

AUDIÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL A MODERNIZAÇÃO DO ARTIGO 80

15 de julho de 2024



Planning Department

CITY of **BOSTON**

O QUE É O ARTIGO 80?

O "Artigo 80" é uma seção do Código de Zoneamento de Boston. Ele rege os procedimentos relacionados à revisão regulatória dos projetos de desenvolvimento. Estes procedimentos incidem atualmente em todos os projetos que incluem pelo menos 15 unidades habitacionais ou com área superior a 20 000 pés quadrados (1858 m²).

A Revisão de Desenvolvimento reúne as diversas partes interessadas para avaliar coletivamente os impactos dos projetos de desenvolvimento e determinar a mitigação apropriada e os benefícios para a comunidade.



MELHORIA DO NOSSO PROCESSO DE REVISÃO DE DESENVOLVIMENTO

A modernização do Artigo 80 é uma iniciativa liderada pelo Departamento de Planejamento com o apoio de duas equipes de consultoria para rever, analisar e recomendar melhorias no código técnico, operações e práticas de envolvimento da comunidade relacionadas ao nosso processo de revisão de desenvolvimento.

Por que estamos fazendo isso agora?



Todos os **membros da comunidade, incorporadores e funcionários** concordam que o processo de revisão de desenvolvimento segundo o Artigo 80 do Departamento de Planejamento está ultrapassado, é imprevisível e não tem transparência.



A **Prefeita Wu**, no seu decreto e no discurso do Estado da Cidade em 2023, encarregou a antiga BPDA de criar e implementar um processo de revisão do desenvolvimento modificado que melhora o modo de atuação conjunta das comunidades, dos incorporadores e do Departamento de Planejamento no remodelamento da cidade.

METAS E ESCOPO DO PROJETO DE MODERNIZAÇÃO DO A80

METAS DO PROJETO

Um projeto de desenvolvimento e um processo de revisão bem-sucedidos são aqueles que...

- 1) **Promovem as metas** de acessibilidade, resiliência e equidade **em toda a cidade**.
- 2) **Estão alinhados com a visão de planejamento** da região
- 3) São **transparentes, claros e fáceis de adotar**
- 4) **Favorecem crescimento** ao criar procedimentos previsíveis

ESCOPO DO PROJETO

Engajamento da comunidade

- Realizar um engajamento inclusivo, uma análise das condições existentes e uma pesquisa de cidades semelhantes relativa aos métodos de engajamento
- *Equipe de consultores:* Archipelago Strategies Group (ASG), Rivera Consulting, Lazu Group

Operações e Código

- Enquetes, análise de condições existentes e pesquisa de cidades semelhantes relativa a operações, mitigação, código de zoneamento e sistemas de dados
- *Equipe de consultores:* Matrix Consulting Group, Stantec, ZoneCo, Cynthia Barr



CRONOGRAMA DO PROJETO

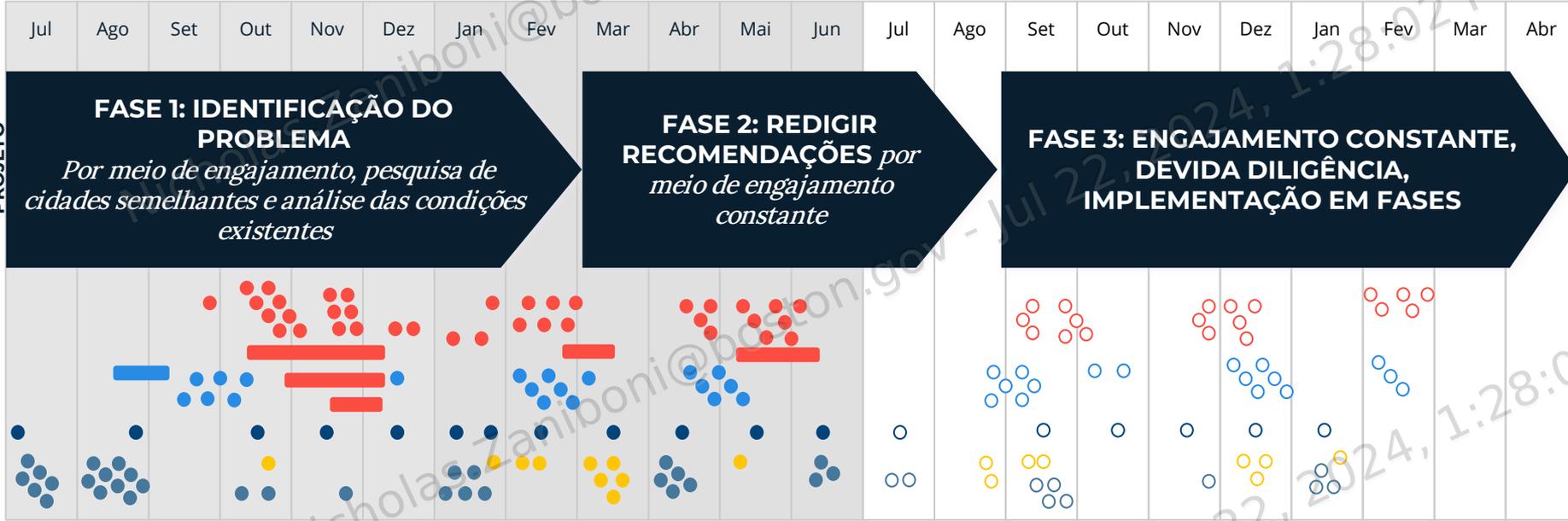
2023

2024

2025

CRONOGRAMA DO PROJETO

ENGAJAMENTO



NÍVEIS DE ENGAJAMENTO

- Partes interessadas da comunidade
- Comunidade em desenvolvimento
- Comitê diretor do A80
- Autoridades eleitas e dirigentes da Cidade
- Funcionários da Cidade

- Enquete
- Engajamento direto



ENGAJAMENTO DA COMUNIDADE E PARTES INTERESSADAS

FASE 1

- 2 500 respostas a enquetes (em 4 levantamentos)
- Mais de 50 grupos de discussão (membros da IAG, incorporadores, instituições, trabalhadores, funcionários municipais, defensores de causas, grupos cívicos)
- 2 reuniões públicas (presenciais e via zoom)
- 12 reuniões do comitê diretor



Mobilização pelos membros da IAG

- Mais de 220 respostas específicas a enquetes
- 4 grupos de discussão dedicados

FASE 2

- Dedicada ao feedback detalhado das minutas de recomendações
- 10 workshops. 8 encontros presenciais em toda a Cidade e 2 virtuais
 - Brighton
 - Centro da Cidade
 - Dorchester
 - South Boston
 - Fenway
 - East Boston
 - Roslindale
 - Roxbury
- Mais de 230 respostas a enquetes
- 11 grupos de discussão (membros da IAG, incorporadores, instituições, trabalhadores, funcionários municipais, defensores de causas, grupos cívicos)



Ampla mobilização

- Campanha de mobilização digital
- Panfletagem presencial em toda a cidade



DADOS DEMOGRÁFICOS DE ENQUETES COMUNITÁRIAS

Os participantes no processo existente de revisão de desenvolvimento não são necessariamente representativos de Boston. Os métodos de mobilização usados atualmente atingem principalmente proprietários de imóveis, residentes antigos e residentes brancos.

Dados demográficos dos entrevistados na Enquete de Participantes Existentes:



80% Brancos

75% Proprietários

70% Residentes antigos
(mais de 20 anos)

56% Mais de 55 anos de idade

TODA A
CIDADE DE
BOSTON



51% Não brancos

68% Inquilinos

62% Adultos (menos de 60 anos)

Os novos métodos de engajamento testados através deste projeto alcançarão participantes mais diversificados

Dados demográficos dos entrevistados na Enquete de Novos Participantes:

80% Não brancos

88% Inquilinos

22% Mais de 55 anos de idade

40% Menos de 35 anos

Principais barreiras à participação:

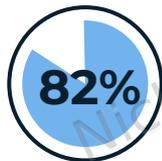
40%

"Não tenho tempo"

22%

"Reuniões sem acolhimento" ou
"reuniões não acessíveis"

RESULTADOS DAS ENQUETES COMUNITÁRIAS



dos participantes da comunidade disseram que a BPDA deve **adotar uma abordagem de mitigação mais padronizada**



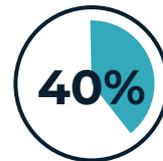
dos participantes da comunidade **sabem como é usada a sua contribuição atualmente**



dos participantes da comunidade identificaram que **"reformatar grupos de aconselhamento" é uma das suas principais prioridades**



dos participantes existentes gostariam **de mais opções de engajamento**



dos novos participantes disseram que o principal motivo de não participação é **por não terem tempo para reuniões noturnas da prefeitura durante a semana**

RESULTADOS DA ENQUETE DAS PARTES INTERESSADAS NOS DESENVOLVIMENTOS

Principais resultados: 97 respostas (recolhidas de uma lista de cerca de ~400 proponentes de projetos atuais e recentes, incluindo incorporadores, instituições, advogados e consultores). Os entrevistados enfatizaram a necessidade de previsibilidade no processo, cronogramas e mitigação.

- O momento adequado e a previsibilidade são as questões mais importantes
- As equipes de projeto recebem feedbacks conflitantes das diferentes equipes de revisão, o feedback nem sempre é compartilhado na hora certa nem está claramente ligado às prioridades gerais da Cidade
- Não há coerência no processo de mitigação
- Os Grupos Consultores sobre Impactos (IAG) nem sempre dão feedback produtivo ou que valha a pena
- Bons Gerentes de Projeto são muito valorizados

“Quando empregado corretamente, [o Artigo 80] consegue congrega as diversos órgãos e departamentos para fornecer comentários concomitantes durante o próprio processo.”

-Resposta de enquete entre incorporadores

Comandos da enquete	Concordo	Neutro	Discordo
O prazo para processar meu pedido era previsível	4%	10%	86%
Nos casos de comentários conflitantes sobre o meu projeto, o pessoal da BPDA ajudou a reconciliar estas situações visando me dar um roteiro para o meu projeto	17%	19%	64%
A abordagem de mitigação da Cidade é coerente de um projeto para o outro	11%	24%	65%
O feedback do Grupo Consultor sobre Impactos (IAG) do projeto ou de outros grupos consultores pertinentes valeu a pena para definir a mitigação adequada para o projeto	26%	36%	38%



PESQUISA DE CIDADES SEMELHANTES



ENGAJAMENTO

Baltimore, Filadélfia, Seattle, Toronto, Vancouver

Não há nenhuma prática sistemática preferida para engajamento da comunidade

Algumas cidades incorporam o feedback da comunidade mais cedo no processo de revisão do desenvolvimento (Seattle, Pittsburgh). Algumas cidades criam grupos de aconselhamento com um enfoque mais amplo do que o de um projeto ou vizinhança. (Baltimore, Toronto).



MITIGAÇÃO

Atlanta, Cincinnati, Denver, Detroit, Miami, Filadélfia, Portland (OR), São Francisco, Seattle, Vancouver

Boston é uma clara exceção quando se trata de mitigação

Boston obtém resultados grandes e diversos que são fora do comum. Diversas cidades tomam abordagens diferentes com base em seus contextos de desenvolvimento. Algumas usam incentivos (prêmios) enquanto outras usam mandados (punições). O processo mais previsível e transparente é um sistema de tarifas impactantes (como o IDP).



OPERAÇÕES

Denver, Ft Worth, Minneapolis, Nova York (NYC), Oakland, Pittsburgh, Portland (OR), San Diego, Seattle

Todas as cidades estudadas proporcionam um processo de "revisão concomitante" para aumentar a eficiência.

Isto significa realizar todas as etapas de revisão e votos simultaneamente, o que evita a duplicação de passos e consegue ter cronogramas mais previsíveis.

Cidades estudadas

Conclusões pertinentes para Boston



MINUTAS DE RECOMENDAÇÃO | MUDANÇAS BÁSICAS

ENGAJAMENTO EFETIVO

01

Diversificar contribuições para o desenvolvimento

Expandindo as oportunidades de participação da comunidade

PADRÕES UNIFORMES

02

Eliminar conflitos durante aprovações

Padronizando mitigação e benefícios para a comunidade

REVISÃO COORDENADA

03

Evite 3 passos para a frente e 2 para trás

Mediante processo de aprovação transparente, sequencial e coordenado



EXPANDIR OS MÉTODOS DE ENGAJAMENTO DA COMUNIDADE

ENGAJAMENTO EFETIVO

RECOMENDAÇÃO

INTRODUZIR NOVOS MÉTODOS DE ENGAJAMENTO REDUZINDO BARREIRAS À PARTICIPAÇÃO



PANFLETOS E SINALIZAÇÕES NO LOCAL DE DESENVOLVIMENTO



ENQUETES DIGITAIS



CAMINHADAS GUIADAS E EXCURSÕES NO LOCAL DE DESENVOLVIMENTO



QUADRO COM INFORMAÇÕES NO CENTRO COMUNITÁRIO OU EVENTO NA VIZINHANÇA

NECESSÁRIO ENGAJAMENTO ANTECIPADO DO INCORPORADOR

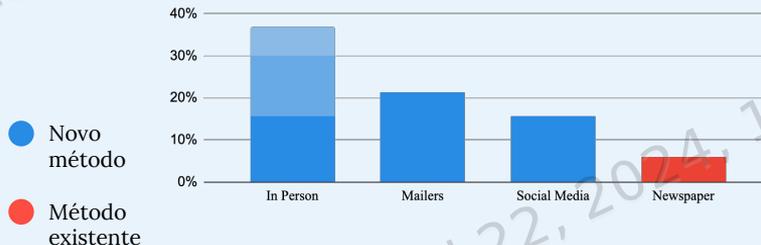
Criar práticas uniformes exigindo que todos os incorporadores enviem um Plano de Engajamento como o primeiro passo no processo de revisão e um Relatório de Engajamento documentando os resultados



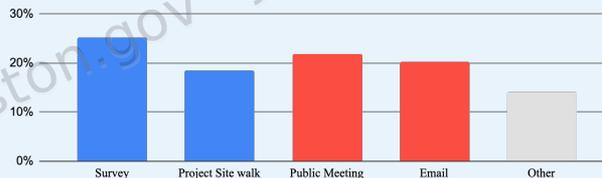
ESCUTAMOS OS PARTICIPANTES DO NOSSO WORKSHOP...

“*Para motivar um grupo diverso é necessária alguma diversidade na mobilização*”
-Membro da comunidade, Dorchester

Pergunta da enquete:
Como gostaria de saber sobre o projeto de desenvolvimento proposto na sua vizinhança?



Pergunta da enquete:
Como gostaria de compartilhar seu feedback sobre os projetos?



CRIAR EQUIPES DE ACONSELHAMENTO DA COMUNIDADE

ENGAJAMENTO EFETIVO

RECOMENDAÇÃO

SUBSTITUIR IAG E FORÇAS-TAREFA POR NOVAS EQUIPES DE ACONSELHAMENTO DA COMUNIDADE (CAT)

Uma Equipe de Aconselhamento da Comunidade é uma ideia para um novo órgão de aconselhamento capaz de trabalhar diretamente com a Cidade para transmitir conhecimentos específicos com base na comunidade



ESCUTAMOS OS PARTICIPANTES DO NOSSO WORKSHOP...

Os grupos de aconselhamento precisam de maior investimento da Cidade

Por exemplo, para treinamento dos participantes, além de creches e subsídios

“Estou feliz por ver algumas mudanças, principalmente na remoção de barreiras para que as pessoas consigam participar, dando recursos como creches”

- Membro da comunidade de Allston Brighton
Pergunta da enquete:

Que categorias demográficas devemos levar em conta ao instituir CATs?



Idade



Status de moradia



Ocupação

Pergunta da enquete:

Que tipo de conhecimentos específicos seria preferível ter nestes grupos?



Representatividade e conhecimento local específico são importantes



Membros do grupo cívico e líderes comunitários existentes



Donos de empresas locais

CRIAR EQUIPES DE ACONSELHAMENTO DA COMUNIDADE

ENGAJAMENTO EFETIVO

COMO ISSO DIFERE DOS GRUPOS DE ACONSELHAMENTO EXISTENTES?

	Grupos de Aconselhamento sobre Impactos (IAG)	Equipe de Aconselhamento da Comunidade (CAT)
Escopo	Rever projetos individuais	Rever um grupo de projetos em uma região
Preparação	Sem treinamento	Treinamento para desenvolver uma ampla base de cidadãos especializados em parceria com CBOs
Suporte	Os Gerentes de Projeto administram o IAG como parte do seu papel Nenhum padrão para acessibilidade	Equipe dedicada dá suporte às equipes para convocar e viabilizar as discussões As reuniões proporcionam creches, tradução e subsídios para quem participar
Padrões	Papéis indefinidos, regras e expectativas incoerentes nas reuniões Nenhum limite de tempo para mandatos	Papel claro e obrigatório para revisão, código de conduta e regras sobre conflitos de interesses Definir mandato com limites no número de mandatos
Participação	Nenhum padrão para diversidade de representação	Participação diversificada e ampla mediante seleção aleatória com base no status de moradia, idade, conhecimentos específicos sobre a comunidade, etc.



CRIAR NOVAS DEFINIÇÕES DE ZONEAMENTO

PADRÕES UNIFORMES

ABORDAGEM

Traçar uma **linha clara e previsível** entre a **mitigação** e os **benefícios para a comunidade**

Alinhar com as estruturas jurídicas estabelecidas usadas em cidades semelhantes

Identificar e mitigar deslocamentos usando novas ferramentas

DEFINIÇÕES PROPOSTAS:



MITIGAÇÃO

Recomposição de bens e serviços públicos consumidos ou afetados negativamente pelas externalidades diretas de um projeto para manter a quantidade e qualidade atuais de bens e serviços públicos.



BENEFÍCIOS PARA A COMUNIDADE

Contribuições voluntárias de um incorporador para a melhoria dos bens e serviços públicos.



INFRAESTRUTURA PARA VIABILIZAÇÃO

Elementos de infraestrutura necessários para permitir que o projeto aconteça, incluindo a atualização da infraestrutura existente para cumprir os padrões da Cidade. Por exemplo, as exigências para o local ou adjacência devem estar em conformidade com os padrões da Lei ADA (para americanos com invalidez).

ATUALIZAR OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

PADRÕES UNIFORMES

TIPOS DE PROJETO	PROPOSTA DE MITIGAÇÃO PADRONIZADA
Projetos pequenos típicos	Com base em fórmulas
Projetos grandes típicos	Com base em fórmulas
Projetos "muito grandes"	Flexível
Projetos institucionais grandes	Flexível
Projetos acessíveis a todos	Dispensada

1

Aplica-se uma **estrutura padronizada** aos projetos "típicos" para conferir previsibilidade à maior parte do processo de revisão do desenvolvimento.

2

Sendo mantida uma **abordagem negociada** para projetos complexos, de grande escala, de alto valor e planos diretores.

3

Os projetos que constituem benefícios intrinsecamente são **dispensados** de providenciar mitigação e benefícios para a comunidade



PADRONIZAR MITIGAÇÃO E BENEFÍCIOS PARA A COMUNIDADE

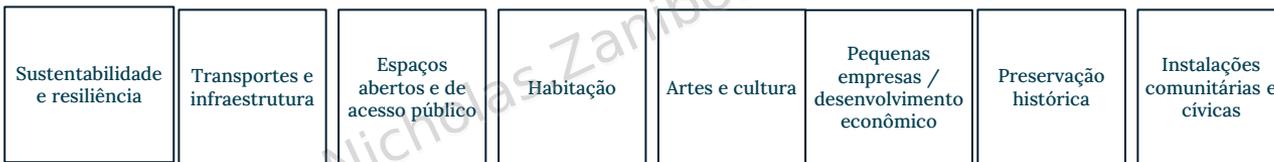
PADRÕES UNIFORMES

MITIGAÇÃO (MONETÁRIA E EM ESPÉCIE)

RECOMENDAÇÃO

Adicionar duas novas categorias de mitigação, além de IDP e Linkage

- Transporte e infraestrutura
- Espaços públicos e espaços abertos



Planos para a Cidade e bairros/vizinhanças, avaliações de necessidades, políticas da Cidade

BENEFÍCIOS PARA A COMUNIDADE (MONETÁRIA E EM ESPÉCIE)

RECOMENDAÇÃO

Criar um "menu de opções" usando categorias padrão com base em planejamento recente e nas necessidades da comunidade

ESCUTAMOS OS PARTICIPANTES DO NOSSO WORKSHOP...

Apenas 11% concordam:

A abordagem de mitigação da Cidade é coerente de um projeto para o outro

Habitação, espaços abertos e transportes são as três categorias mais importantes de mitigação e benefícios para a comunidade

64%

Habitação

59%

Transporte

64%

Espaços abertos



ATUALIZAR PRAZOS E SEQUÊNCIA DE PEDIDOS DE APROVAÇÃO

REVISÃO COORDENADA

RECOMENDAÇÃO

ATUALIZAR A SEQUÊNCIA DE PEDIDOS DE APROVAÇÃO

para quatro etapas claras alinhadas às melhores práticas e padrões do setor em cidades semelhantes



CONDIÇÕES EXISTENTES

Mais de 75% dos pequenos projetos e 80% dos grandes projetos não cumprem os prazos exigidos pelos códigos desde 2014

Por que os prazos legais não são cumpridos

- Períodos prolongados de comentários e pedidos de extensão
- Negociações de mitigação
- Em geral, os projetos atuais são maiores e mais complexos

ESCUTAMOS EM NOSSA ENQUETE DE PARTES INTERESSADAS EXTERNAS...



De acordo:

O prazo para processar meu pedido foi previsível



De acordo:

O prazo para processar meu pedido atendeu minhas expectativas

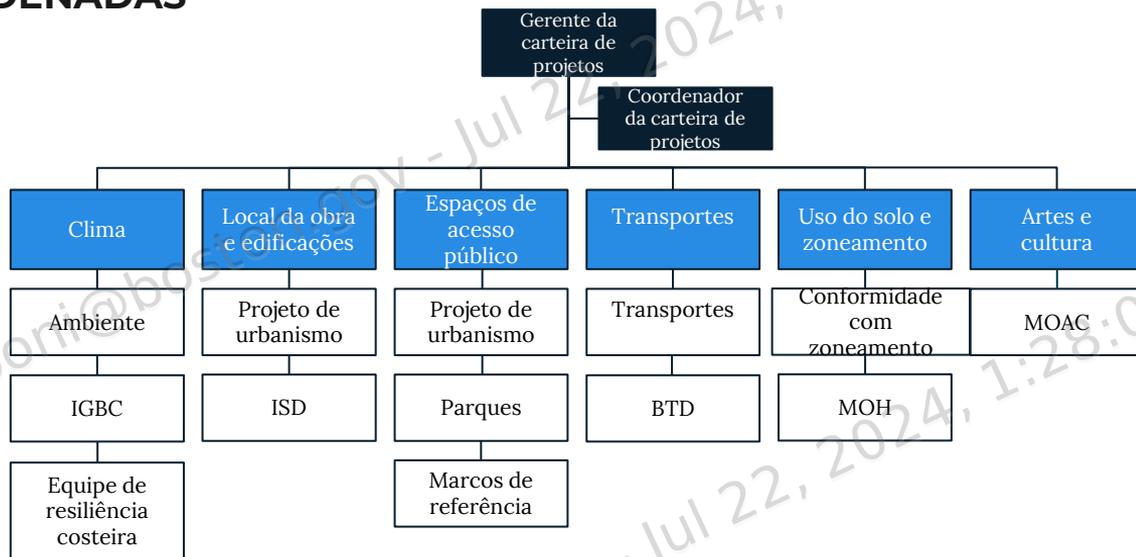
ADAPTAR SISTEMAS INTERNOS E PRÁTICAS DE GESTÃO

REVISÃO COORDENADA

RECOMENDAÇÃO

CRIAR EQUIPES DE REVISÃO COORDENADAS

- Organizar equipes nos departamentos da Cidade
- Dirigidas por membro experiente do pessoal de Revisão de Desenvolvimento
- Rever carteira de projetos semelhantes
- Esclarecer o papel dos outros departamentos da Cidade
- Implementar administração com base em dados e relatórios de desempenho



PRÓXIMAS ETAPAS | PLANO DE AÇÃO

ENGAJAMENTO EFETIVO

01

Diversificar contribuições para o desenvolvimento

Expandindo as oportunidades de participação da comunidade



PADRÕES UNIFORMES

02

Eliminar conflitos nas aprovações

Padronizando mitigação e benefícios para a comunidade



REVISÃO COORDENADA

03

Evitar 3 passos para a frente 2 para trás

Através de um processo de aprovação transparente, sequencial e coordenado



PLANO DE AÇÃO

- Resultados do engajamento
- Análise de cidades semelhantes
- Análise de condições existentes
- Minuta de recomendações



MATERIAIS DE REFERÊNCIA

INFORMAÇÕES DO PROJETO

- [Webpage do projeto](#)

Engajamento:

- [Fase 1 Resumo das Pesquisas e Aprendizado](#)
 - [Resultados da enquete sobre a experiência da comunidade](#)
 - [Resultados da enquete sobre barreiras para a comunidade](#)
 - [Resultados da enquete de incorporadores](#)
- [Fase 1 Resultados da enquete de ideias emergentes](#)

Enquete de cidades semelhantes (Peer City Research):

- [Resultados da enquete de cidades semelhantes: engajamento](#)
- [Resultados da enquete de cidades semelhantes: mitigação](#)

- **Contatos para o projeto:**
article80modernization@boston.gov

- **Nupoor Monani**
Diretora Substituta Sênior de Revisão de Desenvolvimento
nupoor.monani@boston.gov

- **Kristiana Lachiusa**
Diretora Substituta de Engajamento da Comunidade
kristiana.lachiusa@boston.gov

