



**boston planning &
development agency**

PLAN: East Boston

Taller Comunitario: Zonas de desarrollo económico e industriales en la costanera

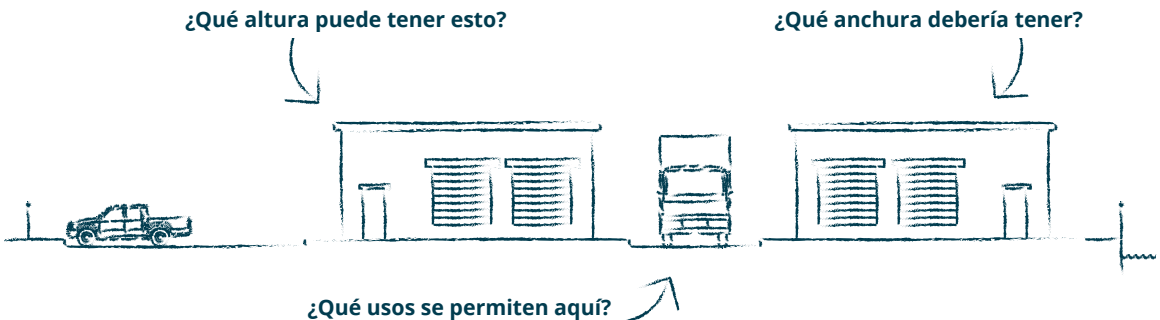


Introducción

Zonas de desarrollo económico e industriales en la costanera

La construcción de las zonas en la costanera y de desarrollo económico de East Boston incluye edificios, regulados por el Artículo 53 del Código de Zonificación de Boston, y calles, informadas por las directrices de Calles Completas de Boston.

La costanera de East Boston también está gobernada por regulaciones estatales, como la Ley de Zonas Costeras Públicas (Capítulo 91 de la Ley General de Massachusetts), que otorga prioridad al acceso público al puerto, y las regulaciones de la Zona Portuaria Designada (DPA por sus siglas en inglés), que ponen énfasis en los usos industriales que dependen del agua.



En este documento, estudiaremos—

Definiendo la costa a través de las regulaciones del estado

Definiendo edificios individuales a través de la zonificación

Definiendo calles a través de las directrices de Calles Completas



Gran parte de East Boston se contruyó antes de que se escribieran la zonificación, la política de Calles Completas o las reglamentaciones de las zonas portuarias designadas (DPA). Esto significa que hay muchos ejemplos de edificios que no cumplen con el Artículo 53, calles que no cumplen con las directrices de Calles Completas de Boston y zonas que están actualmente dentro de los límites de las DPA que no cumplen los requisitos de una DPA.

Introducción

Zonas de desarrollo económico e industriales en la costanera



Puerto Interior de East Boston

El puerto interior tiene una gran mezcla de usos en la costanera, como los dinámicos astilleros y marina de Boston Harbor, los nuevos desarrollos residenciales de uso mixto a lo largo de las calles Sumner y Marginal, o los recursos activos de espacios abiertos en los parques Piers y LoPresti, así como zonas de trabajo de la costanera con contratistas marinos y astilleros.



Chelsea Creek

Chelsea Creek se encuentra dentro de una zona portuaria designada y ha sido durante mucho tiempo un importante corredor de usos industriales que dependen del agua, tales como reparación de naves, toma de combustible y logística. La vía fluvial también provee atributos especiales del ecosistema así también como Condor Street Urban Wild, espacios amplios de la marea y zonas de pantanos salitres.



Zonas de desarrollo económico en la McClellan Highway

Esta zona de desarrollo económico se encuentra entre zonas residenciales de baja densidad y la Carretera McClellan (Ruta 1A). Actualmente incluye usos industriales livianos de baja densidad y hoteles. La zona no tiene una red de calles ni infraestructura, convirtiéndola en inaccesible a gran parte del vecindario.



Zona de desarrollo económico Saratoga

Esta zona de desarrollo económico se extiende desde la calle Saratoga cerca del límite con el pueblo de Winthrop hasta la calle Bennington, incluyendo la estación de Orient Heights de la MBTA. Incluye terrenos que son propiedad de la MBTA, edificios industriales livianos y edificios comerciales de baja densidad.



Mapa de las zonas de desarrollo económico e industriales en la costanera de East Boston

Las áreas de desarrollo económico se establecieron fácilmente para fomentar el crecimiento económico de manera sensible a las necesidades e intereses de la comunidad; para proporcionar un desarrollo económico de calidad y escala apropiado para los vecindarios circundantes; y para alentar la diversificación y expansión de la economía de Boston y East Boston

Introducción

La adaptación y la costanera

East Boston ya es vulnerable a eventos de inundación costera, que aumentarán en severidad y frecuencia con el aumento futuro del nivel del mar. Proteger a East Boston contra inundaciones requerirá una costanera mejorada según lo sugiere el informe Soluciones para la Adaptación Costera (2017) y la Visión del Alcalde de la Adaptación del Puerto de Boston (2018).

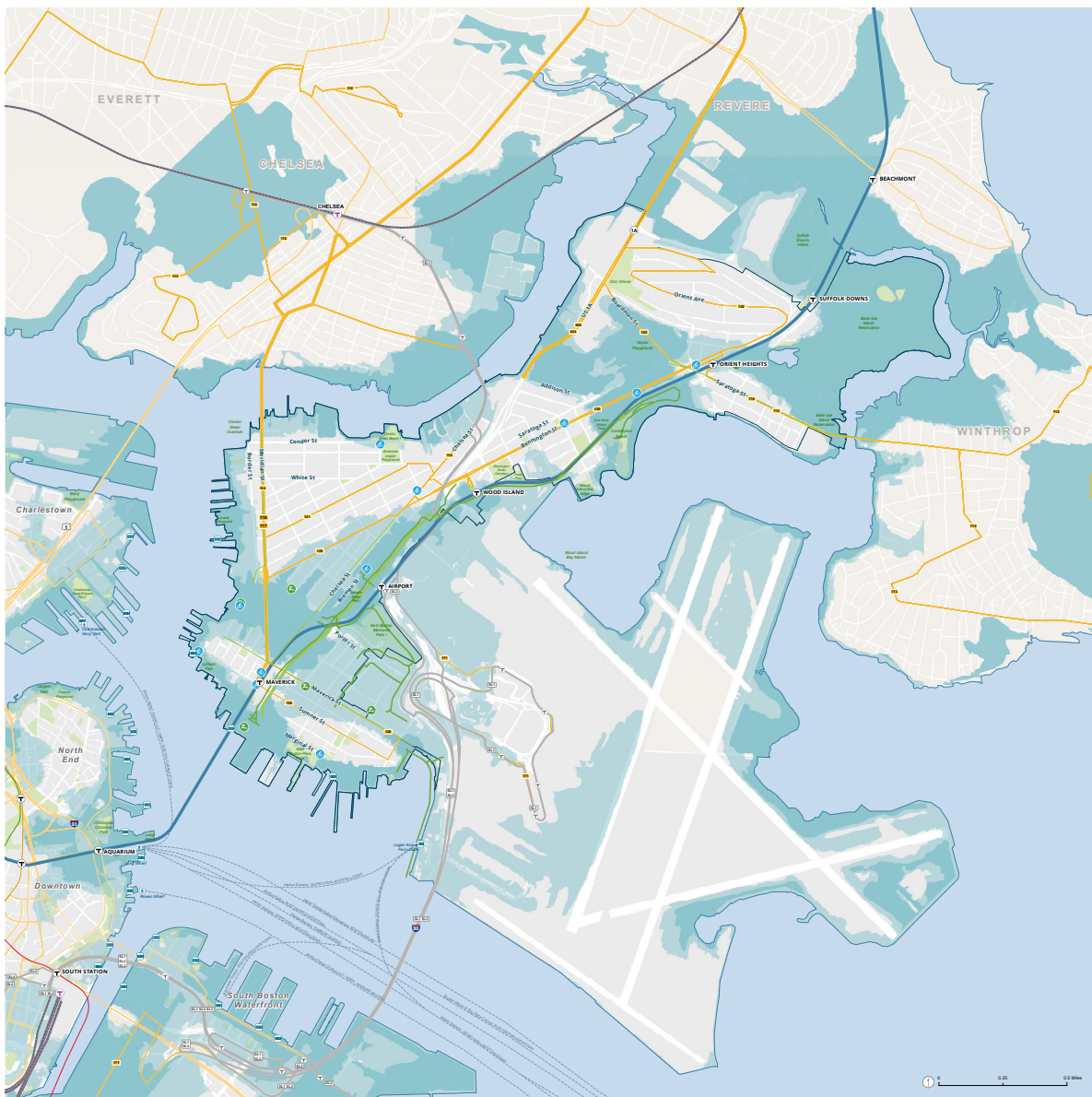


Soluciones de resiliencia costera para East Boston y Charlestown (2017)
Representación conceptual del espacio abierto en el puerto interior de East Boston.



Visión resiliente del puerto de Boston (2018)
Representación conceptual de la infraestructura resistente que conecta Constitution Beach con Belle Isle Marsh y las zonas al norte.

Estas iniciativas tratan de promover arcenes elevados, veredas en el puerto, plazas y costas vivientes a lo largo de la costanera de East Boston que proporcionarán protección contra tormentas costeras y mejorarán el acceso público al puerto, revitalizando los hábitats costeros y las zonas subutilizadas de la costanera.



Un cuarto de las calles principales de East Boston y tres de las cinco paradas de la Blue Line en East Boston son vulnerables a las inundaciones hoy. En 2070, más de un 80% de las calles principales de East Boston y cuatro de las cinco paradas de la Blue Line estarán amenazadas por las inundaciones.

Mapa de la Subida del Nivel del mar en East Boston

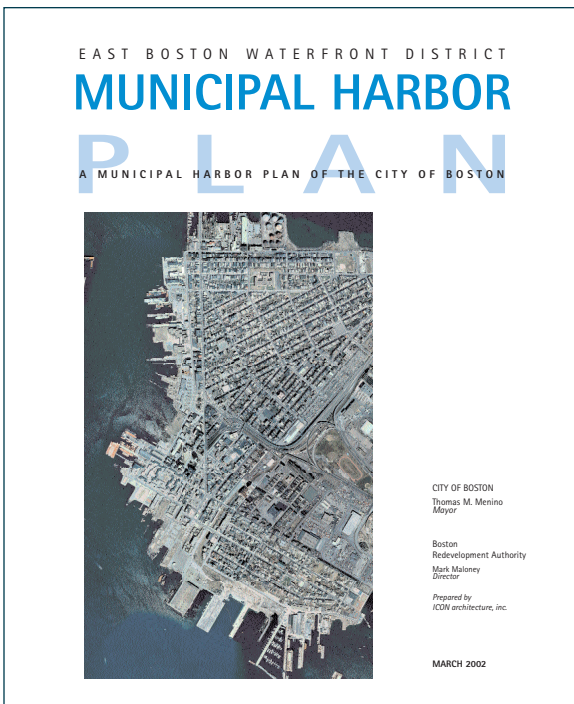
Fuentes: Modelo de Riesgo a inundaciones del Puerto de Boston, Ciudad de Boston, MassDOT, MassGIS, y la MBTA

Zonas de Riesgo Actual (Inundación del 1%)

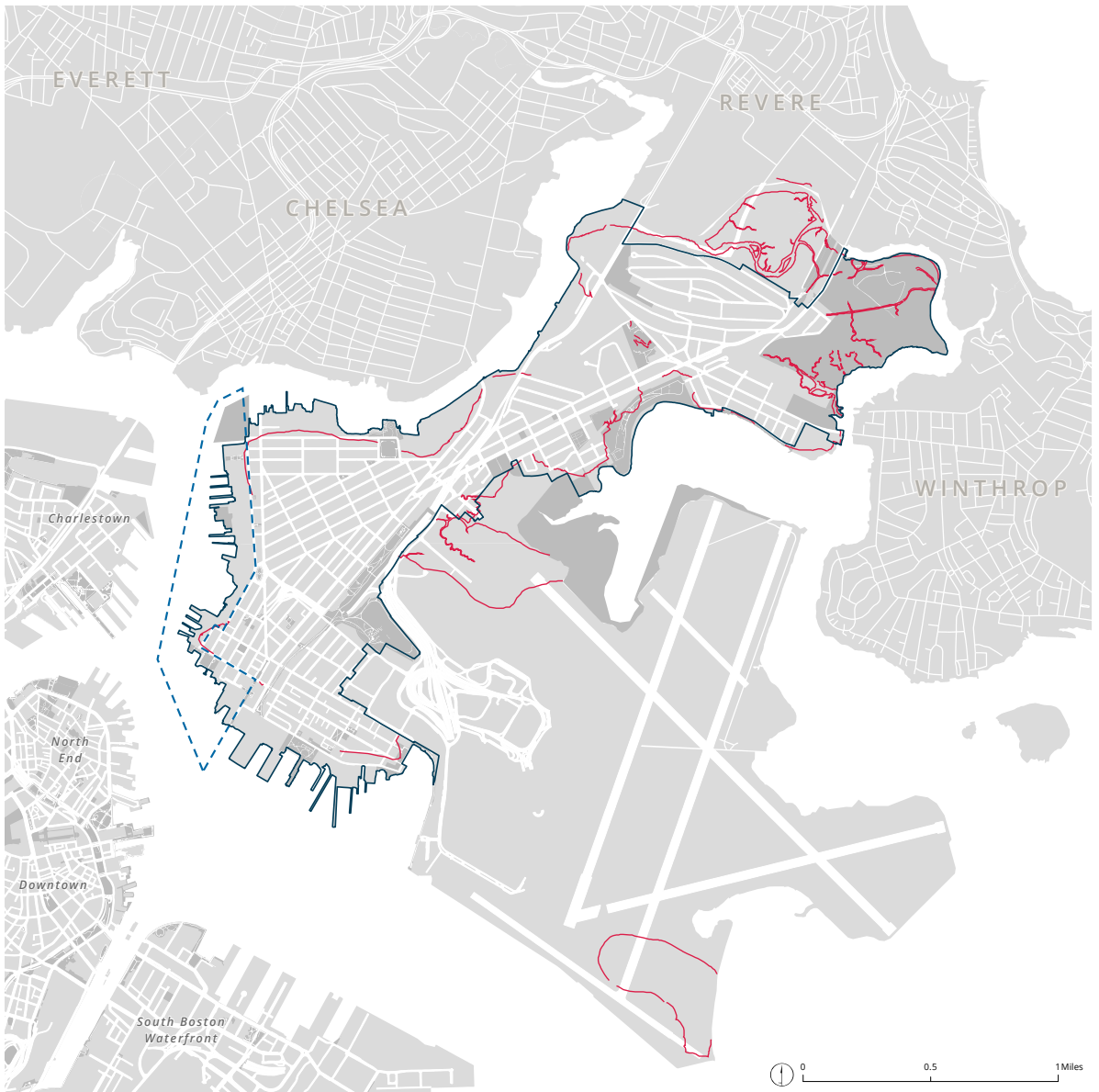
Zonas de Riesgo en 2070 (Inundación del 1%)

Capítulo 91 y Planes Municipales para el Puerto

Esta reglamentación del estado guía el desarrollo de la costanera para promover el acceso público al puerto, dar prioridad a usos que dependen del agua, y asegurar que el desarrollo privado avanza la programación y el uso público de la costanera. Los Planes Municipales para el Puerto (MHP por sus siglas en inglés) incluyen un proceso público de planificación que permiten cambios a los requerimientos uniformes de uso y dimensionales del Capítulo 91.requirements.



El Capítulo 91 logra estos objetivos a través de las restricciones de uso y dimensionales para el desarrollo privado de la costanera: Requiere que la mitad de los lugares de proyectos sean espacios abiertos, pone límites a la altura de la construcción y distancia del agua para permitir veredas en el puerto y requiere que los usos de la planta baja estén disponibles al público. Las reglamentaciones también apoyan una costanera activada a través de requerimientos para el transporte marítimo y programación pública. A través de un MHP, la altura, la masa y la distancia de los nuevos edificios y el lugar del espacio abierto pueden ser alterados para atender objetivos comunitarios y el carácter del vecindario. El plan también puede especificar los tipos de beneficios de la costanera, la programación y los usos de la planta baja que los residentes desean ver en nuevos desarrollos.



El Plan de Puerto Municipal de East Boston (EBMHP) se adoptó en 2002 y se modificó en 2008. El documento proporcionó orientación a la comunidad, los desarrolladores y al proceso de licencia del Capítulo 91 del Departamento de Protección Ambiental (DEP), y se basó en los hallazgos publicados en el Plan maestro de East Boston en abril de 2000.

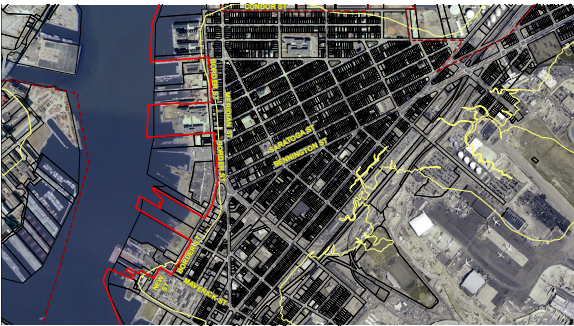
Map of Chapter 91 Jurisdiction & EBMHP

 Plan Municipal de East Boston (CZM)

 Jurisdicción del Artículo 91

Zonas Portuarias Designadas

El estado ha establecido ciertas zonas en la costanera de East Boston como lugares para usos industriales marinos, debido al acceso a puertos profundos, características existentes de los sitios industriales y acceso a caminos y redes de transporte. Estas zonas incluyen la Boston Harbor Shipyard, gran parte de Chelsea Creek, y otros lugares donde los contratistas marinos y los servicios marinos están actualmente ubicados o estaban ubicados en el pasado.

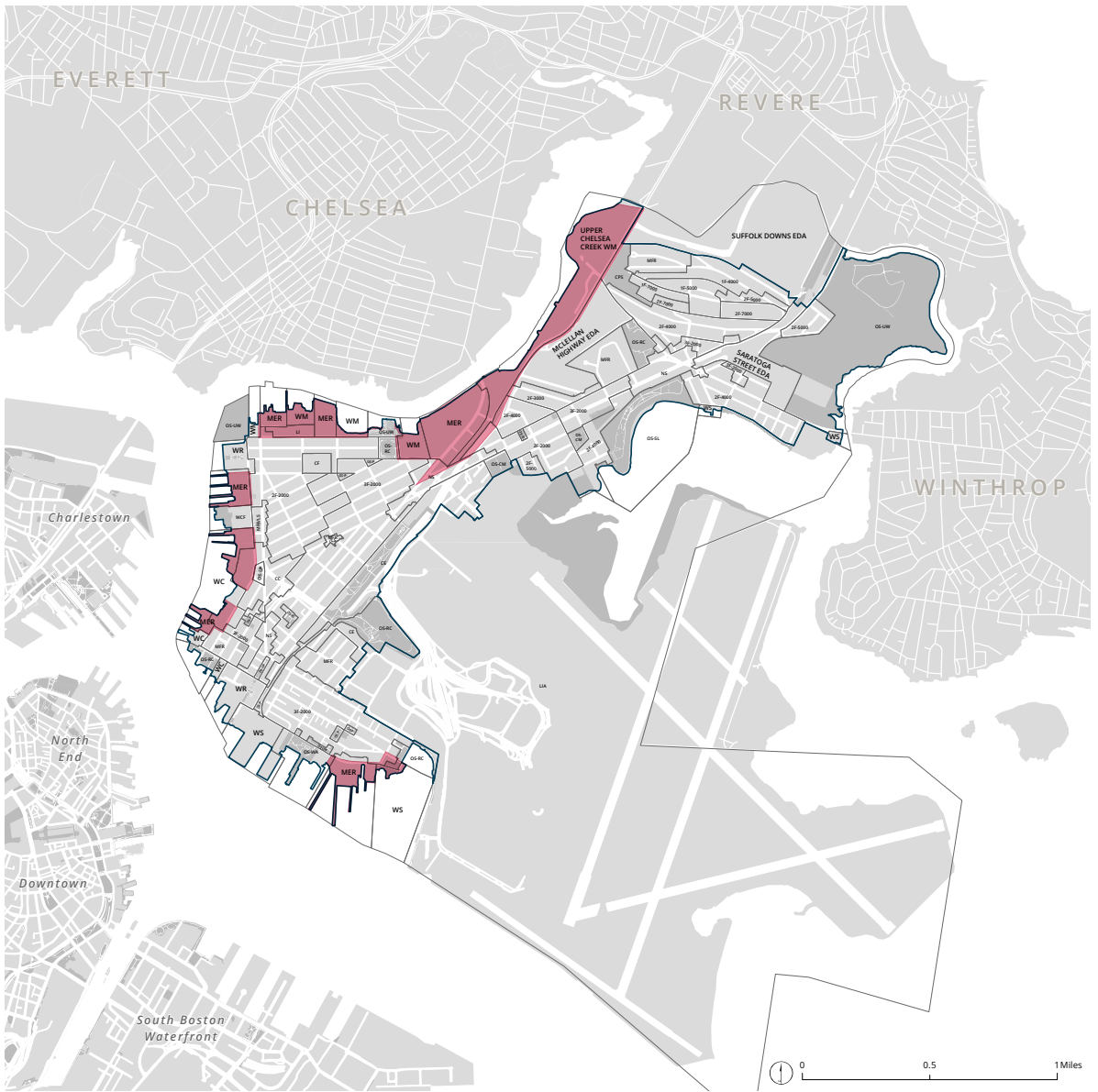


Mapa del límite del DPA Boundary y de la jurisdicción del Capítulo 91 publicado en EBMHP



Imagen del estacionamiento y usos comerciales situados en el DPA de Border Street.

Algunas propiedades dentro de las zonas portuarias designadas están subutilizadas debido a que fueron establecidas hace casi 40 años cuando existía un uso industrial marino más activo a lo largo de la costanera de East Boston. El estado permite que un 25% de estas zonas tengan permitidos otros usos que apoyen las actividades industriales en la costanera y generalmente no permiten el acceso del público.



El Plan de Puerto Municipal de East Boston (EBMHP) se adoptó en 2002 y se modificó en 2008. El documento proporcionó orientación a la comunidad, los desarrolladores y al proceso de licencia del Capítulo 91 del Departamento de Protección Ambiental (DEP), y se basó en los hallazgos publicados en el Plan maestro de East Boston en abril de 2000.

Mapa de las Áreas Designadas del Puerto de East Boston

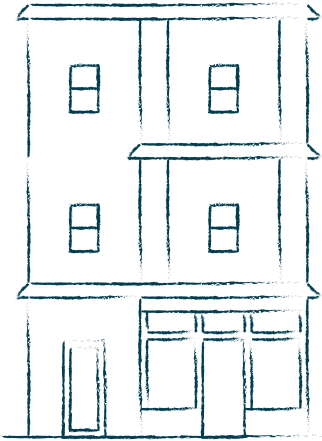
- Límite del Área de Puerto Designada (DPA)
- Límite del subdistrito de Zonificación

Esquema regulatorio

Zonificación

La zonificación es un mecanismo legal de la Municipalidad que regula lo que pueden hacer o no los propietarios con sus inmuebles. La zonificación mantiene unidas cosas compatibles – como tipos de uso o tamaños y formas de los edificios. La zonificación complementa y ayuda a implementar los objetivos de las Zonas Portuarias Designadas y el Plan Municipal para el Puerto.

Lo que ves—



Lo que se ve en la zonificación—

SUBDISTRICTO	ALTURA	FAR	RETRANQUEO
WC	55'	1.0	none
WM	55'	1.0	none
LI	35'	1.0	20' rear
EDA*	45'	2.0	20' rear

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

Geografía

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

Uso

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.

Normas dimensionales

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 un edificio y dónde debe estar ubicado dentro de un determinado terreno.

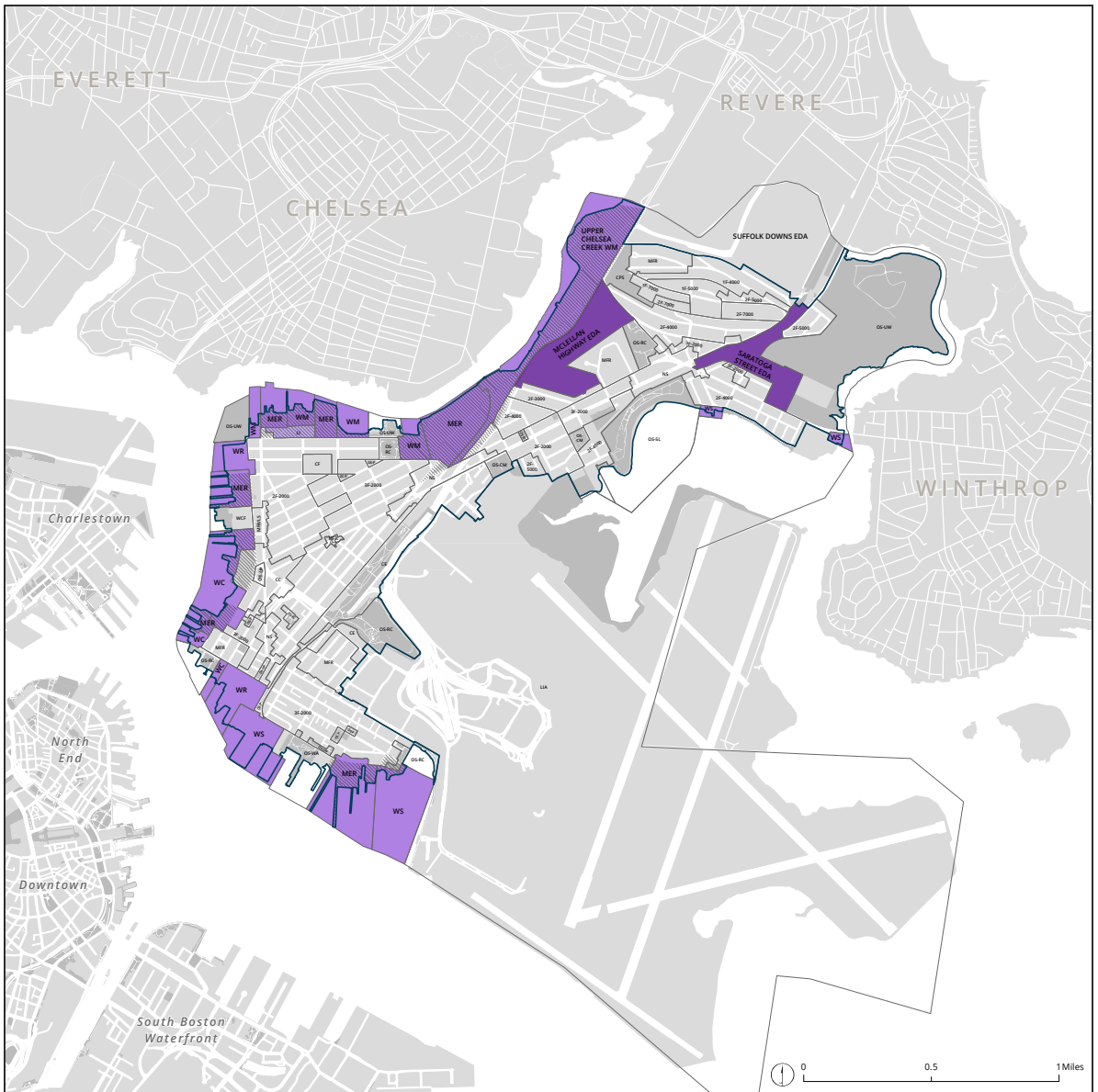
WC – Comercial en la costanera

WM – Manufactura en la costanera

LI – Industrial local

* EDA – Zona de desarrollo económico

Hay 3 zonas de desarrollo económico en East Boston, cada una de las cuales tiene requerimientos dimensionales específicos. Las tres zonas de desarrollo económico permiten las zonas de desarrollo planificadas (PDA por sus siglas en inglés).



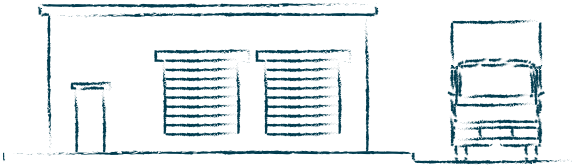
El código de zonificación de East Boston, conocido como Artículo 53, fue actualizado por última vez en 1993. El Plan Municipal para el Puerto más reciente de East Boston se adoptó en 2002 y fue enmendada en 2008.

Map of Zoning Subdistricts in Article 53

- Zonificación costera
- Local Industrial
- Área de Desarrollo
- Económico (EDA)
- Área Portuaria Designada (DPA)
- Límite del Subdistrito de Zonificación

Zonificación – Uso de terrenos

Históricamente, el propósito primario de la zonificación fue segregar usos que se pensaban eran incompatibles. Los subdistritos de las zonas en la costanera y de desarrollo económico en East Boston típicamente otorgan prioridad a usos comerciales e industriales.



Tendencias de desarrollo

La economía de East Boston ha cambiado con el tiempo y, como resultado, la demanda de ciertos usos de terrenos también ha cambiado. El vecindario históricamente sirvió a muchas empresas industriales que dependían del agua. Hoy, existe un tremendo interés económico en el desarrollo de terrenos para usos residenciales, sin embargo, varios de los subdistritos de zonificación de East Boston no permiten usos residenciales. Determinar dónde otorgar prioridad a usos comerciales e industriales versus dónde otorgar prioridad a usos residenciales, es una parte crítica de la planificación del crecimiento del vecindario.

Uso	WC	WM	LI	EDA
Taller de Maquinaria	A	A	A	A
Almacenamiento de barcos	F	A	F	F
Residencial Multifamiliar	C	F	F	F
Restaurante	A	A	C	A
Galería de Arte	A	A	A	A
Venta al por mayor	A	A	A	A

Artículo 53 - Tabla B

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

WC – Comercial en la costanera

WM – Manufactura en la costanera

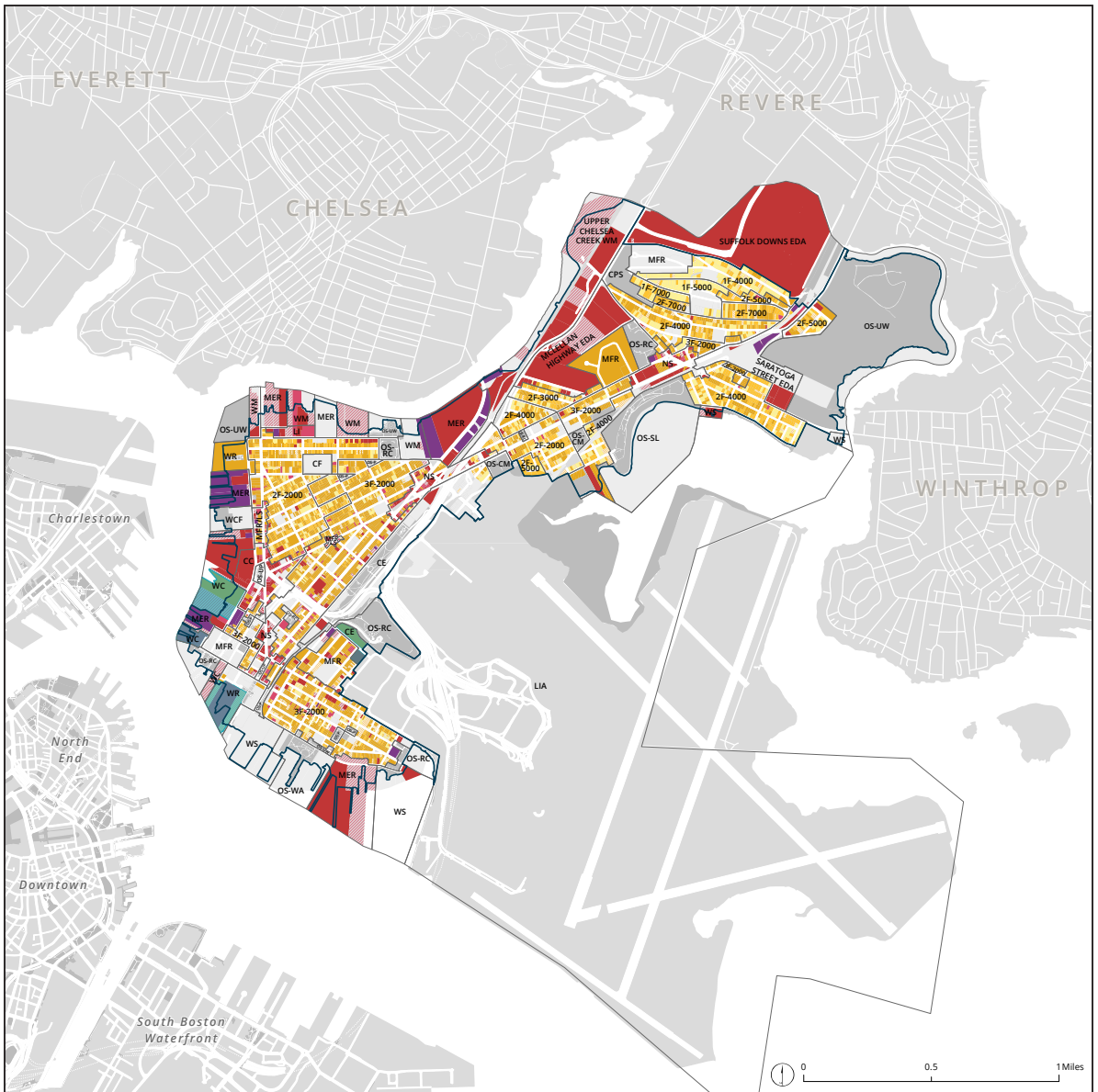
LI – Industrial local

EDA – Zona de desarrollo económico

A - Permitidos

C - Condicionales

F - Prohibidos

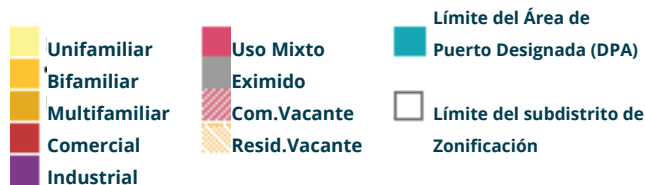


Uso de terrenos - existente sin conformidad

Hay muchos ejemplos de usos existentes que están prohibidos por la zonificación pero que son deseados en los vecindarios donde se encuentran.

Mapa del uso existente por parcela

Fuentes: Zonificación, Evaluación del año fiscal 2018 (hasta del 1 2017)



Zonificación - Densidad

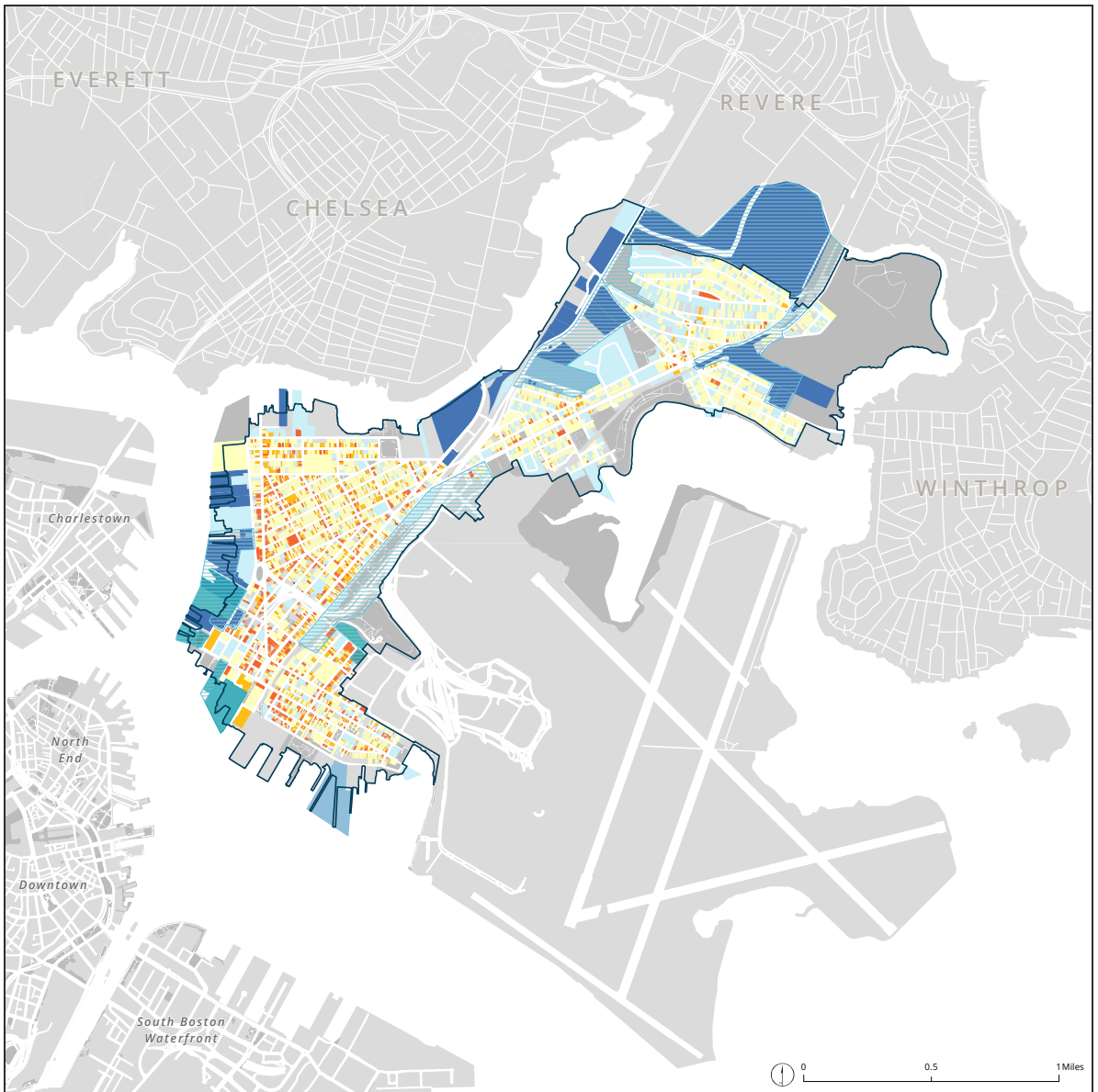
Una de las principales maneras en que zonificación limita el tamaño de los edificios es al regular el cociente de superficie del piso (FAR por sus siglas en inglés). El FAR es el total de los pies cuadrados de todos los pisos de un edificio dividido por el total de pies cuadrados que tiene la parcela.



SUBDISTRICTO	FAR
Reserva Marítima Económica (MER)	2.0
Manufactura costera (WM)	1.0
Servicio costero (WS)	1.0
Comercial costero (WC)	1.0
Residencial costero (WR)	1.0
Local Industrial (LI)	1.0
Saratoga Street EDA	2.0
McClellan Highway EDA	2.0

Cálculo del FAR

El FAR funciona como un multiplicador. Si una parcela está zonificada como 1.0 FAR, multiplicar la superficie del sitio por 1.0 para determinar cuánto desarrollo se permitiría en el sitio. Por ejemplo, una parcela de 1,000 pies cuadrados con un límite FAR de 1.0 resultaría en 1,000 pies cuadrados como total. El diagrama anterior demuestra cómo la misma cantidad de desarrollo puede ser utilizada de muchas maneras.



Existente sin conformidad - Densidad

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. Muchas zonas industriales y de la costanera tienen parcelas que exceden el FAR según la zonificación existente.

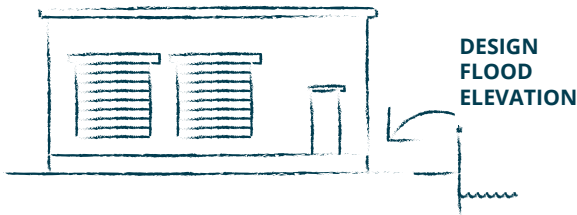
Mapa del FAR existente en relación a lo permitido

Fuentes: Zonificación, Evaluación del año fiscal 2018 (hasta del 1 2017)



Zonificación - altura

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



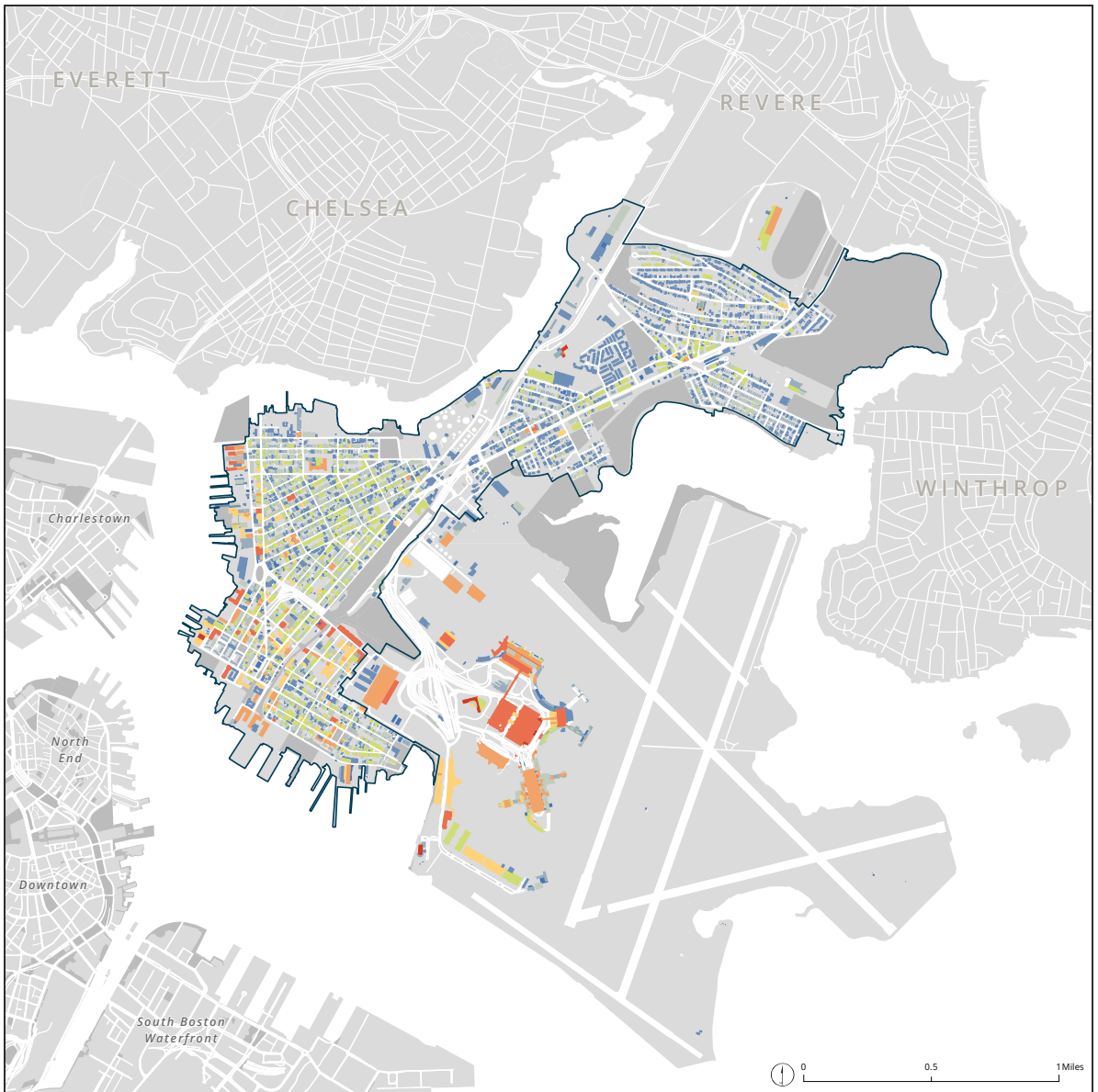
Distrito Superpuesto de Zonificación con Adaptación a la Inundación

La Autoridad de Desarrollo Público de Boston estudia cómo incluir proyecciones de inundaciones futuras en la zonificación que incluyan una enmienda a la definición de la altura. Una vez que se adopte, la altura se mediría 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, las terrazas en los techos y el acceso a las terrazas en los techos no se incluyen en la medición de la altura de un edificio porque técnicamente no son espacios habitables. El acceso a las terrazas de los techos puede ser una característica arquitectónica importante de un edificio y en algunos casos podría contribuir a la impresión de la altura.

SUBDISTRICTO	ALTURA
Reserva Marítima Económica (MER)	55'
Manufactura costera (WM)	55'
Servicio costero (WS)	35'
Comercial costero (WC)	55'
Residencial costero (WR)	35'
Local Industrial (LI)	35'
Saratoga Street EDA	35'
McClellan Highway EDA	45'

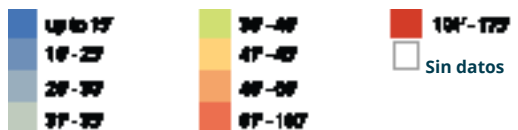


Altura de edificios - existente sin conformidad

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

Map of Existing Building Height

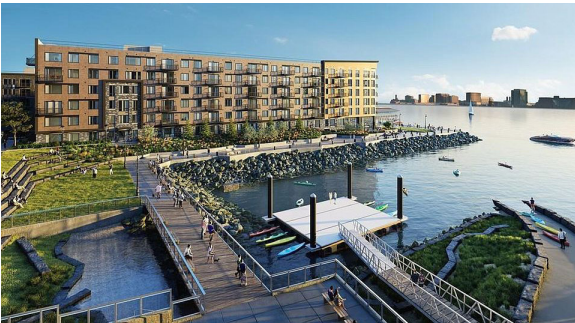
Fuente: datos del 2010 LIDAR, documentos PNF para los edificios posteriores a 2010



Espacio Público

Paseo del puerto (Harborwalk)

El paseo del puerto es un sistema de parque lineal de 12 pies de ancho que cubre más de 40 millas de la costanera de la ciudad. Es espacio abierto protegido y asegura el acceso del público y el uso del puerto. Todos los nuevos desarrollos de la costanera deben proporcionar una vereda/acera en el puerto junto con otros beneficios, como banquetas, carteles interpretativos y baños públicos.



Clippership Wharf

Clippership Wharf es un ejemplo de desarrollo privado que contribuye a la creación de un activo público. El muelle principal ubicado a lo largo del lado oeste del sitio estará disponible al público tanto para operadores de transporte acuático como para embarcaciones recreativas privadas. Un centro de canoas y kayaks se ubicará en el extremo marítimo del Edificio 3, donde se darán clases y se podrán alquilar y almacenar botes.



East Boston Piers Park

Piers Park es un ejemplo de inversión pública que contribuye a la creación de un activo público. Ubicado en Jeffries Point, el parque fue construido por la Autoridad Portuaria de Massachusetts en 1995 para permitir el acceso de los residentes a la costa.



La vereda en el puerto en East Boston es un producto de inversiones públicas y privadas. Varios puntos a lo largo del camino dependerán de desarrollo privado para completar la red.

Mapa de los tramos del Paseo del Puerto Existentes y propuestos



Tipos de calles

Los tipos de calles forman la base de las Directrices de Diseño de Calles Completas de Boston, que considera caminar, andar en bicicleta y usar el servicio de transporte tan importante como manejar. Los tipos de calles se basan en los usos de los terrenos adyacentes, el carácter de la calle y las necesidades 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 del centro o del vecindario, respondiendo a 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 el uso comercial o industrial dentro una comunidad. Esto, a su vez, influencia 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

Además del uso de los terrenos, calles compartidas, autovías y bulevares están caracterizados más por elementos de diseño especiales de dicho tipo de calle en lugar de solamente el uso de los terrenos adyacentes.

Bennington Street es un buen ejemplo de cómo un solo corredor puede cambiar los tipos de calles varias veces a medida que se mueve por un vecindario. La imagen superior es de Bennington Street en Orient Heights, y la imagen inferior es de Bennington Street en Central Square.



Tipos de calles en East Boston

East Boston actualmente incluye cinco tipos de calles. En las zonas en la costanera y de desarrollo económico, los tipos de calles se limitan principalmente al industrial. Hay varios lugares en estas zonas donde la red de calles no está completa o no existe.

Mapa de las categorías de calles completas

- Residencial de Vecindario
- Residencial Conector
- Calle Principal
- Boulevard
- Industrial

Fuente: Directrices de calles completas, BPDA análisis GIS

Calles industriales

Las calles industriales apoyan a las empresas de la costanera, de fabricación y comerciales que forman la base industrial de Boston. Permite el tráfico de camiones y a menudo tienen veredas angostas que pasan por varias entradas a garajes y muelles de carga. Las calles industriales típicamente están ubicadas lejos o en los límites de las comunidades residenciales.



En East Boston, algunas calles industriales han completado la transición a calles residenciales del vecindario con veredas más anchas, nuevas rampas en los bordes y árboles y paisajismo adicional en la calle. Para las calles que actualmente completan la transición y continúan sirviendo a usos industriales, como se demuestra aquí con Geneva Street, las soluciones de diseño son necesarias para servir a todos los usuarios de los caminos con seguridad y también mantener el acceso a los usos industriales y residenciales.

Diseñar para vehículos grandes

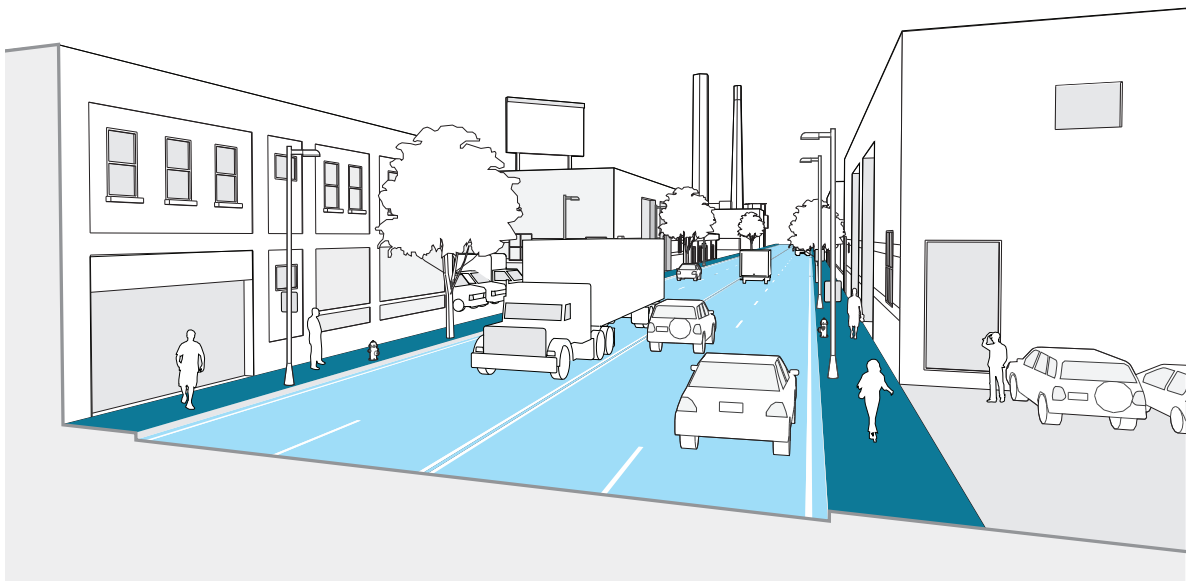
Aceptar el tráfico de camiones, incluyendo un espacio adecuado para girar en las esquinas de las intersecciones, es una consideración primaria en el diseño de calles industriales. Cortes frecuentes a los bordes y permitir vehículos grandes en las calles industriales pueden hacer que sea difícil diseñar un entorno accesible y aceptable para todos los usuarios de los caminos.

Visión Zero

Las personas que caminan y andan en bicicleta son particularmente vulnerables en caso de un choque con un vehículo grande, como un camión. Visión Zero Boston se ha comprometido a eliminar las muertes y lesiones severas en el tránsito al reducir velocidades, designar calles más seguras y brindar espacio dedicado a todos los modos de transporte.

Diseño de las calles

Cuando están presentes, las veredas en las calles industriales son utilitarias y sin obstáculos. El amueblado de la calle se limita principalmente a carteles, iluminación y señales de tráfico. Debido a que podrían tener concentraciones más altas de contaminantes, las calles industriales pueden ser excelentes candidatas para estrategias que limpian, eliminan y estabilizan los contaminantes con elementos de plantas y diseños ecológicos.



Calles industriales

En East Boston, las veredas de las calles industriales varían en ancho pero pueden ser tan angostas como cinco pies. Debido a que pueden ser tan angostas, estos espacios a menudo adolecen de árboles o cualquier zona entre la vereda y los carriles adyacentes de viaje.

Fuente: Directrices de Diseño de las Calles Completas de Boston

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.

Este taller es parte de una serie que se concentra en la zonificación y las áreas públicas en East Boston. Estos talleres exploran los desafíos y oportunidades de los diferentes tipos de zonas en el vecindario. Se incluyen zonas residenciales, nodos y corredores de uso mixto y zonas de desarrollo económico e industriales costeras. Las conversaciones se enfocan en cómo las características de la zonificación y de las áreas públicas funcionan en estas zonas hoy, y cómo podrían hacerlo en el futuro.

Taller 1 – Residencial del vecindario

24 de octubre de 2019 - 6:30 a 8:00 p.m.

East Boston YMCA, 54 Ashley Street

Conversaciones en pequeños grupos sobre el carácter de los vecindarios de East Boston.

Taller 2 - Nodos y corredores de uso mixto

6 de noviembre de 2019 – 6:30 a 8:00 p.m.

Excel Academy, 401 Bremen Street

Conversaciones en pequeños grupos sobre el carácter de las plazas y calles principales de East Boston.

Taller 3 – Zonas de desarrollo económico e industrial en la costanera

21 de noviembre de 2019 – 6:30 a 8:00 p.m.

East Boston High School, 86 White Street

Conversaciones en pequeños grupos sobre el carácter de las zonas de desarrollo económico e industrial de la costanera de East Boston.

Contacto

Kristina Ricco, Senior Planner

kristina.ricco@boston.gov

617.918.4238

Página Web

bit.ly/PlanEastBoston



**boston planning &
development agency**