

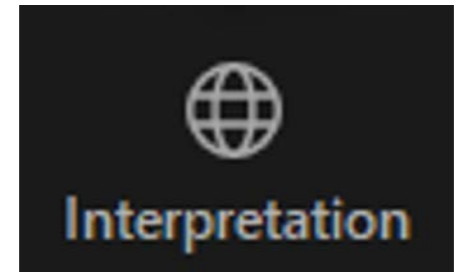
# Parque marino Raymond L. Flynn

*Actualización final del Plan maestro*

# Acceso lingüístico e interpretación de la BPDA

Para esta reunión, se presta servicio de interpretación en español, mandarín y cantonés.

- Para la interpretación al español, por favor seleccione **Español**
  - ∅ 中文普通话语音频道请选择 **Mandarín**
  - ∅ 中文粵語语音頻道請選擇 **Cantonés**
- 
- Se ha publicado una descripción general del proyecto en la página web del proyecto en inglés, español, mandarín y cantonés.



# Grabación de la reunión

A pedido de los miembros de la comunidad, la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) grabará esta reunión y publicará la grabación en su página web del proyecto para quienes no puedan asistir a la reunión en vivo por Zoom. Además, es posible que los participantes graben esta reunión con la cámara de sus teléfonos o con otros dispositivos. Si no quiere que lo graben durante la reunión, debe apagar el micrófono y la cámara.

# Normas de comportamiento en las reuniones virtuales

- Queremos garantizar que esta conversación sea una experiencia agradable para todos, y que los miembros de la comunidad y partes interesadas se sientan cómodos compartiendo sus comentarios, preguntas y opiniones.
- Sea respetuoso con el tiempo de los demás al hacer preguntas o comentarios, para que todos los asistentes puedan participar en la reunión.
- Espere a que todos los asistentes hayan tenido la posibilidad de hacer una pregunta o un comentario antes de hacer más preguntas o comentarios.
- Los asistentes también pueden coordinar una conversación de seguimiento con Joe Christo escribiendo a [joe.christo@boston.gov](mailto:joe.christo@boston.gov), para seguir hablando sobre el proyecto o proceso.



# Formato de la reunión

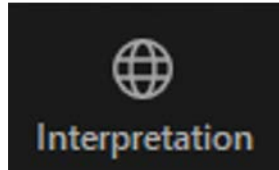
- Cuando la presentación finalice, se recibirán preguntas o comentarios de los asistentes de la reunión a través de la función de levantar la mano. Si tiene dificultades técnicas con la función de levantar la mano, los miembros del equipo del proyecto leerán en voz alta las preguntas o los comentarios ingresados en la pestaña de chat, una vez que todas las personas que levantaron la mano hayan tenido la oportunidad de hablar.





# Consejos para usar Zoom

Encontrará los controles de Zoom en la parte inferior de la pantalla. Al hacer clic en estos símbolos, se activan distintas funciones:



Interpretación (puede seleccionar el canal lingüístico apropiado de la lista)



Encender/apagar el video



Levantar la mano para hacer una pregunta o un comentario al final de la presentación



Silenciar/Activar el sonido

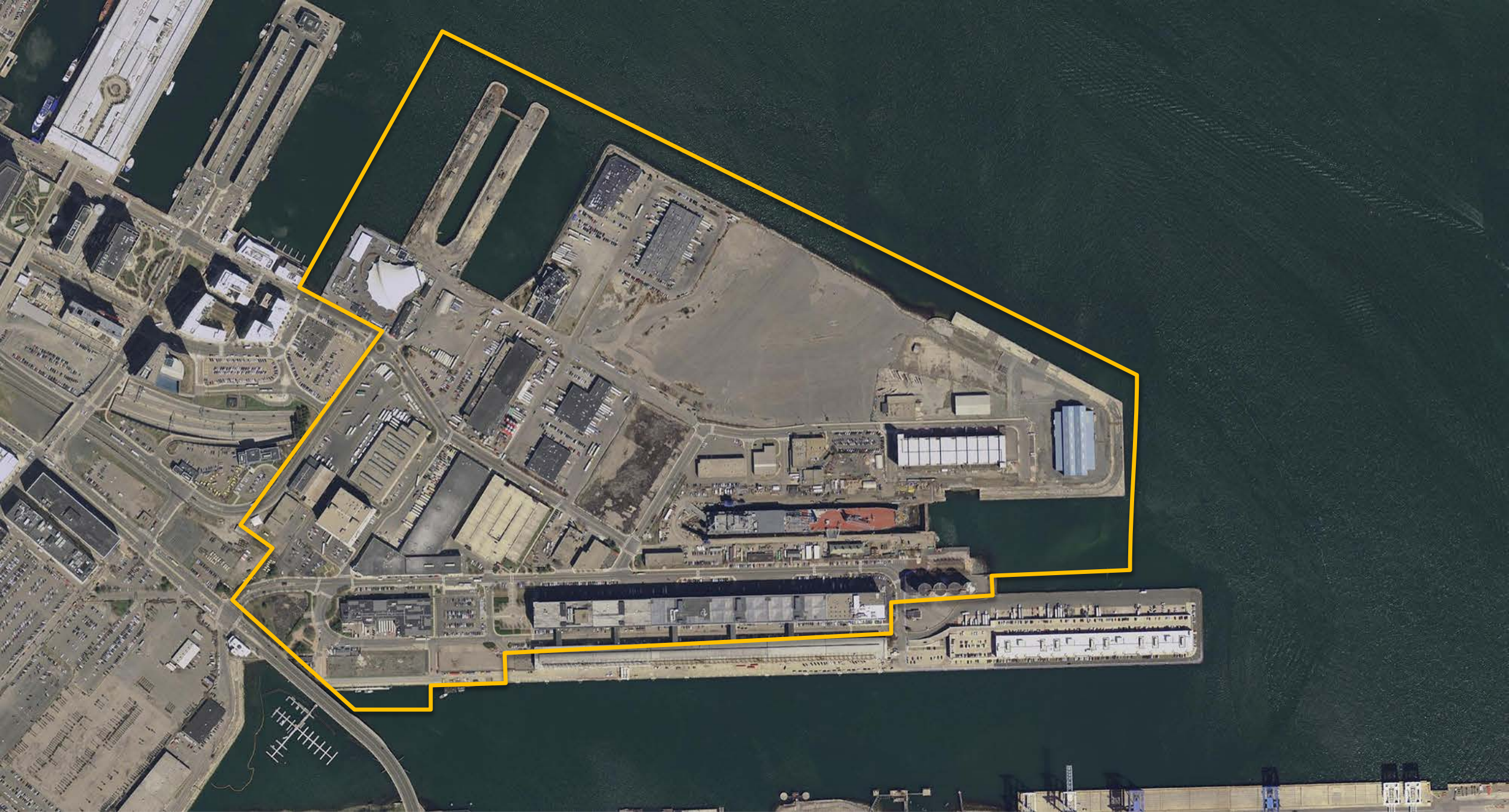


# Línea temporal del Plan maestro del Parque marino Raymond L. Flynn

- **1999:** Plan maestro original
- **2005:** Licencia maestra según el capítulo 91
- **2015-2017:** Estudio de actualización del Plan maestro que incluye la participación de las partes interesadas
- **Diciembre de 2017:** Presentación de la actualización del Plan maestro
- **Enero de 2018:** Certificado
- **Mayo-julio de 2019:** Proceso del Comité de Asesoramiento Técnico del Parque marino Raymond L. Flynn
- **Febrero de 2020:** Comentarios del Estado sobre la actualización del Plan maestro
- **2020-2021:** Análisis adicional de la BPDA y reuniones regulares con el Estado
- **Febrero de 2022:** Presentación de la actualización final del Plan maestro











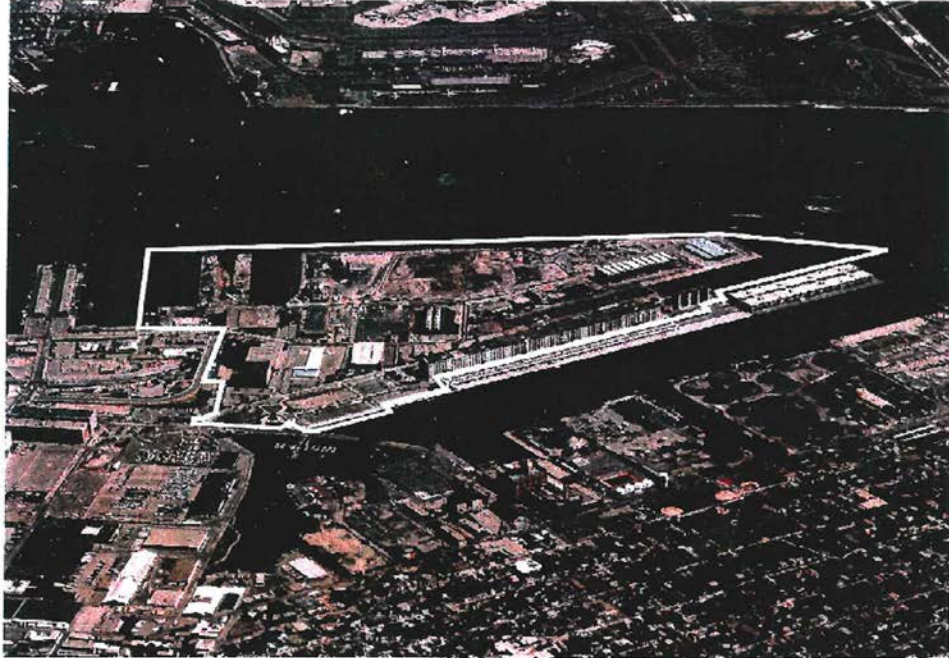
No corresponde a un Área Portuaria Designada





# Plan maestro de 1999

## FINAL MASTER PLAN MARINE INDUSTRIAL PARK EOEA #8161



*Submitted to:*  
**Executive Office of Environmental Affairs**

*Proponent:*  
**Boston Redevelopment Authority /  
Economic Development Industrial Corporation**

*Prepared by:*  
**Fort Point Associates, Inc.**  
286 Congress Street  
Boston, MA 02210  
(617) 357-7044

*December 1999*



# Licencia maestra según el capítulo 91

## The Commonwealth of Massachusetts



No. 10233

**Whereas,** Boston Redevelopment Authority (BRA) and Economic Development Industrial Corporation (EDIC)

of --Boston-- in the County of --Suffolk-- has applied to the Department of Environmental Protection to -- authorize a continuation in use of approximately 129 acres of filled tidelands, for a mix of water-dependent industrial, nonwater-dependent industrial and commercial uses, and a variety of accessory uses thereto (including, but not limited to facilities for vehicular and pedestrian circulation) as a --Marine Industrial Park (MIP) as defined at 310 CMR 9.02--

and has submitted plans of the same; and whereas due notice of said application, and of the time and place fixed for a hearing thereon, has been given, as required by law, to the --Office of the Mayor and the City Council-- of the --City-- of --Boston--

NOW, said Department, having heard all parties desiring to be heard, and having fully considered said application, hereby, subject to the approval of the Governor, authorizes and licenses the said

BRA/EDIC-- subject to the provisions of the ninety-first chapter of the General Laws, and of all laws which are or may be in force applicable thereto, to --approve a License in order to authorize continuation in use of approximately 129 acres of filled tidelands, for a mix of water-dependent industrial, nonwater-dependent general industrial and commercial uses, and a variety of accessory uses thereto (including but not limited to facilities for vehicular and pedestrian access and circulation) as an MIP as defined at 310 CMR 9.02--

in filled Commonwealth tidelands of --Boston Harbor -- in the -- City-- of -- Boston-- and in accordance with the locations shown and details indicated on the accompanying DEP License Plan No. 10233 (4 sheets) and in Table 7 ("Future Build Out Land Use Matrix") submitted in the License application and attached hereto.

The activities authorized hereby shall be limited to the following: Water-dependent Industrial Use, Nonwater-dependent Industrial and Commercial Uses, and a variety of Accessory Uses thereto.

Parcel	Address	Parcel Area	Exis Bldg Footprint	Add Bldg Footprint	Marine Industrial	General Industrial	Comm.	Building Footprint	Marine Industrial	General Industrial	Comm.	Marine Bldg Footprint	Marine Industrial	General Industrial	Comm.
<b>DPA</b>															
B	5 Drydock Ave.	95,824	70,000	0	95,824	0	0	70,000	70,000	0	0	25,824	25,824	0	0
C-1	1 Terminal St.	69,249	0	40,000	69,249	0	0	40,000	40,000	0	0	29,249	29,249	0	0
C-2	5 Terminal St.	41,901	0	20,000	41,901	0	0	20,000	20,000	0	0	21,901	21,901	0	0
D	6 Drydock Ave. (#12)	216,650	35,000	86,000	184,544	30,008	1,200	119,208	88,000	30,008	1,200	96,544	96,544	0	0
E	10 Drydock Ave. (#15)	24,242	6,384	12,616	11,400	0	12,842	19,000	11,400	0	7,600	5,242	0	0	5,242
F	1 Design Center (#114)	164,010	70,454	0	0	123,008	41,003	70,455	0	52,841	17,614	93,556	0	70,167	23,389
F-1	Design Center Parking	50,468	0	28,000	0	37,851	12,617	28,000	0	21,000	7,000	22,468	0	16,851	5,617
G	339 Northern Ave. (#20)	31,120	12,774	0	31,020	0	0	12,774	12,774	0	0	18,246	18,246	0	0
H	22 Drydock Ave. (#49)	53,997	14,231	0	0	53,997	0	14,231	0	14,231	0	39,766	0	39,766	0
I	21-25 Drydock Ave. (#114)	225,370	103,194	0	22,537	146,491	56,342	103,194	10,319	67,077	25,798	122,180	12,218	79,417	30,545
J	27 Drydock Ave. (#114)	61,000	34,398	0	6,100	54,900	0	34,398	3,440	30,958	0	26,602	2,660	23,942	0
K	36 Drydock Ave.	84,643	7,454	0	84,643	0	0	7,454	7,454	0	0	77,189	77,189	0	0
L	Drydock #3 (#1, #22, #23)	474,290	13,072	36,000	474,290	0	0	49,072	49,072	0	0	425,218	425,218	0	0
L-1	24-26 Drydock Ave. (#21)	33,141	14,544	0	33,141	0	0	14,520	14,520	0	0	18,597	18,597	0	0
L-2	7 Tide St. (#54)	51,040	18,000	11,000	0	51,040	0	29,000	0	29,000	0	22,040	0	22,040	0
M	3 Dolphin Way (#31)	148,150	55,922	0	85,518	62,632	0	55,922	39,404	16,518	0	92,228	46,114	46,114	0
M-1	Massport Marine Term.	1,661,000	0	129,240	1,661,406	0	0	129,240	129,240	0	0	1,532,166	1,532,166	0	0
M-2	Fid Kennedy Ave.	75,310	24,466	0	75,310	0	0	24,466	24,466	0	0	50,844	50,844	0	0
N	25 Fid Kennedy Ave. (#16)	140,000	85,600	0	0	140,000	0	85,600	0	85,600	0	54,400	0	54,400	0
O	19 Fid Kennedy Ave. (#29)	61,000	34,000	0	0	61,000	0	34,000	0	34,000	0	27,000	0	27,000	0
P	3 Anchor Way (#14)	24,280	12,324	0	0	24,280	0	12,324	0	12,324	0	11,956	0	11,956	0
R	6 Tide St. (#18)	179,810	0	86,000	0	179,810	0	86,000	0	86,000	0	93,810	0	93,810	0
S	306 Northern Ave. (#53)	255,590	105,000	0	127,797	114,758	13,035	105,000	52,500	47,145	5,355	150,594	75,297	75,297	0
V	300 Northern Ave.	270,000	0	0	270,000	0	0	0	0	0	0	270,000	270,000	0	0
V-1	Drydock #4	105,000	0	47,000	105,000	0	0	47,000	47,000	0	0	58,000	58,000	0	0
W	290 Northern Ave.	172,000	5,960	47,000	172,000	0	0	52,960	52,960	0	0	119,040	119,040	0	0
X	310-314 Northern Ave.	211,210	64,000	30,000	211,210	0	0	94,000	94,000	0	0	117,210	117,210	0	0
Z	34 Drydock Ave. (Pier 10)	34,435	2,000	0	34,435	0	0	2,000	2,000	0	0	32,435	32,435	0	0
<b>Subtotal</b>		<b>5,014,730</b>	<b>788,777</b>		<b>3,797,329</b>	<b>1,079,775</b>	<b>137,039</b>		<b>768,549</b>	<b>526,702</b>	<b>64,567</b>		<b>3,002,932</b>	<b>560,760</b>	<b>64,793</b>
<b>%</b>		<b>93.4%</b>	<b>15.7%</b>		<b>75.7%</b>	<b>21.5%</b>	<b>2.7%</b>								
<b>Non-DPA</b>															
A	1 Drydock Ave.	40,879	0	20,000	0	0	0	40,879	20,000	0	0	20,000	20,879	0	20,879
Q	12 Channel St. (#32)	69,878	35,511	0	0	69,878	0	35,511	0	35,511	0	34,367	0	34,367	0
Q-1	4 Drydock Ave. / Channel St	26,000	2,000	10,000	0	0	0	26,000	12,000	0	12,000	14,000	0	14,000	0
T	6 Harbor St. (#19)	119,440	78,144	0	119,447	0	0	78,144	78,144	0	0	41,303	41,303	0	0
T-1	Northern Ave. / Channel St.	55,348	0	17,000	55,348	0	0	17,000	17,000	0	0	38,348	38,348	0	0
U	7 Channel St. (#17)	45,310	20,000	5,000	45,310	0	0	25,000	25,000	0	0	20,310	20,310	0	0
<b>Subtotal</b>		<b>356,855</b>	<b>135,655</b>		<b>220,105</b>	<b>69,878</b>	<b>66,879</b>		<b>120,144</b>	<b>35,511</b>	<b>32,000</b>		<b>99,961</b>	<b>34,367</b>	<b>34,879</b>
<b>%</b>		<b>6.6%</b>	<b>38.0%</b>		<b>61.7%</b>	<b>19.6%</b>	<b>18.7%</b>								
<b>Total</b>		<b>5,371,585</b>	<b>924,432</b>		<b>4,017,434</b>	<b>1,149,653</b>	<b>203,918</b>		<b>888,693</b>	<b>562,213</b>	<b>96,567</b>		<b>3,102,893</b>	<b>595,127</b>	<b>99,672</b>
<b>Notes:</b>															
1. Information source is the BRA.															
2. Common f. G-2 Bell Atlantic Switch Station / Y Parking Garage															
Note: Expansion of parking garage currently being designed on Parcel Y.															
3. See Table 5 for Existing Land Use Matrix.															
4. BankBoston Pavilion is a temporary facility and therefore															
5. BMIP parcels not within the DPA are not subject to this License															
6. General industrial and commercial uses may occur up to the respective amounts shown only if space equivalent to such amounts is reserved for marine industrial use on Parcel T.															

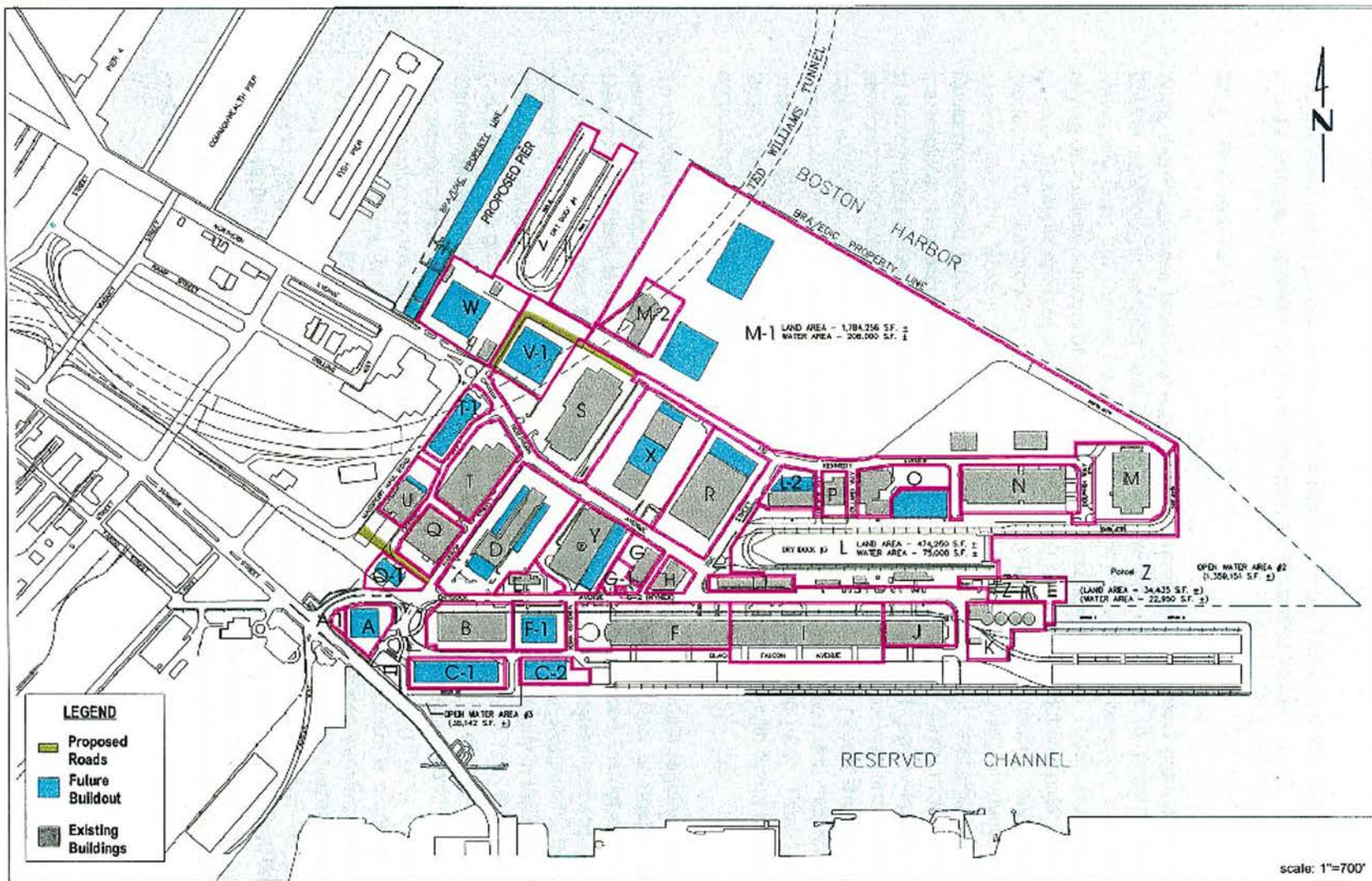
This information is available in alternate format. Call Donald M. Gomes, ADA Coordinator at 617-556-1057. TDD Service - 1-800-798-2207.

DEP on the World Wide Web: <http://www.mass.gov/dep>

Printed on Recycled Paper

PRINTED ON RECYCLED PAPER





Prepared By: Fort Point Associates, Inc. **FUTURE BUILDOUT** Figure 3-5



# Resumen de la actualización final del plan maestro

- **Puerto de Boston: tendencias y observaciones**
- **La demanda de usos marinos industriales**
- **Evaluación de la infraestructura del Parque marino Raymond L. Flynn**
- **Lo que nos informaron los negocios del Parque marino Raymond L. Flynn**
- **Un modelo de desarrollo futuro para el Parque marino Raymond L. Flynn**
- **¿Cuáles son los impactos operativos de los escenarios de planificación?**
- **Un Parque marino Raymond L. Flynn sostenible**
- **¿Cuáles son las tácticas para la implementación?**



# Demanda de uso marino industrial y modelos de desarrollo futuro





# La demanda de usos marinos industriales

**¿Cuáles son las potenciales áreas de oportunidad para el uso marino industrial del Parque marino Raymond L. Flynn?**

1. Terminal marina de carga y propósitos generales
2. Operaciones de navegación
3. Reparación de navíos
4. Transporte justo a tiempo (proximidad con Logan)
5. Procesamiento de alimentos marinos



# ¿Cuál es el modelo de desarrollo futuro para respaldar la misión?

**Meta:** establecer un modelo de desarrollo que atraiga inversiones y mantenga una presencia industrial.

**Objetivo:** alterar la mezcla requerida de usos o redefinir otros usos en el parque para proporcionar el flujo de ingresos necesario para el funcionamiento del parque y la mejora de la infraestructura.

- Estas inversiones pueden atraer a usuarios industriales que, de lo contrario, no enfrentarían los costos anticipados para las mejoras en la infraestructura.
- La pregunta sigue siendo la misma: ¿cómo preservamos la naturaleza y la misión industriales mientras respondemos a la demanda comercial?



# Historias de éxito de edificios industriales de varios pisos en el Parque marino Raymond L. Flynn

## • Harpoon Brewery

- Edificio industrial de varios pisos y arrendatario único
- Uso comercial y de producción/distribución
- 180 empleados/107 000 pies cuadrados brutos

## • 12 Channel Street

- 10 pisos/350 000 pies cuadrados brutos en el edificio industrial de varios arrendatarios
- Usos administrativos y de producción
- Más de 20 arrendatarios/totalmente arrendado

## • 27 Drydock Ave

- 282,000 pies cuadrados/Arrendatarios de las áreas de biotecnología o investigación y desarrollo/totalmente ocupado; 550 empleados

## • 88 Black Falcon Ave (fuera del Parque marino Raymond L. Flynn)

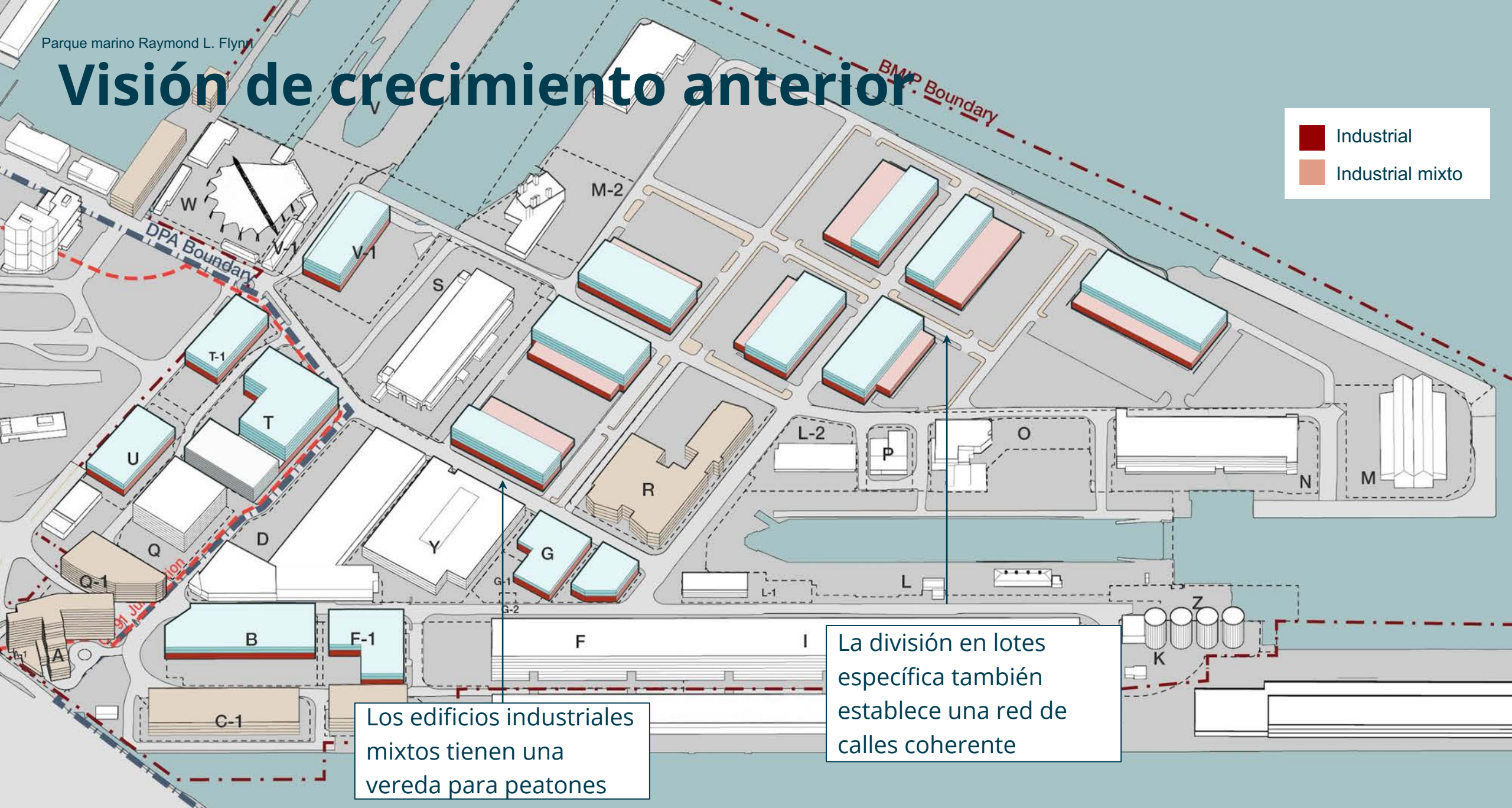
- 375,000 pies cuadrados/tres pisos
- Espacio de distribución/industrial en la planta baja con área comercial en los pisos superiores.





# Visión de crecimiento anterior

- Industrial
- Industrial mixto

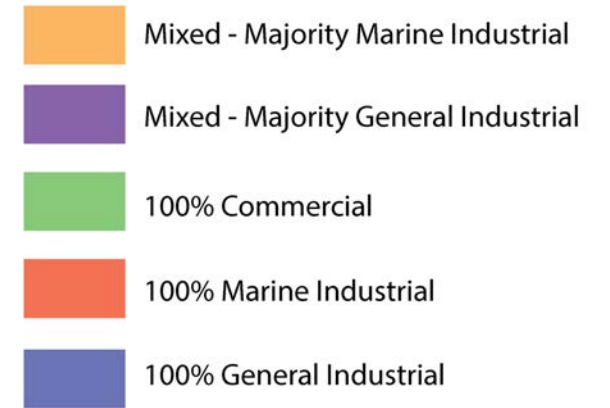


Los edificios industriales mixtos tienen una vereda para peatones

La división en lotes específica también establece una red de calles coherente

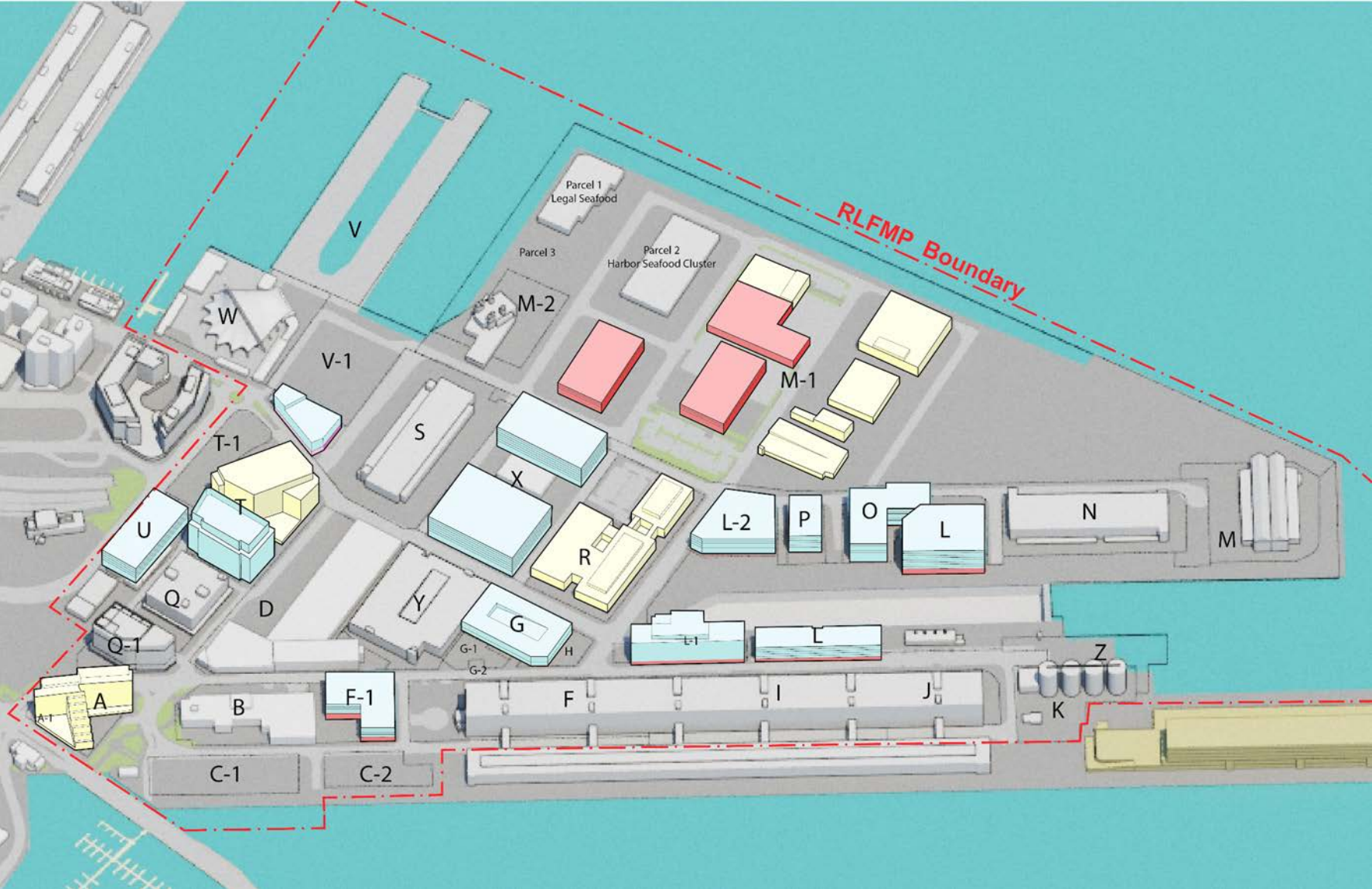


# Uso de lotes existentes



Lote	Marino	General	Comercial
B	86 %		14 %
D	74 %	25 %	1 %
F		75 %	25 %
F-1		75 %	25 %
I	10 %	65 %	25 %
J	10 %	90 %	
S	50 %	45 %	5 %

# Construcción propuesta con FAR 4.0



- Edificio existente que se mantendrá
- Edificio aprobado en desarrollo
- Edificio marino industrial propuesto
- Edificio industrial general propuesto



# Aviso de la EEA de febrero de 2020

Aviso y lineamientos del proceso del comité asesor:

¿De qué manera la actualización final del Plan maestro respaldará los usos existentes y futuros que dependen del agua en las siguientes tres áreas específicas?

- Inversiones de capital en infraestructura marina
- Planificación del transporte
- Resiliencia climática

# Inversión en infraestructura





# Desafíos relativos a la infraestructura para usos marinos industriales

- **Se necesita una inversión significativa para mantener y mejorar la infraestructura del frente marítimo existente que, en general, está en malas condiciones.**
- Los muelles norte, sur y este son los de relevancia inmediata.
- Se encuentran más cerca del canal de navíos principal y brindan más oportunidades para desarrollar un lote de terminales marinas de Massport completamente utilizadas, como una instalación para cargamentos generales, cargas masivas, cargas sueltas o transbordo.
- Reparar estas estructuras será la clave para desarrollar los lotes M, M-1 y N como terminales marinas.
- El astillero seco n.º 4 también ofrece acceso en aguas relativamente profundas para navíos de tamaño mediano a pequeño, pero las estructuras de las instalaciones están en **muy malas condiciones y requieren inversiones significativas.**





# Instalaciones obsoletas e infraestructura defectuosa





# Fuentes de financiación de la infraestructura

- **Fondo de reserva de capital marítimo**
  - Mediante el uso de los ingresos generados por esta cartera de bienes raíces, específicamente a través del nuevo desarrollo industrial general en el Parque marino Raymond L. Flynn, la BPDA se compromete a aprovechar los fondos generados de forma independiente para acelerar la inversión en infraestructura marítima.
  - Los fondos se separarán del Fondo General de la BPDA para invertirlos exclusivamente en proyectos de mejora de infraestructura marina.
- **Mecanismo de financiación de infraestructura de resiliencia climática del Parque marino Raymond L. Flynn**
  - El mecanismo por medio del cual se compartirán los costos entre el sector público y el privado, en el que la parte de las inversiones en resiliencia de la BPDA o la Ciudad de Boston de cada arrendatario participante del Parque marino Raymond L. Flynn se determinará según su porcentaje de la superficie total construida en pies cuadrados del Parque marino Raymond L. Flynn.
- **Fuentes de financiamiento complementarias**
  - Fondos locales, estatales y federales que incluyen TIGER, Massworks, el Consejo Económico de Seaport y los fondos de capital de la Ciudad de Boston.



# Análisis de transporte



# Análisis de transporte

- Los asesores de transporte completaron sus análisis del Parque marino Raymond L. Flynn en julio de 2021.
- Revisaron lo siguiente:
  - Carreteras
  - Estacionamiento
  - Carga
  - Bicicletas/Peatones
  - Tránsito
  - Tránsito marítimo
  - Gestión de la demanda de transporte

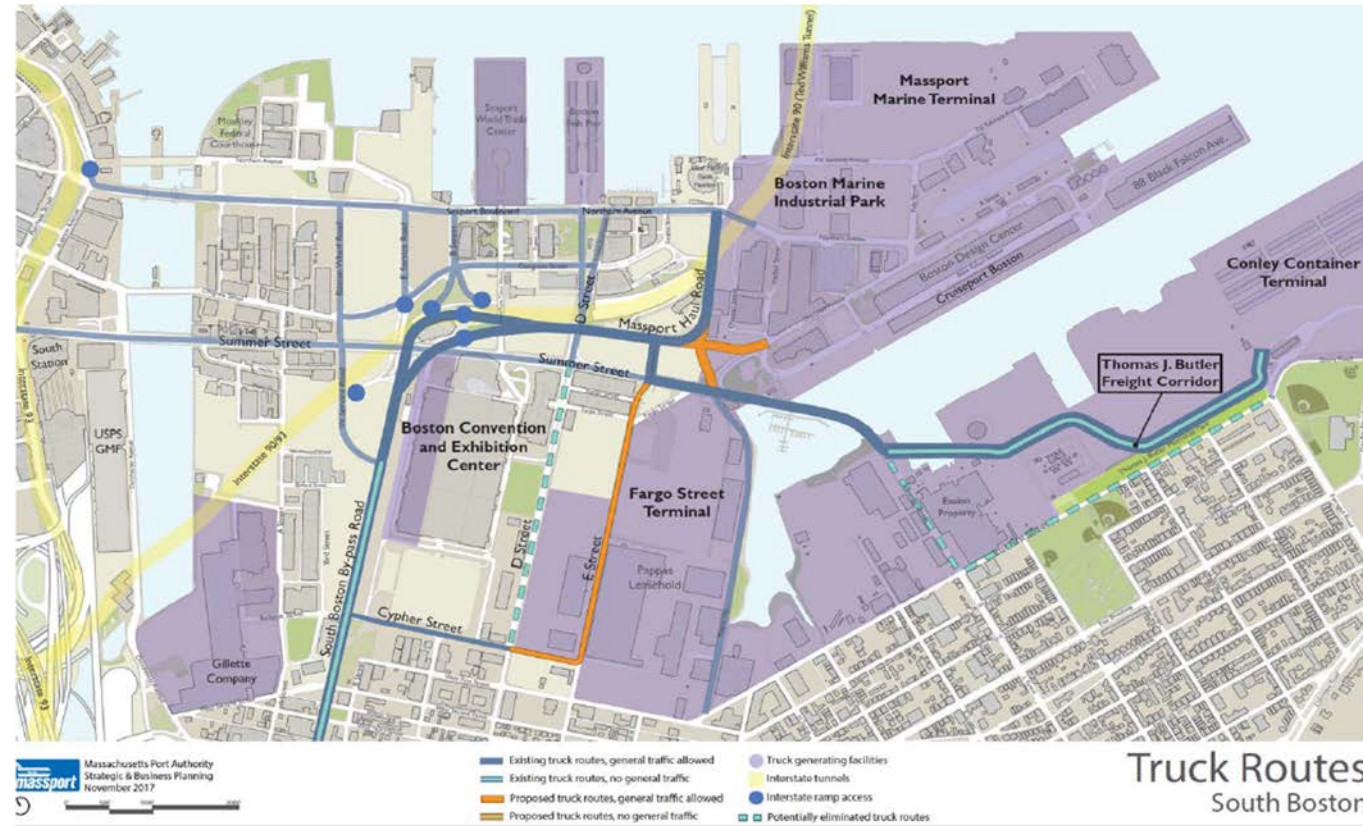




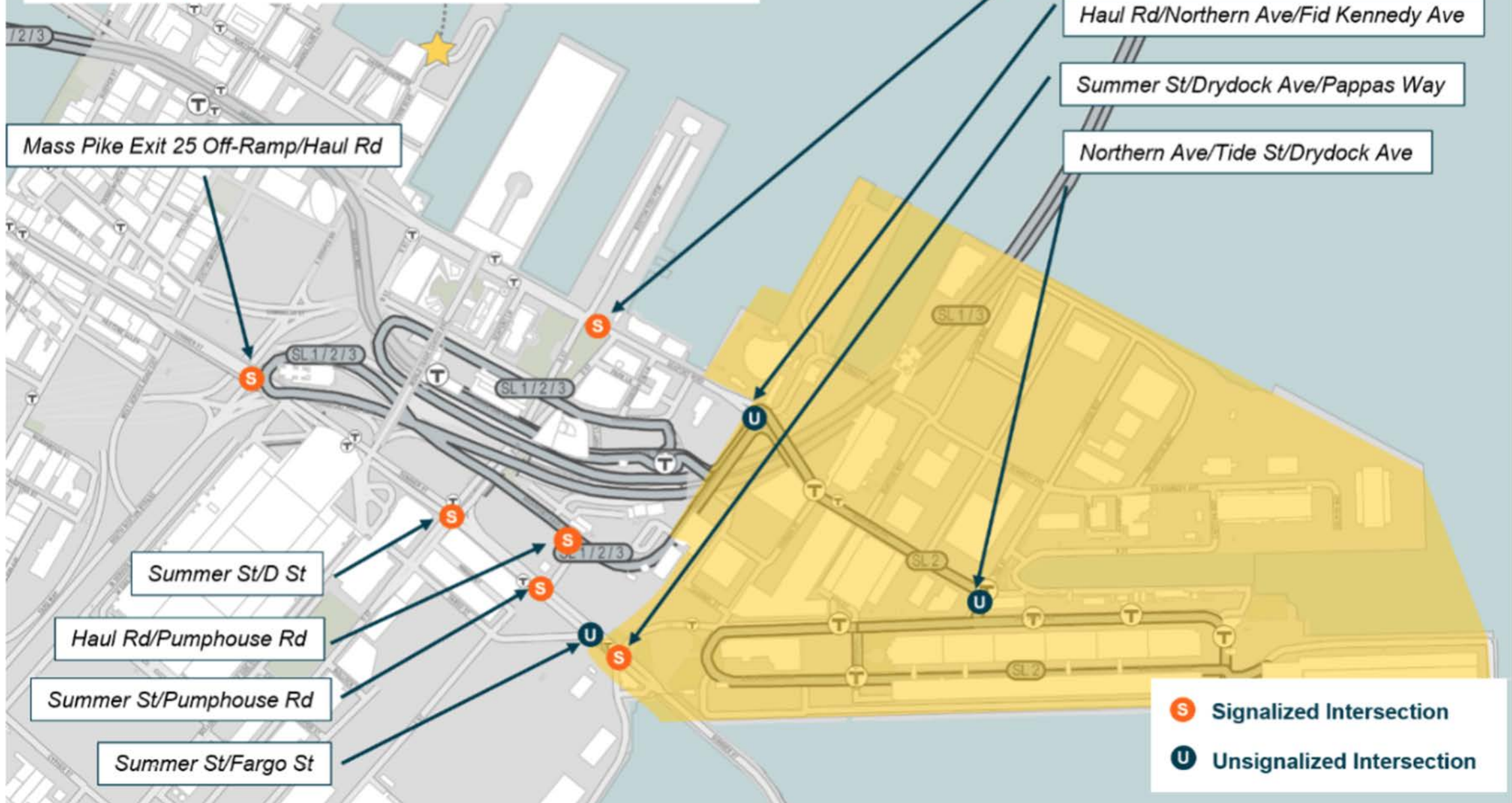
# Protección de la red de carga y las conexiones por autopista

Para que los usos industriales del Parque marino Raymond L. Flynn sigan prosperando, se recomienda lo siguiente con respecto a la red de carreteras:

- **Se debe priorizar el acceso por autopista y las mejoras de las arterias** para desalentar el uso de las calles de sectores comerciales y del vecindario por parte de los transportes de carga.
- La función de Haul Road de establecer una conexión con I-93 North se debe preservar o mejorar.
- La función de Haul Road de establecer una conexión con I-90 se debe preservar o mejorar.
- La conexión con el Aeropuerto Logan se debe mejorar para evitar una mayor congestión en la I-90.
- El funcionamiento del puente sobre Fort Point Channel se debe mejorar para aumentar la movilidad general y la conectividad en el sur de Boston.



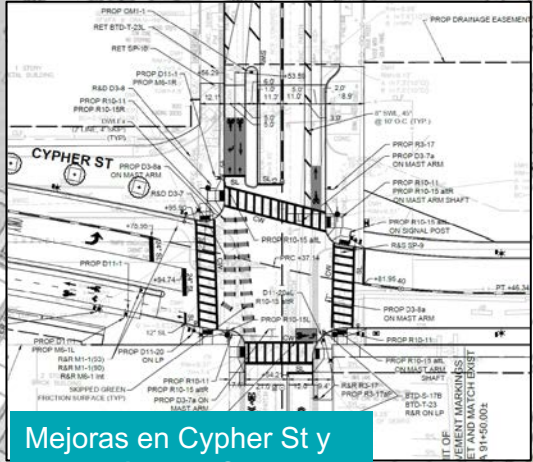
# Study Area Intersections





# Mejoras en la red de carreteras

- Concentración en las intersecciones de ingresos, las nuevas conexiones y la seguridad



Mejoras en Cypher St y extensión a E. St.

Mejoras en E. St. (y extensión a Summer St/Pumphouse Rd)

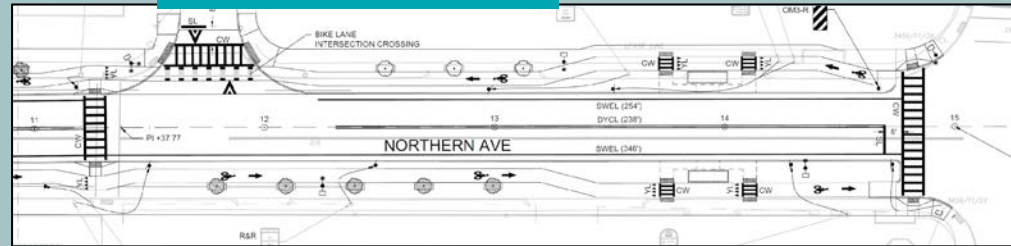
Drydock Ave/Summer St/Haul Road



Northern Ave/ Haul Rd/Fid Kennedy Ave (se supone que Haul Rd y Fid Kennedy Ave estarán alineadas)

Mejoras en Fid Kennedy

Mejoras en Northern Ave



**BORRADOR**  
Condiciones futuras



# Los caminos de tránsito y para peatones ya están vinculados con la zona industrial mixta

- Conventional Industrial
- Mixed Industrial
- Truck Routes
- Truck / Pedestrian Route





# Recomendaciones para el Plan de tránsito estratégico de Seaport en el sur de Boston:

## Local Connections

### Transit Recommendations (1-8)

- 1 Broadway Station Upgrades
- 2 Summer Street Multimodal Corridor
- 3 Bus Access on Northern Avenue Bridge
- 4 Seaport Circulator (alternate route shown in transparency)
- 5 Bidirectional Service Improvements on A Street
- 6 Bus Rapid Transit Service to South Boston Neighborhood
- 7 SL Fleet Expansion/Platooning
- 8 T Under D

### Additional Recommendations (not mapped):

- Expand Off-Peak Service
- Wayfinding
- Improve Multimodal Transit Connections
- Transportation Demand Management
- Continued Consolidation of Private Shuttles

### Existing Services

- Commuter Rail
- Rapid Transit Lines
- Commuter Rail Station
- Rapid Transit Station
- Silver Line Branches
- Existing Bus Routes
- Green Line Branches
- Existing Ferry Route

\*Projects shown on accompanying maps





# Recomendaciones para el Plan de tránsito estratégico de Seaport en el sur de Boston:

## Crosstown Connections

### Transit Recommendations (9-14)

- 9 Nubian Square Link via Broadway Station and D Street circuit breaker
- 10 North Station-South Station Bus Priority
- 11 North Station-South Station Bus Rapid Transit Link
- 12 Nubian Square-RLFMP Link via Andrew Square
- 13 Red-Blue Connector
- 14 Columbia Point to South Boston Seaport Neighborhood Bus

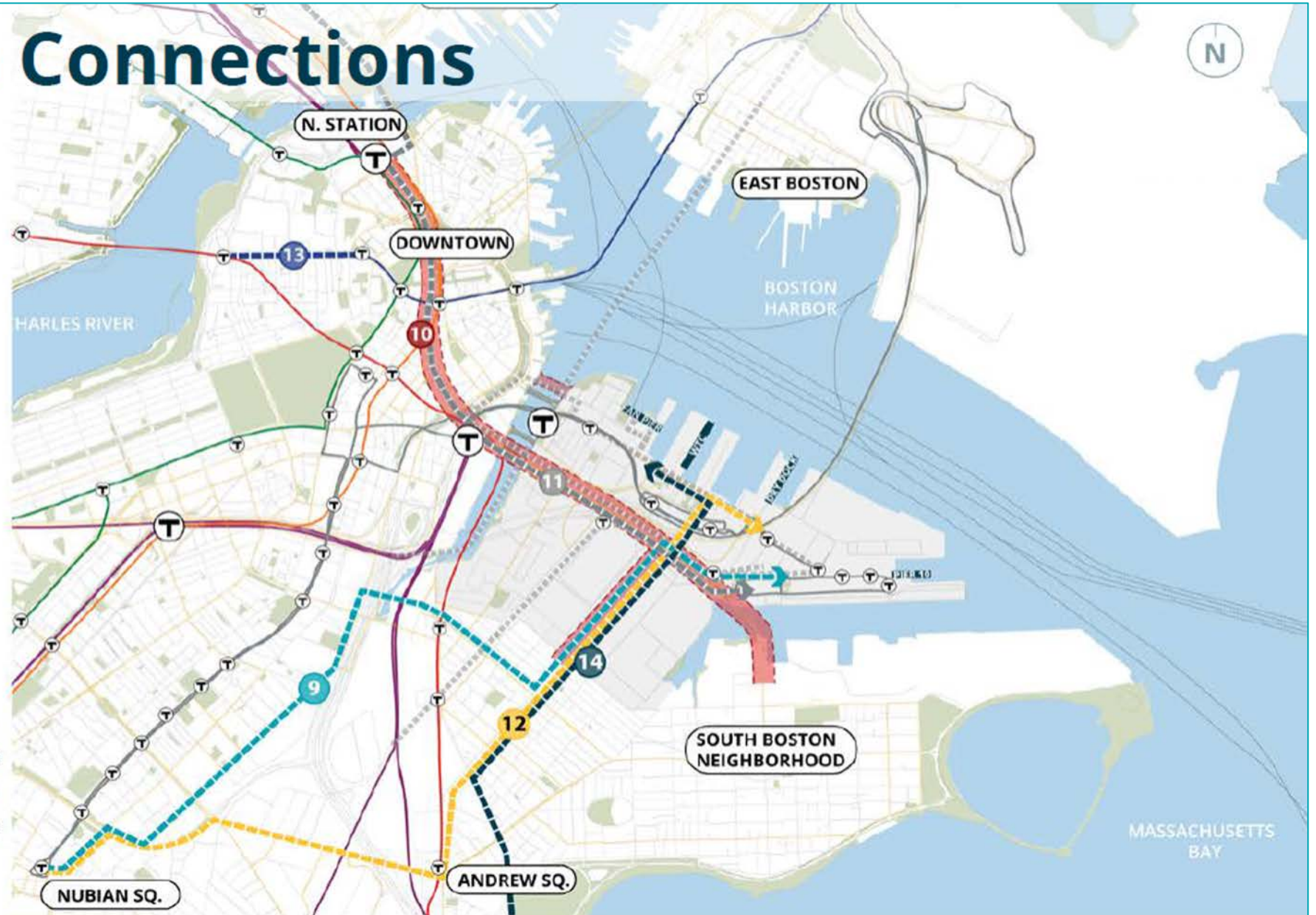
### Additional Recommendations (not mapped):

- Expand Off-Peak Service
- Wayfinding
- Improve Multimodal Transit Connections
- Transportation Demand Management
- Continued Consolidation of Private Shuttles

### Existing Services

- Commuter Rail
- Rapid Transit Lines
- Commuter Rail Station
- Silver Line Branches
- Rapid Transit Station
- Existing Bus Routes
- Green Line Branches
- Existing Ferry Route

\*Projects shown on accompanying maps





# Mitigación del transporte

Roadway			Transit			Active Transportation		
Project	Jurisdiction	Timeframe	Project	Jurisdiction	Timeframe	Project	Jurisdiction	Timeframe
Northern Avenue/Haul Road/Fid Kennedy Avenue Intersection Realignment and Signalization	BPDA Massport BTD/PWD	Short-Term	Summer Street Bus/Truck Lanes	BTD/PWD	Short-Term	Northern Ave Reconstruction	BPDA	Short-Term
Fid Kennedy Avenue Realignment and Improvement	BPDA BTD/PWD	Long-Term	North Station/South Station/South Boston Waterfront Bus Service	BTD MBTA	Long-Term	Summer Street Bicycle Lanes	BTD/PWD	Short-Term
New Drydock Avenue Connection to Haul Road	BPDA BTD/PWD Massport	Long-Term	Seaport Circulator	Developers, Seaport TMA, BTD	Short-Term	Drydock Avenue	BPDA	Short-Term
New E Street Connection to Summer Street	MassDOT BTD/PWD BPDA	Long-Term	Nubian Square / RLFMP Shuttle	Developers, BTD	Short-Term	Complete Streets Upgrades	BPDA BTD/PWD	Long-Term
			Pier 10 Ferry Terminal Revitalization and Service	Undetermined	Long-Term	Adherence to Bike Parking Guidelines	BPDA/BTD	Long-Term
			Fleet Expansions / Bus Platooning for SL1 / 2	MBTA	Mid-Term	Bicycle Parking Garage	BTD	Long-Term
			Continued Consolidation of Private Shuttles	BTD MCCA Seaport TMA	Long-Term	<b>Transportation Demand Management</b>		
			Expansion of Local and Regional Ferry Services	Undetermined	Long-Term	<b>Project</b>		
						<b>Jurisdiction</b>		
						<b>Timeframe</b>		
						GoBoston 2030 Mode Share Targets	BPDA/BTD	Long-Term
						Adherence to TDM Guidelines	BPDA/BTD	Long-Term

Las contribuciones a la mitigación del transporte evaluadas se basan en los costos totales de las mejoras y la parte prorrateada del desarrollo

# Estacionamiento

- Solución preferida: estacionamiento compartido
- Cumplimiento con los índices de estacionamiento máximos del Departamento de Transporte de Boston
- En el nuevo desarrollo se busca establecer un índice de estacionamiento de 0.425





# Resiliencia climática



# Resiliencia climática

- Progreso adicional a partir de las opciones planteadas en Climate Ready: Sur de Boston
- Evaluación de la vulnerabilidad (\$580,000-\$1,070,000)
  - Principios rectores y criterios de evaluación básicos
  - Condiciones existentes
  - Evaluación en el lugar
  - Estrategias de mitigación
- Análisis de gabinete
  - Evaluación y documentación de las condiciones costeras
  - Documentación de la infraestructura marítima y de transporte existente
  - Documentación de la infraestructura existente de telecomunicaciones, electricidad, vapor y gas
  - Consecuencias del desbordamiento en términos de costos



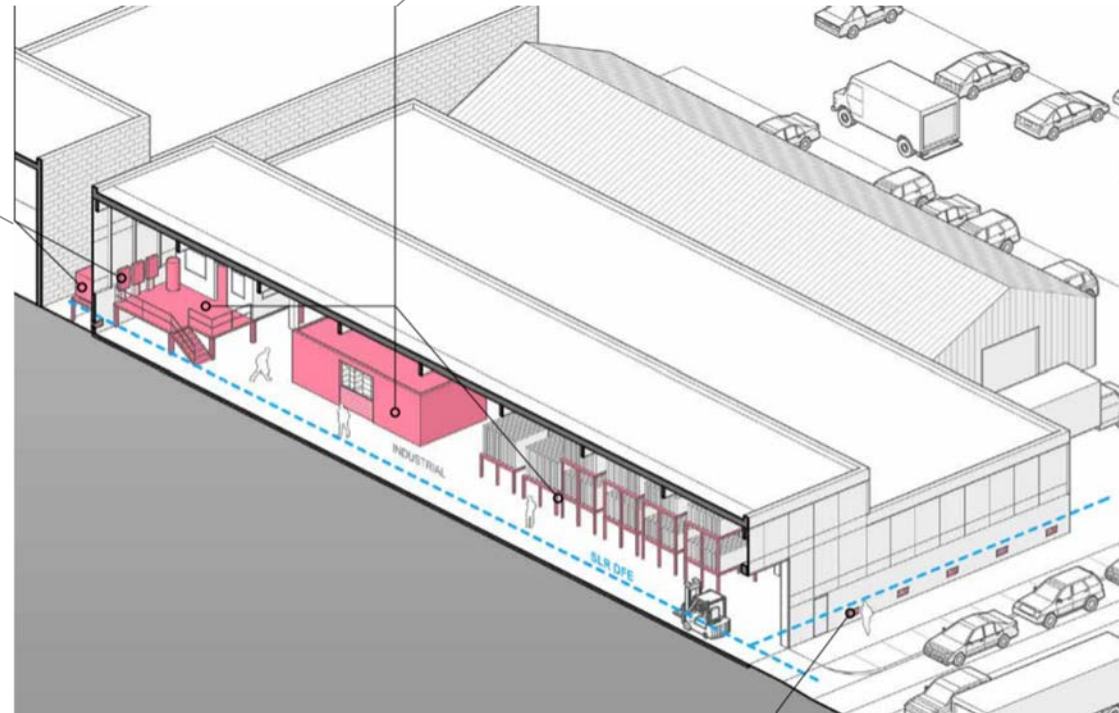


# Resiliencia climática

- Lineamientos del diseño de la resiliencia ante el desbordamiento costero

## Protect Critical Systems

Locate critical systems above the SLR-DFE. This includes elevating exterior generators or sub-stations onto concrete pads or platforms, elevating electrical panels, and raising mechanical systems. Where space is limited, considering elevating systems onto roofs.



Protect sensitive content inside potentially environment-controlled dry floodproof room with floodgates. Protect general content with elevated storage racks and shelving.

Elevate work stations onto raised platforms or mezzanines to reduce flood damage and help restore operations more quickly.

## Building Envelope and Access

### Wet Floodproofing

Install flood vents at basement walls in order for water to enter and balance hydrostatic forces.

Use water-damage-resistant materials below the SLR-DFE.

- Contribuciones de los arrendatarios a las inversiones en materia de resiliencia



**boston planning &  
development agency**

# Zonificación de construcciones con carbono cero

## MARCO DE LA POLÍTICA

- **Edificio con baja emisión de carbono**  
Establecer objetivos de emisión alcanzables
- **Energía renovable en el sitio**  
Optimizar la generación dentro de las limitaciones
- **Abastecimiento de energía renovable**  
Establecer estándares y opciones ponderados, significativos y asequibles

## PRÁCTICAS Y ELABORACIÓN DE INFORMES

- **Uso de las prácticas recomendadas de la industria**  
Trabajar con normas existentes y emergentes
- **Actualización de los procedimientos de revisión y elaboración de informes**  
Respetar las normas de carbono cero y de reducción y divulgación de las emisiones de las construcciones y coordinar las políticas de áreas metropolitanas

## PRINCIPIOS Y VALORES

- **Liderazgo:** reconocer y recompensar la excelencia
- **Viabilidad:** podemos hacer cosas buenas y hacerlas bien
- **Equilibrio:** éxito diverso en las diferentes estrategias
- **Innovación:** promover prácticas nuevas
- **Transformación:** acelerar el ritmo y el alcance del cambio en toda la industria





# Energía renovable en el sitio

Fuentes de energía renovable urbanas más frecuentes:

- Sistemas solares fotovoltaicos: generan electricidad.
- Sistemas de bombeo de calor terrestres (geotérmicos): generan energía térmica.
- Sistemas de bombeo de calor como fuente de aire: generan energía térmica.

Las fuentes de energía renovable en el sitio se encuentran en los techos del edificio, las fachadas (integradas en el edificio), sobre el suelo y en el suelo.



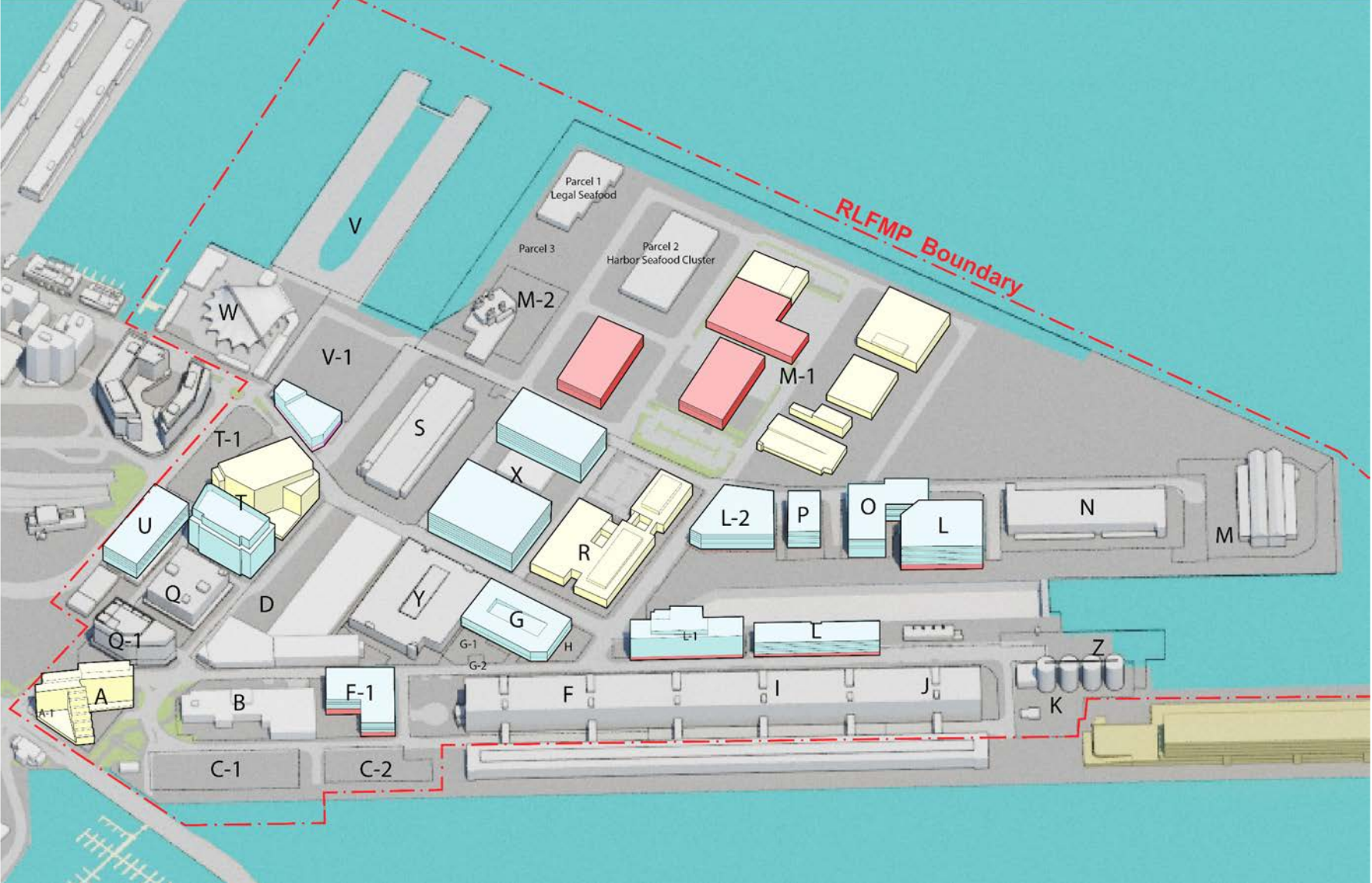


# Consideraciones adicionales





# Construcción propuesta con FAR 4.0



- Edificio existente que se mantendrá
- Edificio aprobado en desarrollo
- Edificio marino industrial propuesto
- Edificio industrial general propuesto



# Tabla 7: cumplimiento del uso existente

Parcel	Address	Parcel Area	Exis Bldg			Add Bldg			Marine			General			Area Outside		Marine		General	
			Footprint	Footprint	Industrial	Industrial	Comm.	Footprint	Industrial	Industrial	Comm.	Bldg Footprint	Industrial	Industrial	Comm.	Industrial	Comm.	Industrial	Comm.	
<b>DPA</b>																				
B	5 Drydock Ave.	95,824	70,000	0	86,024	0	13,415	70,000	60,200	0	9,800	25,824	22,209	0	3,615					
C-1	1 Terminal St.	69,249	0	40,000	69,249	0	0	40,000	40,000	0	0	29,249	29,249	0	0					
C-2	5 Terminal St.	41,901	0	20,000	41,901	0	0	20,000	20,000	0	0	21,901	21,901	0	0					
D	6 Drydock Ave. (#12)	216,650	35,000	86,000	184,544	30,008	1,200	119,208	88,000	30,008	1,200	96,544	96,544	0	0					
E	10 Drydock Ave. (#15)	24,242	6,384	12,616	11,400	0	12,842	19,000	11,400	0	7,600	5,242	0	0	5,242					
F	1 Design Center (#114)	164,010	70,454	0	0	123,008	41,003	70,455	0	52,841	17,614	93,556	0	70,167	23,389					
F-1	Design Center Parking	50,468	0	28,000	0	37,851	12,617	28,000	0	21,000	7,000	22,468	0	16,851	5,617					
G	339 Northern Ave. (#20)	31,120	12,774	0	31,020	0	0	12,774	12,774	0	0	18,246	18,246	0	0					
H	22 Drydock Ave. (#49)	53,997	14,231	0	0	53,997	0	14,231	0	14,231	0	39,766	0	39,766	0					
I	21-25 Drydock Ave. (#114)	225,370	103,194	0	22,537	146,491	56,342	103,194	10,319	67,077	25,798	122,180	12,218	79,417	30,545					
J	27 Drydock Ave. (#114)	61,000	34,398	0	6,100	54,900	0	34,398	3,440	30,958	0	26,602	2,660	23,942	0					
K	36 Drydock Ave.	84,643	7,454	0	84,643	0	0	7,454	7,454	0	0	77,189	77,189	0	0					
L	Drydock #3 (#1.#22.#23)	474,290	13,072	36,000	474,290	0	0	49,072	49,072	0	0	425,218	425,218	0	0					
L-1	24-26 Drydock Ave. (#21)	33,141	14,544	0	33,141	0	0	14,520	14,520	0	0	18,597	18,597	0	0					
L-2	7 Tide St. (#54)	51,040	18,000	11,000	0	51,040	0	29,000	0	29,000	0	22,040	0	22,040	0					
M	3 Dolphin Way (#31)	148,150	55,922	0	85,518	62,632	0	55,922	39,404	16,518	0	92,228	46,114	46,114	0					
M-1	Massport Marine Term.	1,661,000	0	129,240	1,661,406	0	0	129,240	129,240	0	0	1,532,166	1,532,166	0	0					
M-2	Fid Kennedv Ave.	75,310	24,466	0	75,310	0	0	24,466	24,466	0	0	50,844	50,844	0	0					
N	25 Fid Kennedy Ave. (#16)	140,000	85,600	0	0	140,000	0	85,600	0	85,600	0	54,400	0	54,400	0					
O/P	19 Fid K/3 Anchor W (#29)(#14)	115,023	42,873	3,451	0	115,023	0	46,324	0	46,324	0	68,699	0	68,699	0					
R	6 Tide St. (#18)	179,810	0	86,000	0	176,573	3,237	86,000	0	84,452	1,548	93,810	0	92,121	1,689					
S	306 Northern Ave. (#53)	255,590	105,000	0	127,797	114,758	13,035	105,000	52,500	47,145	5,355	150,594	75,297	75,297	0					
V	300 Northern Ave.	270,000	0	0	270,000	0	0	0	0	0	0	270,000	270,000	0	0					
V-1	Drydock #4	105,000	0	47,000	105,000	0	0	47,000	47,000	0	0	58,000	58,000	0	0					
W	290 Northern Ave.	172,000	5,960	47,000	172,000	0	0	52,960	52,960	0	0	119,040	119,040	0	0					
X	310-314 Northern Ave.	211,210	64,000	30,000	211,214	0	0	94,000	94,000	0	0	117,214	117,214	0	0					
Z	34 Drydock Ave. (Pier 10)	34,435	2,000	0	34,435	0	0	2,000	2,000	0	0	32,435	32,435	0	0					
<b>Subtotal</b>		<b>5,044,473</b>	<b>785,326</b>		<b>3,787,529</b>	<b>1,106,281</b>	<b>140,276</b>		<b>758,749</b>	<b>525,154</b>	<b>66,115</b>		<b>3,002,932</b>	<b>588,814</b>	<b>66,482</b>					
<b>%</b>		<b>93.4%</b>	<b>15.6%</b>		<b>75.1%</b>	<b>21.9%</b>	<b>2.8%</b>													
<b>Non-DPA</b>																				
A	1 Drydock Ave.	40,879	0	20,000	0	0	40,879	20,000	0	0	20,000	20,879	0	0	20,879					
Q	12 Channel St. (#32)	69,878	35,511	0	0	69,878	0	35,511	0	35,511	0	34,367	0	34,367	0					
Q-1	4 Drydock Ave. / Channel St	26,000	2,000	10,000	0	0	26,000	12,000	0	0	12,000	14,000	0	0	14,000					
T	6 Harbor St. (#19)	119,440	78,144	0	119,447	0	0	78,144	78,144	0	0	41,303	41,303	0	0					
T-1	Northern Ave. / Channel St.	55,348	0	17,000	55,348	0	0	17,000	17,000	0	0	38,348	38,348	0	0					
U	7 Channel St. (#17)	45,310	20,000	5,000	45,310	0	0	25,000	25,000	0	0	20,310	20,310	0	0					
<b>Subtotal</b>		<b>356,855</b>	<b>135,655</b>		<b>220,105</b>	<b>69,878</b>	<b>66,879</b>		<b>120,144</b>	<b>35,511</b>	<b>32,000</b>		<b>99,961</b>	<b>34,367</b>	<b>34,879</b>					
<b>%</b>		<b>6.6%</b>	<b>38.0%</b>		<b>61.7%</b>	<b>19.6%</b>	<b>18.7%</b>													
<b>Total</b>		<b>5,401,328</b>	<b>920,981</b>		<b>4,007,634</b>	<b>1,176,159</b>	<b>207,155</b>		<b>878,893</b>	<b>560,665</b>	<b>98,115</b>		<b>3,102,893</b>	<b>623,181</b>	<b>101,361</b>					



# Tabla 7: cumplimiento del uso con FAR 4.0

Parcel	Address	Parcel Area	Building Area		Total Land Use			Building Footprint Use				Area Outside Bldg Footprint			
			Exis Bldg Footprint	Add Bldg Footprint	Marine Industrial	General Industrial	Comm.	Building Footprint	Marine Industrial	General Industrial	Comm	Area Outside Bldg Footprint	Marine Industrial	General Industrial	Comm.
<b>DPA</b>															
B	5 Drydock Ave.	95,824	70,000	0	82,409	0	13,415	70,000	60,200	0	9,800	25,824	22,209	0	3,615
C-1	1 Terminal St.	69,249	0	0	69,249	0	0	0	0	0	0	69,249	69,249	0	0
C-2	5 Terminal St.	41,901	0	0	41,901	0	0	0	0	0	0	41,901	41,901	0	0
D	1 Harbor St.	205,519	137,650	0	152,084	51,380	2,055	137,650	101,861	34,413	1,377	67,869	50,223	16,967	679
F	1 Design Center	164,007	83,422	0	0	123,005	41,002	83,422	0	62,567	20,856	80,585	0	60,439	20,146
F-1	Design Center Parking	50,469	0	37,159	9,290	41,179	0	37,159	6,840	30,319	0	13,310	2,450	10,860	0
G / H	339 Northern Ave/22 Drydock	79,818	27,005	27,277	0	79,818	0	54,282	0	54,282	0	25,536	0	25,536	0
I	21-25 Drydock Ave.	225,374	122,520	0	22,537	146,493	56,344	122,520	12,252	79,638	30,630	102,854	10,285	66,855	25,714
J	27 Drydock Ave.	81,043	40,585	0	8,104	72,939	0	40,585	4,059	36,527	0	40,458	4,046	36,412	0
K	36 Drydock Ave.	76,820	7,454	0	76,820	0	0	7,454	7,454	0	0	69,366	69,366	0	0
L	Drydock #3	468,373	8,654	67,346	401,287	67,086	0	76,000	8,914	67,086	0	392,373	392,373	0	0
L-1	24-26 Drydock Ave.	32,324	14,544	15,456	3,879	28,445	0	30,000	3,600	26,400	0	2,324	279	2,045	0
L-2	7 Tide St.	58,400	18,000	22,757	0	58,400	0	40,757	0	40,757	0	17,643	0	17,643	0
M	3 Dolphin Way	134,595	57,221	0	134,595	0	0	57,221	57,221	0	0	77,374	77,374	0	0
M-1	Massport Marine Term.	1,456,089	92,487	247,512	1,456,089	0	0	339,999	339,999	0	0	1,116,090	1,116,090	0	0
M-2	Fid Kennedy Ave.	91,957	25,935	0	91,957	0	0	25,935	25,935	0	0	66,022	66,022	0	0
N	25 Fid Kennedy Ave.	141,425	85,239	0	0	141,425	0	85,239	0	85,239	0	56,186	0	56,186	0
O / P	19 Fid Kennedy/3 Anchor Way	115,023	46,324	10,350	0	115,023	0	56,674	0	56,674	0	58,349	0	58,349	0
R	6 Tide St.	179,791	0	86,000	0	174,783	5,008	86,000	0	83,604	2,396	93,791	0	91,178	2,613
S-1	306 Northern Ave. (Nagle)	145,973	46,789	0	145,973	0	0	46,789	46,789	0	0	99,184	99,184	0	0
S-2 / S-3	306 Northern Ave. (Harpoon)	113,653	46,789	21,500	0	88,703	24,950	68,289	0	53,298	14,991	45,364	0	35,405	9,959
V	Drydock #4	252,004	0	0	252,004	0	0	0	0	0	0	252,004	252,004	0	0
V-1	302 Northern Ave.	86,716	0	0	86,716	0	0	0	0	0	0	86,716	86,716	0	0
W / W-1	290 Northern Ave.	132,422	52,960	0	132,422	0	0	52,960	52,960	0	0	79,462	79,462	0	0
X	310-314 Northern Ave.	183,105	64,000	61,319	0	183,105	0	125,319	0	125,319	0	57,786	0	57,786	0
Z	34 Drydock Ave. (Pier 10)	28,800	0	0	28,800	0	0	0	0	0	0	28,800	28,800	0	0
<b>Subtotal</b>		4,710,674	1,047,578	596,676	3,196,116	1,371,785	142,774	1,644,254	728,083	836,122	80,049	3,066,420	2,468,033	535,662	62,725
<b>%</b>		92.3%	22.2%	12.7%	67.8%	29.1%	3.0%								
<b>Non-DPA</b>															
A / A1	1 Drydock Ave.	50,933	0	38,048	0	0	50,933	38,048	0	0	38,048	12,885	0	0	12,885
Q	12 Channel St.	69,182	35,642	0	0	69,182	0	35,642	0	35,642	0	33,540	0	33,540	0
Q-1	4 Drydock Ave. / Channel St	36,799	25,909	0	0	0	36,799	25,909	0	0	25,909	10,890	0	0	10,890
T / T-1	2 Harbor St/6 Harbor St	189,987	78,144	28,976	0	189,987	0	107,120	0	107,120	0	82,867	0	82,867	0
U	7 Channel St.	45,310	20,000	17,861	0	45,310	0	37,861	0	37,861	0	7,449	0	7,449	0
<b>Subtotal</b>		392,211	159,695	84,885	0	304,479	87,732	244,580	0	180,623	63,957	147,631	0	123,856	23,775
<b>%</b>		7.7%	40.7%	21.6%	0.0%	77.6%	22.4%								
<b>Total</b>		5,102,885	1,207,273	681,561	3,196,116	1,676,264	230,506		728,083	1,016,745	144,006		2,468,033	659,518	86,500

# Criterios del procedimiento de revisión especial de MEPA

## Transporte

El proponente tendrá que presentar un análisis detallado de transporte, de acuerdo con el artículo 80, e identificar la conformidad con el análisis de transporte del Plan maestro del Parque marino Raymond L. Flynn, el Plan de Tránsito Estratégico de Seaport en el sur de Boston y el Plan de Transporte Sostenible del Frente Marítimo del sur de Boston.

Los proyectos serán revisados por un **Comité Asesor de Transporte** conformado por planificadores de transporte de la BPDA, el Departamento de Transporte de Boston, MassDOT, MBTA, Massport, un representante de la Asociación de Parques Comerciales del Parque marino Raymond L. Flynn y la Asociación Administrativa de Transporte de Seaport.

## Humedales

El proponente tendrá que respetar la Ordenanza y las Regulaciones de Humedales de la Ciudad de Boston y el Distrito de Resiliencia de Afluencias Costeras (artículo 25A).

## Emisiones de gases de efecto invernadero

Los proyectos respetarán el artículo 37 del Código de Zonificación de Boston (Boston Zoning Code), incluida la presentación de una evaluación de la neutralidad de carbono de los edificios.



# Determinación escrita consolidada según el capítulo 91

Las solicitudes de licencias individuales deberán incluir planes elaborados de conformidad con la sección 9.11 (3) del título 310 del Código de Regulaciones de Massachusetts (Code of Massachusetts Regulations, CMR). Los planes de las licencias deben respetar la Determinación escrita consolidada y reunir las siguientes características:

- Los proyectos propuestos deben respetar la actualización del Plan maestro del Parque marino Raymond L. Flynn.
- Satisfacer todas las condiciones pertinentes de la Determinación escrita consolidada.
- Respetar la Tabla 7 en términos de volumen y uso de la construcción.
- Reflejar el diseño del edificio y el sitio que se muestra en el plan del sitio del proyecto presentado con la Determinación escrita consolidada.
- No proponer usos nuevos distintos de los que se especifican en la tabla 7.
- Respetar las políticas de aumento del nivel del mar del Programa de Vías Fluviales del Departamento de Protección Ambiental.
- No desencadenar más revisiones según la Ley de la Política Medioambiental de Massachusetts, además de las del procedimiento de revisión especial (como el Aviso de modificación del proyecto).
- Aportar un análisis ambiental complementario con los Avisos de inicio del procedimiento de revisión especial.
- Respetar el mapeo del espacio aéreo de Logan que promueve un espacio aéreo crítico alrededor del aeropuerto internacional Logan de Boston, para proteger las rutas de los vuelos hacia el aeropuerto y desde allí.
- Disponer de una evaluación externa para determinar que el astillero pueda seguir funcionando de manera independiente para usos que no dependen del agua y las estructuras que se proponen en los lotes L y L-1.

# Próximos pasos

- Aviso en la pantalla ambiental
- Período de comentarios de 60 días
- Visita virtual al sitio el 5 de abril a la 1 p. m.