

MODERNIZACIÓN DEL ARTÍCULO 80

PLAN DE ACCIÓN PRELIMINAR

Mejora de nuestro proceso de revisión del desarrollo





RESUMEN EJECUTIVO

El Departamento de Planificación de la Ciudad de Boston lanzó una iniciativa para mejorar cómo los residentes, los desarrolladores y el personal de la ciudad experimentan el proceso de revisión del desarrollo. Buscamos crear un proceso modernizado basado en la previsibilidad, la coherencia, la transparencia y la oportunidad, y que incluya una diversidad de voces, facilite a las personas invertir en Boston, y respalde un nuevo crecimiento que sirva a nuestra ciudad y atienda necesidades de larga data. El Artículo 80 del Código de Zonificación de Boston establece las normas para la revisión de proyectos de desarrollo inmobiliario propuestos en toda la ciudad. Esta iniciativa representa la primera modernización del Artículo 80 desde su creación en 1996.

EL PROBLEMA

Los miembros de la comunidad, los desarrolladores y el personal de la ciudad están de acuerdo en que el proceso de revisión del desarrollo en Boston no funciona. El proceso actual es largo, poco claro e impredecible, lo que, cuando se combina con un código de zonificación anticuado, dificulta aún más el crecimiento de nuestra ciudad.

Los requisitos de revisión incluidos en el Artículo 80 se establecieron hace casi 30 años. Desde entonces, la planificación y el desarrollo en Boston ha cambiado de manera significativa. El volumen y la complejidad de los proyectos de desarrollo han aumentado. Las iniciativas de políticas y los esfuerzos de planificación relacionados con el entorno construido han evolucionado con más rapidez que el propio código de zonificación y se han añadido como anexos al proceso sin estar integrados en la zonificación. Los procedimientos y las operaciones de la revisión del desarrollo se han ido adaptando de manera constante para hacer frente a estos desafíos, lo que ha dado lugar a un proceso que parece ad hoc, inaccesible e imprevisible para todas las partes interesadas.



Boston in 1990s • Boston Landmarks Commission



LA SOLUCIÓN

Una revisión del desarrollo predecible, oportuna y transparente puede mejorar y modernizar la forma en que hacemos crecer a Boston.

Nuestro objetivo a través de esta y otras iniciativas de rezonificación en toda la ciudad es establecer una visión compartida a través de la planificación. Las recomendaciones del presente Plan de acción nos ayudarán a garantizar que el desarrollo futuro respete esa visión y nos ayudará a crear una nueva cultura de desarrollo basada

UN PROCESO PREDECIBLE ES AQUEL EN EL QUE...

- Los miembros de la comunidad saben de antemano dónde, cuándo y cómo dar su opinión.
- Los proponentes pueden anticipar los costos, los pasos requeridos y los cronogramas de su proceso de concesión de permisos.
- El personal de la ciudad entiende su papel, responsabilidades y plazos.

UN PROCESO COHERENTE ES AQUEL EN EL QUE...

- Los miembros de la comunidad tienen pautas claras para la participación que no cambian de un proyecto a otro.
- Los proponentes conocen las normas de revisión desde el principio, y se aseguran de que proyectos similares reciban revisiones similares.
- El personal de la ciudad mide y comunica el rendimiento a través de datos y métricas detallados.

UN PROCESO OPORTUNO ES AQUEL EN EL QUE...

- Los miembros de la comunidad pueden proporcionar comentarios de manera eficiente en formatos tanto de alta como de baja interacción, sin reiteraciones.
- Los proponentes reciben rápidamente información organizada en cada etapa del proceso que les permite incorporar cambios de manera oportuna.
- El personal de la ciudad respeta plazos claros para cada paso de revisión. Se reduce el tiempo que transcurre entre la propuesta inicial del proyecto y la aprobación de los permisos de construcción.

UN PROCESO TRANSPARENTE ES AQUEL EN EL QUE...

- Los miembros de la comunidad conocen las propuestas y los compromisos de los proyectos desde el concepto inicial hasta la ocupación final.
- Los proponentes entienden el motivo de cada recomendación o cambio requerido en el proyecto.
- El personal de la ciudad demuestra cómo los principios específicos de planificación y las normas de zonificación guían los resultados del proyecto que promueven la visión del Departamento de Planificación.



RECOMENDACIONES

Nuestro plan para lograr un proceso de revisión del desarrollo exitoso es a través de tres cambios principales.

1

PARTICIPACIÓN EFECTIVA

Diversificar opiniones en el desarrollo

- 1A. Crear más oportunidades para aprender sobre proyectos y formas más fáciles de proporcionar comentarios, como encuestas en línea
- 1B. Reemplazar los grupos de asesoramiento actuales con Equipos de Asesores Comunitarios (CAT), una nueva estructura que representa la diversidad de Boston, al retener fuentes invaluable de conocimientos y experiencia mientras se reducen las barreras para empoderar a nuevas voces para que se unan al diálogo

2

NORMAS COHERENTES

Crear nuevas normas para la forma en que los proyectos proporcionan mitigación y beneficios comunitarios a fin de respaldar las necesidades de la ciudad

- 2A. Redactar nuevas definiciones para la mitigación y los beneficios comunitarios
- 2B. Establecer políticas claras de dólares por pie cuadrado para el transporte y la infraestructura, y la mitigación en los espacios abiertos y el espacio público
- 2C. Crear vínculos más fuertes entre la planificación reciente y los beneficios para la comunidad
- 2D. Exigir que los proponentes presenten una nueva declaración sobre los impactos en el desalojo

3

REVISIÓN COORDINADA

Establecer un proceso de aprobación transparente, secuencial y coordinado en toda la ciudad

- 3A. Formalizar el proceso previo a la presentación y alinear la secuencia de presentación con las prácticas de la industria
- 3B. Bloquear decisiones clave a través de una “Determinación del concepto” que puede proporcionar un “no” claro e inicial ante propuestas inadecuadas
- 3C. Actualizar y hacer cumplir los plazos de respuesta
- 3D. Crear equipos interdepartamentales de revisión de carteras y mejorar la supervisión del rendimiento basada en los datos

PROCESO Y METODOLOGÍA

La participación de la comunidad y de las partes interesadas es el centro de esta iniciativa.

El equipo realizó actividades de difusión e investigación para identificar los problemas, las soluciones y la visión para el éxito, así como para captar una amplia gama de aportes de diferentes partes interesadas e identificar las prácticas recomendadas de 20 ciudades de toda América del Norte. Los métodos comprendieron una combinación de opciones tanto presenciales como digitales, lo que incluyó encuestas en lugares comunitarios clave, como paradas de autobús, reparto de folletos, grupos de discusión pequeños, redes sociales y difusión a líderes comunitarios. Obtuvimos más de 2600 respuestas a encuestas, realizamos más de 60 grupos de discusión y organizamos 12 foros y talleres públicos en toda la ciudad para convocar al público en importantes hitos del proyecto.

MÁS DE **2600** RESPUESTAS A ENCUESTAS

MÁS DE **60** GRUPOS DE DISCUSIÓN

12 EVENTOS PÚBLICOS

PRÓXIMOS PASOS

Con este documento, establecemos una dirección clara para los cambios que queremos hacer. También destaca que todavía hay mucho trabajo por hacer.

En los próximos meses, el equipo del proyecto continuará trabajando con miembros de la comunidad, el personal y los líderes de la ciudad de Boston, y otras partes interesadas para refinar las recomendaciones a fin de garantizar que sean efectivas y alcanzables. Cada una de estas ideas se desarrollará a través de diferentes flujos de trabajo y de a poco irán avanzando hacia una implementación reflexiva, deliberada y por etapas durante el próximo año.

JULIO DE 2023

FASE 1:

IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

A través de la participación, investigación de ciudades pares y análisis de condiciones existentes

FEB. DE 2024

FASE 2:

RECOMENDACIONES PROVISORIAS

A través de la participación continua

SEPT. DE 2024

FASE 3:

PARTICIPACIÓN CONTINUA, DILIGENCIA DEBIDA

SEPT. DE 2024

PUBLICACIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN

Seguida de un período de comentarios de 60 días

2025

IMPLEMENTACIÓN POR ETAPAS



¿QUÉ SIGNIFICA ESTO PARA MÍ?

Lea las historias de Hugh, Bonnie y Wanda para aprender cómo los miembros de la comunidad podrían participar en el nuevo proceso del Artículo 80.

Aviso: Las actividades de participación en estas historias son ejemplos y pueden no estar incluidas en todos los proyectos.

SITIO DE DESARROLLO PROPUESTO

Hugh ha vivido en Boston toda su vida y es dueño de la casa en la que vive.
Se preocupa por preservar las características históricas de su vecindario para garantizar que la ciudad que ama continúe conservando su carácter para las generaciones futuras.

Bonnie es una mamá ocupada que alquila una casa.
Participa en muchas actividades comunitarias, pero tiene demasiadas responsabilidades familiares para asistir a reuniones entre semana, por las noches.

Wanda es propietaria de una empresa local y defensora de los derechos de las personas con discapacidad.
Es miembro de su Equipo de Asesores Comunitarios (CAT) local.

El Equipo de Asesores Comunitarios (CAT) es un grupo de miembros de la comunidad que se reúnen para revisar y asesorar sobre proyectos de desarrollo en un vecindario. En la página 18, encontrará más información sobre los Equipos de Asesores Comunitarios.

PASO 1: PREVIA AL DISEÑO

INCLUYE:

- PLAN DE PARTICIPACIÓN
Plan para las actividades de participación inicial, que consiste en métodos impresos, digitales y presenciales
- CONDICIONES ACTUALES
Revisión del estado actual de la zona o vecindario

DECISIONES SOBRE:

- ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN Y CRONOGRAMA
- “NO” INICIALES
Para proyectos que no se alineen con los objetivos de la ciudad

EJEMPLOS DE OPORTUNIDADES PARA CONOCER EL PROYECTO PROPUESTO:



FOLLETOS EN LA BIBLIOTECA LOCAL



CARTELES CERCA DEL SITIO DE DESARROLLO



ENVÍO DE CORREO ELECTRÓNICO A LOS



Hugh se entera de la propuesta del proyecto de desarrollo y asiste al recorrido por el lugar dirigido por el desarrollador.

Escucha las ideas del desarrollador para el proyecto y agradece la oportunidad de compartir su conocimiento de las condiciones

En la página 17, encontrará más información sobre las actividades de participación inicial,



Bonnie escanea el código QR y completa una encuesta para compartir las áreas de preocupación que más le importan.



MIS TRES PRINCIPALES PREOCUPACIONES SON...

- ✓ TRÁFICO Y SEGURIDAD
- ✓ CALIDAD DE LAS VIVIENDAS
- ✓ CUBIERTA ARBÓREA Y

“MUCHAS PERSONAS CRUZAN LA CALLE EN ESTA ESQUINA, PERO NO HAY UN CRUCE PEATONAL”



Wanda lee la información del proyecto para prepararse para la próxima reunión del Equipo de Asesores Comunitarios, donde los miembros revisarán un grupo de proyectos en el área. La formación que recibió permite a Wanda sentirse segura de su comprensión del contenido.

En la página 19, encontrará más información sobre la revisión de la cartera.



PASO 2: DISEÑO DE CONCEPTO

INCLUYE:

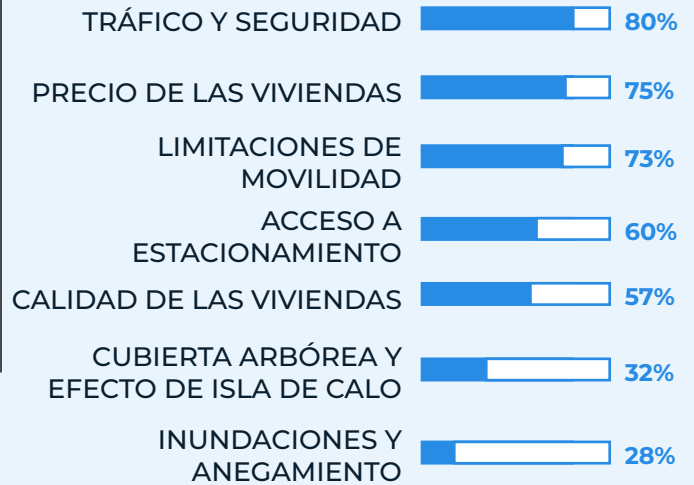
- PROPUESTAS PARA EDIFICACIÓN (*altura, densidad, tamaño, etc.*)

DECISIONES SOBRE::

- PANORAMA GENERAL Y PRIORIDADES
Bloquear el esquema del edificio
- CÓMO EL PROYECTO SERÁ UN BUEN VECINO

Obtenga más información sobre la mitigación y los beneficios comunitarios en la sección Cambio principal 2 (páginas 26-44).

EJEMPLOS DE RESULTADOS DE ENCUESTAS DE PARTICIPACIÓN INICIAL PRINCIPALES PREOCUPACIONES DE LA COMUNIDAD:



TALLER PÚBLICO



"ME PREOCUPA QUE EL EDIFICIO SEA DEMASIADO ALTO"



Hugh comparte sus preocupaciones sobre la altura del edificio, ya que sabe que esta es una decisión que se toma en la etapa del proceso.

ENCUESTA PUBLICADA EN REDES SOCIALES

¿Qué tipo de mejoras en la infraestructura ecológica son importantes para usted?

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Árboles en las aceras | <input type="checkbox"/> Desagües para reducir las inundaciones |
| <input type="checkbox"/> Aceras permeables | <input type="checkbox"/> Casetas en paradas de autobús resiliente al calor |



Bonnie se complace en ver que otros miembros de la comunidad comparten sus preocupaciones sobre el tráfico y la seguridad, y se siente más tranquila porque el desarrollador está dando prioridad a este tema. En esta etapa, expresó su apoyo a la propuesta de sumar más árboles en las aceras a través de una encuesta en redes sociales.

REUNIÓN DEL CAT



Personal dedicado apoya al equipo al facilitar el debate.

En las reuniones, se ofrecen servicios de cuidado infantil y traducción.



Wanda asiste a una reunión del CAT donde se debate este proyecto por primera vez y confirma los comentarios que el desarrollador recibe en función de su experiencia comunitaria.

EJEMPLO DE MENÚ DE OPCIONES PARA BENEFICIOS COMUNITARIOS

- SOSTENIBILIDAD Y RESILIENCIA
- TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA (P. EJ., INTERSECCIONES SEÑALIZADAS)
- VIVIENDAS (P. EJ., MÁS UNIDADES ASEQUIBLES)
- ARTE Y CULTURA
- EDUCACIÓN
- ESPACIOS ABIERTOS Y ESPACIO PÚBLICO (P. EJ., ARBOLADO URBANO)
- DESARROLLO ECONÓMICO/ DE PEQUEÑAS EMPRESAS
- PRESERVACIÓN HISTÓRICA (P. EJ., MÁS FONDOS PARA PROTEGER LOS RECURSOS HISTÓRICOS)
- ESTABLECIMIENTOS COMUNITARIOS Y CÍVICOS

PASO 3: DISEÑO ESQUEMÁTICO

INCLUYE:

- **REFINAMIENTO DEL CONCEPTO**
Revisar los detalles del proyecto a través de diseños y dibujos detallados
- **EVALUACIÓN DE POSIBLES IMPACTOS**
Como un aumento en la demanda de transporte

DECISIONES SOBRE:

- **DETALLES DEL PROYECTO**
Como materiales de construcción y plan paisajístico
- **ASPECTOS ESPECÍFICOS DE LA MITIGACIÓN Y LOS BENEFICIOS COMUNITARIOS**

El menú de opciones para beneficios comunitarios se determina mediante planes del vecindario, evaluaciones de necesidades y políticas de la ciudad. En las páginas 40-41, encontrará más información sobre la planificación de beneficios informados y el “menú de opciones.”

TALLER PÚBLICO



Hugh asiste a un segundo taller público donde se informa sobre cómo ha progresado el proyecto y comparte sus comentarios sobre cómo priorizar los beneficios para la comunidad.

ENCUESTA POR MENSAJE DE TEXTO

En la encuesta, se le pide a los participantes que clasifiquen sus preferencias en cuanto a los beneficios



Bonnie puede expresar sus preferencias por las opciones de beneficios comunitarios sin sentirse presionada a dedicar una cantidad significativa de su tiempo al proceso.

MIS PREFERENCIAS:

1. INTERSECCIÓN SEÑALIZADA
2. MÁS UNIDADES ASEQUIBLES
3. ARBOLADO URBANO

REUNIÓN DEL CAT



Wanda trabaja con los otros miembros del CAT para revisar los comentarios de la comunidad y ultimar los beneficios comunitarios (según su conocimiento de las iniciativas recientes de planificación y del vecindario).

El Equipo de Asesores Comunitarios trabaja con el Departamento de Planificación para presentar un documento con asignaciones sugeridas de beneficios comunitarios, en donde Wanda se enorgullece de reflejar las prioridades de su vecindario.