

Enmienda al Plan del Puerto Municipal de Lynn y Plan Maestro de DPA 2020

20 de Agosto de 2020



Agenda

1. Proceso de planificación
2. Retroalimentación del público
3. Metas del Plan Maestro de Espacio Abierto del paseo marítimo 2019
4. Metas revisadas del plan del paseo marítimo 2019
5. Marco de planificación
6. Enmienda del MHP Lynn 2020
7. Estrategias de implementación – Provisiones y ampliaciones sustitutivas del MHP
8. Estrategia de implementación – recomendaciones de zonificación



Proceso de planificación



Prioridades para el paseo marítimo

Retroalimentación del público del Plan Maestro de Espacios Abiertos, el Plan Maestro Revisado del Paseo Marítimo y las Reuniones Públicas del MHP

Espacio abierto protegido y acceso público al agua que es para todos los miembros del público

Conexiones multimodales mejoradas hacia y a lo largo del paseo marítimo

Resiliencia climática

Desarrollo de uso mixto con beneficios públicos para todos los residentes de Lynn

Creación de empleo

¿Cómo nos aseguramos de que el nuevo espacio abierto no sea reemplazado por el desarrollo?

Tengo la esperanza de la promesa de espacios abiertos en el paseo marítimo, pero ¿para quién será?

Se debe priorizar el espacio del parque y las intersecciones para que las personas crucen Lynnway

Necesitamos protegernos contra la erosión de la costa y los daños a los puertos deportivos

Necesitamos que los desarrolladores contribuyan a las mejoras de la infraestructura.

Necesitamos usos mixtos y servicios públicos que sean accesibles para todos los residentes de Lynn

¿Cuál será el impacto del desarrollo del paseo marítimo en las áreas circundantes de bajos ingresos?

¿Quién se beneficiará más del nuevo desarrollo?

¿Cómo proporcionamos un amortiguador entre las zonas industriales y el nuevo desarrollo?

Necesitamos generar más ingresos y empleos en la ciudad.

Metas del Plan Maestro de Espacio Abierto del paseo marítimo 2019

1. Establecer una visión cohesiva para los espacios abiertos conectados a lo largo del paseo marítimo
2. Proteger el acceso público hacia y a lo largo del paseo marítimo desde el Puente G.E. a Nahant
3. Proporcionar pautas de diseño de espacios abiertos para el desarrollo futuro a lo largo de la costa a fin de garantizar que los espacios abiertos sean atractivos y accesibles para todos los miembros del público.
4. Planificar la resiliencia climática en todos los desarrollos



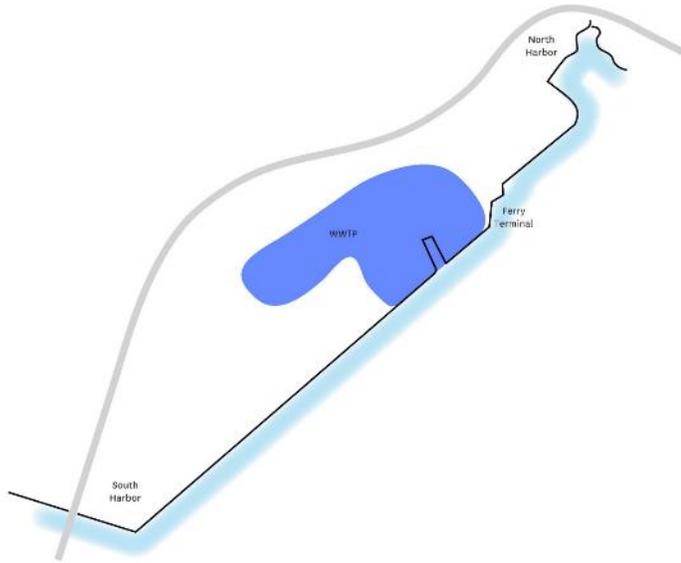
Plan maestro de espacio abierto del Paseo Marítimo – Brown, Richardson, and Rowe

Metas revisadas del plan del paseo marítimo 2019

1. Crear un marco de planificación flexible que permita la implementación del Plan Maestro de Espacio Abierto del paseo marítimo.
2. Maximizar el éxito y el impacto de las actividades que ya están en marcha.
3. Crear un distrito de uso mixto que brinde acceso público a la costa para todos y funcione para usos de vivienda, minoristas, comerciales e industriales.
4. Conectar los vecindarios circundantes con el área costera.
5. Garantizar un equilibrio entre el nuevo desarrollo residencial, la creación de empleo y los beneficios públicos.
6. Limpiar y desarrollar áreas que se han subutilizado gravemente.
7. Identificar opciones para amortiguar los usos conflictivos para que puedan funcionar cómodamente en las proximidades.



Marco de planificación conceptual



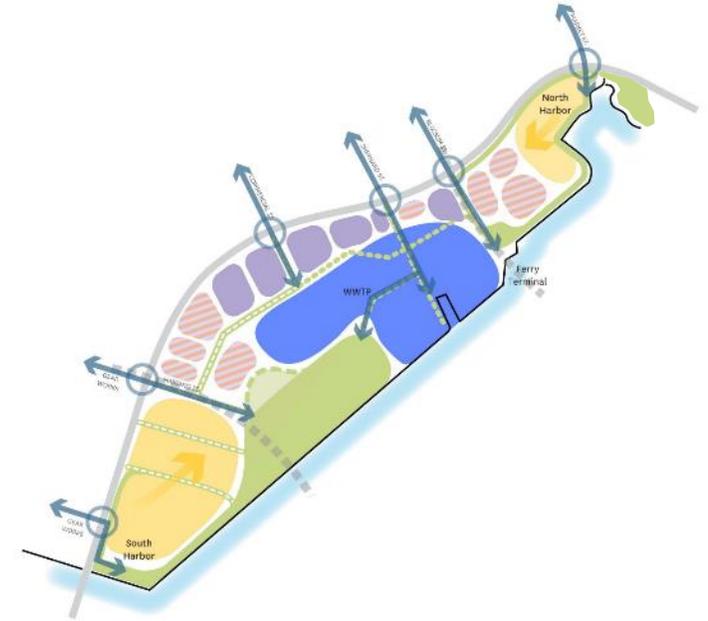
Núcleo industrial

Mantener los usos industriales ligeros y de servicios públicos activos a largo plazo del DPA y el núcleo industrial



Plan de espacio abierto

Crear un marco regulatorio flexible en torno al plan maestro de espacios abiertos



Crecimiento mixto gradual

Fomentar nuevos desarrollos que implementen de manera incremental beneficios públicos, espacios abiertos y conectividad.

Marco de planificación conceptual: Crecimiento residencial

Los desarrollos residenciales planeados en cualquier extremo del paseo marítimo pueden, a corto plazo, extender gradualmente el espacio abierto a lo largo de la línea de costa y formar la primera fase de conexiones mejoradas entre Lynnway y el agua.

-  Espacio abierto
-  Desarrollo residencial
-  Núcleo Industrial



Marco de planificación conceptual: Crecimiento gradual

Permitir una combinación de diferentes usos con las regulaciones adecuadas permitirá un nuevo crecimiento que también puede implementar gradualmente el plan de espacios abiertos. Los destinos innovadores de industria ligera y de uso mixto, como los espacios de arte y de creación, pueden servir como un amortiguador para las áreas industriales.

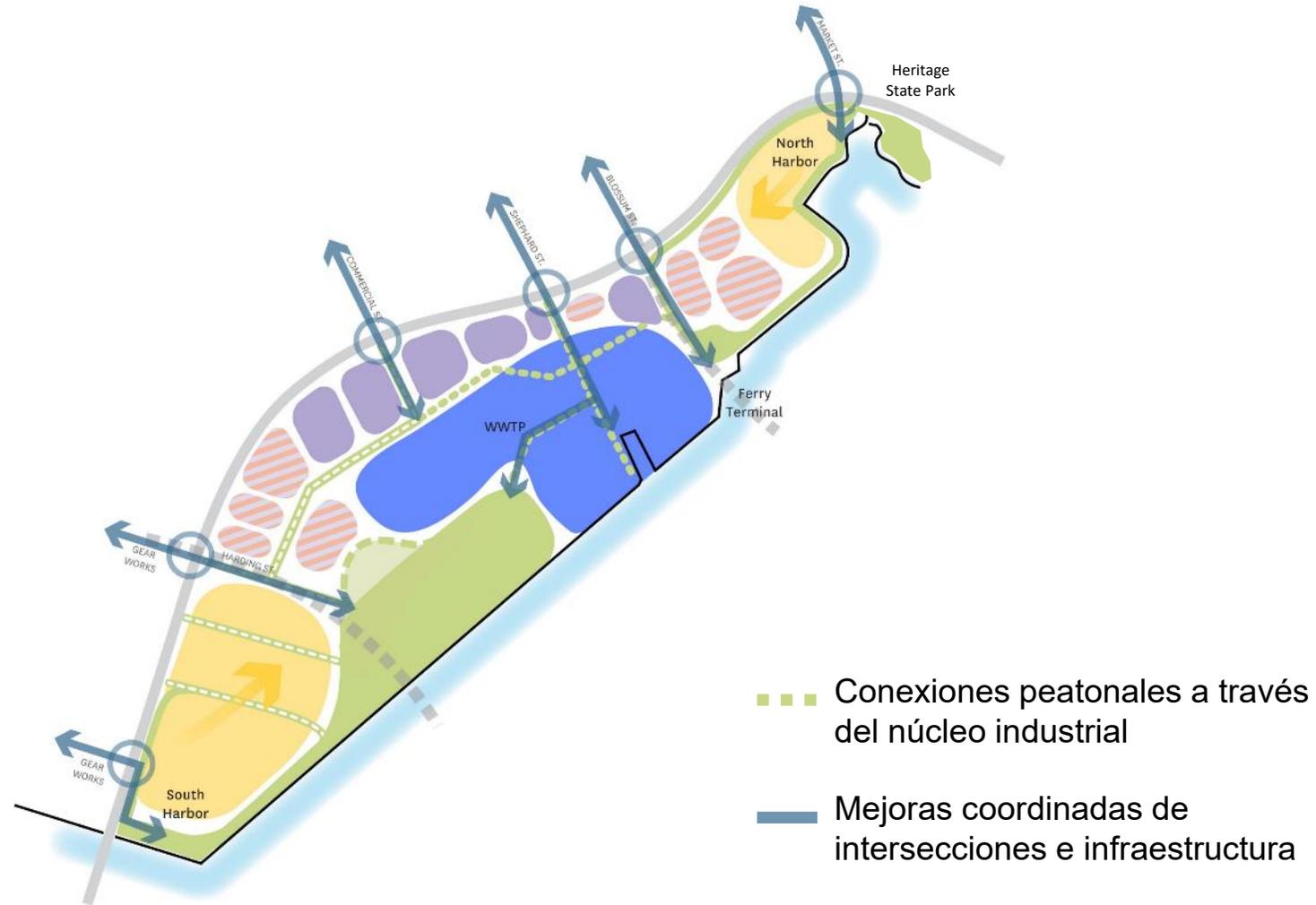
-  Usos mixtos
-  Comercial/industrial ligero
-  Espacio abierto
-  Desarrollo residencial
-  Núcleo industrial



Marco de planificación conceptual: Conectividad mejorada

Los proyectos de infraestructura, como intersecciones mejoradas y bordes de calles activados, pueden coordinarse con el desarrollo para mejorar las conexiones entre la ciudad y el litoral.

-  Usos mixtos
-  Comercial/industrial ligero
-  Espacio abierto
-  Desarrollo residencial
-  Núcleo industrial



¿Qué es un plan del puerto municipal (MHP)?

Un MHP es un documento aprobado por el estado que establece metas, estándares y políticas de la comunidad para guiar el uso de la tierra pública y privada a lo largo de los puertos.

- Permite modificar los estándares del Capítulo 91 para implementar una visión comunitaria para el litoral.
- Se basa en las aportaciones del público y de un comité asesor.
- Promueve objetivos de planificación de la línea de costa a largo plazo.
- Administrado a nivel estatal por la Oficina de Gestión de Zonas Costeras (CZM).



Metas de renovación y modificación del MHP Lynn 2020

Objetivo # 1:

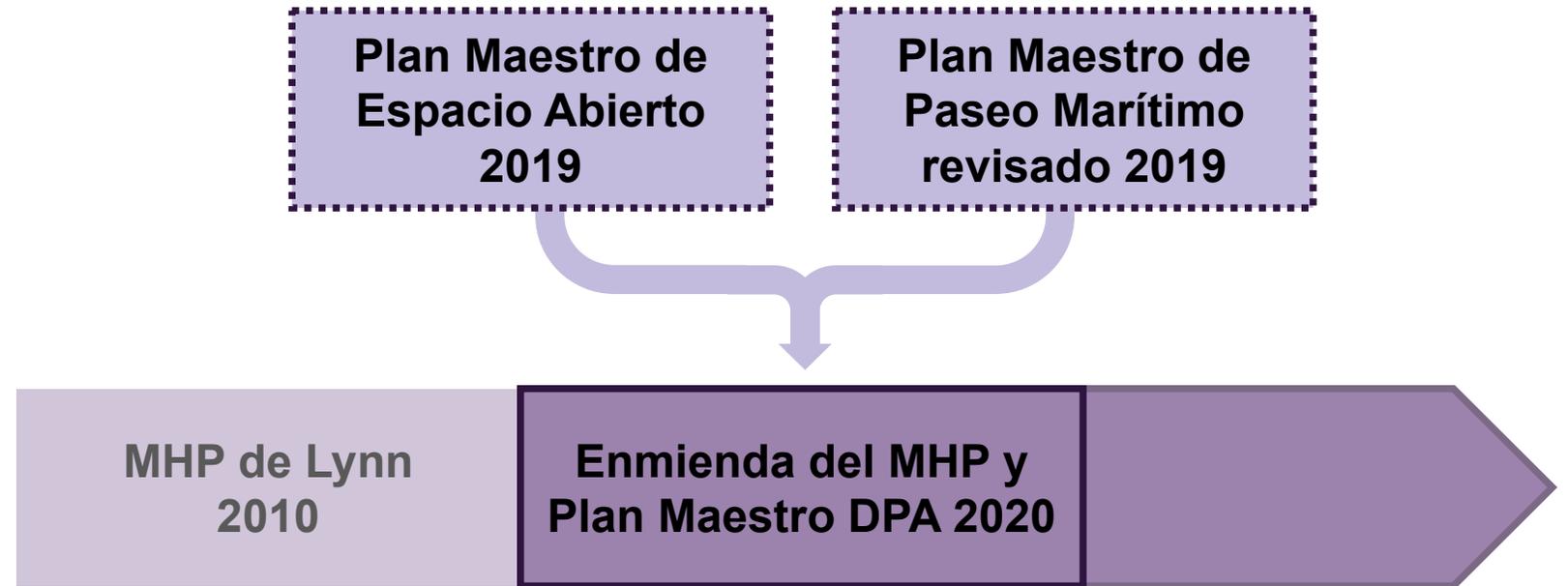
Proporcionar una guía clara de licencias del Capítulo 91 al Departamento de Protección Ambiental de Massachusetts (DEP) que activa el paseo marítimo de Lynn con un desarrollo contemporáneo de uso mixto y un importante espacio abierto frente al mar.

Objetivo # 2:

Implementar las metas y objetivos del Plan del puerto municipal de Lynn de 2010, Plan Maestro de Espacio Abierto del paseo marítimo de 2019 y el Plan Maestro del paseo marítimo revisado de 2019 en la mayor medida posible.

Objetivo # 3:

Renovar el Plan del puerto municipal de Lynn 2010 por diez años adicionales para permitir un marco de tiempo adecuado para la implementación.



Estrategia de implementación del MHP de Lynn 2020

El método principal para implementar el MHP de Lynn 2020 es mediante el uso de una disposición sustitutiva y ampliaciones bajo 301 CMR 23.05 (2) (b) y la zonificación local que debe ser consistente con este plan para que esté en vigencia. La disposición sustitutiva y las ampliaciones:

1

Aumentarán el área de la zona de uso dependiente del agua, aumentando así la cantidad de la línea de costa disponible para uso público

2

Ampliarán los estándares de espacios abiertos para incluir las comodidades públicas requeridas por las tierras de mareas de la mancomunidad y previstas en el Plan Maestro de espacios abiertos de 2019

3

Requerirá, cuando sea factible, la protección de la costa basada en la naturaleza como se describe en el Plan de Espacio Abierto 2019 para mejorar el hábitat costero y la resiliencia

4

Asegurará las conexiones desde Lynnway hasta la costa a través de **los requisitos de acceso peatonal lateral**

1. Provisión sustitutiva para las zonas de uso dependientes del agua

Norma reglamentaria:

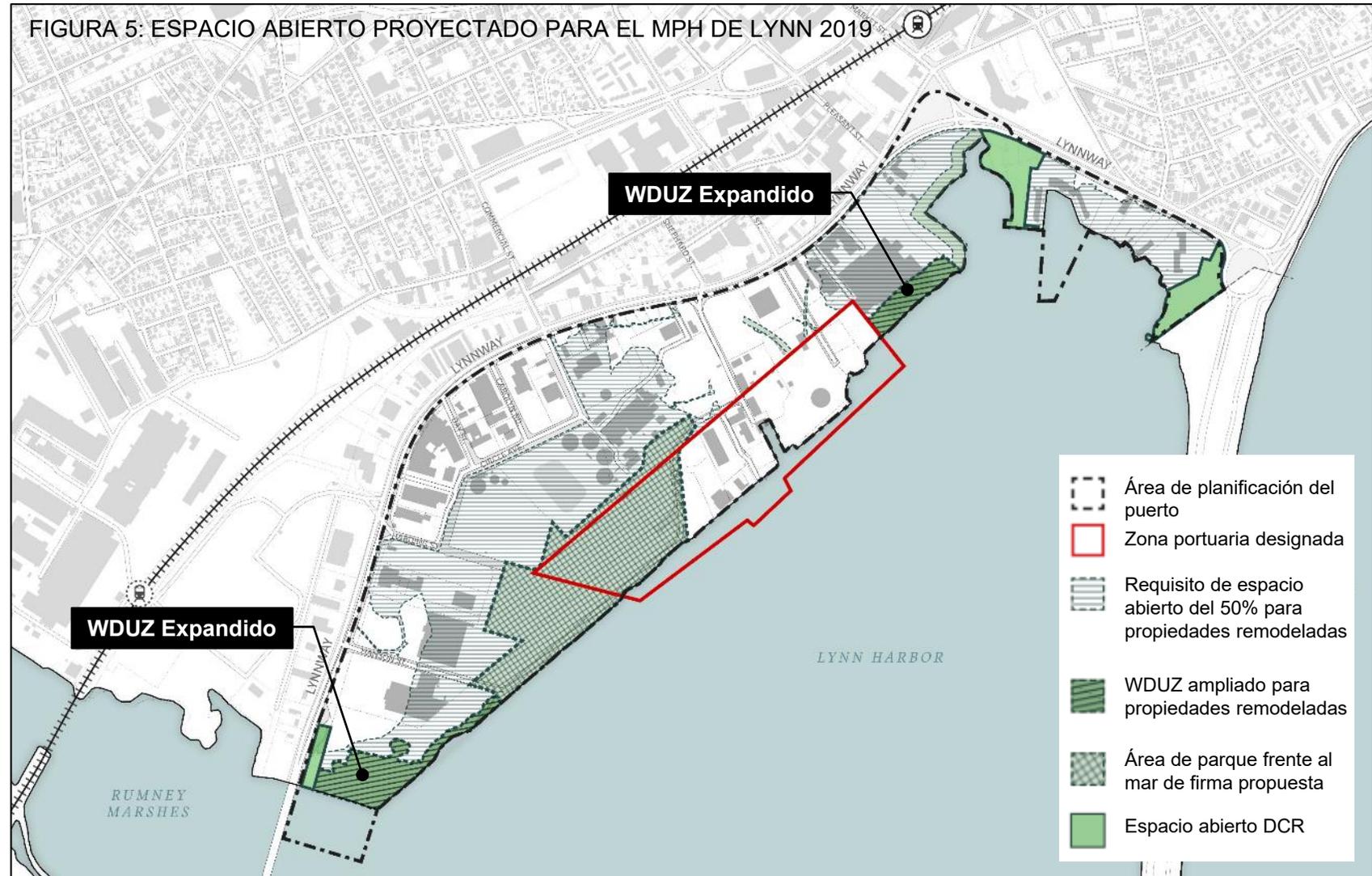
Retraso máximo de WDUZ de 100 pies desde la costa del proyecto

MHP de Lynn 2020:

Las zonas de uso dependiente del agua (WDUZ) para todos los proyectos nuevos o ampliados de uso no dependiente del agua deberán tener un retroceso mínimo de 100 pies desde la línea costera del proyecto y un área total igual o mayor que el área de un retroceso WDUZ de 200 pies

Esta disposición sustitutiva duplica con creces el tamaño de la zona de uso dependiente del agua para cualquier uso nuevo o ampliado no dependiente del agua

FIGURA 5: ESPACIO ABIERTO PROYECTADO PARA EL MPH DE LYNN 2019



1. Provisión sustitutiva para las zonas de uso dependientes del agua

2010 MHP Retroceso de 200'



Promedio propuesto de 200' de WDUZ



2. Amplificación para la activación del paseo marítimo

Norma reglamentaria:

Servicios públicos mínimos para el espacio abierto y el paseo marítimo en terrenos privados.

MHP de Lynn 2020 :

Aplica las normas de la mancomunidad sobre las tierras de marea de uso público a las zonas privadas de marea dentro de la zona ampliada de la WDUZ y en los espacios abiertos públicos permanentemente protegidos, únicamente para los espacios abiertos de acceso público y las instalaciones conexas, con orientación específica del Plan de Lynn para el espacio abierto de 2019

FIGURA 4: 2019 PLAN DE ESPACIO ABIERTO DE LYNN



3. Amplificación de las redes de acceso para peatones

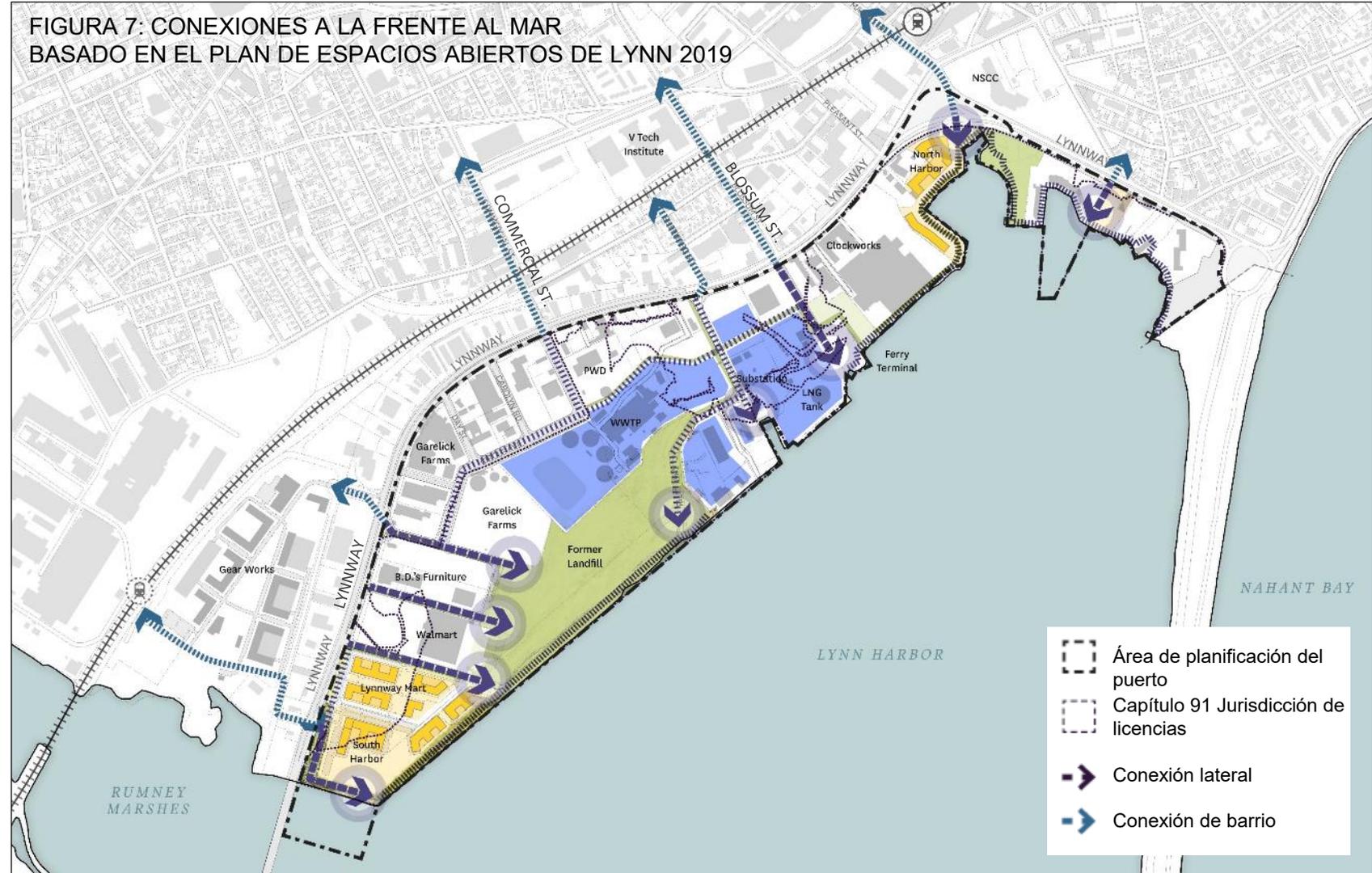
Norma reglamentaria:

Requiere pasarelas de conexión apropiadas que permitan a los peatones acercarse a las pasarelas de la costa desde vías públicas u otras instalaciones de acceso público

MHP de Lynn 2020:

Especifica ubicaciones, con un proceso para ubicaciones sustitutas con servicios públicos peatonales equivalentes y ubicación geográfica, para pasarelas de acceso público para conectar Lynnway con la línea costera del proyecto a través del área emblemática del parque frente al mar.

FIGURA 7: CONEXIONES A LA FRENTE AL MAR
BASADO EN EL PLAN DE ESPACIOS ABIERTOS DE LYNN 2019



4. Amplificación para estándares de ingeniería y construcción

Norma reglamentaria:

Al evaluar las estructuras de ingeniería costeras, el DEP requerirá alternativas no estructurales cuando sea factible

MHP de Lynn 2020:

Enfatiza el uso de enfoques costeros basados en la naturaleza, incorporando una mayor elevación cuando sea apropiado, como se indica en la solicitud de subvención de resiliencia costera del Plan Maestro de Espacio Abierto del paseo marítimo y Lynn de 2019 para mejorar el hábitat costero y la resiliencia.

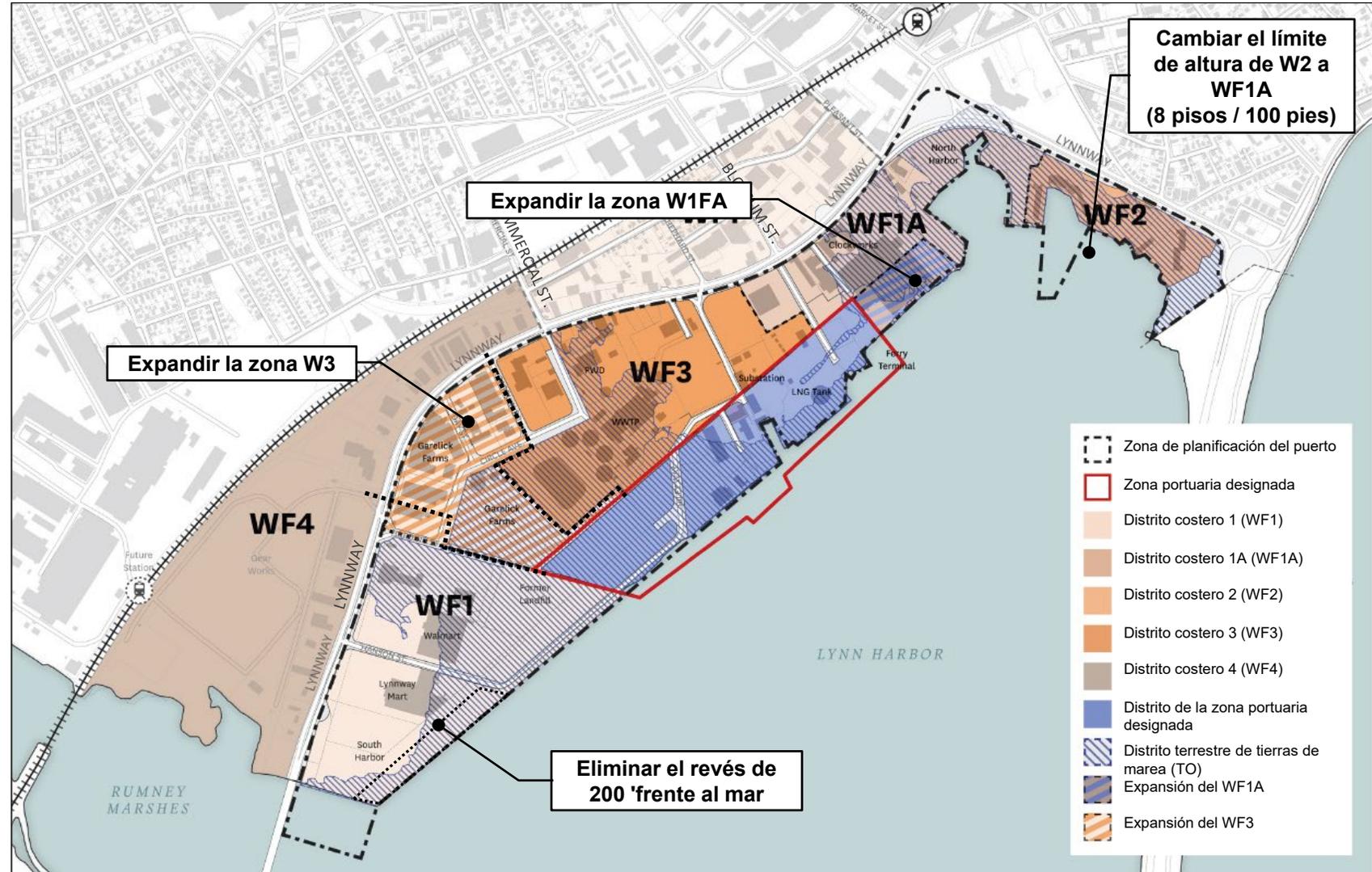
FIGURA 8: EJEMPLOS DE LÍNEA DE COSTA VIVA DEL PLAN DE ESPACIOS ABIERTOS DE LYNN 2019



5. Enmiendas a la zonificación

Los cambios de zonificación promueven los objetivos del MHP al:

1. Hacer usos dentro y fuera del DPA de Lynn de acuerdo con el Capítulo 91
2. Alterar las alturas de construcción permitidas para que sean consistentes con 310 CMR 9.51 (3) (e)
3. Proporcionar una mayor flexibilidad para el desarrollo de uso mixto al agregar y permitir usos adicionales en diferentes distritos costeros
4. Minimizar los conflictos entre los usos industriales que dependen del agua dentro del DPA de Lynn y otros usos fuera del DPA de Lynn mediante el establecimiento de un área de amortiguación de 100 pies alrededor del perímetro del DPA



5. Enmiendas a la zonificación: Usos para la unión

Con los nuevos cambios en la zonificación de las zonas adyacentes a las zonas industriales existentes se puede desarrollar una mezcla flexible de usos industriales ligeros y comerciales, tales como estudios de arte y espacios de fabricación para unir las zonas residenciales, industriales y de espacios abiertos y convertirse en puntos de destino en la costa..



Estrategia de implementación – Otros

La implementación del Plan Maestro de Espacio Abierto y el Plan Maestro del paseo marítimo se basará en herramientas adicionales fuera de los mecanismos del MHP.



Línea de tiempo del proyecto



Apéndice: Enmiendas a la zonificación

1. Hace usos dentro y fuera del DPA de Lynn de acuerdo con el Capítulo 91

- Se enmendó el Mapa de Zonificación al extender el Distrito de la Zona 1A del Frente al Mar existente y eliminar el Distrito del Área Portuaria Designada fuera del Área Portuaria Designada del estado.
Propósito: Reduce el Distrito de Zonificación DPA para que coincida con el límite estatal de DPA, permitiendo usos no dependientes del agua y espacios públicos abiertos en las áreas fuera del DPA.

2. Altera las alturas de construcción permitidas para que sean consistentes con el Capítulo 91

- Aumentó la altura máxima en WF2 a 8 pisos o 100 pies
- Se agregó el requisito de altura del Capítulo 91 en el Distrito TO para los edificios que contienen usos no dependientes del agua que no excedan los 55 pies de altura dentro de los 100 pies hacia la tierra de la marca de agua alta y no deben exceder una altura de 55 más la mitad (.5) pies) por cada pie adicional de separación de la marca de agua alta.
- Se eliminaron las asignaciones de altura y densidad de zonificación relacionadas con las disposiciones de sustitución del MHP de Lynn de 2010.

3. Proporciona mayor flexibilidad para el desarrollo de uso mixto

- Se modificó el mapa de zonificación ampliando la zona costera 3 para incluir parcelas adicionales. *Propósito: Permite una mayor flexibilidad para las parcelas cercanas al núcleo industrial del frente marítimo al permitir los siguientes usos: fabricación ligera, mantenimiento y reparación de construcción de botes, pesca comercial y procesamiento, mercados de pescado, gimnasios y establecimientos de hielo.*
- Se redujo el requisito de fachada comercial en el primer piso del 70% al 50% para rascacielos residenciales multifamiliares en WF1, WF1A, WF3 y WF4. *Propósito: Ayuda a activar las plantas bajas al reducir el requisito de fachada a una escala más factible.*
- Usos residenciales permitidos en el primer piso de W2. *Propósito: Ayuda a activar las plantas bajas en un área donde la venta minorista de la planta baja es menos factible.*
- Aumentó el tamaño máximo del comercio minorista en WF1, WF1A, WF3 y WF4 de 5,000 pies cuadrados a 25,000 pies cuadrados. *Propósito: Ayuda al nuevo crecimiento minorista en la zona ribereña ajustando el tamaño máximo del comercio minorista a una escala factible según las condiciones del mercado.*
- Espacios de trabajo/residencia permitidos para artistas por derecho e instalaciones de vida asistida con permiso especial en los distritos WF1, WF1A, WF2 y WF3. *Propósito: Fomenta un nuevo crecimiento en el litoral con una gama más amplia de usos permitidos.*
- Fabricación ligera permitida por derecho en el Distrito DPA. *Propósito: Refuerza las regulaciones de DPA en la zonificación al garantizar que las actividades de fabricación ligera existentes dentro de Lynn que apoyan los usos de DPA estén permitidas bajo la zonificación municipal.*

- Se ampliaron los usos permitidos en el W3 para incluir lo siguiente: construcción, mantenimiento y reparación de embarcaciones, investigación y desarrollo, pesca comercial / procesamiento de pescado, mercado de pescado, gimnasio, hoteles, establecimiento de hielo, fabricación ligera, instalación de reparación de camiones, almacenamiento y por Permisos especiales de lugares de reunión para recreación comercial *Propósito: Fomentar un nuevo crecimiento en el litoral con una gama más amplia de usos permitidos en el área industrial..*
- Permite instalaciones de reparación de camiones y almacenamiento en edificios existentes de un tamaño determinado dentro del Distrito W3. *Propósito: Posibilita la reutilización de edificios existentes dentro del área industrial del frente marítimo al tiempo que evita nuevas construcciones y la proliferación de almacenes e instalaciones de reparación de camiones en el área.*

4. Minimiza los conflictos entre los usos industriales que dependen del agua dentro del DPA de Lynn y otros usos fuera del DPA de Lynn

- Se agregó un requisito de retroceso de 100 pies desde el límite del DPA para todos los usos no industriales, excluidos los pasillos y los espacios abiertos destinados al paso y disfrute del público. *Propósito: Minimizar los conflictos potenciales entre los usos industriales dependientes del agua en el DPA y las instalaciones no dependientes del agua y no industriales en otras áreas del frente costero, creando un amortiguador entre el DPA y los usos vecinos. La disposición permite que un paseo marítimo continúe alrededor del límite del DPA.*