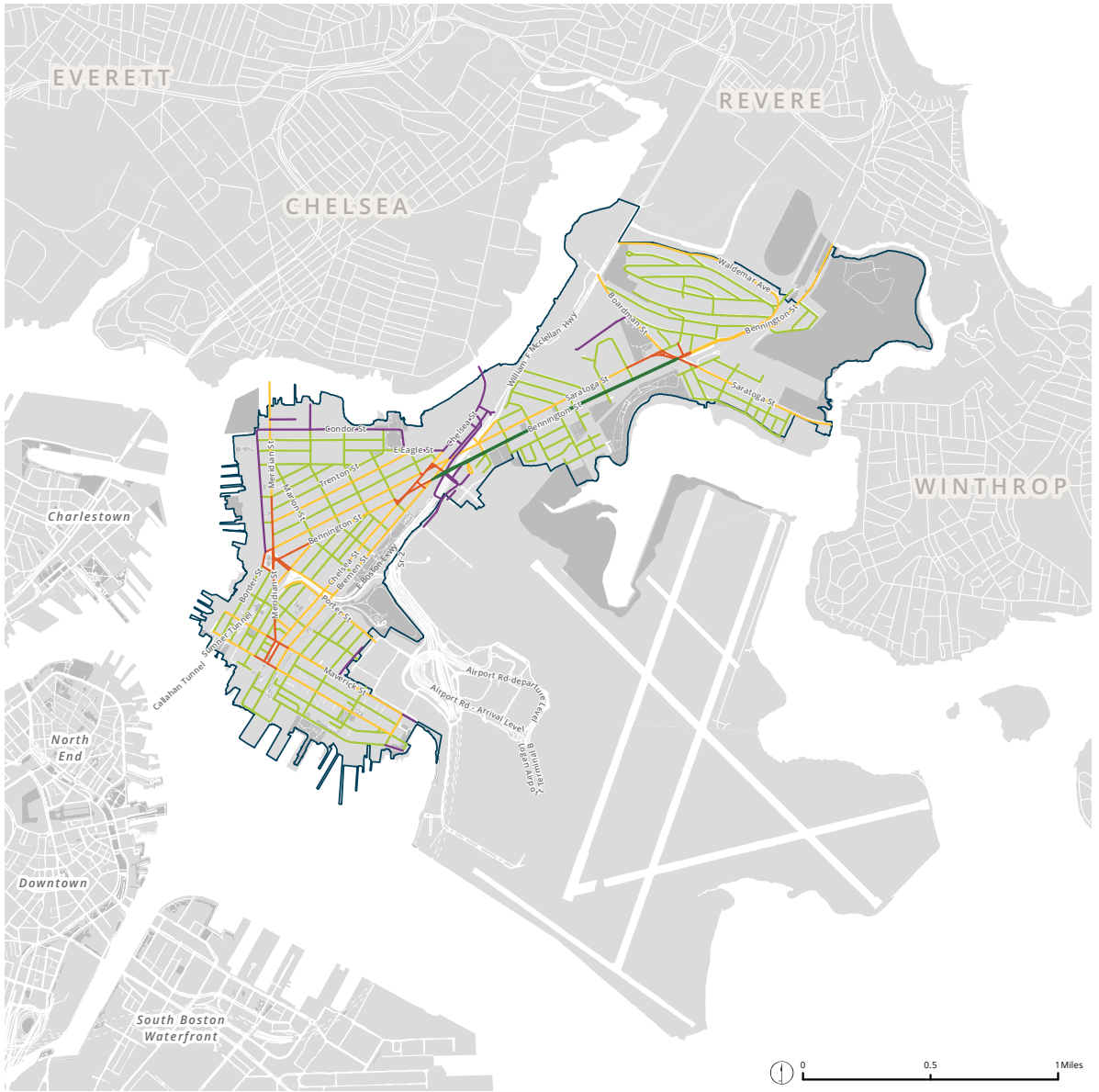
Uso de terrenos adyacentes

Los tipos de calles pueden ser fluidos—un solo corredor puede cambiar el tipo de calle varias veces a medida que cambia el uso de los terrenos circundantes, por ejemplo, al pasar por un el centro comercial de una comunidad. Esto, a su vez, influye en el tráfico peatonal, la diversidad de los modos de transporte, el espacio público y el uso de los bordes de las veredas.

Tipos especiales de calles

Las calles compartidas, las autopistas y los bulevares están caracterizados por elementos de diseño especiales de dicho tipo de calle no sólo por el uso de los terrenos adyacentes.





Tipos de calles en East Boston

East Boston actualmente incluye cinco tipos de calles. En las zonas de vecindarios residenciales, los tipos de calles se limitan principalmente a tipos de calles que son conexiones entre vecindarios y otras calles que son residenciales.

- Neighborhood Residential
- Neighborhood Connector
- Neighborhood Main
- Boulevard
- Industrial

Calles de vecindarios residenciales

Las calles de vecindarios residenciales brindan acceso inmediato al núcleo residencial, típicamente no tienen tránsito y a menudo tienen estacionamiento con permisos en las calles. Se enfatizan velocidades bajas y muchos árboles en las calles. Las calles de vecindarios residenciales son el tipo de calle más común en East Boston.

Como todos los tipos de calles, las calles de vecindarios residenciales brindan guía cuando se seleccionan los elementos de diseño. Por ejemplo:

Velocidad de viaje

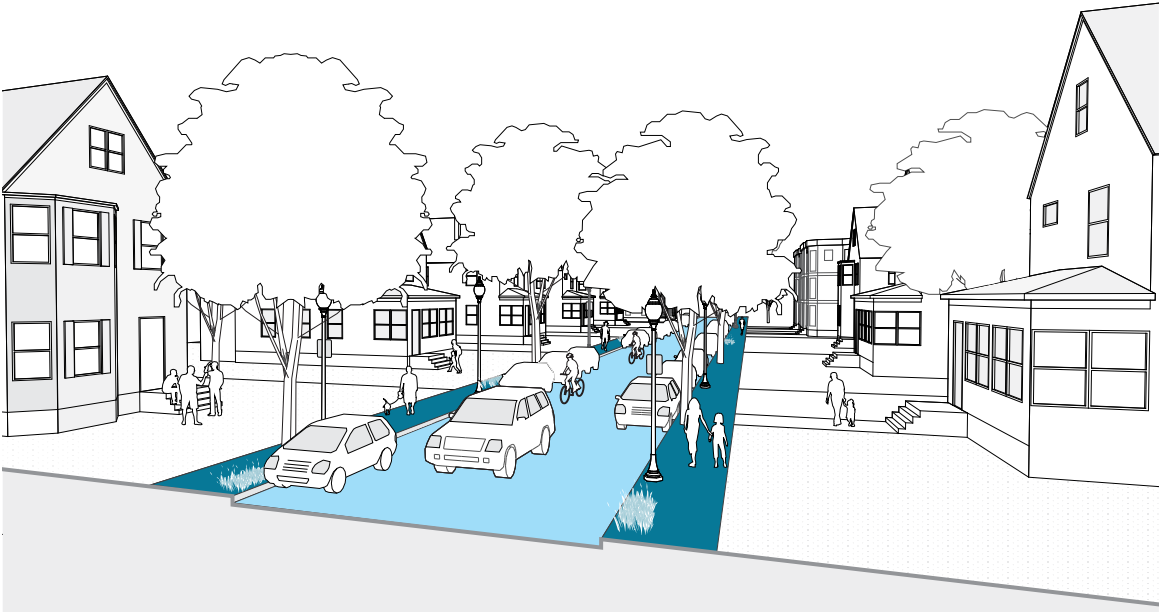
Las calles de vecindarios residenciales deben ser diseñadas para producir velocidades que no excedan las 20 millas por hora. Estrategias de diseño para calmar el tráfico pueden ser apropiadas para reforzar velocidades bajas, particularmente donde los conductores vienen de calles con velocidades más altas. Las velocidades bajas generalmente acomodan las bicicletas sin necesitar separación física.

Veredas

Las veredas de calles de vecindarios residenciales deben tener por lo menos 7 pies de ancho; 5 pies de la vereda son reservados para la ruta de acceso (por ej., la zona para peatones). El ancho restante debe ser dedicado a árboles, mobiliario urbano y otros elementos.

Carriles

Las calles de vecindarios residenciales típicamente tienen uno o dos carriles, con o sin estacionamiento y no tienen marcas en el pavimento.



Cómo funciona la zonificación

Breve Historia de la Zonificación en la ciudad de Boston

Quince de los veintiséis vecindarios de Boston fueron alguna vez pueblos independientes (o vecindarios de otros pueblos). A medida que pasaron los años, estos vecindarios fueron lentamente absorbidos por la Ciudad de Boston. Hasta la fecha, muchos de estos vecindarios siguen siendo especiales en su apariencia y ambiente comparado con el resto de la ciudad. La edición más reciente del Código de Zonificación de Boston, promulgado en 1964, ha evolucionado y ha sido adaptado para permitir el carácter especial de estos lugares e incluye muchos mapas y enmiendas separadas. En la década de 1980 y 1990, tuvo lugar un proceso general de rezonificación que llevó a la redefinición de la zonificación de muchos vecindarios.

El código de zonificación de East Boston, conocido como Artículo 53, fue actualizado por última vez en 1993.

Cómo funciona la zonificación

Diferentes agencias de la ciudad, departamentos, juntas y comisiones municipales juegan papeles de importancia, pero diferentes, en la zonificación.

- La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA por sus siglas en inglés) escribe la zonificación.
- La Comisión de Zonificación de Boston (BZC por sus siglas en inglés) adopta la zonificación.
- El Departamento de Servicios de Inspección (ISD por sus siglas en inglés) interpreta y aplica la zonificación.
- La Junta de Apelaciones de Zonificación (ZBA por sus siglas en inglés) determina la elegibilidad a las excepciones de la zonificación.

Cuando el público entra en contacto con cuestiones de zonificación, a menudo lo hace a través de la BPDA o ISD.

Los propietarios deben presentar una solicitud a la ISD para recibir un permiso de la construcción o un permiso de cambio en uso u ocupación. Si se niega el permiso debido a que el proyecto propuesto viola el Código de Zonificación, el solicitante puede apelar la decisión a la ZBA dentro de la ISD.

La BPDA presenta recomendaciones sobre el caso después de que su personal de planificación:

- Evalúa las solicitudes de zonificación
- Estudia la propuesta

La BPDA presenta sus recomendaciones a la Junta de Apelación sobre las variantes en la zonificación y los usos condicionales y a la Comisión de Zonificación en casos relacionados con las enmiendas al Código de Zonificación.

El público y los funcionarios electos también pueden opinar sobre la petición de variaciones.

Términos de la zonificación

Altura - La altura se mide desde el grado de inclinación promedio de una parcela.

Apelación o Variante - petición presentada a la Junta de Apelaciones para recibir una excepción a las reglamentaciones del código de zonificación.

Artículo 80 - Adoptado en 1996 por la BPDA para proveer directrices claras al proceso de evaluación del desarrollo relacionado con proyectos grandes (agregar/construir más de 50,000 pies cuadrados), proyectos pequeños (agregar/construir más de 20,000 pies cuadrados y/o más de 15 nuevas unidades residenciales netas), zonas de desarrollo planificado (nuevos distritos con zonificación superpuesta para zonas de proyectos más grandes que 1 acre) y planes maestros institucionales (proyectos relacionados con campus médicos y académicos). El proceso del Artículo 80 podría incluir, pero no se limita, a la evaluación del impacto de un proyecto en el transporte, espacio público y el medio ambiente y recursos históricos. Los Gerentes de Proyectos de la BPDA asisten a los desarrolladores a navegar el proceso del Artículo 80. Se anima a que el público participe durante el período de tiempo de evaluación de un proyecto.

Capítulo 91 – Ley de la Costa Pública de Massachusetts - Herramienta principal del Estado para la protección y promoción del uso público de sus zonas costeras y ríos. Es el programa más antiguo de este tipo en toda la nación. El Capítulo 91 regula las actividades en los riachuelos costeros y tierra adentro, incluyendo la construcción, dragado y relleno de zonas costeras, lagunas grandes y ciertos ríos y arroyos.

Departamento de Servicios de Inspección (ISD por sus siglas en inglés) - Departamento de la Municipalidad de Boston que administra el Código de Zonificación de Boston y el Código de Construcción del Estado y emite todos los permisos para la construcción, uso y ocupación. Si un proyecto requiere la evaluación del desarrollo según el Artículo 80, el ISD no emitirá un permiso hasta que la BPDA y la Comisión de Zonificación (si fuera necesario)

hayan completado la evaluación requerida y la BPDA haya certificado que el proyecto descrito en la solicitud del permiso es consistente con el proyecto aprobado a través de la evaluación del desarrollo.

Excepción -Permiso para desviarse de un requerimiento específico del Código de Zonificación.

Lote, superficie del lote - Superficie de parcela con un solo propietario y que no está dividida por una calle.

Política de Desarrollo de la Inclusión (IDP por sus siglas en inglés)- Establecido en el 2000 para promover la producción de viviendas asequibles en Boston. Bajo la IDP, los desarrolladores pueden incluir unidades asequibles dentro de sus desarrollos (en el sitio), crear viviendas asequibles en un lugar fuera del sitio, o realizar contribuciones en efectivo para la creación y conservación de viviendas asequibles.

Uso accesorio- uso que está relacionado con y en el mismo lote que el uso principal del terreno.

Uso condicional - uso del terreno permitido por el Código de Zonificación siempre que cumpla con ciertas condiciones indicadas en el Código según la Junta de Apelaciones.

Uso de derecho- uso automáticamente permitido por el código de zonificación.

Uso permitido - uso del terreno que está permitido como una cuestión de derecho. No requiere la aprobación de la Junta de Apelaciones.

Uso prohibido - uso no permitido en un distrito debido al impacto dañino a otros usos permitidos, por ej., ruido o contaminación.

Uso sin conformidad - uso o actividad que era legal antes de la adopción o enmienda del Código de Zonificación pero que, debido a dicha adopción o enmienda, no cumple los requerimientos actuales del Código de Zonificación.

This workshop is part of a series focused on zoning and public realm in East Boston. These workshops explore the challenges and opportunities of different types of areas in the neighborhood including neighborhood residential, mixed-use nodes and corridors, and waterfront industrial and economic development areas. Discussions focus on how features of zoning and the public realm operate in these areas today, and how they could in the future.

Workshop 1 - Neighborhood Residential

OCT 24, 2019 6:30 - 8:00 PM

East Boston YMCA, 54 Ashley Street

Small group discussions about the character of East Boston neighborhoods.

Workshop 2 - Mixed-use Nodes & Corridors

NOV 06, 2019 6:30 - 8:00 PM

Excel Academy, 401 Bremen Street

Small group discussions about the character of East Boston's squares and main streets.

Workshop 3 - Waterfront Industrial & Economic Development Areas

NOV 21, 2019 6:30 - 8:00 PM

East Boston High School, 86 White Street

Small group discussions about the character of East Boston's waterfront industrial and economic development areas.

Contact

Kristina Ricco, Senior Planner

kristina.ricco@boston.gov

617.918.4238

Project Website

bit.ly/PlanEastBoston



**boston planning &
development agency**