

MODERNIZAÇÃO DO ARTIGO 80

PROJETO DE PLANO DE AÇÃO

Aprimorando nosso processo de revisão de desenvolvimento



RESUMO EXECUTIVO

O Departamento de Planejamento da Cidade de Boston lançou uma iniciativa para melhorar a forma como os residentes, os desenvolvedores e a equipe da cidade vivenciam a análise de desenvolvimento. Buscamos criar um processo modernizado com base na previsibilidade, consistência, transparência e pontualidade - um processo que inclua uma diversidade de vozes, facilite o investimento das pessoas em Boston e que apoie um novo crescimento que sirva à nossa cidade e atenda a necessidades de longa data. O Artigo 80 do Código de Zoneamento de Boston define as regras para a análise de projetos de desenvolvimento imobiliário propostos em toda a cidade. Essa iniciativa representa a primeira modernização do Artigo 80 desde sua criação em 1996.

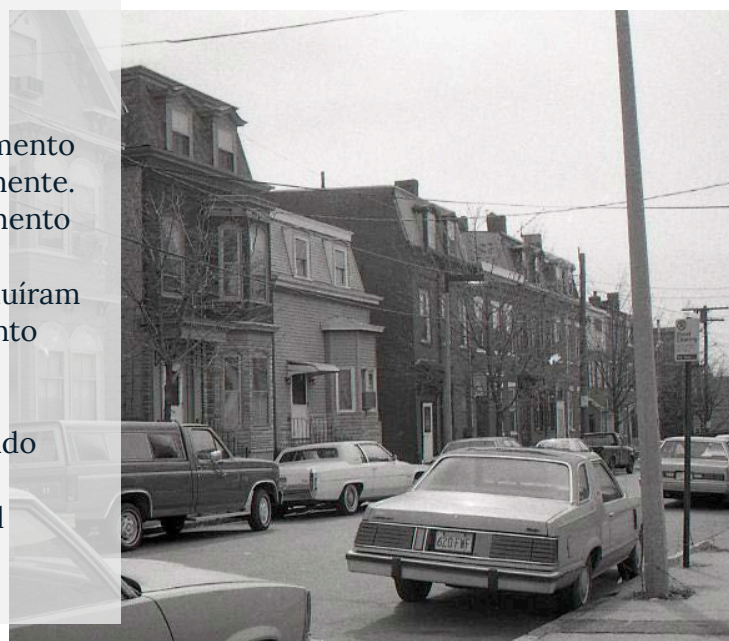
O PROBLEMA

Os membros da comunidade, os desenvolvedores e a equipe da cidade concordam que a revisão do desenvolvimento em Boston está quebrada. O processo atual é demorado, opaco e imprevisível, o que, somado a um código de zoneamento desatualizado, dificulta o crescimento de nossa cidade.

Os requisitos de revisão descritos no Artigo 80 foram estabelecidos há quase 30 anos. Desde então, o planejamento e o desenvolvimento em Boston mudaram significativamente. O volume e a complexidade dos projetos de desenvolvimento aumentaram. As iniciativas de políticas e os esforços de planejamento relacionados ao ambiente construído evoluíram mais rapidamente do que o próprio código de zoneamento e foram adicionados como apêndices ao processo sem serem integrados ao zoneamento. Os procedimentos e operações de análise de desenvolvimento têm se adaptado constantemente para atender a esses desafios, o que resultou em um processo que parece ad hoc, inacessível e imprevisível para todas as partes interessadas.



Boston in 1990s • Boston Landmarks Commission



A SOLUÇÃO

A revisão previsível, oportuna e transparente do desenvolvimento pode melhorar e modernizar a forma como desenvolvemos Boston.

Nosso objetivo com essa e outras iniciativas de rezoneamento em toda a cidade é estabelecer uma visão compartilhada por meio do planejamento. As recomendações deste Plano de Ação nos ajudarão a garantir que o desenvolvimento futuro atenda a essa visão e a criar uma nova cultura de desenvolvimento baseada em previsibilidade, consistência, transparência e pontualidade.

UM PROCESSO PREVISÍVEL É AQUELE EM QUE...

- Os membros da comunidade sabem com antecedência onde, quando e como fornecer feedback.
- Os proponentes podem prever os custos, as etapas necessárias e os prazos de seu processo de licenciamento.
- A equipe da cidade entende sua função, responsabilidade e prazos.

UM PROCESSO CONSISTENTE É AQUELE EM QUE...

- Os membros da comunidade têm diretrizes claras de participação que não mudam de projeto para projeto.
- Os proponentes conhecem os padrões de análise desde o início e percebem que projetos semelhantes recebem análises semelhantes.
- A equipe da cidade mede e comunica o desempenho por meio de dados e métricas detalhados.

UM PROCESSO OPORTUNO É AQUELE EM QUE...

- Os membros da comunidade podem fornecer feedback de forma eficiente em formatos de baixo e alto contato sem se repetirem.
- Os proponentes recebem feedback organizado rapidamente em cada etapa do processo, o que lhes permite incorporar mudanças em tempo hábil.
- A equipe da cidade adere a prazos claros para cada etapa da análise. O tempo entre a proposta inicial do projeto e a aprovação do alvará de construção diminui.

UM PROCESSO TRANSPARENTE É AQUELE EM QUE...

- Os membros da comunidade estão cientes das propostas e dos compromissos do projeto desde o conceito inicial até à ocupação final.
- Os proponentes entendem o motivo de cada recomendação ou mudança necessária no projeto.
- A equipe da cidade demonstra como princípios específicos de planejamento e padrões de zoneamento orientam os resultados do projeto que promovam a missão do Departamento de Planejamento.



RECOMENDAÇÕES

Nosso plano para obter um processo de análise de desenvolvimento bem-sucedido passa por três mudanças fundamentais.

1

ENGAJAMENTO EFETIVO

Diversificar a participação no desenvolvimento

1A. Criar mais oportunidades para conhecer os projetos e maneiras mais fáceis de fornecer feedback, como pesquisas on-line

1B. Substituir os grupos consultivos atuais por Equipes Consultivas Comunitárias (CATs), uma nova estrutura que represente a diversidade de Boston, mantendo o conhecimento e a experiência inestimáveis e, ao mesmo tempo, diminuindo as barreiras para capacitar novas vozes a participar da conversa

2

PADRÕES CONSISTENTES

Criar novos padrões de como os projetos oferecem mitigação e benefícios à comunidade para atender às necessidades da cidade

2A. Escrever novas definições para mitigação e benefícios para a comunidade

2B. Estabelecer políticas claras de dólar-por-pé-quadrado para transporte e infraestrutura e mitigação de espaço aberto e domínio público

2C. Criar Conexões mais fortes entre o planejamento recente e os benefícios para a comunidade

2D. Exigir que os proponentes apresentem uma nova divulgação sobre os impactos de deslocamento

3

REVISÃO COORDENADA

Estabelecer um processo de aprovação transparente, sequencial e coordenado em toda a cidade

3A. Formalizar o processo de pré-arquivamento e alinhar a sequência de arquivamento com as práticas do setor

3B. Fixar decisões importantes por meio de uma “Determinação de Conceito” que possa fornecer um “não” claro e antecipado a propostas inadequadas

3C. Atualizar e aplicar os tempos de resposta

3D. Criar equipes interdepartamentais de análise de portfólio e aprimorar o monitoramento de desempenho baseado em dados

PROCESSO E METODOLOGIA

O envolvimento da comunidade e das partes interessadas está no centro dessa iniciativa.

A equipe conduziu pesquisas e divulgação para identificar os problemas, as soluções e a visão para o sucesso, além de captar ampla contribuição de diferentes partes interessadas e identificar as melhores práticas de 20 cidades da América do Norte. Os métodos incluíram uma combinação de opções presenciais e digitais, incluindo pesquisas em locais importantes da comunidade, como pontos de ônibus, panfletagem, pequenos grupos de foco, mídia social e alcance de líderes comunitários. Coletamos mais de 2.600 respostas de pesquisas, realizamos mais de 60 grupos de discussão e organizamos 12 fóruns e workshops públicos em toda a cidade para reunir o público em marcos importantes do projeto.

MAIS DE **2600** RESPOSTAS DA PESQUISA

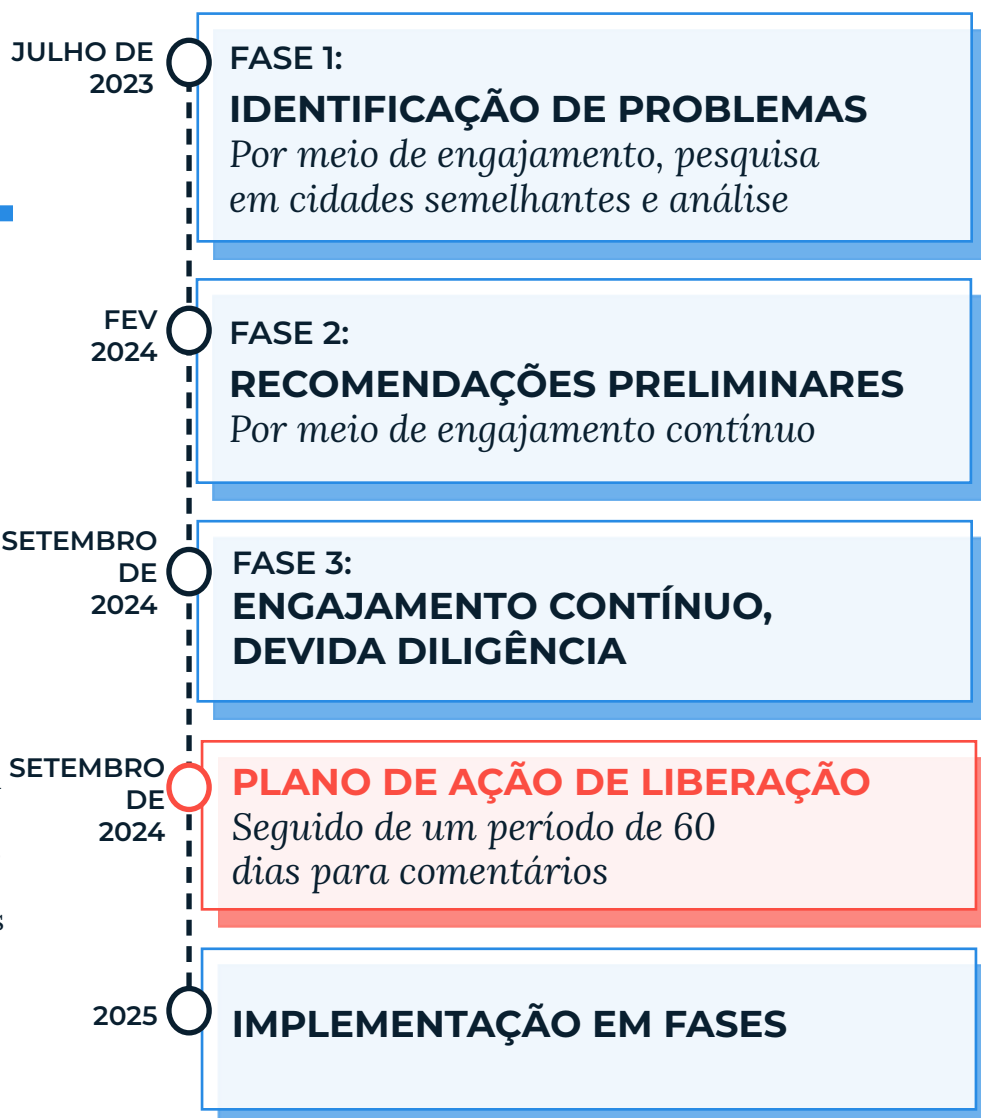
MAIS DE **60** GRUPOS DE FOCO

12 EVENTOS PÚBLICOS

PRÓXIMAS ETAPAS

Com este documento, estamos definindo uma direção clara para as mudanças que queremos fazer. Ele também destaca que ainda há muito trabalho a ser feito.

Nos próximos meses, a equipe do projeto continuará a se envolver com membros da comunidade, funcionários e líderes da Prefeitura de Boston e outras partes interessadas para refinar as recomendações e garantir que sejam eficazes e viáveis. Cada uma dessas ideias será avançada por meio de fluxos de trabalho separados e avançará cuidadosamente em direção a uma implementação ponderada, deliberada e em fases no próximo ano.





O QUE ISSO SIGNIFICA PARA MIM?

Acompanhe as histórias de Hugh, Bonnie e Wanda para saber como os membros da comunidade podem participar do novo processo do Artigo 80.

Isenção de responsabilidade: as atividades de engajamento apresentadas nessas histórias são exemplos e podem não estar incluídas em todos os projetos.

LOCAL DE DESENVOLVIMENTO PROPOSTO

Hugh
Hugh viveu em Boston durante toda a sua vida e é proprietário da casa onde mora.
Ele se preocupa em preservar as características históricas de seu bairro para garantir que a cidade que ele ama continue a manter seu caráter para as gerações futuras.

Bonnie
Bonnie é uma mãe ocupada que aluga sua casa.
Ela participa de muitas atividades comunitárias, mas tem muitas responsabilidades familiares para participar de reuniões durante a semana.

Wanda
Wanda é proprietária de uma empresa local e defensora dos direitos dos deficientes.
Ela é membro da Equipe Consultiva Comunitária (CAT) local.

Uma Equipe Consultiva Comunitária (CAT) é um grupo de membros da comunidade que se reúne para analisar e aconselhar sobre projetos de desenvolvimento em um bairro. Leia mais sobre as Equipes de Consultoria Comunitária na página 18.

ETAPA 1: PROJETO PRÉ-CONCEITUAL

INCLUI:

- **PLANO DE ENGAJAMENTO**
Planeje as primeiras atividades de engajamento, que consistem em métodos impressos, digitais e presenciais
- **CONDIÇÕES EXISTENTES**
Análise do estado atual do bairro ou da área

DECISÕES TOMADAS EM:

- **ESTRATÉGIA E CRONOGRAMA DE ENGAJAMENTO**
- **NÃO ANTECIPADO**
Para projetos não alinhados com as metas da cidade

EXEMPLO DE OPORTUNIDADES PARA APRENDER SOBRE O PROJETO PROPOSTO:



FOLHETOS
AFIXADOS NA
BIBLIOTECA LOCAL



SINALIZAÇÃO
PRÓXIMA AO LOCAL DE
DESENVOLVIMENTO



E-MAIL ENVIADO AOS
MEMBROS DA EQUIPE DE
ASSESSORIA COMUNITÁRIA



O Hugh aprende sobre a proposta do projeto de desenvolvimento e participa da caminhada ao local conduzida pelo desenvolvedor.

Ele ouve as ideias do desenvolvedor para o projeto e aprecia a oportunidade de compartilhar seu conhecimento sobre as condições existentes na área.

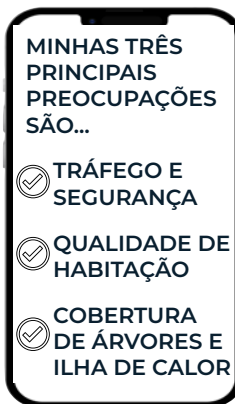
Leia mais sobre as atividades de engajamento inicial, como as caminhadas ao local lideradas



“MUITAS PESSOAS ATRAVESSAM A RUA NESTA ESQUINA, MAS NÃO HÁ UMA FAIXA DE PEDESTRES.”



Bonnie escaneia o código QR e preenche uma pesquisa para compartilhar quais áreas de preocupação são mais importantes para ela.



Wanda lê as informações do projeto para se preparar para a próxima reunião da Equipe de Consultoria Comunitária, na qual os membros analisarão um grupo de projetos na área. O treinamento que ela recebeu permite que Wanda se sinta confiante quanto à sua compreensão do conteúdo.

Leia mais sobre a revisão do portfólio na página 19.





ETAPA 2: PROJETO CONCEITUAL

INCLUI:

- PROPOSTAS DE CONSTRUÇÃO (ALTURA, DENSIDADE, TAMANHO, ETC.)

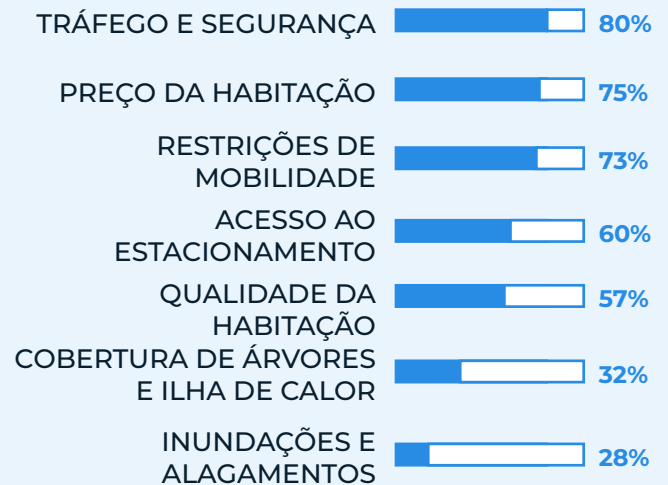
DECISÕES TOMADAS EM:

- PANORAMA GERAL E PRIORIDADES
Para bloquear o contorno do edifício
- COMO O PROJETO SERÁ UM BOM VIZINHO

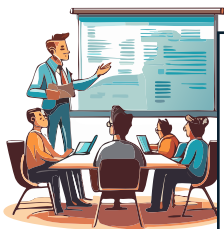
Leia mais sobre mitigação e benefícios para a comunidade na Mudança Básica 2 (páginas 26-44)

EXEMPLOS DE RESULTADOS DE PESQUISA DO ENGAJAMENTO INICIAL

PRINCIPAIS PREOCUPAÇÕES DA COMUNIDADE:



WORKSHOP PÚBLICO



"ESTOU PREOCUPADO COM O FATO DE O EDIFÍCIO SER MUITO ALTO"



Hugh compartilha suas preocupações sobre a altura do edifício, pois sabe que essa é uma decisão que está sendo tomada no estágio do processo.

PESQUISA PUBLICADA NAS REDES SOCIAIS

Que tipo de melhorias na infraestrutura verde são importantes para você?

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Árvores em calçadas laterais | <input type="checkbox"/> Drenos para reduzir inundações |
| <input type="checkbox"/> Calçadas absorventes | <input type="checkbox"/> Abrigos de ônibus resistentes ao calor de água |



Bonnie está satisfeita em ver que outros membros da comunidade compartilham suas preocupações com o trânsito e a segurança, e ela se sente segura de que o desenvolvedor está priorizando essa questão. Nesse estágio, ela expressou seu apoio à adição de mais árvores nas calçadas por meio de uma pesquisa na rede social.

REUNIÃO DA EQUIPE CONSULTIVA COMUNITÁRIA (CAT)



Uma equipe dedicada apoia a equipe, facilitando a discussão.

As reuniões oferecem creche e tradução.



Wanda participa de uma reunião da EAC em que esse projeto é discutido pela primeira vez e confirma o feedback que o desenvolvedor recebe com base em sua experiência na comunidade.

EXEMPLOS DE MENUS DE OPÇÕES PARA BENEFÍCIOS COMUNITÁRIOS

- SUSTENTABILIDADE E RESILIÊNCIA
- TRANSPORTE E INFRAESTRUTURA (POR EXEMPLO, CRUZAMENTOS SINALIZADOS)
- HABITAÇÃO (POR EXEMPLO, UNIDADES ADICIONAIS ACESSÍVEIS)
- ARTES E CULTURA
- EDUCAÇÃO
- ESPAÇO ABERTO E REALIDADE PÚBLICA (POR EXEMPLO, ÁRVORES DE RUA)
- PEQUENAS EMPRESAS/ DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
- PRESERVAÇÃO HISTÓRICA (POR EXEMPLO, FINANCIAMENTO ADICIONAL PARA PROTEGER RECURSOS HISTÓRICOS)
- INSTALAÇÕES COMUNITÁRIAS E CÍVICAS

ETAPA 3: PROJETO ESQUEMÁTICO

INCLUI:

- **REFINAMENTO DO CONCEITO**
Revisar os detalhes do projeto por meio de projetos e desenhos detalhados
- **AVALIAR OS POSSÍVEIS IMPACTOS**
Como o aumento da demanda por transporte

DECISÃO TOMADA EM:

- **DETALHE DO PROJETO**
Como materiais de construção e plano de paisagismo
- **ÍTEMS ESPECÍFICOS DE MITIGAÇÃO E BENEFÍCIOS PARA A COMUNIDADE**

O menu de opções para benefícios comunitários é determinado por meio de planos de bairro, avaliações de necessidades e políticas da cidade. Leia mais sobre o planejamento de benefícios informados e

WORKSHOP PÚBLICO



Hugh participa de um segundo workshop público, onde fica sabendo como o projeto progrediu e compartilha feedback sobre como priorizar os benefícios para a comunidade.

PESQUISA ENVIADA POR TEXTO

A pesquisa pede aos participantes que classifiquem suas preferências em relação aos benefícios para a comunidade



Bonnie pode expressar suas preferências em relação às opções de benefícios comunitários sem se sentir pressionada a dedicar uma quantidade significativa de seu tempo ao processo

MINHAS PREFERÊNCIAS:

1. INTERSEÇÃO SINALIZADA
2. UNIDADES MAIS ECONÔMICAS
3. ÁRVORES DA RUA

REUNIÃO DA EQUIPE CONSULTIVA



Wanda trabalha com os outros membros da Equipe consultiva comunitária (CAT) para analisar o feedback da comunidade e finalizar os benefícios para a comunidade (com base no seu conhecimento dos esforços de planejamento recentes e no conhecimento da vizinhança).

A Equipe Consultiva Comunitária trabalha com o Departamento de Planejamento para enviar um documento com sugestões de alocações de benefícios para a comunidade, no qual ela se orgulha de refletir as prioridades de seu bairro.