



Guía para la segunda presentación con recomendaciones para la Revisión del diseño cívico

Número de licencias e inspecciones de la solicitud: Revisión del diseño cívico - No corresponde
Domicilio o título del proyecto: 76 Place en Market East
Fecha de la Revisión del diseño cívico: 18 de diciembre de 2023

Los comentarios a continuación resumen las recomendaciones del Comité de CDR de la reunión para la primera propuesta de Revisión del diseño cívico (Civic Design Review, CDR). Se organizaron según las categorías de revisión utilizadas durante la reunión. Cuando se consideró necesario, el personal de la PCPC realizó ajustes menores en el lenguaje para lograr una corrección gramatical.

El personal de la PCPC alienta al equipo de desarrollo a revisar los comentarios y a realizar los cambios necesarios en su propuesta. Durante la segunda revisión final, el equipo de la PCPC revisará los comentarios de la primera reunión y las respuestas que proporcionó el equipo de desarrollo.

Comentarios de las Organizaciones comunitarias registradas (Registered Community Organization, RCO) Corporación para el Desarrollo de Chinatown de Filadelfia (Philadelphia Chinatown Development Corporation, PCDC)		Respuesta del solicitante (5 de marzo de 2024)
1	Proceso y factores desencadenantes de la CDR Las RCO mencionan que enviaron mensajes anteriores con preguntas sobre el proceso y los factores desencadenantes de la CDR para esta revisión.	Consulte la carta de respuesta al personal de la PCPC con fecha del 15 de diciembre de 2023. Si bien la carta de la PCDC con fecha el 14 de diciembre de 2023 confirmó nuestra reunión pública el 12 de diciembre de 2023, también planteó requisitos particulares sobre la presentación del plan maestro. Aparentemente, la PCDC no estaba al tanto de la presentación de la revisión del diseño cívico completo ante la Comisión el 29 de septiembre de 2023, que incluía lo siguiente: Presentación de la revisión del diseño cívico, Solicitud de la revisión del diseño cívico, Lista de



		<p>comprobación del diseño sostenible, Lista de comprobación de complete streets (calles integrales)</p> <p>y Declaraciones de condiciones existentes y propuestas. Específicamente, la presentación de la CDR en las páginas 4 a 14 está destinada a ilustrar el uso y la densidad del terreno circundante y las páginas 58 a 63 se enfocan en el estacionamiento y la circulación del tránsito alrededor del sitio. Según la completitud de nuestra presentación, la PCPC programó la reunión de CDR.</p>
2	<p>Circulación</p> <p>El Plan maestro no muestra el flujo del tránsito y los peatones entre el estadio y los vecindarios circundantes. El análisis debe ser mucho más integral.</p>	<p>Las agencias municipales y estatales correspondientes están revisando el flujo de tránsito en los vecindarios circundantes como parte del Estudio de impacto en el tránsito. La ARUP completó un diseño a escala con peatones para los puntos de ingreso y salida del estadio y se incluye como parte de la nueva presentación de CDR.</p> <p>Además, el flujo de peatones se muestra en el anexo del diagrama "Circulación Presentación del estudio de impacto en el tránsito n.º 1 - Ubicación del garaje de estacionamiento" (página 20), "Circulación Presentación del estudio de impacto en el tránsito n.º 2 - Ubicación del garaje de estacionamiento" (página 21) y en los diagramas de Ingresos y salidas propuesto del estadio (páginas 28 a 31). Se agregaron diagramas con la circulación de autobuses (páginas 24 a 25).</p>
3	<p>Torre residencial</p> <p>La torre residencial propuesta sobrepasa las propiedades en la zona norte, en especial, los comercios inmediatamente al norte junto a Cuthbert.</p>	<p>Se agregó una representación del nivel de la calle en 10th y Cuthbert a la presentación inicial de la CDR según los comentarios que surgieron en la reunión con las RCO.</p> <p>Se ubicó y concentró el edificio residencial de forma que redujera el impacto de la sombra dadas las alturas circundantes que ya existen inmediatamente al lado del sitio. Se agregaron estudios sobre concentración del sol en el edificio (páginas 37 a 39).</p>



		<p>Además, la base de zonificación CMX-5 del sitio del proyecto (y del sitio adyacente) permite y anticipa una densidad edilicia a esta escala o aún mayor. El proyecto 76 Place propone aproximadamente la mitad (865 %) de la base por derecho del FAR (1,600 %). Como se debatió en la presentación de la CDR, la concentración principal de la torre residencial se colocó intencionalmente a una distancia mínima en 10th y Cuthbert con el fin de reducir la concentración a escala directa en la esquina noreste de acuerdo con los comentarios de la comunidad.</p>
4	<p>Impacto en los residentes y comercios</p> <p>El estadio no protegerá Chinatown con sus 5,000 residentes y un corredor comercial muy concurrido. ¿Qué impacto tendrá en los comercios adyacentes, en particular, en los que están cerca de 11th y Filbert Streets?</p>	<p>Si bien esta no es una zona de enfoque de la CDR, es importante aclarar que 76 Place no desplazará directamente a un residente o comercio. Estamos reutilizando un espacio comercial existente para otro espacio comercial. Mantuvimos cientos de reuniones con las partes interesadas de la comunidad para informarles cómo podemos desarrollar el proyecto de forma que aborde las preocupaciones de la comunidad y que ayude a diseñar un acuerdo con beneficios para la comunidad de \$50 millones, que sería el acuerdo más grande en la historia de la ciudad.</p>
5	<p>Aceras</p> <p>Estas son preguntas sobre las aceras, siguen siendo muy estrechas, en especial, comparadas con las de Wells Fargo Center. No parece que hubiera suficiente espacio para hacer fila. ¿Cómo se adaptarán las aceras al mobiliario urbano, como estacionamientos para bicicletas, maceteros, etc., y al espacio para hacer fila?</p>	<p>Las aceras alrededor de Wells Fargo Center tienen un ancho mínimo de 9' 0" y máximo de hasta 50' 0". Sin embargo, dadas las diferencias perceptibles del sitio, la comparación directa no es una práctica adecuada. En 76 Place, se probó el ancho de la acera y las zonas para hacer fila propuestas según los Niveles de servicio esperados de acuerdo con un diseño a escala con peatones para el estadio. Consulte el diagrama adicional "Circulación Zonas para hacer fila" (página 32). En "Propuesta Plano del sitio" (página 13) se muestran ubicaciones preliminares del mobiliario urbano dentro de la zona de invasión propuesta.</p>
6	<p>Edificios ubicados hacia el interior</p> <p>Diversos edificios en la zona adyacente no atraen eficazmente a los peatones, como el Convention Center. El mercado</p>	<p>Estamos de acuerdo con esto y estamos diseñando el estadio para revertir esta tendencia y ofrecer una calle atractiva que reactive la asistencia de peatones al nivel del suelo.</p>



	Reading Terminal atrae bien a los peatones en 2 de 3 de sus lados. El lado de Arch Street podría ser mejor.	
7	<p>Preocupaciones de los comercios</p> <p>Existe una preocupación de que el estadio esté a oscuras más de 200 noches al año cuando no haya eventos. El comercio propuesto no es suficiente para atraer a peatones los días que no haya eventos. ¿Cuál es la cantidad mínima de espacio comercial necesaria para atraer a peatones cuando el edificio esté a oscuras?</p>	<p>Si bien no hay eventos todos los días, estamos diseñando el estadio con el comercio público en mente que estará abierto en fechas y horarios en los que no haya eventos. Se revisó el Plano a nivel de la calle de acuerdo con los comentarios para incrementar la atracción y activación en momentos en los que no haya eventos con el fin de que las personas tengan un motivo para atravesar el espacio.</p> <p>Consulte los diagramas actualizados "Propuesta Plano a nivel de la calle" y el adicional "Propuesta Plano a nivel de la calle (sin eventos)" (páginas 3 a 4) en los que se muestran zonas de reactivación comercial adicionales y de la comunidad y el imaginario precedente. Además, se proporciona una nueva presentación de la visión desde el posible paseo interior (página 6).</p>
8	<p>Preocupaciones con respecto al estacionamiento</p> <ul style="list-style-type: none">• La pérdida de carriles de estacionamiento en 10th y 11th Streets es una preocupación.• Los automóviles suelen estacionar en doble fila en 10th y 11th Streets.• La pérdida de estacionamiento en la calle podría incrementar esta práctica, dificultar el flujo del tránsito y perjudicar a los pequeños comercios de la zona que dependen de él.	<p>No hay una pérdida de carriles de estacionamiento legal en 10th Street debido a la ampliación de la acera y en 11th Street solo se perderán 10 espacios de estacionamiento. La gestión del tránsito activo y del estacionamiento durante los eventos a través de oficiales de tránsito, guardias para cruces y zonas de estacionamiento está incluida en los eventos de entretenimiento urbano y se implementará aquí en coordinación con el Departamento de Calles y del PPD.</p>



	<ul style="list-style-type: none">Las RCO solicitan que se consulten los estudios sobre tránsito que demuestran que este es un plan viable.	
9	<p>Vida útil</p> <p>Recientemente, se dio a conocer la noticia de que se propuso que el Capital One Arena de Washington DC, donde juegan los Wizards y los Capitals, se remplace por Northern Virginia. ¿Qué pasará con el estadio 76 Place y este sitio cuando finalice su vida útil?</p>	<p>Es estadio se diseñará para aumentar la flexibilidad y permitir futuras modificaciones que se adapten a las tendencias cambiantes. El sitio está ubicado en el centro de la ciudad y se encuentra directamente sobre el mayor espacio de tránsito. Cuando el lugar llegue al fin de su vida útil, se rediseñará para cumplir con las necesidades del mercado en ese momento, de la misma forma que todas las edificaciones del mundo.</p>
10	<p>Las RCO mencionan que ha habido muchos comentarios sobre la relación del estadio con el vecindario de Chinatown.</p> <p>Es importante comprender la dinámica del vecindario de Chinatown, que incluye tanto a comercios como a residentes.</p> <ul style="list-style-type: none">Chinatown es, además, un centro cultural, no solo un destino donde encontrar comida y servicios.Cuando se comprenda mejor a Chinatown, se podrá informar el diseño del proyecto.Tengan en cuenta que muchos residentes también tienen automóviles y que en las noches de eventos necesitarán estacionar.Los comercios de envíos se han recuperado mucho desde la epidemia de	<p>Estamos totalmente de acuerdo en que Filadelfia tiene la suerte de tener un vecindario de Chinatown auténtico y dinámico y queremos que se mantenga así.</p> <p>Imaginamos incorporar a la comunidad en el proceso de diseño cuando este realmente comience, luego de las aprobaciones, para crear un espacio que incorpore el arte y la cultura, los días de uso de la comunidad, las oportunidades de los comercios locales de trabajar en el estadio y dentro de este y otros programas a través del acuerdo con beneficios para la comunidad de \$50 millones.</p> <p>La gestión del tránsito y el estacionamiento también son clave para nosotros, y debemos lograr que funcionen con el fin de brindar a nuestros fanáticos la experiencia que están buscando. Nuestro equipo de Langan trabaja arduamente para analizar el tránsito y el estacionamiento junto con las agencias municipales y estatales adecuadas.</p>



	<p>Covid y remplazaron las pérdidas comerciales durante esa época. Muchos comercios dependen de los servicios de envíos (y el tránsito y el estacionamiento no deberían dificultarlos).</p> <ul style="list-style-type: none">• El tránsito y el estacionamiento son las mayores preocupaciones en Chinatown.	
--	---	--



COMENTARIOS DEL COMITÉ DE CDR	
Preguntas y solicitudes de información <i>El comité mencionó la falta de detalles en la documentación del proyecto en diversas categorías. A continuación, se encuentra un resumen, ordenado por temas, en el que se solicita más información. Las observaciones, preguntas y recomendaciones asociadas se pueden encontrar en las secciones de comentarios más abajo.</i>	
Respuesta del solicitante (5 de marzo de 2024)	
1	<p>Selección del sitio (¿por qué este sitio?)</p> <ul style="list-style-type: none">• ¿Se tuvieron en cuenta otros sitios?• ¿Cuál fue el análisis que derivó en la selección de este sitio?
2	<p>Programación</p> <ul style="list-style-type: none">• El Comité solicita una mejor comprensión de la programación del día del evento, de la circulación de peatones y del tránsito vehicular.• Tabulación de los días de eventos:<ul style="list-style-type: none">○ Cuántos días con juegos, cuántos días con conciertos, etc.○ ¿Cuántos asistentes se espera en los diferentes tipos de eventos?• Plan de separación de carriles de tránsito• Volumen y flujo de tránsito• Conteo de estacionamiento y uso de garajes• Diagramas de volumen de filas• Compartir los estudios sobre tránsito existentes



		<p>estudio de impacto en el tránsito n.º 2 - Ubicación del garaje de estacionamiento" (página 21).</p> <p>Consulte el diagrama adicional "Circulación Zonas para hacer fila" (página 32). Además, consulte el estudio de diseño a escala con peatones de la ARUP para obtener información adicional.</p> <p>El volumen y flujo de tránsito se describirán en el Estudio de impacto en el tránsito final, que se encuentra en revisión por parte de las agencias municipales y estatales correspondientes.</p>
3	<p>Torre residencial</p> <ul style="list-style-type: none">• ¿Cuál es el programa para la torre residencial, incluida la distribución de los tipos de unidad?• ¿Cuál es el tamaño de la familia esperado? ¿Individuales? ¿Familias? ¿Habrá unidades de tamaño familiar?• ¿Cuál es la definición de "accesible" que se usará?• ¿Es posible que haya más del 20 % de unidades accesibles?	<p>Aún no se ha definido la combinación de programas específicos y los niveles de accesibilidad. Estaremos trabajando con la comunidad para fijar las tasas que cumplan con sus necesidades y que mantengan la viabilidad económica del proyecto, lo que se establecerá antes de las aprobaciones y se codificará en la ordenanza de zonificación.</p> <p>Las casi 79 unidades de nuevas viviendas accesibles representarán un 20 % de incremento en la cantidad actual dentro de las tres áreas circundantes del censo y se llevan a cabo de forma voluntaria, ya que no existe un requisito de accesibilidad en la actualidad.</p>
4	<p>Experiencia del peatón</p> <p>Es difícil comprender la experiencia del peatón en la zona del estadio y en sus alrededores.</p> <ul style="list-style-type: none">• Se necesitan más vistas a nivel de los ojos en la zona del estadio y en sus alrededores:<ul style="list-style-type: none">○ Es necesario ver el estadio y la torre residencial desde la perspectiva de Chinatown, por ejemplo, la	<p>Se actualizaron las perspectivas del peatón en "Circulación Peatones - Secciones a nivel de la calle" (página 33).</p> <p>Se agregaron estudios sobre el sol en el edificio (páginas 37 a 39). Se ubicó y concentró el edificio residencial de forma que redujera la sombra y que se</p>



	<p>vista desde el norte del estadio hacia el sur de Market Street.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Son necesarias más presentaciones desde el lado de Filbert Street, en especial, 11th y Filbert.● Son necesarios estudios de sombras y oscuridad para comprender el impacto del estadio y de la torre residencial en el menor aumento del vecindario adyacente de Chinatown.● Se ha establecido que el estadio tendrá un componente de gran visibilidad de la vista de Market Street hacia el Ayuntamiento.	<p>adaptara a la impronta de las alturas circundantes que ya existen.</p>
5	<p>Cantidad de peatones y flujos de circulación</p> <p>Es necesaria más información sobre la cantidad de usuarios que circulen por la zona tanto en días de eventos como en días sin eventos.</p> <ul style="list-style-type: none">● ¿Cuántas personas usarán el establecimiento los días sin eventos?● ¿En qué medida estará abierto el establecimiento los días sin eventos?● ¿Cómo se calcula la superficie cuadrada para hacer fila?● Compartir todas las estrategias para dirigir a los peatones a los ingresos particulares.● Agregar análisis para la salida de peatones al finalizar los eventos. ¿Cuánto espacio es necesario en las calles y aceras circundantes para alojarlos? ¿Cuáles son las estrategias de mitigación?● Proporcionar documentación sobre vías accesibles según la ADA.	<p>Se demostró la llegada de peatones en la presentación inicial de la CDR en "Circulación Estudio sobre división de puertas ante la llegada de peatones" (página 48).</p> <p>Se demostró el acceso del público en momentos sin eventos en la presentación inicial de la CDR en "Circulación Peatones - Nivel de la calle" (página 47).</p> <p>Consulte la respuesta en el Ítem de programación n.º 2 con respecto a los datos del usuario.</p> <p>Se agregó el diagrama adicional "Propuesta Zonas para hacer fila" (página 32). Consulte el diseño a escala con peatones de la ARUP para obtener información adicional.</p> <p>El TIS incluye el análisis de las calles circundantes desde la perspectiva del peatón y se encuentra en revisión por parte de las agencias municipales y estatales correspondientes.</p>



		<p>Todos los ingresos al estadio y los espacios públicos a nivel de la calle se planifican para que sean accesibles según la ADA. La continuidad de la accesibilidad también se brindará a nivel del vestíbulo del estadio.</p>
6	<p>Cierres de calles y entrega/recolección</p> <ul style="list-style-type: none">• Es necesaria una aclaración: ¿tienen previsto cerrar alguna calle los días de eventos? De ser así, ¿durante cuánto tiempo? ¿Se cerrará Market Street los días de eventos?• ¿Cuáles son los efectos del cierre en el tránsito y el impacto en las 1,000 calles de Filbert Street?• ¿Dónde se realizarán las entregas VIP?• ¿En qué lugar se adaptarán los viajes compartidos?• ¿Qué parte de la conexión de Filbert Street estará cerrada los días de eventos?• ¿Cuáles serán los efectos en el tránsito con la desviación y el recorrido de los autobuses cuando se cierren las calles?	<p>No proponemos cerrar Market Street en ningún caso durante las fechas con eventos en el estadio. En un principio, se propuso cerrar temporalmente 10th y 11th Streets desde Market hasta Filbert antes y después de los eventos; sin embargo, escuchamos la preocupación persistente de diversas partes interesadas y estamos evaluando otras opciones. Creemos que evitar su cierre es beneficioso desde la perspectiva de los peatones y Langan está analizándolo desde la perspectiva de los automóviles.</p> <p>El cierre de Filbert Street para el tránsito automovilístico se incorporó en el análisis del TIS desde el día 1. Este espacio estará abierto a peatones que no tengan entradas y al público en general cuando no haya eventos y, durante los eventos, estará limitado a asistentes con entradas.</p> <p>Se propone que los viajes compartidos se adapten en tres ubicaciones adyacentes en Filbert Street, Chestnut Street y 12th Street. Consulte el diagrama adicional "Circulación Propuesta para llegada de peatones en viajes compartidos" (página 23).</p>



		<p>Se demostró el acceso del público en momentos sin eventos en la presentación inicial de la CDR en "Circulación Peatones - Nivel de la calle" (página 47).</p> <p>Excepto dos paradas de autobús reubicadas en Market entre 10th y 11th, no habrá cambios en los recorridos de los autobuses. Incluso si 10th y 11th Streets se cerraran temporalmente antes y después de los eventos, los autobuses circularán a través de barricadas para evitar el impacto en los recorridos por 11th Street.</p>
7	<p>Documentación de la planta baja y circulación vertical</p> <ul style="list-style-type: none">• Aclarar el uso de espacios grises o los espacios detrás de la casa en las plantas.<ul style="list-style-type: none">○ Mostrar los planes para esas áreas.○ ¿Para qué se usarán? ¿Cuán transparentes y flexibles serán?○ ¿Permitirán el uso de cambios y se podrán activar?• Es necesaria más documentación sobre la circulación vertical dentro del estadio:<ul style="list-style-type: none">○ Aclarar.○ ¿Se muestra la suficiente circulación vertical o es posible que haya más?	<p>Los espacios grises se representaron anteriormente en la programación específica del estadio a nivel de la calle. Se actualizó la "Propuesta Planos - Nivel de la calle" (página 3) para mostrar estas áreas.</p> <p>Se planificó la suficiente circulación vertical para apoyar las operaciones del estadio.</p>
8	<p>Diseño sostenible</p> <ul style="list-style-type: none">• ¿Existen compromisos con terceros sobre certificación de diseño?• ¿Existe un plan para neutralizar las emisiones de carbono?• ¿Existe un plan para usar energía renovable?	<p>El estadio incorporará principios básicos de sostenibilidad a través de todo el diseño, la construcción y las operaciones (incluidas estrategias sostenibles de equilibrio con la naturaleza para la reducción de carbono y soluciones tecnológicas y transparentes según el rendimiento a través de divulgaciones e informes periódicos y el desarrollo del diseño del estadio de</p>



	<ul style="list-style-type: none">¿Cuál es la vida útil esperada del estadio? ¿y existen planes para su adaptación en el futuro?	acuerdo con las normas LEED o con otras prácticas de sostenibilidad de terceros). La vida útil general de los estadios para deportes es de 30 a 40 años. Es estadio se diseñará para aumentar la flexibilidad y permitir futuras modificaciones que se adapten a las tendencias cambiantes. El sitio está ubicado en el centro de la ciudad y sobre un espacio de tránsito principal. Si el estadio no llegara a cumplir su vida útil, se rediseñará para cumplir con las necesidades del mercado, como todas las edificaciones del mundo.
9	<p>Impacto en la comunidad</p> <ul style="list-style-type: none">¿Se realizaron evaluaciones acerca del impacto que tendrá el estadio en el mercado residencial cercano?¿Existe algún riesgo posible para las viviendas residenciales cercanas?	Tenemos entendido que la ciudad y la PIDC están llevando a cabo estudios sobre el impacto económico y en la comunidad para analizar las tendencias actuales y el posible impacto del estadio en el mercado residencial. También hemos hecho nuestra propia investigación y un análisis sobre este tema que contribuyeron a informar nuestra propuesta de programación y financiamiento para que fuera incluida en el CBA de \$50 millones junto con la inclusión de hasta 79 unidades de viviendas asequibles (que implicará un incremento del 20 % en la oferta para la zona adyacente).
10	<p>Estacionamiento, transporte y tránsito</p> <ul style="list-style-type: none">El Comité menciona 395 unidades de vivienda residenciales y 120 espacios para estacionamiento en la propuesta. ¿Dónde estacionará el resto de los residentes de la torre propuesta? ¿Y eso se ha incorporado al estudio sobre impacto en el estacionamiento?¿Qué cantidad de la capacidad de garaje existente ya está en uso? ¿Cuándo y en qué momento es su pico de uso?	<p>Estamos totalmente de acuerdo en que Filadelfia tiene la suerte de tener un vecindario de Chinatown auténtico y dinámico y queremos que se mantenga así.</p> <p>Imaginamos incorporar a la comunidad en el proceso de diseño cuando este realmente comience, luego de las aprobaciones, para crear un espacio que incorpore el arte y la cultura, los días de uso de la comunidad, las oportunidades de los comercios locales de trabajar en el estadio y dentro de este y otros programas a través del</p>



	<ul style="list-style-type: none">• Proporcionar un diagrama de las líneas y paradas del autobús. ¿La eliminación de paradas o cierres de calles afectará los recorridos y las paradas del autobús? ¿Algún recorrido se modificará?• ¿Cómo afectará el estacionamiento disponible los días de evento en el estadio a otros usos de gran volumen, como los espectáculos de Broad y Walnut Street?	<p>acuerdo con beneficios para la comunidad de \$50 millones.</p> <p>La gestión del tránsito y el estacionamiento también son clave para nosotros, y debemos lograr que funcionen con el fin de brindar a nuestros fanáticos la experiencia que están buscando. Nuestro equipo de Langan trabaja arduamente para analizar el tránsito y el estacionamiento junto con las agencias municipales y estatales adecuadas.</p>
11	<p>Señalización e iluminación nocturna</p> <ul style="list-style-type: none">• ¿Cómo se gestionará la iluminación nocturna cuando no haya eventos?• ¿Cuán brillante o tenue será la iluminación interior?• Cuál será el tamaño de la proyección de la señalización de banda sobre la acera; se solicitan dimensiones.	<p>Aún no se han determinado los niveles específicos de luminosidad; sin embargo, la iluminación interior y exterior será armónica cuando no haya eventos. El objetivo es crear un espacio activo y acogedor, sin que sea apabullante, para los transeúntes y tampoco usar energía innecesaria. La señalización cumplirá con las normativas actuales y se proyectará no más allá de 5' 0" sobre la línea de propiedad (para señalizaciones mayores de 15' 0").</p>
12	<p>Seguridad pública</p> <ul style="list-style-type: none">• ¿Cómo abordarán la seguridad pública en el diseño?	<p>El plan general de seguridad para el interior del estadio se desarrollará de acuerdo con los estándares de la NBA y del Departamento de Seguridad Nacional, como la detección de terrorismo y de armas de fuego. Se instalará seguridad electrónica física de vanguardia en el estadio. Además, se asignará a personal altamente capacitado para la seguridad de la NBA y del estadio que se encargará no solo del interior, sino también del exterior.</p> <p>El plan de seguridad para el exterior, es decir, las calles alrededor del estadio, tendrá un enfoque por niveles.</p>



		Instalaremos cámaras de CCTV, luminarias y recursos humanos, llamados Embajadores de seguridad, y contaremos con cobertura adicional de la policía. Trabajaremos en conjunto con los Departamentos de Filadelfia, de la SEPTA y de Policía de Autoridad Portuaria para garantizar la seguridad dentro y en los alrededores de la zona de Market Street East.
13	<p>Documentación de desarrollo y planificación adicional</p> <ul style="list-style-type: none">• Mostrar el uso del terreno actual y los mapas de zonificación.• Proporcionar informes de consultores:<ul style="list-style-type: none">○ Resulta un desafío hacer comentarios debido a que el comité aún aguarda los informes de algunos consultores.• Mostrar el desarrollo de uso mixto reciente que ha prosperado en el lado sur de Market Street y en la zona (Desarrollo de East Market).• Mostrar cómo las parcelas desaprovechadas se han desarrollado.• Mostrar claramente Chinatown y sus límites. Mostrar la escala y la densidad de las propiedades en el vecindario de Chinatown.	Se agregaron los diagramas "Existente Mapa de zonificación", "Existente Altura de edificación" y "Propuesta Altura de edificación" (páginas 10 a 12). Los diagramas incluyen el desarrollo de East Market y desarrollos en la zona de Chinatown.
Comentarios generales		
1	<p>El comité expresó frustración ante la falta de detalles en la presentación, algo que puede reducir la confianza en que el proyecto será favorable para la esfera pública.</p> <ul style="list-style-type: none">• La CDR se presenta antes de la emisión de algunos informes.	Es importante destacar que esta fue la primera de diversas CDR: el "Plan maestro" de la CDR es, por definición, una revisión de mayor nivel en la que aún no se han abordado muchos de los detalles de diseños más precisos. Volveremos a presentarnos ante la Comisión para una segunda CDR antes de obtener el



	<ul style="list-style-type: none">• Son necesarias la presentación de impacto y las medidas de mitigación. <p><i>Consulte “Preguntas y solicitudes de información” más arriba para obtener más detalles.</i></p>	permiso de edificación y, en ese momento, el diseño estará desarrollado al nivel que la Comisión está acostumbrada a ver y que ofrecerá una oportunidad para una revisión más profunda. El objetivo de esta primera presentación era brindar información en la etapa más temprana posible del proceso. Esta será una comunicación continua que ofrecerá diversas oportunidades para que la comunidad y el Comité presenten comentarios y vean las presentaciones adicionales realizadas ante el Comité de CDR a medida que el diseño progrese.
2	Proyecto de alto impacto y único.	Estamos de acuerdo y es por eso que nos despierta tanta pasión hacerlo bien. La ciudad y nuestros fanáticos merecen proyectos transformadores como este.
3	La zona alrededor del sitio parece limitada.	Sí, existen limitaciones especiales del sitio que es necesario abordar; sin embargo, muchos otros estadios en el país se han construido en parcelas similares o más reducidas, como Madison Square Garden (NYC), TD Garden (Boston) y Rocket Mortgage Field House (Cleveland).
4	Se agradece el trabajo del equipo de desarrollo y que lo mencionen en este momento, pero la presentación de desarrollo parece prematura.	Consulte la respuesta n.º 1 en Comentarios generales.
5	Es fácil criticar un proyecto de este tamaño.	
6	Es necesario destacar que la comunidad ha presentado puntos importantes y que ningún miembro de la comunidad se ha manifestado a favor del proyecto durante esta revisión.	Estamos de acuerdo en que se han presentado buenos puntos que requieren una evaluación y respuesta continuas. Tenga en cuenta que los residentes de 76 han reunido más de 30,000 firmas a favor del estadio (con más de 25,000 que provienen de los residentes de



		la ciudad) y han realizado muchas reuniones privadas y públicas en las que demostraron su apoyo al proyecto varios grupos de trabajadores, diversas cámaras, organizaciones religiosas, propietarios y dueños de comercios.
7	No parece ser un contribuyente positivo para la vitalidad de la ciudad cuando no se realicen eventos. Los días sin eventos es posible que tengan algunos patrocinadores. La actividad cuando no haya eventos tendrá un efecto positivo o negativo en un proyecto de esta magnitud.	Los comercios a nivel de la calle y posicionados hacia la acera garantizarán que el estadio permanezca vivo, atractivo y abierto al público los días sin eventos. Se realizaron modificaciones a esos planos según los comentarios recibidos de parte de la Comisión. La SEPTA tendrá una presencia y un espacio en Market Street para Jefferson Station. Y, más importante, este tipo de proyecto transformador puede ser un catalizador para otros proyectos en una sección complicada de East Market Street en la actualidad.
8	Las conexiones del transporte público son un excelente motivo para edificar un estadio en esta ubicación.	Estamos totalmente de acuerdo y este es uno de los motivos fundamentales por los que se eligió este sitio.
9	Existen preocupaciones en cuanto al proceso de diseño y participación: abordarlas puede mejorar la calidad del diseño y la percepción que tiene la comunidad.	Llevamos a cabo más de 100 reuniones con miembros de la comunidad, y muchas más con la SEPTA y las agencias municipales y estatales, todas partes interesadas importantes, y seguimos aceptando los comentarios para perfeccionar aún más la propuesta de proyecto.
10	Se agradece la voluntad del equipo de desarrollo de escuchar a la comunidad y a los planificadores municipales y otras partes interesadas de la zona.	Recibimos, y seguiremos haciéndolo, los comentarios de diversas partes interesadas de toda la ciudad y agradecemos las contribuciones recibidas.
11	Tengan en cuenta que otros estadios están cerca del centro, no necesariamente en él.	De 30 equipos de la NBA, 28 cuentan con estadios ubicados en sus respectivos centros. Muchos



		están ahí desde hace décadas y muchos recientemente han reubicado el centro, ya que las ciudades han visto las virtudes de integrar otro uso a la trama urbana y han aprovechado su infraestructura.
12	<p>No existe suficiente información sobre el impacto que esto tendrá en los vecindarios adyacentes.</p> <ul style="list-style-type: none">• ¿Qué se sentirá ser un residente que viva junto a un estadio?• ¿Qué impacto tendrá en los comercios de calles aledañas, especialmente durante el momento de la salida?	<p>Durante los días sin eventos, habrá comercios a nivel de la calle de acceso al público y F&B, y proporcionarán una presencia acogedora y transparente para los residentes locales y los transeúntes diarios. Se espera que haya un mayor tránsito a pie en los alrededores del estadio antes y después de los eventos, lo que representa nuevas oportunidades para los comercios locales, restaurantes, bares y hoteles.</p> <p>El TIS incluirá abundantes estrategias de mejora, gestión y mitigación para la demanda automovilística y de peatones. Es importante destacar que el número estimado de 18,500 peatones y 3,400 automóviles asociado con la propuesta de estadio representan solo el 5 % y el 1 %, respectivamente, del movimiento real diario y actual en el centro de la ciudad: la ciudad puede y está preparada para abordar este tipo de tránsito.</p>
Circulación en el sitio y espacio abierto al público		
1	<p>Flujo de peatones</p> <p>El comité de CDR comentó sobre el impacto de las personas que ingresen y salgan del estadio antes y después de los eventos. Tanto en días con eventos como sin ellos.</p> <ul style="list-style-type: none">• Experiencia del Madison Square Garden (MSG) en la Ciudad de Nueva York: gran cantidad de flujo de peatones	<p>Todos son buenos comentarios que se han abordado en general en las respuestas a los comentarios de la CDR más arriba y en la nueva presentación de CDR.</p>



	<p>al final de un evento; es un uso intenso del espacio y se debe considerar seriamente.</p> <ul style="list-style-type: none">• El Comité no está convencido de las zonas reservadas para peatones y hacer fila. Hay que destacar que el MSG tiene mayores espacios.• Es una preocupación que este sitio sea muy pequeño para esta actividad y que sea necesario el cierre de calles. ¿Cómo afectará el cierre de calles al recorrido y a la desviación del tránsito?• ¿Cómo se adaptarán los viajes compartidos?• Las curvas pueden presentar un peligro durante salidas apresuradas, se suelen implementar postes y barreras temporales para gestionar el flujo a la salida. Tengan en cuenta cómo otras ciudades han gestionado esto.• ¿Cómo se gestionarán los puestos de seguridad como un componente del flujo de peatones?• Conocer la cantidad de personas que cabrán en el sitio ayudará a responder esta pregunta.• No se puede establecer qué ingreso querrán usar más las personas. Es posible que 10th y Market sea el espacio que atraiga la mayor cantidad de flujo.• ¿Se puede hacer algo más para conectar la salida con Chinatown? ¿Y se puede establecer más diálogo con Chinatown sobre cómo conectarse con su comunidad?• ¿Cómo se puede acercar la energía de Chinatown a Market Street?	
2	<p>Diseño, actividad y usos de la planta baja El interior de la planta baja muestra grandes nexos, pero le falta intensidad. No existe evidencia de que los comercios planificados soporten la densidad de uso y la actividad</p>	<p>Todos son buenos comentarios y hemos hecho actualizaciones en los planos para reflejar esto, que se analizará con mayor detenimiento en esta nueva presentación.</p>



<p>normalmente asociada con el interior de las calles de compras. Las personas deben sentirse atraídas para visitar las tiendas y los locales dentro del establecimiento y a su alrededor.</p> <ul style="list-style-type: none">• Son necesarias tiendas comerciales a ambos lados en el interior del paseo.• Debería haber un indicio en los gráficos de presentación sobre cómo lucirán los espacios los días sin eventos.• Tenga en cuenta los usos del piso superior y el acceso los días sin eventos. Es desalentador caminar por allí y ver una iluminación mínima en la planta superior.• ¿Existen otras actividades que podrían atraer a las personas a ese espacio?• Durante los días y momentos con eventos, ¿el paseo podría permanecer abierto al público en general (asistentes sin entradas)? ¿Podemos usar Filbert Street en todo momento? ¿puede ser un verdadero espacio público siempre (incluso en los días de partidos)?• Reading Terminal Market es un gran ejemplo de éxito para una zona de compras en el interior. Cuenta con una gran variedad de tiendas, con densidad e intensidad de uso.• El equipo de desarrollo debe alentar un mayor tránsito de peatones y transeúntes por debajo del estadio.• Este plano necesita mayor desarrollo. Se podrían implementar atajos y pasajes en un nuevo diseño.• No se ha tenido suficientemente en cuenta el momento de salida, todas las personas egresarán al mismo tiempo.	<p>Se hicieron modificaciones en el plan a nivel de la calle, incluido un aumento de comercios, principalmente en el paseo. Se proporcionó un diagrama de activación los días sin eventos y un imaginario precedente de la posible activación de la comunidad en la nueva presentación de CDR. Consulte las páginas 3 a 6.</p>
--	--



<p>3</p>	<p>Caminos públicos dentro y alrededor del sitio</p> <p>Se podrían mejorar los caminos públicos dentro y alrededor del estadio con la ampliación de las líneas de visión y las conexiones con destinos locales, como Reading Terminal Market y Chinatown.</p> <ul style="list-style-type: none">• Existen numerosos puentes y edificios construidos sobre las calles en la zona. Los pasajes con grandes zonas oscuras, inferior calidad de los materiales o iluminación poco adecuada pueden reducir la sensación de conexión entre diferentes partes de la ciudad.• Desplazar el ingreso por Filbert y 11th Street más al este. Llevar adelante cierres temporales de Filbert Street desde 11th Street hasta el estadio.• Considerar un diseño más amplio y rectangular junto a Filbert Street alineado por debajo del estadio para mejorar las líneas de visión y las conexiones con Reading Terminal Market.• Alinear los ingresos públicos entre el estadio y Fashion District Mall.• Reducir el impacto del puente sobre 10th Street para mejorar las líneas de visión hacia Chinatown.• Considerar ingresos más altos en las entradas de Filbert Street para lograr lo siguiente:<ul style="list-style-type: none">○ Incrementar la visibilidad de las conexiones públicas por debajo del estadio y en sus líneas de visión.○ Destacar las entradas para los usuarios de la SEPTA.	<p>Todos son buenos comentarios y hemos hecho actualizaciones en los planos para reflejar esto, que se analizará con mayor detenimiento en esta nueva presentación.</p> <p>Se reubicó el ingreso en 10th y Filbert más al este (sujeto a coordinación con la SEPTA), así como también la alineación con el ingreso del público al Fashion District en 10th Street. Consulte "Propuesta Planos - Nivel de la calle" (página 3)</p>
----------	---	---



	<ul style="list-style-type: none">○ Proporcionar mayor luz diurna para la estación de la SEPTA.● A nivel del vestíbulo, garantizar un acceso claro y una buena orientación para los peatones.	
4	<p>Seguridad pública</p> <ul style="list-style-type: none">● Son necesarios más detalles sobre la seguridad y el flujo de transeúntes hacia el estadio en el momento de los eventos.● ¿Cómo afecta la arquitectura la seguridad del lugar?	<p>Este comentario se abordó en las respuestas a los comentarios anteriores sobre la CDR más arriba y se analizará con mayor detenimiento en esta nueva presentación.</p>
5	<p>Espacios abiertos al público</p> <ul style="list-style-type: none">● Los espacios en los puntos principales de ingreso (10th y Market, 11th y Filbert, 10th y Filbert) son demasiado pequeños. Es difícil establecer qué ingreso usarán los peatones. Es probable el ingreso de 10th y Market tenga el mayor flujo. Considerar menos comercios en la esquina de 10th y Marke Street para crear un mayor espacio de ingreso.● Se pueden usar las reducciones o reubicaciones de espacios detrás de la casa para crear espacios públicos más amplios, tanto en el interior como en el exterior.● ¿Existen otros espacios que podrían hacerse públicos? ¿Qué puede aportar el estadio? Considerar el techo de Cira Green como un ejemplo positivo. Oportunidad para un gran espacio público.● Prestar más atención al espacio en la terraza: ¿cuáles son las experiencias de las personas en otras edificaciones sobre estadios? ¿Todo debe ser un anuncio?● ¿Se puede renunciar a algún espacio detrás de la casa para permitir más espacio donde se reúna el público?	<p>Con respecto a la terraza, estamos de acuerdo y pensamos incorporar en el techo plantas, paneles solares y paneles/materiales decorativos.</p> <p>Las necesidades operativas especiales de un estadio hacen que sea un desafío simplemente reducir o reubicar espacios detrás de la casa como se sugirió; sin embargo, hemos hecho cambios según estos comentarios que se analizarán con mayor detenimiento en esta nueva presentación.</p>



6	<p>Mobiliario urbano y aceras</p> <p>El comité indicó que el público debe sentirse inspirado por el paisaje vial, incluso al nivel de planificación maestra.</p> <ul style="list-style-type: none">• La calidad del mobiliario debe ser mejor que la que se ha mostrado.• Los postes son un elemento muy importante: deben mantener a salvo a la gente, pero, además, no deben ser incómodos, esto no es Fort Knox. Usen más creatividad y no coloquen postes cada un pie.• El pavimento y la iluminación también deben ser de mejor calidad.• ¿Habrá cubierta arbórea aquí? Se debe mostrar en los dibujos del sitio.	<p>Estamos de acuerdo y lo tendremos en cuenta a medida que progrese el diseño.</p>
Acceso del transporte y el tránsito		
1	<p>Estaciones y sedes de la SEPTA</p> <ul style="list-style-type: none">• Asegurarse de que la iluminación llegue hasta la estación Jefferson de la SEPTA: aún no hay suficiente información para evaluar eso en esta propuesta.<ul style="list-style-type: none">○ Jefferson Station es una estación importante para nuestra ciudad.○ ¿Se celebrará a la estación como se debe?○ Si desean que las personas usen la estación para venir a ver los juegos, debe ser una gran experiencia cívica y debe serlo todos los días.• Considerar ascensor/escaleras mecánicas directas desde Jefferson Station hasta los niveles del evento.	<p>Estamos de acuerdo y hemos hecho grandes esfuerzos para modificar nuestro diseño pensando en la preservación y celebración de la estación. Se elevó el piso del evento sobre el nivel de la calle para reducir el impacto en la estación, se incorporó una nueva entrada principal por Market Street y se realizaron otras mejoras por Filbert según los comentarios recibidos de parte de la Comisión. Las conexiones directas desde la estación no son posibles debido a requisitos de seguridad, pero la experiencia de ingreso será fluida, como muchas otras ciudades lo han logrado con espacios sobre centros de tránsito, como NYC, Boston y Brooklyn.</p>



	<ul style="list-style-type: none">• La Jefferson Station actual es un logro de diseño y una experiencia festiva, necesita mantenimiento.	
2	<p>Estacionamiento para bicicletas</p> <ul style="list-style-type: none">• El ciclismo es un modo común de traslado para los filadelfianos y está en crecimiento. Es necesario un mayor espacio de estacionamiento para bicicletas del que se muestra.• Las agencias municipales tendrán guías adicionales en el futuro para selección de ubicaciones, cantidades y soportes.	<p>Estamos de acuerdo y hemos incorporado espacio para más de 120 bicicletas a nivel del piso y también queremos agregar soportes para bicicletas en la acera de forma que se integre a la experiencia del peatón.</p>
3	<p>Tránsito de autobuses</p> <ul style="list-style-type: none">• ¿Qué impacto tendrá el tránsito y la actividad del estadio en el servicio de autobuses?• Se debe considerar el tránsito de autobuses como parte de un plan maestro mayor para este distrito.• Actualmente, hay una parada de autobús en 10th y Filbert Streets para el transporte Navy Yard y paradas de autobús para #45 cercanas. ¿Qué impacto tendrá el estadio en esos recorridos y paradas de autobuses?• ¿Se puede restaurar la antigua estación de autobuses interurbanos de 10th y Filbert Street para uso a corto plazo? Sería un gesto de buena voluntad de parte del equipo de desarrollo.	<p>El impacto en el tránsito de autobuses se está considerando como parte del plan maestro. Consulte la respuesta n.º 10 en Comentarios del comité.</p> <p>La ubicación y operación de la antigua estación de autobuses interurbanos del lado de la acera no está establecida ni es controlada por el equipo de desarrollo. Greyhound determinó a su criterio que abandonaría el sitio antes de nuestro acuerdo para comprarlo.</p>
4	<p>Estacionamiento vehicular y servicio de carga</p>	<p>Estamos de acuerdo y agradecemos el reconocimiento.</p> <p>El Fashion District actual ya cuenta con zonas de carga subterráneas que pueden albergar hasta</p>



	<ul style="list-style-type: none">• El acceso del tránsito es una fortaleza del proyecto, y un proyecto sin mayor espacio de estacionamiento para automóviles se considerará favorablemente.• Proponer una estrategia de estacionamiento disperso es más probable que genere congestión que una sola estructura grande para estacionamiento.• Cabe destacar que conducir y estacionar puede ser un desafío con un estadio o sin él. La ciudad y las calles de la época colonial ya dificultan esto. Es difícil encontrar un espacio dónde estacionar frente a un comercio que se va a visitar.• Reutilizar el acceso a servicios existentes para el Fashion District Mall permite al estadio funcionar con una única restricción actual en Arch Street. El servicio de ingreso no es adyacente a otros espacios grandes con altas cantidades de peatones.• Mostrar movimientos de giro de camiones y ubicaciones de prueba para camiones por TV.• Las agencias municipales y sus consultores podrían contar con otras guías adicionales en el futuro.	<p>30 semirremolques. Esa zona formará parte de 76 Place, por lo que los camiones podrán cargar fuera de la vista de la comunidad, exactamente como lo hacen ahora en el centro comercial. Cuando los semirremolques no se usen, se colocarán fuera del sitio y alejados del estadio y de la comunidad circundante.</p>
5	<p>Reubicación de la sede central de Market Frankford Line</p> <ul style="list-style-type: none">• Coordinar cuidadosamente la ubicación y el espacio de la entrada al subterráneo propuesta (MFL) para que no obstaculice el acceso a la entrada de Market Street del Convention Center.• El diseño de la futura sede central del subterráneo debe reducir la obstrucción del histórico edificio Reading Terminal.	<p>Reconocido y aceptado, la sede central actual ofrece una gran oportunidad para mejorar la estructura en la nueva ubicación. Querríamos imitar la construcción de NREA del otro lado de Market Street en cuanto a diseño y transparencia.</p>



Planos maestros para diseño de edificios

1	<p>Fachada de Market Street</p> <ul style="list-style-type: none">• El espacio público del piso superior se encuentra en malas condiciones. Las personas no suelen llegar hasta allí y casi no se ve desde la calle.• ¿Cómo lucirá la fachada de Market Street durante los días y horarios sin eventos?• La fachada debe dar vida a la ciudad incluso cuando las personas no se encuentren dentro de esos espacios. La Academy of Music en Broad Street es un ejemplo excelente.• Es desafiante que un edificio vidriado luzca animado cuando no hay eventos, especialmente si la iluminación es tenue, ya que esto puede hacer que luzca peor.• ¿Existen otras soluciones de usos o diseños arquitectónicos para abordar este desafío? Por ejemplo, funciones educativas y galerías.	<p>Estos son comentarios muy valiosos y los incorporaremos en el diseño a medida que progrese. La representación actual tiene el propósito de evocar el concepto de lo que podría llegar a ser; sin embargo, el diseño continúa en desarrollo mejorar y superarse. Cuando pasemos a la CDR antes de obtener el permiso de construcción, nos aseguraremos de tener esto en cuenta.</p>
2	<p>Torre residencial</p> <ul style="list-style-type: none">• El comité menciona algunas diferencias de escala entre la torre y la comunidad circundante. Se incentiva la realización de estudios de sombras y perspectivas de vistas adicionales para ayudar a comprender el impacto.• El comité está a favor de que se incluyan las viviendas en la propuesta. Que el estadio sea responsable de los residentes en el sitio ayuda a que también se tenga en cuenta a los residentes cercanos.• La torre residencial también apoya el mayor uso del techo como un espacio de instalaciones.	<p>Estamos de acuerdo con la importancia y el valor de incluir un uso residencial en el proyecto. El sitio y la zona circundante está zonificada como CMX-5 sin límites de altura, lo que ha facilitado el desarrollo de muchos edificios altos en la zona adyacente. Este contexto se tuvo en cuenta cuando se ubicó y concentró el edificio residencial en el sitio.</p>



3	<p>Tamaño y concentración del estadio</p> <ul style="list-style-type: none">• ¿Cómo se compara el proyecto con el MSG en cuanto a escala y tamaño?• ¿Cuál es la altura del techo del estadio desde la acera?• ¿El perímetro completo del vestíbulo superior cabrá en las líneas de la propiedad?• Indicar las profundidades de cualquier elemento del proyecto que sobrepasará las líneas de la propiedad, incluido el vestíbulo superior y la señalización de bandas.	<p>El programa completo del estadio puede caber en los límites de la línea de propiedad. Consulte la actualización de "Propuesta Concentración - Sección del programa" (página 35) que indica la extensión de las líneas de propiedad y los límites de edificación (todos dentro de la línea de propiedad) y la altura de construcción.</p> <p>No existen elementos en el proyecto que sobrepasarían la línea de propiedad excepto la señalización, que cumplirá con el Código de zonificación actual de 5' 0" de proyección máxima para señalizaciones mayores de 15' 0".</p>
4	<p>Puente sobre 10th Street y conexiones a Chinatown</p> <ul style="list-style-type: none">• La altura del puente no permite ver el arco de Chinatown.• El puente de 10th Street puede crear una vía de acceso al arco de Chinatown.• ¿Cómo se puede lograr una conexión interesante con Chinatown? Para atraer su energía hacia Market Street.	<p>Estamos de acuerdo en que esta es una oportunidad para crear una conexión más fuerte con Chinatown y el Arco a través de un puente más transparente y en la esquina de 10th y Cuthbert. No se propone bajar la altura del puente; sin embargo, la posibilidad de ver a través de él (que no existe en la actualidad) y de conectar lo que sucede en el puente con la calle y viceversa, será un cambio positivo.</p>
Diseño sostenible		
1	<p>El equipo de diseño tiene una buena reputación en cuanto a diseño sostenible, pero ¿cuáles son los objetivos generales para este proyecto? Con respecto al uso de energía y otros materiales.</p>	<p>Consulte la respuesta n.º 8 en Comentarios del comité.</p>
2	<p>Considerar jardines verticales.</p>	<p>Reconocido, tendremos en cuenta esto a medida que se desarrolle el diseño.</p>



Department of Planning and Development

Civic Design Review

CITY OF PHILADELPHIA
