

Plan del Puerto Municipal (MHP) de Chelsea Creek

Visión, políticas y estrategias de implementación



Descripción general

1. Marco normativo - Proceso del plan del MHP/DPA
2. Retroalimentación de la comunidad y las partes interesadas
3. Temas generales para el MHP
4. Áreas de las políticas y recomendaciones



I. Marco normativo

Artículo 97 de la Constitución de Massachusetts

“Las personas tendrán derecho a que el agua y el aire sean limpios, a que no haya ruidos excesivos e innecesarios, y a las cualidades naturales, escénicas, históricas y estéticas de su entorno”

I. Esquema del Marco Normativo

Constitución de Massachusetts

Artículo 97: “Las personas tendrán derecho a que el agua y el aire sean limpios, a que no haya ruidos excesivos, y a las cualidades naturales, escénicas, históricas y estéticas de su entorno; ...”

Estatutos Federales de los EE.UU.

16 USC 1451 et seq – Ley de Gestión de la Zona Costera de 1972

Leyes Generales de Massachusetts

Ordenanzas coloniales de 1641 - 1647

Capítulo 91 – Ley de las Costas Públicas de Massachusetts (1866)

Capítulo 21A (2006)

Capítulos 21A § 4A (1979)

Agencias Estatales de Massachusetts

Departamento de Protección Ambiental

Oficina Ejecutiva de Asuntos Energéticos y Ambientales

Oficina de Gestión de la Zona Costera

División de Vías Fluviales

Regulaciones del Código de Massachusetts

310 CMR 9 – Vías Fluviales

301 CMR 20 – Programa de Gestión de la Zona Costera

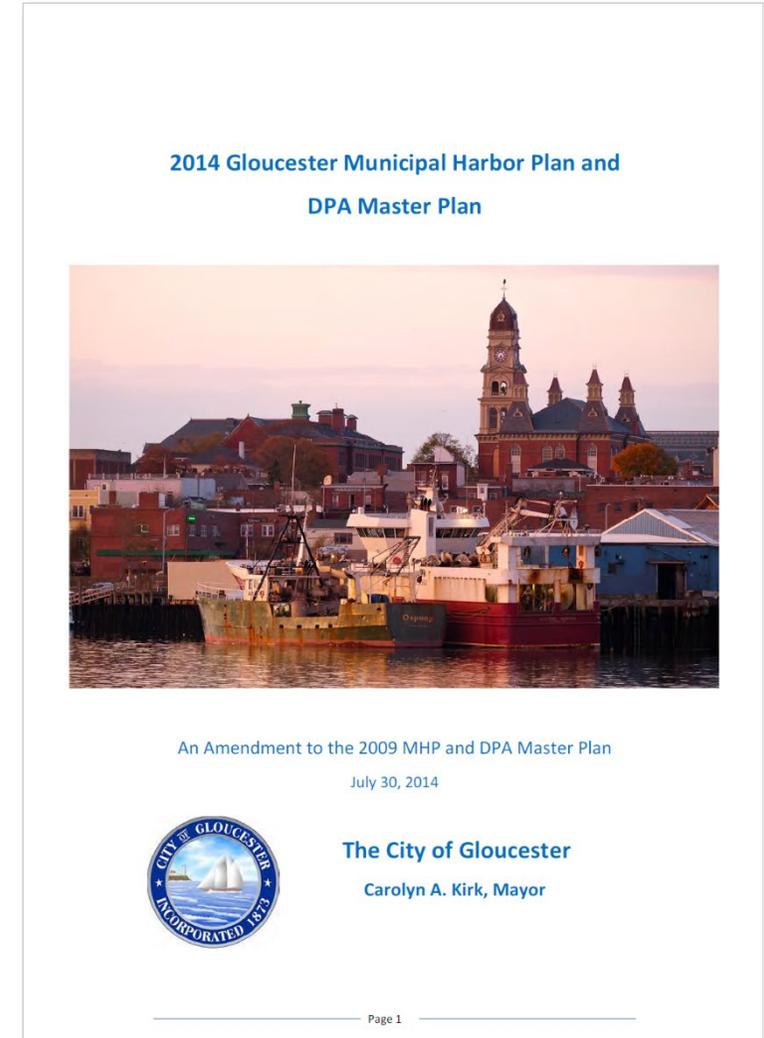
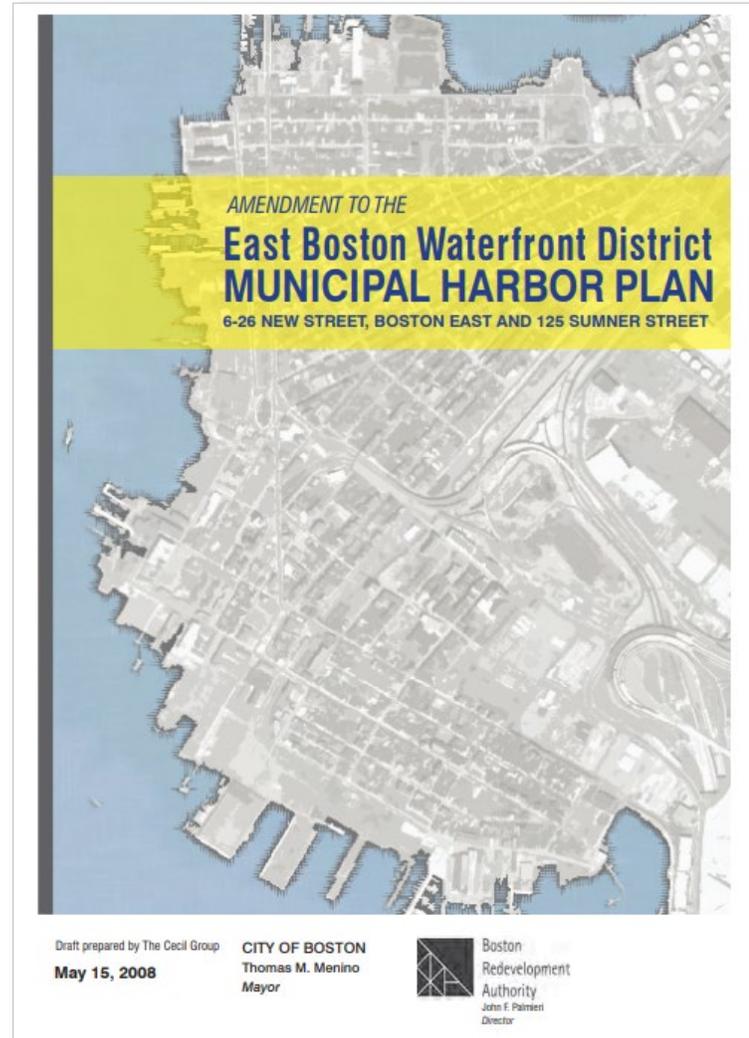
301 CMR 23 – Revisión y Aprobación de los Planes del Puerto Municipal.

301 CMR 25 – Designación de las Áreas Portuarias

I. Marco regulatorio: ¿Qué es un Plan del Puerto Municipal (MHP)?

Es un documento que establece los objetivos, estándares y políticas de la comunidad para guiar el uso de los terrenos públicos y privados adyacentes a los puertos.

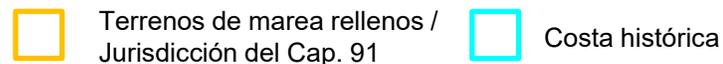
Si lo aprueba el Secretario de Energía y Asuntos Ambientales, el plan ayudará a guiar y coordinar las acciones locales, estatales y federales en la zona costera de Chelsea Creek.



I. Marco normativo: ¿Qué es el Capítulo 91?

El Capítulo 91, la Ley de la Zona Costera Pública de Massachusetts:

- Establece líneas jurisdiccionales para proporcionar acceso público a las vías fluviales
- Conserva y protege los derechos del público
- Establece las prioridades para los usos dependientes del agua
- Garantiza que los usos privados de los terrenos de mareas y vías fluviales tengan un propósito público adecuado
- Codifica la Doctrina de Confianza Pública de 1641-47



I. Marco normativo: ¿Qué es el Capítulo 91?

¿Dónde se encuentra la jurisdicción del Capítulo 91 a lo largo de Chelsea Creek?

Incluye los terrenos de marea rellenos que se extienden hasta el primer derecho de vía pública (ROW). Está limitado por la raya amarilla y comprende el área desde allí en dirección hacia el mar.

 Jurisdicción del Cap. 91



I. Marco normativo: ¿Qué es un Área Portuaria Designada (DPA)?

- Es un área regulada para permitir usos industriales específicos de los puertos de trabajo que necesitan utilizar el watershed para operar.
- El uso del terreno se limita a los usos Industriales Dependientes del Agua (WDI).
- En el Plan Maestro de un DPA, un municipio puede solicitar flexibilidad para ciertos estándares de uso, pero debe equilibrar dicha flexibilidad con elementos estratégicos que aseguren que los intereses del DPA permanezcan siempre protegidos.



II. Retroalimentación de la participación del público

¿Qué le gusta de Chelsea Creek y el proceso de planificación?

- Un interés activo en cambiar el carácter de Chelsea Creek
- Oportunidades para participar y ser realmente escuchado
- Viendo la evidencia del cambio conforme pasa el tiempo
- Balance entre la industria y el acceso público

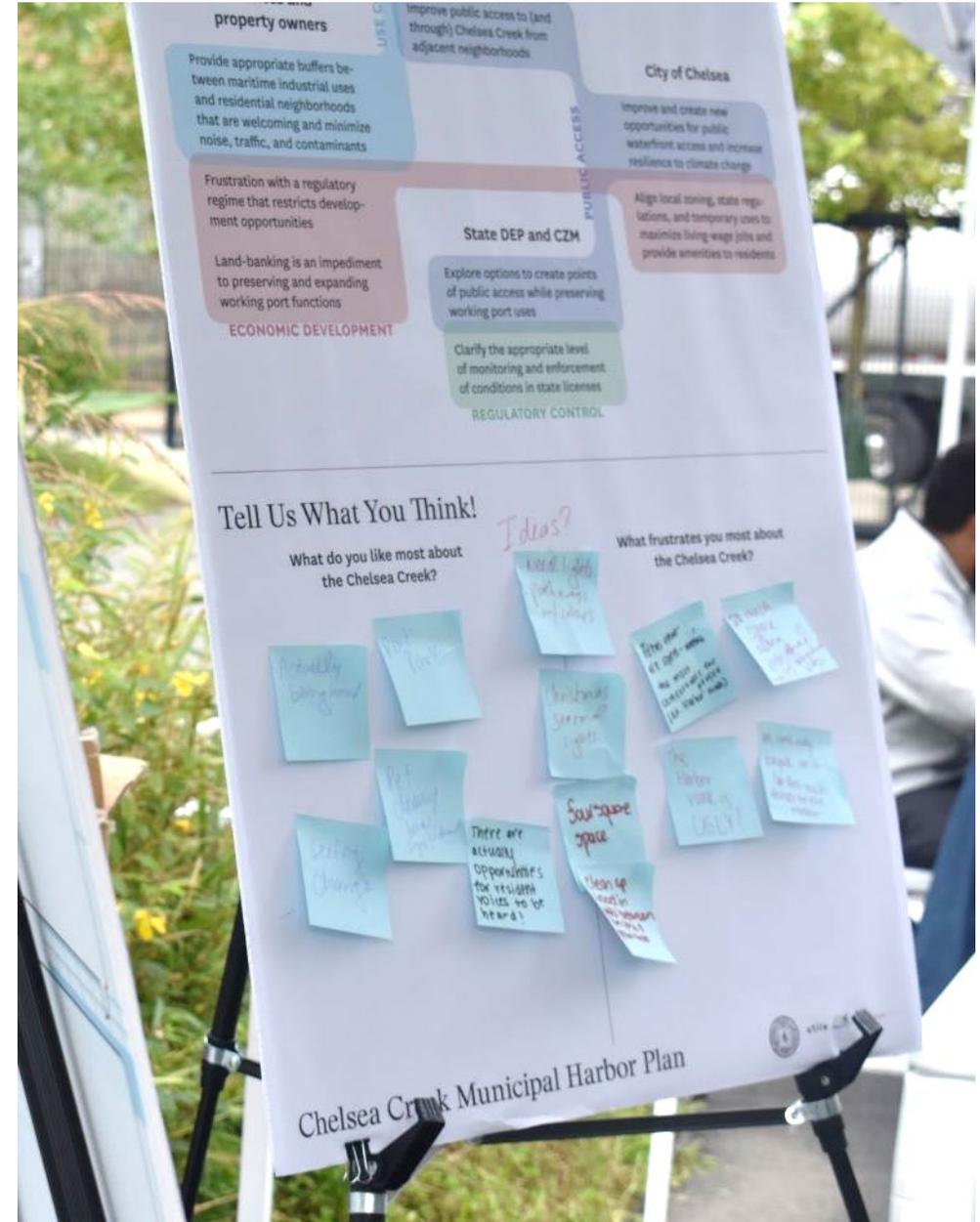
¿Qué es lo que más le frustra de Chelsea Creek?

- No hay acceso al agua
- Entorno peatonal hostil, con edificios abandonados a lo largo de la calle Marginal

La defensa del cambio puede funcionar aquí. ¡PORT Park no estaba aquí hace 10 años!

Las áreas abiertas no son las más cómodas para los peatones (por ejemplo, el paseo por el puerto).

Limpiar los pilotes de madera que hay entre PORT Park y Greenroots.



II. Retroalimentación de los interesados: Propietarios de locales y negocios

Acceso público:

- El acceso público existente provisto a través de licencias temporales es de mala calidad.
- El acceso público permanente no está permitido dentro del DPA, excepto a través de los puntos de acceso.

Regulaciones:

- Muchas licencias temporales están por renovarse.
- Esta es una oportunidad para volver a negociar los términos del acceso público

Empleos:

- Algunos propietarios de negocios están interesados en expandir sus operaciones industriales y de almacenamiento, lo cual traería más empleos a Chelsea Creek.



Espacio abierto flexible, Eastern Salt, Calle



Potencial para usos industriales ligeros en la meseta de la calle Marginal.

II. Retroalimentación de los interesados: La Ciudad de Chelsea

Acceso público:

- Requerir una caminería portuaria lineal en cualquier lote que sea dado de baja en el DPA.
- Requerir que cualquier nuevo desarrollo dentro del DPA provea puntos de acceso.

Regulaciones:

- Alinear la zonificación local con las regulaciones estatales y la visión del desarrollo económico de Chelsea Creek.
- Sugerir sustituciones o amplificaciones a las regulaciones existentes del Cap. 91 y del DPA.
- Modificar la asignación de uso y las reglas en torno a los puntos de acceso público

Empleos:

- Interés en mantener las industrias que proporcionen empleos con salarios dignos en Chelsea, especialmente una mayor concentración de empleos, por ej. de procesamiento vs. almacenamiento y distribución.



Existe potencial tener un Paseo del Puerto entre 295 y el sitio de Forbes

II. Retroalimentación de los interesados: DEP / CZM

Acceso público:

- Adoptar un enfoque de acceso a los puntos hacia el uso público de la zona costera en el DPA (similar al Parque PORT).
- Limitar el acceso lateral (en el camino de la zona costera) a los lotes con licencias temporales o los que se encuentran fuera del DPA.
- El acceso lateral debe eliminarse cuando se contrata un WDIU.

Regulaciones / Carácter industrial:

- Analizar las asignaciones existentes de uso de los terrenos y reequilibrar la distribución de los usos dependientes del agua y apoyos relacionados.



Paseo temporal por el puerto, 257 calle marginal



Parque PORT como punto de acceso en la propiedad de "Eastern Salt"

III. Temas generales y visión comunitaria

Acceso público

Proporcionar acceso público basado en las preferencias de la comunidad y en la alineación con las regulaciones estatales.

Empleos

Proporcionar empleos de salario digno para residentes locales y empresas/operadores, a fin de alcanzar una densidad de empleo más alta dentro de lo posible.

Regulaciones

Reducir el número de licencias temporales y regular la zona costera para aquellos usos que satisfagan las necesidades de la economía local; el disfrute público de la zona costera; las operaciones continuas; y el bienestar económico de un puerto en funcionamiento.

Economía industrial

Mantener Chelsea Creek como un recurso para usos dependientes del agua y otros usos industriales apropiados que apoyen la base tributaria y la economía regional.

III. Temas generales y visión comunitaria

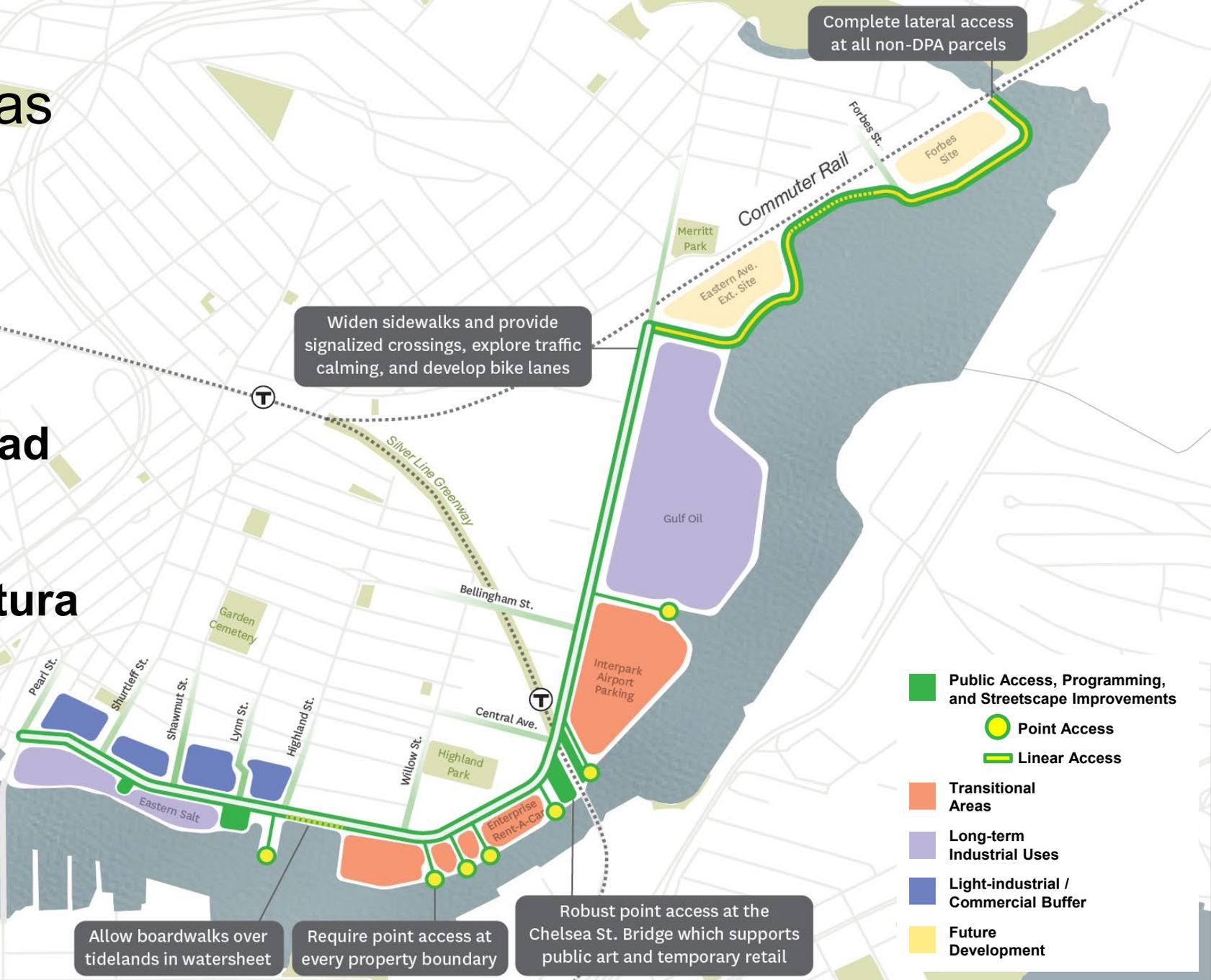
- Aprovechar la considerable historia de la zona como motor de la economía local y regional
- Abordar la necesidad de reclamar lugares estratégicos para usos recreativos y culturales por parte de los residentes de los vecindarios cercanos
 1. Mejorar el acceso público
 2. Aumentar la densidad de empleos con salarios dignos para los residentes de Chelsea
 3. Preservar el carácter industrial y comercial de la zona costera y el área adyacente de terrenos altos
 4. Fomentar usos industriales dependientes del agua y oportunidades que contribuyan a la base tributaria local



Reunión pública del Plan del Puerto Municipal en PORT Park

IV. Áreas de las políticas

1. Acceso público
2. Programación pública
3. Desarrollo económico
4. Zonificación de la ciudad
5. Transporte
6. Mejoras de infraestructura
7. Cambio climático
8. Contaminación



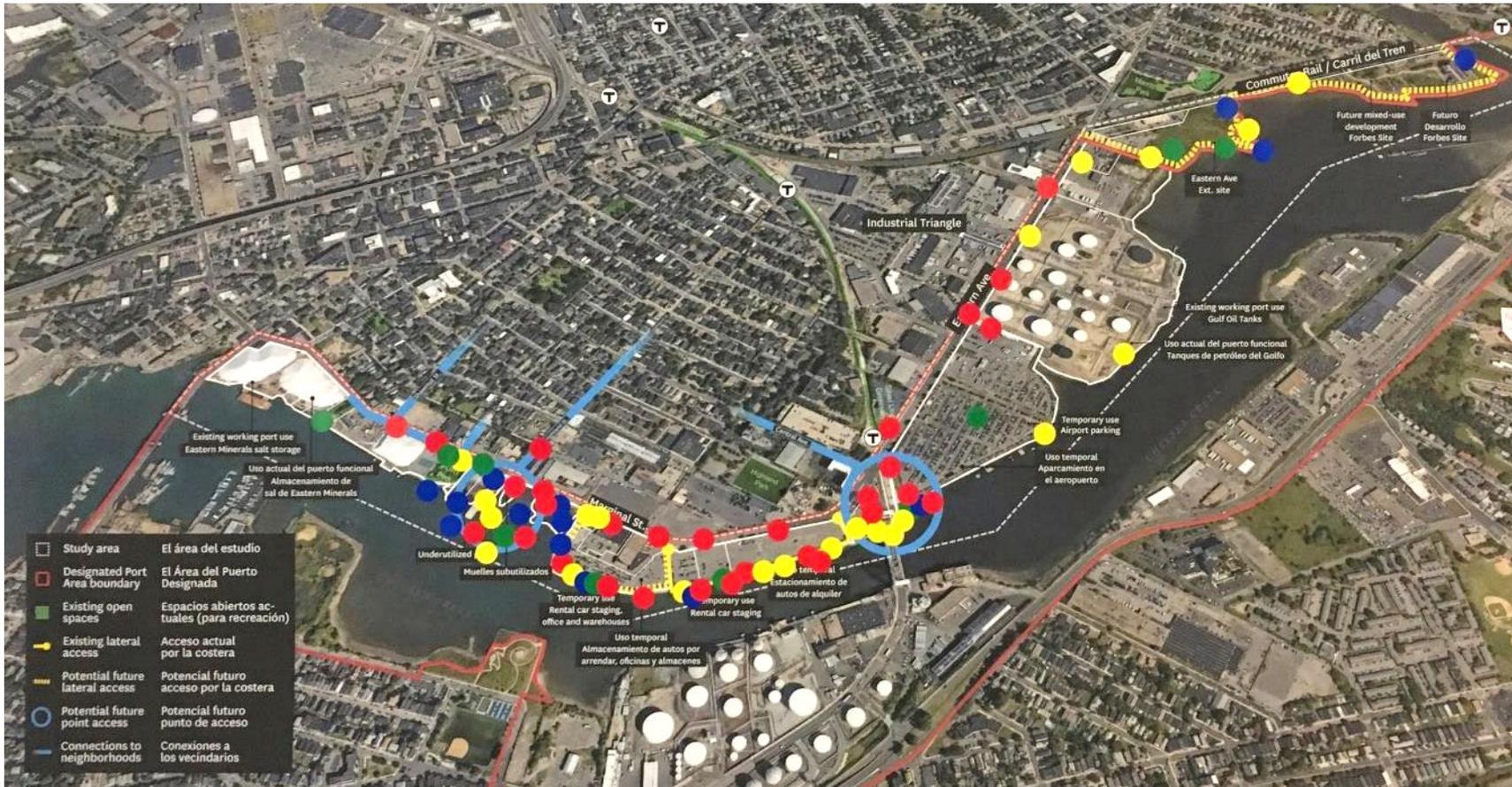
IV. Áreas de las políticas

- 1. Acceso público**
2. Programación pública
3. Desarrollo económico
4. Zonificación de la ciudad
5. Transporte
6. Mejoras de infraestructura
7. Cambio climático
8. Contaminación

Acceso Público: Ubicación

¿Qué características y actividades harían que estos puntos de acceso público sean atractivos para usted?

- Mejores bancas, iluminación, señalización ● Actividades acuáticas ● Arte público ● Actividades estacionales



Conclusiones:

- Fuerte preferencia por el acceso público a Kalick Piers
- Mejores bancas para sentarse y mejor iluminación a lo largo del paseo del puerto actual
- Deseo de tener arte público cerca del puente de la calle Chelsea

Ejercicio de retroalimentación sobre las características y actividades públicas para la zona costera

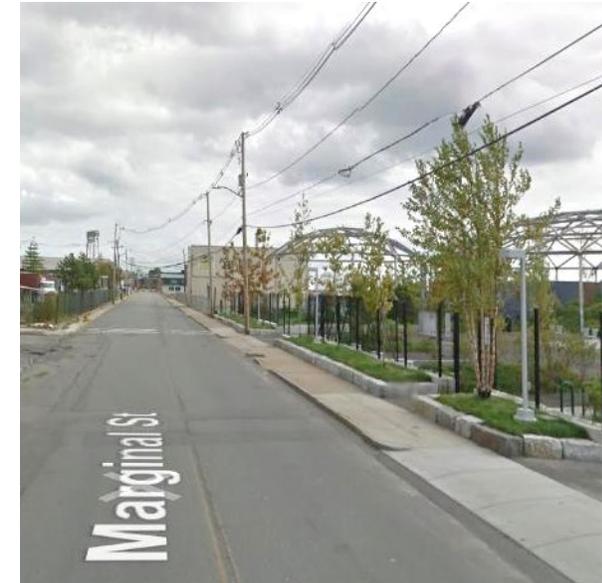
Acceso público: Condiciones del paisaje urbano

La Avenida Eastern

- Las aceras mal mantenidas no son seguras para los peatones
- Se necesitan señales peatonales más largas. 10 segundos no son suficientes para cruzar cerca del puente de la Calle Chelsea

La Calle Marginal

- No hay seguridad para los peatones a todo lo largo de la Calle Marginal
- Se requieren cruces peatonales más extensos, más luces y más árboles en las calles
- Los murales y las obras de arte pueden reactivar las fachadas vacías a lo largo del tramo este



Condiciones de las calles de la Avenida Eastern (ARRIBA) y la Calle Marginal

Acceso público

Política: Crear y mantener el acceso público físico y visual dentro del área de planificación del puerto que promueva la recreación, la relajación, el compromiso con la zona costera y el desarrollo económico.

Estrategia

1. Requisitos de señalización estandarizados
2. Punto de acceso robusto en el puente de la Calle Chelsea
3. Punto de acceso en los límites de todas las propiedades
4. Acceso lateral completo a todos los lotes que no pertenecen al DPA
5. Fondo de Mejoramiento de Chelsea Creek
6. Alinear el lenguaje de los permisos entre la Ciudad y el Estado
7. Permitir caminerías sobre los terrenos de marea en el watersheet
8. Uso responsable por parte de las pequeñas embarcaciones



Estrategias para el acceso público

IV. Áreas de las políticas

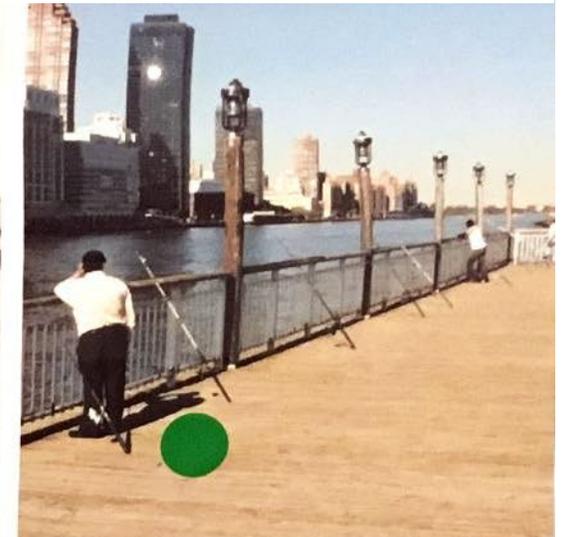
1. Acceso público
- 2. Programación pública**
3. Desarrollo económico
4. Zonificación de la ciudad
5. Transporte
6. Mejoras de infraestructura
7. Cambio climático
8. Contaminación

Programación pública: Características y actividades

Mejores bancas, iluminación, señalización, materiales



Actividades relacionadas con el agua



15

Mejores bancas, iluminación, señalización

16

Actividades acuáticas

9

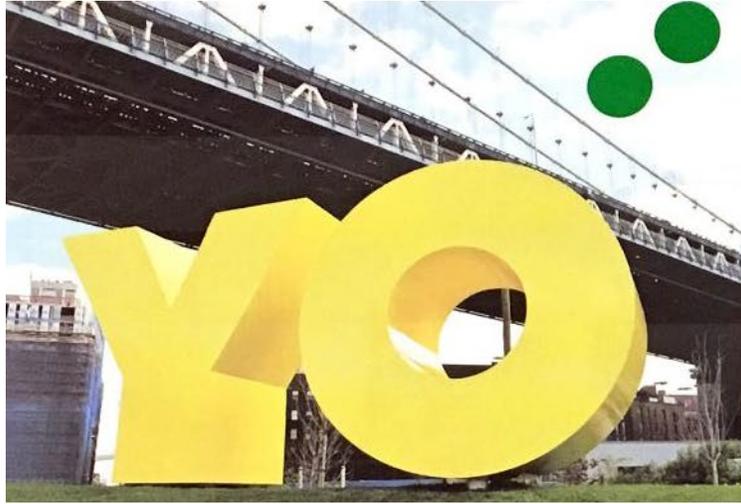
Arte público

10

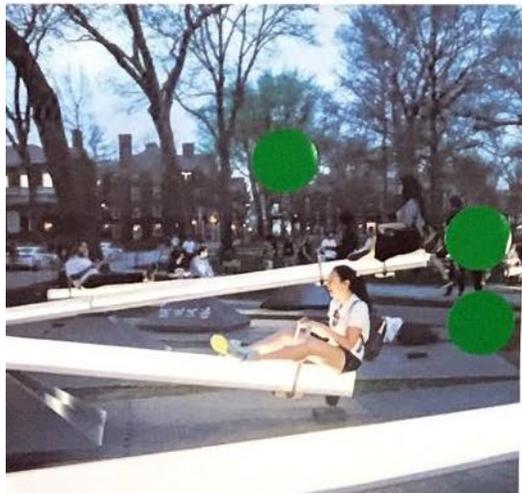
Actividades estacionales

Programación pública: Características y actividades

Arte público



Actividades estacionales



15

Mejores bancas, iluminación, señalización

16

Actividades acuáticas

9

Arte público

10

Actividades estacionales

Programación pública

Política: Desarrollar, apoyar y mantener la programación pública que genere oportunidades económicas y culturales para la comunidad.

Estrategia

1. Utilizar los puntos de acceso en el puente de la Calle Chelsea para arte público y ventas al detal temporales
2. Señalización que destaque la historia y los usos existentes
3. Promover el arte público y el espacio abierto programable como parte de toda reurbanización
4. Cuando sea apropiado, las licencias deberían requerir pagos para apoyar la programación pública



IV. Áreas de las políticas

1. Acceso público
2. Programación pública
3. **Desarrollo económico**
4. Zonificación de la ciudad
5. Transporte
6. Mejoras de infraestructura
7. Cambio climático
8. Contaminación

Desarrollo Económico: Retroalimentación sobre empleos / usos compatibles

Terreno alto de la Calle Marginal (Upland)

Investigación marina	■	2
Manufactura urbana	■	2
Viviendas	■	2

Zona costera de la Calle Marginal (Waterfront)

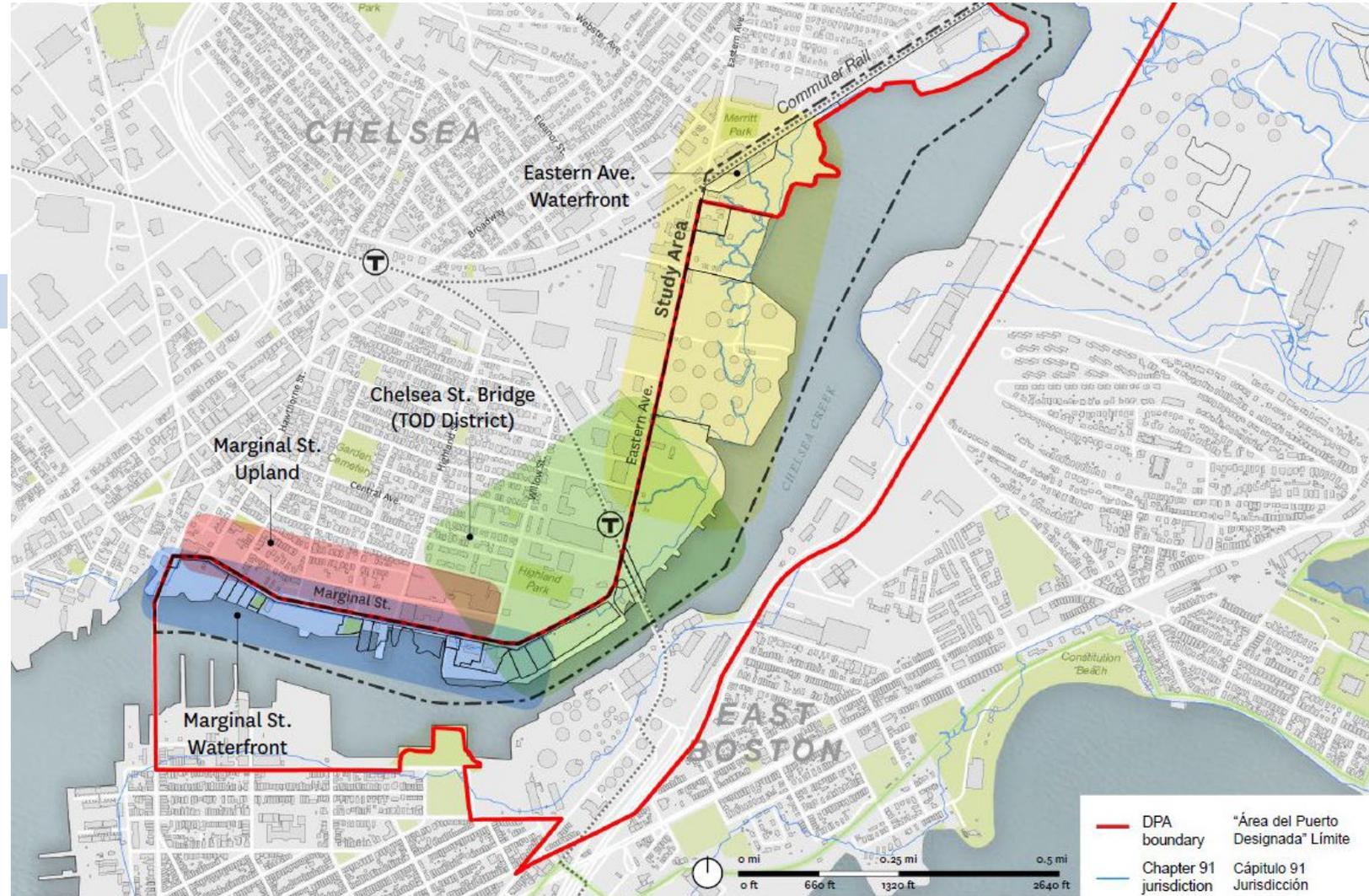
Espacio abierto	■	3
Investigación marina	■	5
Manufactura urbana	■	6

Puente de la Calle Chelsea (TOD)

Open space	■	3
Urban manufacturing	■	5
Boat repair	■	8

Zona costera de la Avenida Eastern

Investigación marina	■	2
Reparación de barcos	■	2
Almacenamiento seco a granel	■	6
Espacio abierto	■	6



Áreas para la economía de la zona costera

Desarrollo económico: Usos futuros preferidos para Chelsea Creek

Empleos: Puerto en funcionamiento



Almacenamiento seco a granel



Reparación de barcos/lanchas/navíos



Investigación marina

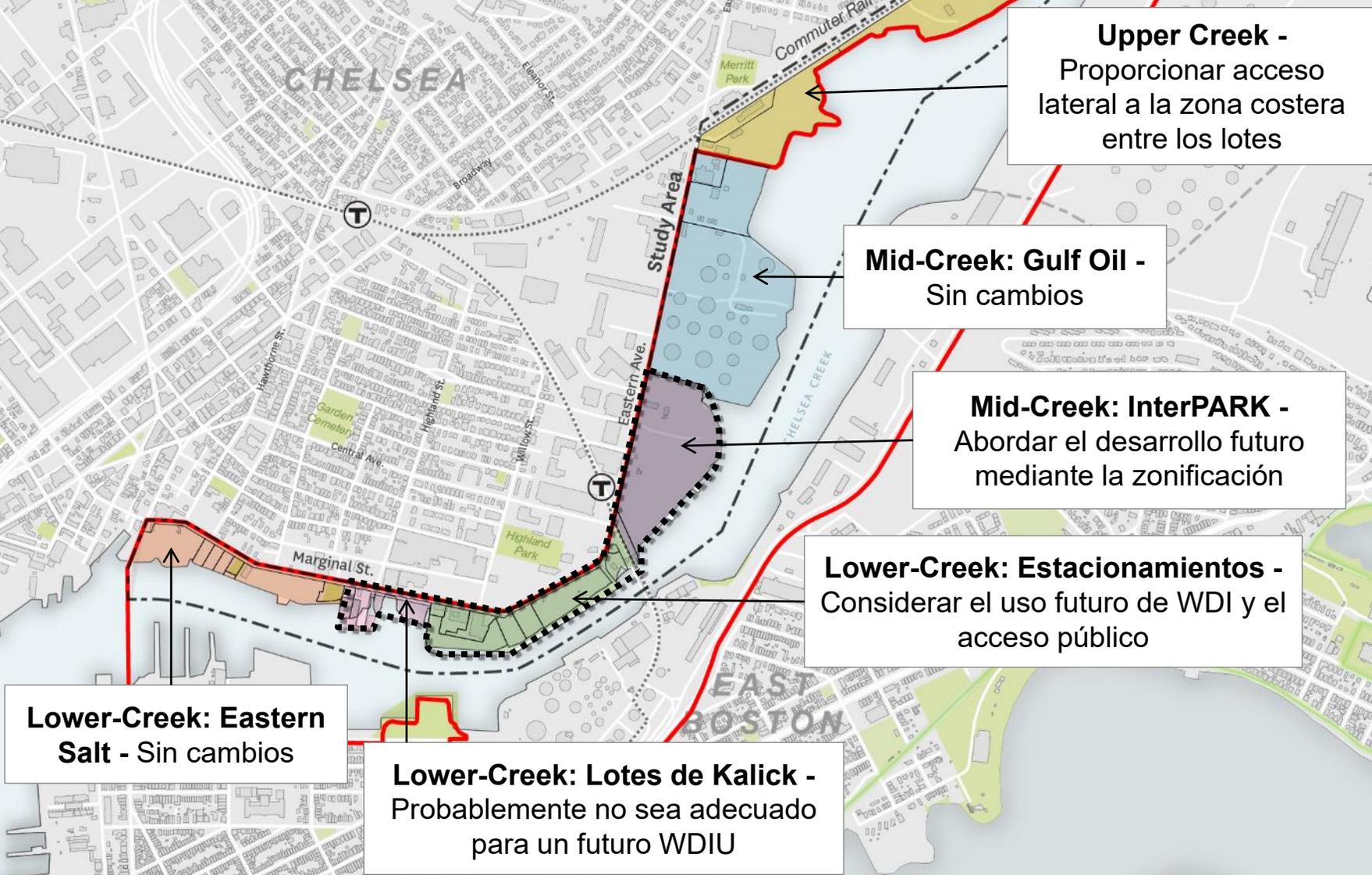


Procesamiento de mariscos y pescados

Empleos: Manufactura urbana



Desarrollo económico: Áreas de enfoque



- Estudiar los límites del área
- DPA de Chelsea Creek
- ■ ■ ■ Potencial de cambio

Desarrollo económico

Política: Promover los usos en el área de planificación portuaria que generen empleos locales con salarios dignos y que apoyen la economía local.

Estrategia

1. Favorecer una reurbanización que aumente la densidad de empleos, especialmente empleos de cuello azul con salarios dignos
2. Explorar el clúster de tecnología marina
3. Tipologías de construcción flexibles para una amplia variedad de usos industriales, incluyendo los usos dependientes del agua
4. Permitir la reasignación de porcentajes de uso de apoyo
5. Alinear las fechas de caducidad de las licencias en los lotes adyacentes
6. Promover las estructuras y actividades temporales y/o estacionales, a fin de generar nuevas oportunidades económicas



New Boston Seafood Center

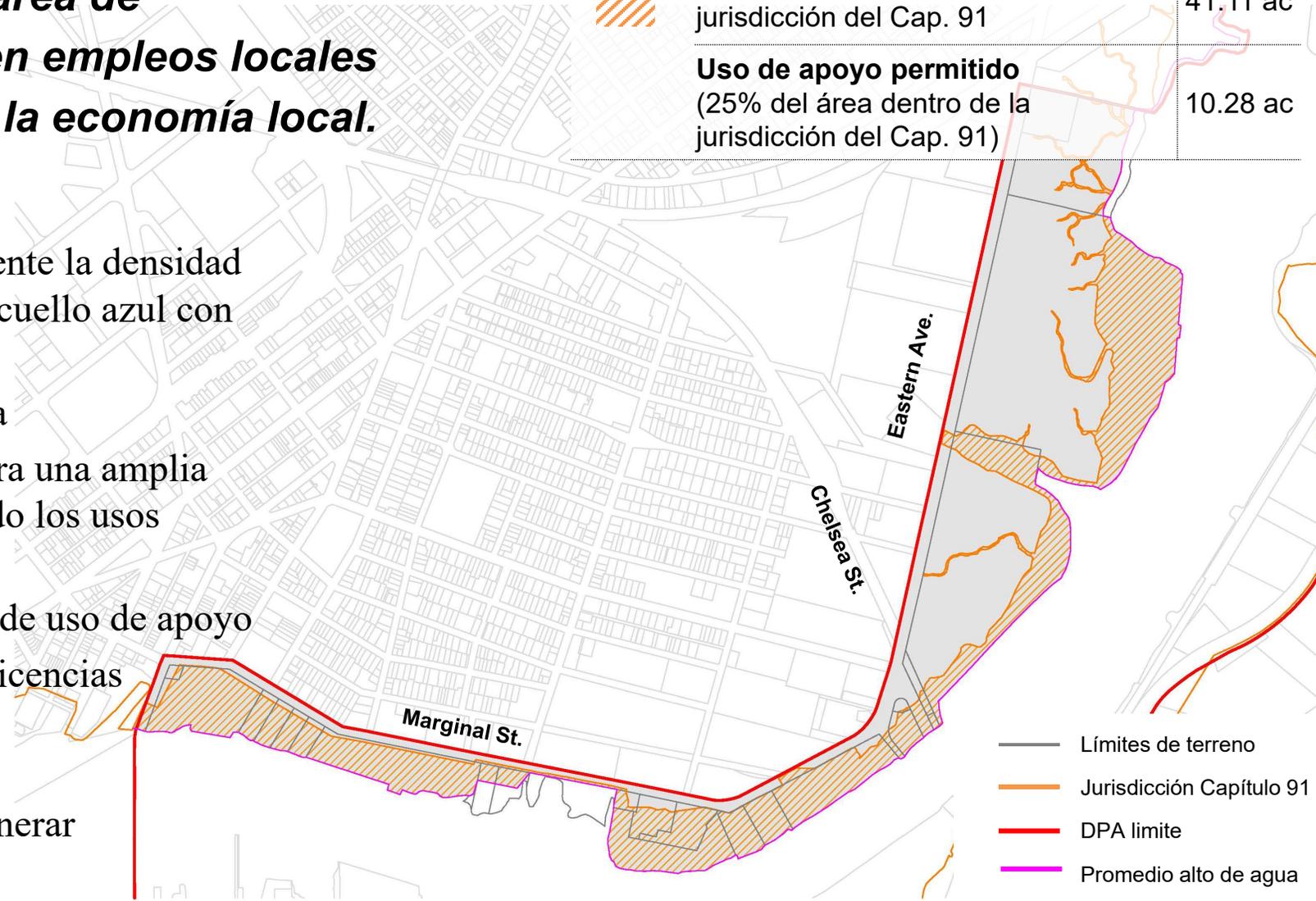
Desarrollo económico

Política: Promover los usos en el área de planificación portuaria que generen empleos locales con salarios dignos y que apoyen la economía local.

Estrategia

1. Favorecer una reurbanización que aumente la densidad de empleos, especialmente empleos de cuello azul con salarios dignos
2. Explorar el clúster de tecnología marina
3. Tipologías de construcción flexibles para una amplia variedad de usos industriales, incluyendo los usos dependientes del agua
4. Permitir la reasignación de porcentajes de uso de apoyo
5. Alinear las fechas de caducidad de las licencias en los lotes adyacentes
6. Promover las estructuras y actividades temporales y/o estacionales, a fin de generar nuevas oportunidades económicas

	Área
■ Área de terreno dentro del DPA	97.40 ac
▨ Área de terreno dentro de la jurisdicción del Cap. 91	41.11 ac
Uso de apoyo permitido (25% del área dentro de la jurisdicción del Cap. 91)	10.28 ac



- Límites de terreno
- Jurisdicción Capítulo 91
- DPA limite
- Promedio alto de agua

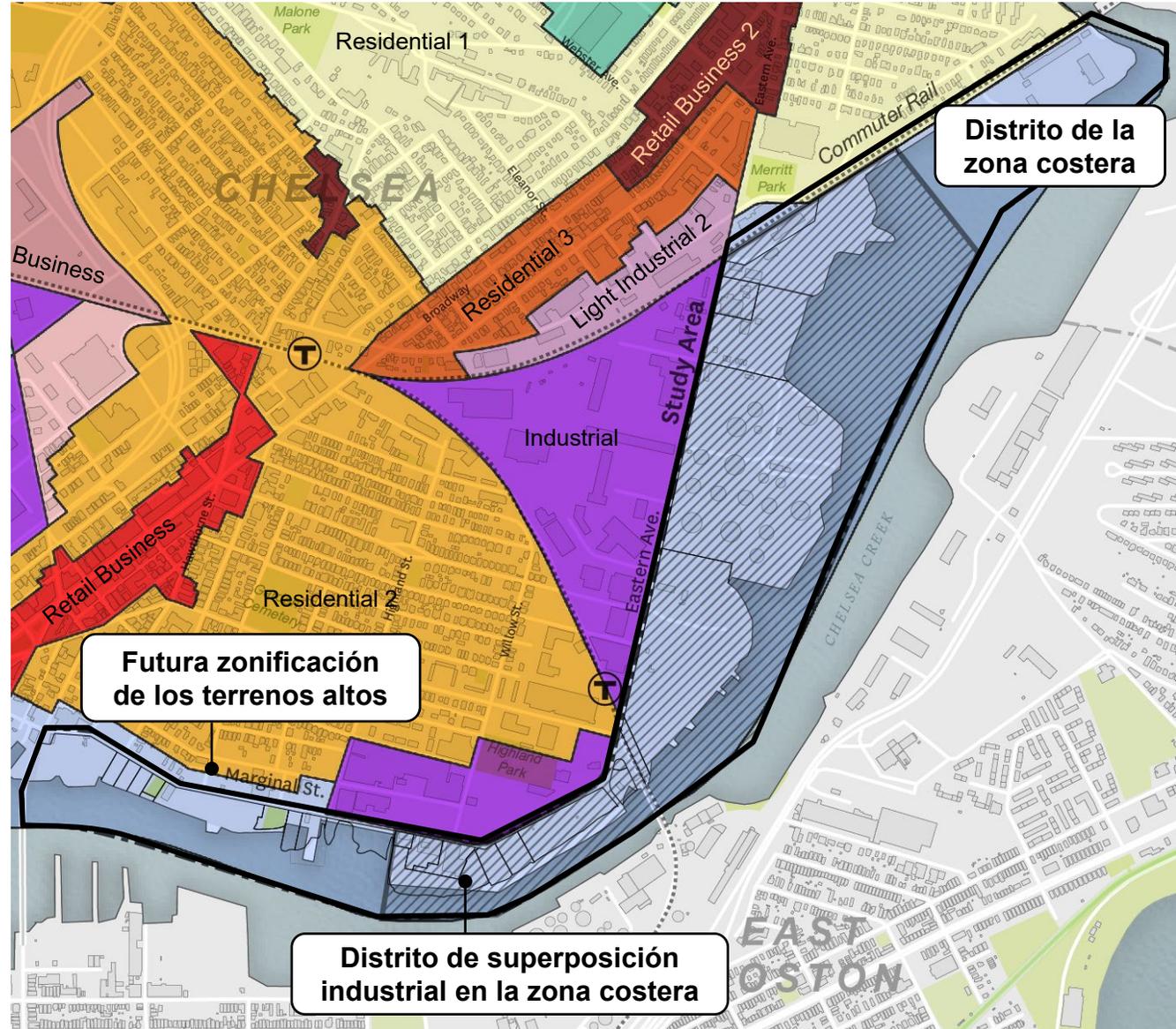
IV. Áreas de las políticas

1. Acceso público
2. Programación pública
3. Desarrollo económico
- 4. Zonificación de la ciudad**
5. Transporte
6. Mejoras de infraestructura
7. Cambio climático
8. Contaminación

Ordenanza de zonificación de la ciudad

Política: Asegurarse de que las regulaciones del uso de los terrenos de la ciudad promuevan las políticas de este plan, protejan los vecindarios residenciales de las áreas industriales y estén alineadas con las políticas relevantes del Cap. 91 de las MGL, la Ley de la Zona Costera Pública.

1. Un nuevo distrito que reemplace a WIOD y prohíba el uso residencial
2. Revisar la tabla de uso para permitir los usos dependientes del agua
3. Nueva zonificación en el lado del terreno alto de Marginal, desde Pearl hasta Highland, que permita la mayoría de los usos, excepto el uso residencial
4. Revisar el Área de los Lotes para excluir los terrenos que se encuentran bajo el agua
5. Requerir la consideración del aumento del nivel del mar y las mareas de tormenta en las propuestas de desarrollo



IV. Áreas de las políticas

1. Acceso público
2. Programación pública
3. Desarrollo económico
4. Zonificación de la ciudad
- 5. Transporte**
6. Mejoras de infraestructura
7. Cambio climático
8. Contaminación

Transporte

Política: Aumentar las oportunidades para los usuarios de todas las modalidades y capacidades, a fin de mejorar el transporte hacia, desde y a través de la zona costera de Chelsea Creek.

Strategy

1. Ampliar las aceras y proporcionar cruces señalizados, explorar la reducción del tráfico y desarrollar carriles para bicicletas
2. Trabajar con la Guardia Costera de EE.UU. y con todas las partes relevantes, a fin de reducir el impacto de las aperturas de puentes
3. Desalentar los usos al norte del puente de Chelsea Street que aumentarían significativamente las aperturas
4. Explorar el potencial para el servicio de ferry/taxi acuático
5. Permitir un nuevo puente que cruce en la desembocadura de Mill Creek



Marginal St. looking east / Marginal St., con la vista hacia el este

Marginal St. looking west / Marginal St., con la vista hacia el oeste

Street design examples

Examples of pedestrian and bike friendly street design



Raised crosswalks / Elevados cruces peatonales



Green infrastructure / Infraestructura verde



Ejemplos de diseños del paisaje urbano

Ejemplos de diseños que son cómodos para los peatones y bicicletas



Industrial-scale crosswalks / Cruces peatonales a escala industrial



Large-scale murals and branding / Murales y diseños con la marca del área a gran escala



Separated and buffered bike lanes / Sendas para bicicletas que son separadas y protegidas



Industrial-scale crosswalks / Cruces peatonales a escala industrial



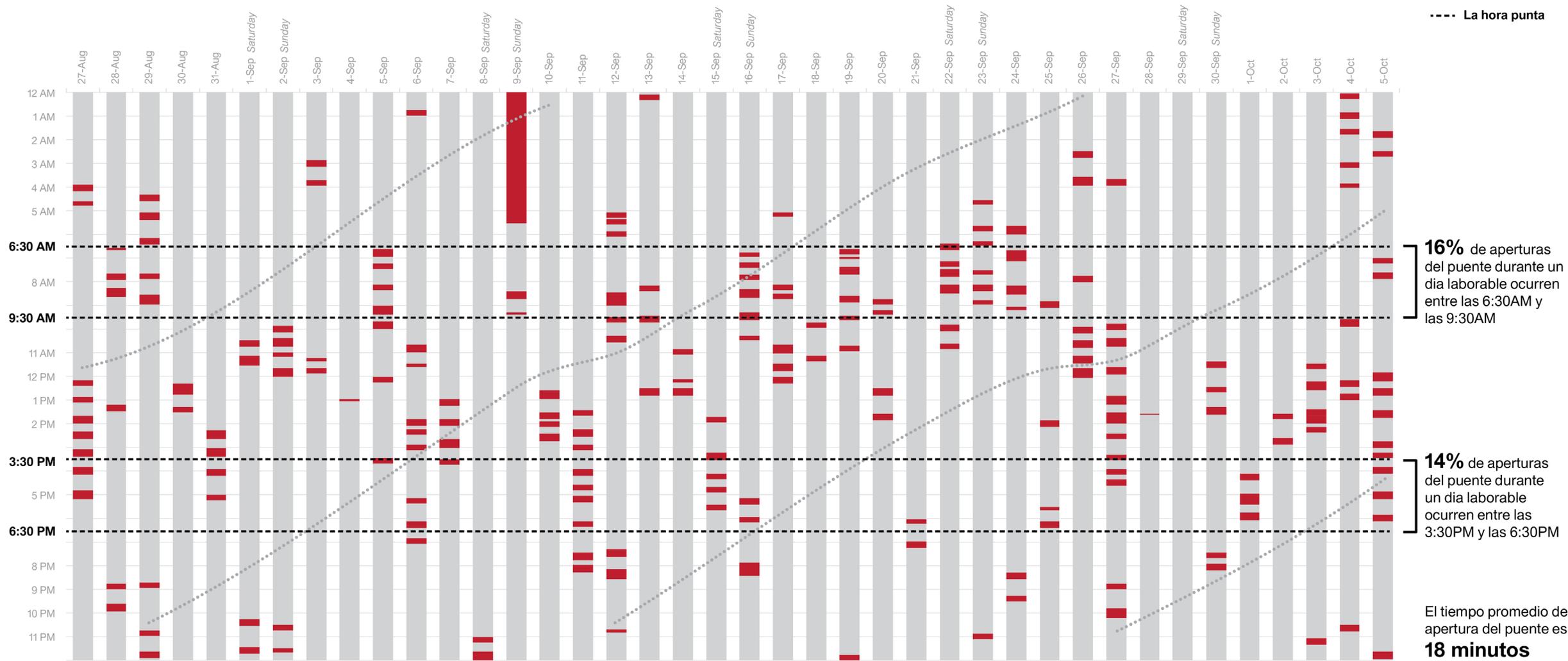
Large-scale murals and branding / Murales y diseños con la marca del área a gran escala



Separated and buffered bike lanes / Sendas para bicicletas que son separadas y protegidas

Aberturas de Puente

- Puente cerrado
- Puente abierto
- La marea alta
- La hora punta



Datos analizados del 27 de agosto al 5 de octubre, 40 días

- 5.4 aperturas por día
- 18 minutos promedio de tiempo abierto
- 30% de aperturas durante las horas pico (6:30-9:30 AM, 3:30-6:30 PM)

IV. Áreas de las políticas

1. Acceso público
2. Programación pública
3. Desarrollo económico
4. Zonificación de la ciudad
5. Transporte
- 6. Mejoras de infraestructura**
7. Cambio climático
8. Contaminación

Infrastructure Improvements

Política: Asegurarse de que la infraestructura de la zona costera sea segura y adecuada para adaptarse a los usos actuales y previstos, y que las mejoras aborden el aumento previsto del nivel del mar y los escenarios de las mareas de tormenta.

Estrategia

1. Requerir una evaluación de la infraestructura de la zona costera para cada lote/propiedad que aplique para renovar la licencia o para proyectos de reurbanización.
2. Recomendar que se establezcan las expectativas de línea de base para las mejoras del lado del agua, dependiendo del uso de la propiedad en la zona costera.
3. Integrar las medidas de prevención/mitigación de inundaciones en el rediseño o en las mejoras de la infraestructura del lado del agua



Muro de retención en Interpark



Pendiente y tope en Harbor Walk



Lote Enterprise - pavimento inclinado



Lotes de Kalick - campo con pilotes abandonados

IV. Áreas de las políticas

1. Acceso público
2. Programación pública
3. Desarrollo económico
4. Zonificación de la ciudad
5. Transporte
6. Mejoras de infraestructura
- 7. Cambio climático**
8. Contaminación

Cambio climático

Política: Minimizar los impactos económicos, sociales y ambientales de las inundaciones relacionadas con el cambio climático.

Estrategia

1. Planificación integral para abordar los riesgos del cambio climático, utilizando los mejores avances disponibles de la ciencia
2. Identificar los impactos económicos durante y después de las tormentas
3. Explorar enfoques innovadores para protegerse, retirarse y/o adaptarse a las inundaciones
4. Proteger contra la propagación de la contaminación
5. Asegurarse de que todas las licencias del Cap. 91 consideren los impactos proyectados en cuanto al cambio climático
6. Mitigar las vías de inundaciones

IV. Áreas de las políticas

1. Acceso público
2. Programación pública
3. Desarrollo económico
4. Zonificación de la ciudad
5. Transporte
6. Mejoras de infraestructura
7. Cambio climático
8. **Contaminación**

Contaminación

Política: Promover los usos de la zona costera que vayan acorde con todas las regulaciones ambientales, promuevan la remediación de los sitios contaminados y cumplan la promesa de la Ley de Aguas Limpias de que las aguas sean aptas para nadar y pescar.

Estrategia

1. Requerir remediación en el sitio como parte de los proyectos de reurbanización
2. Identificar y eliminar las fuentes de contaminación en Chelsea Creek, incluso las CSO
3. Mejorar el monitoreo y la transparencia con respecto a los impactos continuos de las descargas en Chelsea Creek

Proceso del Plan del Puerto Municipal del Chelsea Creek

