

MODERNIZACIÓN DEL ARTÍCULO 80

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LAS

CARTAS DE COMENTARIOS

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.

Después de más de un año y medio de divulgación e investigación, el Departamento de Planificación lanzó el Plan de acción de modernización del artículo 80. Este documento del Plan de Acción establece la dirección de los cambios que proponemos hacer. El período de comentarios duró desde septiembre hasta diciembre de 2024. Durante este tiempo, el Departamento de Planificación ofreció una serie de oportunidades de participación pública y reunió comentarios en el Plan de Acción preliminar. En total, recibimos 99 cartas de comentarios ([enlace](#)) y 307 respuestas a la encuesta.

Este documento de preguntas frecuentes ofrece respuestas a preguntas frecuentes de estas cartas y encuestas.

CAMBIO PRINCIPAL 1: PARTICIPACIÓN EFICAZ

1. Me preocupa que la modernización del artículo 80 elimine las reuniones públicas. ¿Los comentarios de la comunidad seguirán siendo parte del proceso de revisión del desarrollo?

Sí, los comentarios de la comunidad son fundamentales para un proceso de revisión del desarrollo exitoso, y las reuniones públicas seguirán llevándose a cabo como parte de este proceso. El 77 % de los encuestados que están en la primera fase de participación dijeron que les gustaría tener varias opciones para realizar sus aportes e involucrarse ([Encuesta de experiencia de la comunidad](#)), por lo que el Departamento de Planificación está proponiendo nuevas formas de que la gente brinde comentarios, sumado a las reuniones públicas.

Creemos que estos nuevos métodos son importantes, ya que el cansancio causado por las reuniones es una preocupación habitual del proceso de revisión del desarrollo actual. El 78 % de los encuestados durante la creación del Plan de Acción dijeron que preferían encuestas detalladas o breves para dar su opinión sobre los proyectos de

desarrollo fuera de las reuniones públicas tradicionales ([Informe de comentarios sobre las recomendaciones preliminares](#)). Para abordar esta cuestión, el personal diseñará cada oportunidad de participación para lograr objetivos concretos, de manera de reducir el agotamiento y la repetición. Consulte la página 21 del Plan de Acción para obtener más información sobre nuevos métodos para la participación eficaz.

2. Una falencia del proceso actual es que los miembros de la comunidad no siempre ven cómo se incorporan sus comentarios en las propuestas de proyectos de desarrollo. ¿Cómo resolverán esto en el Plan de Acción?

Proponemos resolver esto identificando momentos a lo largo del proceso en que la ciudad informará de qué manera se han incorporado los comentarios públicos. Creemos que se debe pedir al personal que documente de forma sistemática las opiniones, los comentarios y los sentimientos de la comunidad y hacer pública esa información. Los proponentes del proyecto tendrán que especificar cómo se han incorporado comentarios en el proyecto de desarrollo propuesto y ofrecer explicaciones sobre por qué determinados comentarios no se han incorporado. Esto dará lugar a un diálogo público continuo sobre el proyecto de desarrollo y mejorará la transparencia en la toma de decisiones.

3. Aclaraciones sobre otros detalles de los equipos de asesores comunitarios (CAT), como la composición, los plazos y la duración.

Reconocemos que hay varios detalles en los que se debe trabajar antes de poner a los CAT en acción, y nos comprometemos a llevar a cabo la investigación adicional, el análisis y la colaboración que se necesitan para lograr el avance a conciencia de esta propuesta. Este trabajo continuará durante la siguiente fase del esfuerzo de reforma de la revisión del desarrollo. A lo largo del próximo año, desarrollaremos recomendaciones detalladas para los CAT y responderemos el siguiente conjunto de preguntas que hemos escuchado a lo largo del camino:

- a. ¿Cómo se reflejarán los límites geográficos y de vecindarios en la composición de los CAT?
- b. ¿Cómo se incorporarán subvecindarios y la experiencia local particular?
- c. ¿Tendrán los CAT un espacio para los desarrolladores? ¿Y los representantes de oficios de construcción?
- d. ¿Quién dirigirá la capacitación de los CAT y qué contemplará?
- e. ¿Cuánto duran los mandatos de los CAT?
- f. ¿Cuántas personas formarán parte de cada CAT?
- g. ¿Cuántos proyectos de desarrollo revisarán los CAT? ¿Cómo nos aseguramos de que esto no sea demasiado trabajo para los miembros?
- h. ¿Los miembros de los CAT serán remunerados? ¿Qué otro apoyo se brindará para reducir la barrera al ingreso?

Compartiremos más información sobre nuestro plan para estudiar a los CAT en nuestro Plan de Acción actualizado.

4. ¿Podrán los equipos de asesores comunitarios (CAT) vetar o demorar un proyecto?

No recomendamos que se les permita a los CAT vetar o demorar un proyecto de desarrollo propuesto. Tanto los miembros de la comunidad (77 % - Encuesta de experiencia de la comunidad) como los desarrolladores (85 % - Encuesta de experiencia de los desarrolladores) están de acuerdo en que el proceso actual es largo, incoherente e impredecible. Esto dificulta construir en Boston, lo que a su vez afecta negativamente a la producción y la asequibilidad de las viviendas. Los equipos de asesores comunitarios (CAT) son una forma de recopilar y enaltecer los comentarios de la comunidad, sin afectar negativamente los plazos o la predictibilidad. Su función consiste en mejorar (pero no reemplazar) otros esfuerzos más amplios de participación pública, fomentando debates más profundos y garantizando que el nuevo desarrollo refleje las necesidades y prioridades de la comunidad.

Sus aportes y su asesoramiento ayudarán a alinear una propuesta de proyecto de desarrollo con las prioridades de planificación y los comentarios de la comunidad, y a apoyar al Departamento de Planificación a la hora de proponer una recomendación al Consejo de la Agencia de Desarrollo y Planificación de Boston (BPDA), que en última instancia tomará la decisión final.

5. ¿Por qué los CAT se centran en las conversaciones sobre mitigación y beneficios para la comunidad?

Nuestra idea es que los CAT tengan una función asesora integral que promueva la implementación de la planificación y de políticas, a la vez que refleje la experiencia y los comentarios de la comunidad. Sus aportes no se limitan solo a las conversaciones sobre mitigación y beneficios para la comunidad. Los miembros de los CAT incorporarán experiencia valiosa y experiencias de vida en sus aportes, y pueden amplificar, validar y complementar la información recopilada a través de otros esfuerzos de participación (como talleres comunitarios, encuestas y esfuerzos tempranos de participación). Dado que los miembros de los CAT serán capacitados en el contexto de la planificación y el desarrollo de Boston, podrán identificar áreas en las que el proyecto propuesto se alinea o no se alinea con los objetivos de planificación. La participación futura perfeccionará el contenido específico y el propósito de cada reunión de los CAT.

6. ¿Por qué los desarrolladores deberían iniciar la participación comunitaria en un proyecto de desarrollo propuesto en lugar de que lo haga el Departamento de Planificación?

Proponemos que los desarrolladores comiencen con la participación temprano para generar confianza y desarrollar una comprensión temprana de la experiencia y las necesidades de la comunidad al comienzo del proceso de revisión. En la actualidad, los desarrolladores a veces interactúan con las comunidades al principio del proceso de revisión, pero esto se hace de manera inconsistente. La participación que tuvo lugar durante la primera fase de nuestro esfuerzo de modernización indicó que tanto los miembros de la comunidad como los desarrolladores creen que la participación

temprana genera mejores resultados (Plan de Acción, pág. 22), pero solo el 16 % de los encuestados creen que la participación se lleva a cabo en el momento adecuado.

Mediante nuestra propuesta se establecerán estándares y se ofrecerán plantillas para promover la coherencia y la transparencia. En la página 22 encontrará más información sobre la participación temprana impulsada por los desarrolladores.

7. ¿Habrá participación presencial en el nuevo proceso del artículo 80?

Sí. Estamos incorporando nuevas oportunidades de participación presencial, como recorridos del lugar, que actualmente no ofrecemos. Además, estamos mejorando las formas en que la comunidad puede aprender sobre los proyectos de desarrollo propuestos, incluida la implementación de carteles nuevos en la zona. Los carteles informarán a los residentes y a los miembros de la comunidad que caminan, circulan en bicicleta, toman el autobús o conducen sobre los próximos desarrollos y oportunidades de hacer comentarios.

8. ¿Publicarán las grabaciones o los archivos de las reuniones públicas?

Sí, seguiremos publicando las grabaciones de las reuniones públicas.

9. ¿Se eximirá la participación previa a la presentación para proyectos de desarrollo en un plan maestro institucional (IMP)?

La participación previa a la presentación para el desarrollo propuesto dentro de un IMP requerirá su propio enfoque. Será similar al proceso actual, pero actualizado, para que se alinee con los objetivos que se describen en el Cambio principal 1. Esto garantiza que la participación siga siendo eficaz y se ajuste a los objetivos más amplios, al mismo tiempo que se adapte al contexto único de los proyectos del IMP. Este trabajo se seguirá estudiando y desarrollando en la siguiente fase de la reforma de la revisión del desarrollo.

CAMBIO PRINCIPAL 2: ESTÁNDARES COHERENTES

1. Nos preocupa que los nuevos estándares de mitigación sumen incluso más costos al desarrollo y hagan que el desarrollo propuesto sea financieramente inviable.

Los nuevos estándares de mitigación no buscan hacer que los proyectos de desarrollo sean financieramente inviables. Nuestro objetivo es reducir la incertidumbre proporcionando desde el principio estimaciones de los equipos del proyecto para estos costos y brindar coherencia entre proyectos con impactos similares. Solo el 11 % de los desarrolladores y el 4 % de los miembros de la comunidad coinciden en que el enfoque actual de mitigación de la ciudad es coherente entre la revisión de un proyecto y la de otros (Plan de Acción, pág. 33) y todos los grupos de partes interesadas reconocen la importancia de estandarizar el proceso de mitigación. Al implementar estándares

nuevos, la ciudad puede definir un enfoque coherente para determinar la mitigación apropiada para un desarrollo propuesto específico.

2. ¿Cómo funcionará una fórmula universal para el trabajo de mitigación en proyectos de diferentes tamaños y en diferentes vecindarios?

El Plan de Acción no recomienda una fórmula universal. Como se describe en la página 44, hay muchos factores importantes para determinar el nivel apropiado de mitigación, incluido el tamaño del proyecto y el vecindario. Un enfoque de mitigación estandarizado debe tener en cuenta estos detalles específicos, para captar los matices del desarrollo propuesto. Por ejemplo, la mitigación estimada se basaría en la ubicación, el uso principal y el tamaño propuesto de un proyecto. Si la propuesta cambia durante la revisión, la mitigación prevista también cambiará. A lo largo del próximo año, desarrollaremos recomendaciones detalladas para crear una mitigación predecible y responder el siguiente conjunto de preguntas que hemos escuchado a lo largo del camino:

- a. ¿Cuáles serán las nuevas definiciones de infraestructura de apoyo, mitigación y beneficios para la comunidad?
- b. ¿Cómo se aplicarán los estándares predecibles a diferentes tipos y escalas de desarrollo propuesto?
- c. ¿Algún proyecto estará exento de los beneficios para la comunidad?
- d. ¿Cómo se determinará el enfoque de mitigación predecible para los diferentes proyectos? ¿Qué factores se tendrán en cuenta (lugar, uso, tamaño, etc.)?
- e. ¿Cómo se vincularán los beneficios para la comunidad con la planificación y las necesidades de la comunidad?
- f. ¿Habrá un límite en los beneficios para la comunidad para determinados tipos de proyectos?

3. ¿Habrá un “carril rápido” para los proyectos de desarrollo asequibles?

El Departamento de Planificación y la Oficina de Vivienda de la Alcaldía (MOH) ya han implementado un proceso eficaz y coordinado para la revisión de proyectos asequibles guiado por la Orden ejecutiva relativa a acelerar la producción de viviendas asequibles (octubre de 2022) del alcalde. Continuamos estudiando oportunidades para seguir acelerando la revisión de proyectos asequibles, equilibrando el momento oportuno con la necesidad de una revisión adecuada por parte del personal de la ciudad y la comunidad.

4. ¿Cuál es el motivo por el que los estándares propuestos para la exención para viviendas asequibles son un 60 % más asequibles con un ingreso promedio del área (AMI) del 100 %?

Estos estándares se basan en la Orden ejecutiva relativa a acelerar la producción de viviendas asequibles (octubre de 2022) del alcalde.

5. ¿Cómo se ajusta la Declaración contra los desalojos propuesta a los requisitos de Promoción Afirmativa de Vivienda Digna (AFFH) y el Comité Interinstitucional de Desarrollo de Vivienda Justa de Boston (BIFDC)?

Los requisitos de presentación de informes de la AFFH y el Comité Interinstitucional de Desarrollo de Vivienda Justa de Boston (BIFDC) ayudan a evaluar los proyectos de viviendas y el posible impacto de los desalojos, especialmente en áreas con antecedentes de discriminación. La nueva Declaración contra los desalojos se diseñó para complementar los requisitos existentes de la AFFH de tres maneras importantes: La declaración: 1) evalúa todo desplazamiento directo de residentes, pequeñas empresas y programas de arte y cultura; 2) se aplica a todos los proyectos grandes y pequeños que pasan por el proceso de Revisión de desarrollo según el artículo 80, tanto de vivienda como comerciales; y 3) considera de qué manera los desarrolladores podrían apoyar los esfuerzos de reubicación de las personas o las empresas afectadas. El plan contra el desalojo en toda la ciudad que se lanzará más adelante este año incluirá otras formas en que la ciudad puede abordar el desalojo. En la [página web específica contra el desalojo](#) hay más información.

6. ¿La Declaración contra el desalojo también abordará el desalojo indirecto?

La nueva declaración se centrará en el desalojo directo de inquilinos existentes. La ciudad cuenta con otras herramientas que se centran en el desalojo indirecto, como la zonificación de la AFFH, la zonificación inclusiva y las tasas de vinculación. La zonificación de la AFFH requiere que en los proyectos residenciales o proyectos de uso mixto con componentes residenciales revisados según el artículo 80 se consideren los impactos en los residentes del área históricamente discriminados, de modo que se puedan tomar medidas para reducir dichos impactos, ofrecer nuevas oportunidades de vivienda y abordar los antecedentes de exclusión. La zonificación inclusiva requiere nuevos desarrollos de viviendas para crear unidades con restricción de ingresos, y hace poco se actualizó para incluir desarrollos más pequeños, incluidos los proyectos que no pasan por la revisión de desarrollo según el artículo 80. Las tasas de vinculación se imponen a los laboratorios y edificios comerciales más grandes, y luego se invierten directamente en la producción de viviendas asequibles y programas de capacitación laboral. Esta política también se actualizó hace poco para aumentar las tasas pagadas y para que se implemente a edificios de tamaño más modesto. En conjunto, estos proyectos apoyan a quienes afrontan el desalojo.

7. ¿Por qué los beneficios para la comunidad del plan maestro institucional (IMP) no incluye todas las contribuciones que las universidades realizan a sus comunidades, incluidas las contribuciones mediante pagos en lugar de impuestos (PILOT)?

Los beneficios para la comunidad del IMP se centran específicamente en contribuciones vinculadas a proyectos de desarrollo contemplados en el artículo 80 del Código de Zonificación de Boston. Si bien las universidades ofrecen una amplia gama de beneficios adicionales, se suelen informar a través de la oficina de tasas y, por lo tanto, se gestionan por separado del proceso de revisión del desarrollo. La ciudad está

considerando realizar un seguimiento de los beneficios para la comunidad que ofrecen las instituciones en un lugar, lo que permitiría a los miembros de la comunidad entender mejor el panorama completo de programas, actividades y beneficios para la comunidad que se ofrece a la ciudad y la comunidad, y compararlos entre instituciones.

8. Aún hace falta emprolijar y aclarar bastante las recomendaciones de mitigación, incluidas las definiciones y los incentivos para superar los criterios de referencia del capítulo 91.

Muchos de los cambios específicos relacionados con la mitigación se abordarán en la siguiente fase del esfuerzo de reforma de la revisión del desarrollo. En ese momento, observaremos la interacción y la superposición entre el [capítulo 91](#), que es una regulación estatal, y el artículo 80, que es una regulación de la ciudad. Reconocemos que puede ser complicado gestionar estas regulaciones, que tienen sus propias definiciones y requisitos. Nuestro objetivo es mejorar la forma en que se alinean los requisitos del artículo 80 y del capítulo 90.

9. ¿Deberían los proyectos grandes mantener un enfoque negociado para la mitigación?

Creemos que un enfoque estándar de la mitigación es la opción adecuada para la mayoría de los proyectos grandes. Sin embargo, el Departamento de Planificación tendrá la capacidad de analizar la mitigación específica de cada proyecto en los proyectos que son únicos debido a su tamaño o impacto considerables.

10. ¿Cuáles son las categorías propuestas de beneficios para la comunidad?

Las categorías propuestas de beneficios para la comunidad son las siguientes:

- a. Sostenibilidad y resiliencia
- b. Vivienda
- c. Transporte e infraestructura
- d. Arte y cultura
- e. Espacio abierto y ámbito público
- f. Educación
- g. Pequeñas empresas/desarrollo económico
- h. Preservación histórica
- i. Establecimientos comunitarios y cívicos

Las categorías adecuadas para un proyecto de desarrollo se determinarán mediante la revisión de planes del vecindario, evaluaciones de necesidades y prioridades de la ciudad.

11. ¿Cuentan las medidas tomadas para abordar el desalojo directo como parte de la mitigación?

Sí, las medidas que los proponentes toman para abordar el desalojo directo cuentan como parte de la mitigación. La mitigación incluye costos para compensar los posibles impactos negativos de un desarrollo. La nueva Declaración contra el desalojo propuesta

identificaría específicamente estrategias para prevenir o mitigar este impacto, como el apoyo para la reubicación de los inquilinos actuales, la opción de regreso o el pago de los costos de equipamiento para inquilinos comerciales.

12. ¿La Política de desarrollo inclusivo (IDP) y los beneficios para la comunidad serán voluntarios?

La Política de desarrollo inclusivo (IDP) y los beneficios para la comunidad tienen diferentes requisitos. La IDP no es voluntaria, ya que ahora está incorporada en el Código de Zonificación y se denomina Zonificación inclusiva (IZ). Esta política establece que los desarrollos de viviendas a precio de mercado deben incluir un determinado porcentaje de viviendas con restricción de ingresos. Al principio, los beneficios para la comunidad son voluntarios, pero, una vez que se aceptan, se formalizan a través del memorando del Consejo de la BPDA u otros contratos legalmente vinculantes. Si bien no son obligatorios en la zonificación, los beneficios para la comunidad tienen un papel muy importante a la hora de garantizar que los desarrolladores contribuyan de manera positiva al vecindario circundante, y ayudan a forjar una buena relación con los residentes y la comunidad en conjunto.

13. ¿Se implementará un límite a los beneficios para la comunidad del plan maestro institucional (IMP)?

Los IMP son planes complejos y a largo plazo que se ajustan a las necesidades específicas de cada institución, por lo cual requieren un enfoque flexible. En consecuencia, no habrá un límite fijo para los beneficios para la comunidad asociados con los IMP. Por el contrario, los beneficios para la comunidad se evaluarán y determinarán caso por caso para cada IMP, para garantizar que se ajusten a las circunstancias únicas de cada institución y la comunidad circundante. Como se describe en la página 66 del Plan de Acción, el proceso de revisión del IMP puede definir una cantidad máxima de beneficios para la comunidad que serían apropiados si todo el desarrollo propuesto en el IMP eventualmente se construye. Luego, cuando se revisan las propuestas específicas del proyecto, los beneficios específicos provistos se consideran dentro del límite definido por el IMP.

14. ¿Se considera la mitigación de la construcción parte de la mitigación?

Sí, la mitigación de la construcción hace referencia a tomar medidas proactivas durante un proyecto de construcción, para reducir al mínimo los impactos negativos en el entorno y la comunidad. Como parte del proceso de revisión del desarrollo, el Departamento de Transporte de Boston (BTD) aplica un Plan de gestión de obra (CMP) con los proponentes del proyecto. Cada Plan de gestión de obra debe ser aprobado por el BTD antes de la emisión del permiso de construcción. El CMP incluye acuerdos sobre las horas de construcción, el estacionamiento para los trabajadores de la construcción, la preparación de los materiales y las rutas de reparto, el acceso peatonal y la acera, y más. En adelante, la mitigación de la construcción seguirá formando parte del proceso de revisión del desarrollo.

15. ¿Se codificarán en la zonificación los estándares de mitigación?

Aún no determinamos si los estándares de mitigación se codificarán en la zonificación o se adoptarán como una política de la ciudad. Estudiaremos y analizaremos estas opciones en la siguiente fase del esfuerzo de modernización de la revisión del desarrollo. A través de la investigación de nuestras ciudades pares ([Revisión y análisis de las ciudades pares](#)), hemos identificado una variedad de enfoques que adoptan otras ciudades para garantizar que la mitigación sea predecible y coherente en los distintos proyectos de diversas escalas. Aún no hemos identificado un modelo que se ajuste mejor al proceso de revisión del desarrollo de Boston. Seguiremos estudiando esto en la siguiente fase del esfuerzo de reforma y compartiremos más información sobre nuestro plan para estudiar la mitigación en nuestro Plan de Acción actualizado.

16. ¿Se eximirán los beneficios para la comunidad para los proyectos que cumplen con la zonificación?

Los beneficios para la comunidad no se eximirán para proyectos que cumplen con la zonificación; sin embargo, el cumplimiento de la zonificación se considerará al determinar los beneficios para la comunidad de un proyecto.

CAMBIO PRINCIPAL 3: REVISIÓN COORDINADA

1. ¿Está garantizando un proceso de revisión coordinada entre los consejos y las comisiones?

Reconocemos que una coordinación eficaz es fundamental para un proceso de revisión del desarrollo eficiente y exitoso. Para abordar esto, hemos dado el primer paso que consiste en contratar a un mediador de concesión de permisos para el desarrollo dentro del Departamento de Planificación. Esta función se dedica a coordinar proyectos luego de la aprobación del Consejo de la BPDA, de manera que garantiza un proceso optimizado para identificar cuellos de botella e implementar soluciones. Parte del cambio principal 3 incluirá nuestra revisión de la secuencia de consejos y aprobaciones por los que pasan los proyectos. Consulte la página 78 del Plan de Acción para obtener más detalles.

2. ¿Ha considerado combinar las fases de revisión “conceptual” y “preconceptual”?

Desarrollar una nueva estructura y plazos para el proceso de revisión es una recomendación clave para mejorar el artículo 80 y está estrechamente vinculada con otros flujos de trabajo en curso. Hemos escuchado esta opinión continuamente a lo largo de nuestra participación y estamos considerando este enfoque. El objetivo y el alcance de cada fase se articulará a medida que implementemos el Plan de Acción.

3. ¿Cómo se integrará la participación de la comunidad en el nuevo proceso de presentación?

Estamos incorporando la participación de la comunidad en cada fase del nuevo proceso

de presentación y personalizando los esfuerzos de participación para garantizar que los comentarios de la comunidad sean relevantes y se reciban cuando puedan tener un mayor impacto. Al iniciar la participación de la comunidad más temprano en el proceso de revisión, podemos recopilar aportes cuando serán más eficaces para dar forma al desarrollo propuesto. Durante esta fase de diseño de concepto, los miembros de la comunidad tendrán la oportunidad de hacer comentarios sobre elementos clave de la construcción, como la altura, la densidad y el tamaño, antes de que se finalicen. En la fase esquemática, en que el equipo de desarrollo y el personal seguirán perfeccionando el diseño del proyecto, el enfoque pasará a confirmar las estrategias de mitigación y los beneficios para la comunidad. Compartiremos especificaciones sobre cómo se integrará la participación de la comunidad en la estructura de presentación en nuestro Plan de Acción actualizado.

4. ¿Por qué el personal del Departamento de Servicios de Inspección (ISD) no forma parte de los equipos de revisión de la cartera?

Colaboramos regularmente con el personal del ISD en todo el proceso del artículo 80, en el que su experiencia específica es necesaria. Sin embargo, la experiencia del personal del ISD es más relevante al responder a planes a nivel de construcción, que no forman parte de la revisión del artículo 80 que lleva a la aprobación del Consejo. Al mantener la participación del personal del ISD, cuyo aporte tiene el mayor impacto, podemos alinear las propuestas con las reglas y evitar demoras más adelante en el proceso.

5. ¿Por qué los proyectos no se rechazan por un incumplimiento importante con la zonificación actual?

Aunque lanzamos una iniciativa completa en toda la ciudad para modernizar el código de zonificación de la ciudad, esa iniciativa llevará años. La zonificación actual está desactualizada y no siempre se ajusta a las necesidades y prioridades de la comunidad y los objetivos de la ciudad, que cambian constantemente. Incluso en las áreas donde la zonificación se actualizó recientemente, la zonificación no puede anticipar ni abordar todas las situaciones posibles.

En lugar de rechazar los proyectos por completo por no cumplir con la zonificación actual, queremos abordar estas situaciones con flexibilidad y dejar espacio para soluciones creativas que aborden las inquietudes de la comunidad mientras se avanza con el desarrollo minucioso.

6. ¿Se debería permitir que la revisión del artículo 80B (para proyectos grandes) y el artículo 80D (plan maestro institucional) proceda en simultáneo?

Esta es una cuestión compleja que el personal está considerando; se estudiará en la siguiente fase del esfuerzo de modernización del artículo 80.

Una revisión secuencial de los IMP (artículo 80D) seguida de los proyectos grandes (artículo 80B) haría mayor énfasis en el elemento de planificación de un IMP. Sin embargo, en muchos casos, las instituciones solicitan actualizaciones en sus IMP en

función de necesidades de desarrollo específicas. La capacidad de llevar a cabo una revisión simultánea permite un debate más transparente y una respuesta ágil a la dinámica cambiante en torno a los campus institucionales.

7. ¿Tendrá voto el Consejo de la BPDA luego de la etapa de diseño de concepto?

No, el Consejo de la BPDA seguirá votando en los proyectos propuestos después de que finalicen el proceso de revisión como lo hace hoy.

La función de la Determinación de concepto es aportar claridad de forma temprana a los proponentes del proyecto durante la primera etapa de revisión, en que el personal identifica áreas de alineación o falta de alineación con la planificación y la política existentes. Este documento reunirá comentarios de todo el personal del Departamento de Planificación involucrado en la revisión en un solo resumen. Luego, el desarrollo propuesto seguirá avanzando y pasará por un proceso de revisión, y perfeccionará el diseño a través de la etapa esquemática de revisión. Consulte el diagrama en la página 60 del Plan de Acción.

8. ¿Cuáles serán las nuevas duraciones de los planes maestros institucionales (IMP)?

Los IMP durarán 5, 10 o 15 años. Las instituciones coordinarán con el personal del Departamento de Planificación para determinar la duración que más se ajuste a las necesidades de su institución, a medida que su IMP esté cerca de caducar. Las instituciones que estén atravesando un período de cambios, ya sea una importante inversión de capital o un cambio de liderazgo, podrían optar por un IMP a más corto plazo. Las instituciones que prevén que sus necesidades se mantendrán a largo plazo pueden optar por el IMP de 15 años.

9. Aún hace falta emprolijar y aclarar bastante los cambios para el proceso del plan maestro institucional (IMP).

Estamos en el proceso de revisar el IMP y la mayoría de las recomendaciones se incorporarán en la siguiente fase del esfuerzo de reforma de la revisión del desarrollo. Estas son algunas preguntas clave que queremos abordar:

- a. ¿Cómo se alinearán las renovaciones con los requisitos de la Ordenanza de divulgación y reducción de emisiones de edificios (BERDO) y el artículo 37?
- b. ¿Se eliminarán los requisitos de enmienda de los alquileres y las adquisiciones que no implican cambios en el uso de las tierras?
- c. ¿Cómo se asemejarán los CAT a los grupos operativos institucionales o se diferenciarán de ellos?

10. ¿Cómo se asegurará de que en este nuevo proceso se ofrezcan viviendas asequibles?

Este proceso es un área de enfoque clave de la orden ejecutiva del alcalde. Planeamos

continuar con los esfuerzos actuales de la ciudad para garantizar que se prioricen las viviendas asequibles y se ofrezcan de manera exitosa.