

# AUDIENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL MODERNIZACIÓN DEL ARTÍCULO 80

15 de julio de 2024



Planning Department

CITY of **BOSTON**

# ¿QUÉ ES EL ARTÍCULO 80?

El “Artículo 80” es una sección del Código de Zonificación de Boston. Rige los procedimientos relacionados con la revisión regulatoria de los proyectos de desarrollo. Actualmente, estos procedimientos se aplican a proyectos que incluyan al menos 15 unidades de vivienda o una superficie mayor que 20,000 pies cuadrados.

La revisión del desarrollo reúne a varias partes interesadas para evaluar de forma colectiva los impactos de los proyectos de desarrollo y determinar la mitigación y los beneficios para la comunidad adecuados.



# MEJORA DE NUESTROS PROCESOS DE REVISIÓN DEL DESARROLLO

**La modernización del Artículo 80** es un esfuerzo liderado por el Departamento de Planificación y apoyado por dos equipos asesores para revisar, analizar y recomendar mejoras para el código técnico, las operaciones y las prácticas de participación de la comunidad respecto a nuestro proceso de revisión del desarrollo.

¿Por qué hacemos esto ahora?



**Los miembros de la comunidad, los desarrolladores y el personal** están de acuerdo en que el proceso de revisión del desarrollo del Artículo 80 del Departamento de Planificación está desactualizado, es impredecible y carece de transparencia.



**La alcalde Wu**, en su discurso sobre el estado de la ciudad y orden ejecutiva de 2023, encargó a la anterior BPDA la creación e implementación de un proceso de revisión del desarrollo reformado que mejore la forma en que las comunidades, los desarrolladores y el Departamento de Planificación trabajan en conjunto para darle forma a la ciudad.

# OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL A80

## OBJETIVOS DEL PROYECTO

Un proyecto de desarrollo y proceso de revisión exitoso es aquel que...

- 1) **Avanza en los objetivos** asequibilidad, resiliencia y equidad **de la ciudad**
- 2) **Se alinea con la visión de la planificación** para el área
- 3) Es **transparente y claro, y resulta fácil involucrarse**
- 4) **Abraza el crecimiento**, al mismo tiempo que se crea un proceso predecible

## ALCANCE DEL PROYECTO

### Participación de la comunidad

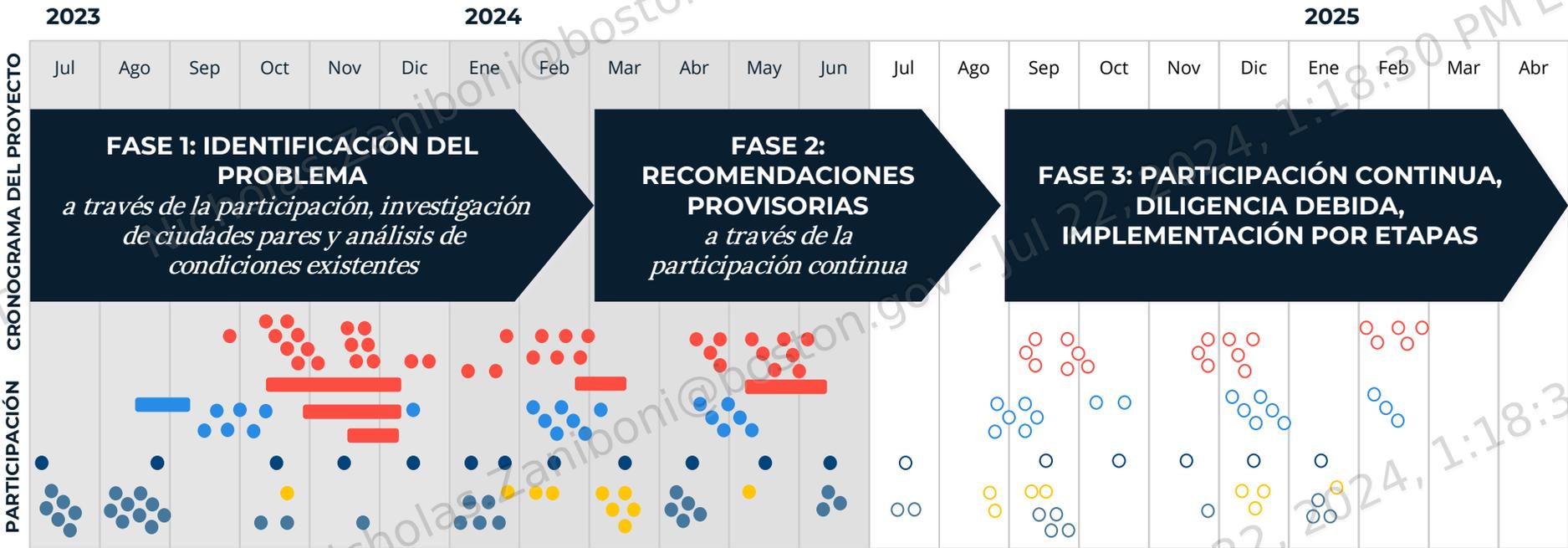
- Llevar a cabo una participación inclusiva, análisis de las condiciones existentes e investigación sobre ciudades pares sobre métodos de participación
- *Equipo de asesoramiento:* Archipelago Strategies Group (ASG), Rivera Consulting, Lazu Group

### Operaciones y código

- Encuestas, análisis de las condiciones existentes e investigación sobre ciudades pares sobre operaciones, mitigación, código de zonificación y sistemas de datos
- *Equipo de asesoramiento:* Matrix Consulting Group, Stantec, ZoneCo, Cynthia Barr



# CRONOGRAMA DEL PROYECTO



## CLAVE DE PARTICIPACIÓN

- Partes interesadas de la comunidad
- Comunidad de desarrollo
- Comité Directivo del Art. 80
- Líderes y cargos electos de la ciudad
- Personal de la ciudad
- Encuesta
- Participación directa



# PARTICIPACIÓN COMUNITARIA Y DE LAS PARTES INTERESADAS

## FASE 1

- 2,600 respuestas a la encuesta (en 4 encuestas)
- + de 50 grupos de discusión (miembros del Grupo de Asesoramiento sobre el Impacto [IAG], desarrolladores, instituciones, fuerza laboral, personal de la ciudad, abogados, grupos cívicos)
- 2 reuniones públicas (presencial y por Zoom)
- 12 reuniones del Comité Directivo

### Divulgación a los miembros del IAG:

- + de 220 respuestas específicas a la encuesta
- 4 grupos de discusión dedicados



## FASE 2

- Se enfocó en los comentarios detallados sobre recomendaciones provisionarias
- 10 talleres. 8 presenciales realizados en la ciudad y 2 virtuales

- Brighton
- Downtown
- Dorchester
- South Boston
- Fenway
- East Boston
- Roslindale
- Roxbury

- 230 respuestas a la encuesta
- 11 grupos de discusión (miembros del IAG, desarrolladores, instituciones, fuerza laboral, personal de la ciudad, abogados, grupos cívicos)

### Divulgación amplia

- Campaña de divulgación digital
- Reparto de folletos presencial en toda la ciudad



# DATOS DEMOGRÁFICOS DE LA ENCUESTA COMUNITARIA

Los participantes del proceso de revisión del desarrollo existente no necesariamente representan a Boston. Los métodos de divulgación que se utilizan hoy en día alcanzan principalmente a propietarios, residentes de largo plazo y residentes blancos.

Datos demográficos de los encuestados en la Encuesta de participante existente:



80 % blancos

75 % propietarios

70 % residentes de largo plazo  
(más de 20 años)

56 % personas de más de 55 años de edad

CIUDAD DE  
BOSTON EN  
GENERAL



51 % no blancos

68 % arrendatarios

62 % adultos de menos  
de 60 años de edad

## Los nuevos métodos de participación que se prueban en este proyecto alcanzan a participantes más diversos

Datos demográficos de los encuestados en la Encuesta de participante nuevo:

80 % no blancos

88 % arrendatarios

22 % personas de más de 55 años de edad

40 % personas de menos de 35 años de edad

Barreras principales para la participación:

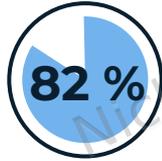
40 %

“No tienen tiempo”

22 %

“Las reuniones no son agradables” o  
“Las reuniones no son accesibles”

# RESULTADOS DE LA ENCUESTA A LA COMUNIDAD



de los participantes de la comunidad está de acuerdo en que la BPDA debería **adoptar un enfoque de mitigación más estandarizado**



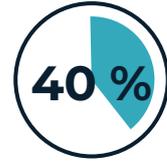
de los participantes de la comunidad **comprende cómo se utilizan actualmente sus aportes**



de los participantes de la comunidad identificaron a los "grupos de **asesoramiento sobre reformas**" como una de sus principales prioridades



de los participantes existentes desearía tener **más opciones de participación**



de los nuevos participantes afirman que la principal razón por la que no se implican es porque **no tienen tiempo para asistir a las reuniones del ayuntamiento entre semana**



# RESULTADOS DE LA ENCUESTA A LAS PARTES INTERESADAS SOBRE DESARROLLO

**Resultados clave:** 97 respuestas (recopiladas de una lista de alrededor de 400 proponentes de proyectos actuales y recientes, incluidos desarrolladores, instituciones, abogados y asesores). Los encuestados hicieron hincapié en la necesidad de que el proceso, los cronogramas y la mitigación sean predecibles.

- El plazo y la previsibilidad son los asuntos más importantes
- Los equipos de proyectos reciben comentarios contradictorios de diferentes equipos de revisión, la información no siempre se comparte en el momento adecuado y no está claramente relacionada con las prioridades generales de la ciudad
- El proceso de mitigación es incoherente
- Los grupos de asesoramiento sobre el impacto no siempre proporcionan comentarios productivos o beneficiosos
- Se valora mucho a los buenos gerentes de proyectos

“**Cuando se hace correctamente, el [Artículo 80] puede reunir a varias agencias y departamentos que aporten comentarios al mismo tiempo y durante el mismo proceso.**”

- Respuesta a la encuesta del desarrollador

Pregunta de la encuesta	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo
El plazo para procesar mi solicitud fue previsible	4 %	10 %	86 %
Cuando los comentarios sobre mi proyecto eran contradictorios, el personal de la BPDA me ayudó a conciliarlos para que pudiera avanzar con mi proyecto	17 %	19 %	64 %
El enfoque de mitigación de la ciudad es coherente de proyecto a proyecto	11 %	24 %	65 %
Los comentarios del grupo de asesoramiento sobre el impacto (IAG) u otros grupos de asesoramiento aplicables ayudaron a determinar una mitigación adecuada para el proyecto.	26 %	36 %	38 %



# INVESTIGACIÓN DE CIUDADES PARES



## PARTICIPACIÓN

*Baltimore, Filadelfia, Seattle,  
Toronto, Vancouver*

**No existe una única mejor práctica para la participación de la comunidad.**

Algunas ciudades incorporan los comentarios de la comunidad al principio, en el proceso de revisión del desarrollo (Seattle, Pittsburgh). Algunos crean grupos de asesoramiento con un enfoque más amplio que un proyecto o un vecindario. (Baltimore, Toronto).



## MITIGACIÓN

*Atlanta, Cincinnati, Denver, Detroit,  
Miami, Filadelfia, Portland (OR),  
San Francisco, Seattle, Vancouver*

**Boston es claramente un caso atípico en lo que respecta a la mitigación.**

Boston suele obtener resultados inusualmente amplios y diversos. Diferentes ciudades toman distintos enfoques según sus contextos de desarrollo. Unos utilizan incentivos (zanahorias) mientras que otros recurren a mandatos (garrotes). El proceso más predecible y transparente es un sistema de tarifa de impacto (como el Plan de Desarrollo Inclusivo, IDP).



## OPERACIONES

*Denver, Fort Worth, Minneapolis,  
Nueva York, Oakland, Pittsburgh,  
Portland (OR), San Diego, Seattle*

**Todas las ciudades estudiadas proporcionan un proceso de “revisión simultánea” para mejorar la eficiencia.**

Esto significa llevar a cabo todos los pasos de revisión y las votaciones simultáneamente, lo que evita la duplicación de pasos y consigue cronogramas más predecibles.

Ciudades estudiadas

Conclusiones para Boston



# RECOMENDACIONES PROVISORIAS | CAMBIOS PRINCIPALES

## PARTICIPACIÓN EFECTIVA

01

### **Diversificar opiniones en el desarrollo**

*Al expandir las oportunidades de participación comunitaria*

## ESTÁNDARES COHERENTES

02

### **Eliminar la lucha de las aprobaciones**

*Al estandarizar la mitigación y los beneficios para la comunidad*

## REVISIÓN COORDINADA

03

### **Evitar 3 pasos hacia adelante, 2 pasos hacia atrás**

*A través de un proceso de aprobación transparente, secuencial y coordinado*



# EXPANDIR LOS MÉTODOS DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

## PARTICIPACIÓN EFECTIVA

### RECOMENDACIÓN

## INTRODUCIR NUEVOS MÉTODOS DE PARTICIPACIÓN PARA REDUCIR LAS BARRERAS A LA PARTICIPACIÓN



VOLANTES Y SEÑALIZACIÓN EN EL SITIO DEL DESARROLLO



ENCUESTAS DIGITALES



CAMINATAS GUIADAS Y RECORRIDOS EN EL SITIO DEL DESARROLLO



MESA DE INFORMACIÓN EN UN CENTRO COMUNITARIO O UN EVENTO DEL VECINDARIO

## REQUIERE PARTICIPACIÓN TEMPRANA DIRIGIDA POR EL DESARROLLADOR

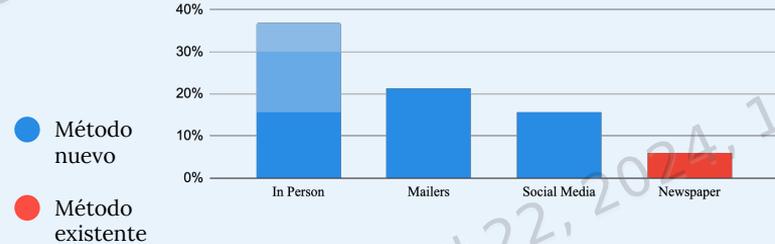
Crear prácticas coherentes requiriendo a todos los desarrolladores que presenten un Plan de participación como primer paso en el proceso de revisión y un Informe de participación que documente los resultados



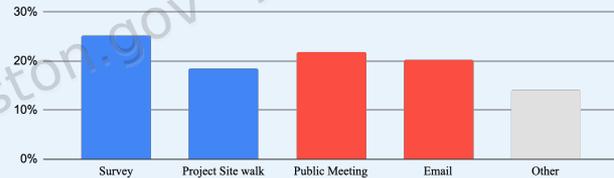
## APRENDIMOS DE LOS PARTICIPANTES DE NUESTRO TALLER...

“  
*Para alcanzar un grupo diverso, debe haber una cantidad diversa de divulgación*  
- Miembro de la comunidad, Dorchester  
”

Pregunta de la encuesta:  
**¿Cómo le gustaría enterarse sobre un proyecto de desarrollo que se proponga en su vecindario?**



Pregunta de la encuesta:  
**¿Cómo le gustaría compartir sus opiniones sobre los proyectos?**



# CREAR EQUIPOS DE ASESORES COMUNITARIOS

## PARTICIPACIÓN EFECTIVA

### RECOMENDACIÓN

## REEMPLAZAR LOS IAG Y LOS GRUPOS DE TRABAJO CON NUEVOS EQUIPOS DE ASESORES COMUNITARIOS (CAT)

Un equipo asesor comunitario es una idea para un nuevo órgano asesor que podría trabajar directamente con la ciudad para proporcionar experiencia basada en la comunidad



## APRENDIMOS DE LOS PARTICIPANTES DE NUESTRO TALLER...

Los grupos asesores necesitan mayor inversión de la ciudad

Es decir, capacitación para participantes, junto con cuidado infantil y becas

“ Estoy feliz de ver algunos de los cambios, especialmente sobre quitar barreras para que la gente pueda participar con los recursos, como el cuidado infantil ”

- Allston Brighton, miembro de la comunidad

Pregunta de la encuesta:

¿Qué categorías demográficas debemos tener en cuenta al desarrollar los CAT?



Edad



Estado con respecto a la vivienda



Posesión

Pregunta de la encuesta:

¿Qué tipos de experiencia sería más útil tener en estos grupos?



La experiencia y representación locales son importantes



Líderes comunitarios existentes y miembros de grupos cívicos



Propietarios de empresas locales

# CREAR EQUIPOS DE ASESORES COMUNITARIOS

## PARTICIPACIÓN EFECTIVA

### ¿EN QUÉ SE DIFERENCIA ESTO DE LOS GRUPOS ASESORES EXISTENTES?

	Grupo de asesoramiento sobre el impacto (IAG)	Equipos de Asesores Comunitarios (CAT)
<b>Enfoque</b>	Revisión de proyectos individuales	Revisión de un grupo de proyectos en un área
<b>Preparación</b>	Sin capacitación	Capacitación para desarrollar una base amplia de ciudadanos expertos en asociación con CBO
<b>Apoyo</b>	Los gerentes de proyectos manejan los IAG como una parte de su rol  Sin estándares para la accesibilidad	Personal dedicado apoya a los equipos para convocar y facilitar el debate  Las reuniones brindan cuidado infantil, traducción y becas para la participación
<b>Estándares</b>	Rol poco claro, incoherente al cumplir expectativas y reglas  Sin límites de plazo	Rol claro y reforzado de revisión, código de conducta y reglas de conflictos de intereses  Establecer plazo con límites de plazo
<b>Participación</b>	Sin estándares para la representación diversa	Participación diversa y amplia a través de una selección aleatoria en virtud de la situación con respecto a la vivienda, la edad, la experiencia comunitaria, etc.



# CREAR NUEVAS DEFINICIONES DE ZONIFICACIÓN

## ESTÁNDARES COHERENTES

### ENFOQUE

Dibujar una **línea clara y predecible** entre la **mitigación** y los **beneficios para la comunidad**

**Alinearse con los marcos legales establecidos** que se utilizan en ciudades pares

**Identificar y mitigar el desplazamiento** a través de nuevas herramientas

### DEFINICIONES PROPUESTAS:



### MITIGACIÓN

La reposición de los bienes y servicios públicos consumidos o perjudicados por las externalidades directas de un proyecto para mantener la cantidad y calidad actuales de los bienes y servicios públicos.



### BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD

Contribuciones voluntarias por un desarrollador para la mejora de los bienes y servicios públicos.



### INFRAESTRUCTURA DE APOYO

Los elementos de infraestructura que se requieren para permitir que se realice el proyecto, que incluyen la mejora de la infraestructura hasta los estándares de la ciudad. Por ejemplo, que los requisitos en el sitio o junto a este cumplan con los estándares de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).



# ACTUALIZAR LOS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

## ESTÁNDARES COHERENTES

TIPOS DE PROYECTOS	PROPUESTA DE MITIGACIÓN ESTANDARIZADA
Proyectos pequeños típicos	Basados en fórmulas
Proyectos grandes típicos	Basados en fórmulas
Proyectos “extragrandes”	Flexibles
Proyectos institucionales grandes	Flexibles
Proyectos totalmente asequibles	Exento

1

El **marco estandarizado** se aplica a proyectos “típicos” para establecer la previsibilidad en la mayor parte del proceso de revisión del desarrollo.

2

Se conserva un **enfoque negociado** para proyectos complejos a gran escala y de alto valor y planes maestros.

3

Los proyectos que son beneficios en sí mismos están **exentos** de brindar mitigación y beneficios para la comunidad.



# ESTANDARIZAR LA MITIGACIÓN Y LOS BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD

## ESTÁNDARES COHERENTES

### MITIGACIÓN

(EN ESPECIE Y MONETARIA)

#### RECOMENDACIÓN

Sumar dos nuevas categorías de mitigación, además del IDP y la vinculación

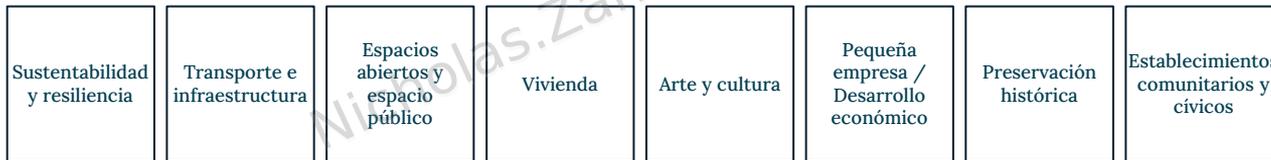
- Transporte e infraestructura
- Espacio público y espacios abiertos

### BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD

(EN ESPECIE Y MONETARIOS)

#### RECOMENDACIÓN

Crear un “menú de opciones” usando categorías estándar basadas en la planificación reciente y en las necesidades de la comunidad



*Planes de la ciudad y el vecindario, evaluaciones de necesidades, políticas de la ciudad*

## APRENDIMOS DE LOS PARTICIPANTES DE NUESTRO TALLER...

Solo un 11 % cree lo siguiente:  
El enfoque de mitigación de la ciudad es coherente de proyecto a proyecto

La vivienda, los espacios abiertos y el transporte son las tres categorías más importantes para la mitigación y los beneficios para la comunidad



Vivienda



Transporte



Espacios abiertos

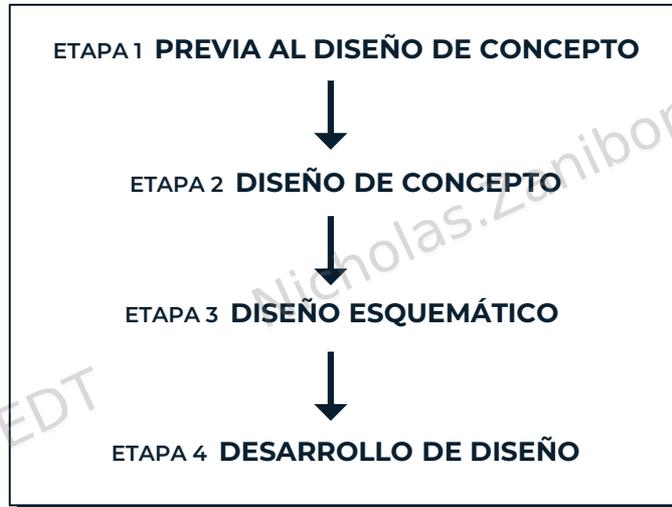
# ACTUALIZAR LA SECUENCIA DE PRESENTACIÓN Y LOS CRONOGRAMAS

## REVISIÓN COORDINADA

### RECOMENDACIÓN

## ACTUALIZAR LA SECUENCIA DE PRESENTACIÓN

en cuatro pasos claros que se alineen con los estándares de la industria y las mejores prácticas de ciudades pares



## CONDICIÓN EXISTENTE

Más del 75 % de los proyectos pequeños y el 80 % de los proyectos grandes no cumplieron con los cronogramas requeridos por el código desde 2014

*Por qué no se cumplen los cronogramas legales*

- Periodos de comentarios extendidos y solicitudes de extensión
- Negociaciones de mitigación
- Los proyectos suelen ser más largos y complejos hoy en día

## APRENDIMOS DE NUESTRA ENCUESTA A PARTES INTERESADAS EXTERNAS...



De acuerdo:  
El plazo para procesar mi solicitud fue previsible



De acuerdo:  
El plazo para procesar mi solicitud cumplió mis expectativas

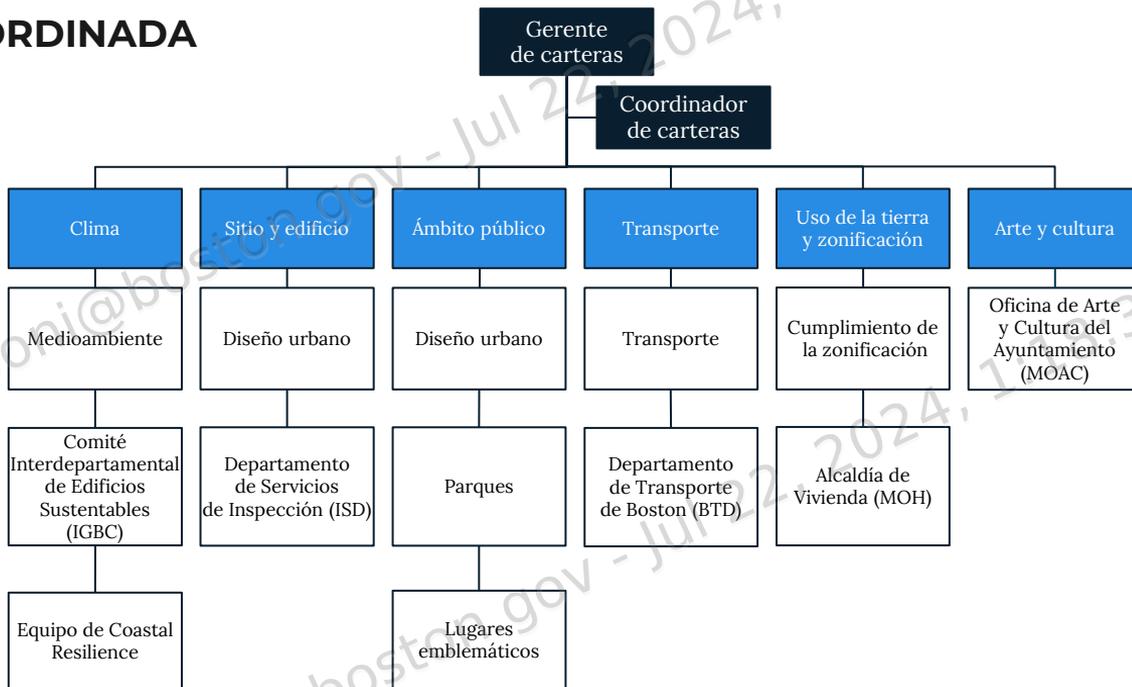
# ADAPTAR SISTEMAS INTERNOS Y PRÁCTICAS DE GESTIÓN

REVISIÓN COORDINADA

## RECOMENDACIÓN

### CREAR EQUIPOS DE REVISIÓN COORDINADA

- Organizar equipos en todos los departamentos de la ciudad
- Gestionado por un miembro del personal de revisión del desarrollo experimentado
- Revisar una cartera de proyectos similares
- Aclarar el rol de otros departamentos de la ciudad
- Implementar una gestión guiada por datos e informes de desempeño



# PRÓXIMOS PASOS | PLAN DE ACCIÓN

**PARTICIPACIÓN EFECTIVA**

01

**Diversificar opiniones en el desarrollo**

*Al expandir las oportunidades de participación comunitaria*



**ESTÁNDARES COHERENTES**

02

**Eliminar la lucha de las aprobaciones**

*Al estandarizar la mitigación y los beneficios para la comunidad*



**REVISIÓN COORDINADA**

03

**Evitar 3 pasos hacia adelante, 2 pasos hacia atrás**

*A través de un proceso de aprobación transparente, secuencial y coordinado*



## PLAN DE ACCIÓN

- Resultados de la participación
- Análisis de ciudades pares
- Análisis de las condiciones existentes
- Recomendaciones provisionarias



# MATERIALES DE REFERENCIA

---

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO

- [Sitio web del proyecto](#)

### Participación:

- [Resumen de escucha e investigación de la Fase 1](#)
  - [Resultados de la encuesta de experiencia comunitaria](#)
  - [Resultados de la encuesta de barreras a la comunidad](#)
  - [Resultados de la encuesta a desarrolladores](#)
- [Resultados de la encuesta de ideas emergentes de la Fase 1](#)

### Investigación de ciudades pares:

- [Informe de la investigación de ciudades pares: Participación](#)
- [Informe de la investigación de ciudades pares: Mitigación](#)

- **Contacto del proyecto:**  
[article80modernization@boston.gov](mailto:article80modernization@boston.gov)

- **Nupoor Monani**  
Directora adjunta principal de revisión del desarrollo  
[nupoor.monani@boston.gov](mailto:nupoor.monani@boston.gov)

- **Kristiana Lachiusa**  
Directora adjunta de participación comunitaria  
[kristiana.lachiusa@boston.gov](mailto:kristiana.lachiusa@boston.gov)

