

HOJA INFORMATIVA

ÁREA DE DESARROLLO PLANIFICADA N.º [___]

PLAN MAESTRO DEL PDA Y PLAN DE DESARROLLO (FASES 1 A 5)

RECONSTRUCCIÓN DE SUFFOLK DOWNS, EAST BOSTON

_____, 2019

- Proponente The McClellan Highway Development Company, LLC, una empresa de responsabilidad limitada de Delaware, sus sucesores y cesionarios. El Proponente es un afiliado de The HYM Investment Group, LLC.
- PDA El Proyecto se ubicará en la porción del antiguo centro de carreras de caballos Suffolk Downs (525 McClellan Highway en East Boston y Revere) que queda dentro de la ciudad de Boston (el “PDA”). El PDA consiste de aproximadamente 109 acres (44 hectáreas). El sitio completo Suffolk Downs (el “Sitio Suffolk Downs”) también incluye aproximadamente 52 acres (21 hectáreas) en la municipalidad de Revere. El PDA está delimitado por el límite municipal entre Boston y Revere al norte; por el camino de la línea azul del MBTA al este; por McClellan Highway (Ruta 1A) y un parque de almacenamiento de petróleo al oeste; y por Waldemar Avenue al sur. El PDA se describe en mayor detalle en el Anexo A adjunto y está representado en el Anexo B adjunto.
- Proyecto El Proyecto incluirá la reconstrucción en fases del PDA a una comunidad de usos mixtos y orientada al tránsito. Los usos previstos incluirán usos de oficina, de laboratorio, de hotel, de tiendas, residenciales, de estacionamiento y otros usos, y brindarán opciones de viviendas como departamentos, condominios, y viviendas para personas mayores. El 25 % del Sitio Suffolk Downs se destinará a espacios abiertos, con aproximadamente 27 acres (11 hectáreas) de espacios abiertos en Boston y aproximadamente 13 acres (5 hectáreas) adicionales de espacios abiertos en Revere, que estarán todos a disposición de los residentes de Boston. El Proyecto se ubica contiguo a la estación Suffolk Downs de la línea azul de la MBTA, en la que se construirá una plaza pública con tiendas y negocios y áreas para sentarse.
- Densidad El Proyecto estará formado por hasta 10,520,000 pies cuadrados (977,340 metros cuadrados) de Superficie Construida y el coeficiente de utilización del suelo (FAR) del Proyecto no excederá 2.3.
- Altura Las alturas máximas de los edificios que se desarrollarán en el PDA variarán de 40 pies (12 metros) a lo largo de Waldemar Avenue a 220 pies (67 metros) cerca del corazón del Sitio Suffolk Downs, a lo largo de Tomasello Drive. Ya que el PDA limita con el vecindario Orient Heights al sur, el Proponente se ha

comprometido a que una parte del PDA esté sujeta a restricciones especiales con respecto a la altura de los edificios, la cantidad de superficie construida, y los aumentos en el volumen de los edificios por encima del cerramiento máximo, todo para la protección del vecindario Orient Heights.

Construcción en fases Se anticipa que la construcción del Proyecto se realice en cinco fases. Cada fase se describe en los Planes de Desarrollo del PDA correspondiente, que incluyen lo siguiente:

Fase	Superficie Construida total (pies cuadrados)	Superficie Construida residencial (incluidos los usos complementarios) (pies cuadrados)	Superficie Construida no residencial (pies cuadrados)	Superficie Construida en la planta baja con usos activos mínima requerida (pies cuadrados)	Pies cuadrados mínimos de espacio abierto de acceso público
1	1,338,000	745,000	593,000	56,000	252,648
2	1,731,000	1,325,000	406,000	51,000	389,862
3	2,905,000	1,994,000	911,000	53,000	168,914
4	3,183,000	2,047,000	1,136,000	0	175,975
5	1,363,000	1,199,000	164,000	0	196,945
Total	10,520,000	7,310,000	3,210,000	160,000	1,184,344

Beneficios públicos El desarrollo del Proyecto brindará importantes beneficios públicos al vecindario East Boston y a las Ciudades de Boston y de Revere, incluyendo:

- Una inversión estimada de \$170 millones en calles, aceras, senderos para bicicletas y caminos peatonales; instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y para el drenaje pluvial en todo el Sitio Suffolk Downs, y un total de 40 acres (16.19 hectáreas) de espacios abiertos accesibles al público en Boston y en Revere,
- un programa de aproximadamente \$50 millones para mejoras del sistema de transporte fuera del sitio a numerosas calles, intersecciones, y instalaciones claves para el tránsito e infraestructura relacionada, incluidas mejoras significativas a la Ruta 1A, servicio de autobús de enlace a lugares fuera del sitio, y estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas,
- 13% de las viviendas en el Proyecto serán viviendas asequibles,
- por cada pie cuadrado de construcción destinado hacia usos de oficina, investigación y desarrollo, comercios, o hotel que supera a los primeros 100,000 pies cuadrados de tales usos, el Proponente hará un pago de \$9.03 a la ciudad de Boston para promover el desarrollo de viviendas asequibles en la ciudad, y también hará un pago de \$1.78 a la ciudad de Boston para promover la creación de empleos en la ciudad.

- aproximadamente el 10 % del espacio para tiendas y negocios en el Proyecto será asignado a comercios locales con términos de alquileres flexibles y se proporcionarán 2,500 pies cuadrados (232.26 metros cuadrados) para respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston.

Cláusula de no discriminación El Proponente se ha comprometido establecer una cláusula de no discriminación que también será vinculante para futuros propietarios, lo cual prohibirá la discriminación según raza, credo, color, sexo, preferencia sexual, discapacidad, religión o nacionalidad. (Esta es la misma cláusula que es un requisito para el desarrollo de parcelas vendidas por la Ciudad de Boston, aunque la parcela de Suffolk Downs no es una parcela vendida por la Ciudad.)

Zonificación El PDA está ubicada dentro del Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs del Distrito del Vecindario de East Boston del Código de Zonificación de Boston y también se encuentra en un Área de Superposición de Estudio Especial.

Anexo A
Descripción legal del PDA

[consulte el adjunto]

METES AND BOUNDS DESCRIPTION
Suffolk Downs
Boston Parcel
Boston, Massachusetts

A certain parcel of land situated in the Commonwealth of Massachusetts, County of Suffolk, City of Boston, shown on a plan entitled "Suffolk Downs Boston Parcel", dated February 1, 2019, prepared by Beals and Thomas, Inc. More particularly bounded and described as follows:

Beginning at most northwesterly corner of the premises, thence running;

S 72° 55' 46" E 102.09 feet to a point, thence turning and running;

N 30° 38' 04" E 35.00 feet to a point, thence turning and running;

S 72° 55' 46" E 143.76 feet to a point, thence turning and running;

S 58° 55' 56" E 615.50 feet to a point, thence turning and running;

S 56° 06' 46" E 304.47 feet to a point, thence turning and running;

NORTHEASTERLY by a curve to the left with a length of 155.68 feet and a radius of 120.00 feet to a point, thence turning and running;

N 49° 33' 19" E 311.11 feet to a point, thence turning and running;

N 44° 12' 04" E 473.63 feet to a point, thence turning and running;

N 47° 38' 04" E 169.84 feet to a point, thence turning and running;

N 41° 59' 00" E 112.90 feet to a point, thence turning and running;

N 50° 20' 34" E 426.66 feet to a point, thence turning and running;

N 78° 09' 14" E 106.63 feet to a point, thence turning and running;

N 89° 49' 19" E 74.99 feet to a point, thence turning and running;

N 83° 20' 52" E 190.40 feet to a point, thence turning and running;

N 78° 35' 32" E 238.02 feet to a point, thence turning and running;

S 89° 53' 08" E 109.48 feet to a point, thence turning and running;

S 73° 05' 33" E 89.69 feet to a point, thence turning and running;

S 64° 00' 33" E	346.13 feet to a point, thence turning and running;
S 54° 47' 43" E	115.28 feet to a point, thence turning and running;
S 47° 38' 08" E	90.14 feet to a point, thence turning and running;
S 31° 01' 03" E	106.28 feet to a point, thence turning and running;
S 09° 08' 28" E	231.61 feet to a point, thence turning and running;
S 15° 44' 48" E	299.35 feet to a point, thence turning and running;
S 24° 47' 58" E	93.47 feet to a point, thence turning and running;
S 39° 23' 08" E	110.41 feet to a point, thence turning and running;
S 25° 50' 12" W	858.31 feet to a point of non-tangential curvature, thence turning and running;
SOUTHERLY	by a curve to the right with a length of 566.66 feet and a radius of 2688.79 feet to a point of non-tangential curvature, thence turning and running;
SOUTHWESTERLY	by a curve to the right with a length of 144.65 feet and a radius of 148.18 feet to a point of tangency, thence turning and running;
N 86° 09' 52" W	70.19 feet to a point, thence turning and running;
WESTERLY	by a curve to the right with a length of 18.23 feet and a radius of 288.22 feet to a point of non-tangential curvature, thence turning and running;
N 07° 27' 34" E	100.00 feet to a point of non-tangential curvature, thence turning and running;
WESTERLY	by a curve to the right with a length of 78.37 feet and a radius of 188.22 feet to a point of tangency, thence turning and running;
N 58° 41' 08" W	1050.00 feet to a point, thence turning and running;
S 31° 18' 52" W	100.00 feet to a point, thence turning and running;
N 58° 41' 08" W	150.68 feet to a point, thence turning and running;

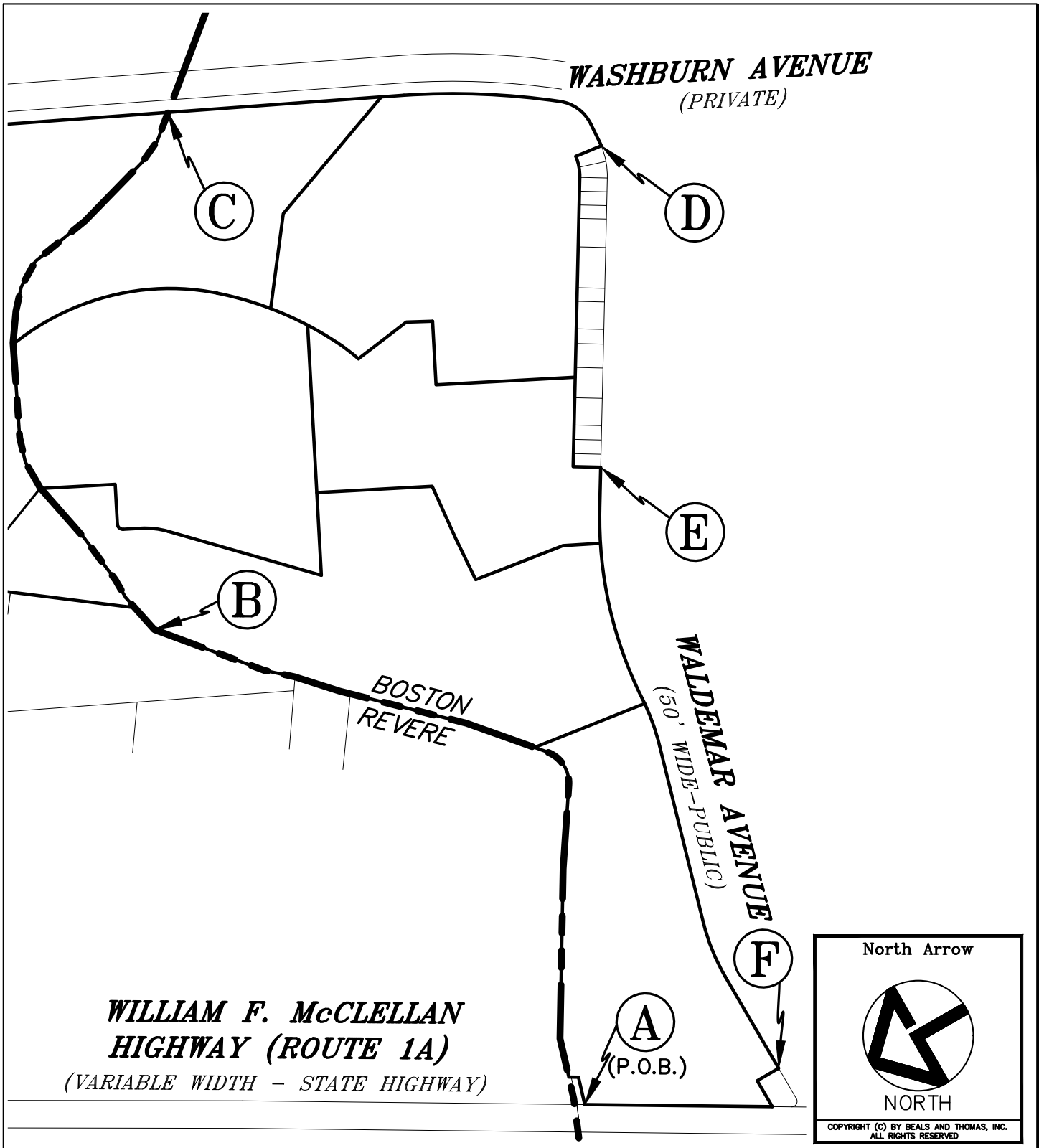
WESTERLY	by a curve to the left with a length of 712.00 feet and a radius of 1465.00 feet to a point of reverse curvature, thence turning and running;
WESTERLY	by a curve to the right with a length of 182.45 feet and a radius of 828.45 feet to a point, thence turning and running;
N 73° 54' 48" W	663.79 feet to a point, thence turning and running;
WESTERLY	by a curve to the left with a length of 210.98 feet and a radius of 740.61 feet to a point, thence turning and running;
S 89° 45' 52" W	385.00 feet to a point, thence turning and running;
N 00° 14' 08" W	90.00 feet to a point, thence turning and running;
S 89° 45' 52" W	108.89 feet to a point, thence turning and running;
N 30° 38' 04" E	680.72 feet to the point of beginning.

Containing 4,756,315 square feet more or less, or 109.190 acres more or less.

Anexo B

Plano del PDA

[consulte el adjunto]



Suffolk Downs
Boston Parcel
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Perimeter Boundary Exhibit
 Scale: 1"=500' Date: 02/01/2019
 Source File: 285402B013A
 Drawing No. 285402P149A-001
 B+T Project No. 2854.02

Line & Curve Table		
Direction/Delta	Length	Radius
A S72°55'46"E	102.09	
N30°38'04"E	35.00	
S72°55'46"E	143.76	
S58°55'56"E	615.50	
S56°06'46"E	304.47	
74°19'55"	155.68	120.00
N49°33'19"E	311.11	
N44°12'04"E	473.63	
N47°38'04"E	169.84	
N41°59'00"E	112.90	
N50°20'34"E	426.66	
B N78°09'14"E	106.63	
N89°49'19"E	74.99	
N83°20'52"E	190.40	
N78°35'32"E	238.02	
S89°53'08"E	109.48	
S73°05'33"E	89.69	
S64°00'33"E	346.13	
S54°47'43"E	115.28	
S47°38'08"E	90.14	
S31°01'03"E	106.28	
S9°08'28"E	231.61	
S15°44'48"E	299.35	
S24°47'58"E	93.47	
S39°23'08"E	110.41	

Line & Curve Table		
Direction/Delta	Length	Radius
C S25°50'12"W	858.31	
12°04'30"	566.66	2688.79
55°55'51"	144.65	148.18
N86°09'52"W	70.19	
3°37'26"	18.23	288.22
D N7°27'34"E	100.00	
23°51'18"	78.37	188.22
N58°41'08"W	1050.00	
S31°18'52"W	100.00	
E N58°41'08"W	150.68	
27°50'46"	712.00	1465.00
12°37'06"	182.45	828.45
N73°54'48"W	663.79	
16°19'20"	210.98	740.61
S89°45'52"W	385.00	
F N0°14'08"W	90.00	
S89°45'52"W	108.89	
S30°38'03"W	680.72	

Suffolk Downs
Boston Parcel
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Line & Curve Tables

Date: 02/01/2019

Source File: 285402B013A
 Drawing No. 285402P149A-002

B+T Project No. 2854.02