

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.

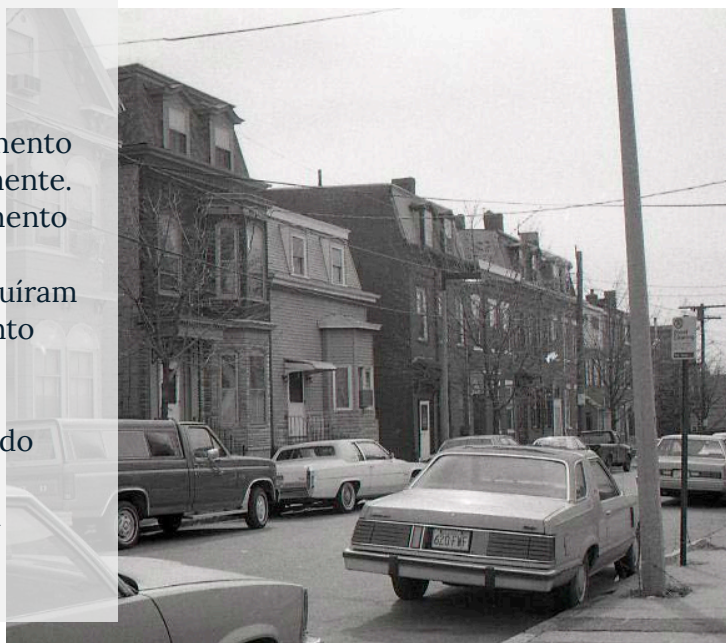
O PROBLEMA

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

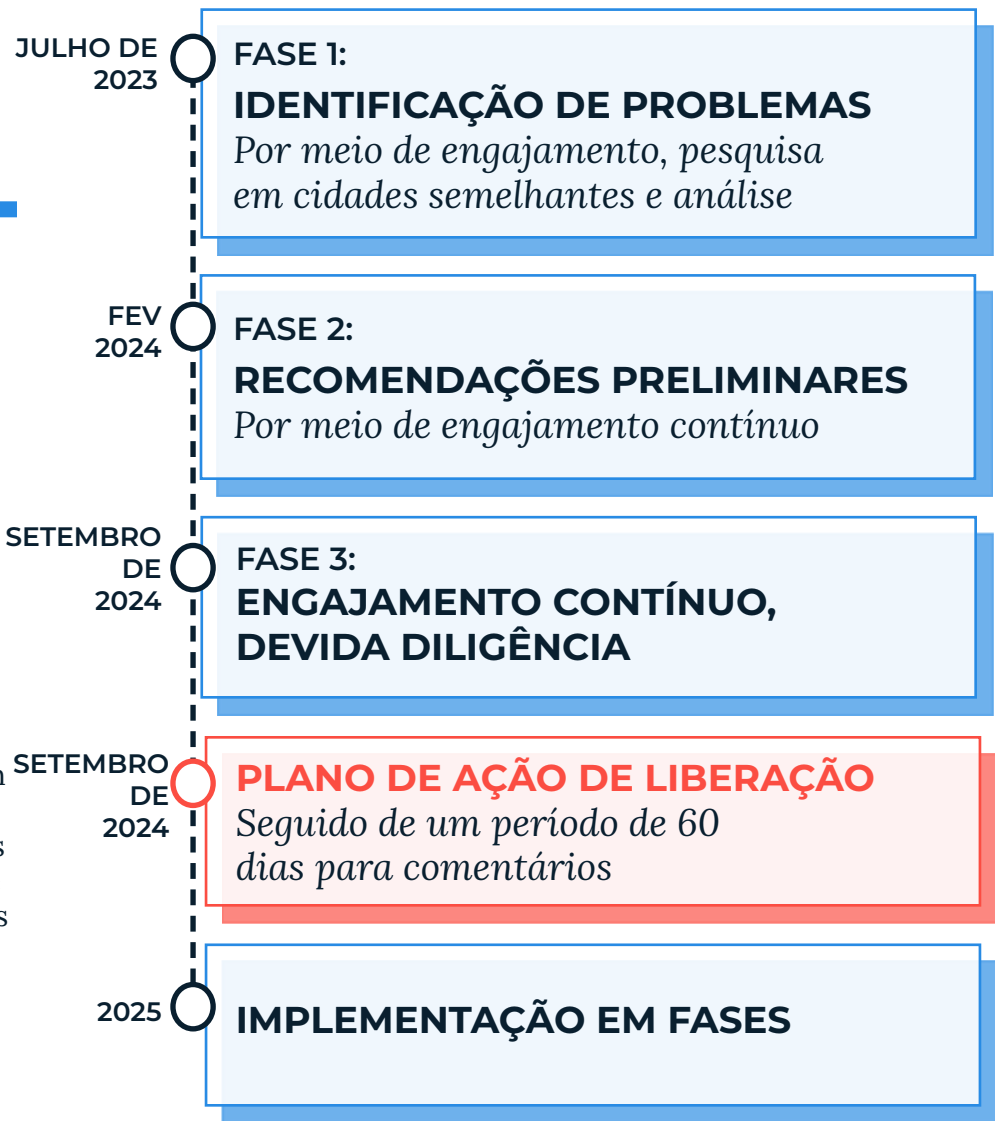
MAIS DE 60 GRUPOS DE FOCO

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.



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:

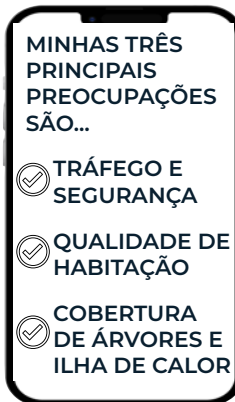


O Hugh aprende sobre a proposta do projeto de desenvolvimento e participa da caminhada ao local conduzida pelo desenvolvedor.

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

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.)

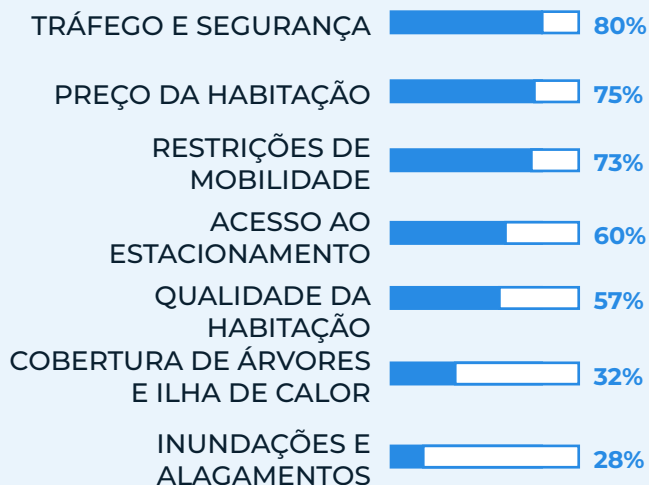
DECISÕES TOMADAS EM:

- 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?

- | | |
|--|---|
| ☒ Árvores em calçadas laterais | ☐ Drenos para reduzir inundações |
| ☐ Calçadas absorventes de água | ☐ Abrigos de ônibus resistentes ao calor |



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.