

20 de junio de 2024

John Mondlak
Director Interino
Departamento de Planificación y Desarrollo
Ciudad de Filadelfia

En referencia a: Informe de consultores independientes en diseño

Estimado Director Interino Mondlak:

Philadelphia Industrial Development Corporation (PIDC) contrató a Convergence Design e Ian Smith Design Group (IS-DG) (en lo sucesivo, colectivamente, el Equipo de Revisión del Diseño) el 18 de septiembre de 2023 para que lleven a cabo una revisión independiente del diseño y presten servicios de consultoría en la Ciudad de Filadelfia en relación con 76Place at Market East, el proyecto de estadio propuesto por Harris Blitzler Sports & Entertainment (en lo sucesivo, el Equipo de Desarrollo).

En el Informe del Equipo de Revisión del Diseño adjunto, se proporcionan comentarios sobre el diseño en relación con dos presentaciones oficiales hechas ante la Ciudad por parte del Equipo de Desarrollo. Se exigieron estas dos presentaciones oficiales para poder participar del proceso de Revisión del diseño cívico de la Comisión de Planificación Municipal de Filadelfia (CDR) para los Planos maestros. La revisión de la Presentación del diseño n.º 1 estuvo a cargo del Equipo de revisión en otoño/invierno de 2023, en tanto que la Presentación del diseño n.º 2 fue responsabilidad del Equipo de revisión en la primavera de 2024.

El Comité de CDR de la Comisión de Planificación Municipal de Filadelfia aporta recomendaciones de asesoramiento sobre la revisión del diseño a equipos de desarrollo para proyectos de desarrollo a gran escala. Squilla, miembro del Concejo (Distrito 1 del municipio), dio comienzo a la revisión del diseño cívico para el proceso del Plano maestro del sitio propuesto para el estadio en otoño de 2023. La revisión de la propuesta del estadio, conforme se refleja en la Presentación del diseño n.º 1, estuvo a cargo del Comité de CDR en una reunión pública virtual el lunes 18 de diciembre de 2023. La Presentación del diseño n.º 2 estuvo a cargo de implementar los cambios en el diseño y de presentarlos ante el Equipo de desarrollo en una segunda revisión pública de CDR que se llevó a cabo en forma virtual el martes 2 de abril de 2024. Según lo establecido en el Código de Zonificación de Filadelfia, el proceso de CDR para los Planos maestros se limita a dos reuniones del Comité de CDR.

Se ofreció interpretación simultánea en español, mandarín y cantonés, así como ASL, en ambas reuniones del Comité de CDR. Miembros del público aportaron más de 75 comentarios verbales y 300 comentarios por escrito.

El Equipo de Revisión del Diseño proporcionó comentarios durante ambos CDR para los procesos de revisión del Plano maestro y, en el informe adjunto, se resumen sus conclusiones para ambas presentaciones del diseño por parte del Equipo de Desarrollo.

Además de ofrecer respaldo a la Ciudad por medio de los CDR para los procesos de los Planos maestros, el Equipo de Revisión del Diseño recorrió el sitio propuesto para el desarrollo en varias ocasiones, se reunió con los arquitectos e ingenieros del Equipo de Desarrollo para revisar los planos y recorrer la instalación de aparcamiento subterráneo y Jefferson Station de SEPTA, y revisó y analizó el plano para East Market Street, encargado por el Distrito del Centro de la Ciudad. Las conversaciones y las visitas al sitio tuvieron lugar en otoño de 2023 e invierno de 2024.

Con el memorando, se pretende ofrecer una descripción general de alto nivel con las conclusiones de los consultores independientes.

Áreas del acuerdo

Aspectos del diseño presentado con los que está de acuerdo el Equipo de Revisión del Diseño.

1. El Equipo de Revisión del Diseño observó que un nuevo estadio, ubicado en 10th y Market Streets resulta “adecuado para el Centro de la Ciudad de Filadelfia”. El Equipo de Revisión considera que los estadios benefician a los centros urbanos al atraer grandes cantidades de gente los días que hay eventos y, además, sumar vitalidad al entorno de la ciudad.
2. El Equipo de Revisión del Diseño observó que, en los planos presentados en CDR, el piso del evento estaba elevado por sobre el nivel del suelo para ofrecer una mayor conectividad y actividad a nivel de la calle. El Equipo de Revisión notó que el piso elevado del evento da lugar a una mayor cantidad de opciones minoristas, oportunidades de más espacios públicos activos (tanto interiores como exteriores) y mejores conexiones con los peatones en todo el sitio de la manzana y con Jefferson Station de SEPTA.
3. El Equipo de Revisión del Diseño observó que, en las fachadas ilustradas en las presentaciones, se mostraba una mayor transparencia en los edificios de Market, 10th y 11th Street. El Equipo de Revisión también dio su visto bueno al volumen de transparencia del puente de 10th Street. El Equipo de Revisión del Diseño

alienta aumentar la transparencia tanto como sea posible para contribuir a activar y dar vida al espacio público que recorre una calle de arteria principal que, históricamente, ha tenido un carácter aislado, en particular, desde la construcción del centro comercial de la Galería.

4. El Equipo de Revisión del Diseño observó que, el hecho de aumentar el ancho de las aceras que rodean la parcela del estadio, es fundamental para la circulación de peatones por el estadio, tanto en días con eventos como sin ellos. Los tamaños de las aceras más anchas propuestos por el Equipo de Desarrollo representan un compromiso razonable entre la necesidad de que haya suficiente flujo de peatones y conservar el movimiento vehicular alrededor del estadio.

Áreas de información adicional

Aspectos de la presentación del diseño sobre los que el Equipo de Revisión del Diseño considera que carece de información o detalles suficientes para formarse una opinión.

El Equipo de Revisión del Diseño afirma que el Equipo de Desarrollo se encuentra en las primeras etapas del diseño conceptual y, en este sentido, solicitó información adicional al Equipo de Desarrollo para aclarar en mayor detalle la intencionalidad del diseño del Equipo de Desarrollo y aportar una mejor comprensión al público sobre las formas en que se utilizaría el estadio propuesto y cómo funcionaría. De manera específica, el Equipo de Revisión del Diseño solicitó:

1. Que los planos adicionales del piso del estadio permitan una mejor comprensión sobre qué áreas de la planta baja pueden ajustarse un poco más para propiciar usos más activos, en lugar de cumplir con funciones de espacios detrás de la casa, conforme se muestra en los planos de piso que se presentaron.
2. Que se proporcione más información sobre la elevación norte de la propuesta. Esta fachada orientada al norte representa la conexión más cercana con el vecindario de Chinatown y es un elemento clave en la transición desde Market Street hasta el corazón de Chinatown al norte. Se requieren más detalles para comprender mejor la relación del diseño del estadio con los negocios adyacentes en 10th y 11th Streets.

Áreas de preocupación

Aspectos de la propuesta de diseño que el Equipo de Revisión del Diseño considera que podrían mejorarse sustancialmente para conseguir un proyecto más beneficioso para los residentes de Filadelfia.

1. El Equipo de Revisión del Diseño observó que la mayor preocupación en relación con la propuesta a la fecha es la falta de un verdadero espacio cívico y abierto al público en el sitio o en sus alrededores. El sitio propuesto para el estadio actualmente no ofrece un espacio público significativo en relación con la escala y la importancia del estadio en esta ubicación del centro de la ciudad. Tras evaluar decenas de otros estadios de NBA/NHL construidos en este siglo, puede concluirse que la mayoría ofrece amplias plazas o espacios públicos, tanto para ofrecer servicios a la ciudad como lugar para albergar grandes congregaciones de gente antes y después de los eventos. Al no haber una plaza, falta una “puerta de bienvenida” y esto representa una inquietud fundamental.
2. El Equipo de Revisión del Diseño observó que los planos actuales en esta etapa conceptual no incluyen el tipo y la cantidad de sistemas de soporte estructural requeridos para mantener el piso del estadio sobre el grado ni indican de qué manera estos sistemas afectarían la transparencia y el diseño general de las fachadas. Deberá abordarse la necesidad de contar con un soporte estructural, lo que requerirá de una revisión constante del impacto sobre la transparencia de la fachada y el diseño general.

Ámbitos para una mayor exploración

Aspectos de la presentación del diseño que, aunque no conciernen expresamente, deberían desarrollarse más en futuras presentaciones.

1. El Equipo de Revisión del Diseño invita al Equipo de Desarrollo a analizar otras maneras de mejorar o agregar una plaza pública más generosa o espacios de reunión al aire libre. Estos espacios deben ser más amplios que el espacio que se utiliza para realizar filas antes y después del evento, y deberían ser espacios de celebración, reunión o eventos en sí mismos. Entre las sugerencias, pueden mencionarse distintas maneras de diseñar el edificio de manera más apartada de una esquina para dar lugar a mayor espacio abierto en el sitio o, si esto no es posible, buscar parcelas adyacentes o implementar cambios en el sitio para lograr que sea más atractivo.
2. El Equipo de Revisión del Diseño invita a que se realicen mayores ajustes y actualizaciones en el puente de 10th Street. Actualmente, el puente reduce la luz del día y la vista del cielo, lo que desalienta la llegada de visitantes. El Equipo de Revisión del Diseño recomienda crear una conexión de puente más estrecha, ajustar la altura de la parte inferior del puente para que ingrese más luz y aire, o analizar distintas maneras de lograr que las fachadas del puente sean lo más transparentes posibles. Con demasiada frecuencia, los puentes se consideran un anexo posterior a un desarrollo más amplio. Sin embargo, dada la importancia de

10th Street como ingreso por el norte y al vecindario de Chinatown, se considera un aspecto importante del edificio propuesto. En una exploración más detallada, debería prestarse más atención a los detalles de los materiales y a la reflectividad y las opciones particulares de iluminación para mostrar y propiciar un entorno vibrante y acogedor.

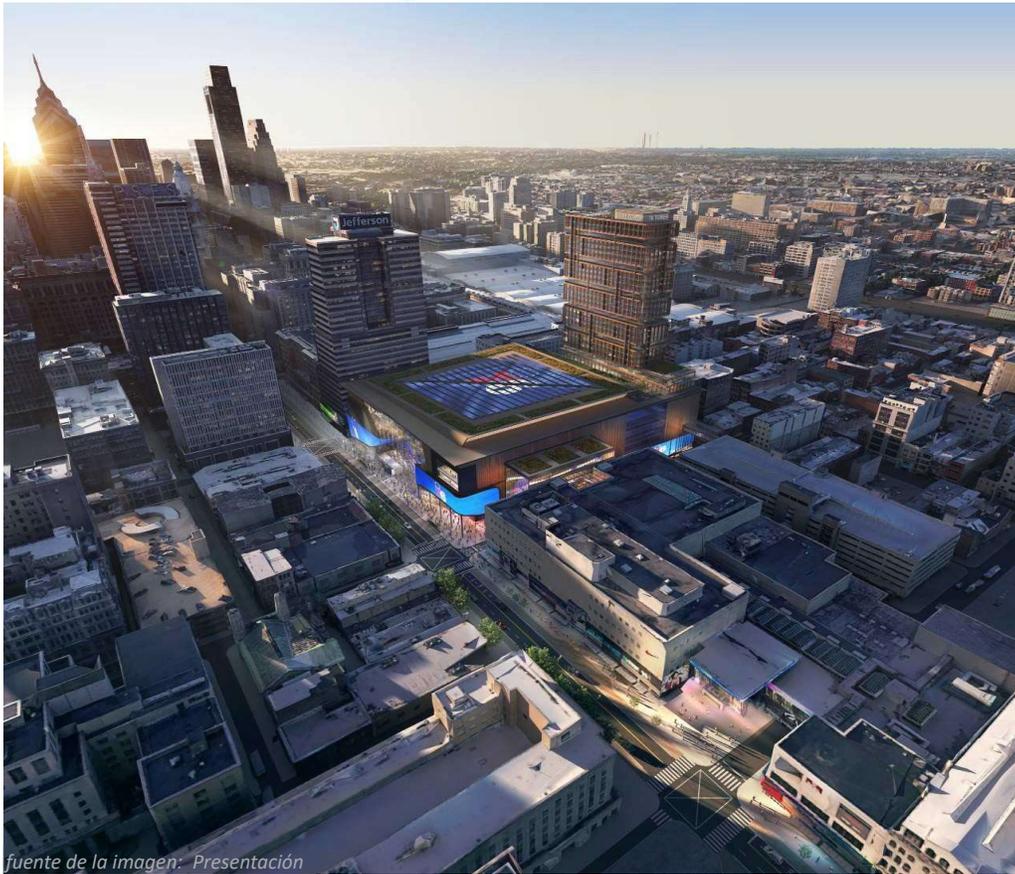
Atentamente,



Martine DeCamp, AICP
Directora Ejecutiva Interina
Comisión de Planificación Municipal de Filadelfia
Departamento de Planificación y Desarrollo
Ciudad de Filadelfia

INFORME DE CONSULTORÍA DE DISEÑO

76 PLACE *at Market East*



fuelle de la imagen: Presentación



IAN SMITH DESIGN GROUP

Introducción

13 de junio de 2024

Philadelphia Industrial Development Corporation (PIDC) contrató a Convergence Design e Ian Smith Design Group (IS-DG) (en lo sucesivo, colectivamente, el Equipo de Revisión del Diseño) el 18 de septiembre de 2023 para que lleven a cabo una revisión del diseño y presten servicios de consultoría en la Ciudad de Filadelfia en relación con el proyecto del nuevo estadio, 76Place at Market East, propuesto por Harris Blitzer Sports & Entertainment (en lo sucesivo, el Equipo de Desarrollo).

A Convergence Design e Ian Smith Design Group se les encomendó la tarea de revisar cada iteración del diseño en forma continua, pero por separado, que presentará HBSE como parte de un contrato de revisión del diseño en curso y a demanda. Convergence e IS-DG trabajaron en equipo para ofrecer comentarios complementarios y perspectivas tanto desde adentro como desde afuera de la Ciudad de Filadelfia. El interés profesional del Equipo de Revisión del Diseño consiste en abordar todos los contenidos presentados de manera objetiva. Convergence Design presentó sus opiniones profesionales basadas en décadas de vasta experiencia en el diseño de instalaciones deportivas y su enfoque en sitios de entretenimiento en centros urbanos de la ciudad. Los aportes de Ian Smith Design Group dan cuenta de su experiencia profesional en el trabajo con la Ciudad de Filadelfia para evaluar el impacto de la propuesta en los contextos del entramado urbano específico y de los vecindarios.

Este contrato a demanda tiene por finalidad ofrecerle a la Ciudad de Filadelfia y PIDC comentarios sobre el diseño de cada presentación, en los que se destacan las ventajas y las desventajas que el Equipo de Desarrollo ha presentado hasta la fecha. El Equipo de Revisión del Diseño se ha enfocado de manera exclusiva en los aspectos de planificación urbana y arquitectónicos de cada propuesta, lo que permite que otros equipos de consultoría se centren en otros aspectos de esta propuesta cívica, lo que incluye tráfico y transporte, impacto económico e impacto sobre la comunidad.

Se le encomendó al Equipo de Revisión del Diseño la revisión de dos presentaciones oficiales para el estadio propuesto a la fecha, a saber:

Revisión del diseño n.º 1

- Revisión anticipada del diseño de concepto, presentada en otoño/invierno de 2023 como parte de la Revisión del Plano Maestro n.º 1 de la Revisión del diseño cívico (CDR) de la Comisión de Planificación Municipal de Filadelfia (PCPC), que se llevó a cabo el 18 de diciembre de 2023.

Revisión del diseño n.º 2

- Documentación anticipada del diseño de concepto, presentada en primavera de 2024 como parte de la Revisión del Plano Maestro n.º 2 de la Revisión del diseño cívico (CDR) de la Comisión de Planificación Municipal de Filadelfia (PCPC), que se llevó a cabo el 2 de abril de 2024.

Se proporcionaron ambas revisiones a la Ciudad como parte de la documentación requerida para la presentación por parte del Equipo de desarrollo para el proceso de Revisión de Planos Maestros de la Revisión del diseño cívico (CDR) de la Comisión de Planificación. El Equipo de Revisión del Diseño revisó los documentos presentados por el Equipo de Diseño en octubre y noviembre de 2023 como parte de la Revisión del diseño n.º 1 y, luego, en marzo de 2024 como parte de la Revisión del diseño n.º 2. El Equipo de Revisión ha visitado el emplazamiento del proyecto en múltiples ocasiones. Si bien el Equipo de revisión ha ofrecido opiniones profesionales de manera informal en diversos contextos, este informe es la primera respuesta formal a las dos presentaciones de diseño hechas por el Equipo de Desarrollo hasta el momento.

El Equipo de Diseño reconoce que gran parte de las inquietudes presentadas por el público, la comunidad de diseño y los organismos normativos recibieron respuestas deliberadas y diversas en varios ámbitos, lo que incluye hasta la segunda reunión pública para la Revisión del diseño cívico de los Planos maestros que tuvo lugar el 2 de abril de 2024. Esto se representa a través de una serie de ajustes realizados entre la Revisión del diseño n.º 1 y la Revisión del diseño n.º 2. El resultado de estos ajustes se incluye en el siguiente informe como parte de nuestro análisis de la Revisión del diseño n.º 2. En la última parte de este informe, se incluye nuestra declaración en la que se indica que sigue siendo necesario un intercambio más detallado. Asimismo, reconocemos la necesidad de mantener un diálogo abierto, deliberado y acogedor entre todas las partes interesadas. Esto dará lugar a una evaluación sostenida de la propuesta, lo que contribuirá a impulsar resultados más positivos que conduzcan a la aceptación civil de un proyecto con semejante impacto. El potencial de diversión colectiva y de comercio que supone este centro de entretenimiento en el centro urbano de Filadelfia se ve reflejado en los siguientes contenidos, los cuales merecen que se los someta a consideración.

Enfoque y metodología del informe

El Equipo de Revisión del Diseño fue contratado por Philadelphia Industrial Development Corporation (PIDC) el 18 de septiembre de 2023 para proporcionar servicios de revisión del diseño y consultoría a la Ciudad de Filadelfia en relación con el proyecto propuesto del nuevo estadio. Desde septiembre de 2023, el Equipo de Revisión ha colaborado con la PIDC, el Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) de Filadelfia y la Comisión de Planificación Municipal de Filadelfia (PCPC), y otros organismos afines en diversos contextos para adquirir un conocimiento general del proyecto y su contexto urbano. El Equipo de Revisión también se reunió con el Distrito del Centro de la Ciudad (CCD), revisó el plan Market Street East Vision para el CCD ([enlace](#)) y se ha reunido con el Equipo de Desarrollo y sus equipos de diseño, así como con el Comité de Revisión del Diseño de la PIDC. Comité de Asesoramiento (DRAC).

En este informe de revisión, se presentan las ventajas y las desventajas de la propuesta de diseño del estadio, organizadas de la siguiente manera:

1. Áreas del acuerdo

Aspectos del diseño presentado con los que está de acuerdo el Equipo de Revisión.

2. Áreas de información adicional

Aspectos de la presentación del diseño sobre los que el Equipo de Revisión considera que carece de información o detalles suficientes para formarse una opinión útil.

3. Áreas de preocupación

Aspectos de la propuesta de diseño que el Equipo de Revisión considera que podrían mejorarse sustancialmente para conseguir un proyecto más beneficioso para los residentes de Filadelfia.

4. Ámbitos para una mayor exploración

Aspectos de la presentación del diseño que, aunque no conciernen expresamente, deberían desarrollarse más en futuras presentaciones.

5. Conclusiones y recomendaciones

Resumen de los principales puntos de la Revisión del Diseño y recomendaciones para tener en cuenta en lo sucesivo.

Revisión del diseño n.º 1

Introducción

Esta revisión del diseño corresponde al documento de diseño de primeros conceptos de la “Revisión del diseño cívico de 76Place at Market East” presentado por Harris Blitzer Sports & Entertainment (HBSE, Equipo de desarrollo) ante la Comisión de Planificación Municipal de Filadelfia (PCPC) en respaldo de la primera Revisión del diseño cívico de los Planos maestros que se llevó a cabo en una reunión pública virtual por Zoom el lunes 18 de diciembre de 2023.

Las opiniones expresadas en esta revisión son las opiniones profesionales de Convergence Design e Ian Smith Design Group (colectivamente, Equipo de Revisión del Diseño).

Áreas del acuerdo

1. Capacidad de adecuación: En nuestra opinión, un nuevo estadio de baloncesto de la NBA y otros eventos sito en 10th y Market Streets es adecuado para el Centro de la Ciudad de Filadelfia, siempre y cuando se lo haga bien. Los motivos que sostienen esta opinión son:

- Si bien el objetivo de los estadios es ser rentables, son, fundamentalmente, un servicio cívico que suma a la calidad de vida de una comunidad al ofrecer opciones de entretenimiento a los residentes. El acceso a opciones de entretenimiento de alta calidad es un aspecto importante para la calidad de vida de cualquier comunidad.
- Los estadios son adecuados para su uso como sitios del centro de la ciudad. Las grandes multitudes que se congregan los días de eventos aportan vitalidad al entorno urbano.
- Un sitio del Centro de la ciudad puede acoger mejor a las mareas de visitantes que llegan en comparación con otros sitios. Si bien el complejo deportivo existente del Sur de Filadelfia tiene la capacidad para adaptarse al tráfico vehicular asociado con las instalaciones de eventos ubicadas allí, la cuadrícula urbana del Centro de la ciudad contribuye a recibir tanto a peatones como a vehículos de manera difusa y dispersa, mucho mejor de lo que lo hacen los grandes aparcamientos o estructuras de aparcamiento.
- La masa y el volumen del estadio propuesto, en general, no son ajenos al carácter del Centro de la ciudad, Market East o ciertas partes de Chinatown, aunque cada distrito tiene su propio carácter que lo distingue. (Ofreceremos opciones más específicas relacionadas con lo masivo más adelante, en este informe).
- La ubicación propuesta cuenta con excelentes conexiones para el tránsito, lo que reduce la necesidad de viajes compartidos y/o sitios de aparcamiento para automóviles privados.
- La inclusión propuesta de viviendas y tiendas minoristas contribuirá a garantizar la activación del sitio del estadio los “días sin eventos”, cuando no haya eventos programados. El nivel de actividad proyectado por el Desarrollador es de 150 noches de eventos por año. Para aportar contexto, en un análisis de 12 estadios urbanos similares, se demostró que congregan un promedio de 194 eventos por año.
- Dada la proximidad del proyecto a otras atracciones significativas, como Pennsylvania Convention Center, Reading Terminal Market, Fashion District Mall, Independence Mall y City Hall, se convierte en una parte fundamental de la red más amplia conformada por destinos del Centro de la ciudad y, en este sentido, debería contribuir a las visitas que comprendan más de una parada.
- El sitio compacto cierra una sola calle (una parte de Filbert Street), lo que debería tener un impacto limitado sobre la conectividad urbana en el Centro de la ciudad. Este impacto se abordará en otro estudio sobre el impacto del tráfico a cargo de una consultora independiente.
- En la irrupción provocada por los estadios urbanos, suelen serlo de maneras positivas, lo que permite la creación (o la conservación) de bares, restaurantes y tiendas para atender a todos los visitantes que llegan a pie desde el tránsito, aparcamientos o servicios de viajes compartidos. Por ejemplo, un aumento del 48 % en la actividad peatonal y de un 40 % en las ventas de los restaurantes en el centro de Sacramento se atribuyen a las actividades de Golden 1 Center desde su apertura. Del mismo modo, Little Caesar Arena en Detroit impulsó el desarrollo de District Detroit, con casi 700 residencias de ingresos combinados, 1 millón de pies cuadrados destinados a espacios comerciales y 467 habitaciones de hotel, además de la renovación de edificios históricos.

A continuación, se incluyen algunos ejemplos de áreas del centro de la ciudad con estadios exitosos de la NBA/NHL:

- Enterprise Center, St. Louis (NHL)
- Fiserv Forum, Milwaukee (NBA)
- Target Center, Mineápolis (NBA)
- Little Caesar's Arena, Detroit (NBA/NHL)
- PPG Paints Arena, Pittsburgh (NHL)
- Bridgestone Arena, Nashville (NHL)
- American Airlines Center, Dallas (NBA/NHL)
- Scotiabank Arena, Toronto (NBA/NHL)
- TD Garden, Boston (NBA/NHL)
- Rocket Mortgage Arena, Cleveland (NBA)
- Nationwide Arena, Columbus (NHL)
- Madison Square Garden, Nueva York (NBA/NHL)
- State Farm Arena, Atlanta (NBA)
- Amway Center, Orlando (NBA)
- Spectrum Center, Charlotte (NBA)
- Toyota Center, Houston (NBA)



Fiserv Forum, Milwaukee. Fuente de la imagen: Equipo de Revisión del Diseño

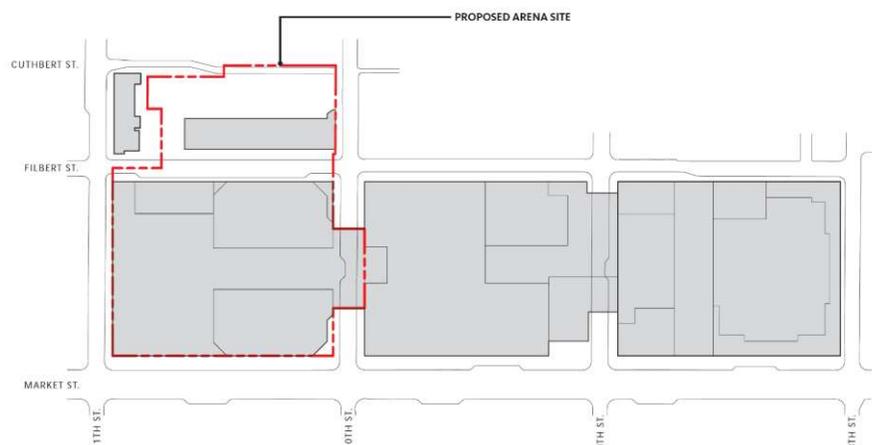
En síntesis, el Equipo de Revisión opina que la ubicación propuesta para 76Place es absolutamente adecuada. Si se le presta la debida atención a las necesidades de tráfico, aparcamiento y ámbitos públicos, además de al diseño del edificio, el resultado debería ser un Market East District mejorado en el Centro de la Ciudad de Filadelfia. En el presente, por “debida atención” se hace referencia a planificar en detalle el tránsito y el aparcamiento (que se abordan en otro estudio), diseñar un edificio apto según su entorno urbano y prestarle la debida atención a espacios públicos en el exterior del edificio, lo que incluye aceras, estaciones de tránsito, calles y espacios abiertos al público. El último punto, espacios abiertos al público, es un área de preocupación que se abordará en este informe.

- Ubicación del sitio:** Si bien el espacio es acotado, consideramos que la ubicación propuesta para el sitio entre 10th y 11th Streets en Market Street es una ubicación beneficiosa para el estadio del Centro de la ciudad en Filadelfia. Como se observó anteriormente, este sitio ofrece una excelente proximidad al tránsito, a los recursos de aparcamiento existentes y a otras atracciones clave del Centro de la ciudad que deberían convertirlo en un destino imperdible.



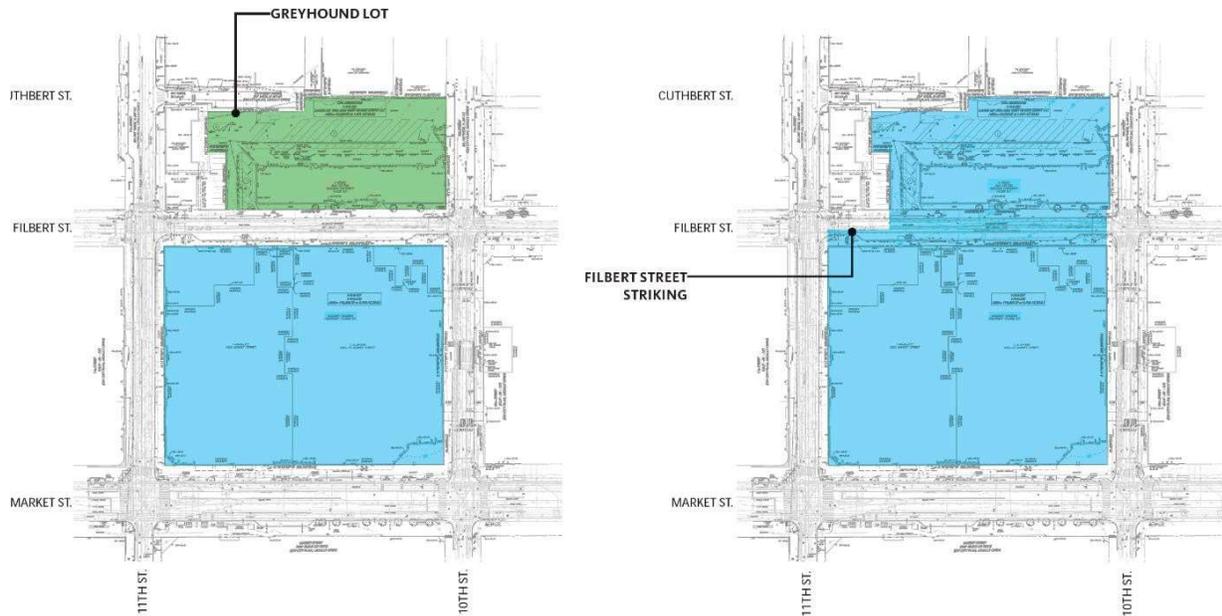
Contexto existente | Plano de la ubicación. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- Límites del sitio:** El Equipo de Revisión reconoce la extrema dificultad que supone adquirir y demoler la estructura de aparcamiento y el hotel que existen en la esquina noroeste de la manzana, delimitada por Market Street, 10th Street, 11th Street y Cuthbert Street. Se genera una parcela excluida que, de alguna manera, limita la geometría del estadio. Dicho esto, el sitio propuesto para el nuevo estadio es apenas adecuado en cuanto a tamaño para el uso previsto.



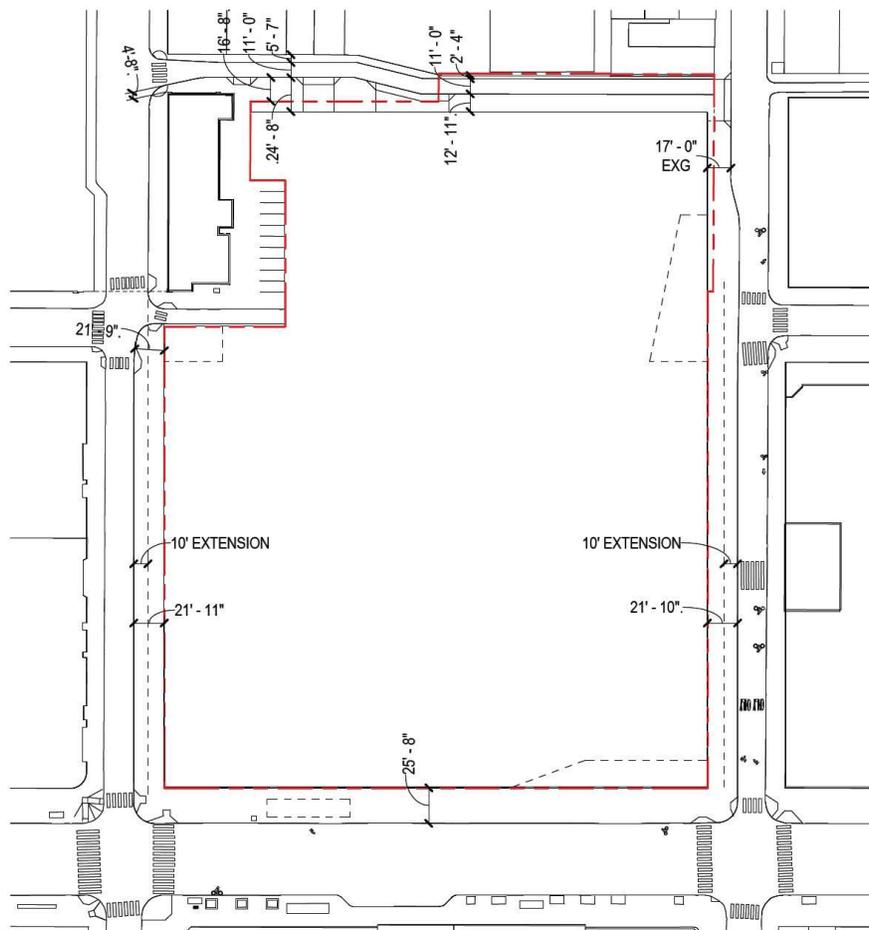
Contexto existente | Plano de la ubicación - Distrito de moda. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 4. Eliminación de Filbert Street:** La desocupación de cualquier prioridad de paso en el centro de la ciudad debería realizarse con extremo cuidado. Consideramos que es adecuado eliminar Filbert Street dadas las dimensiones generales y el programa del nuevo estadio.



Propuesto | Plano de consolidación del lote. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

5. Ampliación de la acera: El Equipo de Revisión concuerda con el Desarrollador que ampliar las aceras de las cuatro calles que rodean al nuevo estadio (10th Street, Market Street, 11th Street y Cuthbert Street) es absolutamente adecuado y, además, contribuirá a mejorar la circulación peatonal en torno al estadio los días de eventos. En días que no hay eventos, las aceras más amplias estarán despejadas. En cuanto a las dimensiones específicas de las aceras, si bien cuanto más amplias sean, mejor será, reconocemos que, a excepción de Market Street, las preferencias de paso de las calles existentes no son para nada generosas. Consideramos que las ampliaciones propuestas representan un compromiso razonable entre la necesidad de que haya suficiente flujo de peatones y conservar el movimiento vehicular alrededor del estadio. En nuestra opinión, sería un error no ampliar las aceras.



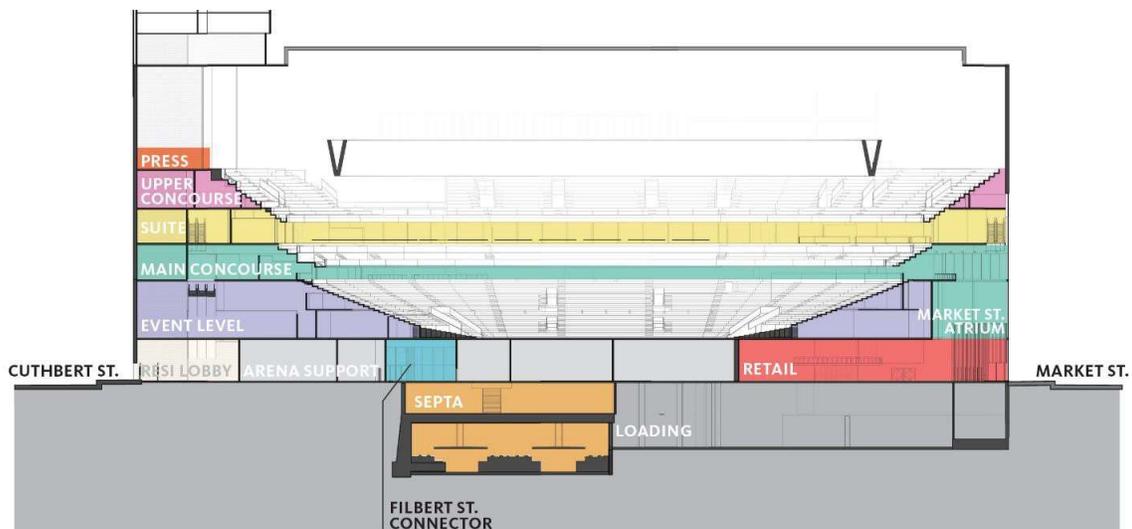
Propuesto | Modificaciones de aceras Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 6. Torre residencial:** El Equipo de Revisión le recomienda al Desarrollador incluir un componente residencial en lo que ya constituye un complejo entramado urbano. Cedemos a otros la tarea de evaluar el nivel adecuado de viviendas asequibles en la combinación de unidades. No obstante, la incorporación de múltiples usos aumenta la vitalidad urbana de las parcelas al concentrar tránsito de peatones en distintos momentos del día.



Torre residencial propuesta (a la derecha del estadio). Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 7. Nivel elevado para eventos:** Le recomendamos al Desarrollador elevar el piso para eventos por sobre el nivel del suelo para mejorar la conectividad y la actividad a nivel de la calle. Si bien queda más por decir sobre los planos de la planta baja, el Equipo de Revisión está de acuerdo con la decisión de elevar el piso de eventos un nivel completo por sobre la calle para dar lugar a mayor actividad minorista y de espacios públicos, y mejor conectividad en todo el sitio.



Concentración propuesta | Sección del programa, fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 8. Transparencia:** Si bien la configuración exacta de las fachadas del edificio aún se encuentra en desarrollo, recomendamos el grado de transparencia sugerido en las renderizaciones presentadas, que contribuirán a activar Market Street, 10th Street y 11th Street. También recomendamos el alto nivel de transparencia que se muestra en la conexión del puente de 10th Street con Fashion District Mall.



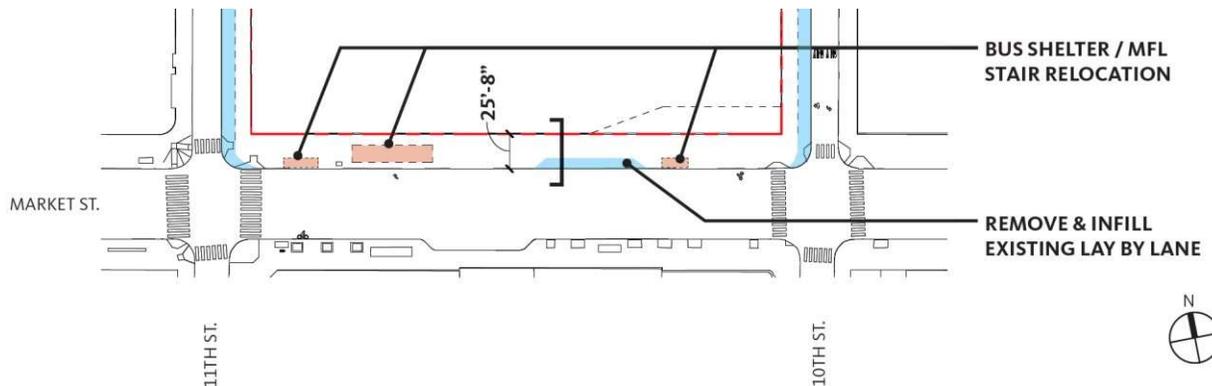
Fachada propuesta de Market Street: Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023



Puente propuesto para 10th Street. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 9. Aparcamiento distribuido:** Los automóviles privados serán uno de los tantos medios que usarán las personas para acceder al nuevo estadio. La estrategia del Desarrollador, orientada a utilizar los recursos de aparcamiento existentes en las cercanías del sitio del estadio, en contraposición a construir una gran y nueva estructura de aparcamiento, es adecuada. La capacidad del Desarrollador para llegar a acuerdos con los propietarios de dichos recursos de aparcamientos y adaptarlos a los eventos nocturnos será una consideración operativa importante. La distribución de aparcamientos en distintas ubicaciones en los alrededores del estadio contribuirá tanto a diluir el tránsito de peatones como a mejorar la vida en las calles del Centro de la Ciudad de Filadelfia.

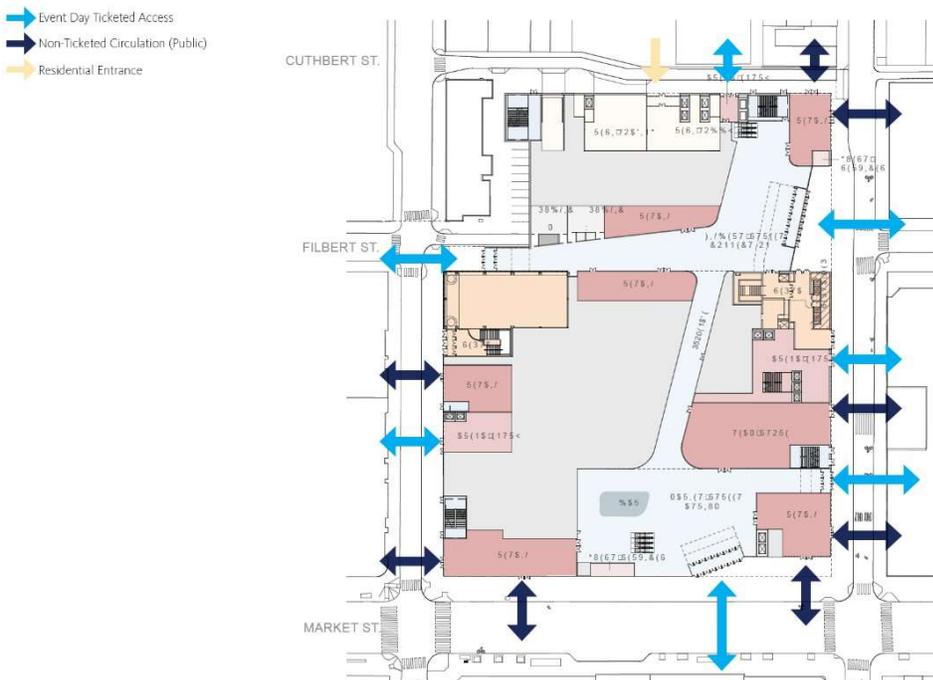
10. Liberar Market Street: Estamos de acuerdo en que el hecho de reubicar las paradas de tránsito y las entradas de subterráneos de Market Street, entre 10th y 11th Streets, adyacentes al sitio del estadio, es una buena idea, lo que permite generar el espacio necesario para el acceso y flujo de peatones el día del evento.



Liberar la acera de Market Street. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

11. Carga de subgrado: La existencia del muelle de carga del centro comercial debajo del sitio representa un beneficio central para el proyecto, ya que elimina el tráfico de camiones de la superficie del perímetro inmediato del estadio. Si bien aún resta trabajar en los detalles, la existencia de este túnel de servicio es la manera adecuada de prestar servicio al estadio, que tendrá que recibir una gran cantidad de camiones los días que haya conciertos, además de las llegadas cotidianas de alimentos y mercadería.

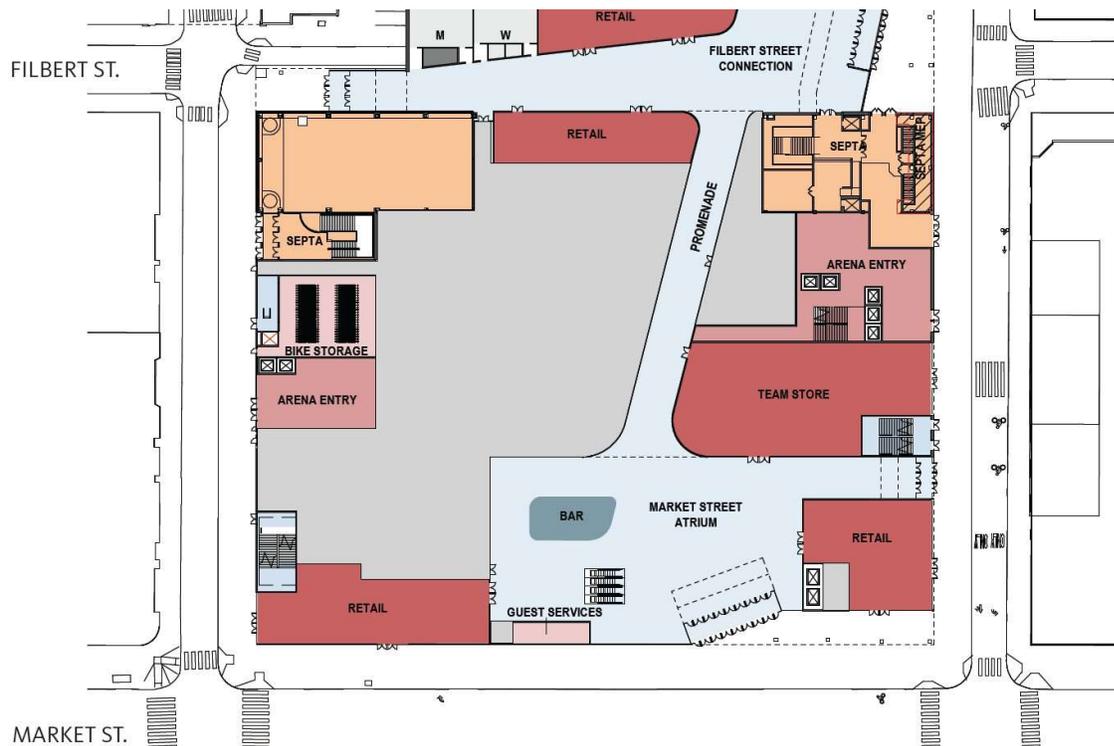
12. Acceso distribuido: Para que puedan llegar las multitudes al estadio y distribuirse sin provocar una congestión indebida sobre las calles locales, es necesario incluir varios puntos de llegada y salida. Si bien consideramos que la entrada sudeste (en 10th y Market Streets) servirá con creces como puerta de ingreso a la sede, el hecho de contar con otras entradas para los eventos con entrada (sin mencionar Jefferson Station de la Autoridad de Transporte del Sureste de Pensilvania (SEPTA)) será fundamental para evitar que se congregue una multitud excesiva en las calles perimetrales. Demás está decir que las entradas a la estación de la SEPTA deben estar accesibles en todos los horarios de funcionamiento de la SEPTA, más allá de que haya actividad con eventos o no. La distribución generalizada de puntos de acceso para espectadores, espectadores de primer nivel, residentes y visitantes de tránsito es deliberada y sigue patrones lógicos en general.



Propuesto | Planos - Nivel de la calle. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

Áreas de información adicional

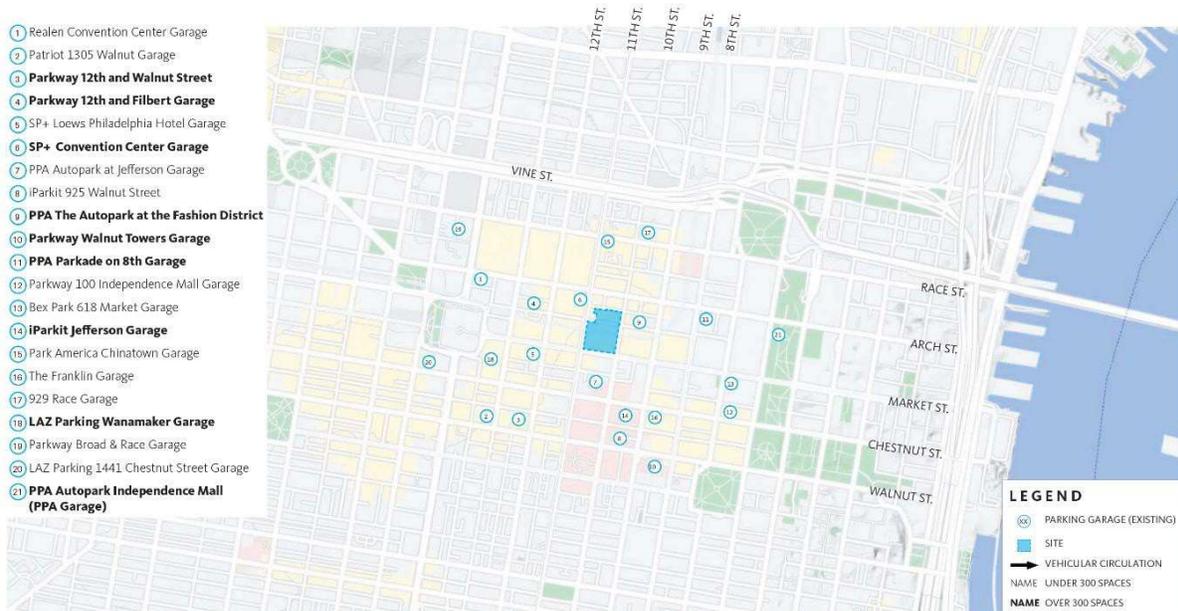
- 1. Plano de la planta baja:** El plano de la planta baja, conforme se presentó, incluye una gran cantidad de espacio sin designar que, presuntamente, se destinará a funciones de apoyo al estadio que requieran de acceso a nivel de grado. Dada la importancia de este nivel para el éxito general del ámbito público y del diseño urbano, solicitamos que se proporcione un plano de piso más completo.



Plano de la planta baja. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 2. Planos del estadio:** Si bien no se encuentra dentro del alcance del Equipo de Revisión hacer una crítica sobre los aspectos funcionales del plano del estadio *per se*, consideramos que es importante contar con una comprensión general del diseño del estadio para hacer comentarios efectivos sobre las consecuencias en el diseño urbano. Por ejemplo, la orientación de los asientos, la disposición de los servicios para espectadores, incluso la cantidad de vestíbulos, son condiciones relacionadas con el diseño que afectarán el exterior del edificio (y, por lo tanto, el ámbito público), pero que no se evidencian en el conjunto de presentaciones analizadas por el Equipo de Revisión.
- 3. Elevación norte:** El lado del estadio propuesto orientado hacia Chinatown no se ilustra de manera acabada en los materiales propuestos. Este aspecto del proyecto es muy importante para el vecindario, por lo que se requiere más información sobre los materiales, el ventanaje, los impactos de la iluminación, etc.

4. Inventario de aparcamiento: En el diagrama de la página 59 de la presentación de CDR, se muestra una serie de garajes de aparcamientos en las proximidades. Podría mejorarse esta ilustración al incluir la capacidad de los garajes mostrados.



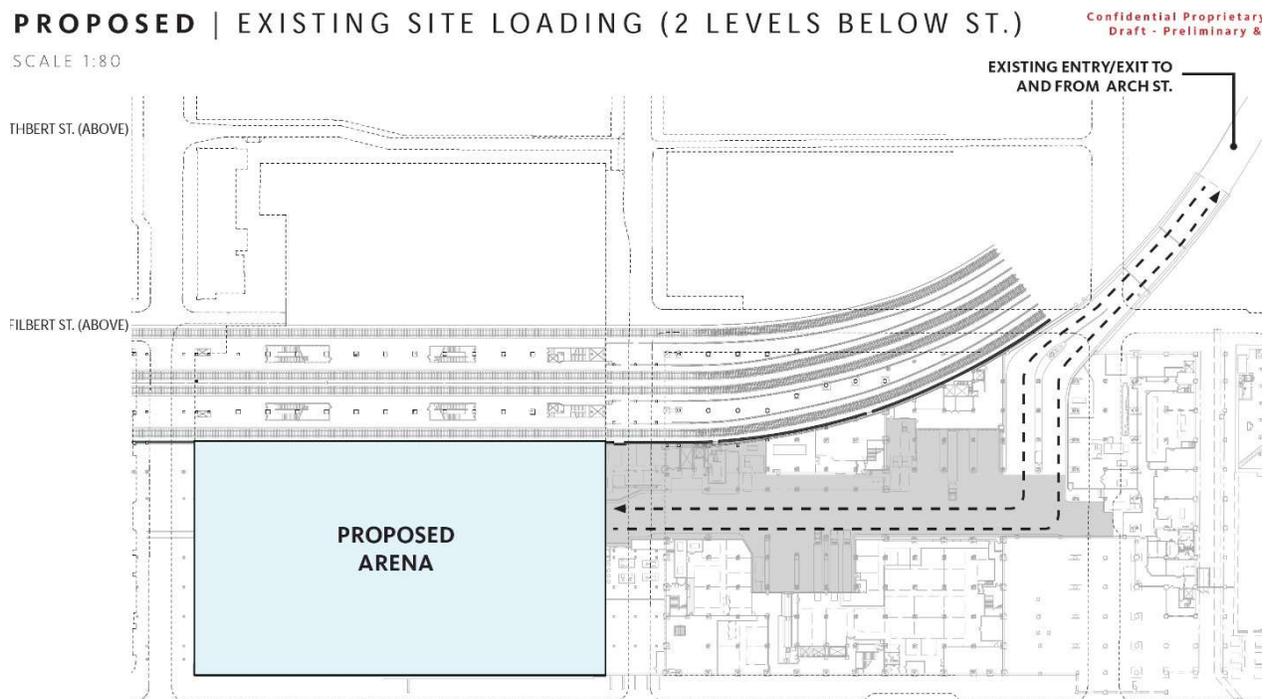
Circulación | Garajes de aparcamiento de automóviles. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

5. Tejados: No se presentan planos de los tejados. En las renderizaciones de la página 21 de la presentación de CDR, se muestran lo que se supone es un letrero iluminado mirando hacia arriba, y lo que parecería ser el material de la planta. Sin embargo, no queda claro si hay espacios ocupados en el tejado del estadio.



Renderización del tejado propuesto. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 6. Sostenibilidad:** En la presentación, se observa un compromiso con la sostenibilidad, pero no se hace ninguna declaración en concreto sobre los objetivos o certificaciones de sostenibilidad que se buscan para el proyecto.
- 7. Zona de carga:** Nos interesa ver cómo llegan los camiones a la zona de carga del estadio, los movimientos de giro de los camiones y la ubicación de los elevadores de carga en los planos del proyecto. Ninguno de estos elementos queda claro en la presentación.



Propuesto | Zona de carga existente en el sitio (2 niveles por debajo de la calle). Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 8. Contexto adicional:** En este momento, en la presentación de CDR no se ofrecen renderizaciones que muestren el proyecto en contexto. Deberían aportarse más detalles que muestren el estadio propuesto y el contexto circundante de los edificios y de la distribución de calles en todas las elevaciones y renderizaciones.
- 9. Vistas renderizadas:** Las renderizaciones deberían ofrecer perspectivas más realistas o miradores. Estas renderizaciones deberían sumarse al esfuerzo de presentar imágenes de toda la fachada. La distancia del punto de vista no es auténtica y debería presentarse de manera tal de reflejar qué tan grande podría sentirse la estructura. Entre las sugerencias de renderizaciones adicionales, se incluyen:
 - Renderizaciones de Cuthbert Street que presenten la experiencia del panorama de calles propuesto a lo largo de la elevación norte que muestren la calidad o los impactos de la estrechez del corredor.
 - Una vista renderizada del enfoque de una persona desde el norte con orientación hacia el sur, a lo largo de 10th Street.

- Una vista renderizada que emerja desde el lado oriental de 10th Street y se aproxime a la entrada de Filbert Street, enmarcada por las esquinas de los edificios que escoltan cualquiera de los lados de Filbert Street.

10. 11th & Cuthbert: Vista renderizada de la manera en que debería presentarse la intersección en “T” a lo largo de 11th Street y Cuthbert Street en cuanto a aspecto y sensaciones. El Equipo de Revisión siente curiosidad por saber cómo se sentirían las personas con el paso del tiempo al intentar salir desde el área y bajar por Cuthbert Street hacia el oeste. Es decir, ¿sentirán que el espacio es muy reducido y oscuro para los usuarios que se desplacen debajo del puente existente del garaje de aparcamiento?



Cuthbert Street con orientación oeste. Fuente de la imagen: Equipo de Revisión del Diseño

11. 11th & Filbert: Vista renderizada de cómo debería presentarse la intersección de Filbert Street y 11th Street en cuanto a cómo se vería desde distintos ángulos de visión. Esto debería incluir información o una demostración del vestíbulo, y su impacto sobre las condiciones existentes o propuestas para la acera.

12. Materiales: En las renderizaciones, se muestran lo que parecerían ser paneles de madera verticales en secciones opacas de la fachada. Si bien sabemos que estas renderizaciones son preliminares, nos preguntamos:

- Si esta madera real debería, o podría, usarse en un edificio cívico de este tipo.
- Si el producto no es madera real, si sería adecuado usar un material de imitación de madera en los exteriores.
- Si el uso de madera como material de acabado para exteriores tiene precedentes o justificación de uso en el Centro de la ciudad. Creemos que hay muchas otras opciones adecuadas para las superficies de fachada opacas.



Detalle de la fachada de 11th Street. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

Áreas de preocupación

- 1. Ámbito público:** Si bien sabemos que el programa del edificio ocupa en gran medida el sitio, lamentamos que el sitio no cuente con un importante espacio público a la altura de la escala e importancia del estadio. Tras evaluar otros estadios de NBA/NHL construidos en este siglo, muchos ofrecen amplias plazas o espacios públicos, tanto para ofrecer servicios a la ciudad como lugar para albergar grandes congregaciones de gente antes de los eventos. La falta de dicha plaza en el sitio propuesto para el estadio es una preocupación. Si bien los visitantes llegarán desde distintas direcciones, el estadio debe tener una puerta de ingreso acogedora con espacio suficientes para hacer fila, encontrarse con amigos y las celebraciones ocasionales.

Si bien, estrictamente hablando, no es un requisito programático, contar con un espacio abierto significativo junto al estadio en el centro de la ciudad es tan común que podría considerarse normal. Solo algunos estadios de la NBA-NHL carecen de proximidad a un espacio de evento al aire libre, plaza o parque. Entre las excepciones, pueden mencionarse TD Garden en Boston y Capital One Arena, en Washington, DC. Target Center en Mineápolis está rodeado por edificios existentes, pero tiene una pequeña plaza en esquina con capacidad para, aproximadamente, 1500 espectadores por evento.

Una de las posibles soluciones para abordar este desafío es agrandar la plaza de llegada ubicada en 10th y Market Street. Otro factor compensatorio podría ser el diseño de un espacio de patio interno grande propuesto en Market Street. Si bien es cerrado y, en ocasiones, es un entorno con entrada requerida, este patio interno podría servir tanto como servicio público como receptor de las multitudes que van llegando al adoptar la forma de plaza pública. Hay ejemplos de espacios interiores que ofician de servicios de ámbito público en Filadelfia y otros lugares, si bien a veces se desafía la capacidad de acceso y la naturaleza pública de estos espacios.

Entre los ejemplos, pueden mencionarse 30th Street Station, Philadelphia Museum of Art, the Kimmel Center y Parkway Central Library. Un espacio de patio interno de, aproximadamente, 7,500 pies cuadrados con techos de 30 pies (o más) debería ser lo suficientemente amplio como para ofrecer espacio público en interiores adecuado a la escala del estadio sobre él.

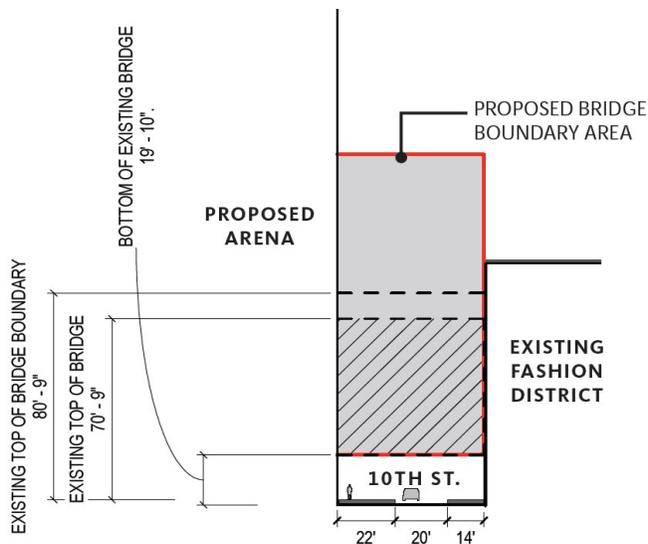


Plaza Battelle en Nationwide Arena, Columbus, Ohio. Fuente de la imagen: Equipo de Revisión del Diseño

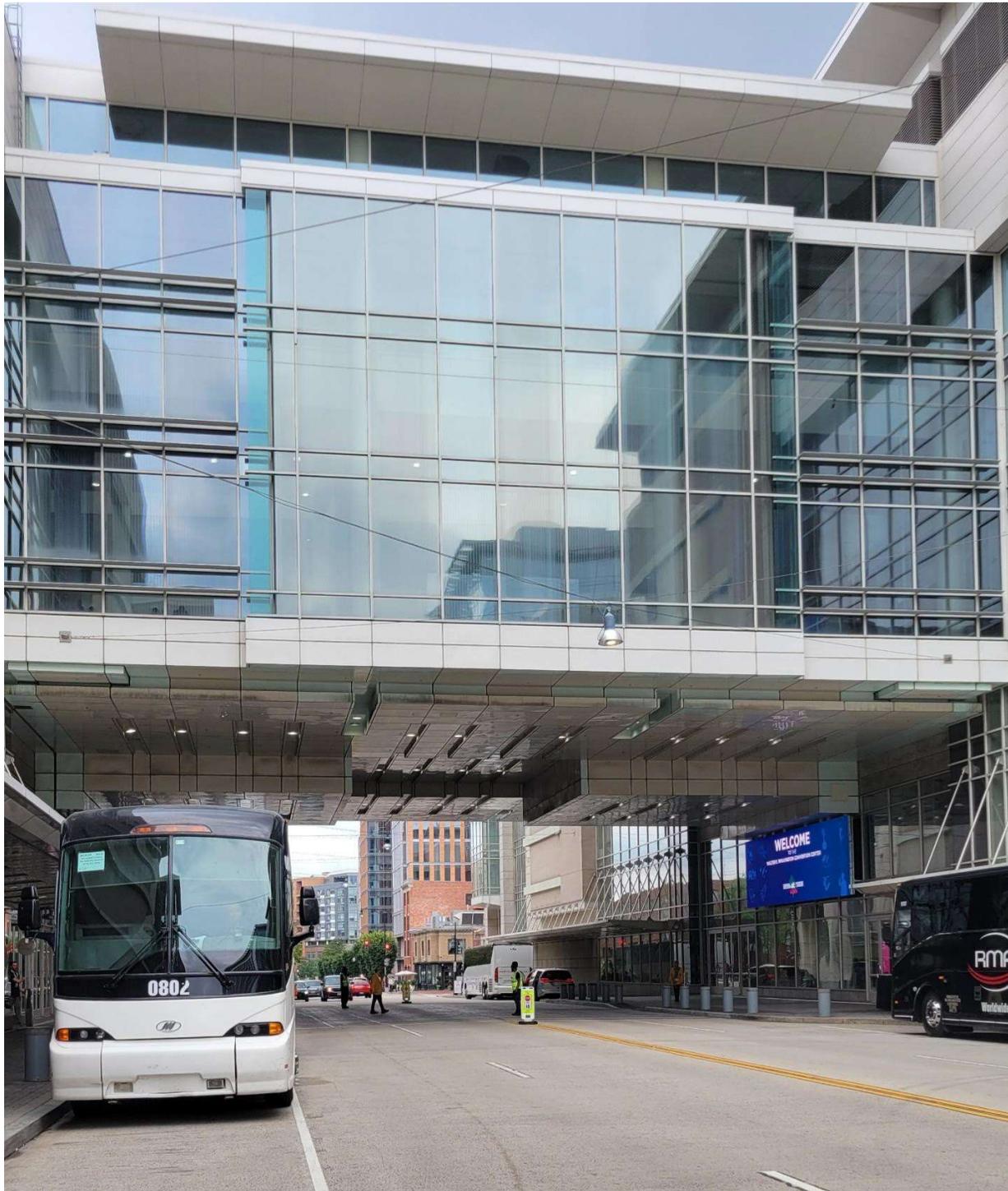
2. Puente de 10th Street: Los grandes puentes sobre calles públicas son siempre una fuente de preocupación pública, porque tapan la luz del día y la vista del cielo. Recomendamos que el impacto de la conexión de 10th Street sea lo más acotado posible, que la parte interior del puente (elevación de la parte de abajo de la estructura) sea lo más alta posible y que los arquitectos presten especial atención al diseño de la parte inferior del puente, ya que queda en la preferencia de paso pública. Con frecuencia, las calles cubiertas son muy oscuras, están mal iluminadas y son aciagas. Debería prestarse atención específica en el diseño a los materiales utilizados y su reflectividad, además de la iluminación adecuada o específica, y aportar detalles de diseño que propicien un espacio acogedor y vibrante. En la foto de abajo, se ilustra un alto nivel de atención a una calzada pública debajo de una estructura. En la siguiente foto, se muestra un importante espacio vertical debajo de un edificio que cubre una calle urbana en Washington D.C.. Estimamos que la distancia vertical es de 27 pies. La distancia propuesta de 19 pies y 10 pulgadas es significativamente menor que este valor.



Cuyperspassage, Ámsterdam. Fuente de la imagen: Arquitectos de Benthem Crowell



*Sección – Límite propuesto para el puente de 10th St.
Fuente de la imagen: Presentación ante CDR
de noviembre de 2023*



Edificio sobre la calle, Walter Washington Convention Center, Washington, D.C. Fuente de la imagen: Equipo de Revisión del Diseño

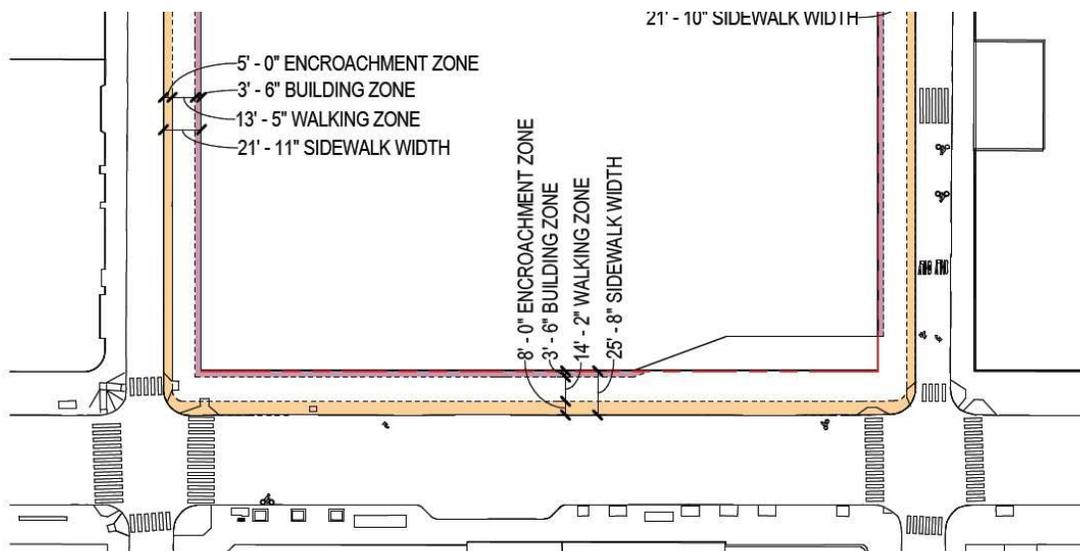
- 3. Estructura:** Las vistas renderizadas son optimistas, en nuestra opinión, respecto del tipo y la cantidad de estructura necesarios para contener al estadio y la torre residencial. En los planos, no se muestran las columnas de gran parte del lugar. Nuestra preocupación es que las inquietudes estructurales cobren mayor realismo y que el carácter del edificio cambie sustancialmente de lo que se muestra en la presentación de CDR.
- 4. Espacio exterior de llegada:** Si bien no estamos en desacuerdo con las estimaciones de peatones que lleguen por las distintas entradas que se muestran en la página 49 de la presentación de CDR, nos preocupa que el espacio de llegada dentro de la línea de la propiedad en 10th y Market Streets, y también en 11th y Filbert Streets, sea inadecuado.

Al Equipo de Revisión le gustaría que el espacio de llegada al aire libre en la entrada de 11th y Filbert Street sea más amplio y que el vestíbulo se desplace más hacia el este. En cuanto a la entrada de 10th y Market Street, solo podemos observar que sería mejor contar con mayor espacio al aire libre. Las entradas con volúmenes más reducidos que proponen puertas casi al ras de la pared de la calle no resultan tan inquietantes, si bien cualquier puerta que se abra hacia la preferencia de paso debería estar retraída o diseñada de manera tal de minimizar posibles conflictos con usuarios que transitan por la acera.



Circulación | Divisiones de puertas de llegada para estudios de peatones. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 5. Mobiliario urbano:** En las páginas 32 y 33 de la presentación de CDR, se muestra una zona de invasión de 5 pies sobre la acera, que es una distancia razonable para ciertos elementos, como árboles de la calle, postes de luz, carteles de tránsito, postes y letreros de indicaciones. Sin embargo, en la presentaciones también se sugieren macetas elevadas, que, a nuestro criterio, restringirían de manera indebida los flujos de altos volúmenes de peatones que circulan por las aceras que rodean al estadio. En nuestra opinión, las invasiones a la acera deberían limitarse a elementos de naturaleza principalmente verticales (como árboles y postes) y no deberían incluir grandes obstáculos horizontales que perjudiquen el flujo de peatones.



Propuesto | Plano del sitio. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 6. Terminaciones de la calle:** El Equipo de Revisión considera que el diseño del edificio debería reflejar la terminación de Filbert Street tanto en las fachadas este como oeste, con una expresión arquitectónica distintiva de la preferencia de paso, de alguna forma. La terminación de las calles urbanas es una cuestión central y debería abordarse con respeto, a sabiendas de que, si bien es posible que la preferencia de paso pública ya no exista, el público sigue teniendo derecho a transitarlas. Un ejemplo de una terminación exitosa de calle a nivel arquitectónico se observa en la foto de abajo, de Minute Maid Park en Houston.



Minute Maid Park, Houston, terminación de Prairie Street. Fuente de la imagen: Equipo de Revisión del Diseño

- 7. Carteles exteriores:** Si bien sabemos que los carteles exteriores dinámicos en tableros con luces LED son habituales y, en cierta forma, es lo que se espera en los nuevos estadios urbanos, la cantidad de letreros visibles desde Market Street, 10th Street, 11th Street y Cuthbert Street deben administrarse con cuidado. La cantidad de letreros que se observan en la renderización enviada para Market Street se considera proporcionada, con cantidades más reducidas en 10th y 11th Streets, y relativamente pocos en Cuthbert Street, que es donde se ubicará la entrada a la torre residencial. Esperamos que la cantidad de letreros se someta a una negociación detallada entre la Ciudad y el Equipo de Desarrollo. Nuestra impresión inicial es que los letreros con luces LED que se incluyen en la presentación de CDR son solo un enfoque para crear una fachada única o un edificio atractivo, pero que deberían reconocerse como elemento singular, y no como un entorno precedente para los carteles electrónicos animados en el corredor.

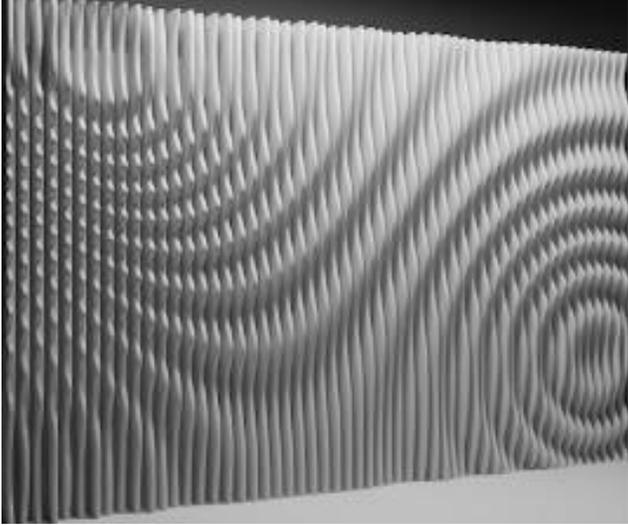


Propuesto | Market St. en 11th St. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de noviembre de 2023

- 8. Activación del ámbito público:** En el plano de la planta baja, conforme se muestra, se detallan pequeños parches de sitios minoristas distribuidos a lo largo de corredores extensos y no diferenciados que conectan diversas entradas. Si bien son preliminares y pueden mejorarse, la falta de activación de estos corredores públicos internos es una posible inquietud. El Equipo de Revisión sugiere con firmeza: primero, incluir más espacios minoristas activos a lo largo de estos corredores públicos; y, segundo, aplicar un conjunto de estrategias para activar dichos corredores cuando los sitios minoristas no sean viables o posibles. En las estrategias de diseño para activar espacios urbanos (interiores o exteriores) en los que los sitios minoristas no son posibles, se incluye:

		Aperturas vidriadas en espacios ocupados
		Comedores al aire libre (Incluye sitios interiores en espacios como patios internos)
		Vidrieras

	<p>Exposiciones de vidrieras dimensionales (como el caso de salones de trofeos)</p>
	<p>Mosaicos y murales</p>
	<p>Paredes (ecológicas) con vegetación</p>

		Esculturas en relieve
		Accesorios de cascadas
		Exposiciones de video en interiores

		<p>Asientos permanentes</p>
		<p>Mesas de juego</p>
		<p>Altos niveles de detalles arquitectónicos</p>
		<p>Transparencia implícita (bloques de vidrio, vidrios esmerilados, etc.)</p>

		Efectos de iluminación programable
		Balcones
		Ingresos y entradas elaborados
		Exposiciones interactivas/kioscos de información pública

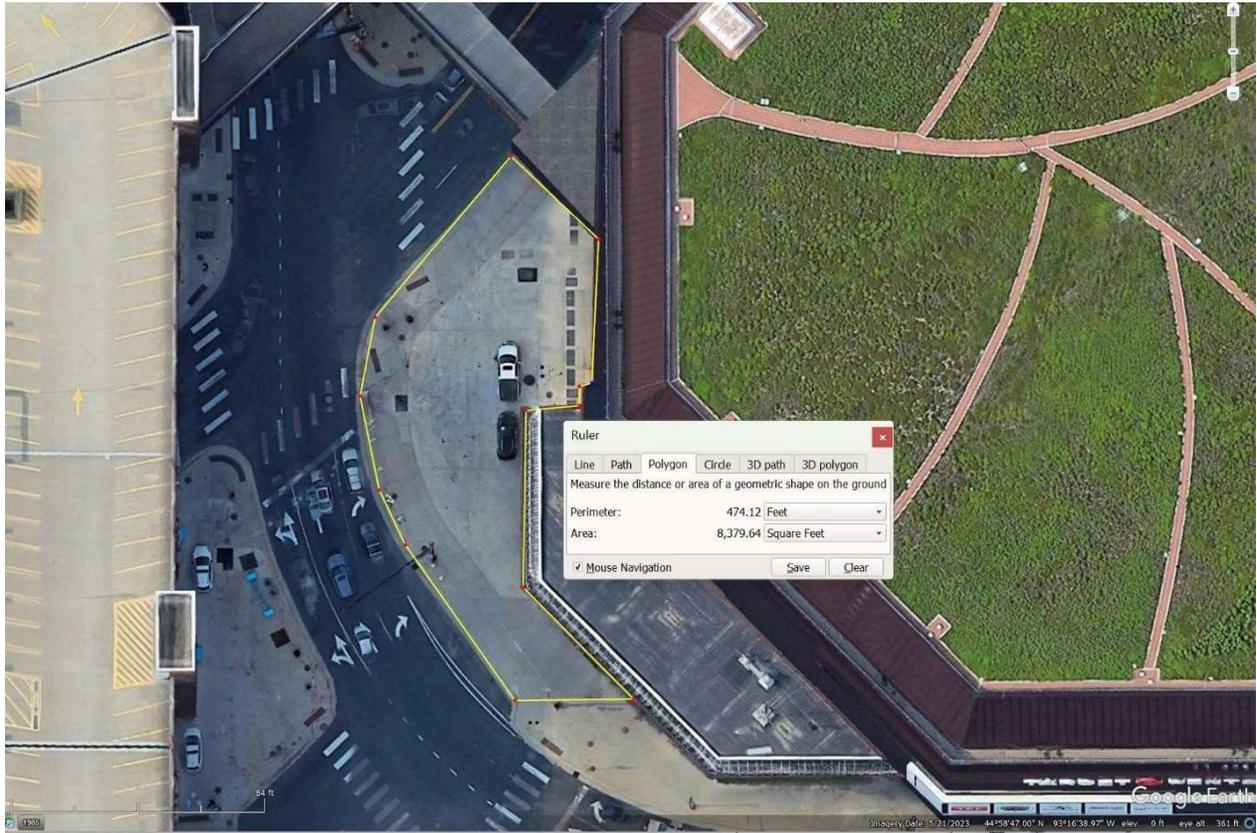
	<p>Marcadores/ placas históricos</p>
	<p>Toldos y marquesinas</p>
	<p>Aplique de luz</p>
	<p>Estaciones de carga</p>



Espacios de
participación
comunitaria

Ámbitos para una mayor exploración

- 1. Espacios abiertos al público:** ¿Puede tallarse una esquina del edificio para generar un espacio abierto más amplio en el sitio? Si no es posible, ¿puede adquirirse otra parcela de tierra en una de las tres calles (Market, 10th, o 11th) para crear un espacio abierto que contribuiría a contener el tránsito a pie que se genere con el estadio?



Corner Plaza, Target Center, Mineápolis. Fuente de la imagen: Google Earth

- 2. Elevaciones del exterior:** Queda mucho trabajo por hacer respecto de las elevaciones exteriores del estadio. Entre las áreas de particular interés, pueden mencionarse las elecciones de materiales para exteriores, el porcentaje y los tipos de vidrios, y la disposición de los letreros LED a lo largo de la fachada del edificio.
- 3. Transparencia:** Si bien en las elevaciones de concepto se muestra un alto nivel de transparencia, podría ocurrir que las consideraciones estructurales y programáticas (por ejemplo, ubicaciones de sanitarios y concesiones en los vestíbulos) reduzcan el volumen real de la fachada del estadio que es transparente. Nos interesa echar una mirada al desarrollo de los planos de piso del estadio que ayudarán a responder esta pregunta.

- 4. Estructura:** El diseño de concepto parece restarle importancia a la estructura necesaria para contener al estadio y la torre de viviendas. Nos interesa echar un vistazo, a medida que avance el diseño, a cómo las columnas, las vigas, las enjutas y los soportes afectan el entorno visual tanto dentro como fuera del edificio, y, también, ver cómo estos elementos pueden llegar a afectar el ámbito público, ya sea en interiores o al aire libre.

- 5. Tejados:** El tejado del estadio es tanto un desafío como una oportunidad. Al Equipo de Revisión le interesa saber cómo tiene previsto el Desarrollador activar los tejados (o no) con ocupación de terrazas, plantas, opciones de energía solar u otras activaciones propuestas.

- 6. Jardines y materiales del paisaje:** Si bien las oportunidades de plantas sin dudas están limitadas en este sitio, el Equipo de Revisión está ansioso por que el Equipo de Desarrollo presente diseños de paisajes que ilustren los patrones de pavimentación propuestos para las aceras y cuadrículas de árboles (u otras estrategias de plantación), y determine cómo se integrarán dichos planos con los senderos peatonales relativamente estrechos existentes en el perímetro del sitio.

- 7. Puentes:** En el documento presentado, se observan las limitaciones dimensionales propuestas en los tres puentes que conectan el sitio del estadio con los bloques adyacentes. Sin embargo, el diseño de los puentes en sí sigue siendo vago y conceptual. Al Equipo de Revisión le interesaría conocer más en detalle cómo se sostendrán, estructurarán y cerrarán los puentes, así como qué compromisos más específicos se asumirán en relación con las características dimensionales, los materiales y la iluminación propuesta.

8. Vistas adicionales: A medida que se desarrolle el diseño, nos gustaría obtener otras vistas (más realistas) del proyecto, a saber (aunque sin limitarse a ellas):

- Vistas de Market Street orientadas hacia el oeste, a City Hall
- Desde entre 9th y 10th Streets
- Desde Filbert Street entre 11th y 12th Streets, con orientación este
- Desde 10th Street y Cuthbert Street



Vista desde 10th y Cuthbert Streets. Fuente de la imagen: Equipo de Revisión del Diseño

9. Plan de visión de Market Street East: Emitido por el Distrito del Centro de la ciudad y el equipo de consultores liderado por Sasaki en agosto de 2023, en el Plan de visión de Market Street East se realizan varias sugerencias de modificaciones o mejoras al área que rodea el estadio propuesto. La mayoría de estas sugerencias, algunas de las cuales se incluyen en la imagen de abajo, guardan coherencia con los comentarios de esta revisión. Uno de los puntos con los que el Equipo de Revisión del Diseño no está de acuerdo es con el hecho de incluir macetas en las aceras elevadas en senderos peatonales cercanos al nuevo estadio, pero sí que se coloquen en otras partes. En el Plan de Visión, se sugiere una plaza pública en la intersección de 10th y Market Streets, una observación con la que el Equipo de Revisión está de acuerdo, si bien aún queda resolver cómo las tres equinas que no forman parte del estadio y que corresponden a dicha intersección podrían participar de la creación de dicha plaza además del pavimento empedrado.

1 10th and Market Pull corner back to create plaza



MARKET STREET EAST
VISION PLAN August 2023

SASAKI

35

Fuente de la imagen: Sasaki

Conclusiones y recomendaciones de la Revisión del diseño n.º 1

El Equipo de Revisión del Diseño está convencido de que un nuevo estadio de la NBA y las mejoras relacionadas se adaptarán al sitio propuesto, pero que el espacio es muy limitado. En las próximas iteraciones del diseño, debería prestarse más atención a lo siguiente:

- Crear y ajustar de una mejor manera los espacios cívicos y de congregación pública para hacer fila, encontrarse con amigos, celebrar y organizar las actividades previas y posteriores al evento.
- Mantener los máximos anchos de distancia posible en las aceras adyacentes y evitar mobiliario urbano que obstaculice los movimientos de los peatones.
- Minimizar el impacto de los puentes propuestos o renovados ubicados sobre preferencias de paso públicas y conservar la base (parte de abajo de la estructura) de dichos puentes lo más alto posible para permitir el ingreso de luz, aire y descongestión.
- Aclarar las funciones del estadio, en particular, a nivel del suelo.
- Aclarar cuál es el sistema de soporte estructural propuesto, en particular, detrás de los grandes ventanales de estilo muro cortina.
- Aclarar la intención del diseño para las operaciones de atrás de la casa y superficies de paredes opacas, y áreas de tejados.

Final de la Revisión del diseño n.º 1

Revisión del diseño n.º 2

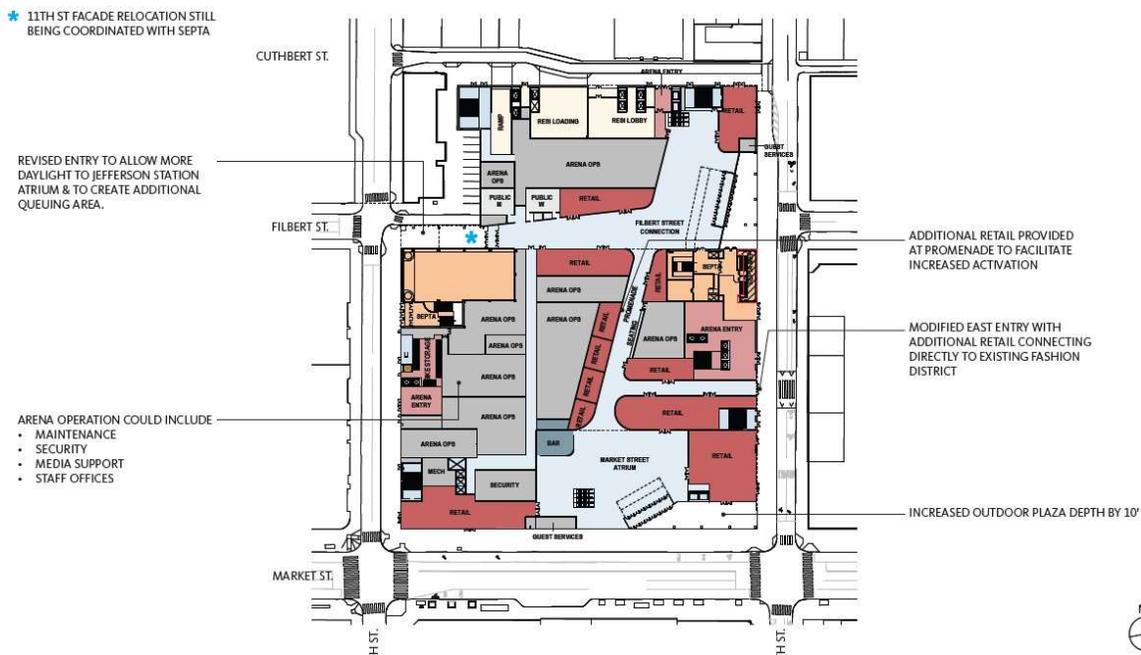
Introducción

Esta revisión del diseño corresponde al documento de diseño de primeros conceptos de la “Revisión del diseño cívico de 76Place at Market East” presentado por Harris Blitzler Sports & Entertainment (HBSE, Desarrollador) ante la Comisión de Planificación Municipal de Filadelfia (PCPC) en respaldo de la segunda Revisión del diseño cívico (CDR) de los Planos maestros que se llevó a cabo en una reunión pública virtual por Zoom el martes 2 de abril de 2024.

Las opiniones expresadas en esta revisión son las opiniones profesionales de Convergence Design e Ian Smith Design Group (colectivamente, Equipo de Revisión del Diseño).

Áreas del acuerdo

- 1. Plano de la planta baja:** La segunda presentación incluye un plano de la planta baja más informativo. Los detalles adicionales contribuyen a aclarar la intención del Equipo de Desarrollo para las funciones de atrás de la casa (BOH). La incorporación de esta información contribuye a informar mejor las necesidades del estadio en cuanto a seguridad, alimentos, bebidas y otras funciones.
- 2. Activación minorista:** El Equipo de Revisión está de acuerdo con la activación añadida del comercio minorista en los pasillos internos, tal y como se muestra en el plano de la planta baja proporcionado.
- 3. Asientos:** El Equipo de Revisión está de acuerdo con la inclusión de asientos permanentes para activar los pasillos interiores donde no haya comercios.
- 4. Entrada de 10th Street:** El Equipo de Revisión está de acuerdo con la reubicación de la entrada a mitad de cuadra en 10th Street que se alinea con la entrada existente en Fashion District Mall al este.



Plano propuesto de la planta baja Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 5. Altura del techo del patio interno:** El Equipo de Revisión observa que el techo elevado contribuye a que este espacio resulte grandioso, público y acogedor.



Renderización del paseo interno. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 6. Transparencia:** El Equipo de Revisión aprecia el alto grado de transparencia mostrado en el renderizado.



Renderizado del día del evento. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

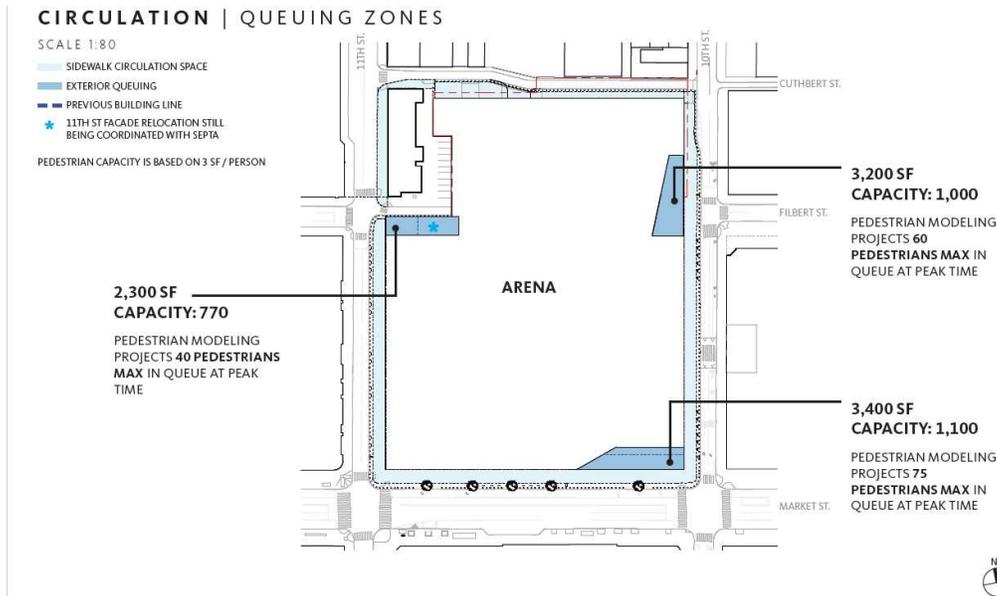
- 7. Vistas adicionales:** El Equipo de Revisión valora la incorporación de esta vista “sin actividad” o sin evento a fin de proporcionar un contexto adicional de cómo se verá el edificio cuando no se estén celebrando eventos.



Renderizado de día sin evento. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 8. Modelado de peatones:** En las páginas 23 a 37 de la presentación de CDR, se incluye una revisión del documento y se analizan el modelado de peatones y los impactos sobre el tránsito. En el Estudio de impacto sobre el tránsito, se incluyen más detalles sobre el Asesoramiento de tránsito y peatones. En cuando al impacto del diseño de este trabajo, el Equipo de Revisión analizó el modelado y comenta sobre la capacidad de adecuación general de las entradas propuestas al edificio, las ubicaciones de la plaza y las capacidades generales. En síntesis, en el modelado se indica que los espacios de ingreso provistos permitirán un nivel razonable de servicio y, además, darán lugar al espacio mínimo requerido para el ingreso y el egreso en días del evento.

- 9. Capacidad para hacer fila:** En la página 37 de esta presentación, se indica que “Las capacidades propuestas para hacer fila de 1,000 y 770 personas para las entradas secundarias son adecuadas”. El Equipo de Revisión observa que estos espacios son adecuados, pero que se beneficiarían y mejorarían con más pies cuadrados y un mayor nivel de diseño y programación en lo sucesivo.



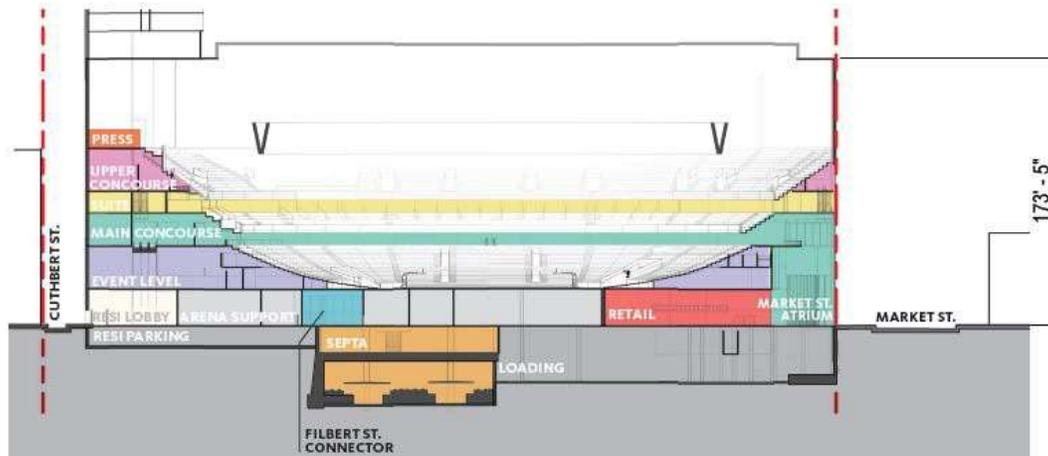
Circulación | Zonas de formación de filas. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 10. Orientación de portabicicletas:** El Equipo de Diseño sugiere que el aparcamiento en portabicicletas sea paralelo (a la calle) para optimizar el ancho de la zona para caminar en las aceras circundantes. El Equipo de Desarrollo debería considerar postes que sirvan también para aparcar bicicletas a fin de reducir el desorden de la acera.



Detalle de la acera. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

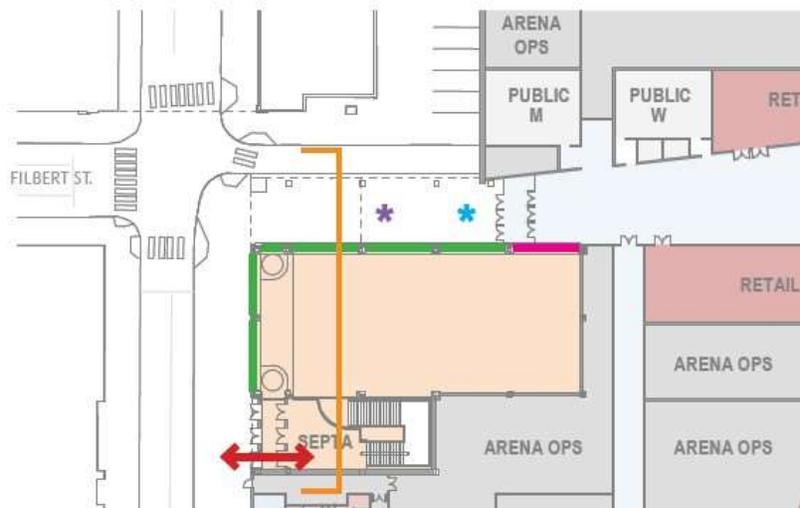
11. Altura de los edificios: La altura propuesta para los edificios de 173' - 5" parece realista y adecuada dada la información proporcionada en la sección transversal del edificio a continuación.



Detalle de la sección. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

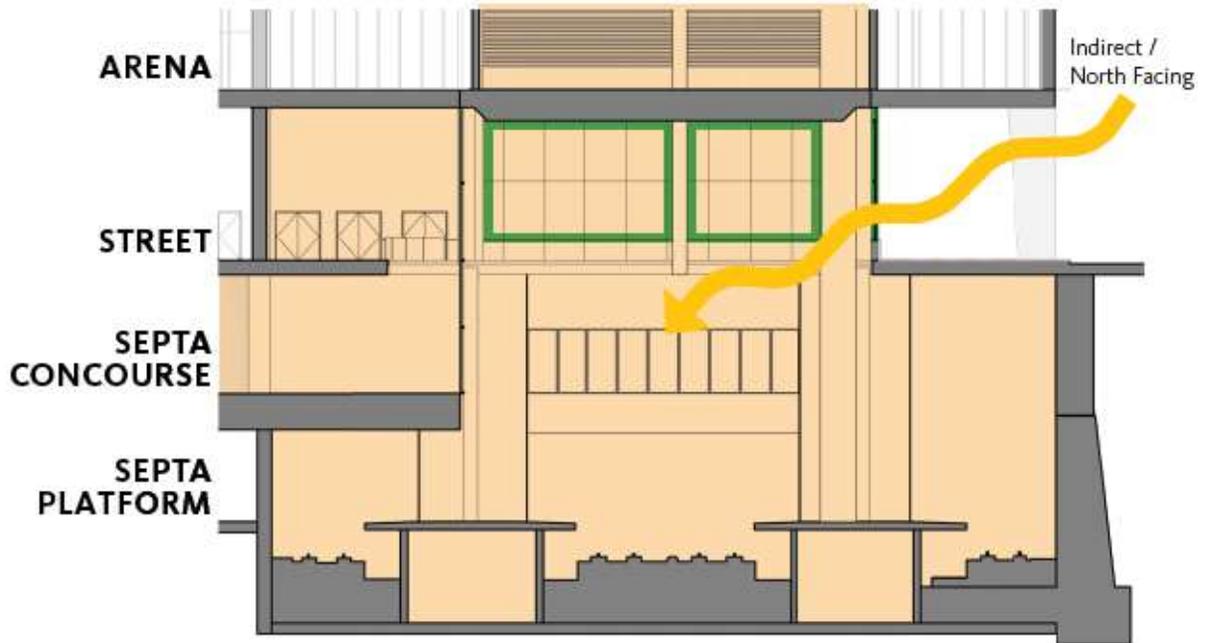
12. Ingreso reubicado de Filbert Street: El Equipo de Revisión advierte que la entrada revisada a Filbert Street y la ubicación de la puerta son mejoras de la presentación anterior del plano en noviembre de 2023. Con el nuevo diseño propuesto, se permitirá el ingreso de más luz y aire en la estación de la SEPTA y en Jefferson Regional Rail Platform.

- EXISTING GLAZING TO REMAIN - DAYLIGHT
- EXISTING GLAZING TO REMAIN - BORROWED LIGHT
- ★ 11TH ST FACADE RELOCATION STILL BEING COORDINATED WITH SEPTA
- ★ PREVIOUS ENTRY DOOR LOCATION



Detalle de la entrada. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

13. Dibujo de la sección de la estación: La “Sección de paso en el patio interno de Jefferson Station” es un dibujo extremadamente útil que muestra la relación del nuevo edificio con el andén de la SEPTA y cómo la luz diurna indirecta se filtrará en la zona del andén. Se debe tener en cuenta que la flecha indica la luz del día, pero no la luz solar directa.



Detalle de la sección. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

Áreas de información adicional

- 1. Planos del estadio:** La segunda presentación no contiene planos del piso para el estadio por encima o por debajo del nivel del suelo, excepto en lo que respecta a los planos a nivel de la estación de ferrocarril regional de la SEPTA. Sería útil obtener más información para saber si pueden reubicarse las funciones de atrás de la casa adicionales y, así, dar lugar a una activación más profunda de la planta baja para el público en días con eventos y sin eventos.
- 2. Elevación norte:** Más allá de renderizar desde un ángulo muy agudo, en la segunda presentación no se ofrece demasiada información sobre el diseño de la fachada norte del proyecto. Esto debería incluir materiales, ventanaje y la relación entre esta elevación propuesta y los edificios existentes en Cuthbert. Esta fachada norte representa la conexión más cercana con el vecindario de Chinatown y es un elemento clave en la transición desde Market Street hasta el corazón de Chinatown al norte. Se requieren más detalles para comprender mejor la relación del diseño con los negocios adyacentes en 10th y 11th Streets.



Renderización propuesta. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 3. Sostenibilidad:** En la segunda entrega, se reconoce la sostenibilidad como un objetivo deseado del proyecto, pero no se asumen compromisos específicos con ningún programa o nivel de certificación sostenible.
- 4. Zona de carga:** En la segunda presentación, no se incluye información adicional sobre cómo funcionará la zona de carga del edificio más allá de la intención prevista de usar el túnel de carga del centro comercial con acceso fuera de Arch Street a varias cuadras al este.
- 5. Contexto adicional:** En las renderizaciones de la segunda entrega, aún se muestran vistas con ángulos amplios desde un sitio con vistas privilegiadas ubicado muy cerca de la estructura propuesta que muestra poco del contexto circundante.
- 6. Vistas renderizadas:** Las renderizaciones de la segunda entrega son similares a las de la primera en cuanto a que carecen de representaciones realistas del contexto circundante.
- 7. 11th y Cuthbert:** En la segunda entrega, no se incluye una vista renderizada de la intersección en 11th Street y Cuthbert Street. Esto debería presentarse según cómo se vería o sentiría para comprender mejor la condición propuesta y la relación con el puente existente. Se incluye un pequeño dibujo de esta intersección con orientación oeste.
- 8. 11th y Filbert:** En la segunda presentación, no se incluye una vista renderizada de cómo sería la intersección de Filbert Street y 11th Street.
- 9. Materiales:** La segunda presentación ofrece poca información sobre las opciones de materiales externos más allá de las indicaciones de vidriado.
- 10. Activación del ámbito público:** En la segunda presentación, se ofrecen más detalles sobre cómo tiene previsto el Equipo de Desarrollo activar el ámbito público, en particular, en los vestíbulos públicos a nivel del suelo. En este sentido, el avance del plan presentado es sustancial. No obstante, sigue habiendo muros en blanco y serán necesarios detalles adicionales en distintas escalas para evitar que algunos de estos corredores parezcan túneles de un lugar a otro. Asimismo, hay poca información relacionada con las actividades o la programación del ámbito público al aire libre.

11. Soporte estructural: El Equipo de Revisión del Diseño sigue teniendo dudas sobre cómo se apoya realmente el muro de cristal (y el estadio). Los indicios de estructura siguen siendo muy teóricos y poco convincentes.



Renderizado del día del evento. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

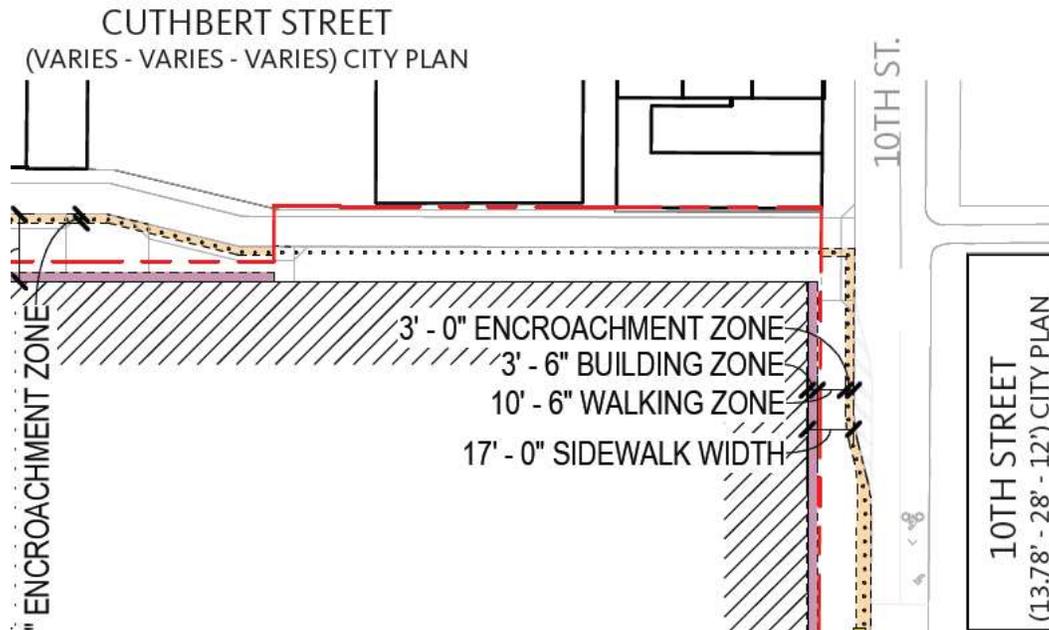
12. Materiales: En las renderizaciones actuales, se muestra una cantidad relativamente pequeña de muros opacos sobre la fachada de Market Street. No queda claro, a partir de la presentación, cuál se pretende que sea este material, aunque sea genérico.

13. Activación del tejado: Tejados: En la segunda presentación, no se incluye un plano del suelo, ni demasiada información sobre los usos o las funciones previstos (de haberlos) en el techo del estadio, más allá de lo que puede inferirse a partir de las renderizaciones aéreas. Actualmente, falta una oportunidad de activación o medidas de sostenibilidad.



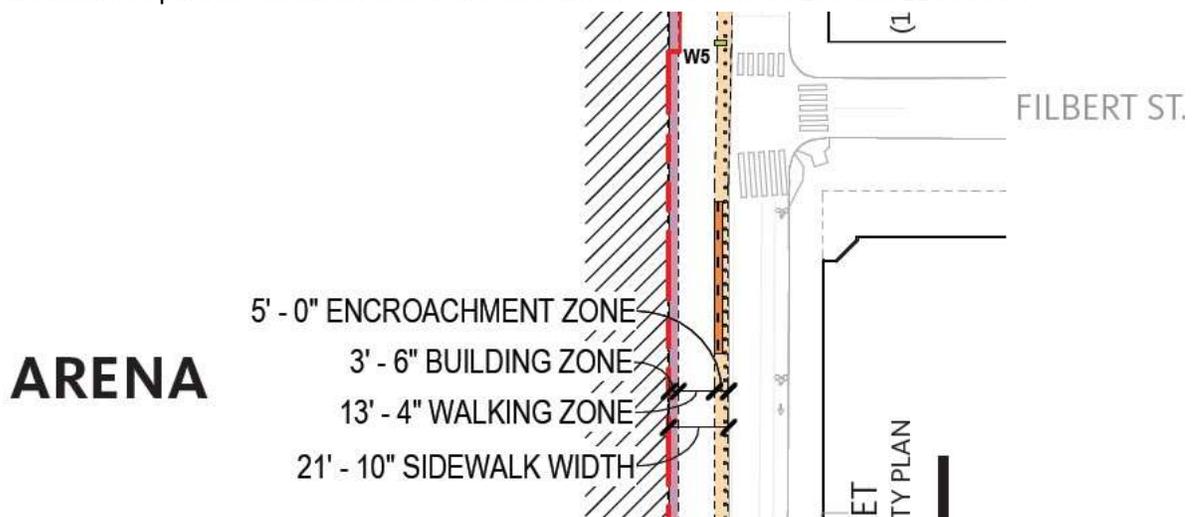
Renderización propuesta. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 14. Dimensiones de la acera:** Hay un ancho de acera mínimo en las secciones de Cuthbert Street. Se requiere más información sobre la elevación propuesta y el ingreso y la salida residenciales/ del estadio. ¿Este espacio también está previsto para las funciones de carga a corto plazo?



Detalle del plano de la acera. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

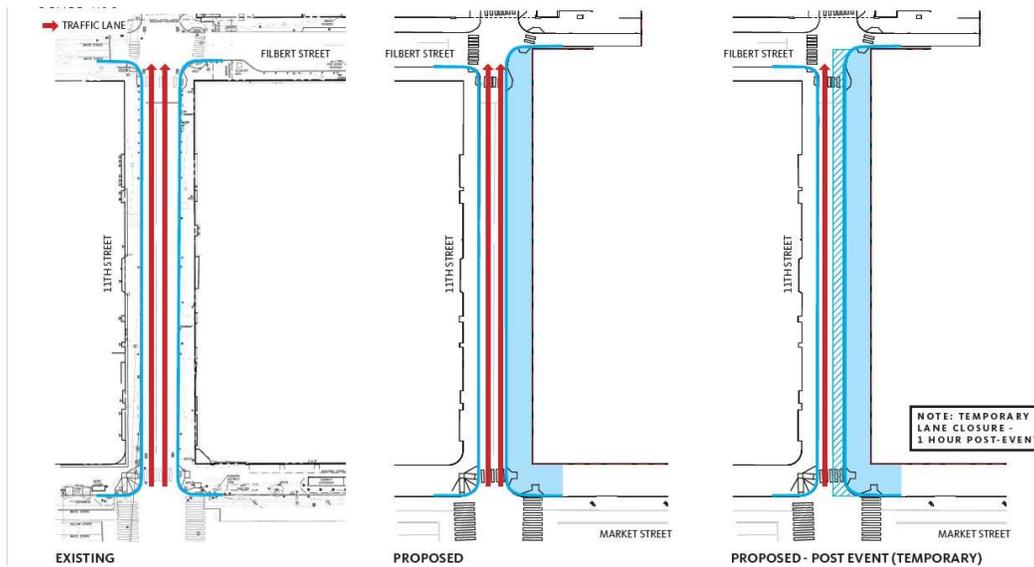
- 15. Portabicicletas:** Se necesita más información sobre la naturaleza y orientación de los aparcamientos para bicicletas en esta acera críticamente estrecha de 10th and 11th Street.



Detalle del plano de la acera. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 16. Plan de gestión de eventos:** En la página 27 de la propuesta, el responsable de propuestas indica "Se preparará un Plan de gestión de eventos de transporte..." Este Plan de gestión de eventos afectará los aspectos del diseño. Se requiere más información.

17. Cierres temporales de carriles: En la presentación, se indica: “NOTA: Cierre temporal de carriles: 1 hora posterior al evento”. No está claro cuál es el propósito del cierre del carril después del evento. La forma en que se diseñará el cierre del carril también está en duda. ¿Será con medidas temporales (conos de seguridad o postes flexibles el día del evento) o medidas de diseño más permanentes, como opciones de pavimentación? Se requiere más información sobre los aspectos relacionados con el diseño de los cierres propuestos.

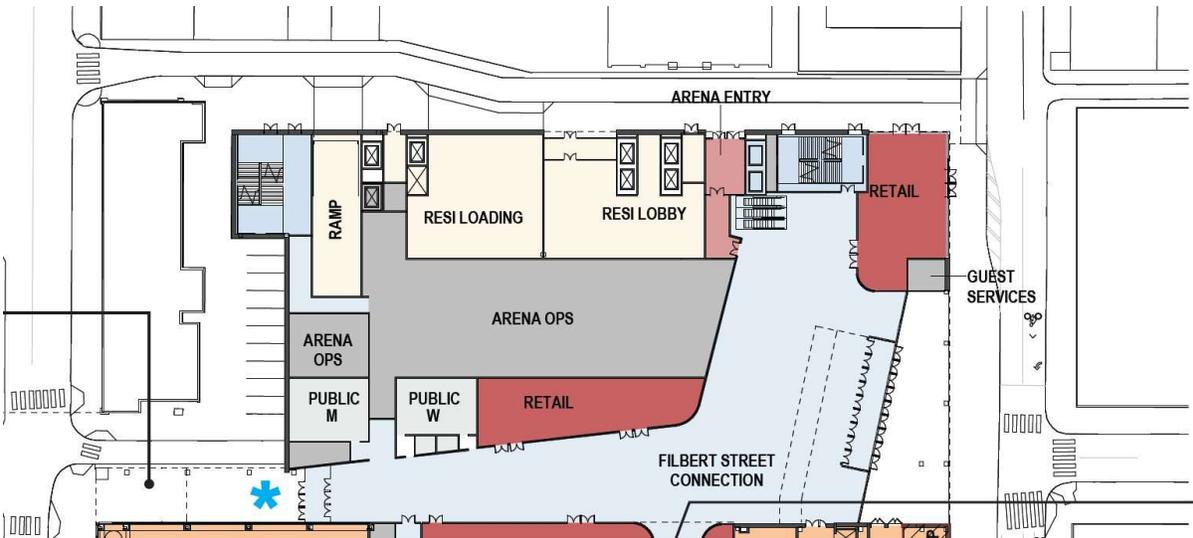


Detalles del cierre de carriles. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

Áreas de preocupación

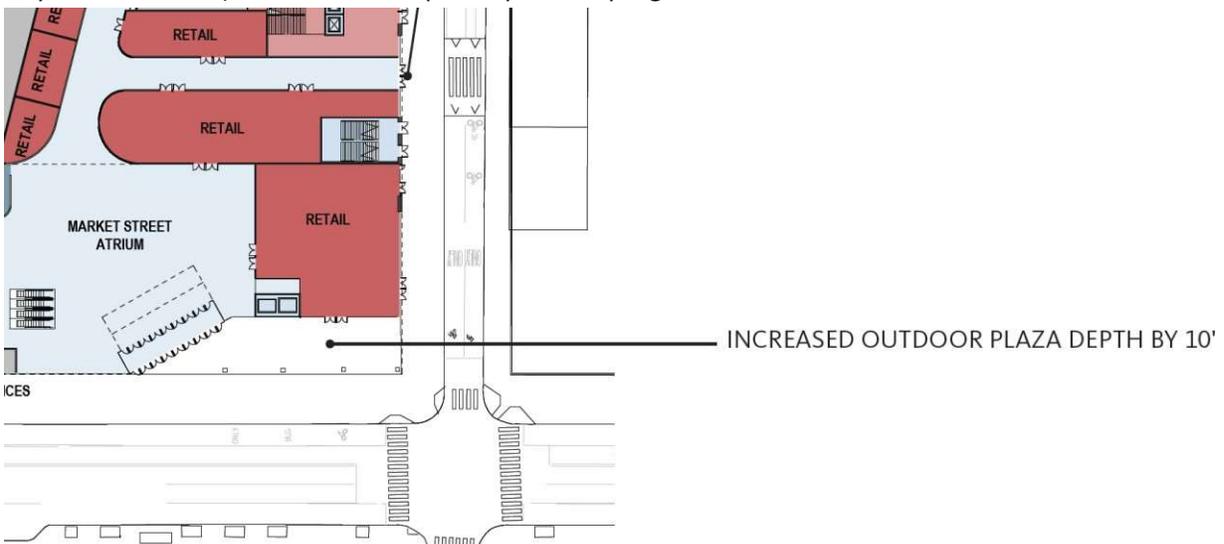
- 1. Ámbito público:** En la segunda entrega, no se incluye un espacio abierto al público significativo cerca del estadio propuesto, ya sea en el sitio o en las zonas cercanas. Sigue preocupándonos la falta de una plaza pública importante.
- 2. Puente de 10th Street:** En la segunda presentación, parece no haberse modificado el tamaño, la masa o la altura del puente propuesto sobre 10th Street en ningún grado apreciable.
- 3. Estructura:** En la segunda entrega, no se ofrecen detalles adicionales sobre cómo se apoyará la estructura del estadio, en particular, en las grandes áreas vidriadas de las fachadas.
- 4. Espacio exterior de llegada:** La segunda presentación tiene áreas ligeramente más amplias para la circulación del público en los principales puntos de ingreso. No obstante, al Equipo de Revisión del Diseño le sigue preocupando que no se haya abordado de manera exhaustiva el espacio adecuado para el público al aire libre.
- 5. Mobiliario urbano:** En la segunda presentación, no parece haberse modificado ningún mobiliario urbano propuesto que se haya indicado como inquietud en la primera presentación.
- 6. Terminaciones de la calle:** En la segunda presentación, no se indica que se hayan hecho gestos arquitectónicos para reconocer la terminación de Cuthbert Street en los extremos este u oeste del sitio.
- 7. Carteles exteriores:** La segunda entrega es sustancialmente similar a la primera en cuanto a la cantidad y distribución de carteles externos con luces LED. Esperamos que se someta a un debate sustancioso en lo sucesivo.

- 8. Fachada interior desactivada:** La zona designada “Operaciones del estadio” sigue siendo una fachada lamentablemente desactivada que da a un importante punto de entrada al estadio (desde 10th Street).



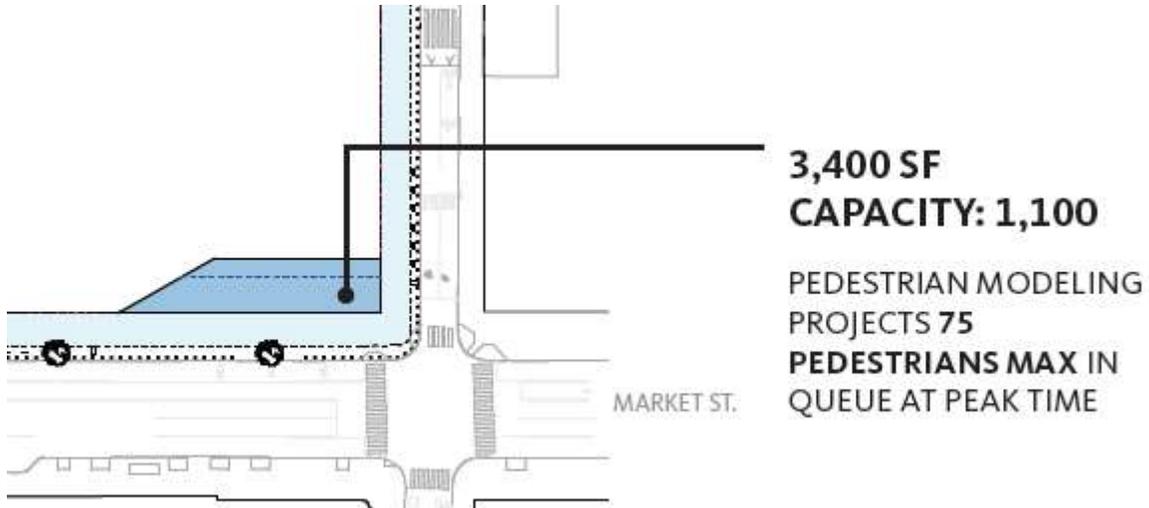
Plano propuesto de la planta baja Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 9. Zona de llegada:** Se observa un aumento en los pies cuadrados para los espacios de ingresos, aunque los ingresos primarios (10th y Market Streets) y secundarios (11th y Filbert Streets y 10th y Filbert Streets) aún carecen de plazas públicas programables o diseñadas a nivel cívico.



Plano propuesto de la planta baja Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

12. Zona de llegada de 10th y Market Street: Capacidad prevista: 1,100 personas El Equipo de Revisión advierte que el tamaño de este espacio abierto principal debería ser más grande. Deben considerarse otros ajustes para mitigar la capacidad en extremos adyacentes de la intersección o cuánto más del espacio interior puede convertirse en espacio de servicios al aire libre.



Circulación | Zonas de formación de filas. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

13. Letreros en aceras: El Equipo de Revisión no recomienda colocar letreros para peatones en sentido perpendicular a la zona de desplazamiento en las aceras de 10th, 11th, Market y Cuthbert Streets. Si bien los letreros de señalización son importantes, dadas las ajustadas condiciones de la acera, estas se congestionarán aún más si se agregan elementos en el sitio, como estos letreros de gran tamaño.

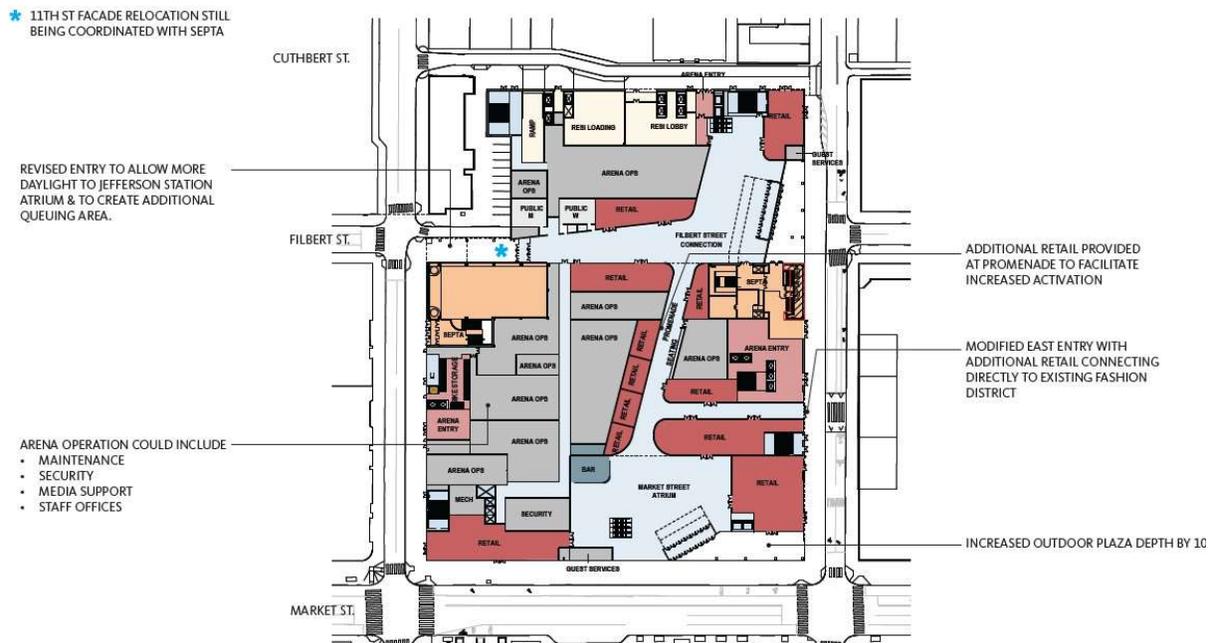


VIEW 3 - 11TH ST. LOOKING NORTH

Detalle de la acera. Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

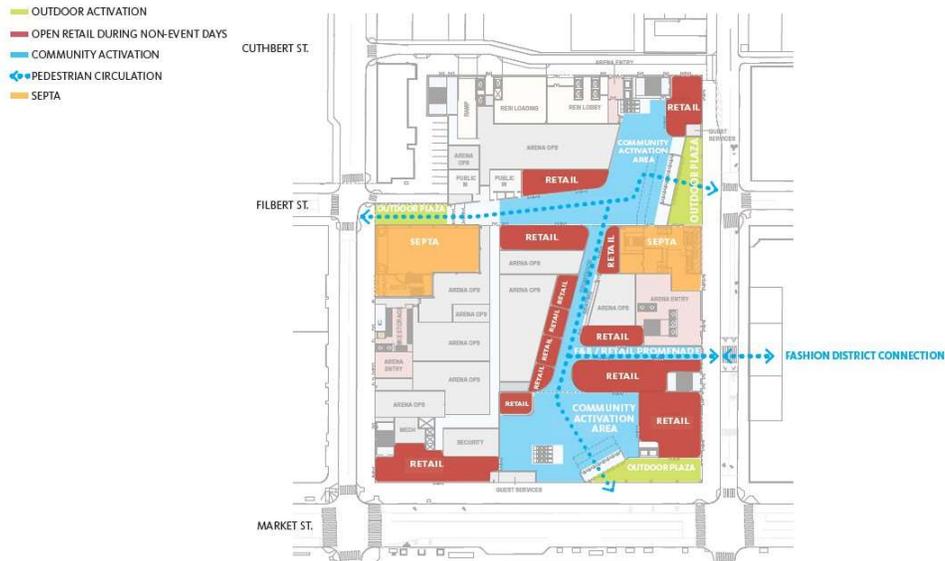
Ámbitos para una mayor exploración

- 1. Espacios abiertos al público:** Si bien en la segunda entrega se ampliaron levemente las plazas de llegada, al Equipo de Revisión le preocupa que siga faltando un espacio abierto al público en la propuesta.
- 2. Funciones operativas al nivel del suelo:** En cuanto a los diversos espacios grises denominados “Operaciones del estadio”, se recomienda que la mayoría o la totalidad de estas funciones se desarrollen en la planta baja. El Equipo de Revisión se pregunta por qué el Equipo de Desarrollo debe mantener tantas funciones de atrás de la casa a nivel de la calle. Hay muy pocas funciones operativas del estadio que deban estar a pie de calle y, sin embargo, muchas de ellas (aunque sin especificar) parecen ubicarse allí.



Plano propuesto de la planta baja Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 3. Activación comunitaria:** Si bien el Equipo de Revisión destaca que en la segunda presentación se designa al vestíbulo norte como “zona de activación comunitaria”, nuestra sospecha es que será menos activo que el espacio etiquetado de forma similar de Market Street. Se requiere más información sobre cómo estas dos funciones (torre residencial y los elementos y el estadio asociados) funcionan en conjunto (si es que lo hacen).



Plano propuesto de la planta baja Fuente de la imagen: Presentación ante CDR de marzo de 2024

- 4. Ámbito público:** La “zona de activación comunitaria” a lo largo de Market Street podría ser un importante espacio público del orden de una estación de tren o el vestíbulo de un gran hotel. Esperamos que la expresión arquitectónica y la grandiosidad cívica de este espacio estén a la altura de la intención.

Conclusiones y recomendaciones de la Revisión del diseño n.º 2

El Equipo de Revisión del Diseño está satisfecho porque el Equipo de Desarrollo abordó gran parte de las preocupaciones manifestadas en la Revisión del diseño n.º 1. Al parecer, pueden resolverse la mayoría de las inquietudes más específicas de este proyecto en esta ubicación, aunque, a la fecha de esta presentación, no se habían resuelto todas por completo.

Sigue habiendo una serie de áreas de preocupación, entre las que se destacan las siguientes:

- Crear y ajustar de una mejor manera los espacios cívicos y de congregación pública para hacer fila, encontrarse con amigos, celebrar y organizar las actividades previas y posteriores al evento.
- Minimizar el impacto de los puentes propuestos o renovados ubicados sobre preferencias de paso públicas y conservar la base (parte de abajo de la estructura) de dichos puentes lo más alto posible para permitir el ingreso de luz, aire y descongestión.
- Activar aún más los pasillos públicos, tanto dentro como fuera del edificio a nivel de grado.
- Aclarar cuál es el sistema de soporte estructural propuesto, en particular, detrás de los grandes ventanales de estilo muro cortina.
- Aclarar la intención del diseño para las operaciones de superficies de paredes opacas, y áreas de tejados.
- Mostrar la intencionalidad del diseño para la parte norte del proyecto.

Final de la Revisión del diseño n.º 2