

****Esta traducción al español es solamente para conveniencia. En el caso de cualquier discrepancia entre el documento original en inglés y esta traducción al español, la versión en inglés controlará.****

****This translation into Spanish is for convenience only. In the event of any discrepancy between the original English-language document and this Spanish-language translation, the English version shall govern.****

**AUTORIDAD DE RECONSTRUCCIONES DE BOSTON
QUE EJERCE COMO AGENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE
BOSTON**

**PLAN MAESTRO
PARA
EL ÁREA DE DESARROLLO PLANIFICADA N.º [__]**

RECONSTRUCCIÓNREURBANIZACIÓN DE SUFFOLK DOWNS, EAST BOSTON

FECHA: [__ de _____ ~~de~~ 2019]

1. Plan maestro. De conformidad con la Sección 3-1A, Secciones 53-44 a 53-49 y con el Artículo 80C del Código de Zonificación de Boston (aplicable en la fecha del presente, el “Código”), este plan constituye el Plan Maestro para el Área de Desarrollo Planificada n.º [__] (el “**Plan Maestro**”) para la reconstrucción propuesta (el “**Proyecto Maestro**”) de la parte de East Boston de los aproximadamente 161 acres (~~65 hectáreas~~) del Sitio Suffolk Downs (el “**Sitio Suffolk Downs**”) ubicados en 525 McClellan Highway en East Boston y en Revere, como se describe en forma más detallada a continuación. Esta parte del Sitio Suffolk Downs que está ubicada dentro de East Boston se denomina en el presente como Área PDA (Área de Desarrollo Planificada ~~(Planned Development Area, PDA)~~) e incluye aproximadamente 109 acres (~~44,11 hectáreas~~). El Área PDA se describe en mayor detalle a continuación y en la descripción legal adjunta al presente como Anexo A, y se muestra en el plano adjunto al presente como Anexo B (el “**Plan Maestro del Área PDA**”).

Este Plan Maestro contempla la construcción de múltiples edificios y de la infraestructura relacionada con estos como parte de una reconstrucciónreurbanización en fases y enuncia una declaración del concepto del desarrollo para el Área PDA, incluidos los objetivos de la planificación y el carácter del desarrollo, los usos propuestos del Área PDA, los diferentes requisitos dimensionales contemplados para los edificios que se desarrollarán como parte del Proyecto Maestro, las fases de construcción propuestas y los beneficios públicos previstos del Proyecto Maestro.

Este Plan Maestro consta de [__] ([__]) páginas de texto y de los Anexos A-J. Todas las referencias en el presente a este Plan Maestro hacen referencia a estas páginas y anexos. Los términos en mayúsculas utilizados, pero no definidos en este Plan Maestro representarán lo definido en la Sección 2A del Código, aplicables en la fecha del presente y no según las enmiendas de aquí en adelante.

Este Plan Maestro describe cinco fases del desarrollo que se realizará dentro del Área PDA (cada una, una “**Fase**” y en conjunto las “**Fases**”), que se prevé que se desarrollarán como las Fases 1-5, como se define más adelante. Las Fases, que se analizan con mayor detalle más adelante, también serán objeto de uno o más Planes de Desarrollo de las Áreas de Desarrollo Planificadas (como se define en el Código, cada plan, un “**Plan de Desarrollo del PDA**”) para proporcionar información más específica sobre las diferentes Fases y los componentes de estas.

En el **Anexo C** adjunto, se presenta un plano conceptual del sitio del Proyecto Maestro.

2. El proponente. El proponente de este Plan Maestro es The McClellan Highway Development Company, LLC, una empresa de responsabilidad limitada de Delaware (conjuntamente con sus afiliadas, y con sus respectivos sucesores y personas designadas, el “**Proponente**”). El Proponente es un afiliado de The HYM Investment Group, LLC y es el actual propietario del Área PDA y de todo el Sitio Suffolk Downs.

El Proponente es una empresa privada de responsabilidad limitada de Delaware que está habilitada para ejercer en Massachusetts y que ha presentado una Declaración de Interés Beneficioso a la Autoridad de Reconstrucción de Boston, que ejerce como la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (la “**BPDA**”), según se exige en la Sección 80B-8 del Código.

3. Descripción del Sitio Suffolk Downs y del Área PDA. El Sitio Suffolk Downs es un establecimiento de carreras de caballos pura sangre de 161 acres (~~65,15 hectáreas~~) subutilizado ubicado dentro de East Boston y Revere, Massachusetts, que incluye (a) el Área PDA, que abarca aproximadamente 109 acres (~~44,11 hectáreas~~) ubicados en East Boston y (b) aproximadamente 52 acres (~~21 hectáreas~~) de tierra que se ubican en Revere. El Sitio Suffolk Downs limita con Winthrop Avenue al norte, con Washburn Avenue y con la zona de servidumbre de la línea azul de la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts (Massachusetts Bay Transportation Authority, MBTA) al este, con McClellan Highway (Ruta 1A) y con un parque de almacenamiento de ~~aceite~~petróleo al oeste, y con Waldemar Avenue al sur, y el Área PDA tiene los mismo límites, excepto que está rodeada por el límite municipal Revere-Boston al norte. Junto con la reconstrucción del Área PDA, la parte contigua del Sitio Suffolk Downs que está ubicada dentro de la ciudad de Revere se reconstruirá de conformidad con los permisos y con las aprobaciones, incluido un permiso especial, emitido por la ciudad de Revere.

4. Zonificación. El ÁREA PDA está ubicada dentro del Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs (el “**Subdistrito**”) del Distrito del Vecindario de East Boston, que está regido por el Artículo 53 del Código. La Sección 53-44 del Código identifica al Área PDA como una ubicación para una posible Área de Desarrollo Planificada. El Código también identifica el Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs como una Área de Superposición de Estudio Especial. El Área PDA no está ubicada dentro del distrito de zonificación designado como residencial; por lo tanto, este Plan Maestro está permitido por el Artículo 3-1A.a del Código. Como se indicó anteriormente, actualmente, la tierra dentro del Área PDA es propiedad del Proponente. En relación con el desarrollo del Proyecto Maestro, en virtud de este Plan Maestro, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento independiente, se prevé que el Área

PDA se subdividirá y que se crearán nuevas parcelas legales, las que serán poseídas bajo derechos de propiedad independientes.

5. Objetivos de planificación y carácter de la reconstrucción. La visión del Proponente para el Proyecto Maestro es crear una comunidad vibrante, orientada al tránsito y de uso mixto que ofrecerá una combinación de usos activos, alegres vivaces y apropiados (incluidos los usos para oficinas, para laboratorios, para hoteles, comerciales, residenciales, para estacionamientos y otros), conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos de acceso público y por espacios cívicos que incorporarán las características de los humedales existentes así como áreas de recreación activa y pasiva. Esto incluirá la incorporación de un extenso sistema de espacio abierto de acceso público de 27 acres (~~10,93 hectáreas~~) (25% del Área PDA) en Boston, junto con 13 acres (~~5,26 hectáreas~~) adicionales de espacio abierto de acceso público en Revere (25% de la parte del Sitio Suffolk Downs de Revere), todos estos disponibles para los residentes de Boston.

- a. Uso de la tierra. El Área PDA y las partes contiguas al Sitio Suffolk Downs; actualmente; incluyen una pista de carreras subutilizada, un edificio de administración desocupado, un club house y edificios de mantenimiento asociados, una tribuna, área de estacionamiento y establos (que se encuentran en mal estado y no se pueden seguir usando).
- b. Diseño urbanístico. El desarrollo del Proyecto Maestro derivará resultará en la construcción de diversas combinaciones de usos, incluidas las siguientes: opciones de viviendas para satisfacer las necesidades de los vecindarios aledaños, incluidos departamentos, condominios y hogares para ancianos, personas mayores; usos de oficinas comerciales y de laboratorios atractivos para empleadores de industrias crecientes y de nuevas tecnologías, que mejorarán y expandirán la creación de puestos de trabajo y oportunidades económicas en East Boston, y la incorporación de numerosos comercios de una planta, incluida la creación de un nuevo centro una nueva plaza comercial, Belle Isle Square, y un distrito de comercio “Main Street” que conectará con la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs y con Beachmont Square, un nuevo centro una nueva plaza comercial que construirá el Proponente en la estación de la línea azul de la MBTA de Beachmont. El Proponente aplicará los principios de ~~desarrollo orientado~~ Desarrollo Orientado al ~~tránsito~~ Tránsito (Transit-Oriented Development, **TOD**) mediante la integración de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua con medios de transporte alternativos, que incluyen nuevos senderos para bicicletas, estacionamientos para bicicletas y estaciones públicas de bicicletas compartidas, y a través del desarrollo de conexiones mejoradas con los barrios contiguos de East Boston y de Revere en todo el Sitio de Suffolk Downs, lo que incluye senderos peatonales y para bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles. El Proponente también incorporará estrategias de adaptación previsoras para abordar el futuro aumento del nivel del mar y otros impactos del cambio climático.

Además, el desarrollo del Proyecto Maestro estará sujeto a los siguientes requisitos dimensionales y parámetros de diseño urbanístico:

- i. *Zona de servidumbre.* ~~En el~~[Adjunto al](#) presente, ~~se adjunta~~ un plano conceptual de la zona de servidumbre ~~es~~ incluido en el Anexo C-1. Este plan describe las ubicaciones propuestas de las dimensiones de la línea central para cada zona de servidumbre propuesta en el sitio y qué zonas de servidumbre fueron designadas usando la nomenclatura de las Pautas para las Calles Completas de Boston. Las zonas de servidumbre se otorgarán a la ciudad de Boston después de finalizar la construcción de todas las zonas de servidumbre y de los lotes de desarrollo adyacentes, con respecto a las zonas de servidumbre especificadas que se incluyen en el Anexo C-1. Una asociación de propietarios de los edificios de Suffolk Downs (Suffolk Downs building owner's association, "SDOA"), financiada por contribuciones de propietarios de edificios individuales, administrará todas las zonas de servidumbre.
- ii. *Superficie de construcción máxima.* La parte de la superficie dentro del PDA ocupada por la superficie de construcción no excederá el 40 % en el conjunto. A fin de determinar si cualquier plan de desarrollo propuesto cumple con este requisito, se tendrá en cuenta la superficie de construcción de la planta baja de todos los edificios en el conjunto dentro del PDA y se comparará con toda la tierra del PDA, incluidos sin limitación los espacios abiertos y las calles.
- iii. *Usos Activos de la Planta Baja.* Un mínimo del 75 % de las tiendas en la planta baja a lo largo de las zonas de servidumbre descritas en el Anexo C-2 será espacio para Usos Activos de la Planta Baja (como se define a continuación en la Sección 7).
- iv. *Estructuras de base y retiros para las construcciones.* ~~En el~~[Adjunto al](#) presente, ~~se adjunta~~ un plano que muestra las zonas de retiro para las estructuras de base ~~incluidas~~[es incluido](#) en el Anexo C-3. Como se muestra en dicho plano, se requerirán retiros para las construcciones a lo largo de ciertas fachadas de edificios, junto a las zonas de servidumbre públicas futuras, arriba de una estructura de base que no debe exceder los seis (6) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de seis (6) pisos, y que no debe exceder los siete (7) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de siete (7) pisos, en el Anexo C-3. Dichos retiros serán de un mínimo de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, salvo que, para hasta el veinte por ciento (20 %) de la superficie lineal total donde se deberían cumplir las reglas de retiro dentro del PDA, la BPDA haga una excepción de los requisitos sobre retiros en virtud de la Sección 15 de los Planes de Desarrollo del PDA (Procedimientos de revisión del desarrollo).
- v. *Distancia mínima entre edificios.* La distancia mínima entre dos edificios cualquiera con espacio habitable, cuyos elementos se construyan sobre una estructura de base, será de cincuenta (50) pies ~~(15,2 metros)~~.
- vi. *Retiros para las construcciones.* Los edificios cumplirán con las zonas de retiro para construcciones mínimas para áreas de retiro de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, diez (10) pies ~~(3 metros)~~ y quince (15) pies ~~(4,5 metros)~~, medidas

desde el límite de la zona de servidumbre adyacente, en las ubicaciones que se muestran en el Anexo C-4, que se adjunta en el presente. Para la medición del retiro de una construcción, no se tendrán en cuenta los traspasos de límite menores, como toldos, cornisas, astas y letreros.

- vii. *Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga.* ~~En el~~ Adjunto al presente, se adjunta un plano donde se especifican las zonas de servidumbre donde se prohíben las entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga, las que ~~se incluyen~~ es incluido en el Anexo C-5. Para cada edificio, el ancho total de cada rampa para las entradas de estacionamiento no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, y el ancho total de cada rampa para las entradas de servicio y muelle de carga no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, salvo en los edificios específicos identificados en el Anexo C-5 donde se permiten rampas más grandes, las rampas para entradas de estacionamiento pueden ser de hasta cuarenta y ocho (48) pies ~~(14,6 metros)~~ de ancho.
- viii. ~~Pared de la construcción horizontal máxima.~~ ~~En el~~ La máxima pared horizontal del edificio. Adjunto al presente, se adjunta una tabla que muestra fase por fase la longitud horizontal máxima para las paredes de edificios continuas, en la que se diferencian los edificios según si su uso principal es residencial o comercial, ~~la que se incluye~~ adjunta es incluido en el Anexo C-6.

Cualquier cambio en los requisitos dimensionales y en los parámetros de diseño urbanístico mencionados anteriormente requerirá la aprobación del BPDA en virtud de la Sección 15 de los Planes de Desarrollo del PDA (Procedimientos de revisión del desarrollo).

c. Esfera pública.

- i. *Espacio abierto.* Se prevé que el Proyecto Maestro ~~erecreará~~ servicios claves en la esfera pública y cívica ~~claves~~, incluidas ~~numerosas~~ varias plazas públicas abiertas, parques, áreas de juegos y áreas de recreación activa y pasiva al aire libre, que permitirán una mayor utilización del Área PDA en comparación con la actual pista de carreras subutilizada y de las áreas valladas que están en gran parte desocupadas. Aproximadamente, el 25% del total del Área PDA será desarrollada y mantenida por el Proponente como espacio abierto de acceso público en Boston, junto con espacio abierto de acceso público adicional en Revere, que estará disponible para el uso para los residentes de Boston. La red de espacio abierto también fomentará el manejo previsor del drenaje pluvial y las mejores prácticas de adaptación, así como la mejora de la protección de los recursos de los humedales cercanos al ponerlos visualmente a disposición del público al mismo tiempo que se los protege de las ~~alteraciones~~ molestias físicas. Algunos de los destacados espacios abiertos que se construirán como parte del Proyecto Maestro incluyen los siguientes:

(1) Belle Isle Square: una nueva plaza pública contigua a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, que se denominará Belle Isle Square, que estará rodeada por comercios activos, contará con áreas para sentarse y con diseño del paisaje, y se podrá utilizar para eventos de la comunidad.

(2) Espacio común central (Central Common): área de recreación activa y pasiva, de aproximadamente 15 acres (~~6 hectáreas~~), ubicada en un espacio central, disponible todo el año, con aproximadamente 3 acres (~~1,21 hectáreas~~) de campo abierto para albergar diferentes usos, incluidos pícnic de verano, fútbol, clases de gimnasia, eventos de la comunidad y otras actividades en grupo.

(3) Corredor lineal activo (Active Linear Park Corridor): un corredor abierto, concebido para que se extienda por gran parte del Área PDA y para que enlace diferentes vecindarios y la comunidad circundante a través de espacios abiertos que incluirán lomadas, espacios con césped, áreas patios de ~~juegos tradicionales~~ recreo para ~~los~~ niños y barras de mono.

(4) Orient Heights Park: un nuevo parque para el vecindario justo sobre Waldemar Avenue en el límite con el barrio residencial Orient Heights.

Las fases del desarrollo de la red de espacios abiertos se describen en los Planes de Desarrollo del PDA. El proponente y/o la SDOA estarán a cargo de construir y mantener el espacio abierto ya que el espacio abierto público y todos los espacios abiertos se desarrollarán de acuerdo con las pautas para espacios abiertos que se adjuntan en el presente, en el Anexo C-7.

Tras la finalización, los propietarios de los edificios adyacentes o la SDOA estarán a cargo de mantener las áreas de espacios abiertos, perpetuamente, y las obligaciones de mantenimiento para las áreas de espacios abiertos pertenecientes a la ciudad de Boston se regirán por el contrato de mantenimiento correspondiente que se celebró por cada área de espacio abierto.

El Proponente también ha asumido los siguientes compromisos adicionales para la propiedad pública o los derechos de paso de servidumbre perpetuos para áreas de espacio abierto clave, como se describe a continuación, lo que da un total de 2,5 acres (~~1 hectárea~~) de superficie que serán propiedad de la ciudad de Boston y aproximadamente 3 acres (~~1,21 hectáreas~~) de superficie, con respecto a las que la ciudad de Boston debe conservar derechos de servidumbre perpetuos:

(A) Orient Heights Park (aproximadamente 1,0 acres [~~0,4 hectáreas~~]). Este espacio abierto se construirá sobre una parte del extremo sur del Sitio del PDA, adyacente al vecindario Orient Heights y a Waldemar Avenue, e incluirá usos de recreación activos (es decir, áreas de juegos, posibles canchas de básquetbol u otras instalaciones), áreas para sentarse, paseos

peatonales y senderos de bicicletas que se conectan con la red de espacios abiertos del Proyecto Maestro más grande. Tras la finalización de la construcción de esta área de espacio abierto y de las calles y de los edificios asociados, el Proponente otorgará la titularidad absoluta de Orient Heights Park para que la ciudad de Boston haga uso de este como parque público y celebrará un acuerdo con el Departamento de Parques y Recreación de Boston (Boston Parks and Recreation Department, BPRD) para que la SDOA conserve el espacio abierto y las mejoras construidas por el Proponente perpetuamente.

(B) Áreas de espacio abierto en el Gateway Park (aproximadamente 1,5 acres ~~{0,6 hectáreas}~~ en el conjunto). Este espacio abierto se construirá a lo largo de la nueva calle Parkway (que atravesará el espacio común central) y se accederá por el corredor lineal activo y el espacio central. Se prevé que estas áreas de espacio abierto de Gateway Park incluirán numerosas áreas recreativas, como canchas de básquetbol/tenis/pickleball, áreas de juegos y un parque para perros. Tras la finalización de la construcción de esta área de espacio abierto y de las calles y de los edificios asociados, el Proponente otorgará la titularidad absoluta de las áreas de espacio abierto de Gateway Park para que la ciudad de Boston haga uso de estas como parque público y celebrará un acuerdo con el BPRD para que la SDOA conserve el espacio abierto y las mejoras construidas por el Proponente perpetuamente.

(C) Campo multipropósitos dentro del espacio común central (aproximadamente 2,3 acres ~~{0,9 hectáreas}~~). El espacio abierto del espacio común central será el espacio abierto más grande del Sitio Suffolk Downs e incluirá un gran campo multipropósitos de aproximadamente 2,3 acres ~~{0,9 hectáreas}~~. El campo multipropósitos estará diseñado y construido para apoyar los deportes, como el fútbol, eventos (incluidos eventos de la comunidad y cívicos) y otros usos para actividades recreativas activas. Tras la finalización de la construcción del campo multipropósitos, el Proponente otorgará zonas de servidumbre en los espacios abiertos para cumplir con el acuerdo de zonas de servidumbre con la ciudad de Boston, brindando un uso público perpetuo del campo multipropósitos, y también celebrará un acuerdo con el BPRD para que la SDOA conserve el espacio abierto y las mejoras construidas por el Proponente perpetuamente. Este acuerdo establecerá que la SDOA conservará el campo multipropósitos, y que la SDOA y el BPRD contarán con derechos compartidos de programación, y el BPRD supervisará la programación del campo para el 50 % de las horas de funcionamiento y la SDOA tendrá el control sobre la programación para el 50 % de las horas de funcionamiento restantes.

(D) Campo flexible dentro del corredor lineal activo (aproximadamente 0,7 acres ~~{0,28 hectáreas}~~). Esta área de campo flexible dentro del

corredor lineal flexible será construida como un campo abierto rectangular que será adecuado para fines recreativos de menor escala. Esto podría incluir fútbol juvenil, eventos, yoga y otros usos de actividades recreativas. De manera similar a lo que sucederá con el campo multipropósitos descrito anteriormente, este campo flexible estará sujeto a un acuerdo de servidumbre de espacio abierto con la ciudad de Boston, que brindará un uso público perpetuo del campo flexible y el Proponente celebrará un acuerdo con el BPRD para que la SDOA conserve el espacio abierto y las mejoras construidas por el Proponente perpetuamente. Este acuerdo establecerá que la SDOA conservará el campo, y que la SDOA y el BPRD contarán con derechos compartidos de programación, y el BPRD supervisará la programación del campo para el 50 % de las horas de funcionamiento y la SDOA tendrá el control sobre la programación para el 50 % de las horas de funcionamiento restantes.

El espacio abierto dentro del Proyecto Maestro incluirá las siguientes instalaciones de recreación activa (u otras instalaciones razonablemente equivalentes):

> Un (1) campo de usos múltiples (como se mencionó anteriormente)

> Un (1) campo flexible (como se mencionó anteriormente)

> Cuatro (4) canchas de básquetbol

> Tres (3) canchas de tenis / canchas de pickleball

> Cinco (5) patios de recreo

> Cinco (5) canchas de bocha

Determinaciones sobre el diseño específico y las ubicaciones de instalaciones activas de recreación, incluidas canchas, campos, parques infantiles y otras áreas, se realizarán a medida que se desarrollan espacios abiertos individuales, como parte de este proceso de revisión del desarrollo adicional en virtud de la Sección 15 de cada Plan de Desarrollo de PDA.

Todas las áreas de los espacios abiertos ubicadas en el Proyecto Maestro serán operadas y mantenidas por el Proponente o por la SDOA, sin costo para la ciudad de Boston. En el **Anexo F** se adjunta un plano ilustrativo del sitio que representa la red de espacios abiertos y la programación.

- ii. *Paisaje urbano, transporte y acceso.* El Proyecto Maestro creará una red cohesiva de calles urbanas modernas principales, secundarias y terciaras, paseos peatonales, senderos para bicicletas y puestos para bicicletas, conexiones ecológicas verdes y fomentará el uso público de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua, así como la estación de la línea azul de la

MBTA de Beachmont, ubicada junto a la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs. Tomasello Drive se mejorará para que sea accesible para los peatones y para las bicicletas, y se prevé que también se utilice como punto de acceso principal para los vehículos motorizados que ingresen y egresen del Área PDA. También se prevén numerosos circuitos para peatones, que variarán de una a una y media millas ~~(1,6 a 2,5 kilómetros)~~. Todas las calles, las ~~veredas~~aceras, los paseos peatonales y los senderos para bicicletas ubicados dentro del Proyecto Maestro serán operados y mantenidos por el Proponente o por la asociación de propietarios de los edificios, sin costo para la ciudad de Boston. En el Anexo G, se incluye un plano de circulación de las calles. Las zonas de servidumbre se otorgarán a la ciudad de Boston después de finalizar la construcción de todas las zonas de servidumbre y de los lotes de desarrollo adyacentes, con respecto a las zonas de servidumbre que se incluyen en el Anexo C-1.

iii. *Servicios*. El Proyecto Maestro implicará la construcción de instalaciones para el abastecimiento de agua, de desagüe y de drenaje pluvial de conformidad con los estándares de la ciudad de Boston. Estos elementos de infraestructura pública se construirán sin costo para la ciudad de Boston ni para otros organismos públicos y, una vez finalizados, se transferirán a la agencia gubernamental correspondiente sin costo.

d. Zona de Transición de Orient Heights. El vecindario residencial Orient Heights está ubicado al sur del Área PDA y, por lo tanto, una parte del Área PDA ha sido designada como “Zona de Transición de Orient Heights”, como se muestra en el Anexo C. El desarrollo en la Zona de Transición de Orient Heights está restringido en gran parte a viviendas unifamiliares, a viviendas adosadas y a pequeños edificios residenciales. A excepción de un edificio que se ubicará en forma contigua a la Ruta 1A, que se puede utilizar como hotel (con comercios en la planta baja y otros usos complementarios a estos), y un pequeño edificio de comercios que se ubicará en forma contigua a la estación de la MBTA de Suffolk Downs, la tierra y la edificación en la Zona de Transición de Orient Heights se pueden usar únicamente con fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a ~~cocheras~~estructuras de estacionamiento, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y con fines ~~complementarios~~relacionados a estos, y también estarán sujetas a restricciones adicionales enunciadas en este Plan Maestro y en los Planes de Desarrollo del Área PDA.

6. El Proyecto Maestro. Se ha completado la revisión del Proyecto Maestro en virtud del Artículo 80B del Código (revisión de proyecto a gran escala). Se presentó conjuntamente un Formulario de Notificación de Proyecto Ampliado y un Formulario de Notificación Medioambiental Ampliado para el Proyecto Maestro a la Autoridad de Reconstrucciones de Boston, que ejerce como Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston ([Boston Planning & Development Agency, la “BPDA”), el 30 de noviembre de 2017. La BPDA emitió una Determinación de Alcance para el Proyecto Maestro en virtud de la Sección 80B del

Código, el 21 de febrero de 2018. Posteriormente, el 01 de octubre de 2018, se presentó conjuntamente un Informe Preliminar del Impacto del Proyecto y un Informe Preliminar del Impacto Medioambiental para el Proyecto Maestro a la BPDA. El _____ de 2019, la BPDA emitió una Determinación de Adecuación Preliminar exonerando el requisito de un Informe Final de Impacto del Proyecto.

En función de la aprobación de este Plan Maestro y de la aprobación de uno o más Planes de Desarrollo del Área PDA, se presentarán a la BPDA los planos y las especificaciones finales para cada construcción en virtud de las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para las certificaciones de la revisión del diseño final en cuanto a la congruencia y el cumplimiento con este Plan Maestro y con el Plan de Desarrollo del Área PDA correspondiente. El desarrollo del Proyecto Maestro puede realizarse en múltiples fases secuenciales o en fases simultáneas, o en subfases. El Proponente actualmente prevé que el Proyecto Maestro incluirá las siguientes fases, como se muestra en el **Anexo H** adjunto al presente, sujetas a modificaciones que podrán realizarse de conformidad con este Plan Maestro:

- a. *Fase 1.* La Fase 1 del Proyecto Maestro incluye nueve (9) edificios y siete (7) viviendas adosadas que contienen en total alrededor de ~~1-338-000~~1,338,000 pies cuadrados (~~124-304 metros cuadrados~~) de desarrollo contiguos a la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs, que constan de la plaza pública Belle Isle Square, de aproximadamente ~~745-000~~745,000 pies cuadrados (~~69-213 metros cuadrados~~) de desarrollo residencial, y aproximadamente ~~593-000~~593,000 pies cuadrados (~~55-091 metros cuadrados~~) de desarrollo no residencial, que incluye, al menos, ~~56-000~~56,000 pies cuadrados (~~5202 metros cuadrados~~) de Usos Activos en la Planta Baja, y de la construcción de un espacio abierto adicional para brindar, junto con la plaza pública Belle Isle Square, un total de aproximadamente ~~250-000~~250,000 pies cuadrados (~~23-225 metros cuadrados~~) (alrededor de ~~5,75~~5.75 acres ~~o 2,32 hectáreas~~) de espacio abierto de acceso público.
- b. *Fase 2.* La Fase 2 del Proyecto Maestro incluye once (11) edificios y cuatro (4) viviendas adosadas que contienen un total de alrededor de ~~1-731-000~~1,731,000 pies cuadrados (~~160-815 metros cuadrados~~) de desarrollo que se expanden hacia afuera en dos direcciones desde la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs, que constan de aproximadamente ~~1-325-000~~1,325,000 pies cuadrados (~~123-096 metros cuadrados~~) de desarrollo residencial y aproximadamente ~~406-000~~406,000 pies cuadrados (~~37-718 metros cuadrados~~) de desarrollo no residencial, que incluye, al menos, ~~51-000~~51,000 pies cuadrados (~~4738 metros cuadrados~~) de Usos Activos en la Planta Baja y de la construcción total de aproximadamente ~~387-500~~387,500 pies cuadrados (~~36-000 metros cuadrados~~) (alrededor de ~~8,98~~8.9 acres ~~o 3,6 hectáreas~~) de espacio abierto de acceso público, incluida la parte del Espacio Central de Boston, un nuevo parque para el vecindario junto a Waldemar Avenue y la parte más al sur del Corredor Lineal Activo.
- c. *Fase 3.* La Fase 3 del Proyecto Maestro incluye ocho (8) edificios (incluidos dos edificios ubicados tanto en Boston como en Revere) que contienen un

total de alrededor de ~~2-905-000~~2,905,000 pies cuadrados (~~269-883-metros cuadrados~~) de desarrollo en el interior del Sitio Suffolk Downs, que consta de aproximadamente ~~1-994-000~~1,994,000 pies cuadrados (~~185-248-metros cuadrados~~) de desarrollo residencial y aproximadamente ~~911-000~~911,000 pies cuadrados (~~84-634-metros cuadrados~~) de desarrollo no residencial, que incluye, al menos, ~~53-000~~53,000 pies cuadrados (~~4924-metros cuadrados~~) de Usos Activos en la Planta Baja, incluidas ~~numerosas~~varias cuadras del distrito comercial Main Street y la construcción total de aproximadamente ~~167-000~~167,000 pies cuadrados (~~15-514-metros cuadrados~~) (alrededor de ~~3,853.85~~ acres ~~o 1,55-hectáreas~~) de espacio abierto de acceso público, incluida una parte del ~~Corredor~~Corridor Lineal Activo.

- d. *Fase 4.* La Fase 4 del Proyecto Maestro incluye ~~diez~~ocho (~~10~~8) edificios (incluido un edificio que está ubicado ~~tanto~~ en las dos ciudades de Boston ~~como en~~ y Revere) y siete (7) viviendas unifamiliares que contienen un total de alrededor de ~~3-183-000~~3,183,000 pies cuadrados (~~295-710-metros cuadrados~~) de desarrollo a lo largo de Tomasello Road, que constan de aproximadamente ~~2-047-000~~2,047,000 pies cuadrados (~~190-172-metros cuadrados~~) de desarrollo residencial y aproximadamente ~~1-136-000~~1,136,000 pies cuadrados (~~105-137-metros cuadrados~~) de desarrollo no residencial, además de aproximadamente ~~175-000~~175,000 pies cuadrados (~~16-258-metros cuadrados~~) (alrededor de 4 acres ~~o 1,6-hectáreas~~) de espacio abierto de acceso público, incluidas las mejoras a las zonas de amortiguación de los humedales contiguas en el lado oeste de Tomasello Road.
- e. *Fase 5.* La Fase 5 del Proyecto Maestro incluye diez (10) edificios y cuatro (4) viviendas unifamiliares que contienen un total de alrededor de ~~1-363-000~~1,363,000 pies cuadrados (~~126-626-metros cuadrados~~) de desarrollo a lo largo de Tomasello Road cuando se acerca a la Ruta 1A, que constan de aproximadamente ~~1-199-000~~1,199,000 pies cuadrados (~~111-392-metros cuadrados~~) de desarrollo residencial y aproximadamente ~~164-000~~164,000 pies cuadrados (~~15-236-metros cuadrados~~) de desarrollo no residencial, además de ~~195-000~~195,000 pies cuadrados (~~18-116-metros cuadrados~~) (alrededor de ~~4,54.5~~ acres ~~o 1,8-hectáreas~~) de espacio abierto de acceso público, incluidas las mejoras a las zonas de amortiguación de los humedales contiguas en el lado norte de Tomasello Road.

El esquema propuesto actual del Proyecto Maestro, incluidas las fases, se presenta en el Anexo C y puede modificarse con el tiempo, tal como se estipula en este Plan Maestro, para cumplir con las demandas del mercado, para ~~aprovechas~~aprovechar las oportunidades económicas y para responder a las necesidades y a los deseos cambiantes de los residentes, de los empleados y de los visitantes. La construcción del Proyecto Maestro comenzará con la Fase 1 y avanzará, generalmente, de acuerdo con la secuencia de las fases, pero con la aprobación de la BPDA, los edificios de una fase posterior pueden construirse antes de que comience la finalización de todos los edificios de las fases anteriores. Los requisitos específicos para la tierra, para los edificios, para las calles y para el espacio abierto de cada fase, y su ubicación y uso serán los enunciados en

el Plan de Desarrollo del Área PDA aplicables a cada fase, y se pueden modificar según lo enunciado en ese Plan de Desarrollo del Área PDA. En caso de cualquier conflicto entre este Plan Maestro y un Plan de Desarrollo de Área PDA, regirán las disposiciones del Plan de Desarrollo del Área PDA.

7. Intervalo de densidad y de dimensiones, usos propuestos. Dado el alcance, el tamaño y la participación de la comunidad en la planificación del Proyecto Maestro, este Plan Maestro exige proporciona al Proponente ~~que tenga~~ un grado de flexibilidad en la asignación de los usos y de las dimensiones para responder de manera eficaz a cambios futuros en las demandas del mercado, en las oportunidades económicas, y en las y en los deseos de los residentes, de los empleados y de los visitantes. Los usos permitidos dentro del Proyecto Maestro incluirán los siguientes usos (cada uno se define ~~en forma con~~ más individual detalle en el Anexo EI adjunto al presente): usos residenciales, para laboratorios, para investigación y desarrollo, para oficinas, para hoteles, para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y ventas al por mayor, para atención médica en el vecindario; si la BPDA lo aprueba, para educación y ~~alojamiento~~ dormitorios para estudiantes, para usos culturales y de la comunidad, instalaciones para reuniones públicas, para estacionamiento y para uso vehicular, para usos artísticos, para espacios abiertos y recreativos, para entretenimiento, para energía renovable, para ~~el uso de~~ equipos de comunicaciones inalámbricas, para señales y para usos complementarios y de adaptación (en conjunto, los “**Usos Permitidos**”). Tal como se usa en este Plan Maestro, “**Usos Activos de la Planta Baja**” significarán lo siguiente si se encuentran en la planta baja y abiertos al público: usos para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para entretenimiento, para usos culturales y comunitarios, y para usos complementarios relacionados a estos. Excepto en la Zona de Transición de Orient Heights, todos los usos permitidos se permitirán dentro y en toda el Área PDA. En la Zona de Transición de Orient Heights solo se permitirán los usos con fines residenciales, para estacionamiento, para espacios abiertos y recreativos, y para usos complementarios a estos, excepto un edificio que se ubicará en la zona más próxima a la Ruta 1A y un pequeño edificio que se ubicará más próximo a la estación de la MBTA de Suffolk Downs, como se muestra en su totalidad en el plan de usos adjunto al presente como Anexo D.

La Superficie ~~Bruta~~ Construida total del Proyecto Maestro no excederá ~~10-520 000~~ 10,520,000 pies cuadrados (~~977-340 metros cuadrados~~) en el conjunto, que incluirán aproximadamente ~~7-310-000~~ 7,310,000 pies cuadrados (~~679-121 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~ Construida utilizados como espacio residencial y ~~complementario a este~~ usos relacionados y aproximadamente ~~3-209-000~~ 3,209,000 pies cuadrados (~~298-126 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~ Construida utilizados como espacio no residencial y usos complementarios a este, incluido un mínimo de ~~160-000~~ 160,000 pies cuadrados (~~14-864,49 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~ Construida, que se asignarán entre las fases de la siguiente manera:

Fase	Superficie Bruta Construida total (pies cuadrados {metros cuadrados})	Superficie Bruta Construida residencial (incluidos los usos complementarios) (pies cuadrados)	Superficie Bruta Construida no residencial (pies	Superficie Bruta Construida en la planta baja con usos activos mínima requerida (pies cuadrados)
------	--	--	---	---

		{metros cuadrados})	cuadrados {metros cuadrados})	{metros cuadrados})
1	1-338-000 (124 304,27) <u>1,338,000</u>	745-000 (69 213) <u>745,000</u>	593,000 (55-091,50)	56-000 (5202,57) <u>56,000</u>
2	1-731-000 (160 815,16) <u>1,731,000</u>	1-325-000 (123 096,52) <u>1,325,000</u>	406,000 (37-718,63)	51-000 (4738,05) <u>51,000</u>
3	2-905-000 (269 883,33) <u>2,905,000</u>	1-994-000 (185 248,66) <u>1,994,000</u>	911,000 (84-634,66)	53-000 (4923,86) <u>53,000</u>
4	3-183-000 (295 710,38) <u>3,183,000</u>	2-047-000 (190 172,52) <u>2,047,000</u>	1,136,000 (105 537,85)	0
5	1-363-000 (126 626,84) <u>1,363,000</u>	1-199-000 (11 390,74) <u>1,199,000</u>	164,000 (15-236,09)	0
Total	10-520-000 (977 339,98) <u>10,520,000</u>	7-310-000 (679 121,22) <u>7,310,000</u>	3,210,000 (298 218,75)	160-000 (14 864,49) <u>160,000</u>

A solicitud del Proponente, con la aprobación de la BPDA, se puede reasignar la Superficie ~~Bruta~~ Construida ~~sin utilizar~~ de una ~~fase~~ Fase a la otra Fase, siempre que la Superficie ~~Bruta~~ Construida Total, la Superficie ~~Bruta~~ Construida Residencial y la Superficie ~~Bruta~~ Construida No Residencial en cualquier Fase no aumente más del 10% sin una enmienda de este Plan Maestro y del Plan de Desarrollo correspondiente, según lo determine la BPDA. Las alturas máximas de los diferentes edificios que se desarrollarán en el Área PDA variarán de 40 pies (~~12 metros~~) a lo largo de Waldemar Avenue a 220 pies (~~67 metros~~) cerca del corazón del Sitio Suffolk Down, a lo largo de Tomasello Drive, como se menciona con más detalle en el mapa de zonas según la altura adjunto como **Anexo I**. Las estructuras de los techos, las ~~plataformas~~ terrazas, los áticos y el equipo que pueda estar ubicado en el techo de los edificios (incluidos a los fines de implementar conceptos de energía solar y ecológica, como paneles solares y áreas verdes en los techos) por encima de la altura máxima, sujetos a revisión del diseño por parte de la BPDA. El coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, **FAR**) del Proyecto Maestro en su conjunto no excederá ~~2,3~~ 2.3, según lo calculado en virtud del Código, siempre que los elementos del Proyecto Maestro que pueden estar ubicados en parcelas de propietarios diferentes en cualquier momento y cada tanto dentro del Área PDA sean tratados como una parcela única a los fines de calcular el FAR si hay un documento registrado o un acuerdo entre los propietarios del Área PDA que designe la Superficie Bruta Construida (a fin de definir el coeficiente de utilización del suelo en virtud del Artículo 2A del Código) del Proyecto Maestro para que el FAR total de cada una de esas parcelas de propietarios diferentes juntos no excedan el FAR total permitido en este Plan Maestro. “~~Superficie Bruta Construida~~” (“Gross Floor Area”) tendrá el significado

establecido en el Artículo 2A del Código. Las áreas de estacionamiento y carga ~~en la superficie sobre el grado~~, en congruencia con los planes de construcción finales aprobados por la BPDA, ~~deberán ser~~ considerarán como estacionamiento obligatorio y quedarán excluidas del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

Este Plan Maestro y cada Plan de Desarrollo del Área PDA aplicable sustituirán los requisitos de dimensiones o de diseño del Código que se aplicarían de otro modo (incluidas, entre otras, las disposiciones establecidas en las Secciones 53-51.2, 53-52, 53-53, 53-54, 53-55 y 53-56 del Código), que no se aplicarán al Proyecto Maestro y ni al Área PDA. Tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, los edificios y otras mejoras ~~a estos~~ que estén sujetas a tales disposiciones se considerarán en cumplimiento con los requisitos de dimensiones, de diseño y medioambientales que se aplican al Proyecto Maestro.

8. Transporte. El Proyecto Maestro implicará la construcción de una red integral comprensiva de calles, de ~~veredas~~ aceras, de senderos para bicicletas y de paseos peatonales para el uso de los residentes, de los empleados y de los visitantes del Sitio Suffolk Downs. Todos estos serán mantenidos y reparados por el Proponente y/o por la asociación de propietarios de edificios del Proyecto Maestro. Las calles y las ~~veredas~~ aceras dentro del Sitio Suffolk Downs se construirán de forma tal que cumplan con un único estándar que es, generalmente, congruente con los estándares y los requisitos de las Calles Completas de la ciudad de Boston, incluidos los requisitos para el acceso y para las sendas para bicicletas, y las Pautas para las Calles Completas de Revere. Los patrones de circulación vehicular, de bicicletas y de peatones propuestos del Proyecto Maestro están representados en el plano de circulación adjunto como Anexo G, que se prevé que evolucionará con el tiempo y se continuará definiendo de conformidad con el Plan de Desarrollo del Área PDA aplicable a cada fase. A solicitud del Proponente, la BPDA puede aprobar cambios en la ubicación de las calzadas, de las sendas para bicicletas y de los paseos peatonales propuestos siempre que esos cambios sean congruentes con el carácter del Proyecto Maestro.

~~El Anexo J~~, establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán dentro de Boston e identifica la mitigación del tráfico adicional y las mejoras de transporte que se implementarán en Revere en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las grandes mejoras a diferentes calzadas, un programa fuerte de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de ~~traslados en colectivo~~ autobús de enlace para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~ autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio e instalaciones para compartir bicicletas; todo esto se brindará como parte del Proyecto Maestro. El Proponente trabajará con la ciudad de Boston, con el Departamento de Transporte de Massachusetts, con el Departamento de Conservación y Recreación de Massachusetts y con la ciudad de Revere para finalizar los detalles de la mitigación del tráfico y de las mejoras del transporte que se implementarán en relación con cada ~~fase~~ Fase del Proyecto Maestro, y el Proponente celebrará un Acuerdo Maestro de Plan de Acceso al Transporte (Transportation Access Plan Agreement, TAPA) ~~Maestro para el Proyecto~~ Maestro con el Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, BTD) especificando la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte requeridas por el Proyecto Maestro. El TAPA establecerá que, antes del inicio o de la construcción de cada

edificio del Proyecto Maestro, antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia, el propietario del edificio correspondiente celebrará un TAPA para ese edificio con el BTD especificando la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte requeridas para ese edificio. El Acuerdo Maestro de Mejoras al Transporte exigirá al Proponente que brinde una supervisión anual que incluya la supervisión del tráfico, la cantidad de pasajeros y uso en el transporte público ~~y la supervisión de la ocupación~~ según corresponda para evaluar los impactos del tráfico y del tránsito del Proyecto Maestro en el Distrito de Suffolk Downs. Si la cantidad de tráfico generada por las construcciones de una fase completada del Proyecto Maestro y la fase correspondiente del desarrollo en Revere excede la cantidad del promedio de viajes diarios nuevos en el cuadro a continuación, el Proponente ~~deberá trabajar~~ trabajará con la Ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado.

	<u>Fase 1</u>	<u>Fase 2</u>	<u>Fase 3</u>	<u>Fase 4</u>	<u>Fase 5</u>	<u>Construcción total</u>
	2,76 MSF (millones de pies cuadrados {million square feet})	3,28 MSF	4,38 MSF	4,40 MSF	1,38 MSF	16,20 MSF
Promedio de viajes diarios nuevos al finalizar la fase ¹	[25 520]	[27 550]	[26 400]	[26 400]	[9180]	[114 780]

9. Estacionamiento y carga. Se prevé que habrá hasta ~~6760~~ 6,760 espacios para estacionar en todo el Proyecto Maestro y se proveerán instalaciones de carga adecuadas. La cantidad y la ubicación de los elementos de estacionamiento y de carga para cada fase se incluirán en y serán aprobados en el Plan de Desarrollo del Área PDA para cada ~~fase~~ Fase, si corresponde. El estacionamiento propuesto para el Proyecto Maestro se ha determinado según sitios de TOD similares ubicados en contextos urbanos similares al PDA. Los siguientes radios de estacionamiento se utilizaron para determinar la capacidad del estacionamiento que debe proporcionarse para el desarrollo en el PDA:

- › Oficina: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados ~~(92,9 metros cuadrados)~~
- › Laboratorio: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados ~~(92,9 metros cuadrados)~~

¹Las cifras finales ajustadas para respaldar las medidas de mitigación se confirmarán luego de que se complete el análisis de tráfico del Personal de Planificación de Transporte Central (Central Transportation Planning Staff, CTPS).

- › Vivienda residencial: 0,5 a 1 espacio por unidad, con un máximo general de 0,75 espacios por unidad
- › Hotel: 0,5 espacios por habitación
- › Local de venta minorista: 0,5 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)

El Proponente se comprometió a controlar los datos sobre el estacionamiento relacionados con la construcción del Proyecto Maestro y a revisar los datos con la BPDA antes del comienzo de cada Fase después de la Fase 1, con el objetivo de ajustar/reducir la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases futuras, según sea necesario. El Proponente también utilizará los conceptos de estacionamiento compartido para disminuir la cantidad actual de espacios de estacionamiento y controlará minuciosamente la demanda de estacionamiento con el objetivo de reducir aún más la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases de construcción futuras, según sea necesario. Las demandas y los requisitos de estacionamiento pueden satisfacerse, incluidas las necesidades de estacionamiento ~~pasajero~~ [temporal](#), a través de la construcción de nuevas instalaciones para estacionamiento, del uso de superficie para estacionamientos existente, del uso de instalaciones de estacionamiento compartidas y de la reserva de terreno para la construcción de futuros espacios de estacionamiento según las necesidades.

10. Vivienda. El Proyecto Maestro incluye el desarrollo de aproximadamente 7 474 000 pies cuadrados (~~694 357,32 metros cuadrados~~) de espacio residencial (incluidos los usos complementarios a este), que abarcan tanto unidades para la venta como para el alquiler. Al menos, 10% de la cantidad total de espacio residencial serán ~~hogares~~ [viviendas para ancianos](#) [personas mayores](#). El Proyecto Maestro tiene la intención de reservar el 13% de la cantidad total de las unidades (o, según la elección de la BPDA, como se establece a continuación, el 13 % de los pies cuadrados del espacio para espacio residencial) como unidades asequibles en el marco del programa de viviendas regido por la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) en virtud de la Orden del Alcalde relativa al Desarrollo Incluyente (Mayor's Order Relative of Inclusionary Development) con fecha del 09 de diciembre de 2015 (Inclusionary Development Policy, **IDP**). Incluidas en la cantidad total de unidades asequibles, 13% de las unidades para hogares de ancianos (o, según la elección de la BPDA, como se establece a continuación, el 13 % de los pies cuadrados del espacio para hogares para ancianos) serán unidades asequibles a través de la IDP. El Proponente celebrará un Acuerdo Maestro de Adquisición de Vivienda con la BPDA para todo el Proyecto Maestro, el que establecerá que cada propietario de cada edificio residencial celebre un Acuerdo de Adquisición de Vivienda antes de la emisión de un permiso de construcción para ese edificio. Cada edificio que incluye usos residenciales proveerá unidades de vivienda asequibles en el lugar, conforme a la ~~IPD~~ [IDP](#), o, sujeto a la aprobación de la BPDA, el Proponente puede redistribuir las unidades de vivienda asequibles a otros edificios o proporcionar la vivienda asequible en un lugar fuera del sitio.

Además, el Proponente asumió los siguientes compromisos con respecto a las viviendas asequibles fuera del sitio en East Boston:

- a. Conforme a la IDP, la prioridad ha sido proporcionar un porcentaje determinado del total de las unidades en el sitio y hacer que estas unidades sean similares en tipo y tamaño a las unidades de valor de mercado. Por consiguiente, un porcentaje significativo de unidades creadas en virtud de la IDP son estudios o unidades de un dormitorio. Sin perjuicio de lo antes mencionado, a fin de aumentar las unidades aptas para familias numerosas (p. ej., unidades de tres dormitorios), a criterio de la BPDA, el Proponente está dispuesto a separar el 13 % de la superficie total de todas las unidades de vivienda dentro del PDA, incluidas las unidades para venta y alquiler, para unidades asequibles en virtud de la IDP, en lugar de un porcentaje determinado de la cantidad total de unidades de vivienda dentro del PDA, con el fin de facilitar la disposición de unidades asequibles más grandes.
- b. A criterio de la BPDA, el Proponente ha aceptado proporcionar las unidades de alquiler asequibles en el sitio en un promedio del 70 % del Ingreso Medio del Área (Area Median Income, “AMI”), en lugar de proporcionar dichas unidades al 70 % del AMI. El AMI máximo de cualquier unidad asequible individual no puede ser mayor que el 80 % del AMI. Este cambio en cuanto a la práctica habitual en virtud de la IDP se permite en esta área de la ciudad y garantizará que los residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI cuenten con servicios y puedan acceder a viviendas en Suffolk Downs.
- c. El Proponente ha aceptado brindar una contribución de [MONTO A DETERMINAR] a un fondo de estabilización de vivienda, que se utilizará para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston con la compra y, luego, la implementación de restricciones de ingreso en unidades de vivienda de valor de mercado existentes. El fondo tiene el objetivo de solucionar los problemas de presión de desalojamiento continuo en East Boston y en los alrededores, y de que el financiamiento funcione de manera similar al Programa de Oportunidad de Adquisición de la Ciudad. Esta contribución se realizará en dos pagos iguales, el primer pago vencerá treinta (30) días después de la fecha en que el período de apelación finalice (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para todas las aprobaciones discrecionales de Boston del Proyecto Maestro, y el segundo pago vencerá treinta (30) días después de que finalice el período de apelación (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para una licencia de obras para la construcción del primer edificio en el PDA.
- d. El Proyecto Maestro es un Proyecto de Impacto de Desarrollo que iniciará la realización de pagos por exacción de viviendas sustanciales, que la BPDA y la ciudad de Boston tienen previsto utilizar, en colaboración con las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston, para construir o hacer que se construyan unidades de vivienda destinadas exclusivamente a residentes de recursos bajos y moderados de East Boston. Si la ciudad lo solicita, el Proponente realizará pagos de vinculación para cada edificio cuando se emita una licencia de

obra en lugar de luego de siete años como lo permite el Código, con una tasa de descuento conforme a las prácticas habituales de la ciudad.

- e. En colaboración con la ciudad y con los funcionarios de la mancomunidad, el Proponente aceptó buscar financiamiento para infraestructura (p. ej., subvenciones, financiamiento con bonos u otros programas de incentivo) para el amplio trabajo en las calles y de infraestructura requerido en relación con el Proyecto Maestro. Para todos estos fondos recibidos hasta un monto máximo acordado, después de explicar los costos de obtener esa financiación para infraestructura, en lugar de conservar los beneficios financieros netos de estos, el Proponente hará contribuciones adicionales dólar por dólar (1:1) al fondo de estabilización de vivienda descrito anteriormente.

Como requisito para la emisión del primer permiso de edificación para la construcción de cualquier edificio dentro del Proyecto Maestro, se registrará la siguiente cláusula (la “**Cláusula de No Discriminación**”) en un formulario aprobado por el Consejo General de la BPDA.

A. ~~A.~~ El Proponente y sus sucesores ~~en el~~ con respecto al Área PDA; o ~~ende~~ cualquier parte de esta; no discriminarán por raza, credo, religión, color, nacionalidad, antepasados, edad (excepto los hogares para ancianos que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad o minusvalía, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingresos, obtención de asistencia pública, asistencia para alquiler o subsidio para vivienda, condición de veterano o información genética, para la venta, ~~para~~ en el alquiler, ~~para el alquiler con opción a compra,~~ o ~~para~~ en el uso o en la ocupación del Área PDA o ~~de~~ de cualquier parte de esta.

B. Las cláusulas de no discriminación precedentes se incluirán en una declaración registrada o en otro documento registrado que sea vinculante con respecto al Área PDA. Se prevé y acuerda que las cláusulas de no discriminación anteriores serán cláusulas que se transmitirán como elemento inherente de las tierras, vinculantes hasta el grado máximo que permita la ley y el reglamento jurídico para el beneficio y a favor de la BPDA, por sus sucesores y por las personas asignadas, y por la ciudad de Boston, y ejecutables por estos, en derecho propio y también para proteger los intereses de la comunidad y de otras partes, públicas o privadas, a favor de quienes o para cuyo beneficio se establecieron las cláusulas, frente al Proponente, a sus sucesores en el Área PDA o en cualquier parte de esta, y frente a cualquier parte que posea u ocupe el Área PDA, siempre que, a los fines de cualquier incumplimiento de las cláusulas de no discriminación y cualquier ~~aplicación~~ ejecución de estas, cada parcela o unidad dentro del Área PDA (incluida, entre otras, cualquier unidad residencial individual que se pueda crear o vender) y cada propietario y cualquier parte que la posea u ocupe serán tratados en forma independiente de cualquier otro, siendo cada propietario o parte responsable de su propio cumplimiento y de las acciones con respecto a su propia parte del Área PDA. Es también el propósito y se acuerda que las cláusulas de no discriminación permanecerán vigentes con respecto al Proponente sin limitaciones de tiempo.

C. El Proponente acuerda para sí, para sus sucesores y personas asignadas que, durante la construcción del Proyecto Maestro y de ahí en adelante, cuando el Proponente, sus sucesores y personas ~~designadas~~asignadas desarrollen y ejecuten un programa de publicidad para la venta y/o para el alquiler de la parte residencial del Proyecto Maestro, el Proponente incluirá en la publicidad (incluidos los carteles) la leyenda “~~Edificio abierto con disponibilidad~~An Open Occupancy Building” con una tipografía y letra que tenga un tamaño y diseño que sea fácil de leer. La palabra “Project” (“Proyecto”) o “Development” (“Desarrollo”) puede sustituirse por la palabra “Building” (“Edificio”) cuando las circunstancias requieran esta sustitución.

D. El Proponente también acuerda para sí, para sus sucesores y para las personas asignadas que, durante la construcción del Proyecto Maestro y de ahí en adelante, el Proponente y sus sucesores y personas asignadas incluirán en la publicidad para la venta o para el alquiler de cualquier parte residencial del Proyecto Maestro o de cualquier parte de este, una declaración a los efectos de establecer que (a) el Proyecto Maestro está abierto a todas las personas sin discriminación por raza, por color, por sexo, por preferencia sexual, por religión o por nacionalidad y (b) no habrá discriminación en el acceso público ni en el uso del Proyecto Maestro en la medida en que sea abierto al público.

11. Beneficios públicos. El Proyecto Maestro brindará considerables beneficios públicos al vecindario de East Boston y a la ciudad de Boston al transformar las instalaciones de la antigua pista de carreras subutilizada, Suffolk Downs, ubicada en el Área PDA, en un centro dinámico que promueve la innovación y el comercio a través del desarrollo de un nuevo vecindario con una combinación de usos activos, alegresvivaces y adecuados (incluidos los usos residenciales, comerciales, de oficina, de laboratorio, de hotelería, de estacionamiento y otros), conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos, por comercios para el vecindario y por espacios cívicos. En consonancia con las prioridades de la ciudad de Boston observadas en el plan de la ciudad *Albergar una ciudad cambiante, Boston 2030 (Housing a Changing City Boston 2030)*, el Proyecto Maestro también aportará un aumento sustancial en las unidades de viviendas.

En el Anexo J, se adjunta un lista exhaustiva de las medidas específicas de mitigación para el Proyecto del Plan Maestro, en las que se aclaran las medidas que se proporcionarán para cada Fase. Entre los muchos otros beneficios anticipados, se prevé que el Proyecto Maestro haga lo siguiente:

- a. Diversifique y expanda la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante la incorporación de usos residenciales, incluidos usos para oficina, para laboratorios, para comercios y para hoteles, brindando una amplia variedad de opciones para un amplio espectro de residentes.
- b. Cree diferentes tipos de viviendas para los diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejaspersonas cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianospersonas mayores y familias), incluida

una cantidad importante de unidades asequibles en respaldo del Programa de Viviendas Incluyentes de la ciudad de Boston.

- c. Revitalice y energice el carácter estético del [Área](#) PDA, y conecte las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades para realizar ejercicios y recreativas.
- d. Invierta más de \$170 millones en calles, ~~veredas~~[aceras](#), senderos para bicicletas y caminos peatonales públicos, instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y el drenaje pluvial, y espacios abiertos para crear una infraestructura pública sólida para el Proyecto Maestro, sin costos para la ciudad de Boston.
- e. Cree oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión de una asignación de aproximadamente el 10% de los espacios comerciales del Proyecto Maestro a comercios locales con términos de alquiler flexibles, conforme a un plan que debe ser aprobado por la BPDA antes del inicio de la construcción del primer edificio dentro del [Área](#) PDA.
- f. Respalde a los grupos comunitarios locales de East Boston al brindarles, al menos, 2500 pies cuadrados (~~232 metros cuadrados~~) de espacio comunitario en la Fase 1 (que se pueden reubicar dentro del Proyecto Maestro) conforme a un plan que debe ser aprobado por la BPDA antes del inicio de la construcción del primer edificio dentro del [Área](#) PDA.
- g. Genere beneficios económicos importantes para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.
- h. Genere fondos de vinculación de viviendas y empleos para la ciudad de Boston según lo exigido por la Sección 80B-7(3)(a) del Código, de conformidad con un Acuerdo Maestro del Impacto del Desarrollo del Proyecto que celebrarán el Proponente y la BPDA (el “**Acuerdo Maestro del Impacto del Desarrollo [Development Impact Project, DIP]**”) y Acuerdos del Impacto del Desarrollo del Proyecto individuales para ejecutar los términos del Acuerdo Maestro del DIP que se celebrarán entre el propietario de cada edificio con Usos con Impacto del Desarrollo antes de la emisión del permiso de edificación para ese edificio. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de ~~\$9,039.03~~ [y de \\$1,781.78](#) por pie cuadrado de superficie ~~bruta~~-construida de los Usos con Impacto del Desarrollo en el [Área](#) PDA, sujetas a una excepción para los primeros ~~100,000~~ [100,000](#) pies cuadrados (~~9290 metros~~

~~cuadrados~~) de superficie ~~bruta~~ construida de Usos del Proyecto con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.

- i. Aplique los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y estaciones de bicicletas compartidas.
- j. Desarrolle conexiones mejoradas con los vecindarios contiguos a East Boston y a Revere, incluidos paseos peatonales y senderos de bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles.
- k. Mejore la infraestructura del sistema de transporte local y regional y los servicios mediante un programa de aproximadamente \$50 millones para mejoras fuera del sitio a ~~numerosas~~varias calles clave, intersecciones, instalaciones para el tránsito e infraestructura relacionada, incluidas mejoras significativas a la Ruta 1A, que se construirá como parte del Proyecto Maestro, así como un sólido programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de ~~traslados en colectivos~~autobús de enlace para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.
- l. Avance con los objetivos y con las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 al exceder los requisitos del Artículo 37 del Código, con criterios de diseño de construcción que cumplan o sobrepasen la calificación de plata ~~LEEDv~~LEEDv4 para todos los edificios, al menos el 75% de los edificios del Proyecto Maestro cumplan con los estándares de oro de LEEDv4 y el 5%, como mínimo, de los edificios del Proyecto Maestro cumplan con los estándares de LEEDv4 de platino.
- m. Avance con los objetivos y con las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 a través de la construcción de todas las viviendas adosadas y de las viviendas unifamiliares para que sean viviendas pasivas y/o equivalentes a E+.
- n. Avance con los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras en los edificios y en el sitio diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas con un 1% de probabilidad de que ocurran, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como tierra adentro, incluidos los posibles impactos de los sucesos de precipitaciones extremas debido al cambio climático y a la inundación de la costa debido al aumento del nivel del mar. Estas medidas de adaptación incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de

sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.

12. Otras aprobaciones. El diseño de los edificios individuales estará sujeto a la revisión por parte de la Comisión de Diseño Cívico de Boston y a la revisión posterior por parte de la BPDA del diseño esquemático, de los gráficos de diseño del desarrollo y de construcción, de conformidad con las Pautas para la Revisión del Desarrollo de la BPDA y con el Artículo 80B del Código de Zonificación. ~~Los~~ Algunos aspectos del Proyecto Maestro también pueden requerir aprobaciones de otros organismos gubernamentales, como la Comisión de Mejoras Públicas de la ciudad de Boston y la Comisión de Conservación de Boston. No se requerirá ningún permiso de la Junta de Apelaciones de Zonificación para ningún elemento del Proyecto Maestro incluido en este Plan Maestro, ~~ya que este el cual~~ puede ~~estar~~ ser enmendado. Además, cada una de las ~~fases~~ Fases, y los edificios y las mejoras que se incorporarán a estos estarán ~~sujetas~~ sujetos a uno o a más Planes de Desarrollo del Área PDA presentados y aprobados de conformidad con el Artículo 80C del Código de Zonificación.

13. Efecto del Plan Maestro. Este Plan Maestro establece la zonificación para todos los elementos del Proyecto Maestro para el Área PDA. Tras la aprobación por parte de la BPDA, cada Plan de Desarrollo del Área PDA dentro del Área PDA que es congruente con este Plan Maestro se presupondrá que cumple y es congruente con la zonificación subyacente y con todas las demás disposiciones del Código en la medida que esos requisitos hayan sido abordados en este Plan Maestro o en un Plan de Desarrollo del Área PDA posterior.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Congruencia o de una Certificación Parcial de Congruencia confirma la congruencia de cada elemento correspondiente del Proyecto Maestro o con una ~~fase~~ Fase de este con este Plan Maestro y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en el Plan Maestro. Para implementar el Proyecto Maestro, se pueden crear nuevas parcelas legales, y una o más pueden ser alquiladas o traspasadas bajo derechos de propiedad independientes. A pesar de que las parcelas legales puedan ser poseídas bajo derechos de propiedad independientes y/o puedan estar separadas por calles, cada edificio por separado será elegible para una Certificación de Congruencia y puede recibir una. La falta de cumplimiento de cualquier edificio no afectará el cumplimiento de ningún otro edificio para el que se haya emitido un Certificado de Congruencia o el derecho a construir algún otro edificio contemplado en este Plan.

14. Enmienda al Plan Maestro. Cualquier propietario de una parcela individual dentro del Área PDA puede intentar obtener la enmienda de este Plan Maestro solo para esa parcela de conformidad con los procedimientos establecidos por el Código sin el consentimiento de ningún otro propietario de la tierra dentro del Área PDA, siempre que ~~esa~~ enmienda no afecte los derechos o las obligaciones de ningún otro propietario del PDA Maestra bajo este Plan de Desarrollo o cualquier acuerdo entre el Proponente y la BPDA, u otro organismo de la ciudad. Dado el alcance del Proyecto Maestro y dadas las diferentes revisiones necesarias para garantizar todos los permisos y las aprobaciones requeridas, el Proponente puede solicitar realizar modificaciones a las Fases, así como a los edificios y a las mejoras al sitio incluidas en ~~el~~

~~presente~~ [la Fase o las Fases](#). La BPDA puede aprobar estas modificaciones como parte del proceso de revisión del desarrollo, conforme a un Plan de desarrollo del [Área](#) PDA, sin que sea necesaria una enmienda a este Plan Maestro, siempre que, en ningún caso, la Superficie ~~Bruta~~ Construida Total, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Residencial o la Superficie ~~Bruta~~-Construida No Residencial para cualquier Fase aumente o disminuya más del 10% sin una enmienda a este Plan Maestro según lo determine la BPDA. Pese a cualquier disposición contraria a este Plan Maestro, no se puede aumentar la Altura de Construcción o la Superficie ~~Bruta~~-Construida de ningún edificio ubicado dentro de la Zona de Transición de Orient Heights y ningún edificio de la Zona de Transición de Orient Heights puede moverse más cerca del límite sur del Sitio de la Fase 1 que la distancia que se muestra en el [Anexo C](#), sin una enmienda a este Plan Maestro.

Anexo A

Descripción legal

[~~ver~~[consulte el](#) adjunto]

Anexo B

Plano del PDA Maestra

[~~ver~~[consulte el](#) adjunto]

Anexo C

Plano del Sitio

[~~ver~~[consulte el](#) adjunto]

Anexo C-1

Plan para las zonas de servidumbre

[ver adjunto]

Anexo C-2

Plan para los usos activos de la planta baja

[ver adjunto]

Anexo C-3

Plan de retiro para estructuras de base de construcciones

[ver adjunto]

Anexo C-4

Plan de retiro para construcciones

[ver adjunto]

Anexo C-5

Plan para entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga

[ver adjunto]

Anexo C-6

Tabla de pared del edificio horizontal máxima

[consultar adjunto]

<u>Fase</u>	<u>Longitud Horizontal Máxima de la Pared de un Edificio Comercial*</u>	<u>Longitud Horizontal Máxima de la Pared de un Edificio de Viviendas*</u>
<u>Fase 1</u>	<u>415</u>	<u>285</u>
<u>Fase 2</u>	<u>270</u>	<u>320</u>
<u>Fase 3</u>	<u>270</u>	<u>380</u>
<u>Fase 4</u>	<u>275</u>	<u>410</u>
<u>Fase 5</u>	<u>200</u>	<u>250</u>

* Tenga en cuenta que la designación de un edificio como residencial o comercial es con respecto al uso primario del edificio

Anexo C-7

Pautas para los espacios abiertos

[ver adjunto]

Anexo D

Plan de usos

[~~ver~~[consulte el](#) adjunto]

Anexo E

Listado de usos permitidos²

Usos de laboratorio, ~~de investigación~~ y de investigación y desarrollo

- Usos de Investigación y Desarrollo, y Usos de Laboratorio Científico, incluidos, entre otros, laboratorios básicos, laboratorios de investigación o de desarrollo de productos o fabricación de prototipos, o un establecimiento dedicado a la evaluación y al análisis científico, y a la aplicación de hipótesis de investigación a través de experimentación.

Usos de oficina

- Usos de oficina, incluidos, entre otros, organismos u oficinas profesionales, trastiendas, oficinas compartidas, oficinas en general y usos de oficina para compañías aseguradoras, para grupos culturales, para organizaciones de servicio a la comunidad, para bancos y para oficinas de arquitectos, de abogados, de odontólogos, de médicos y de otros profesionales.-

Usos residenciales

- Usos residenciales, incluidos, entre otros, viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, viviendas residenciales multifamiliares y hogares de ~~ancianos~~personas mayores, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas ~~micro~~unidades micro unidades, estudios, unidades de una, dos o tres habitaciones, y departamentos de estadía prolongada.

Usos de hotel

- Usos de hotel y centros de conferencias, incluidos, entre otros, alojamiento y desayuno, centro de conferencias, habitaciones ejecutivas, hotel, incluidas las estadías prolongadas en el hotel.

Usos de restaurant

- Usos de restaurant, incluidos, entre otros, comedores, restaurant con o sin entretenimiento en vivo, cafetería, bar con o sin entretenimiento en vivo, establecimientos ~~donde~~en los que se sirve o no alcohol y/u otro lugar para el servicio o para la venta de comidas y/o bebidas para el consumo en el lugar y en el que se sirve o no alcohol, incluidos los ~~bares~~cafés al aire libre, los lugares para la venta y el consumo de comidas y bebidas, que sirven o no alcohol, en los que se brinda entretenimiento o se baila, o ambas, en una estructura, venta en el mostrador, no completamente secundaria a un comercio minorista local o uso de restaurant, de comidas o bebidas preparadas para el consumo fuera del local o para el consumo en el local si se venden de tal modo que la comida o la

² Los términos en mayúsculas, pero no definidos en este Anexo E, representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia a partir de la fecha del presente, y no según las enmiendas de aquí en adelante.

bebida esté lista para ser llevada, pastelería, café, ~~bar, churrutería~~ comedor, delicatessen y/o ~~café~~ cafetería e instalaciones para reuniones públicas.

Usos para comercios, bancos, servicios y ventas al por mayor

- Usos para comercios, usos para bancos; y servicio postal, usos para servicios y ventas al por mayor, incluidos, entre otros, comercios o servicios, que abarcan, sin limitaciones, tiendas al servicio de los negocios minoristas locales o servicios para satisfacer las necesidades del vecindario, incluidas, entre otras, peluquería, salón de belleza, zapatero, lavandería autoservicio, fotocopidora, sastre, oficina postal, lavandería con retiro y devolución de prendas; o tintorería, licorería, taller de costura, lavandería a mano, tienda de artículos al por menor, incluidas, entre otras, las siguientes: alimentos, alcohol, artículos ~~ee~~ en ~~en~~ horneados, comestibles, medicamentos, productos con tabaco, ropa, productos secos, libros, películas, videos, software para computadoras, arte, flores, pinturas, herramientas y pequeños artículos para el hogar, venta al ~~menudo~~ menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, ~~almacenamiento~~ tienda de mercadería general; ~~de centros comerciales y complementarios~~ con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y ~~locales~~ un negocio de venta al por mayor.

Usos para la comunidad y culturales

- Usos para la comunidad y culturales, incluidos, entre otros, atención de niños, que incluyen, sin limitaciones, centros de atención durante el día, guarderías, centros de educación o de tutoría, centros comunitarios, usos para el arte y usos mixtos de artistas, incluidos, entre otros, talleres, estudios de bellas artes, galerías de arte (comerciales o sin fines de lucro) y espacios para exhibiciones, talleres de arte con aguja, alquiler de disfraces, exhibiciones históricas, reparación de instrumentos musicales, espacios públicos de muestras de arte, estudios (de música, de danzas, de artes visuales o de teatro) y venta de entradas.

Usos para instalaciones de reuniones públicas

- Instalaciones de reuniones públicas, como auditorios, teatros, salas de conciertos, salones de baile, autocines o estadios.

Usos para la atención médica del vecindario

- Consultorios médicos, clínicas, incluidas, las instalaciones para procedimientos ambulatorios, centros de vida asistida ~~o~~ y de ~~atención médica~~ cuidos custodiales.

Usos para educación y para alojamiento

- ~~Alojamiento~~ Viviendas para estudiantes e instalaciones satélites para facultades, universidades, escuelas profesionales, o escuelas de oficios, en cada caso solo si están aprobados por la BPDA.

Usos artísticos

- La creación, la fabricación o el montaje de artes visuales, incluidas, ~~entre otras~~, obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos ~~artísticos~~ de bellas artes creados, fabricados o montados a los fines de ser vendidos, exhibidos, entregados por encargo o en consignación, o vendidos por artistas o artesanos, o clases para la enseñanza del arte.

Usos para estacionamiento y vehiculares

- Usos para estacionamiento, incluidos, entre otros, garajes de estacionamiento, estacionamiento en la calle, servicios de limpieza de vehículos, servicios para compartir autos y/o bicicletas y agencias de alquileres de vehículos, principalmente para residentes, empleados y visitantes del Sitio Suffolk Downs y de los vecindarios aledaños.

Usos para energía renovable

- Instalaciones y equipos de energía renovable, incluidos, entre otros, paneles solares para la producción de electricidad e instalaciones de energía eólica integradas ~~dentro de~~ con la construcción.

Usos para equipos de comunicaciones inalámbricas

- Equipo de comunicaciones inalámbricas, incluidas, entre otras, antenas, platos de comunicaciones y otro equipo de recepción y transmisión, y estructuras de montaje de equipos relacionadas con la transmisión inalámbrica o con la recepción de señales de comunicación electromagnéticas.

Usos para espacios abiertos y recreativos

- Usos para espacios abiertos, incluidos, entre otros, espacios abiertos para uso recreativo activo o pasivo, y espacios abiertos públicos.

Usos para entretenimiento

- Usos para entretenimiento, incluidos, entre otros, teatros, bares, centros de bienestar y/o gimnasios.

Señales

- Señales, según lo permitido conforme al Plan de Desarrollo del PDA aplicable.

Usos complementarios y ~~para adaptación~~ usos auxiliares

- Usos complementarios y usos ~~para adaptación, tal como~~ auxiliares, según lo ~~define~~ definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o ~~para adaptación~~ auxiliar y, normalmente, relacionados con un uso principal legal, el almacenamiento de líquidos inflamables y gases relacionados con un uso legal, viviendas permanentes para el personal que debe residir en un lote para la ~~seguridad~~ operación segura y adecuada ~~operación~~ de un uso principal legal, almacenamiento o ~~tenencia complementaria~~ vivienda auxiliar de animales de laboratorio, centro de día y/o centro de salud, estacionamiento en ~~un garaje~~ una estructura de estacionamiento, servicios de ~~auto compartido~~ autos compartidos, y/o servicios de bicicletas compartidas ~~que se estacionan en la calle~~.

Anexo F

Plano de los espacios abiertos

~~[ver adjunto]~~

Anexo G

Plano de circulación de calles

[ver adjunto]

Anexo H

Plan por fases
~~[ver adjunto]~~

Anexo I

Mapa de zonas por altura

[ver adjunto]

Anexo J

Suffolk Downs

Resumen de beneficios públicos y de las medidas de mitigación relacionadas con el proyecto

General	
Diversificar y expandir la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante un nuevo desarrollo con una combinación de usos, incluidos usos para oficina, para laboratorios, para comercios y para hoteles, brindando una amplia variedad de opciones para un amplio espectro de residentes.	Todas las fases de construcción
Crear diferentes tipos de viviendas para diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejas <u>personas</u> cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos <u>personas mayores</u> y familias).	Todas las fases de construcción
Revitalizar y energizar el carácter estético del PDA, y conectar las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades para realizar ejercicios y recreativas.	Todas las fases de construcción
Invertir más de \$170 millones en todo el sitio Suffolk Downs, en calles, veredas <u>aceras</u> , senderos para bicicletas y caminos peatonales públicos, instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y el drenaje pluvial, y espacios abiertos para crear una infraestructura pública sólida <u>fuerte</u> para el Proyecto Maestro, sin costos para la ciudad de Boston.	Todas las fases de construcción
El 25 % del sitio será construido y mantenido como espacio abierto de acceso público, con aproximadamente 27 acres (10,93 hectáreas) en Boston y 13 acres (5,26 hectáreas) adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Otorgar a la Ciudad la propiedad de aproximadamente 2,5 acres (4 hectárea) y el derecho de servidumbre en aproximadamente 3 acres (1,2 hectáreas) adicionales de áreas de espacios abiertos clave, y proporcionar derechos de programación compartidos a la Ciudad con respecto a las partes clave de acuerdo con el Plan Maestro.	Tras la finalización de la construcción de los espacios abiertos correspondientes y de los lotes de desarrollo adyacentes.
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13 % (hasta 900 unidades asequibles calculadas <u>estimadas</u>) (o el 13 % del espacio de unidades de vivienda en el sitio como se describe a continuación).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales

<p>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades asequibles en edificios residenciales que equivalgan al 13 % de la superficie construida de unidades de vivienda (en lugar del 13 % de la cantidad de unidades) a fin de aumentar las unidades de vivienda asequibles aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios).</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades residenciales a residentes con un ingreso promedio igual al 70 % del AMI para que algunas unidades puedan proporcionarse a residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Realizar una contribución de [monto a determinar] a un nuevo Fondo de Estabilización de Vivienda del Vecindario East Boston y trabajar con la Ciudad para otorgar partes de los pagos por exacción de viviendas futuros (fondos de vinculación) a este nuevo Fondo de Estabilización del Vecindario East Boston a fin de ayudar a solucionar los problemas de desalojamiento continuos en East Boston y los alrededores.</p>	<p>Financiamiento en 2 pagos iguales, (A) 30 días después de la finalización del período de apelación para las aprobaciones discrecionales de Boston y (B) 30 días después de la finalización del período de apelación para un permiso de edificación para el primer edificio en el PDA.</p>
<p>Buscar financiamiento de infraestructura para el Proyecto Maestro y para cualquier fondo que se reciba hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener dicho financiamiento de infraestructura, en una base dólar por dólar (1:1), realizar contribuciones adicionales al Fondo de Estabilización de Vivienda de East Boston mencionado anteriormente.</p>	<p>Antes de la finalización de la infraestructura del sitio</p>
<p>Crear hasta 14,000 <u>14,000</u> nuevos puestos de trabajo en la construcción y de 25,000 a 50,000 <u>25,000 a 50,000</u> nuevos puestos de trabajo permanentes.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Generar beneficios económicos importantes <u>considerables</u> para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Pagos por exacción de viviendas y de los empleados <u>desarrollo de empleo</u> (es decir, vinculación) a la ciudad <u>Ciudad</u> de Boston. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será <u>contribución al desarrollo de empleo serán</u> de \$9,03 <u>9.03</u> y de \$1,78 <u>1.78</u> por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los primeros 100,000 <u>100,000</u> pies cuadrados (9290,30 metros cuadrados).</p>	<p>Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo</p>
<p>Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión del 10 % de la superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler</p>	<p>Todas las fases de construcción en Boston</p>

flexibles.	
Respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles 2500 <u>2,500</u> pies cuadrados (232,26 metros cuadrados) de espacio cívico en planta baja que se ubicarán en un edificio de la Fase 1 en Belle Isle Square temporariamente <u>provisionalmente</u> , antes de ser reubicados en una ubicación permanente en una fase posterior del proyecto.	Construcción de la Fase 1B
Pagos por mitigación de afluencia <u>flujo</u> e infiltración de \$ 9,64 <u>9.64</u> por galón de flujo sanitario agregado	Todas la fases de construcción en Boston
Aplicar los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y <u>puestos para estacionar bicicletas, y</u> estaciones de bicicletas compartidas, incluida la instalación de aproximadamente 9200 pies lineales (2804,1 metros) de sendas para bicicletas y de aproximadamente 8100 pies lineales (2468,8 metros) de carriles para bicicletas separados en el Proyecto Maestro.	Todas las fases de construcción
Avanzar con los objetivos de adaptación de la ciudad <u>Ciudad</u> de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas con un 1 % de probabilidad <u>frecuencia de 100 años</u> de que ocurran, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como tierra adentro <u>del interior</u> . Estas medidas incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y <u>cuencas hidrográficas con</u> bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del <u>espacio del</u> primer piso y sector de servicios de edificios, espacio adaptable de los primeros pisos, y de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso, que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.	Todas las fases de construcción
Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.	Todas las fases de construcción
Registrar una cláusula de no discriminación que prohíba la discriminación por raza, credo, religión, color, nacionalidad, ascendencia, edad (salvo con las viviendas para la tercera edad que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingreso, ser beneficiario de asistencia social, asistencia con el alquiler, subsidio de vivienda, experiencia militar o información genética, en la venta, alquiler	Antes del comienzo de la construcción del primer edificio en Boston

con opción a compra o alquiler, o en el uso u ocupación del PDA o cualquier parte de esta.	
Otorgar zonas de servidumbre a la ciudad de Boston con respecto a las zonas de servidumbre especificadas de acuerdo con el Plan Maestro.	Tras la finalización de la construcción de todas las zonas de servidumbre y los lotes de desarrollo adyacentes.
Humedales y cursos de agua	
Mejoras a la orilla de Horseshoe Pond	Construcción de la Fase 1B
** Iluminación natural del conducto <u>Abertura de la alcantarilla</u> de Sales Creek	Construcción de la Fase 2R
Mejora de la vegetación/Restauración de la ribera del río (Riverfront Area, RFA)	Construcción de las Fases 2B, 2R, 3B, 3R y 4R
Control de especies invasivas	Construcción de la Fase 1R
**Mitigar los posibles impactos temporarios fuera del sitio en las áreas de recursos (orilla, humedales rodeados de vegetación [Bordering Vegetated Wetlands, BVW], suelo debajo de cuerpos de agua y de cursos de agua [Land Under Waterbodies and Waterways, LUWW], RFA, suelo sujeto a inundaciones por tormentas costeras [Land Subject to Coastal Storm Flowage, LSCSF]) debido a conexiones de desagüe provisionarias (parcialmente en el sitio) al restaurarlas dentro del radio de acción <u>en el lugar</u> actual, inmediatamente después de que finalice la instalación.	Construcción de la Fase 1R
Mitigar los posibles impactos fuera del sitio a las áreas de recursos debido a las mejoras al tráfico, si es necesario.	Inmediatamente después de las mejoras al tráfico
Manejo de aguas pluviales	
Construir un sistema de manejo del agua pluvial que mejorará la calidad general de la escorrentía del agua pluvial (incluye desarrollo de bajo impacto (low impact development, LID), que se usará para riego y que abordará la mayor intensidad <u>futura</u> de las tormentas, debido al cambio climático, en el futuro .	Todas las fases de construcción
Trabajar con Massport para garantizar que las compuertas y los conductos <u>las alcantarillas</u> que se encuentran debajo de la Ruta 1A y hacia Chelsea Creek tengan suficiente capacidad para transportar caudales previstos.	Construcción de la Fase 2B
Instalar una instalación de detención de 52,000 <u>52,000</u> pies cúbicos (1472,48 metros cúbicos) de agua pluvial subterránea dentro de la cuenca de Chelsea Creek.	Construcción de la Fase 4B

Exigir que todos los edificios de la cuenca Chelsea Creek almacenen, reutilicen o filtren <u>dejen infiltrar</u> las primeras 1,0 <u>1.0</u> pulgadas (2,5 centímetros) de agua de lluvia.	Durante la construcción de todas las fases
Reducir el área impermeable general en todo el sitio >10% al reducir el área impermeable propuesta dentro de los espacios abiertos y aumentando las azoteas con cubierta vegetal un 20%.	Durante la construcción de todas las fases
Espacio abierto	
Plaza Belle Isle Square y **Plaza Beachmont	Construcción de la Fase 1B/1R
Espacio central común, **Teatro al aire libre	Construcción de la Fase 2B/2R
Green Fingers, paseos peatonales junto a Sales Creek, parque junto a Orient Heights	Construcción de la Fase 2B/3B/3R
Finalización del Corredor Lineal Activo	Construcción de la Fase 4B/4R

Agua y agua residual	
Financiar la mitigación de la afluencia e infiltración de los desagües (4:1 en Boston, 10:1 en Revere).	Todas las fases de construcción: a realizarse en fases a medida que se otorguen los permisos de construcción
Instalar una línea de desvío <u>dedicada</u> para el agua residual específica que conecte directamente el sistema de la MWRA, corriente abajo de la estación de bombas Caruso, para permitir que Boston y Revere mantengan las capacidades existentes en sus sistemas locales y para que la MWRA conserve la capacidad de bombeo <u>bombas</u> existente en la estación de bombas Caruso.	Construcción de la Fase 2B/2R
Redirigir el flujo de cuatro sumideros ubicados <u>cuencas de desagüe</u> fuera del sitio que en la actualidad se vierten en el desagüe dentro de Waldemar Avenue al sistema de drenaje de agua pluvial específico del Proyecto del Plan Maestro.	Construcción de la Fase 2B
Reutilizar el agua de lluvia para el riego.	Construcción de las fases 1B-5B, 2R-4R
Transporte [Sujeto a revisión posterior por parte de BTS y MassDOT]	
Llevar a cabo evaluaciones de ingeniería y de arquitectura de la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	En progreso ¹
**Construir una nueva parada de ómnibus <u>autobús</u> en la Ruta 119 en Stop & Shop y en la rotonda de Tomasello Drive.	Finalizado el 02/09/2018 <u>2 de setiembre del 2018</u>
Construir nuevas paradas de ómnibus <u>autobús</u> en la Ruta 119 en	Según se justifique por la demanda

el Sitio Suffolk Downs.	
Brindar servicios de ómnibus <u>autobús</u> de enlace operados por empresas privadas que circulen dentro del sitio.	Según se justifique por la demanda
Brindar nuevos servicios de ómnibus <u>autobús</u> de enlace operados por empresas privadas que proporcionen conexiones directas entre el Sitio Suffolk Downs, y puntos clave y nodos de transporte (las conexiones propuestas incluirán conexiones con North Station, South Station, Chelsea Station y Seaport District).	Según se justifique por la demanda ¹
Completar mejoras en el código y en las condiciones de las estaciones Suffolk Down y **Beachmont .	Per definirse <u>TBD</u> ¹
Realizar contribuciones para mejoras en el tránsito, incluidas las posibles mejoras en la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	Per definirse <u>TBD</u> ¹
Implementar señalizaciones de prioridad de tránsito en las ubicaciones señalizadas en donde se propone mitigación del tráfico como parte del Proyecto Maestro.	Junto con mejoras de mitigación del tráfico
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en MBTA/Ingreso al sitio <u>Site Drive</u>	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en la ruta estatal /Winthrop Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en Crescent Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue en la estación de bomberos (retornos y señales de tránsito)	Antes de la finalización de la Fase 1R
Ruta 1A en Tomasello Drive	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Sigourney Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Charger Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue (Ruta 145) en Revere Beach Parkway (Ruta 16)/Harris Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en North Shore Road	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m²)
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m²)
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda <u>en carril</u> hacia el sur)	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m²)
**Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive Mejoras en Boston: incluyen dos carriles principales hacia el sur con un carril de giro a la izquierda exclusivo y una banquina de 8 pies (2,4 metros) a 10 pies (3 metros) próximos	Antes de 3-000-000 <u>3,000,000</u> ft ² (278-709,12 m²)

<p>a Boardman, y tres carriles principales hacia el norte con un carril de giro a la izquierda exclusivo. Los carriles de giro a la izquierda se ampliarán y el carril de giro a la derecha hacia el norte se reemplazará por un carril compartido de giro a la derecha por aproximadamente 1200 pies (365,7 metros) hacia Boardman. Se agregará un camino de uso compartido hacia el norte en el corredor Tomasello y desde allí continuará hacia el corredor de Revere Beach Parkway/Winthrop Avenue en Revere a lo largo de Tomasello. En Tomasello, se proporcionará control con señales y se ensanchará la calle hacia el sur con cuatro carriles para permitir la continuación de dos carriles principales y la incorporación de dos carriles con giro a la izquierda. La sección de cuatro carriles se extenderá desde la intersección con giro a la derecha para dirigirse a la izquierda cerca del camino de Boston/Revere City a Tomasello. Dentro de esta área, la banquina hacia el sur se eliminará y se reemplazará con una rampa sobre la acera de ancho limitado. Hacia el norte, se mantendrán tres carriles principales desde la intersección Boardman con un carril de giro a la derecha exclusivo agregado para acceder al sitio.</p>	
<p>**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)</p>	<p>En 3,000,000 <u>3,000,000</u> ft² (278,709,12 m²)</p>
<p>**Ruta 1A en Curtis Street</p>	<p>En 3,000,000 <u>3,000,000</u> ft² (278)</p>

Mejoras en Boston: Incluye la realineación de la Ruta 1A en dirección hacia el sur para formalizar la salida a las zonas de Bennington y Curtis, y para proporcionar dos carriles continuos para el movimiento rápido en dirección hacia el sur, y se creará una isla dentro de la zona pavimentada actualmente y se proporcionará un control de parada en la intersección de la rampa y Curtis Street. El movimiento desde Curtis Street hacia la ruta 1A hacia el sur seguirá siendo a través de la adición de un carril.	709,12 m ²)
**Ruta 1A en Revere Street	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (-510 966,72 m ²)
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (-510 966,72 m ²)
Bennington Street en Saratoga Street Mejoras en Boston: incluyen instalar una isla de tráfico en el cuadrante sudoeste, redireccionar los cruces peatonales de los cruces de Bennington y Saratoga, proporcionar una rampa sobre la acera compatible para el cruce de Bennington en el cuadrante sudeste, cambiar los usos de carril en la orientación hacia el norte de Bennington (uno solo para la derecha y uno principal a la izquierda), eliminar/reubicar el cantero en el tramo norte de Bennington para permitir la incorporación de tres carriles hacia el sur (dos principales y uno para la izquierda) y un carril principal hacia el norte, y modificar las fases de señales.	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (-510 966,72 m ²)
Plaza-Day <u>Square</u> (cinco intersecciones) Mejoras en Boston: el Proponente participará con un grupo de trabajo para llevar a cabo estudios adicionales sobre Day Square y desarrollar alternativas de diseño para abordar las preocupaciones de las partes interesadas.	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (-510 966,72 m ²)
Brown Circle	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (-510 966,72 m ²)
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7 000 000 <u>7,000,000</u> ft ² (-650 321,28 m ²)
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7 000 000 <u>7,000,000</u> ft ² (-650 321,28 m ²)
Construir instalaciones <u>extensivas</u> para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
Programa <u>integral/comprehensivo</u> de control de la demanda del transporte para reducir la dependencia de vehículos con un solo ocupante y fomentar modos alternativos de transporte.	Durante todas las fases
Calidad del aire	

Implementar un programa de monitoreo del tráfico	Durante todas las fases
<i>Consulte las Medidas de Transporte anteriores para la mitigación de fuentes móviles de gases de efecto invernadero (greenhouse gases, GHG).</i>	
Emisiones de GHG	
Preparar diseños esquemáticos y cálculos de costos de un edificio de múltiples residencias de 200-000 200,000 pies cuadrados (18-580,61-metros-cuadrados) para un diseño preferido/previsto y para un diseño de vivienda pasiva.	Diseño de la Fase 1R
Todas las viviendas adosadas (en total 22) serán viviendas pasivas y/o E+ (energía positiva) equivalente.	Construcción de la Fase 1B y 2B
Construir un (1) proyecto de demostración de vivienda pasiva (o equivalente) de un edificio residencial multifamiliar de <u>múltiples familias</u> de, como mínimo, 50-000 50,000 pies cuadrados (4645,15-metros-cuadrados).	Construcción de la Fase 2B
Todas las viviendas unifamiliares junto a Waldemar Avenue (12 en total) serán viviendas pasivas y/o E+ equivalentes.	Para la construcción de la Fase 3B
Construir edificios para lograr ahorros en el uso de la energía en comparación con los códigos de energía requeridos en la actualidad (9.º edición) de, al menos, el 10 % en todos los edificios de la Fase 1 y mayores ahorros incrementos en las fases posteriores para cumplir los siguientes niveles de ahorro de energía cuando finalice la construcción: <ul style="list-style-type: none"> • 5 % de los edificios mayor al 50 % • 35 % de los edificios del 30 % al 50 % • 55 % de los edificios del 18 % al 30 % • 5 % de los edificios del 10 % al 18 % 	Durante la construcción de todas las fases
Construir todos los edificios para que estén listos para instalar energía solar.	Durante la construcción de todas las fases
Instalar, como mínimo, 2 MW de energía fotovoltaica en las terrazas de los edificios	Durante la construcción de todas las fases
Diseñar todos los edificios para lograr los estándares de las certificaciones LEED de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • 5 % de LEED de platino, como mínimo • 75 % de LEED de oro, como mínimo • 20 % de LEED de plata, como máximo 	Durante la construcción de todas las fases según se indica en los Planos de Desarrollo
Designar espacios de estacionamiento preferenciales para los vehículos con combustible alternativo.	Todas las fases
<i>Consulte las Medidas de transporte para la Mitigación de las fuentes móviles</i> <u>Fuentes Móviles</u> para la calidad <u>Calidad</u> del aire <u>Aire</u> .	
Capacidad de adaptación ante el cambio climático	

Facilitar un estudio de viabilidad para la protección contra inundaciones regional (berma de Bennington Street)	Per <u>A</u> determinarse, antes del diseño de la Fase 4
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control <u>almacenamiento</u> de inundaciones para el rebasamiento anual del 1 % de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 2B y 2R
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control <u>almacenamiento</u> de inundaciones para el rebasamiento anual del 1 % de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 3B y 3R
Facilitar la instalación de una compuerta en el límite este del Sitio Suffolk Downs.	Antes de la construcción de la Fase 4R
Diseñar las actualizaciones <u>mejoras</u> de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en la división de los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar la actualización <u>las mejoras</u> de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street) de 300 pies cúbicos por segundo (cfs) a 600 cfs.	Antes de la construcción de la Fase 4B
Apuntar a elevaciones del primer piso de 20,5 <u>20.5</u> pies (6,25 <u>metros</u>) de la base de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21,5 <u>21.5</u> pies (6,5 <u>metros</u>) de la BCB para los edificios críticos, para la infraestructura y para el espacio residencial en la planta baja, según las pautas de la BPDA, para proporcionar 1 o 2 pies (0,3 <u>o 0,6 metros</u>) de espacio vertical sobre la altura de inundación de Boston (Boston Flood Elevation, BFE) proyectada para el 2070.	Todas las fases del diseño
En donde una altura del primer piso (first floor elevation, FFE) de 20,5 <u>20.5</u> pies (6,25 <u>metros</u>) no sea posible, implementar medidas de protección contra inundaciones (por ejemplo , especificar materiales secos a prueba de inundaciones, diseñar con capacidad para agregar barreras contra inundaciones temporarias en las aberturas de los edificios y limitar el primer piso a usos no residenciales).	Todas las fases del diseño
Seleccionar materiales de pavimento con menor capacidad de absorción del calor y un alto índice de reflejo de la luz solar que contrarreste los efectos de los veranos cada vez más calurosos.	Todas las fases del diseño
Especificar ventanas de abrir para los edificios residenciales, y tenerlas en cuenta para los hoteles y para los edificios de oficinas.	Todas las fases del diseño
Usar un día pico de 95 °F (35 °C) para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un sólido <u>fuerte</u> dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de la	Todas las fases de construcción

<p>zona<u>zonas</u> de servidumbre<u>circulación</u>, para mitigar el efecto de calor tipo isla y para capturar/lentificar el agua de lluvia.</p>	
<p>Recursos históricos</p>	
<p>Desarrollar un plan de mitigación histórico que se implemente como parte del Proyecto Maestro.</p>	<p>Diseño de la fase 1B</p>
<p>Llevar a cabo un inventario para identificar elementos de la pista de carreras para rescatarlos y reutilizarlos en el sistema de espacios abiertos del sitio y/o para donarlos a los museos locales.</p>	<p>Antes de la construcción de la Fase 1B</p>
<p>Realizar un inventario y recopilar fotos, documentos, pinturas y otros recuerdos coleccionables<u>coleccionados</u> de las carreras de caballos<u>caballo</u> para la posible inclusión dentro del sitio y/o para donarlos a los museos locales.</p>	<p>Antes de la construcción de la Fase 1B</p>
<p>Desarrollar e instalar una exhibición interpretativa para incorporarla en un área seleccionada del sistema de espacio abierto.</p>	<p>Construcción de la Fase 2B</p>
<p>Período de construcción</p>	
<p>Desarrollar un Plan de Manejo de la Construcción (Construction Management Plan, CMP) preliminar para el Proyecto del Plan Maestro basado en un escenario de logística de construcción conceptual para cada fase.</p>	<p>Al momento de la presentación del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental (Draft Environmental Impact Report, DEIR)/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto (Draft Project Impact Report, DPIR) (completos)</p>
<p>Preparar un CMP para cada fase para abordar impactos temporarios<u>temporales</u> relacionados con la construcción en el que se detalle el cronograma de la construcción general, el horario<u>las horas</u> de trabajo, la cantidad de trabajadores de la construcción, el transporte de los trabajadores y el estacionamiento, y la cantidad de vehículos y vías de la construcción.</p>	<p>Antes de cada fase de construcción</p>

¹~~En función del servicio y de~~ Basado en los tiempos ~~de implementación~~ propuestos de construcción y implementación.

² Para todas las mejoras al tránsito programadas en una determinada superficie, las mejoras se deben completar antes del primer Permiso de Habitabilidad después del ~~umbral~~límite de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere.

Como se utilizó en el Anexo J, las referencias a las Fases 1B, 2B, 3B, 4B y 5B son con respecto a las cinco fases del Proyecto Maestro, es decir, el Proyecto de la Fase 1, el Proyecto de la Fase 2, el proyecto de la Fase 3, el Proyecto de la Fase 4 y el Proyecto de la Fase 5, respectivamente, y las referencias a las fases 1R, 2R, 3R y 4R hacen referencia a las fases 1 a 4 de la ~~reconstrucción~~reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

Summary report: Litéra® Change-Pro TDC 10.1.0.700 Document comparison done on 10/4/2019 11:07:54 AM	
Style name: DLAPiper	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Master Plan_SPA.doc	
Modified filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Master Plan - SPANISH TRANSLATION 2.DOC	
Changes:	
Add	416
Delete	447
Move From	0
Move To	0
Table Insert	2
Table Delete	2
Table moves to	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	867

****Esta traducción al español es solamente para conveniencia. En el caso de cualquier discrepancia entre el documento original en inglés y esta traducción al español, la versión en inglés controlará.****

****This translation into Spanish is for convenience only. In the event of any discrepancy between the original English-language document and this Spanish-language translation, the English version shall govern.****

**AUTORIDAD DE RECONSTRUCCIONES DE BOSTON
QUE EJERCE COMO AGENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE
BOSTON**

**PLAN DE DESARROLLO DE LA FASE 1
PARA
EL ÁREA DE DESARROLLO PLANIFICADA N.º [__]**

~~RECONSTRUCCIÓN~~ REURBANIZACIÓN DE SUFFOLK DOWNS, EAST BOSTON

FECHA: [__ de _____ de 2019]

1. Plan de desarrollo. De conformidad con la Sección 3-1A, Secciones 53-44 a 53-49 y con el Artículo 80C del Código de Zonificación de Boston (en vigencia a partir de la fecha del presente, el “**Código**”) y de ese Plan Maestro determinado para el Área de Desarrollo Planificada (Development Planned Area, PDA) n.º [__] (el “**Plan Maestro**”) para la ~~reconstrucción~~ reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “**PDA del Plan Maestro**”) de los aproximadamente 161 acres (~~65 hectáreas~~) del Sitio Suffolk Downs (el “**Sitio Suffolk Downs**”) ubicados en 525 McClellan Highway en East Boston y Revere (el “**Proyecto Maestro**”), este plan (este “**Plan de Desarrollo**”) enuncia la información sobre la primera fase (el “**Proyecto de la Fase 1**”) de la reconstrucción de aproximadamente ~~949-500~~ 949,500 pies cuadrados (~~88-211,44 metros cuadrados~~) ~~de estacionamiento~~ ubicados dentro de la parte más grande del Sitio Suffolk Downs, como se describe legalmente en el **Anexo A** y se representa en el **Anexo B** adjunto al presente (el “**Sitio de la Fase 1**”). Este Plan de Desarrollo enuncia la ubicación, las dimensiones y el aspecto de las estructuras, de los espacios abiertos y del diseño del paisaje propuestos, los usos propuestos del área, las densidades, la circulación del tráfico propuesta, las instalaciones para el estacionamiento y la carga, y el acceso al transporte público propuestos para el Proyecto de la Fase 1.

Se ha completado la revisión del Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 1) ~~en virtud de~~ bajo el Artículo 80B del Código y seguirán los procedimientos detallados en la Sección 15 de este Plan de Desarrollo (~~revisión~~ Revisión de ~~proyecto a gran escala~~ Proyecto a Gran Escala). Se presentó conjuntamente un Formulario de Notificación de Proyecto Ampliado y un Formulario de Notificación Medioambiental Ampliado para el Proyecto Maestro a la Autoridad de Reconstrucciones de Boston, que ejerce como Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, la “**BPDA**”), el 30 de noviembre de 2017. La BPDA emitió una Determinación de Alcance para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 1) ~~en virtud de~~ bajo la Sección 80B del Código, el 21 de febrero de 2018. Posteriormente, el 1 de octubre de 2018, se presentó conjuntamente un Informe Preliminar del Impacto del Proyecto y un Informe Preliminar del Impacto Medioambiental para el Proyecto

Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 1) a la BPDA. El 12 de febrero de 2019, la BPDA pidió al Proponente que presente un Documento de Información Complementaria; y el 1 de mayo de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Complementaria en respuesta a esta solicitud. La BPDA emitió una Solicitud de Información Adicional el 22 de agosto de 2019; y el 16 de septiembre de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Adicional en respuesta a esta solicitud. El _____ de 2019, la BPDA emitió una Determinación de Adecuación Preliminar exonerando el requisito de un Informe Final de Impacto del Proyecto. Después del proceso de revisión público y de la aprobación de la BPDA del Proyecto Maestro de acuerdo con el Artículo 80B del Código, y en función de ese proceso y de la aprobación de este Plan de Desarrollo, se presentarán a la BPDA los planos y las especificaciones finales para cada ~~construcción~~edificación dentro del Proyecto de la Fase 1, ~~en virtud de~~conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación ~~de la revisión~~ del diseño final en cuanto a la congruencia y al cumplimiento de este Plan de Desarrollo.

Este Plan de Desarrollo consta de [] ([]) páginas de texto y de los Anexos A-F. Todas las referencias a este Plan de Desarrollo contenidas en el presente corresponden solo a esas [] ([]) páginas de texto y a los Anexos A-F. Los planos de diseño, los planos de diseño del paisaje y los planos del sitio para el Proyecto de la Fase 1 están sujetos al perfeccionamiento posterior y a la revisión del diseño, revisión medioambiental y a revisiones de otro tipo por parte de la BPDA, y de otros organismos ~~gubernamentales~~ y autoridades gubernamentales, y el Proyecto de la Fase 1, como se describe en este Plan de Desarrollo, puede evolucionar durante el transcurso de esa revisión y en respuesta a las demandas del mercado. Los términos en mayúsculas utilizados, pero no definidos en este Plan de Desarrollo representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia ~~a partir de la~~en fecha del presente y no según las enmiendas de aquí en adelante.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia confirma la congruencia del Proyecto de la Fase 1 (o, si corresponde, las partes de este aludidas en la Certificación de Cumplimiento y en la Certificación de Congruencia) con el Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en este Plan de Desarrollo.

2. El proponente. El proponente de este Plan de Desarrollo es The McClellan Highway Development Company, LLC, una empresa de responsabilidad limitada de Delaware (conjuntamente con sus afiliadas, y con sus respectivos sucesores y personas designadas, el “**Proponente**”). El Proponente es un afiliado de The HYM Investment Group, LLC y es el actual propietario del Sitio de la Fase 1, así como de todo el Proyecto Maestro y del Sitio Suffolk Downs.

El Proponente es una empresa privada de responsabilidad limitada de Delaware que está habilitada para ejercer en Massachusetts y que ha presentado una Declaración de Interés Beneficioso a la BPDA, según se exige en la Sección 80B-8 del Código.

3. Ubicación propuesta. El Sitio de la Fase 1 de aproximadamente ~~21,821.8~~21,821.8 acres (~~8,82 hectáreas~~) está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente 161 acres [~~65 hectáreas~~]) y cerca de la esquina sudoeste. La parte correspondiente a Boston del Sitio

Suffolk Downs, que es el Área PDA del Plan Maestro, está completamente dentro del Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs (el “**Subdistrito**”) del Distrito del Vecindario de East Boston, regido por el Artículo 53 del Código. La Sección 53-44 del Código identifica al Área PDA del Plan Maestro (incluido el Sitio de la Fase 1) como una ubicación para una posible Área de Desarrollo Planificada. El Código también identifica el Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs como ~~una~~ una Área de Superposición de Estudio Especial. Como se indicó anteriormente, actualmente, la tierra dentro del Sitio de la Fase 1 es propiedad del Proponente. En relación con el desarrollo del Proyecto de la Fase 1, ~~en virtud de~~ conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento individual independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 1 ~~se subdividirá~~ será subdividido y que se crearán nuevas parcelas legales, las que serán poseídas bajo derechos de propiedad independientes. El Área PDA del Plan Maestro y las partes contiguas ~~del~~ Sitio Suffolk Downs ubicadas dentro de Revere, ~~actualmente,~~ incluyen una pista de carreras subutilizada, un edificio de administración desocupado, un club house y edificios de mantenimiento asociados, una tribuna, área de estacionamiento y establos (que se encuentran en mal estado y no se pueden seguir usando). El Sitio de la Fase 1 no incluye ningún edificio existente, pero incluye partes de la pista de carreras y el área dentro del campo (incluido el estanque en forma de herradura dentro del campo [“**Horseshoe Pond**”]), así como los accesos contiguos pavimentados.

El PDA del Plan Maestro bordea el barrio residencial Orient Heights al sur. Como se enuncia en el Plan Maestro, una parte del Área PDA del Plan Maestro ha sido designada Zona de Transición de Orient Heights y está sujeta a restricciones especiales para la protección del barrio Orient Heights. Una parte del Sitio de la Fase 1 está ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, como se muestra en el Anexo C.

4. Aspecto y dimensiones de las estructuras y densidades propuestas. El Proyecto de la Fase 1 es la primera fase del Proyecto Maestro más grande. El desarrollo de este ~~derivará~~ resultará en la construcción de diferentes opciones de vivienda para cumplir con las necesidades de los barrios circundantes (que pueden incluir tanto propiedades para alquiler como para la venta), en el desarrollo de un nuevo distrito, atractivo para los empleadores de las crecientes industrias y de las nuevas tecnologías, que mejorarán y expandirán la creación de puestos de trabajo y oportunidades económicas, y la incorporación de un centro comercial ~~de~~ en la planta baja, incluido el establecimiento de una nueva plaza comercial, Belle Isle Square, en la estación de la línea azul de la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts (Massachusetts Bay Transportation Authority, **MBTA**). El Proponente aplicará los principios de Desarrollo Orientado al Tránsito (Transit-Oriented Development, **TOD**) mediante la integración de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua con medios de transporte alternativos, que incluyen nuevos senderos para bicicletas, estacionamiento para bicicletas y estaciones públicas de bicicletas compartidas, y a través del desarrollo de conexiones mejoradas con los barrios contiguos de East Boston y de Revere en todo el Sitio de Suffolk Downs, lo que incluye senderos peatonales y para bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles. El Proponente también incorporará estrategias de adaptación previsoras para abordar el futuro aumento del nivel del mar y otros impactos del cambio climático. Se prevé que el Proyecto de la Fase 1 será la primera fase de la reconstrucción del Área PDA del Plan Maestro para crear una comunidad ~~vibrante, orientada al tránsito~~ de uso mixto vibrante y orientada al tránsito que ofrecerá una combinación de usos activos, alegres vivaces y apropiados (incluidos los

usos para oficina, para laboratorio, para hotel, comerciales, residenciales, para estacionamiento y otro usos), conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos de acceso público y por espacios cívicos. Esto incluirá el desarrollo de la primera fase ~~de~~ en Boston ~~del extenso Sitio de Suffolk Downs, lo que será un extenso sistema de espacios abiertos y accesibles al público~~ con una extensión de aproximadamente 40 acres (~~16 hectáreas~~) (25% del ~~sitio~~ Sitio Suffolk Downs), ~~con un sistema de espacio abierto con acceso público que lo cual~~ incorporará características de los humedales existentes, así como áreas de recreación activa y pasiva.

El Proyecto de la Fase 1 estará anclado por el desarrollo de una nueva plaza comercial pública denominada Belle Isle Square que estará rodeada de comercios activos y se utilizará como un lugar de reunión para los residentes y para los visitantes, y un lugar para eventos comunitarios, con servicios de ~~traslados en colectivos~~ autobús de enlace e instalaciones para bicicletas contiguas a la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs. Además de este centro comercial público, se desarrollará otro espacio abierto de acceso público y pensado para peatones, que mejorará la capacidad de adaptación y creará un enlace más directo para los peatones entre el Sitio de la Fase 1 y la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua, así como otros espacios abiertos de acceso público que rodean el Horseshoe Pond que se encuentra en el lugar y mejoras de los humedales relacionados con diseño del paisaje. Se proporcionarán aproximadamente ~~250 000~~ 250,000 pies cuadrados (~~23 225,76 metros cuadrados~~) (alrededor de ~~5,755,75~~ acres [~~2,33 hectáreas~~]) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 1. Se adjunta un Plano del Sitio para el Proyecto de la Fase 1, el **Anexo C**.

El Proyecto de la Fase 1 consta de nueve (9) edificios (B16-24), más siete (7) viviendas adosadas (un grupo de tres [3] viviendas adosadas designadas TH02 y un grupo de cuatro [4] viviendas adosadas designadas TH03, respectivamente). Sujeto a cambios permitidos por este Plan de Desarrollo, el Proyecto de la Fase 1 tendrá un total de aproximadamente ~~1 338 000~~ 1,338,000 pies cuadrados (~~12 4304,27 metros cuadrados~~) de Superficie Bruta Construida, de los que, aproximadamente, ~~745 000~~ 745,000 pies cuadrados totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, ~~593 000~~ 593,000 pies cuadrados (~~55 091,50 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines no residenciales, como se describe en más detalle en el **Anexo D**, y con fines complementarios a estos, incluidos, al menos, ~~56 000~~ 56,000 pies cuadrados (~~5202,57 metros cuadrados~~) de Usos Activos de la Planta Baja (como se define a continuación). El diseño arquitectónico del Proyecto de la Fase 1 logrará un equilibrio de cohesión del vecindario, diversidad en el diseño y calidad arquitectónica que es imprescindible para la creación de una comunidad exitosa con usos mixtos, con un auténtico sentido del lugar. Los diseños de los edificios emplearán ~~diferentes~~ una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual ~~intensos~~ abundantes. El objetivo del Proyecto de la Fase 1 es permitir una combinación de diferentes enfoques de diseño y la creación de una noción clara de un espacio urbano continuo y de un vecindario orientado hacia el futuro del siglo 21, en el que se pueda vivir, trabajar y jugar. Los detalles arquitectónicos de cada edificio y las requeridas mejoras de la esfera pública asociadas con cada edificio se presentarán [como parte de la revisión del diseño de la BPDA]. Los edificios del Proyecto de la Fase 1 se pueden construir en cualquier orden. Se presentarán los planos y las especificaciones finales de cada edificio a la BPDA para su aprobación antes de la emisión de la Certificación de Cumplimiento y de la

Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código para el edificio correspondiente.

El **Anexo D** brinda la ubicación aproximada y el volumen conceptual para los edificios del Proyecto de la Fase 1 y enumera los usos, las Alturas de Construcción máximas y las Superficies **Brutas**-Construidas máximas. Según se utiliza en este Plan de Desarrollo, la Altura de Construcción excluirá las estructuras de los techos, las plataformas, los áticos y el equipo que puedan estar ubicados en el techo de los edificios del Proyecto de la Fase 1 (incluidos a los fines de implementar conceptos de energía solar y ecológica, como paneles solares y áreas verdes en los techos), como se define en el Artículo 2A del Código, sujetos a revisión del diseño por parte de la BPDA. Todo el equipo que se instala para implementar conceptos de energía solar y ecológica, y que sea congruente con los planos de construcción finales aprobados por la BPDA quedarán excluidos ~~en~~del el cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie **Bruta**-Construida” tendrá el significado establecido en el Artículo 2A del Código. Las áreas de estacionamiento y carga en la superficie, congruentes con los planos de construcción final aprobados por la BPDA, constituirán estacionamiento requerido y quedarán excluidas ~~en el~~del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

Además, el desarrollo del Proyecto de la Fase 1 estará sujeto a los siguientes requisitos dimensionales y parámetros de diseño urbanístico:

- a. ~~a.~~-Zonas de servidumbre. En el Anexo C-1 del Plan Maestro, se muestra un plano de las zonas de servidumbre propuestas dentro del PDA. Se concederán las zonas de servidumbre a la ciudad de Boston después de finalizar la construcción de todas las zonas de servidumbre y de los lotes de desarrollo adyacentes dentro el Proyecto Maestro, con respecto a las zonas de servidumbre según se muestra en dicho plano, incluidas las zonas de servidumbre dentro del Proyecto de la Fase 1. Una asociación de propietarios de los edificios de Suffolk Downs (Suffolk Downs building owner’s association, SDOA), financiada por contribuciones de propietarios de edificios individuales, se ocupará del mantenimiento de todas las zonas de servidumbre.
- b. ~~b.~~-Usos activos de la planta baja. Un mínimo del 75 % de las tiendas en la planta baja a lo largo de las zonas de servidumbre especificadas en el Anexo D-2 se destinará a espacio para Usos activos de la planta baja.
- c. ~~c.~~-Estructuras de base y retiros de los edificios. ~~En el Adjunto al presente, se adjunta el Anexo D-3 donde se muestra~~ un plano que especifica las zonas con retiro de las estructuras de base es incluido en el Anexo D-3. Como se muestra en dicho plano, se requerirán retiros de los edificios a lo largo de ciertas fachadas de edificios, a lo largo de zonas de servidumbre públicas futuras, arriba de una estructura de base que no debe exceder los seis (6) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de seis (6) pisos y que no debe exceder los siete (7) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de siete (7) pisos, en el Anexo D-3. Dichos retiros serán de un mínimo de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, salvo que, para hasta el veinte por ciento (20 %) de la superficie lineal total donde se deberían cumplir las reglas de retiro dentro

del Proyecto de la Fase 1, la BPDA haga una excepción de los requisitos sobre retiros en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.

- d. ~~d.~~ Distancia mínima entre edificios. La distancia mínima entre dos edificios con espacio habitable, cuyos elementos se construyan sobre una estructura de base, será de cincuenta (50) pies ~~(15,2 metros)~~.
- e. ~~e.~~ Retiros de los edificios. Los edificios cumplirán con las zonas de retiro de edificios mínimas para áreas de retiro de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, diez (10) pies ~~(3 metros)~~ y quince (15) pies ~~(4,5 metros)~~, medidas desde el límite de la zona de servidumbre adyacente, en las ubicaciones que se muestran en el Anexo D-4 que se adjunta en el presente. Para la medición del retiro de un edificio, no se tendrán en cuenta los casos en los que el exceso del límite sea menor, como toldos, cornisas, astas y letreros.
- f. ~~f.~~ Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga. En el Adjunto al presente, se adjunta un plano en el que se especifican especifica las zonas de servidumbre donde se prohíben las entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga, ~~que se adjunta~~ es incluido en el **Anexo D-5**. Para cada edificio, el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de estacionamiento no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, y el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de servicio y muelle de carga no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, salvo en los edificios específicos identificados en el Anexo D-5, donde se permiten rampas sobre acera más grandes, las rampas sobre la acera para entradas de estacionamiento pueden ser de hasta cuarenta y ocho (48) pies ~~(14,6 metros)~~ de ancho.
- g. ~~g.~~ Pared La máxima pared horizontal del edificio ~~horizontal máxima~~. La longitud horizontal máxima para paredes de edificios continuas dentro del Proyecto de la Fase 1 será de (x) 415 pies ~~(126,4 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea comercial y de (y) 285 pies ~~(86,8 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea residencial.

Cualquier cambio en los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico mencionados anteriormente requerirá la aprobación del BPDA en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.

Los requisitos de dimensiones o de diseño del Código (incluidas, entre otras, las disposiciones establecidas en las Secciones 53-51.2, 53-52, 53-53, 53-54, 53-55 y 53-56 del Código) no se aplicarán al Proyecto de la Fase 1 ni al Sitio de la Fase 1, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, el (los) edificio(s) y otras mejoras a este(os) se considerarán en cumplimiento con los requisitos de dimensiones, de diseño y medioambientales que se aplican al Proyecto de la Fase 1.

5. Usos propuestos para el Sitio de la Fase 1. Excepto según se enuncia a continuación para la parte del Sitio de la Fase 1 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, los usos permitidos dentro del Sitio de la Fase 1 incluirán los siguientes (cada uno se define en forma individual con más detalle en el **Anexo E** adjunto al presente): usos

residenciales, para laboratorios, para investigación y ~~para~~ desarrollo, para oficinas, para hoteles, para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para atención médica del vecindario; si la BPDA lo aprueba, para educación y para ~~alojamiento, dormitorios de estudiantes,~~ para usos culturales y de la comunidad, instalaciones para reuniones públicas, para estacionamiento y para uso vehicular, para usos artísticos, para espacios abiertos y recreativos, para entretenimiento, para energía renovable, para el uso de equipos de comunicaciones inalámbricas, para señales y para usos complementarios y de adaptación (en conjunto, los “Usos Permitidos”). Tal como se usa en este Plan de Desarrollo, “Usos Activos de la Planta Baja” significarán lo siguiente si se encuentran en la planta baja y abiertos al público: usos para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para entretenimiento, para usos culturales y comunitarios, y para usos ~~complementarios~~ relacionados a estos. Excepto por la parte del Sitio de la Fase 1 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights y sujeto o congruente a la tabla del ~~Anexo D-o congruente con esta~~, todos los Usos Permitidos estarán permitidos dentro y en todo el Sitio de la Fase 1.

La parte del Sitio de la Fase 1 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights se puede usar ~~con~~ solamente para fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a ~~eecheras~~ estacionamientos, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y para usos ~~complementarios~~ relacionados a estos, excepto un pequeño edificio comercial designado Edificio B21 (el edificio que se ubicará más próximo a la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs).

6. Espacios abiertos y diseños del paisaje propuestos. El Proponente incorporará ~~espacio abierto~~ espacios abiertos de acceso público, diseño del paisaje y elementos de adaptación al clima en el diseño del Proyecto de la Fase 1, incluso en Belle Isle Square, a través de la nueva conexión para peatones con la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs, y a través del entorno del espacio abierto e incluido Horseshoe Pond. Se proporcionarán aproximadamente ~~250-000~~ 250,000 pies cuadrados (~~23-225,76 metros cuadrados~~) (~~alrededor de 5,755.75 acres~~ [2,33 hectáreas]) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 1, incluidas las áreas de espacio abierto que se muestran en el Anexo C y el espacio abierto ubicado en las parcelas de cada edificio. El Proponente y/o la SDOA construirá y mantendrá el espacio abierto, como espacio abierto al público, y todos los espacios abiertos se desarrollarán de acuerdo con las pautas para espacios abiertos que se adjuntan en el presente documento dentro del Anexo D-7. El espacio abierto del Proyecto de la Fase 1 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA, y cualquier espacio abierto o paisaje aprobado como parte de esa revisión se considerará en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 1 ni al Sitio de la Fase 1 para el espacio abierto ni para el diseño del paisaje, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la finalización, los propietarios de los edificios adyacentes o la SDOA estarán a cargo de mantener las áreas de espacios abiertos, de por vida, y las obligaciones de mantenimiento para las áreas de espacios abiertos pertenecientes a la ciudad de Boston se

regirán por el contrato de mantenimiento correspondiente que se celebró por cada área de espacio abierto.

7. Transporte. El Sitio de la Fase 1 está rodeado por Waldemar Avenue y por las propiedades residenciales contiguas al sur, por la zona de servidumbre de la línea azul de la MBTA al este y por otras partes del Sitio Suffolk Downs al norte y al oeste. El Proyecto de la Fase 1 implicará la construcción de la primera fase de una red más grande de calles, de ~~veredas~~aceras, de senderos para bicicletas y de paseos peatonales para el uso de los residentes, de los empleados y de los visitantes del Proyecto de la Fase 1 y de las partes contiguas al Sitio Suffolk Downs en general. Se prevé que todas estas sean mantenidas y reparadas por el Proponente y/o por una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs o de partes de este. Las calles y las ~~veredas~~aceras dentro del Sitio Suffolk Downs se construirán de forma tal que cumplan con un único estándar que es, generalmente, congruente con los estándares y con los requisitos de las Calles Completas de la ciudad de Boston, incluidos los requisitos para el acceso y para las sendas para bicicletas, y las Pautas para las Calles Completas de Revere. Los patrones de circulación vehicular, peatonal y de bicicletas del Proyecto de la Fase 1 propuestos están representados en el Plan Maestro, que se prevé que evolucionará con el tiempo en relación con el desarrollo del Sitio Suffolk Downs en general. A solicitud del Proponente, la BPDA puede aprobar cambios en la ubicación de las ~~calzadas~~calles, de las sendas para bicicletas y de los caminos peatonales propuestos siempre que esos cambios sean congruentes con el carácter del Proyecto de la Fase 1 y del Proyecto Maestro.

El Anexo F establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán dentro de Boston (incluidas las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico dentro de Boston en relación con el Proyecto de la Fase 1) y especifica las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico a fin de implementarse en Revere en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las ~~grandes~~-mejoras a varias calzadas, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de ~~traslados en~~colectivosautobús de enlace a lugares para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en~~colectivoautobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio e instalaciones para compartir bicicletas; todo esto se brindará como parte del Proyecto Maestro. El Proponente trabajará con la ciudad de Boston, con el Departamento de Transporte de Massachusetts, con el Departamento de Conservación y Recreación de Massachusetts y con la ciudad de Revere para finalizar los detalles de la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte que se implementarán en relación con el Proyecto de la Fase 1. Conforme al Acuerdo Maestro de Plan de Acceso al Transporte (Transportation Access Plan Agreement, **TAPA**) que celebrarán el Proponente y el Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, **BTD**) con respecto al Proyecto Maestro, antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia para cada edificio del Proyecto de la Fase 1, el propietario del edificio correspondiente celebrará un TAPA para ese edificio con el BTD especificando la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte requeridas para ese edificio. El TAPA Maestro exigirá al Proponente que brinde una supervisión anual que incluya la supervisión del tráfico, la cantidad de pasajeros en el transporte público y la supervisión de la ocupación según corresponda para evaluar los efectos del tráfico y del tránsito del Proyecto de la Fase 1. Si la cantidad de tráfico generada por los edificios del Proyecto de la Fase 1 y el desarrollo de fase 1 de Revere excede el nuevo promedio de viajes diarios [~~25-520~~25,520], el Proponente deberá

trabajar con la Ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado.⁺

Las zonas de servidumbre se otorgarán a la ciudad de Boston, luego de la finalización de la construcción de cada zona de servidumbre correspondiente y de los lotes de desarrollo adyacentes, de acuerdo con el Plan Maestro.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los ~~garajes~~estacionamientos del Proyecto de la Fase 1 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 928 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las ~~calzadas~~calles de propiedad privada a lo largo del sitio. Se prevé que cada edificio tenga su propia área de carga y sus muelles de carga, que se pueden acceder usando las calles y los accesos internos. Se prevé que los compactadores de basura y los contenedores se ubicarán en las zonas de carga y no bloquearán el acceso a los muelles de carga.

El estacionamiento propuesto para el Proyecto de la Fase 1 se ha determinado según sitios de TOD similares ubicados en contextos urbanos similares al Sitio de la Fase 1. Los siguientes radios de estacionamiento se utilizaron para determinar la capacidad del estacionamiento que debe proporcionarse para el desarrollo en el PDA:

- › Oficina: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados ~~(92,9 metros cuadrados)~~
- › Laboratorio: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados ~~(92,9 metros cuadrados)~~
- › Vivienda residencial: 0,5 a 1 espacio por unidad, con un máximo general de 0,75 espacios por unidad
- › Hotel: 0,5 espacios por habitación
- › Local de venta minorista: 0,5 espacios por 1000 pies cuadrados ~~(92,9 metros cuadrados)~~

El Proponente se comprometió a controlar los datos sobre el estacionamiento relacionados con la construcción del Proyecto Maestro y a revisar los datos con la BPDA antes del comienzo de cada Fase después de la Fase 1, con el objetivo de ajustar/reducir la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases futuras, según sea necesario. El Proponente también utilizará los conceptos de estacionamiento compartido para disminuir la cantidad actual de espacios de estacionamiento y controlará minuciosamente la demanda de estacionamiento con el objetivo de reducir aún más la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases de construcción futuras, según sea necesario. Las demandas y los requisitos de estacionamiento y carga pueden satisfacerse, incluidas las necesidades de estacionamiento pasajero, a través de la construcción de nuevas instalaciones para estacionamiento, del uso de superficie para

⁺Las cifras finales ajustadas para respaldar las medidas de mitigación se confirmarán luego de que se complete el análisis de tráfico del Personal de Planificación de Transporte Central (Central Transportation Planning Staff, CTPS).

estacionamientos existente, del uso de instalaciones de estacionamiento compartidas y de la reserva de terreno para la construcción de futuros espacios de estacionamiento según las necesidades. Las instalaciones de estacionamiento y de carga, y de circulación del tráfico del Proyecto de la Fase 1 estarán sujetas a la revisión del diseño y a la aprobación por parte de la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia, y las instalaciones de estacionamiento y de carga y la circulación del tráfico aprobada para cada edificio como parte de esa revisión se considerarán en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 1 ni al Sitio de la Fase 1 para el tráfico, para la carga y para la circulación, y este Plan de Desarrollo los sustituye.

9. Acceso al transporte público. El Proyecto de la Fase 1 se desarrollará en relación con la ~~reconstrucción~~reurbanización general del Sitio Suffolk Downs para crear una red cohesiva de calles urbanas modernas principales, secundarias y terciarias, paseos peatonales, senderos para bicicletas, y ~~estacionamiento y estaciones~~puestos para compartir y estacionar bicicletas, conexiones ecológicas y servicios de ~~traslado en colectivos~~autobús de enlace. Todas estas fomentarán el uso público de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua.

10. Vivienda. El Proyecto de la Fase 1 incluye el desarrollo de, aproximadamente, ~~745,000~~745,000 pies cuadrados (~~69,212.76 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~ Construida para usos residenciales y para usos ~~complementarios~~relacionados a estos, que pueden incluir tanto la venta como el alquiler de las unidades. El Proponente tiene la intención de reservar el 13 % de la cantidad total de las unidades (o, según la elección de la BPDA como se establece a continuación, el 13 % de los pies cuadrados del espacio para unidades de vivienda) como unidades asequibles ~~en el marco del programa de viviendas regido por~~conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) ~~en virtud~~ de la Orden del Alcalde relativa al Desarrollo Incluyente (Mayor's Order Relative of Inclusionary Development) con fecha del 09 de diciembre de 2015 (Inclusionary Development Policy, **IDP**). Conforme al Acuerdo Maestro de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial ~~deberá celebrar~~celebrará un Acuerdo de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible con la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme al Artículo 80B. Las unidades de vivienda asequibles requeridas se pueden proporcionar en el lugar según lo requerido por la IDP o, sujeto a la aprobación de la BPDA, se pueden redistribuir en otros edificios dentro del Sitio Suffolk Downs o en otra ubicación fuera del sitio.

Además, el Proponente asumió los siguientes compromisos con respecto a las viviendas asequibles fuera del sitio en East Boston:

a. Conforme a la IDP, la prioridad ha sido proporcionar un porcentaje determinado del total de las unidades en el sitio y hacer que estas unidades sean similares en tipo y tamaño a las unidades de valor de mercado. Por consiguiente, un porcentaje significativo de unidades creadas en virtud de la IDP son estudios o unidades de un dormitorio. Sin perjuicio de lo antes mencionado, a fin de aumentar las unidades de tamaño grande aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios), a criterio de la BPDA, el Proponente está dispuesto a separar el

13 % de la superficie total de todas las unidades de vivienda dentro del PDA, incluidas las unidades para venta y alquiler, para unidades asequibles en virtud de la IDP, en lugar de un porcentaje determinado de la cantidad total de unidades de vivienda dentro del PDA, con el fin de facilitar la disposición de unidades asequibles más grandes.

b. A criterio de la BPDA, el Proponente ha aceptado proporcionar las unidades de alquiler asequibles en el sitio en un promedio del 70 % del Ingreso Medio del Área (Area Median Income, AMI), en lugar de proporcionar dichas unidades al 70 % del AMI. El AMI máximo de cualquier unidad asequible individual no puede ser mayor que el 80 % del AMI. Este cambio en cuanto a la práctica habitual en virtud de la IDP se permite en esta área de la Ciudad y garantizará que los residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI cuenten con servicios y puedan acceder a viviendas en Suffolk Downs.

c. El Proponente ha aceptado brindar una contribución de [MONTO A DETERMINAR] a un fondo de estabilización de vivienda, que se utilizará para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston con la compra y, luego, la implementación de restricciones de ingreso en unidades de vivienda de valor de mercado existentes. El fondo tiene el objetivo de solucionar los problemas de desalojamiento continuo en East Boston y los alrededores, y de que el financiamiento funciones de manera similar al Programa de Oportunidad de Adquisición de la Ciudad. Esta contribución se realizará en dos pagos iguales, el primer pago vencerá treinta (30) días después de la fecha en que el período de apelación finalice (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para todas las aprobaciones discrecionales de Boston del Proyecto Maestro, y el segundo pago vencerá treinta (30) días después de que finalice el período de apelación (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para un permiso de edificación para la construcción del primer edificio en el PDA.

d. El Proyecto Maestro es un Proyecto de Impacto de Desarrollo que iniciará la realización de pagos por exacción de viviendas sustanciales, que la BPDA y la ciudad de Boston utilizarán, en colaboración con las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston, para construir o hacer que se construyan unidades de vivienda destinadas exclusivamente a residentes de recursos bajos y moderados de East Boston. Si la Ciudad lo solicita, el Proponente realizará pagos de vinculación para cada edificio cuando se emita un permiso de edificación en lugar de luego de siete años como lo permite el Código, con una tasa de descuento conforme a las prácticas habituales de la ciudad.

e. El Proponente ha aceptado buscar financiamiento para la infraestructura (p. ej., subvenciones, financiamiento con bonos y/u otros programas de incentivos), en colaboración con la Ciudad y la Mancomunidad, para el extenso trabajo de calles e infraestructura requerido para el Proyecto Maestro. Para cualquiera de dichos fondos que se reciben hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener el financiamiento de la infraestructura, en lugar de conservar los beneficios financieros netos de esto, el Proponente realizará contribuciones adicionales, en una base dólar por dólar (1:1), al fondo de estabilización de vivienda mencionado anteriormente.

Como requisito para la emisión del primer permiso ~~de edificación~~ construcción para ~~la construcción de~~ cualquier edificio dentro del Proyecto del Fase 1, se registrará la Cláusula de No Discriminación requerida por el Plan Maestro.

11. Edificios ecológicos. El Proyecto de la Fase 1 cumplirá con el Artículo 37, Edificios ecológicos, del Código. Además, el Proponente se ha comprometido a que, al menos, el 50 % de los edificios desarrollados como parte del Proyecto de la Fase 1 ~~satisfagan~~ satisfarán los requisitos de, al menos, la calificación de oro de LEEDv4 y los demás edificios de la Fase 1 ~~deben satisfacer~~ satisfarán, al menos, los requisitos de la calificación de plata de LEEDv4.

12. Señalización. El programa de señalización del Proyecto de la Fase 1 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA y cualquier ~~letrero~~ rotulo que cumpla con las pautas de señalización aprobadas o esté aprobado de algún otro modo por la BPDA se considerará que cumple con este Plan de Desarrollo.

13. Procedimientos de revisión del desarrollo. Todos los planes para el diseño del Proyecto de la Fase 1 están sujetos a la revisión continua del diseño y del desarrollo, y a la aprobación de la BPDA. Esta revisión se realizará de conformidad con la Revisión ~~del Proyecto Grande~~ de Proyectos a Gran Escala según la Sección 80B del Código.

14. Beneficios públicos. El Proyecto de la Fase 1 brindará considerables beneficios públicos al vecindario de East Boston y a la ciudad de Boston al avanzar los objetivos del Plan Maestro para transformar la parte de Boston de las instalaciones de la antigua pista de carreras subutilizada, Suffolk Downs, en un centro dinámico que promueve la innovación y el comercio a través del desarrollo de un nuevo vecindario con una combinación de usos activos, ~~alegres~~ vivaces y ~~adecuados~~ apropiados, conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos, por comercios para el vecindario y por espacios cívicos. En consonancia con las prioridades de la ciudad de Boston observadas en el plan de la ciudad *Albergar una ciudad cambiante, Boston 2030 (Housing a Changing City Boston 2030)*, el Proyecto de la Fase 1 también aportará un aumento sustancial en las unidades de viviendas. En el Anexo F, se adjunta una lista exhaustiva de las medidas específicas de mitigación para el Proyecto Maestro, en las que se aclaran las medidas que se proporcionarán para el Proyecto de la Fase 1. Entre los muchos otros beneficios anticipados, se prevé que el Proyecto de la Fase 1 haga lo siguiente:

- a. Diversifique y expanda la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante la incorporación de usos residenciales, para restaurantes y para comercios, brindando opciones de empleo en el lugar para un amplio espectro de residentes de Boston.
- b. Cree diferentes tipos de viviendas para los diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, ~~parejas~~ personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ~~ancianos~~ personas mayores y familias), incluida una cantidad ~~importante~~ considerable de unidades asequibles ~~en respaldo~~ del conforme al Programa de Viviendas Incluyentes de la ciudad de Boston.
- c. Revitalice y energice el carácter estético del Sitio de la Fase 1, y conecte las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de

acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades ~~para realizar ejercicios de deporte y recreativas~~ recreación.

- d. Cree oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión de una asignación de aproximadamente el 10 % de los espacios comerciales en la Fase 1 a comercios locales con términos de alquiler flexibles conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.
- e. Apoye a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles, al menos, ~~2500~~ 2,500 pies cuadrados (~~232,26 metros cuadrados~~) de espacio para la comunidad en el Proyecto de la Fase 1 o en algún otro lugar del Proyecto Maestro (este espacio se puede reubicar dentro del Proyecto Maestro) conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.
- f. Genere beneficios económicos ~~importantes~~ considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.
- g. Genere fondos de vinculación de viviendas y empleos para la ciudad de Boston según lo exigido por la Sección 80B-7(3)(a) del Código, a través de Acuerdos del Impacto del Desarrollo del Proyecto individuales celebrados por el propietario de cada edificio residencial, todo de conformidad con un Acuerdo del Proyecto sobre el Impacto del Desarrollo que se celebrará entre el Proponente y la BPDA para cada edificio con Usos con Impacto del Desarrollo antes de la emisión de un permiso de construcción. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de ~~\$9,03~~ \$9.03 y de ~~\$1,781~~ \$1.78 por pie cuadrado de ~~superficie bruta construida~~ Superficie Construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros ~~100 000~~ 100,000 pies cuadrados (~~9290 metros cuadrados~~) de Superficie Bruta Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.
- h. Aplique los principios del ~~desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles,~~ Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD) mediante la integración de la estación de la línea azul de Suffolk Downs contigua y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas puestos para estacionar bicicletas y estaciones puestos de bicicletas compartidas.
- i. Desarrolle conexiones mejoradas con los vecindarios contiguos a East Boston y a Revere, incluidos paseos peatonales y senderos de bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles.
- j. Mejore la infraestructura del sistema de transporte local y regional y los servicios mediante la primera fase de un programa de aproximadamente \$50

millones para mejoras fuera del sitio a numerosas calles clave, intersecciones e infraestructura relacionada, incluidas mejoras significativas a la Ruta 1A, que se construirá como parte del Proyecto Maestro, así como un ~~sólido~~ fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de ~~traslados en~~ electivos autobús de enlace dentro del ~~sitio~~ Sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en~~ electivo autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.

- k. Avance ~~con~~ los objetivos y ~~con~~ las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 al exceder los requisitos del Artículo 37 del Código, con criterios de diseño de construcción que cumplan o sobrepasen la calificación de plata LEEDV4 para todos los edificios del Proyecto de la Fase 1 y cumpliendo los estándares de oro de LEEDv4 para el 50 %, como mínimo, de los edificios del Proyecto de la Fase 1.
- l. Avance ~~con~~ los objetivos y ~~con~~ las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 a través de la construcción de todas las viviendas adosadas y de las viviendas unifamiliares para que sean viviendas pasivas y/o equivalentes a E+.
- m. Avance ~~con~~ los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras en los edificios y en el sitio diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas ~~con un 1 % de~~ probabilidad frecuencia de ~~que ocurran~~ 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como ~~tierra~~ adentro del interior, incluidos los posibles impactos de los sucesos de precipitaciones extremas debido al cambio climático y a la inundación de la costa debido al aumento del nivel del mar. Estas medidas de adaptación incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso y que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.

15. Procedimientos de revisión del desarrollo. El Proyecto de la Fase 1 está sujeto a la Revisión ~~del~~ Proyecto a Gran Escala en virtud de la Sección 80B del Código. La BPDA ha aprobado los planes conceptuales adjuntos al presente, como **Anexo D**. El diseño de los edificios individuales y ~~de~~ los espacios abiertos estará sujeto al proceso de aprobación descrito en el presente, el que incluirá la revisión por parte de la Comisión de Diseño Cívico de Boston y la revisión posterior por parte de la BPDA del diseño esquemático, de los gráficos de diseño esquemático, de diseño del desarrollo, y de construcción, de conformidad con las Pautas para la Revisión del Desarrollo de la BPDA y con el Artículo 80B del Código. Antes de la aprobación de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia para el Proyecto de la

Fase 1 o de una parte de este conforme a este Plan de Desarrollo, la BPDA completará el siguiente proceso de revisión:

- a. El proponente deberá realizar una reunión con el personal de la BPDA, antes de la presentación, para iniciar el proceso y ~~la revisión~~ [revisar](#) de la solicitud propuesta.
- b. Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios o espacios abiertos, según corresponda, para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 1, que deberá contener, según corresponda, lo siguiente:
 - (i) documentos de diseño esquemático, incluido un plano del sitio, planos esquemáticos de construcción, planos de espacios abiertos y de diseño del paisaje, y diseños esquemáticos de las calles,
 - (ii) estudios con respecto al viento, a las sombras, al ~~resplandor~~ [reflejo solar](#) y a luz del día/~~eúpu~~ [las](#) [cielo](#),
 - (iii) los informes [más recientes](#) de monitoreo del tráfico para el tráfico generado por el Proyecto Maestro,
 - (iv) una lista de verificación de LEED para cada edificio,
 - (v) planos de drenajes,
 - (vi) información actualizada sobre la infraestructura de los edificios públicos relevantes,
 - (vii) una descripción de las medidas de mitigación que se tomarán con respecto a cada edificio según el programa de mitigación adjunto como **Anexo F**,
 - (viii) un plan de manejo de la construcción en cuanto a los impactos de los períodos de construcción,
 - (ix) una hoja informativa que resuma la información contenida en el paquete de revisión del diseño de edificios, que se brindará en inglés y en español, y
 - (x) las variaciones propuestas ~~de~~ [con respecto a](#) los requisitos dimensionales y ~~de~~ los parámetros de diseño ~~urbanístico~~ [urbano](#) establecidos ~~anteriormente~~ en la Sección 4, si ~~las~~ [los](#) hubiera.
- c. Se brindarán copias del paquete de revisión del diseño de edificios para la revisión a los dirigentes elegidos que representen el [Área](#) PDA del Plan Maestro, a los organismos relevantes de la ciudad, a la Comisión de Diseño Cívico de Boston y al Grupo Asesor de Impactos (Impact Advisory Group, **IAG**).

- d. La BPDA anunciará públicamente la disponibilidad del paquete de revisión del diseño de edificios y se pondrán copias a disposición en la sucursal de East Boston de la Biblioteca Pública de Boston (East Boston Branch Library), y se podrá ver y descargar en el sitio web del Proponente.
- e. El Proponente presentará el paquete de revisión del diseño del edificio al IAG y responderá a preguntas del IAG, y el IAG tendrá la oportunidad de brindar comentarios a la BPDA.
- f. La BPDA llevará a cabo una reunión comunitaria en la que el Proponente presentará el paquete de revisión del diseño de edificios y responderá preguntas de los miembros de la comunidad, y los miembros de la comunidad tendrán la oportunidad de realizar comentarios a la BPDA.
- g. El período para los miembros del IAG y para los miembros de la comunidad para realizar comentarios a la BPDA será de, al menos, 19 días; después de la reunión comunitaria.
- h. La BPDA completará su revisión del diseño esquemático y de otros materiales presentados conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código, y la BPDA puede aprobar las variaciones requeridas de los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera, luego de la revisión por el IAG y la Comisión de Diseño Cívico de Boston.

La BPDA no aprobará la emisión de la Certificación de Congruencia ni la de la Certificación de Cumplimiento solicitada hasta que el proceso en curso se haya completado. La emisión de la Certificación de Congruencia y de la Certificación de Cumplimiento también ~~estará sujeta~~ estarán sujetas a una revisión posterior; de parte de la BPDA, ~~del de los planos de~~ de los planos de diseño del desarrollo y de los planos de construcción para los edificios individuales, conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código. Los aspectos del Proyecto de la Fase 1 también pueden requerir aprobaciones de otros organismos gubernamentales, como la Comisión de Mejoras Públicas de la ciudad de Boston y la Comisión de Conservación de Boston. No se requerirá ningún permiso de la Junta de Apelaciones de Zonificación (Zoning Board of Appeals) para ningún elemento del Proyecto de la Fase 1 incluido en este Plan de Desarrollo, ~~ya que este puede estar~~ como haya sido enmendado.

16. Efecto del Plan de Desarrollo. Este Plan de Desarrollo establece la zonificación para todos los elementos del Proyecto de la Fase 1 para el Sitio de la Fase 1. Este Plan de Desarrollo es congruente con el Plan Maestro y, por lo tanto, se presume que cumple y es congruente con la zonificación subyacente y con todas las demás disposiciones del Código en la medida que esos requisitos hayan sido abordados en este Plan de Desarrollo.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Congruencia o de una Certificación Parcial de Congruencia confirma la congruencia de cada elemento correspondiente del Proyecto de la Fase 1 con este Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido

abordados en el Plan de Desarrollo. Para implementar el Proyecto de la Fase 1, se pueden crear nuevas parcelas legales, y una o más pueden ser alquiladas o traspasadas bajo derechos de propiedad independientes. A pesar de que las parcelas legales pueden ser poseídas bajo derechos de propiedad independientes y/o pueden estar separadas por calles, los requisitos de dimensiones establecidos en este Plan de Desarrollo (excepto la altura máxima de los edificios) se aplicarán al Sitio de la Fase 1 en su conjunto y no a cada parcela individual, y cada edificio por separado será elegible y podrá recibir una Certificación de Congruencia. La falta de cumplimiento de cualquier edificio no afectará el cumplimiento de ningún otro edificio para el ~~que~~cu se haya emitido un Certificado de Congruencia o el derecho a construir algún otro edificio contemplado en este Plan de Desarrollo.

17. Enmienda al Plan de Desarrollo. Cualquier propietario de una parcela individual dentro del Sitio de la Fase 1 puede ~~intentar obtener~~pedir la enmienda de este Plan de Desarrollo solo para esa parcela de conformidad con los procedimientos establecidos por el Código sin el consentimiento de ningún otro propietario de la tierra dentro del Sitio de la Fase 1, siempre que, esa enmienda no afecte los derechos o las obligaciones de ningún otro propietario de la tierra del Sitio de la Fase 1 bajo este Plan de Desarrollo o cualquier acuerdo entre el Proponente y la BPDA, u otro organismo de la ciudad. Dado el alcance del Proyecto Maestro propuesto y dadas las diferentes revisiones necesarias para garantizar todos los permisos y las aprobaciones requeridas, el Proponente puede solicitar realizar modificaciones a los edificios y a las mejoras al sitio incluidas en el Proyecto de la Fase 1. La BPDA puede aprobar las modificaciones propuestas al uso principal y al diseño de los edificios individuales, y las mejoras al sitio como parte del proceso de revisión del desarrollo, sin que sea necesaria una enmienda a este Plan de Desarrollo, siempre que, en ningún caso, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Total, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Residencial o la Superficie ~~Bruta~~-Construida No Residencial para el Proyecto de la Fase 1 aumente o disminuya más del 10 % sin una enmienda a este Plan de Desarrollo según ~~lo determine~~ la determinación de la BPDA. Pese a cualquier disposición contraria a este Plan de Desarrollo, no se puede aumentar la Altura de Construcción o la Superficie ~~Bruta~~ Construida de ningún edificio ubicado dentro de la Zona de Transición de Orient Heights y no se puede mover ningún edificio de la Zona de Transición de Orient Heights ~~puede moverse~~ más cerca ~~del~~al límite sur del Sitio de la Fase 1 que la distancia que se muestra en el Anexo C, sin una enmienda a este Plan de Desarrollo y al Plan Maestro.

Anexo A

Descripción legal del Sitio de la Fase 1

[consulte el adjunto]

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 1

[consulte el adjunto]

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]

Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima <u>Altura máxima</u> (pies {metros})	Superficie Bruta Construida Superficie Bruta Construida <u>Aproximada</u> (pies cuadrados-{metros cuadrados})
B16	Vivienda residencial	100 (30,48)	205 331 (19 075,87) <u>205,331</u>
B17	Vivienda residencial	70 (21,34)	80 746 (7501,55) <u>80,746</u>
B18	Vivienda residencial	100 (30,48)	245 995 (22 853,68) <u>245,995</u>
B19	Vivienda residencial	70 (21,34)	54 586 (5071,21) <u>54,586</u>
B20	Vivienda residencial	100 (30,48)	165 338 (15 360,40) <u>165,338</u>
B21	Local de venta minorista	45 (4,18)	7 183 (667,32) <u>7,183</u>
B22	Local de venta minorista	45 (4,18)	13 242 (1230,22) <u>13,242</u>
B23	Comercial	125 (38,1)	274 473 (25499,38) <u>274,473</u>
B24	Comercial	125 (38,1)	262 205 (24 359,64) <u>262,205</u>
TH02 (3 viviendas adosadas)	Vivienda residencial	40 (12,19)	12 504 (1161,66) <u>12,504</u>
TH03 (4 viviendas adosadas)	Vivienda residencial	40 (12,19)	16 672 (1548,88) <u>16,672</u>
Total			1 338 274 (124 329,72) <u>1,338,274</u>

Anexo D-1

Omitido ~~intencionalmente~~Intencionalmente

Anexo D-2

Usos activos de la planta baja

[consulte el adjunto]

Anexo D-3

Plan de retiro de la estructura de base del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-4

Plan de retiros del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-5

Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga

[consulte el adjunto]

Anexo D-6

~~Omitido intencionalmente~~

La Máxima Pared Horizontal del Edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-7

Pautas para espacios abiertos

[consulte el adjunto]

Anexo E

Listado de usos permitidos²¹

Usos de laboratorio, ~~de investigación~~ y de investigación y desarrollo

- Usos de Investigación y Desarrollo, y Usos de Laboratorio Científico, incluidos, entre otros, laboratorios básicos, laboratorios de investigación o de desarrollo de productos o fabricación de prototipos, o un establecimiento dedicado a la evaluación y al análisis científico, y a la aplicación de hipótesis de investigación a través de experimentación.

Usos de oficina

- Usos de oficina, incluidos, entre otros, organismos u oficinas profesionales, trastiendas, oficinas compartidas, oficinas en general y usos de oficina para compañías aseguradoras, para grupos culturales, para organizaciones de servicio a la comunidad, para bancos y para oficinas de arquitectos, de abogados, de odontólogos, de médicos y de otros profesionales.

Usos residenciales

- Usos residenciales, incluidos, entre otros, viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, viviendas residenciales multifamiliares y hogares de ~~ancianos~~personas mayores, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas ~~micro unidades~~micro unidades, estudios, unidades de una, dos o tres habitaciones, y departamentos de estadía prolongada.

Usos de hotel

- Usos de hotel y centros de conferencias, incluidos, entre otros, alojamiento y desayuno, centro de conferencias, habitaciones ejecutivas, hotel, incluidas las estadias prolongadas en el hotel.

Usos de restaurant

- Usos de restaurant, incluidos, entre otros, comedores, restaurant con o sin entretenimiento en vivo, cafetería, bar con o sin entretenimiento en vivo, establecimientos en los que se sirve o no alcohol y/u otro lugar para el servicio o para la venta de comidas y/o bebidas para el consumo en el lugar y en el que se sirve o no alcohol, incluidos los ~~bares~~cafés al aire libre, los lugares para la venta y el consumo de comidas y bebidas, que sirven o no alcohol, en los que se brinda entretenimiento o se baila, o ambas, en una estructura, venta en el mostrador, no completamente secundaria a un comercio minorista local o uso de restaurant, de comidas o bebidas preparadas para el consumo fuera del local o para el consumo en el local si se venden de tal modo que la comida o la bebida

²¹ Los términos en mayúsculas, pero no definidos en este Anexo E, representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia a partir de la fecha del presente, y no según las enmiendas de aquí en adelante.

esté lista para ser llevada, pastelería, café, ~~bar, chaurutería~~ comedor, delicatessen y/o ~~café~~ cafetería e instalaciones para reuniones públicas.

Usos para comercios, bancos, servicios y ventas al por mayor

- Usos para comercios, usos para bancos; y servicio postal, usos para servicios y ventas al por mayor, incluidos, entre otros, comercios o servicios, que abarcan, sin limitaciones, tiendas al servicio de los negocios minoristas locales o servicios para satisfacer las necesidades del vecindario, incluidas, entre otras, peluquería, salón de belleza, zapatero, lavandería autoservicio, fotocopiadora, sastre, oficina postal, lavandería con retiro y devolución de prendas o tintorería, licorería, taller de costura, lavandería a mano, tienda de artículos al por menor, incluidas, entre otras, las siguientes: alimentos, alcohol, artículos ~~ee~~ en ~~en~~ horneados, comestibles, medicamentos, productos con tabaco, ropa, productos secos, libros, películas, videos, software para computadoras, arte, flores, pinturas, herramientas y pequeños artículos para el hogar, venta al ~~menudeo~~ menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, ~~almacenamiento~~ tienda de mercadería general, ~~de centros comerciales y complementarios~~ con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y ~~locales~~ un negocio de venta al por mayor.

Usos para la comunidad y culturales

- Usos para la comunidad y culturales, incluidos, entre otros, atención de niños, que incluyen, sin limitaciones, centros de atención durante el día, guarderías, centros de educación o de tutoría, centros comunitarios, usos para el arte y usos mixtos de artistas, incluidos, entre otros, talleres, estudios de bellas artes, galerías de arte (comerciales o sin fines de lucro) y espacios para exhibiciones, talleres de arte con aguja, alquiler de disfraces, exhibiciones históricas, reparación de instrumentos musicales, espacios públicos de muestras de arte, estudios (de música, de danzas, de artes visuales o de teatro) y venta de entradas.

Usos para instalaciones de reuniones públicas

- Instalaciones de reuniones públicas, como auditorios, teatros, salas de conciertos, salones de baile, autocines o estadios.

Usos para la atención médica del vecindario

- Consultorios médicos, clínicas, incluidas las instalaciones para procedimientos ambulatorios, centros de vida asistida ~~o~~ y de ~~atención médica~~ cuidos custodiales.

Usos para educación y para alojamiento

- ~~Alojamiento~~ Viviendas para estudiantes e instalaciones satélites para facultades, universidades ~~e~~ o escuelas profesionales, o escuelas de oficios, en cada caso solo si están aprobados por la BPDA.

Usos artísticos

- La creación, la fabricación o el montaje de artes visuales, incluidas, ~~entre otras~~, obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos ~~artísticos~~ de bellas artes creados, fabricados o montados a los fines de ser vendidos, exhibidos, entregados por encargo o en consignación, o vendidos por artistas o artesanos, o clases para la enseñanza del arte.

Usos para estacionamiento y vehiculares

- Usos para estacionamiento, incluidos, entre otros, garajes de estacionamiento, estacionamiento en la calle, servicios de limpieza de vehículos, servicios para compartir autos y/o bicicletas y agencias de alquileres de vehículos, principalmente para residentes, empleados y visitantes del Sitio Suffolk Downs y de los vecindarios aledaños.

Usos para energía renovable

- Instalaciones y equipos de energía renovable, incluidos, entre otros, paneles solares para la producción de electricidad e instalaciones de energía eólica integradas ~~dentro de~~ con la construcción.

Usos para equipos de comunicaciones inalámbricas

- Equipo de comunicaciones inalámbricas, incluidas, entre otras, antenas, platos de comunicaciones y otro equipo de recepción y transmisión, y estructuras de montaje de equipos relacionadas con la transmisión inalámbrica o con la recepción de señales de comunicación electromagnéticas.

Usos para espacios abiertos y recreativos

- Usos para espacios abiertos, incluidos, entre otros, espacios abiertos para uso recreativo activo o pasivo, y espacios abiertos públicos.

Usos para entretenimiento

- Usos para entretenimiento, incluidos, entre otros, teatros, bares, centros de bienestar y/o gimnasios.

Señales

- Señales, según lo permitido conforme al Plan de Desarrollo del PDA aplicable.

Usos complementarios y ~~para adaptación~~ usos auxiliares

- Usos complementarios y usos ~~para adaptación~~auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o ~~para adaptación~~auxiliar y, normalmente, relacionados con un uso principal legal, el almacenamiento de líquidos inflamables y gases relacionados con un uso legal, viviendas permanentes para el personal que debe residir en un lote para la ~~seguridad~~operación segura y adecuada ~~operación~~ de un uso principal legal, almacenamiento o ~~tenencia complementaria~~vivienda auxiliar de animales de laboratorio, centro de día y/o centro de salud, estacionamiento en un garaje, servicios de autos compartidos, y/o servicios de bicicletas compartidas ~~que se estacionan en la calle~~.

Anexo F

Suffolk Downs

Resumen de beneficios públicos y de las medidas de mitigación relacionadas con el proyecto

General	
Diversificar y expandir la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante un nuevo desarrollo con una combinación de usos, incluidos usos para oficina, para laboratorios, para comercios y para hoteles, brindando una amplia variedad de opciones para un amplio espectro de residentes.	Todas las fases de construcción
Crear diferentes tipos de viviendas para diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejas <u>personas</u> cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos <u>personas mayores</u> y familias).	Todas las fases de construcción
Revitalizar y energizar el carácter estético del PDA, y conectar las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades para realizar ejercicios y recreativas.	Todas las fases de construcción
Invertir más de \$170 millones en todo el sitio Suffolk Downs, en calles, veredas <u>aceras</u> , senderos para bicicletas y caminos peatonales públicos, instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y el drenaje pluvial, y espacios abiertos para crear una infraestructura pública sólida <u>fuerte</u> para el Proyecto Maestro, sin costos para la ciudad de Boston.	Todas las fases de construcción
El 25 % del sitio será construido y mantenido como espacio abierto de acceso público, con aproximadamente 27 acres (10,93 hectáreas) en Boston y 13 acres (5,26 hectáreas) adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Otorgar a la Ciudad la propiedad de aproximadamente 2,5 acres (1 hectárea) y el derecho de servidumbre en aproximadamente 3 acres (1,2 hectáreas) adicionales de áreas de espacios abiertos clave, y proporcionar derechos de programación compartidos a la Ciudad con respecto a las partes clave de acuerdo con el Plan Maestro.	Tras la finalización de la construcción de los espacios abiertos correspondientes y los lotes de desarrollo adyacentes.
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston.	Todos los edificios en Boston

Accesibilidad del 13 % ⁷ hasta 900 unidades asequibles calculadas <u>estimadas</u> (o el 13 % del espacio de unidades de vivienda en el sitio como se describe a continuación).	que incluyen usos residenciales
<u>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades asequibles en edificios residenciales que equivalgan al 13 % de la superficie construida de unidades de vivienda (en lugar del 13 % de la cantidad de unidades) a fin de aumentar las unidades de vivienda asequibles aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios).</u>	<u>Todas las fases de construcción.</u>
<u>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades residenciales a residentes con un ingreso promedio igual al 70 % del AMI para que algunas unidades puedan proporcionarse a residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI.</u>	<u>Todas las fases de construcción.</u>
<u>Realizar una contribución de [monto a determinar] a un nuevo Fondo de Estabilización de Vivienda del Vecindario East Boston y trabajar con la Ciudad para otorgar partes de los pagos por exacción de viviendas futuros (fondos de vinculación) a este nuevo Fondo de Estabilización del Vecindario East Boston a fin de ayudar a solucionar los problemas de desalojamiento continuos en East Boston y los alrededores.</u>	<u>Financiamiento en 2 pagos iguales, (A) 30 días después de la finalización del período de apelación para las aprobaciones discrecionales de Boston y (B) 30 días después de la finalización del período de apelación para un permiso de edificación para el primer edificio en el PDA.</u>
<u>Buscar financiamiento de infraestructura para el Proyecto Maestro y para cualquier fondo que se reciba hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener dicho financiamiento de infraestructura, en una base dólar por dólar (1:1), realizar contribuciones adicionales al Fondo de Estabilización de Vivienda de East Boston mencionado anteriormente.</u>	<u>Antes de la finalización de la infraestructura en el sitio.</u>
<u>Crear hasta 14,000 nuevos puestos de trabajo en la construcción y de 25,000 a 50,000 nuevos puestos de trabajo permanentes.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Generar beneficios económicos considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Pagos por exacción de viviendas y de desarrollo de empleo (es decir, vinculación) a la Ciudad de Boston. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para contribución al desarrollo de empleo serán de \$9.03 y de \$1.78 por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los primeros 100,000 pies cuadrados.</u>	<u>Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo</u>
<u>Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión del 10 % de la superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.</u>	<u>Todas las fases de construcción en Boston</u>
<u>Respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston al</u>	<u>Construcción de la Fase 1B</u>

<u>proporcionarles 2,500 pies cuadrados de espacio cívico en planta baja que se ubicarán en un edificio de la Fase 1 en Belle Isle Square provisionalmente, antes de ser reubicados en una ubicación permanente en una fase posterior del proyecto.</u>	
<u>Pagos por mitigación de flujo e infiltración de \$9.64 por galón de flujo sanitario agregado</u>	<u>Todas las fases de construcción en Boston</u>
<u>Aplicar los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y puestos para estacionar bicicletas, y estaciones de bicicletas compartidas, incluida la instalación de aproximadamente 9200 pies lineales de sendas para bicicletas y de aproximadamente 8100 pies lineales de carriles para bicicletas separados en el Proyecto Maestro.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Avanzar con los objetivos de adaptación de la Ciudad de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de tormentas de frecuencia de 100 años de que ocurran, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como del interior. Estas medidas incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso, que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Registrar una cláusula de no discriminación que prohíba la discriminación por raza, credo, religión, color, nacionalidad, ascendencia, edad (salvo con las viviendas para la tercera edad que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingreso, ser beneficiario de asistencia social, asistencia con el alquiler, subsidio de vivienda, experiencia militar o información genética, en la venta, alquiler con opción a compra o alquiler, o en el uso u ocupación del PDA o cualquier parte de esta.</u>	<u>Antes del comienzo de la construcción del primer edificio en Boston</u>
<u>Otorgar zonas de servidumbre a la ciudad de Boston con respecto a las zonas de servidumbre especificadas de acuerdo</u>	<u>Tras la finalización de la construcción de todas las zonas</u>

<u>con el Plan Maestro.</u>	<u>de servidumbre y los lotes de desarrollo adyacentes.</u>
<u>Humedales y cursos de agua</u>	
<u>Mejoras a la orilla de Horseshoe Pond</u>	<u>Construcción de la Fase 1B</u>
<u>**Abertura de la alcantarilla de Sales Creek</u>	<u>Construcción de la Fase 2R</u>
<u>Mejora de la vegetación/Restauración de la ribera del río (Riverfront Area, RFA)</u>	<u>Construcción de las Fases 2B, 2R, 3B, 3R y 4R</u>
<u>Control de especies invasivas</u>	<u>Construcción de la Fase 1R</u>
<u>**Mitigar los posibles impactos temporarios fuera del sitio en las áreas de recursos (orilla, humedales rodeados de vegetación [Bordering Vegetated Wetlands, BVW], suelo debajo de cuerpos de agua y de cursos de agua [Land Under Waterbodies and Waterways, LUWW], RFA, suelo sujeto a inundaciones por tormentas costeras [Land Subject to Coastal Storm Flowage, LSCSF]) debido a conexiones de desagüe provisionarias (parcialmente en el sitio) al restaurarlas en el lugar actual, inmediatamente después de que finalice la instalación.</u>	<u>Construcción de la Fase 1R</u>
<u>Mitigar los posibles impactos fuera del sitio a las áreas de recursos debido a las mejoras al tráfico, si es necesario.</u>	<u>Inmediatamente después de las mejoras al tráfico</u>
<u>Manejo de aguas pluviales</u>	
<u>Construir un sistema de manejo del agua pluvial que mejorará la calidad general de la escorrentía del agua pluvial (incluye desarrollo de bajo impacto (low impact development, LID), que se usará para riego y que abordará la mayor intensidad futura de las tormentas, debido al cambio climático.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Trabajar con Massport para garantizar que las compuertas y las alcantarillas que se encuentran debajo de la Ruta 1A y hacia Chelsea Creek tengan suficiente capacidad para transportar caudales anticipados.</u>	<u>Construcción de la Fase 2B</u>
<u>Instalar una instalación de detención de 52,000 pies cúbicos de agua pluvial subterránea dentro de la cuenca de Chelsea Creek.</u>	<u>Construcción de la Fase 4B</u>
<u>Exigir que todos los edificios de la cuenca Chelsea Creek almacenen, reutilicen o dejen infiltrar las primeras 1.0 pulgadas de agua de lluvia.</u>	<u>Durante la construcción de todas las fases</u>
<u>Reducir el área impermeable general en todo el sitio >10% al reducir el área impermeable propuesta dentro de los espacios abiertos y aumentando las azoteas con cubierta vegetal un 20%.</u>	<u>Durante la construcción de todas las fases</u>
<u>Espacio abierto</u>	
<u>Plaza Belle Isle Square y **Plaza Beachmont</u>	<u>Construcción de la Fase 1B/1R</u>

<u>Espacio central común, **Teatro al aire libre</u>	<u>Construcción de la Fase 2B/2R</u>
<u>Green Fingers, paseos peatonales junto a Sales Creek, parque junto a Orient Heights</u>	<u>Construcción de la Fase 2B/3B/3R</u>
<u>Finalización del Corredor Lineal Activo</u>	<u>Construcción de la Fase 4B/4R</u>

A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades asequibles en edificios residenciales que equivalgan al 13 % de la superficie construida de unidades de vivienda (en lugar del 13 % de la cantidad de unidades) a fin de aumentar las unidades de vivienda asequibles aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios).	Todas las fases de construcción.
A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades residenciales a residentes con un ingreso promedio igual al 70 % del AMI para que algunas unidades puedan proporcionarse a residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI.	Todas las fases de construcción.
Realizar una contribución de [monto a determinar] a un nuevo Fondo de Estabilización de Vivienda del Vecindario East Boston y trabajar con la Ciudad para otorgar partes de los pagos por exacción de viviendas futuros (fondos de vinculación) a este nuevo Fondo de Estabilización del Vecindario East Boston a fin de ayudar a solucionar los problemas de desalojamiento continuos en East Boston y los alrededores.	Financiamiento en 2 pagos iguales, (A) 30 días después de la finalización del período de apelación para las aprobaciones discrecionales de Boston y (B) 30 días después de la finalización del período de apelación para un permiso de edificación para el primer edificio en el PDA.
Buscar financiamiento de infraestructura para el Proyecto Maestro y para cualquier fondo que se reciba hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener dicho financiamiento de infraestructura, en una base dólar por dólar (1:1); realizar contribuciones adicionales al Fondo de Estabilización de Vivienda de East Boston mencionado anteriormente.	Antes de la finalización de la infraestructura en el sitio.
Crear hasta 14 000 nuevos puestos de trabajo en la construcción y de 25 000 a 50 000 nuevos puestos de trabajo permanentes.	Todas las fases de construcción
Generar beneficios económicos importantes para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.	Todas las fases de construcción
Pagos por exacción de viviendas y de los empleados (es decir, vinculación) a la Ciudad de Boston. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de \$9,03 y de \$1,78 por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los primeros 100 000 pies cuadrados (9290,30 metros cuadrados)	Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo
Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión del 10 % de la superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.	Todas las fases de construcción en Boston
Respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles 2500 pies cuadrados (232,26 metros cuadrados) de espacio cívico en planta baja que se ubicarán en un edificio de la Fase 1 en Belle Isle Square temporalmente, antes de ser reubicados en una ubicación permanente en una fase posterior del proyecto.	Construcción de la Fase 1B
Pagos por mitigación de afluencia e infiltración de \$9,64 por galón de flujo sanitario agregado	Todas la fases de construcción en Boston

Aplicar los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y estaciones de bicicletas compartidas, incluida la instalación de aproximadamente 9200 pies lineales (2804,1 metros) de sendas para bicicletas y de aproximadamente 8100 pies lineales (2468,8 metros) de carriles para bicicletas separados en el Proyecto Maestro.	Todas las fases de construcción
Avanzar con los objetivos de adaptación de la Ciudad de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas con un 1% de probabilidad de que ocurran, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como tierra adentro. Estas medidas incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.	Todas las fases de construcción
Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.	Todas las fases de construcción
Registrar una cláusula de no discriminación que prohíba la discriminación por raza, credo, religión, color, nacionalidad, ascendencia, edad (salvo con las viviendas para la tercera edad que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingreso, ser beneficiario de asistencia social, asistencia con el alquiler, subsidio de vivienda, experiencia militar o información genética, en la venta, alquiler con opción a compra o alquiler, o en el uso u ocupación del PDA o cualquier parte de esta.	Antes del comienzo de la construcción del primer edificio en Boston
Otorgar zonas de servidumbre a la ciudad de Boston con respecto a las zonas de servidumbre especificadas de acuerdo con el Plan Maestro.	Tras la finalización de la construcción de todas las zonas de servidumbre y los lotes de desarrollo adyacentes.
Humedales y cursos de agua	
Mejoras a la orilla de Horseshoe Pond	Construcción de la Fase 1B
**Iluminación natural del conducto de Sales Creek	Construcción de la Fase 2R
Mejora de la vegetación/Restauración de la ribera del río (Riverfront Area, RFA)	Construcción de las Fases 2B, 2R, 3B, 3R y 4R
Control de especies invasivas	Construcción de la Fase 1R
**Mitigar los posibles impactos temporarios fuera del sitio en las	Construcción de la Fase 1R

<p>áreas de recursos (orilla, humedales rodeados de vegetación [Bordering Vegetated Wetlands, BVW], suelo debajo de cuerpos de agua y de cursos de agua [Land Under Waterbodies and Waterways, LUWW], RFA, suelo sujeto a inundaciones por tormentas costeras [Land Subject to Coastal Storm Flowage, LSCSF]) debido a conexiones de desagüe provisionarias (parcialmente en el sitio) al restaurarlas dentro del radio de acción actual, inmediatamente después de que finalice la instalación.</p>	
<p>Mitigar los posibles impactos fuera del sitio a las áreas de recursos debido a las mejoras al tráfico, si es necesario.</p>	<p>Inmediatamente después de las mejoras al tráfico</p>
<p>Manejo de aguas pluviales</p>	
<p>Construir un sistema de manejo del agua pluvial que mejorará la calidad general de la escorrentía del agua pluvial (incluye desarrollo de bajo impacto (low impact development, LID), que se usará para riego y que abordará la mayor intensidad de las tormentas, debido al cambio climático, en el futuro.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Trabajar con Massport para garantizar que las compuertas y los conductos que se encuentran debajo de la Ruta 1A y hacia Chelsea Creek tengan suficiente capacidad para transportar caudales anticipados.</p>	<p>Construcción de la Fase 2B</p>
<p>Instalar una instalación de detención de 52 000 pies cúbicos (1472,48 metros cúbicos) de agua pluvial subterránea dentro de la cuenca de Chelsea Creek.</p>	<p>Construcción de la Fase 4B</p>
<p>Exigir que todos los edificios de la cuenca Chelsea Creek almacenen, reutilicen o filtren las primeras 1,0 pulgadas (2,5 centímetros) de agua de lluvia.</p>	<p>Durante la construcción de todas las fases</p>
<p>Reducir el área impermeable general en todo el sitio >10 % al reducir el área impermeable propuesta dentro de los espacios abiertos y aumentando las azoteas con cubierta vegetal un 20 %:</p>	<p>Durante la construcción de todas las fases</p>
<p>Espacio abierto</p>	
<p>Plaza Belle Isle Square y **Plaza Beachmont</p>	<p>Construcción de la Fase 1B/1R</p>
<p>Espacio central común, **Teatro al aire libre</p>	<p>Construcción de la Fase 2B/2R</p>
<p>Green Fingers, paseos peatonales junto a Sales Creek, parque junto a Orient Heights</p>	<p>Construcción de la Fase 2B/3B/3R</p>

Finalización del Corredor Lineal Activo	Construcción de la Fase 4B/4R
Agua y agua residual	
Financiar la mitigación de la afluencia e infiltración de los desagües (4:1 en Boston, 10:1 en Revere).	Todas las fases de construcción: a realizarse en fases a medida que se otorguen los permisos de construcción
Instalar una línea de desvío <u>dedicada</u> para el agua residual específica que conecte directamente el sistema de la MWRA, corriente abajo de la estación de bombas Caruso, para permitir que Boston y Revere mantengan las capacidades existentes en sus sistemas locales y para que la MWRA conserve la capacidad de bombas existente en la estación de bombas Caruso.	Construcción de la Fase 2B/2R
Redirigir el flujo de cuatro <u>bombas cuencas</u> de <u>sumideros desagüe</u> fuera del sitio que en la actualidad se vierten en el desagüe dentro de Waldemar Avenue al sistema de drenaje de agua pluvial específico del Proyecto del Plan Maestro.	Construcción de la Fase 2B
Reutilizar el agua de lluvia para el riego.	Construcción de las fases 1B-5B, 2R-4R
Transporte [Sujeto a revisión posterior por parte de BTS y MassDOT]	
Llevar a cabo evaluaciones de ingeniería y de arquitectura de la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	En progreso ¹
**Construir una nueva parada de <u>ómnibusautobús</u> en la Ruta 119 en Stop & Shop y en la rotonda de Tomasello Drive.	Finalizado el <u>02/09/2018</u> <u>2 de setiembre del 2018</u>
Construir nuevas paradas de <u>ómnibusautobús</u> en la Ruta 119 en el Sitio Suffolk Downs.	Según se justifique por la demanda
Brindar servicios de <u>ómnibusautobús</u> de enlace operados por empresas privadas que circulen dentro del sitio.	Según se justifique por la demanda
Brindar nuevos servicios de <u>ómnibusautobús</u> de enlace operados por empresas privadas que proporcionen conexiones directas entre el Sitio Suffolk Downs, y puntos clave y nodos de transporte (las conexiones propuestas incluirán conexiones con North Station, South Station, Chelsea Station y Seaport District).	Según se justifique por la demanda ¹
Completar mejoras en el código y en las condiciones de las estaciones Suffolk Down y **Beachmont.	TBD ¹
Realizar contribuciones para mejoras en el tránsito, incluidas las posibles mejoras en la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	TBD ¹
Implementar señalizaciones de prioridad en las ubicaciones señalizadas en donde se propone mitigación del tráfico como	Junto con mejoras de mitigación del tráfico

parte del Proyecto Maestro.	
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en MBTA/ Ingreso al sitio Site Drive	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en la ruta estatal/Winthrop Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en Crescent Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue en la estación de bomberos (retornos y señales de tránsito)	Antes de la finalización de la Fase 1R
Ruta 1A en Tomasello Drive	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Sigourney Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Charger Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue (Ruta 145) en Revere Beach Parkway (Ruta 16)/Harris Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en North Shore Road	En 2,000,000 <u>2,000,000</u> ft ² (185,806,08 m ²)
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2,000,000 <u>2,000,000</u> ft ² (185,806,08 m ²)
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda en carril hacia el sur)	En 2,000,000 <u>2,000,000</u> ft ² (185,806,08 m ²)
**Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive Mejoras en Boston: incluyen dos carriles principales hacia el sur con un carril de giro a la izquierda exclusivo y una banquina de 8 pies (2,4 metros) a 10 pies (3 metros) próximos a Boardman, y tres carriles principales hacia el norte con un carril de giro a la izquierda exclusivo. Los carriles de giro a la izquierda se ampliarán y el carril de giro a la derecha hacia el norte se reemplazará por un carril compartido de giro a la derecha por aproximadamente 1200 pies (365,7 metros) hacia Boardman. Se agregará un camino de uso compartido hacia el norte en el corredor Tomasello y desde allí continuará hacia el corredor de Revere Beach Parkway/Winthrop Avenue en Revere a lo largo de Tomasello. En Tomasello, se proporcionará control con señales y se ensanchará la calle hacia el sur con cuatro carriles para permitir la continuación de dos carriles principales y la incorporación de dos carriles con giro a la izquierda. La sección de cuatro carriles se extenderá desde la intersección con giro a la derecha para dirigirse a la izquierda cerca del camino de Boston/Revere City a Tomasello. Dentro de esta área, la banquina hacia el sur se eliminará y se reemplazará con una rampa sobre la acera de ancho limitado. Hacia el norte, se mantendrán tres carriles principales desde la intersección Boardman con un carril de giro a la derecha exclusivo agregado para acceder al sitio.	Antes de 3,000,000 <u>3,000,000</u> ft ² (278,709,12 m ²)
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3,000,000 <u>3,000,000</u> ft ² (278,709,12 m ²)
**Ruta 1A en Curtis Street	En 3,000,000 <u>3,000,000</u> ft ² (278,709,12 m ²)

Mejoras en Boston: incluyen la realineación de la Ruta 1A hacia el sur a fin de formalizar la salida a las zonas de Bennington y Curtis, y de proporcionar dos carriles continuos para el movimiento hacia el sur, al crear una isla entre el área pavimentada actual y al brindar control de paradas en la intersección de rampa/Curtis Street. El movimiento desde Curtis Street a la Ruta 1A hacia el sur continuará en una situación de incorporación de carril.	m ²)
**Ruta 1A en Revere Street	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m ²)
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m ²)
Bennington Street en Saratoga Street Mejoras en Boston: incluyen instalar una isla de tráfico en el cuadrante sudoeste, redireccionar los cruces peatonales de los cruces de Bennington y Saratoga, proporcionar una rampa sobre la acera compatible para el cruce de Bennington en el cuadrante sudeste, cambiar los usos de carril en la orientación hacia el norte de Bennington (uno solo para la derecha y uno principal a la izquierda), eliminar/reubicar el cantero en el tramo norte de Bennington para permitir la incorporación de tres carriles hacia el sur (dos principales y uno para la izquierda) y un carril principal hacia el norte, y modificar las fases de señales.	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m ²)
Plaza Day Square (cinco intersecciones) Mejoras en Boston: el Proponente participará con un grupo de trabajo para llevar a cabo estudios adicionales sobre Day Square y desarrollar alternativas de diseño para abordar las preocupaciones de las partes interesadas.	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m ²)
Brown Circle	En 5 500 000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m ²)
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7 000 000 <u>7,000,000</u> ft ² (650 321,28 m ²)
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7 000 000 <u>7,000,000</u> ft ² (650 321,28 m ²)
Construir instalaciones <u>extensivas</u> para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
Diseñar y construir, o con la opción del Proponente de financiar el diseño y la construcción, la extensión de East Boston Greenway desde Constitution Beach hasta el extremo sudeste del Sitio del Proyecto y que sigue a lo largo de Bennington Street y Walley Street, incluido un cruce para peatones/bicicletas designado en Bennington Street.	Para la construcción de la Fase 3B
Programa integral <u>comprehensivo</u> de control de la demanda del transporte para reducir la dependencia de vehículos con un	Durante todas las fases

solo ocupante y fomentar modos alternativos de transporte.	
Calidad del aire	
Implementar un programa de monitoreo del tráfico	Durante todas las fases
<i>Consulte las Medidas de Transporte anteriores para la mitigación de fuentes móviles de gases de efecto invernadero (greenhouse gases, GHG).</i>	
Emisiones de GHG	
Preparar diseños esquemáticos y cálculos de costos de un edificio de múltiples residencias de 200-000 <u>200,000</u> pies cuadrados (18-580,61-metros-cuadrados) para un diseño preferido/previsto y para un diseño de vivienda pasiva.	Diseño de la Fase 1R
Todas las viviendas adosadas (en total 22) serán viviendas pasivas y/o E+ (energía positiva) equivalente.	Construcción de la Fase 1B y 2B
Construir un (1) proyecto de demostración de vivienda pasiva (o equivalente) de un edificio residencial de múltiples familias de, como mínimo, 50-000 <u>50,000</u> pies cuadrados (4645,15-metros cuadrados).	Construcción de la Fase 2B
Todas las viviendas unifamiliares junto a Waldemar Avenue (12 en total) serán viviendas pasivas y/o E+ equivalentes.	Para la construcción de la Fase 3B
Construir edificios para lograr ahorros en el uso de la energía en comparación con los códigos de energía requeridos en la actualidad (9.º edición) de, al menos, el 10 % en todos los edificios de la Fase 1 y mayores incrementos en las fases posteriores para cumplir los siguientes niveles de ahorro de energía cuando finalice la construcción: <ul style="list-style-type: none"> • 5 % de los edificios mayor al 50 % • 35 % de los edificios del 30 % al 50 % • 55 % de los edificios del 18 % al 30 % • 5 % de los edificios del 10 % al 18 % 	Durante la construcción de todas las fases
Construir todos los edificios para que estén listos para instalar energía solar.	Durante la construcción de todas las fases
Instalar, como mínimo, 2 MW de energía fotovoltaica en las terrazas de los edificios	Durante la construcción de todas las fases
Diseñar todos los edificios para lograr los estándares de las certificaciones LEED de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • 5 % de LEED de platino, como mínimo • 75 % de LEED de oro, como mínimo • 20 % de LEED de plata, como máximo 	Durante la construcción de todas las fases según se indica en los Planos de Desarrollo
Designar espacios de estacionamiento preferenciales para los vehículos con combustible alternativo.	Todas las fases
<i>Consulte las Medidas de transporte para la Mitigación de las fuentes móviles<u>Fuentes Móviles</u> para la calidad<u>Calidad</u> del</i>	

<i>aire</i> Aire.	
Capacidad de adaptación ante el cambio climático	
Facilitar un estudio de viabilidad para la protección contra inundaciones regional (berma de Bennington Street)	A determinarse, antes del diseño de la Fase 4
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control almacenamiento de inundaciones para el rebasamiento anual del 1 % de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 2B y 2R
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control almacenamiento de inundaciones para el rebasamiento anual del 1 % de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 3B y 3R
Facilitar la instalación de una compuerta en el límite este del Sitio Suffolk Downs.	Antes de la construcción de la Fase 4R
Diseñar las actualizaciones mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en la división de los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar la actualización las mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street) de 300 pies cúbicos por segundo (cfs) a 600 cfs.	Antes de la construcción de la Fase 4B
Apuntar a elevaciones del primer piso de 20,5 20.5 pies (6,25 metros) de la base de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21,5 21.5 pies (6,5 metros) de la BCB para los edificios críticos, para la infraestructura y para el espacio residencial en la planta baja, según las pautas de la BPDA, para proporcionar 1 o 2 pies (0,3 o 0,6 metros) de espacio vertical sobre la altura de inundación de Boston (Boston Flood Elevation, BFE) proyectada para el 2070.	Todas las fases del diseño
En donde una altura del primer piso (first floor elevation, FFE) de 20,5 20.5 pies (6,25 metros) no sea posible, implementar medidas de protección contra inundaciones (por ej. ejemplo, especificar materiales secos a prueba de inundaciones, diseñar con capacidad para agregar barreras contra inundaciones temporarias en las aberturas de los edificios y limitar el primer piso a usos no residenciales).	Todas las fases del diseño
Seleccionar materiales de pavimento con menor capacidad de absorción del calor y un índice de reflejo de la luz solar que contrarreste los efectos de los veranos cada vez más calurosos.	Todas las fases del diseño
Especificar ventanas de abrir para los edificios residenciales, y tenerlas en cuenta para los hoteles y para los edificios de oficinas.	Todas las fases del diseño
Usar un día pico de 95 °F (35 °C) para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un sólido fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común	Todas las fases de construcción

central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de la zona <u>zonas</u> de servidumbre <u>circulación</u> , para mitigar el efecto de calor tipo isla y para capturar/lentificar el agua de lluvia.	
Recursos históricos	
Desarrollar un plan de mitigación histórico que se implemente como parte del Proyecto Maestro.	Diseño de la fase 1B
Llevar a cabo un inventario para identificar elementos de la pista de carreras para rescatarlos y reutilizarlos en el sistema de espacios abiertos del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Realizar un inventario y recopilar fotos, documentos, pinturas y otros recuerdos coleccionables <u>coleccionados</u> de las carreras de caballo para la posible inclusión dentro del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Desarrollar e instalar una exhibición interpretativa para incorporarla en un área seleccionada del sistema de espacio abierto.	Construcción de la Fase 2B
Período de construcción	
Desarrollar un Plan de Manejo de la Construcción (Construction Management Plan, CMP) preliminar para el Proyecto del Plan Maestro basado en un escenario de logística de construcción conceptual para cada fase.	Al momento de la presentación del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental (Draft Environmental Impact Report, DEIR)/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto (Draft Project Impact Report, DPIR) (completos)
Preparar un CMP para cada fase para abordar impactos <u>temporales</u> relacionados con la construcción en el que se detalle el cronograma de la construcción general, las horas de trabajo, la cantidad de trabajadores de la construcción, el transporte de los trabajadores y el estacionamiento, y la cantidad de vehículos y vías de la construcción.	Antes de cada fase de construcción

¹ ~~En función del servicio y de~~ Basado en los tiempos ~~de implementación~~ propuestos de construcción y implementación.

² Para todas las mejoras al tránsito programadas en una determinada superficie, las mejoras se deben completar antes del primer Permiso de Habitabilidad después del ~~umbral~~ límite de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere.

Como se utilizó en el Anexo F, las referencias a las Fases 1B, 2B, 3B, 4B y 5B son con respecto a las cinco fases del Proyecto Maestro, es decir, el Proyecto de la Fase 1, el Proyecto de la Fase 2, el proyecto de la Fase 3, el Proyecto de la Fase 4 y el Proyecto de la Fase 5, respectivamente y las referencias a las fases 1R, 2R, 3R y 4R hacen referencia a las fases 1 a 4 de la ~~reconstrucción~~ reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

Summary report:	
Litéra® Change-Pro TDC 10.1.0.700 Document comparison done on 10/4/2019 10:59:47 AM	
Style name: DLAPiper	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 1)-162572036-v15_SPA.docx	
Modified filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 1) - SPANISH TRANSLATION 2.DOCX	
Changes:	
Add	306
Delete	345
Move From	0
Move To	0
Table Insert	33
Table Delete	33
Table moves to	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	717

****Esta traducción al español es solamente para conveniencia. En el caso de cualquier discrepancia entre el documento original en inglés y esta traducción al español, la versión en inglés controlará.****

****This translation into Spanish is for convenience only. In the event of any discrepancy between the original English-language document and this Spanish-language translation, the English version shall govern.****

**AUTORIDAD DE RECONSTRUCCIONES DE BOSTON
QUE EJERCE COMO AGENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE
BOSTON**

**PLAN DE DESARROLLO DE LA FASE 2
PARA
EL ÁREA DE DESARROLLO PLANIFICADA N.º [___]**

~~RECONSTRUCCIÓN~~REURBANIZACIÓN DE SUFFOLK DOWNS, EAST BOSTON

FECHA: [__ de _____ de 2019]

1. Plan de desarrollo. De conformidad con la Sección 3-1A, Secciones 53-44 a 53-49 y con el Artículo 80C del Código de Zonificación de Boston (en vigencia a partir de la fecha del presente, el “Código”) y de ese Plan Maestro determinado para el Área de Desarrollo Planificada (Development Planned Area, PDA) n.º [___] (el “Plan Maestro”) para la ~~reconstrucción~~reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “PDA del Plan Maestro”) de los aproximadamente 161 acres (~~65 hectáreas~~) del Sitio Suffolk Downs (el “Sitio Suffolk Downs”) ubicados en 525 McClellan Highway en East Boston y Revere (el “Proyecto Maestro”), este plan (este “Plan de Desarrollo”) enuncia la información sobre la segunda fase (el “Proyecto de la Fase 2”) de la reconstrucción de aproximadamente ~~1-129-800~~1,129,800 pies cuadrados (~~10-4961,85 metros cuadrados~~) de estacionamiento ubicados dentro de la parte más grande del Sitio Suffolk Downs, como se describe legalmente en el **Anexo A** y se representa en el **Anexo B** adjunto al presente (el “Sitio de la Fase 2”). Este Plan de Desarrollo enuncia la ubicación, las dimensiones y el aspecto de las estructuras, de los espacios abiertos y del diseño del paisaje propuestos, los usos propuestos del área, las densidades, la circulación del tráfico propuesta, las instalaciones para el estacionamiento y la carga, y el acceso al transporte público propuestos para el Proyecto de la Fase 2.

Se ha completado la revisión del Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 2) ~~en virtud del~~bajo el Artículo 80B del Código y seguirán los procedimientos detallados en la Sección 15 de este Plan de Desarrollo (~~revisión~~Revisión de ~~proyecto a gran escala~~Proyecto a Gran Escala). Se presentó conjuntamente un Formulario de Notificación de Proyecto Ampliado y un Formulario de Notificación Medioambiental Ampliado para el Proyecto Maestro a la Autoridad de Reconstrucciones de Boston, que ejerce como Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, la “BPDA”), el 30 de noviembre de 2017. La BPDA emitió una Determinación de Alcance para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 2) en virtud de la Sección 80B del Código, el 21 de febrero de 2018. Posteriormente, el 01 de octubre de 2018, se presentó conjuntamente un Informe Preliminar del Impacto del

Proyecto y un Informe Preliminar del Impacto Medioambiental para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 2) a la BPDA. El 12 de febrero de 2019, la BPDA pidió al Proponente que presente un Documento de Información Complementaria; y el 1 de mayo de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Complementaria en respuesta a esta solicitud. La BPDA emitió una Solicitud de Información Adicional el 22 de agosto de 2019; y el 16 de septiembre de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Adicional en respuesta a esta solicitud. El _____ de 2019, la BPDA emitió una Determinación de Adecuación Preliminar exonerando el requisito de un Informe Final de Impacto del Proyecto. Después del proceso de revisión público y de la aprobación de la BPDA del Proyecto Maestro de acuerdo con el Artículo 80B del Código, y en función de ese proceso y de la aprobación de este Plan de Desarrollo, se presentarán a la BPDA los planos y las especificaciones finales para cada ~~construcción~~edificación dentro del Proyecto de la Fase 2, ~~en virtud de~~conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación de ~~la revisión~~ del diseño final en cuanto a la congruencia y al cumplimiento de este Plan de Desarrollo.

Este Plan de Desarrollo consta de [__] ([_]) páginas de texto y de los Anexos A-F. Todas las referencias a este Plan de Desarrollo contenidas en el presente corresponden solo a esas [__] ([_]) páginas de texto y a los Anexos A-F. Los planos de diseño, los planos de diseño del paisaje y los planos del sitio para el Proyecto de la Fase 2 están sujetos al perfeccionamiento posterior y a la revisión del diseño, revisión medioambiental y a las revisiones de otro tipo por parte de la BPDA; y de otros organismos ~~gubernamentales~~ y autoridades gubernamentales, y el Proyecto de la Fase 2, como se describe en este Plan de Desarrollo, puede evolucionar durante el transcurso de esa revisión y en respuesta a las demandas del mercado. Los términos en mayúsculas utilizados, pero no definidos en este Plan de Desarrollo representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia ~~a partir de la~~en fecha del presente y no según las enmiendas de aquí en adelante.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia confirma la congruencia del Proyecto de la Fase 2 (o, si corresponde, las partes de este aludidas en la Certificación de Cumplimiento y en la Certificación de Congruencia) con el Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en ~~este~~este Plan de Desarrollo.

2. El proponente. El proponente de este Plan de Desarrollo es The McClellan Highway Development Company, LLC, una empresa de responsabilidad limitada de Delaware (conjuntamente con sus afiliadas, y con sus respectivos sucesores y personas designadas, el “**Proponente**”). El Proponente es un afiliado de The HYM Investment Group, LLC y es el actual propietario del Sitio de la Fase 2, así como de todo el Proyecto Maestro y del Sitio Suffolk Downs.

El Proponente es una empresa privada de responsabilidad limitada de Delaware que está habilitada para ejercer en Massachusetts y que ha presentado una Declaración de Interés Beneficioso a la BPDA, según se exige en la Sección 80B-8 del Código.

3. Ubicación propuesta. El Sitio de la Fase 2, de aproximadamente ~~25,9~~25.9 acres (~~10,48 hectáreas~~), está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente

161 acres ~~{65 hectáreas}~~) e incluye un área norte y un área sur. El área norte está ubicada en la parte noreste del Área PDA y el área sur está ubicada junto al extremo sur del Área PDA junto una parte de Waldemar Avenue. La parte correspondiente a Boston del Sitio Suffolk Downs, que es el Área PDA del Plan Maestro, está completamente dentro del Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs (el “**Subdistrito**”) del Distrito del Vecindario de East Boston, regido por el Artículo 53 del Código. La Sección 53-44 del Código identifica al Área PDA del Plan Maestro (incluido el Sitio de la Fase 2) como una ubicación para una posible Área de Desarrollo Planificada. El Código también identifica el Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs como ~~una~~ una Área de Superposición de Estudio Especial. Como se indicó anteriormente, actualmente, la tierra dentro del Sitio de la Fase 2 es propiedad del Proponente. En relación con el desarrollo del Proyecto de la Fase 2, ~~en virtud de~~ conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento ~~individual~~ independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 2 ~~se subdividirá~~ será subdividido y que se crearán nuevas parcelas legales, las que serán poseídas bajo derechos de propiedad independientes. El Área PDA del Plan Maestro y las partes contiguas ~~al~~ del Sitio Suffolk Downs ubicadas dentro de Revere; ~~actualmente;~~ incluyen una pista de carreras subutilizada, un edificio de administración desocupado, un club house y edificios de mantenimiento asociados, una tribuna, área de estacionamiento y establos (que se encuentran en mal estado y no se pueden seguir usando). En la actualidad, el Sitio de la Fase 2 incluye partes del edificio del club house y de la tribuna, partes de la pista y del área dentro del campo, y partes de las calles pavimentadas contiguas y de las áreas de estacionamiento.

El PDA del Plan Maestro bordea el barrio residencial Orient Heights al sur. Como se enuncia en el Plan Maestro, una parte del Área PDA del Plan Maestro ha sido designada Zona de Transición de Orient Heights y está sujeta a restricciones especiales para la protección del barrio Orient Heights. Una parte del Sitio de la Fase 2 está ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, como se muestra en el Anexo C.

4. Aspecto y dimensiones de las estructuras y densidades propuestas. El Proyecto de la Fase 2 es la segunda fase del Proyecto Maestro total más grande. El desarrollo de este ~~derivará~~ resultará en la construcción de diferentes opciones de vivienda para cumplir con las necesidades de los barrios circundantes (que pueden incluir tanto propiedades para alquiler como para la venta), en el desarrollo de un nuevo distrito; atractivo para los empleadores de las crecientes industrias y de las nuevas tecnologías, que mejorarán y expandirán la creación de puestos de trabajo y oportunidades económicas, y la incorporación de un centro comercial ~~de~~ una en la planta baja, así como el establecimiento de un nuevo espacio abierto, el Espacio Común Central (Central Common), en el corazón del Sitio Suffolk Downs. El Proponente aplicará los principios de Desarrollo Orientado al Tránsito (Transit-Oriented Development, **TOD**) mediante la integración de la estación de la línea azul de la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts (Massachusetts Bay Transportation Authority, **MBTA**) de Suffolk Downs contigua con medios de transporte alternativos, que incluyen nuevos senderos para bicicletas, estacionamiento para bicicletas y estaciones públicas de bicicletas compartidas, y a través del desarrollo de conexiones mejoradas con los barrios contiguos de East Boston y de Revere en todo el Sitio Suffolk Downs, lo que incluye senderos peatonales y para bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles. El Proponente también incorporará estrategias de adaptación previsoras para abordar el futuro aumento del nivel del mar y otros

impactos del cambio climático. Se prevé que el Proyecto de la Fase 2 será la segunda fase de la reconstrucción del Área PDA del Plan Maestro para crear una comunidad ~~vibrante, orientada al tránsito~~ de uso mixto vibrante y orientada al tránsito que ofrecerá una combinación de usos activos, alegres vivaces y apropiados (incluidos los usos para oficina, para laboratorio, para hotel, comerciales, residenciales, para estacionamiento y otros usos), conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos de acceso público y por espacios cívicos. Esto incluirá el desarrollo de la segunda fase ~~de~~ en Boston ~~de lo que será un~~ extenso ~~Sitio Suffolk Downs~~ sistema de espacios abiertos y accesibles al público con una extensión de aproximadamente 40 acres (~~46 hectáreas~~) (25% del Sitio Suffolk Downs), ~~con un sistema de espacio abierto con acceso público que lo cual~~ incorporará características de los humedales existentes, así como áreas de recreación activa y pasiva.

El Proyecto de la Fase 2 incluirá la parte de Boston de un nuevo espacio abierto de, aproximadamente, 15 acres (~~6 hectáreas~~), denominado Espacio Común Central (Central Common). El Espacio Común Central comprenderá un campo abierto para usos ~~múltiples~~ múltiples de, aproximadamente, ~~2,3~~ 2.3 acres (~~0,9 hectáreas~~) que se podrá utilizar para diferentes actividades, como para hacer pícnic de verano, jugar al fútbol, dar clases de gimnasia, hacer eventos comunitarios y otras actividades grupales y usos recreativos activos. Además del Espacio Común Central, el Proyecto de la Fase 2 también incluirá trabajos de restauración y mejoras al diseño del paisaje del estanque con forma de herradura existente (“**Horseshoe Pond**”), así como el desarrollo de un nuevo parque para el vecindario junto a Waldemar Avenue, la parte ubicada más al sur del Corredor Lineal Activo (Active Lineal Corridor) y un segmento de los espacios abiertos ~~Manos Verdes~~ (Green Fingers) y de los humedales cercanos existentes con mejoras al diseño del paisaje que se utilizarán como corredores peatonales pasivos verdes, y brindarán mejores capacidades de adaptación y aptitudes de manejo del drenaje pluvial. Como parte del Proyecto de la Fase 2, también se desarrollarán espacios abiertos pensados para peatones y de acceso público, que mejorarán la capacidad de adaptación. Se proporcionarán aproximadamente ~~380.000~~ 380.000 pies cuadrados (~~35.303,16 metros cuadrados~~) (alrededor de ~~8,98.9~~ acres [~~3,6 hectáreas~~]) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 2. Se adjunta un Plano del Sitio para el Proyecto de la Fase 2, el Anexo C.

El Proyecto de la Fase 2 consta de once (11) edificios (B12-15, B25, B26A, B26B, B30, B33, B34 y B43), más cuatro (4) viviendas adosadas adicionales (designadas TH01). Sujeto a cambios permitidos por este Plan de Desarrollo, el Proyecto de la Fase 2 tendrá un total de aproximadamente ~~1.731.000~~ 1.731.000 pies cuadrados (~~16.0815,16 metros cuadrados~~) de Superficie Bruta Construida, de los que, aproximadamente, ~~1.325.000~~ 1.325.000 pies cuadrados (~~123.096,52 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, ~~406.000~~ 406.000 pies cuadrados (~~37.718,63 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines no residenciales, como se describe en más detalle en el Anexo D, y con fines complementarios a estos, incluidos, al menos, ~~51.000~~ 51.000 pies cuadrados (~~4738,06 metros cuadrados~~) de Usos Activos de la Planta Baja (como se define a continuación). El diseño arquitectónico del Proyecto de la Fase 2 logrará un equilibrio de cohesión del vecindario, diversidad en el diseño y calidad arquitectónica que es imprescindible para la creación de una comunidad exitosa con usos mixtos, con un auténtico sentido del lugar. Los diseños de los edificios emplearán ~~diferentes~~ una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual ~~intensos~~ abundantes. El objetivo del Proyecto de la Fase 2 es

permitir una combinación de diferentes enfoques de diseño y la creación de una noción clara de un espacio urbano continuo y de un vecindario orientado hacia el futuro del siglo 21, en el que se pueda vivir, trabajar y jugar. Los detalles arquitectónicos de cada edificio y las requeridas mejoras de la esfera pública asociadas con cada edificio se presentarán como parte de la revisión del diseño de la BPDA. Los edificios del Proyecto de la Fase 2 se pueden construir en cualquier orden. Se presentarán los planos y las especificaciones finales de cada edificio a la BPDA para su aprobación antes de la emisión de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código para el edificio correspondiente.

El **Anexo D** brinda la ubicación aproximada y el volumen conceptual para los edificios del Proyecto de la Fase 2 y enumera los usos, las Alturas de Construcción máximas y las Superficies **Brutas**-Construidas máximas. Según se utiliza en este Plan de Desarrollo, la Altura de Construcción excluirá las estructuras de los techos, las plataformas, los áticos y el equipo que puedan estar ubicados en el techo de los edificios del Proyecto de la Fase 2 (incluidos a los fines de implementar conceptos de energía solar y ecológica, como paneles solares y áreas verdes en los techos), como se define en el Artículo 2A del Código, sujetos a revisión del diseño por parte de la BPDA. Todo el equipo que se instala para implementar conceptos de energía solar y ecológica, y que sea congruente con los planos de construcción finales aprobados por la BPDA quedarán excluidos en el del cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie **Bruta**-Construida” tendrá el significado establecido en el Artículo 2A del Código. Las áreas de estacionamiento y carga en la superficie, congruentes con los planos de construcción final aprobados por la BPDA, constituirán estacionamiento requerido y quedarán excluidas en el del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

Además, el desarrollo del Proyecto de la Fase 2 estará sujeto a los siguientes requisitos dimensionales y parámetros de diseño urbanístico:

- a. ~~a.~~ Zonas de servidumbre. En el Anexo C-1 del Plan Maestro, se muestra un plano de las zonas de servidumbre propuestas dentro del PDA. Se concederán las zonas de servidumbre a la ciudad de Boston después de finalizar la construcción de todas las zonas de servidumbre y de los lotes de desarrollo adyacentes dentro el Proyecto Maestro, con respecto a las zonas de servidumbre según se muestra en dicho plano, incluidas las zonas de servidumbre dentro del Proyecto de la Fase 2. Una asociación de propietarios de los edificios de Suffolk Downs (Suffolk Downs building owner’s association, SDOA), financiada por contribuciones de propietarios de edificios individuales, se ocupará del mantenimiento de todas las zonas de servidumbre.
- b. ~~b.~~ Usos activos de la planta baja. Un mínimo del 75 % de las tiendas en la planta baja a lo largo de las zonas de servidumbre especificadas en el Anexo D-2 se destinará a espacio para Usos activos de la planta baja.
- c. ~~c.~~ Estructuras de base y retiros de los edificios. En el Adjunto al presente, se adjunta el Anexo D-3 donde se muestra un plano que especifica las zonas con retiro de las estructuras de base es incluido en el Anexo D-3. Como se muestra en dicho plano, se requerirán retiros de los edificios a lo largo de ciertas fachadas de edificios, a lo largo de zonas de servidumbre públicas futuras, arriba de una estructura de base que no

debe exceder los seis (6) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de seis (6) pisos y que no debe exceder los siete (7) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de siete (7) pisos, en el Anexo D-3. Dichos retiros serán de un mínimo de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, salvo que, para hasta el veinte por ciento (20 %) de la superficie lineal total donde se deberían cumplir las reglas de retiro dentro del Proyecto de la Fase 2, la BPDA haga una excepción de los requisitos sobre retiros en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.

- d. ~~d.~~ Distancia mínima entre edificios. La distancia mínima entre dos edificios con espacio habitable, cuyos elementos se construyan sobre una estructura de base, será de cincuenta (50) pies ~~(15,2 metros)~~.
- e. ~~e.~~ Retiros de los edificios. Los edificios cumplirán con las zonas de retiro de edificios mínimas para áreas de retiro de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, diez (10) pies ~~(3 metros)~~ y quince (15) pies ~~(4,5 metros)~~, medidas desde el límite de la zona de servidumbre adyacente, en las ubicaciones que se muestran en el Anexo D-4 que se adjunta en el presente. Para la medición del retiro de un edificio, no se tendrán en cuenta los casos en los que el exceso del límite sea menor, como toldos, cornisas, astas y letreros.
- f. ~~f.~~ Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga. ~~En el~~ Adjunto al presente, ~~se adjunta~~ un plano ~~en el~~ que ~~se especifican~~ especifica las zonas de servidumbre donde se prohíben las entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga, ~~que se adjunta~~ es incluido en el Anexo D-5. Para cada edificio, el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de estacionamiento no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, y el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de servicio y muelle de carga no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, salvo en los edificios específicos identificados en el Anexo D-5, donde se permiten rampas sobre acera más grandes, las rampas sobre la acera para entradas de estacionamiento pueden ser de hasta cuarenta y ocho (48) pies ~~(14,6 metros)~~ de ancho.
- g. ~~g.~~ ~~Pared~~ La máxima pared horizontal del edificio ~~horizontal máxima~~. La longitud horizontal máxima para paredes de edificios continuas dentro del Proyecto de la Fase 2 será de (x) 270 pies ~~(82,2 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea comercial y de (y) 320 pies ~~(97,5 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea residencial.

Cualquier cambio en los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico mencionados anteriormente requerirá la aprobación del BPDA en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.

Los requisitos de dimensiones o de diseño del Código (incluidas, entre otras, las disposiciones establecidas en las Secciones 53-51.2, 53-52, 53-53, 53-54, 53-55 y 53-56 del Código) no se aplicarán al Proyecto de la Fase 2 ni al Sitio de la Fase 2, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, el (los) edificio(s) y otras

mejoras a este(os) se considerarán en cumplimiento con los requisitos de dimensiones, de diseño y medioambientales que se aplican al Proyecto de la Fase 2.

5. Usos propuestos para el Sitio de la Fase 2. Excepto según se enuncia a continuación para la parte del Sitio de la Fase 2 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, los usos permitidos dentro del Sitio de la Fase 2 incluirán los siguientes (cada uno se define en forma individual con más detalle en el Anexo E adjunto al presente): usos residenciales, para laboratorios, para investigación y ~~para~~ desarrollo, para oficinas, para hoteles, para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para atención médica del vecindario; si la BPDA lo aprueba, para educación y para ~~alojamiento~~, dormitorios de estudiantes, para usos culturales y de la comunidad, instalaciones para reuniones públicas, para estacionamiento y para uso vehicular, para usos artísticos, para espacios abiertos y recreativos, para entretenimiento, para energía renovable, para el uso de equipos de comunicaciones inalámbricas, para señales y para usos complementarios y de adaptación (en conjunto, los “**Usos Permitidos**”). Tal como se usa en este Plan de Desarrollo, “**Usos Activos de la Planta Baja**” significarán lo siguiente si se encuentran en la planta baja y abiertos al público: usos para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para entretenimiento, para usos culturales y comunitarios, y para usos ~~complementarios~~ relacionados a estos. Excepto por la parte del Sitio de la Fase 2 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, y sujeto o congruente a la tabla del Anexo D ~~o congruente con esta~~, todos los Usos Permitidos estarán permitidos dentro y en todo el Sitio de la Fase 2.

La parte del Sitio de la Fase 2 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights se puede usar ~~con~~ solamente para fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a ~~ee~~ estacionamientos, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y para usos complementarios a estos.

6. Espacios abiertos y diseños del paisaje propuestos. El Proponente incorporará ~~espacio abierto~~ espacios abiertos de acceso público, diseño del paisaje y elementos con capacidad de adaptación al clima en el diseño del Proyecto de la Fase 2, incluido en el Espacio Común Central, en el Parque Orient Heights y en la parte inicial del Corredor Lineal Activo, y mejoras adicionales al entorno del espacio abierto que rodea e incluye Horseshoe Pond, ubicado en la Fase 1. Se proporcionarán aproximadamente ~~380 000~~ 380,000 pies cuadrados (~~35 303,16 metros cuadrados~~) (alrededor de ~~8,9~~ 8.9 acres [~~3,6 hectáreas~~]) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 2, incluidas las áreas de espacio abierto que se muestran en el Anexo C y el espacio abierto ubicado en las parcelas de cada edificio. El Proponente y/o la SDOA construirá y mantendrá el espacio abierto, como espacio abierto al público, y todos los espacios abiertos se desarrollarán de acuerdo con las pautas para espacios abiertos que se adjuntan en el presente documento dentro del Anexo D-7. El espacio abierto del Proyecto de la Fase 2 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA, y cualquier espacio abierto o paisaje aprobado como parte de esa revisión se considerará en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código,

respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 2 ni al Sitio de la Fase 2 para el espacio abierto ni para el diseño del paisaje, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la finalización, los propietarios de los edificios adyacentes o la SDOA estarán a cargo de mantener las áreas de espacios abiertos, de por vida, y las obligaciones de mantenimiento para las áreas de espacios abiertos pertenecientes a la ciudad de Boston se regirán por el contrato de mantenimiento correspondiente que se celebró por cada área de espacio abierto.

El Proponente también asumió los siguientes compromisos adicionales para la propiedad pública o los derechos de servidumbre permanentes de las áreas de espacio abierto clave como se describen a continuación:

(A) Orient Heights Park (aproximadamente 1,0 acres ~~{0,4 hectáreas}~~). Este espacio abierto se construirá sobre una parte del extremo sur del Sitio del PDA, adyacente al vecindario Orient Heights y a Waldemar Avenue, e incluirá usos de recreación activos (es decir, patios de juegos, posibles canchas de básquetbol u otras instalaciones), áreas para sentarse, paseos peatonales y senderos de bicicletas que se conectan con la red de espacios abiertos del Proyecto Maestro más grande. Tras la finalización de la construcción de esta área de espacio abierto, y de las calles y los edificios asociados, el Proponente otorgará la propiedad de Orient Heights Park a la ciudad de Boston para su uso como parque público, y celebrará un acuerdo con el Departamento de Parques y Recreación de Boston (Boston Parks and Recreation Department, BPRD) para que la SDOA se haga cargo del mantenimiento del espacio abierto y de las mejoras implementadas por el Proponente de manera indeterminada.

(B) Áreas de espacio abierto en el Gateway Park (aproximadamente 1,5 acres ~~{0,6 hectáreas}~~ en el conjunto). Este espacio abierto se construirá a lo largo de la nueva calle Parkway (que va a lo largo del espacio común central) y se podrá acceder a él desde el corredor lineal activo y desde el espacio común central. Estas áreas de espacio abierto del Gateway Park incluirán varias zonas de recreación activa como canchas de básquetbol/tenis/pickleball, patios de juegos y un parque para perros. Tras la finalización de la construcción de esta área de espacio abierto, y de las calles y los edificios asociados, el Proponente otorgará la propiedad de las áreas de espacio abierto del Gateway Park a la ciudad de Boston para su uso como parque público, y celebrará un acuerdo con el BPRD para que la SDOA se haga cargo del mantenimiento del espacio abierto y de las mejoras implementadas por el Proponente de manera indeterminada.

(C) Campo de usos múltiples dentro del espacio común central (aproximadamente 2,3 acres ~~{0,9 hectáreas}~~). El espacio abierto común central será el espacio abierto más grande del Sitio Suffolk Downs e incluirá un gran campo para usos múltiples de aproximadamente 2,3 acres ~~{0,9 hectáreas}~~. Este campo de usos múltiples se diseñará u construirá para fomentar deportes como el fútbol, eventos (incluidos los eventos de la comunidad y la ciudad) y otros usos de recreación activa. Tras la finalización de la construcción del campo para usos múltiples, el Proponente otorgará los derechos de servidumbre del espacio abierto, de conformidad con un acuerdo de servidumbre, a la ciudad de Boston, junto con el uso público permanente del campo para usos múltiples, y también celebrará un contrato con el BPRD a fin de que la SDOA se encargue del mantenimiento del espacio abierto y de las mejoras implementadas por el Proponente de manera indeterminada. Este contrato establecerá que la SDOA se encargará de mantener el campo para usos múltiples y que la SDOA y el BPRD tendrán derechos de

programación compartidos, con la supervisión por parte del BPRD de la programación del campo para el 50 % del tiempo de actividad y con el control por parte de la SDOA de la programación del 50 % del tiempo de actividad restante.

7. Transporte. El Proyecto de la Fase 2 implicará la construcción de la segunda fase de una red más grande de calles, de ~~veredas~~aceras, de senderos para bicicletas y de paseos peatonales para el uso de los residentes, de los empleados y de los visitantes del Proyecto de la Fase 2 y de las partes contiguas al Sitio Suffolk Downs en general. Se prevé que todas estas sean mantenidas y reparadas por el Proponente y/o por una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs o de partes de este. Las calles y las ~~veredas~~aceras dentro del Sitio Suffolk Downs se construirán de forma tal que cumplan con un estándar único que es, generalmente, congruente con los estándares y con los requisitos de las Calles Completas de la ciudad de Boston, incluidos los requisitos para el acceso y para las sendas para bicicletas, y las Pautas para las Calles Completas de Revere. Los patrones de circulación vehicular, peatonal y de bicicletas del Proyecto de la Fase 2 propuestos están representados en el Plan Maestro, que se prevé que evolucionará con el tiempo en relación con el desarrollo del Sitio Suffolk Downs en general. A solicitud del Proponente, la BPDA puede aprobar cambios en la ubicación de las ~~calzadas~~calles, de las sendas para bicicletas y de los caminos peatonales propuestos siempre que esos cambios sean congruentes con el carácter del Proyecto de la Fase 2 y del Proyecto Maestro.

El Anexo F establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán dentro de Boston (incluidas las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico dentro de Boston en relación con el Proyecto de la Fase 2) y especifica las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico a fin de implementarse en Revere en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las ~~grandes~~ mejoras a varias calzadas, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de ~~traslados en colectivos~~autobús de enlace para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio e instalaciones para compartir bicicletas; todo esto se brindará como parte del Proyecto Maestro. El Proponente trabajará con la ciudad de Boston, con el Departamento de Transporte de Massachusetts, con el Departamento de Conservación y Recreación de Massachusetts y con la ciudad de Revere para finalizar los detalles de la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte que se implementarán en relación con el Proyecto de la Fase 2. Conforme al Acuerdo Maestro de Plan de Acceso al Transporte (Transportation Access Plan Agreement, **TAPA**) que celebrarán el Proponente y el Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, **BTD**) con respecto al Proyecto Maestro, antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia para cada edificio del Proyecto de la Fase 2, el propietario del edificio correspondiente celebrará un TAPA para ese edificio con el BTD especificando la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte requeridas para ese edificio. Si la cantidad de tráfico generada por el Proyecto Maestro excede, en cualquier momento, la cantidad de tráfico proyectada en el Informe Preliminar de Impacto del Proyecto que se debería producir una vez finalizada toda la construcción, el Proponente deberá trabajar con la ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado. El TAPA Maestro exigirá al Proponente que brinde una supervisión anual que incluya la supervisión del tráfico, la cantidad de pasajeros en el transporte

público y la supervisión de la ocupación según corresponda para evaluar los efectos del tráfico y del tránsito del Proyecto de la Fase 2.

Si la cantidad de tráfico generada por ~~los~~ el Proyecto Maestro excede, en cualquier momento, la cantidad de tráfico proyectada en el Informe Preliminar de Impacto del Proyecto que se debería producir una vez finalizada toda la construcción los edificios del Proyecto de la Fase 2 y el desarrollo de fase 2 de Revere excede el nuevo promedio de viajes diarios [27 550], el Proponente deberá trabajar con la ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado.¹

Las zonas de servidumbre se otorgarán a la ciudad de Boston, luego de la finalización de la construcción de cada zona de servidumbre correspondiente y de los lotes de desarrollo adyacentes, de acuerdo con el Plan Maestro.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los ~~garajes~~ estacionamientos del Proyecto de la Fase 2 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 704 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las ~~calzadas~~ calles de propiedad privada a lo largo del sitio. Se prevé que cada edificio tenga su propia área de carga ~~y~~ sus muelles de carga, que se pueden acceder usando las calles y los accesos internos. Se prevé que los compactadores de basura y los contenedores se ubicarán en las zonas de carga y no bloquearán el acceso a los muelles de carga.

El estacionamiento propuesto para el Proyecto de la Fase 2 se ha determinado según sitios de TOD similares ubicados en contextos urbanos similares al Sitio de la Fase 2. Los siguientes radios de estacionamiento se utilizaron para determinar la capacidad del estacionamiento que debe proporcionarse para el desarrollo en el PDA:

- › Oficina: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados ~~(92,9 metros cuadrados)~~
- › Laboratorio: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados ~~(92,9 metros cuadrados)~~
- › Vivienda residencial: 0,5 a 1 espacio por unidad, con un máximo general de 0,75 espacios por unidad
- › Hotel: 0,5 espacios por habitación
- › Local de venta minorista: 0,5 espacios por 1000 pies cuadrados ~~(92,9 metros cuadrados)~~

El Proponente se comprometió a controlar los datos sobre el estacionamiento relacionados con la construcción del Proyecto Maestro y a revisar los datos con la BPDA antes del comienzo de cada Fase después de la Fase 2, con el objetivo de ajustar/reducir la cantidad de espacios de

¹ Las cifras finales ajustadas para respaldar las medidas de mitigación se confirmarán luego de que se complete el análisis de tráfico del Personal de Planificación de Transporte Central (Central Transportation Planning Staff, CTPS).

estacionamiento en las fases futuras, según sea necesario. El Proponente también utilizará los conceptos de estacionamiento compartido para disminuir la cantidad actual de espacios de estacionamiento y controlará minuciosamente la demanda de estacionamiento con el objetivo de reducir aún más la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases de construcción futuras, según sea necesario. Las demandas y los requisitos de estacionamiento y carga pueden satisfacerse, incluidas las necesidades de estacionamiento pasajero, a través de la construcción de nuevas instalaciones para estacionamiento, del uso de superficie para estacionamientos existente, del uso de instalaciones de estacionamiento compartidas y de la reserva de terreno para la construcción de futuros espacios de estacionamiento según las necesidades. Las instalaciones de estacionamiento y de carga, y de circulación del tráfico del Proyecto de la Fase 2 estarán sujetas a la revisión del diseño y a la aprobación por parte de la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia, y las instalaciones de estacionamiento y de carga y la circulación del tráfico aprobada para cada edificio como parte de esa revisión se considerarán en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 2 ni al Sitio de la Fase 2 para el tráfico, para la carga y para la circulación, y este Plan de Desarrollo los sustituye.

9. Acceso al transporte público. El Proyecto de la Fase 2 se desarrollará en relación con la ~~reconstrucción~~reurbanización general del Sitio Suffolk Downs para crear una red cohesiva de calles urbanas modernas principales, secundarias y terciarias, paseos peatonales, senderos para bicicletas, ~~y estacionamiento y estaciones~~puestos para compartir y estacionar bicicletas, conexiones ecológicas y servicios de ~~traslado en colectivos~~autobús de enlace. Todas estas fomentarán el uso público de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua.

10. Vivienda. El Proyecto de la Fase 2 incluye el desarrollo de, aproximadamente, ~~± 325,000~~1,325,000 pies cuadrados (~~123,096,53 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~-Construida para usos residenciales y para usos ~~complementarios~~relacionados a estos, que pueden incluir tanto la venta como el alquiler de las unidades. El Proponente tiene la intención de reservar el 13% de la cantidad total de las unidades como unidades (o, según la elección de la BPDA como se establece a continuación, el 13 % de los pies cuadrados del espacio para unidades de vivienda) ~~como unidades~~ ~~asequibles~~ ~~en el marco del programa de viviendas regido por~~conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) ~~en~~ ~~virtud~~ de la Orden del Alcalde relativa al Desarrollo Incluyente (Mayor's Order Relative of Inclusionary Development) con fecha del 09 de diciembre de 2015 (Inclusionary Development Policy, **IDP**). Conforme al Acuerdo Maestro de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial ~~deberá celebrar~~celebrará un Acuerdo de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible con la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme al Artículo 80B. Las unidades de vivienda asequibles requeridas se pueden proporcionar en el lugar según lo requerido por la IDP o, sujeto a la aprobación de la BPDA, se pueden redistribuir en otros edificios dentro del Sitio Suffolk Downs o en otra ubicación fuera del sitio.

Además, el Proponente asumió los siguientes compromisos con respecto a las viviendas asequibles fuera del sitio en East Boston:

- a. ~~a.~~—Conforme a la IDP, la prioridad ha sido proporcionar un porcentaje determinado del total de las unidades en el sitio y hacer que estas unidades sean similares en tipo y tamaño a las unidades de valor de mercado. Por consiguiente, un porcentaje significativo de unidades creadas en virtud de la IDP son estudios o unidades de un dormitorio. Sin perjuicio de lo antes mencionado, a fin de aumentar las unidades de tamaño grande aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios), a criterio de la BPDA, el Proponente está dispuesto a separar el 13 % de la superficie total de todas las unidades de vivienda dentro del PDA, incluidas las unidades para venta y alquiler, para unidades asequibles en virtud de la IDP, en lugar de un porcentaje determinado de la cantidad total de unidades de vivienda dentro del PDA, con el fin de facilitar la disposición de unidades asequibles más grandes.
- b. ~~b.~~—A criterio de la BPDA, el Proponente ha aceptado proporcionar las unidades de alquiler asequibles en el sitio en un promedio del 70 % del Ingreso Medio del Área (Area Median Income, AMI), en lugar de proporcionar dichas unidades al 70 % del AMI. El AMI máximo de cualquier unidad asequible individual no puede ser mayor que el 80 % del AMI. Este cambio en cuanto a la práctica habitual en virtud de la IDP se permite en esta área de la Ciudad y garantizará que los residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI cuenten con servicios y puedan acceder a viviendas en Suffolk Downs.
- c. ~~c.~~—El Proponente ha aceptado brindar una contribución de [MONTA A DETERMINAR] a un fondo de estabilización de vivienda, que se utilizará para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston con la compra y, luego, la implementación de restricciones de ingreso en unidades de vivienda de valor de mercado existentes. El fondo tiene el objetivo de solucionar los problemas de desalojamiento continuo en East Boston y los alrededores, y de que el financiamiento funciones de manera similar al Programa de Oportunidad de Adquisición de la Ciudad. Esta contribución se realizará en dos pagos iguales, el primer pago vencerá treinta (30) días después de la fecha en que el período de apelación finalice (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para todas las aprobaciones discrecionales de Boston del Proyecto Maestro, y el segundo pago vencerá treinta (30) días después de que finalice el período de apelación (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para un permiso de edificación para la construcción del primer edificio en el PDA.
- d. ~~d.~~—El Proyecto Maestro es un Proyecto de Impacto de Desarrollo que iniciará la realización de pagos por exacción de viviendas sustanciales, que la BPDA y la ciudad de Boston utilizarán, en colaboración con las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston, para construir o hacer que se construyan unidades de vivienda destinadas exclusivamente a residentes de recursos bajos y moderados de East Boston. Si la Ciudad lo solicita, el Proponente realizará pagos de vinculación para cada edificio cuando se emita un permiso de edificación en lugar

de luego de siete años como lo permite el Código, con una tasa de descuento conforme a las prácticas habituales de la ciudad.

- e. ~~e-~~El Proponente ha aceptado buscar financiamiento para la infraestructura (p. ej., subvenciones, financiamiento con bonos y/u otros programas de incentivos), en colaboración con la Ciudad y la Mancomunidad, para el extenso trabajo de calles e infraestructura requerido para el Proyecto Maestro. Para cualquiera de dichos fondos que se reciben hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener el financiamiento de la infraestructura, en lugar de conservar los beneficios financieros netos de esto, el Proponente realizará contribuciones adicionales, en una base dólar por dólar (1:1), al fondo de estabilización de vivienda mencionado anteriormente.

Como requisito para la emisión del primer permiso de ~~edificaeión~~construcción para ~~la construcción de~~ cualquier edificio dentro del Proyecto de la Fase 2, se debe haber registrado la Cláusula de No Discriminación requerida por el Plan Maestro.

11. Edificios ecológicos. El Proyecto de la Fase 2 cumplirá con el Artículo 37, Edificios ecológicos, del Código. Además, el Proponente se ha comprometido a que, tras la finalización de los Proyectos de la Fase 1 y de la Fase 2, al menos, el 60% de los edificios desarrollados en los Proyectos de la Fase 1 y de la Fase 2 (en conjunto) ~~satisfagan~~satisfarán los requisitos de, al menos, la calificación de oro de LEEDv4 y los demás edificios satisfagan, al menos, los requisitos de la calificación de plata de LEEDv4. Además, el Proponente se ha comprometido a la construcción de un proyecto demostrativo de “Casa Pasiva” (residencial, multifamiliar) de, al menos, ~~50-000~~50,000 pies cuadrados (~~4645,15 metros cuadrados~~) ~~brutos~~ antes de la finalización del Proyecto de la Fase 2.

12. Señalización. El programa de señalización del Proyecto de la Fase 2 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA y cualquier ~~letrero~~rotulo que cumpla con las pautas de señalización aprobadas o esté aprobado de algún otro modo por la BPDA se considerará que cumple con este Plan de Desarrollo.

13. Procedimientos de revisión del desarrollo. Todos los planes para el diseño del Proyecto de la Fase 2 están sujetos a la revisión continua del diseño y del desarrollo, y a la aprobación de la BPDA. Esta revisión se realizará de conformidad con la Revisión ~~del Proyecto de Proyectos a~~ Grande Escala según la Sección 80B del Código.

14. Beneficios públicos. El Proyecto de la Fase 2 brindará considerables beneficios públicos al vecindario de East Boston y a la ciudad de Boston al avanzar los objetivos del Plan Maestro para transformar la parte de Boston de las instalaciones de la antigua pista de carreras subutilizada, Suffolk Downs, en un centro dinámico que promueve la innovación y el comercio a través del desarrollo de un nuevo vecindario con una combinación de usos activos, ~~alegres~~vivaces y ~~adecuados~~apropiados, conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos, por comercios para el vecindario y por espacios cívicos. En consonancia con las prioridades de la ciudad de Boston observadas en el plan de la ciudad *Albergar una ciudad cambiante, Boston 2030 (Housing a Changing City Boston 2030)*, el Proyecto de la Fase 2 también aportará un aumento sustancial en las unidades de viviendas. En el Anexo F, se adjunta una lista exhaustiva

de las medidas específicas de mitigación para el Proyecto Maestro, en las que se aclaran las medidas que se proporcionarán para el Proyecto de la Fase 2. Entre los muchos otros beneficios anticipados, se prevé que el Proyecto de la Fase 2 haga lo siguiente:

- a. Diversifique y expanda la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante la incorporación de usos residenciales, para restaurantes y para comercios, brindando opciones de empleo en el lugar para un amplio espectro de residentes de Boston.
- b. Cree diferentes tipos de viviendas para los diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, ~~parejas~~personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ~~ancianos~~personas mayores y familias), incluida una cantidad ~~importante~~considerable de unidades asequibles ~~en respaldo del~~conforme al Programa de Viviendas Incluyentes de la ciudad de Boston.
- c. Revitalice y energice el carácter estético del Sitio de la Fase 2, y conecte las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades ~~para realizar~~ejercicios de deporte y ~~recreativas~~recreación.
- d. Cree oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión de una asignación de aproximadamente el 10% de los espacios comerciales en los Proyectos de las Fases 1 y 2 (en conjunto) a comercios locales con términos de alquiler flexibles conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.
- e. Apoye a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles, al menos, ~~2500~~2,500 pies cuadrados (~~232,26 metros cuadrados~~) de espacio para la comunidad en el Proyecto de la Fase 1 o en algún otro lugar del Proyecto Maestro (este espacio se puede reubicar dentro del Proyecto Maestro) conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.
- f. Genere beneficios económicos ~~importantes~~considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.
- g. Genere fondos de vinculación de viviendas y empleos para la ciudad de Boston según lo exigido por la Sección 80B-7(3)(a) del Código, a través de Acuerdos del Impacto del Desarrollo del Proyecto individuales celebrados por el propietario de cada edificio residencial, todo de conformidad con un Acuerdo del Proyecto sobre el Impacto del Desarrollo que se celebrará entre el Proponente y la BPDA para cada edificio con Usos con Impacto del Desarrollo antes de la emisión de un permiso de construcción. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de

Contribución para los Empleos será de \$9,03 y de \$1,78 por pie cuadrado de ~~superficie bruta construida~~ Superficie Construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros ~~100-000~~ 100,000 pies cuadrados (~~9290-metros-cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~ Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.

- h. Aplique los principios del ~~desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles,~~ Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD) mediante la integración de la estación de la línea azul de Suffolk Downs contigua y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas puestos para estacionar bicicletas y estaciones puestos de bicicletas compartidas.
- i. Desarrolle conexiones mejoradas con los vecindarios contiguos a East Boston y a Revere, incluidos paseos peatonales y senderos de bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles.
- j. Mejore la infraestructura del sistema de transporte local y regional, y los servicios, mediante la segunda fase de un programa de aproximadamente \$50 millones para mejoras fuera del sitio a numerosas calles clave, intersecciones e infraestructura relacionada, incluidas mejoras significativas a la Ruta 1A, que se construirá como parte del Proyecto Maestro, así como un ~~sólido fuerte~~ programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de ~~traslados en~~ colectivos autobús de enlace dentro del Sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~ autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.
- k. Avance ~~con~~ los objetivos y ~~con~~ las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 al exceder los requisitos del Artículo 37 del Código, con criterios de diseño de construcción que cumplan o sobrepasen la calificación de plata LEEDV4 para todos los edificios del Proyecto de la Fase 2 y cumpliendo los estándares de oro de LEEDv4 para el 60%, como mínimo, de los edificios del Proyecto de la Fase 1 y de la Fase 2 (en conjunto).
- l. Avance ~~con~~ los objetivos y ~~con~~ las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 a través de la construcción de todas las viviendas adosadas y de las viviendas unifamiliares para que sean viviendas pasivas y/o equivalentes a E+. Además, el Proponente se ha comprometido a la construcción de un proyecto demostrativo de “Casa Pasiva” (residencial, multifamiliar) de, al menos, ~~50~~ 000 50,000 pies cuadrados (~~4645,15-metros-cuadrados~~) ~~brutos~~ antes de la finalización del Proyecto de la Fase 2.
- m. Avance ~~con~~ los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras en los edificios y en el sitio diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas ~~con un 1-%~~ de probabilidad frecuencia de ~~que ocurran~~ 100

años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como ~~tierra adentro~~ del interior, incluidos los posibles impactos de los sucesos de precipitaciones extremas debido al cambio climático y a la inundación de la costa debido al aumento del nivel del mar. Estas medidas de adaptación incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso y que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.

15. Procedimientos de revisión del desarrollo. El Proyecto de la Fase 2 está sujeto a la Revisión ~~del~~ Proyecto a Gran Escala en virtud de la Sección 80B del Código. La BPDA ha aprobado los planes conceptuales adjuntos al presente, como **Anexo D**. El diseño de los edificios individuales y los espacios abiertos estará sujeto al proceso de aprobación descrito en el presente, el que incluirá la revisión por parte de la Comisión de Diseño Cívico de Boston y la revisión posterior por parte de la BPDA del diseño esquemático, de los gráficos de diseño esquemático, de diseño del desarrollo, y de construcción, de conformidad con las Pautas para la Revisión del Desarrollo de la BPDA y con el Artículo 80B del Código. Antes de la aprobación de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia para el Proyecto de la Fase 2 o de una parte de este conforme a este Plan de Desarrollo, la BPDA completará el siguiente proceso de revisión:

a. ~~n.~~ El proponente deberá realizar una reunión con el personal de la BPDA, antes de la presentación, para iniciar el proceso y ~~la revisión de~~ revisar la solicitud propuesta.

b. ~~e.~~ Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios o espacios abiertos, según corresponda, para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 2, que deberá contener, ~~según corresponda~~, lo siguiente:

(i) documentos de diseño esquemático, incluido un plano del sitio, planos esquemáticos de construcción, planos de espacios abiertos y de diseño del paisaje, y diseños esquemáticos de las calles,

(ii) estudios con respecto al viento, a las sombras, al ~~resplandor~~ reflejo solar y a luz del día/~~eúpu~~ las cielo,

(iii) los informes más recientes de monitoreo del tráfico para el tráfico generado por el Proyecto Maestro,

(iv) una lista de verificación de LEED para cada edificio,

(v) planos de drenajes,

(vi) información actualizada sobre la infraestructura de los edificios públicos relevantes,

(vii) una descripción de las medidas de mitigación que se tomarán con respecto a cada edificio según el programa de mitigación adjunto como **Anexo F, y**

(viii) un plan de manejo de la construcción en cuanto a los impactos de los períodos de construcción;

(ix) una hoja informativa que resuma la información contenida en el paquete de revisión del diseño de edificios, que se brindará en inglés y en ~~español~~español, y

(x) variaciones propuestas de los requisitos dimensionales y de los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera.

~~c. p.~~ Se brindarán copias del paquete de revisión del diseño de edificios para la revisión a los dirigentes elegidos que representen el Área PDA del Plan Maestro, a los organismos relevantes de la ciudad, a la Comisión de Diseño Cívico de Boston y al Grupo Asesor de Impactos (Impact Advisory Group, **IAG**).

~~d. q.~~ La BPDA anunciará públicamente la disponibilidad del paquete de revisión del diseño de edificios y se pondrán copias a disposición en la sucursal de East Boston de la Biblioteca Pública de Boston (East Boston Branch Library), y se podrá ver y descargar en el sitio web del Proponente.

~~e. r.~~ El Proponente presentará el paquete de revisión del diseño del edificio al IAG y responderá a preguntas del IAG, y el IAG tendrá la oportunidad de brindar comentarios a la BPDA.

~~f. s.~~ La BPDA llevará a cabo una reunión comunitaria en la que el Proponente presentará el paquete de revisión del diseño de edificios y responderá preguntas de los miembros de la comunidad, y los miembros de la comunidad tendrán la oportunidad de realizar comentarios a la BPDA.

~~g. t.~~ El período para los miembros del IAG y para los miembros de la comunidad para realizar comentarios a la BPDA será de, al menos, 19 días, después de la reunión comunitaria.

~~h. u.~~ La BPDA completará su revisión del diseño esquemático y de otros materiales presentados conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código, y la BPDA puede aprobar las variaciones requeridas de los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera, luego de la revisión por el IAG y la Comisión de Diseño Cívico de Boston.

La BPDA no aprobará la emisión de la Certificación de Congruencia ni la de la Certificación de Cumplimiento solicitada hasta que el proceso en curso se haya completado. La emisión de la Certificación de Congruencia y de la Certificación de Cumplimiento también ~~estará sujeta~~estarán sujetas a una revisión posterior, de parte de la BPDA, ~~de los planos de~~ diseño del desarrollo y de los planos de construcción para los edificios individuales conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código. Los aspectos del Proyecto de la Fase 2 también pueden requerir aprobaciones de otros organismos gubernamentales, como la Comisión de Mejoras Públicas de la ciudad de Boston y la Comisión de Conservación de Boston. No se requerirá ningún permiso de la Junta de Apelaciones de Zonificación (Zoning Board of Appeals) para ningún elemento del Proyecto de la Fase 2 incluido en este Plan de Desarrollo, ~~ya que este puede estar~~ como haya sido enmendado.

16. Efecto del Plan de Desarrollo. Este Plan de Desarrollo establece la zonificación para todos los elementos del Proyecto de la Fase 2 para el Sitio de la Fase 2. Este Plan de Desarrollo es congruente con el Plan Maestro y, por lo tanto, se presume que cumple y es congruente con la zonificación subyacente y con todas las demás disposiciones del Código en la medida que esos requisitos hayan sido abordados en este Plan de Desarrollo.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Congruencia o de una Certificación Parcial de Congruencia confirma la congruencia de cada elemento correspondiente del Proyecto de la Fase 2 con este Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en el Plan de Desarrollo. Para implementar el Proyecto de la Fase 2, se pueden crear nuevas parcelas legales, y una o más pueden ser alquiladas o traspasadas bajo derechos de propiedad independientes. A pesar de que las parcelas legales pueden ser poseídas bajo derechos de propiedad independientes y/o pueden estar separadas por calles, los requisitos de dimensiones establecidos en este Plan de Desarrollo (excepto la altura máxima de los edificios) se aplicarán al Sitio de la Fase 2 en su conjunto y no a cada parcela individual, y cada edificio por separado será elegible y podrá recibir una Certificación de Congruencia. La falta de cumplimiento de cualquier edificio no afectará el cumplimiento de ningún otro edificio para el ~~que~~cuál se haya emitido un Certificado de Congruencia o el derecho a construir algún otro edificio contemplado en este Plan de Desarrollo.

17. Enmienda al Plan de Desarrollo. Cualquier propietario de una parcela individual dentro del Sitio de la Fase 2 puede ~~intentar obtener~~pedir la enmienda de este Plan de Desarrollo solo para esa parcela de conformidad con los procedimientos establecidos por el Código sin el consentimiento de ningún otro propietario de la tierra dentro del Sitio de la Fase 2, siempre que, esa enmienda no afecte los derechos o las obligaciones de ningún otro propietario de la tierra del Sitio de la Fase 2 bajo este Plan de Desarrollo o cualquier acuerdo entre el Proponente y la BPDA, u otro organismo de la ciudad. Dado el alcance del Proyecto Maestro propuesto y dadas las diferentes revisiones necesarias para garantizar todos los permisos y las aprobaciones requeridas, el Proponente puede solicitar realizar modificaciones a los edificios y a las mejoras al sitio incluidas en el Proyecto de la Fase 2. La BPDA puede aprobar las modificaciones propuestas al uso principal y al diseño de los edificios individuales, y las mejoras al sitio como parte del proceso de revisión del desarrollo, sin que sea necesaria una enmienda a este Plan de Desarrollo, siempre que, en ningún caso, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Total, la Superficie

~~Bruta~~-Construida Residencial o la Superficie ~~Bruta~~-Construida No Residencial para el Proyecto de la Fase 2 aumente o disminuya más del 10% sin una enmienda a este Plan de Desarrollo según ~~lo determine~~ la [determinación de la](#) BPDA. Pese a cualquier disposición contraria a este Plan de Desarrollo, no se puede aumentar la Altura de Construcción o la Superficie ~~Bruta~~-Construida de ningún edificio ubicado dentro de la Zona de Transición de Orient Heights y [no se puede mover](#) ningún edificio de la Zona de Transición de Orient Heights ~~puede moverse~~ más cerca ~~del~~ límite sur del Sitio de la Fase 2 que la distancia que se muestra en el **Anexo C**, sin una enmienda a este Plan de Desarrollo y al Plan Maestro.

Anexo A

Descripción legal del Sitio de la Fase 2

[consulte el adjunto]

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 2

[consulte el adjunto]

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]

Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies {metros})	Superficie Bruta Construida ^A aproximada (pies cuadrados {metros cuadrados})
B12	Vivienda residencial	175 (53,34)	171-317 (15 915,87) <u>171,317</u>
B13	Vivienda residencial	70 (21,34)	68-635 (6376,40) <u>68,635</u>
B14	Vivienda residencial	175 (53,34)	239-245 (22 226,59) <u>239,245</u>
B15	Vivienda residencial	70 (21,34)	100-358 (9323,56) <u>100,358</u>
B25	Vivienda residencial	140 (42,67)	161-595 (15 012,67) <u>161,595</u>
B26A	Vivienda residencial	140 (42,67)	193-633 (17 989,09) <u>193,633</u>
B26B	Vivienda residencial	140 (42,67)	176-917 (16 436,12) <u>176,917</u>
B30	Vivienda residencial	140 (42,67)	200-913 (818 665,3) <u>200,913</u>
B33	Comercial	140 (42,67)	252-834 (23 489,05) <u>252,834</u>
B34	Comercial	125 (38,1)	116-196 (10 794,96) <u>116,196</u>
B43	Comercial	45 (4,18)	32-190 (2990,55) <u>32,190</u>
TH01 (4 viviendas adosadas)	Vivienda residencial	40 (12,19)	16-672 (1548,88) <u>16,672</u>
Total			1-730-506 (160 769,27) <u>1,730,506</u>

Anexo D-1

Omitido intencionalmente

| [EAST\169236774.5](#)

[E-24](#)

| [EAST\164727237.4](#)

Anexo D-2

Usos activos de la planta baja

[consulte el adjunto]

Anexo D-3

Plan de retiro de la estructura de base del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-4

Plan de retiros del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-5

Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga

[consulte el adjunto]

Anexo D-6

Omitido intencionalmente

| [EAST\169236774.5](#)

[E-29](#)

| [EAST\164727237.4](#)

Anexo D-7

Pautas para espacios abiertos

[consulte el adjunto]

EAST169236774.5

E-31

EAST164727237.4

Anexo E

Listado de usos permitidos²

Usos de laboratorio, ~~de investigación~~ y de investigación y desarrollo

- Usos de Investigación y Desarrollo, y Usos de Laboratorio Científico, incluidos, entre otros, laboratorios básicos, laboratorios de investigación o de desarrollo de productos o fabricación de prototipos, o un establecimiento dedicado a la evaluación y al análisis científico, y a la aplicación de hipótesis de investigación a través de experimentación.

Usos de oficina

- Usos de oficina, incluidos, entre otros, organismos u oficinas profesionales, trastiendas, oficinas compartidas, oficinas en general y usos de oficina para compañías aseguradoras, para grupos culturales, para organizaciones de servicio a la comunidad, para bancos y para oficinas de arquitectos, de abogados, de odontólogos, de médicos y de otros profesionales.

Usos residenciales

- Usos residenciales, incluidos, entre otros, viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, viviendas residenciales multifamiliares y hogares de ~~ancianos~~personas ancianas, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas ~~micro~~unidadesmicro unidades, estudios, unidades de una, dos o tres habitaciones, y departamentos de estadía prolongada.

Usos de hotel

- Usos de hotel y centros de conferencias, incluidos, entre otros, alojamiento y desayuno, centro de conferencias, habitaciones ejecutivas, hotel, incluidas las estadías prolongadas en el hotel.

Usos de restaurant

- Usos de restaurant, incluidos, entre otros, comedores, restaurant con o sin entretenimiento en vivo, cafetería, bar con o sin entretenimiento en vivo, establecimientos en los que se sirve o no alcohol y/u otro lugar para el servicio o para la venta de comidas y/o bebidas para el consumo en el lugar y en el que se sirve o no alcohol, incluidos los ~~bares~~cafés al aire libre, los lugares para la venta y el consumo de comidas y bebidas, que sirven o no alcohol, en los que se brinda entretenimiento o se baila, o ambas, en una estructura, venta en el mostrador, no completamente secundaria a un comercio minorista local o uso de restaurant, de comidas o bebidas preparadas para el consumo fuera del

² Los términos en mayúsculas, pero no definidos en este Anexo E, representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia a partir de la fecha del presente, y no según las enmiendas de aquí en adelante.

local o para el consumo en el local si se venden de tal modo que la comida o la bebida esté lista para ser llevada, pastelería, café, ~~bar, chareutería~~ [comedor, delicatessen](#) y/o ~~eena~~ [cafetería](#) e instalaciones para reuniones públicas.

Usos para comercios, bancos, servicios y ventas al por mayor

- Usos para comercios, [usos para](#) bancos, [y](#) servicio postal, [usos para](#) servicios y ventas al por mayor, incluidos, entre otros, comercios o servicios, que abarcan, sin limitaciones, tiendas al servicio de los negocios minoristas locales o servicios para satisfacer las necesidades del vecindario, incluidas, entre otras, peluquería, salón de belleza, zapatero, lavandería autoservicio, fotocopiadora, sastrería, oficina postal, lavandería con retiro y devolución de prendas o tintorería, licorería, taller de costura, lavandería a mano, tienda de artículos al por menor, incluidas, entre otras, las siguientes: alimentos, alcohol, artículos ~~eeinados~~ [horneados](#), comestibles, medicamentos, productos con tabaco, ropa, productos secos, libros, películas, videos, software para computadoras, arte, flores, pinturas, herramientas y pequeños artículos para el hogar, venta al ~~menudeo~~ [menor](#), incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, ~~almacenamiento~~ [tienda](#) de mercadería general, ~~de centros comerciales y complementarios~~ [con almacenamiento](#), banco [relacionado](#) (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático ~~y locales~~ [un negocio](#) de venta al por mayor.

Usos para la comunidad y culturales

- Usos para la comunidad y culturales, incluidos, entre otros, atención de niños, que incluyen, sin limitaciones, centros de atención durante el día, guarderías, centros de educación o de tutoría, centros comunitarios, usos para el arte y usos mixtos de artistas, incluidos, entre otros, talleres, estudios de bellas artes, galerías de arte (comerciales o sin fines de lucro) y espacios para exhibiciones, talleres de arte con aguja, alquiler de disfraces, exhibiciones históricas, reparación de instrumentos musicales, espacios públicos de muestras de arte, estudios (de música, de danzas, de artes visuales o de teatro) y venta de entradas.

Usos para instalaciones de reuniones públicas

- Instalaciones de reuniones públicas, como auditorios, teatros, salas de conciertos, salones de baile, autocines o estadios.

Usos para la atención médica del vecindario

- Consultorios médicos, clínicas, incluidas las instalaciones para procedimientos ambulatorios, centros de vida asistida ~~o~~ [y](#) ~~de atención médica~~ [cuidos custodiales](#).

Usos para educación y para alojamiento

[EAST\169236774.5](#)

[EAST\164727237.4](#)

- ~~Alojamiento~~ [Viviendas para estudiantes](#) e instalaciones satélites para facultades, universidades ~~o~~ escuelas profesionales, o escuelas de oficios, en cada caso solo si están aprobados por la BPDA.

Usos artísticos

- La creación, la fabricación o el montaje de artes visuales, incluidas, ~~entre otras~~, obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos ~~artísticos~~ [de bellas artes](#) creados, fabricados o montados a los fines de ser vendidos, exhibidos, entregados por encargo o en consignación, o vendidos por artistas o artesanos, o clases para la enseñanza del arte.

Usos para estacionamiento y vehiculares

- Usos para estacionamiento, incluidos, entre otros, garajes de estacionamiento, estacionamiento en la calle, servicios de limpieza de vehículos, servicios para compartir autos y/o bicicletas y agencias de alquileres de vehículos, principalmente para residentes, empleados y visitantes del Sitio Suffolk Downs y de los vecindarios aledaños.

Usos para energía renovable

- Instalaciones y equipos de energía renovable, incluidos, entre otros, paneles solares para la producción de electricidad e instalaciones de energía eólica integradas ~~dentro de~~ [con](#) la construcción.

Usos para equipos de comunicaciones inalámbricas

- Equipo de comunicaciones inalámbricas, incluidas, entre otras, antenas, platos de comunicaciones y otro equipo de recepción y transmisión, y estructuras de montaje de equipos relacionadas con la transmisión inalámbrica o con la recepción de señales de comunicación electromagnéticas.

Usos para espacios abiertos y recreativos

- Usos para espacios abiertos, incluidos, entre otros, espacios abiertos para uso recreativo activo o pasivo, y espacios abiertos públicos.

Usos para entretenimiento

- Usos para entretenimiento, incluidos, entre otros, teatros, bares, centros de bienestar y/o gimnasios.

Señales

- Señales, según lo permitido conforme al Plan de Desarrollo del PDA aplicable.

[EAST\169236774.5](#)

[EAST\164727237.4](#)

Usos complementarios y ~~para adaptación~~ usos auxiliares

- Usos complementarios y usos ~~para adaptación~~ auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o ~~para adaptación~~ auxiliar y, normalmente, relacionados con un uso principal legal, el almacenamiento de líquidos inflamables y gases relacionados con un uso legal, viviendas permanentes para el personal que debe residir en un lote para la ~~seguridad~~ operación segura y adecuada ~~operación~~ de un uso principal legal, almacenamiento o ~~tenencia complementaria~~ vivienda auxiliar de animales de laboratorio, centro de día y/o centro de salud, estacionamiento en un garaje, servicios de autos compartidos, y/o servicios de bicicletas compartidas ~~que se estacionan en la calle.~~

≡

Anexo F

Suffolk Downs

Resumen de beneficios públicos y de las medidas de mitigación relacionadas con el proyecto

General	
Diversificar y expandir la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante un nuevo desarrollo con una combinación de usos, incluidos usos para oficina, para laboratorios, para comercios y para hoteles, brindando una amplia variedad de opciones para un amplio espectro de residentes.	Todas las fases de construcción
Crear diferentes tipos de viviendas para diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejas personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos personas mayores y familias).	Todas las fases de construcción
Revitalizar y energizar el carácter estético del PDA, y conectar las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades para realizar ejercicios y recreativas.	Todas las fases de construcción
Invertir más de \$170 millones en todo el sitio Suffolk Downs, en calles, veredas aceras , senderos para bicicletas y caminos peatonales públicos, instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y el drenaje pluvial, y espacios abiertos para crear una infraestructura pública sólida fuerte para el Proyecto Maestro, sin costos para la ciudad de Boston.	Todas las fases de construcción
El 25% del sitio será construido y mantenido como espacio abierto de acceso público, con aproximadamente 27 acres (10,93 hectáreas) en Boston y 13 acres (5,26 hectáreas) adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Otorgar a la Ciudad la propiedad de aproximadamente 2,5 acres (1 hectárea) y el derecho de servidumbre en aproximadamente 3 acres (1,2 hectáreas) adicionales de áreas de espacios abiertos clave, y proporcionar derechos de programación compartidos a la Ciudad con respecto a las partes clave de acuerdo con el Plan Maestro.	Tras la finalización de la construcción de los espacios abiertos correspondientes y los lotes de desarrollo adyacentes.
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13%, hasta 900 unidades asequibles calculadas estimadas (o el 13 % del espacio de unidades de vivienda en el sitio como se describe a continuación).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales
A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades asequibles en edificios residenciales que equivalgan al 13 % de la superficie construida de unidades de vivienda (en lugar del 13 % de la cantidad de unidades) a fin de aumentar las unidades de vivienda asequibles aptas para	Todas las fases de construcción

<u>familias (p. ej., unidades de tres dormitorios).</u>	
<u>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades residenciales a residentes con un ingreso promedio igual al 70 % del AMI para que algunas unidades puedan proporcionarse a residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Realizar una contribución de [monto a determinar] a un nuevo Fondo de Estabilización de Vivienda del Vecindario East Boston y trabajar con la Ciudad para otorgar partes de los pagos por exacción de viviendas futuros (fondos de vinculación) a este nuevo Fondo de Estabilización del Vecindario East Boston a fin de ayudar a solucionar los problemas de desalojamiento continuos en East Boston y los alrededores.</u>	<u>Financiamiento en 2 pagos iguales, (A) 30 días después de la finalización del período de apelación para las aprobaciones discrecionales de Boston y (B) 30 días después de la finalización del período de apelación para un permiso de edificación para el primer edificio en el PDA.</u>
<u>Buscar financiamiento de infraestructura para el Proyecto Maestro y para cualquier fondo que se reciba hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener dicho financiamiento de infraestructura, en una base dólar por dólar (1:1), realizar contribuciones adicionales al Fondo de Estabilización de Vivienda de East Boston mencionado anteriormente.</u>	<u>Antes de completar la infraestructura en el sitio.</u>
<u>Crear hasta 14 000 nuevos puestos de trabajo en la construcción y de 25 000 a 50 000 nuevos puestos de trabajo permanentes.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Generar beneficios económicos considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>
<u>Pagos por exacción de viviendas y de desarrollo de empleo (es decir, vinculación) a la ciudad de Boston. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los contribución al desarrollo de empleo serán de \$9,03 y de \$1,78 por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los primeros 100,000 pies cuadrados</u>	<u>Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo</u>
<u>Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión del 10% de la superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.</u>	<u>Todas las fases de construcción en Boston</u>
<u>Respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles 2,500 pies cuadrados de espacio cívico en planta baja que se ubicarán en un edificio de la Fase 1 en Belle Isle Square provisionalmente, antes de ser reubicados en una ubicación permanente en una fase posterior del proyecto.</u>	<u>Construcción de la Fase 1B</u>
<u>Pagos por mitigación de flujo e infiltración de \$9,64 por galón de flujo sanitario agregado</u>	<u>Todas la fases de construcción en Boston</u>
<u>Aplicar los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas puestos para estacionar bicicletas, y</u>	<u>Todas las fases de construcción</u>

estaciones de bicicletas compartidas, incluida la instalación de aproximadamente 9200 pies lineales de sendas para bicicletas y de aproximadamente 8100 pies lineales de carriles para bicicletas separados en el Proyecto Maestro.	
Avanzar con los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas de frecuencia de 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como del interior. Estas medidas incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso, que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.	Todas las fases de construcción
Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.	Todas las fases de construcción
Registrar una cláusula de no discriminación que prohíba la discriminación por raza, credo, religión, color, nacionalidad, ascendencia, edad (salvo con las viviendas para la tercera edad que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingreso, ser beneficiario de asistencia social, asistencia con el alquiler, subsidio de vivienda, experiencia militar o información genética, en la venta, alquiler con opción a compra o alquiler, o en el uso u ocupación del PDA o cualquier parte de esta.	Antes de comenzar la construcción del primer edificio en Boston.
Otorgar zonas de servidumbre a la ciudad de Boston con respecto a las zonas de servidumbre especificadas de acuerdo con el Plan Maestro.	Después de completar la construcción de todas las zonas de servidumbre y los lotes de desarrollo adyacentes.
Humedales y cursos de agua	
Mejoras a la orilla de Horseshoe Pond	Construcción de la Fase 1B
**Abertura de la alcantarilla de Sales Creek	Construcción de la Fase 2R
Mejora de la vegetación/Restauración de la ribera del río (Riverfront Area, RFA)	Construcción de las Fases 2B, 2R, 3B, 3R y 4R
Control de especies invasivas	Construcción de la Fase 1R
**Mitigar los posibles impactos temporarios fuera del sitio en las áreas de recursos (orilla, humedales rodeados de vegetación	Construcción de la Fase 1R

[Bordering Vegetated Wetlands, BVW], suelo debajo de cuerpos de agua y de cursos de agua [Land Under Waterbodies and Waterways, LUWW], RFA, suelo sujeto a inundaciones por tormentas costeras [Land Subject to Coastal Storm Flowage, LSCSF] debido a conexiones de desagüe provisionarias (parcialmente en el sitio) al restaurarlas en el lugar actual, inmediatamente después de que finalice la instalación.	
Mitigar los posibles impactos fuera del sitio a las áreas de recursos debido a las mejoras al tráfico, si es necesario.	Inmediatamente después de las mejoras al tráfico
<u>Manejo de aguas pluviales</u>	
Construir un sistema de manejo del agua pluvial que mejorará la calidad general de la escorrentía del agua pluvial (incluye desarrollo de bajo impacto (low impact development, LID), que se usará para riego y que abordará la mayor intensidad futura de las tormentas, debido al cambio climático.	Todas las fases de construcción
Trabajar con Massport para garantizar que las compuertas y las alcantarillas que se encuentran debajo de la Ruta 1A y hacia Chelsea Creek tengan suficiente capacidad para transportar caudales anticipados.	Construcción de la Fase 2B
Instalar una instalación de detención de 52,000 pies cúbicos de agua pluvial subterránea dentro de la cuenca de Chelsea Creek.	Construcción de la Fase 4B
Exigir que todos los edificios de la cuenca Chelsea Creek almacenen, reutilicen o dejen filtrar las primeras 1.0 pulgadas de agua de lluvia.	Durante la construcción de todas las fases
Reducir el área impermeable general en todo el sitio >10% al reducir el área impermeable propuesta dentro de los espacios abiertos y aumentando las azoteas con cubierta vegetal un 20%:	Durante la construcción de todas las fases
<u>Espacio abierto</u>	
Plaza Belle Isle Square y **Plaza Beachmont	Construcción de la Fase 1B/1R
Espacio central común, **Teatro al aire libre	Construcción de la Fase 2B/2R
Green Fingers, paseos peatonales junto a Sales Creek, parque junto a Orient Heights	Construcción de la Fase 2B/3B/3R
Finalización del Corredor Lineal Activo	Construcción de la Fase 4B/4R
<u>Agua y agua residual</u>	
Financiar la mitigación de la afluencia e infiltración de los desagües	Todas las fases de construcción: a

(4:1 en Boston, 10:1 en Revere).	realizarse en fases a medida que se otorguen los permisos de construcción
Instalar una línea de desvío para el agua residual específica que conecte directamente el sistema de la MWRA, corriente abajo de la estación de bombas Caruso, para permitir que Boston y Revere mantengan las capacidades existentes en sus sistemas locales y para que la MWRA conserve la capacidad de bombas existente en la estación de bombas Caruso.	Construcción de la Fase 2B/2R
Redirigir el flujo de cuatro bombas de sumideros fuera del sitio que en la actualidad se vierten en el desagüe dentro de Waldemar Avenue al sistema de drenaje de agua pluvial específico del Proyecto del Plan Maestro.	Construcción de la Fase 2B
Reutilizar el agua de lluvia para el riego	Construcción de las fases 1B-5B, 2R-4R
<u>Transporte</u> <u>[Sujeto a revisión posterior por parte de BTS y MassDOT]</u>	
Llevar a cabo evaluaciones de ingeniería y de arquitectura de la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	En progreso¹
**Construir una nueva parada de ómnibus en la Ruta 119 en Stop & Shop y en la rotonda de Tomasello Drive.	Finalizado el 02/09/2018
Construir nuevas paradas de ómnibus en la Ruta 119 en el Sitio Suffolk Downs.	Según se justifique por la demanda
Brindar servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que circulen dentro del sitio.	Según se justifique por la demanda
Brindar nuevos servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que proporcionen conexiones directas entre el Sitio Suffolk Downs, y puntos clave y nodos de transporte (las conexiones propuestas incluirán conexiones con North Station, South Station, Chelsea Station y Seaport District).	Según se justifique por la demanda¹
Completar mejoras en el código y en las condiciones de las estaciones Suffolk Down y **Beachmont.	TBD¹
Realizar contribuciones para mejoras en el tránsito, incluidas las posibles mejoras en la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	TBD¹
Implementar señalizaciones de prioridad en las ubicaciones señalizadas en donde se propone mitigación del tráfico como parte del Proyecto Maestro.	Junto con mejoras de mitigación del tráfico
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en MBTA/Ingreso al sitio	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en la ruta estatal/Winthrop Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en Crescent Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue en la estación de bomberos (retornos y señales de tránsito)	Antes de la finalización de la Fase 1R

Ruta 1A en Tomasello Drive	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Sigourney Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Charger Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue (Ruta 145) en Revere Beach Parkway (Ruta 16)/Harris Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en North Shore Road	En 2 000 000 ft²
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2 000 000 ft²
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda hacia el sur)	En 2 000 000 ft²
**Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive Mejoras en Boston: incluyen dos carriles principales hacia el sur con un carril de giro a la izquierda exclusivo y una banquina de 8 pies a 10 pies próximos a Boardman, y tres carriles principales hacia el norte con un carril de giro a la izquierda exclusivo. Los carriles de giro a la izquierda se ampliarán y el carril de giro a la derecha hacia el norte se reemplazará por un carril compartido de giro a la derecha por aproximadamente 1200 pies hacia Boardman. Se agregará un camino de uso compartido hacia el norte en el corredor Tomasello y desde allí continuará hacia el corredor de Revere Beach Parkway/Winthrop Avenue en Revere a lo largo de Tomasello. En Tomasello, se proporcionará control con señales y se ensanchará la calle hacia el sur con cuatro carriles para permitir la continuación de dos carriles principales y la incorporación de dos carriles con giro a la izquierda. La sección de cuatro carriles se extenderá desde la intersección con giro a la derecha para dirigirse a la izquierda cerca del camino de Boston/Revere City a Tomasello. Dentro de esta área, la banquina hacia el sur se eliminará y se reemplazará con una rampa sobre la acera de ancho limitado. Hacia el norte, se mantendrán tres carriles principales desde la intersección Boardman con un carril de giro a la derecha exclusivo agregado para acceder al sitio.	Antes de 3 000 000 ft²
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3 000 000 ft²
**Ruta 1A en Curtis Street Mejoras en Boston: incluyen la realineación de la Ruta 1A hacia el sur a fin de formalizar la salida a las zonas de Bennington y Curtis, y de proporcionar dos carriles continuos para el movimiento hacia el sur, al crear una isla entre el área pavimentada actual y al brindar control de paradas en la intersección de rampa/Curtis Street. El movimiento desde Curtis Street a la Ruta 1A hacia el sur continuará en una situación de incorporación de carril.	En 3 000 000 ft²
**Ruta 1A en Revere Street	En 5 500 000 ft²
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5 500 000 ft²
Bennington Street en Saratoga Street Mejoras en Boston: incluyen instalar una isla de tráfico en el cuadrante sudoeste, redireccionar los cruces peatonales de los cruces de Bennington y Saratoga, proporcionar una rampa sobre la acera compatible para el cruce de Bennington en el cuadrante sudeste.	En 5 500 000 ft²

cambiar los usos de carril en la orientación hacia el norte de Bennington (uno solo para la derecha y uno principal a la izquierda), eliminar/reubicar el cantero en el tramo norte de Bennington para permitir la incorporación de tres carriles hacia el sur (dos principales y uno para la izquierda) y un carril principal hacia el norte, y modificar las fases de señales.	
Plaza Day (cinco intersecciones) Mejoras en Boston: el Proponente participará con un grupo de trabajo para llevar a cabo estudios adicionales sobre Day Square y desarrollar alternativas de diseño para abordar las preocupaciones de las partes interesadas.	En 5 500 000 ft²
Brown Circle	En 5 500 000 ft²
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7 000 000 ft²
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7 000 000 ft²
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
Diseñar y construir, o con la opción del Proponente de financiar el diseño y la construcción, la extensión de East Boston Greenway desde Constitution Beach hasta el extremo sudeste del Sitio del Proyecto, que sigue a lo largo de Bennington Street y Walley Street, incluido un cruce para peatones/bicicletas designado en Bennington Street.	Para la construcción de la Fase 3B
Programa integral de control de la demanda del transporte para reducir la dependencia de vehículos con un solo ocupante y fomentar modos alternativos de transporte.	Durante todas las fases
Calidad del aire	
Implementar un programa de monitoreo del tráfico	Durante todas las fases
Consulte las Medidas de Transporte anteriores para la mitigación de fuentes móviles de gases de efecto invernadero (greenhouse gases, GHG).	
Emisiones de GHG	
Preparar diseños esquemáticos y cálculos de costos de un edificio de múltiples residencias de 200,000 pies cuadrados para un diseño preferido/previsto y para un diseño de vivienda pasiva.	Diseño de la Fase 1R
Todas las viviendas adosadas (en total 22) serán viviendas pasivas y/o E+ (energía positiva) equivalente.	Construcción de la Fase 1B y 2B
Construir un (1) proyecto de demostración de vivienda pasiva (o	Construcción de la Fase 2B

<u>equivalente) de un edificio residencial de múltiples familias de, como mínimo, 50,000 pies cuadrados.</u>	
<u>Todas las viviendas unifamiliares junto a Waldemar Avenue (12 en total) serán viviendas pasivas y/o E+ equivalentes.</u>	<u>Para la construcción de la Fase 3B</u>

A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades asequibles en edificios residenciales que equivalgan al 13 % de la superficie construida de unidades de vivienda (en lugar del 13 % de la cantidad de unidades) a fin de aumentar las unidades de vivienda asequibles aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios).	Todas las fases de construcción
A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades residenciales a residentes con un ingreso promedio igual al 70 % del AMI para que algunas unidades puedan proporcionarse a residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI.	Todas las fases de construcción
Realizar una contribución de [monto a determinar] a un nuevo Fondo de Estabilización de Vivienda del Vecindario East Boston y trabajar con la Ciudad para otorgar partes de los pagos por exacción de viviendas futuros (fondos de vinculación) a este nuevo Fondo de Estabilización del Vecindario East Boston a fin de ayudar a solucionar los problemas de desalojamiento continuos en East Boston y los alrededores.	Financiamiento en 2 pagos iguales, (A) 30 días después de la finalización del período de apelación para las aprobaciones discrecionales de Boston y (B) 30 días después de la finalización del período de apelación para un permiso de edificación para el primer edificio en el PDA.
Buscar financiamiento de infraestructura para el Proyecto Maestro y para cualquier fondo que se reciba hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener dicho financiamiento de infraestructura, en una base dólar por dólar (1:1), realizar contribuciones adicionales al Fondo de Estabilización de Vivienda de East Boston mencionado anteriormente.	Antes de completar la infraestructura en el sitio.
Crear hasta 14 000 nuevos puestos de trabajo en la construcción y de 25 000 a 50 000 nuevos puestos de trabajo permanentes.	Todas las fases de construcción
Generar beneficios económicos importantes para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.	Todas las fases de construcción
Pagos por exacción de viviendas y de los empleados (es decir, vinculación) a la ciudad de Boston. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de \$9,03 y de \$1,78 por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los primeros 100 000 pies cuadrados (9290,30 metros cuadrados)	Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo
Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión del 10 % de la superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.	Todas las fases de construcción en Boston
Respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles 2500 pies cuadrados (232,26 metros cuadrados) de espacio cívico en planta baja que se ubicarán en un edificio de la Fase 1 en Belle Isle Square temporariamente, antes de ser reubicados en una ubicación permanente en una fase posterior del proyecto.	Construcción de la Fase 1B
Pagos por mitigación de afluencia e infiltración de \$9,64 por galón de flujo sanitario agregado	Todas la fases de construcción en Boston

Aplicar los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y estaciones de bicicletas compartidas, incluida la instalación de aproximadamente 9200 pies lineales (2804,1 metros) de sendas para bicicletas y de aproximadamente 8100 pies lineales (2468,8 metros) de carriles para bicicletas separados en el Proyecto Maestro.	Todas las fases de construcción
Avanzar con los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas con un 1 % de probabilidad de que ocurran, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como tierra adentro. Estas medidas incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.	Todas las fases de construcción
Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.	Todas las fases de construcción
Registrar una cláusula de no discriminación que prohíba la discriminación por raza, credo, religión, color, nacionalidad, ascendencia, edad (salvo con las viviendas para la tercera edad que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingreso, ser beneficiario de asistencia social, asistencia con el alquiler, subsidio de vivienda, experiencia militar o información genética, en la venta, alquiler con opción a compra o alquiler, o en el uso u ocupación del PDA o cualquier parte de esta.	Antes de comenzar la construcción del primer edificio en Boston.
Otorgar zonas de servidumbre a la ciudad de Boston con respecto a las zonas de servidumbre especificadas de acuerdo con el Plan Maestro.	Después de completar la construcción de todas las zonas de servidumbre y los lotes de desarrollo adyacentes.
Humedales y cursos de agua	
Mejoras a la orilla de Horseshoe Pond	Construcción de la Fase 1B
**Iluminación natural del conducto de Sales Creek	Construcción de la Fase 2R
Mejora de la vegetación/Restauración de la ribera del río (Riverfront Area, RFA)	Construcción de las Fases 2B, 2R, 3B, 3R y 4R
Control de especies invasivas	Construcción de la Fase 1R
**Mitigar los posibles impactos temporarios fuera del sitio en las	Construcción de la Fase 1R

<p>áreas de recursos (orilla, humedales rodeados de vegetación [Bordering Vegetated Wetlands, BVW], suelo debajo de cuerpos de agua y de cursos de agua [Land Under Waterbodies and Waterways, LUWW], RFA, suelo sujeto a inundaciones por tormentas costeras [Land Subject to Coastal Storm Flowage, LSCSF]) debido a conexiones de desagüe provisionarias (parcialmente en el sitio) al restaurarlas dentro del radio de acción actual, inmediatamente después de que finalice la instalación.</p>	
<p>Mitigar los posibles impactos fuera del sitio a las áreas de recursos debido a las mejoras al tráfico, si es necesario.</p>	<p>Inmediatamente después de las mejoras al tráfico</p>
<p>Manejo de aguas pluviales</p>	
<p>Construir un sistema de manejo del agua pluvial que mejorará la calidad general de la escorrentía del agua pluvial (incluye desarrollo de bajo impacto (low impact development, LID), que se usará para riego y que abordará la mayor intensidad de las tormentas, debido al cambio climático, en el futuro.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Trabajar con Massport para garantizar que las compuertas y los conductos que se encuentran debajo de la Ruta 1A y hacia Chelsea Creek tengan suficiente capacidad para transportar caudales anticipados.</p>	<p>Construcción de la Fase 2B</p>
<p>Instalar una instalación de detención de 52 000 pies cúbicos (1472,48 metros cúbicos) de agua pluvial subterránea dentro de la cuenca de Chelsea Creek.</p>	<p>Construcción de la Fase 4B</p>
<p>Exigir que todos los edificios de la cuenca Chelsea Creek almacenen, reutilicen o filtren las primeras 1,0 pulgadas (2,5 centímetros) de agua de lluvia.</p>	<p>Durante la construcción de todas las fases</p>
<p>Reducir el área impermeable general en todo el sitio >10 % al reducir el área impermeable propuesta dentro de los espacios abiertos y aumentando las azoteas con cubierta vegetal un 20 %:</p>	<p>Durante la construcción de todas las fases</p>
<p>Espacio abierto</p>	
<p>Plaza Belle Isle Square y **Plaza Beachmont</p>	<p>Construcción de la Fase 1B/1R</p>
<p>Espacio central común, **Teatro al aire libre</p>	<p>Construcción de la Fase 2B/2R</p>
<p>Green Fingers, paseos peatonales junto a Sales Creek, parque junto a Orient Heights</p>	<p>Construcción de la Fase 2B/3B/3R</p>

Finalización del Corredor Lineal Activo	Construcción de la Fase 4B/4R
Agua y agua residual	
Financiar la mitigación de la afluencia e infiltración de los desagües (4:1 en Boston, 10:1 en Revere).	Todas las fases de construcción: a realizarse en fases a medida que se otorguen los permisos de construcción
Instalar una línea de desvío para el agua residual específica que conecte directamente el sistema de la MWRA, corriente abajo de la estación de bombas Caruso, para permitir que Boston y Revere mantengan las capacidades existentes en sus sistemas locales y para que la MWRA conserve la capacidad de bombas existente en la estación de bombas Caruso.	Construcción de la Fase 2B/2R
Redirigir el flujo de cuatro bombas de sumideros fuera del sitio que en la actualidad se vierten en el desagüe dentro de Waldemar Avenue al sistema de drenaje de agua pluvial específico del Proyecto del Plan Maestro.	Construcción de la Fase 2B
Reutilizar el agua de lluvia para el riego	Construcción de las fases 1B-5B, 2R-4R
Transporte [Sujeto a revisión posterior por parte de BTS y MassDOT]	
Llevar a cabo evaluaciones de ingeniería y de arquitectura de la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	En progreso ¹
**Construir una nueva parada de ómnibus en la Ruta 119 en Stop & Shop y en la rotonda de Tomasello Drive.	Finalizado el 02/09/2018
Construir nuevas paradas de ómnibus en la Ruta 119 en el Sitio Suffolk Downs.	Según se justifique por la demanda
Brindar servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que circulen dentro del sitio.	Según se justifique por la demanda
Brindar nuevos servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que proporcionen conexiones directas entre el Sitio Suffolk Downs, y puntos clave y nodos de transporte (las conexiones propuestas incluirán conexiones con North Station, South Station, Chelsea Station y Seaport District).	Según se justifique por la demanda ¹
Completar mejoras en el código y en las condiciones de las estaciones Suffolk Down y **Beachmont.	TBD ¹
Realizar contribuciones para mejoras en el tránsito, incluidas las posibles mejoras en la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	TBD ¹
Implementar señalizaciones de prioridad en las ubicaciones señalizadas en donde se propone mitigación del tráfico como parte del Proyecto Maestro.	Junto con mejoras de mitigación del tráfico
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en MBTA/Ingreso al sitio	Antes de la finalización de la Fase

	1R
**Bennington Street en la ruta estatal/Winthrop Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en Crescent Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue en la estación de bomberos (retornos y señales de tránsito)	Antes de la finalización de la Fase 1R
Ruta 1A en Tomasello Drive	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Sigourney Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Charger Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue (Ruta 145) en Revere Beach Parkway (Ruta 16)/Harris Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en North Shore Road	En 2 000 000 ft ² (185 806,08 m ²)
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2 000 000 ft ² (185 806,08 m ²)
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda hacia el sur)	En 2 000 000 ft ² (185 806,08 m ²)
**Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive Mejoras en Boston: incluyen dos carriles principales hacia el sur con un carril de giro a la izquierda exclusivo y una banquina de 8 pies (2,4 metros) a 10 pies (3 metros) próximos a Boardman, y tres carriles principales hacia el norte con un carril de giro a la izquierda exclusivo. Los carriles de giro a la izquierda se ampliarán y el carril de giro a la derecha hacia el norte se reemplazará por un carril compartido de giro a la derecha por aproximadamente 1200 pies (365,7 metros) hacia Boardman. Se agregará un camino de uso compartido hacia el norte en el corredor Tomasello y desde allí continuará hacia el corredor de Revere Beach Parkway/Winthrop Avenue en Revere a lo largo de Tomasello. En Tomasello, se proporcionará control con señales y se ensanchará la calle hacia el sur con cuatro carriles para permitir la continuación de dos carriles principales y la incorporación de dos carriles con giro a la izquierda. La sección de cuatro carriles se extenderá desde la intersección con giro a la derecha para dirigirse a la izquierda cerca del camino de Boston/Revere City a Tomasello. Dentro de esta área, la banquina hacia el sur se eliminará y se reemplazará con una rampa sobre la acera de ancho limitado. Hacia el norte, se mantendrán tres carriles principales desde la intersección Boardman con un carril de giro a la derecha exclusivo agregado para acceder al sitio.	Antes de 3 000 000 ft ² (278 709,12 m ²)
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3 000 000 ft ² (278 709,12 m ²)
**Ruta 1A en Curtis Street Mejoras en Boston: incluyen la realineación de la Ruta 1A hacia el sur a fin de formalizar la salida a las zonas de Bennington y Curtis, y de proporcionar dos carriles continuos para el movimiento hacia el sur,	En 3 000 000 ft ² (278 709,12 m ²)

al crear una isla entre el área pavimentada actual y al brindar control de paradas en la intersección de rampa/Curtis Street. El movimiento desde Curtis Street a la Ruta 1A hacia el sur continuará en una situación de incorporación de carril.	
**Ruta 1A en Revere Street	En 5 500 000 ft ² (510 966,72 m ²)
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5 500 000 ft ² (510 966,72 m ²)
Bennington Street en Saratoga Street Mejoras en Boston: incluyen instalar una isla de tráfico en el cuadrante sudoeste, redireccionar los cruces peatonales de los cruces de Bennington y Saratoga, proporcionar una rampa sobre la acera compatible para el cruce de Bennington en el cuadrante sudeste, cambiar los usos de carril en la orientación hacia el norte de Bennington (uno solo para la derecha y uno principal a la izquierda), eliminar/reubicar el cantero en el tramo norte de Bennington para permitir la incorporación de tres carriles hacia el sur (dos principales y uno para la izquierda) y un carril principal hacia el norte, y modificar las fases de señales.	En 5 500 000 ft ² (510 966,72 m ²)
Plaza Day (cinco intersecciones) Mejoras en Boston: el Proponente participará con un grupo de trabajo para llevar a cabo estudios adicionales sobre Day Square y desarrollar alternativas de diseño para abordar las preocupaciones de las partes interesadas.	En 5 500 000 ft ² (510 966,72 m ²)
Brown Circle	En 5 500 000 ft ² (510 966,72 m ²)
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7 000 000 ft ² (650 321,28 m ²)
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7 000 000 ft ² (650 321,28 m ²)
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
Diseñar y construir, o con la opción del Proponente de financiar el diseño y la construcción, la extensión de East Boston Greenway desde Constitution Beach hasta el extremo sudeste del Sitio del Proyecto, que sigue a lo largo de Bennington Street y Walley Street, incluido un cruce para peatones/bicicletas designado en Bennington Street.	Para la construcción de la Fase 3B
Programa integral de control de la demanda del transporte para reducir la dependencia de vehículos con un solo ocupante y fomentar modos alternativos de transporte.	Durante todas las fases
Calidad del aire	
Implementar un programa de monitoreo del tráfico	Durante todas las fases
<i>Consulte las Medidas de Transporte anteriores para la mitigación de fuentes móviles de gases de efecto invernadero (greenhouse gases, GHG).</i>	

Emisiones de GHG	
Preparar diseños esquemáticos y cálculos de costos de un edificio de múltiples residencias de 200 000 pies cuadrados (18 580,61 metros cuadrados) para un diseño preferido/previsto y para un diseño de vivienda pasiva.	Diseño de la Fase 1R
Todas las viviendas adosadas (en total 22) serán viviendas pasivas y/o E+ (energía positiva) equivalente.	Construcción de la Fase 1B y 2B
Construir un (1) proyecto de demostración de vivienda pasiva (o equivalente) de un edificio residencial de múltiples familias de, como mínimo, 50 000 pies cuadrados (4645,15 metros cuadrados).	Construcción de la Fase 2B
Todas las viviendas unifamiliares junto a Waldemar Avenue (12 en total) serán viviendas pasivas y/o E+ equivalentes.	Para la construcción de la Fase 3B
Construir edificios para lograr ahorros en el uso de la energía en comparación con los códigos de energía requeridos en la actualidad (9.º edición) de, al menos, el 10% en todos los edificios de la Fase 1 y mayores incrementos en las fases posteriores para cumplir los siguientes niveles de ahorro de energía cuando finalice la construcción: <ul style="list-style-type: none"> • 5% de los edificios mayor al 50% • 35% de los edificios del 30% al 50% • 55% de los edificios del 18% al 30% • 5% de los edificios del 10% al 18% 	Durante la construcción de todas las fases
Construir todos los edificios para que estén listos para instalar energía solar.	Durante la construcción de todas las fases
Instalar, como mínimo, 2 MW de energía fotovoltaica en las terrazas de los edificios	Durante la construcción de todas las fases
Diseñar todos los edificios para lograr los estándares de las certificaciones LEED de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • 5% de LEED de platino, como mínimo • 75% de LEED de oro, como mínimo • 20% de LEED de plata, como máximo 	Durante la construcción de todas las fases según se indica en los Planos de Desarrollo
Designar espacios de estacionamiento preferenciales para los vehículos con combustible alternativo.	Todas las fases
<i>Consulte las Medidas de transporte para la Mitigación de las fuentes móviles Fuentes Móviles para la calidad Calidad del aire Aire.</i>	
Capacidad de adaptación ante el cambio climático	
Facilitar un estudio de viabilidad para la protección contra inundaciones regional (berma de Bennington Street)	A determinarse, antes del diseño de la Fase 4
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control almacenamiento de inundaciones para el rebasamiento anual del 1% de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 2B y 2R
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control almacenamiento de inundaciones para el rebasamiento anual	Construcción de cada una de las Fases 3B y 3R

del 1% de la llanura aluvial modelado al día actual.	
Facilitar la instalación de una compuerta en el límite este del Sitio Suffolk Downs.	Antes de la construcción de la Fase 4R
Diseñar las actualizaciones <u>mejoras</u> de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en la división de los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar la actualización <u>las mejoras</u> de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street) de 300 pies cúbicos por segundo (cfs) a 600 cfs.	Antes de la construcción de la Fase 4B
Apuntar a elevaciones del primer piso de 20,5 <u>20.5</u> pies (6,25 <u>metros</u>) de la base de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21,5 <u>21.5</u> pies (6,5 <u>metros</u>) de la BCB para los edificios críticos, para la infraestructura y para el espacio residencial en la planta baja, según las pautas de la BPDA, para proporcionar 1 o 2 pies (0,3 o 0,6 <u>metros</u>) de espacio vertical sobre la altura de inundación de Boston (Boston Flood Elevation, BFE) proyectada para el 2070.	Todas las fases del diseño
En donde una altura del primer piso (first floor elevation, FFE) de 20,5 <u>20.5</u> pies (6,25 <u>metros</u>) no sea posible, implementar medidas de protección contra inundaciones (por ej <u>ejemplo</u> , especificar materiales secos a prueba de inundaciones, diseñar con capacidad para agregar barreras contra inundaciones temporarias en las aberturas de los edificios y limitar el primer piso a usos no residenciales).	Todas las fases del diseño
Seleccionar materiales de pavimento con menor capacidad de absorción del calor y un índice de reflejo de la luz solar que contrarreste los efectos de los veranos cada vez más calurosos.	Todas las fases del diseño
Especificar ventanas de abrir para los edificios residenciales, y tenerlas en cuenta para los hoteles y para los edificios de oficinas.	Todas las fases del diseño
Usar un día pico de 95 °F (35 °C) para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un sólido <u>fuerte</u> dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de la zona <u>zonas</u> de servidumbre <u>circulación</u> , para mitigar el efecto de calor tipo isla y para capturar/lentificar el agua de lluvia.	Todas las fases de construcción
Recursos históricos	
Desarrollar un plan de mitigación histórico que se implemente como parte del Proyecto Maestro.	Diseño de la fase 1B
Llevar a cabo un inventario para identificar elementos de la pista de carreras para rescatarlos y reutilizarlos en el sistema de espacios abiertos del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Realizar un inventario y recopilar fotos, documentos, pinturas y otros recuerdos coleccionables <u>coleccionados</u> de las carreras de caballo para la posible inclusión dentro del sitio y/o para donarlos a los	Antes de la construcción de la Fase 1B

museos locales.	
Desarrollar e instalar una exhibición interpretativa para incorporarla en un área seleccionada del sistema de espacio abierto.	Construcción de la Fase 2B
Período de construcción	
Desarrollar un Plan de Manejo de la Construcción (Construction Management Plan, CMP) preliminar para el Proyecto del Plan Maestro basado en un escenario de logística de construcción conceptual para cada fase.	Al momento de la presentación del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental (Draft Environmental Impact Report, DEIR)/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto (Draft Project Impact Report, DPIR) (completos)
Preparar un CMP para cada fase para abordar impactos temporales relacionados con la construcción en el que se detalle el cronograma de la construcción general, las horas de trabajo, la cantidad de trabajadores de la construcción, el transporte de los trabajadores y el estacionamiento, y la cantidad de vehículos y vías de la construcción.	Antes de cada fase de construcción

¹~~En función del servicio y de~~ [Basado en](#) los tiempos ~~de implementación~~ propuestos [de construcción y implementación](#).

² Para todas las mejoras al tránsito programadas en una determinada superficie, las mejoras se deben completar antes del primer Permiso de Habitabilidad después del ~~umbral~~[límite](#) de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere

Como se utilizó en el ~~Anexo F~~, las referencias a las Fases 1B, 2B, 3B, 4B y 5B son con respecto a las cinco fases del Proyecto Maestro, es decir, el Proyecto de la Fase 1, el Proyecto de la Fase 2, el proyecto de la Fase 3, el Proyecto de la Fase 4 y el Proyecto de la Fase 5, respectivamente y las referencias a las fases 1R, 2R, 3R y 4R hacen referencia a las fases 1 a 4 de la ~~reconstrucción~~[reurbanización](#) de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

Summary report:	
Litéra® Change-Pro TDC 10.1.0.700 Document comparison done on 10/4/2019 11:01:19 AM	
Style name: DLAPiper	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 2)-163867343-v8_SPA.docx	
Modified filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 2) - SPANISH TRANSLATION 2.DOCX	
Changes:	
<u>Add</u>	288
Delete	309
Move From	0
<u>Move To</u>	0
<u>Table Insert</u>	79
Table Delete	79
<u>Table moves to</u>	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	755

****Esta traducción al español es solamente para conveniencia. En el caso de cualquier discrepancia entre el documento original en inglés y esta traducción al español, la versión en inglés controlará.****

****This translation into Spanish is for convenience only. In the event of any discrepancy between the original English-language document and this Spanish-language translation, the English version shall govern.****

**AUTORIDAD DE RECONSTRUCCIONES DE BOSTON
QUE EJERCE COMO AGENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE
BOSTON**

**PLAN DE DESARROLLO DE LA FASE 3
PARA
EL ÁREA DE DESARROLLO PLANIFICADA N.º [___]**

~~RECONSTRUCCIÓN~~REURBANIZACIÓN DE SUFFOLK DOWNS, EAST BOSTON

FECHA: [__ de _____ de 2019]

1. Plan de desarrollo. De conformidad con la Sección 3-1A, Secciones 53-44 a 53-49 y con el Artículo 80C del Código de Zonificación de Boston (en vigencia a partir de la fecha del presente, el “Código”) y de ese Plan Maestro determinado para el Área de Desarrollo Planificada (Development Planned Area, PDA) n.º [___] (el “Plan Maestro”) para la ~~reconstrucción~~reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “PDA del Plan Maestro”) de los aproximadamente 161 acres (~~65 hectáreas~~) del Sitio Suffolk Downs (el “Sitio Suffolk Downs”) ubicados en 525 McClellan Highway en East Boston y Revere (el “Proyecto Maestro”), este plan (este “Plan de Desarrollo”) enuncia la información sobre la tercera fase (el “Proyecto de la Fase 3”) de la reconstrucción de aproximadamente ~~865-600~~865,600 pies cuadrados (~~80-416,87 metros cuadrados~~) de estacionamiento ubicados dentro de la parte más grande del Sitio Suffolk Downs, como se describe legalmente en el **Anexo A** y se representa en el **Anexo B** adjunto al presente (el “Sitio de la Fase 3”). Este Plan de Desarrollo enuncia la ubicación, las dimensiones y el aspecto de las estructuras, de los espacios abiertos y del diseño del paisaje propuestos, los usos propuestos del área, las densidades, la circulación del tráfico propuesta, las instalaciones para el estacionamiento y la carga, y el acceso al transporte público propuestos para el Proyecto de la Fase 3.

Se ha completado la revisión del Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 3) ~~en virtud de~~bajo el Artículo 80B del Código y seguirán los procedimientos detallados en la Sección 15 de este Plan de Desarrollo (~~revisión~~Revisión de ~~proyecto a gran escala~~Proyecto a Gran Escala). Se presentó conjuntamente un Formulario de Notificación de Proyecto Ampliado y un Formulario de Notificación Medioambiental Ampliado para el Proyecto Maestro a la Autoridad de Reconstrucciones de Boston, que ejerce como Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, la “BPDA”), el 30 de noviembre de 2017. La BPDA emitió una Determinación de Alcance para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 3) ~~en virtud de~~bajo la Sección 80B del Código, el 21 de febrero de 2018. Posteriormente, el 01 de octubre de 2018, se presentó conjuntamente un Informe Preliminar del

Impacto del Proyecto y un Informe Preliminar del Impacto Medioambiental para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 3) a la BPDA. El 12 de febrero de 2019, la BPDA pidió al Proponente que presente un Documento de Información Complementaria; y el 1 de mayo de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Complementaria en respuesta a esta solicitud. La BPDA emitió una Solicitud de Información Adicional el 22 de agosto de 2019; y el 16 de septiembre de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Adicional en respuesta a esta solicitud. El _____ de 2019, la BPDA emitió una Determinación de Adecuación Preliminar exonerando el requisito de un Informe Final de Impacto del Proyecto. Después del proceso de revisión público y de la aprobación de la BPDA del Proyecto Maestro de acuerdo con el Artículo 80B del Código, y en función de ese proceso y de la aprobación de este Plan de Desarrollo, se presentarán a la BPDA los planos y las especificaciones finales para cada ~~construcción~~ edificación dentro del Proyecto de la Fase 3, ~~en virtud de~~ conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación de ~~la revisión~~ del diseño final en cuanto a la congruencia y al cumplimiento de este Plan de Desarrollo.

Este Plan de Desarrollo consta de [__] ([_]) páginas de texto y de los Anexos A-F. Todas las referencias a este Plan de Desarrollo contenidas en el presente corresponden solo a esas [__] ([_]) páginas de texto y a los Anexos A-F. Los planos de diseño, los planos de diseño del paisaje y los planos del sitio para el Proyecto de la Fase 3 están sujetos al perfeccionamiento posterior y a la revisión del diseño, revisión medioambiental y a revisiones de otro tipo por parte de la BPDA, y de otros organismos ~~gubernamentales~~ y autoridades gubernamentales, y el Proyecto de la Fase 3, como se describe en este Plan de Desarrollo, puede evolucionar durante el transcurso de esa revisión y en respuesta a las demandas del mercado. Los términos en mayúsculas utilizados, pero no definidos en este Plan de Desarrollo representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia ~~a partir de la~~ en fecha del presente y no según las enmiendas de aquí en adelante.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia confirma la congruencia del Proyecto de la Fase 3 (o, si corresponde, las partes de este aludidas en la Certificación de Cumplimiento y en la Certificación de Congruencia) con el Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en ~~este~~ este Plan de Desarrollo.

2. El proponente. El proponente de este Plan de Desarrollo es The McClellan Highway Development Company, LLC, una empresa de responsabilidad limitada de Delaware (conjuntamente con sus afiliadas, y con sus respectivos sucesores y personas designadas, el “**Proponente**”). El Proponente es un afiliado de The HYM Investment Group, LLC y es el actual propietario del Sitio de la Fase 3, así como de todo el Proyecto Maestro y del Sitio Suffolk Downs.

El Proponente es una empresa privada de responsabilidad limitada de Delaware que está habilitada para ejercer en Massachusetts y que ha presentado una Declaración de Interés Beneficioso a la BPDA, según se exige en la Sección 80B-8 del Código.

3. Ubicación propuesta. El Sitio de la Fase 3 de aproximadamente 19,9 acres (~~8,05 hectáreas~~) está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente 161 acres

~~{65 hectáreas}~~), y se encuentra cerca de su centro y se extiende hacia el norte, hacia el límite municipal entre Boston y Revere. La parte correspondiente a Boston del Sitio Suffolk Downs, que es el Área PDA del Plan Maestro, está completamente dentro del Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs (el “**Subdistrito**”) del Distrito del Vecindario de East Boston, regido por el Artículo 53 del Código. La Sección 53-44 del Código identifica al Área PDA del Plan Maestro (incluido el Sitio de la Fase 3) como una ubicación para una posible Área de Desarrollo Planificada. El Código también identifica el Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs como ~~una~~ Área de Superposición de Estudio Especial. Como se indicó anteriormente, actualmente, la tierra dentro del Sitio de la Fase 3 es propiedad del Proponente. En relación con el desarrollo del Proyecto de la Fase 3, ~~en virtud de~~ conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento ~~individual~~ independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 3 ~~se subdividirá~~ será subdividido y que se crearán nuevas parcelas legales, las que serán poseídas bajo derechos de propiedad independientes. El Área PDA del Plan Maestro y las partes contiguas ~~al~~ del Sitio Suffolk Downs ubicadas dentro de Revere; ~~actualmente;~~ incluyen una pista de carreras subutilizada, un edificio de administración desocupado, un club house y edificios de mantenimiento asociados, una tribuna, área de estacionamiento y establos (que se encuentran en mal estado y no se pueden seguir usando). En la actualidad, el Sitio de la Fase 3 incluye el edificio administrativo de la pista de carreras y partes de la tribuna, de la pista y del área dentro del campo, así como calles pavimentadas contiguas y áreas de estacionamiento. El Sitio de la Fase 3 no incluye ninguna parte de la Zona de Transición de Orient Heights y no está sujeto a restricciones aplicables a la Zona de Transición de Orient Heights.

4. Aspecto y dimensiones de las estructuras y densidades propuestas. El Proyecto de la Fase 3 es la tercera fase del Proyecto Maestro total más grande. El desarrollo de este ~~derivará~~ resultará en la construcción de diferentes opciones de vivienda para cumplir con las necesidades de los barrios circundantes (que pueden incluir tanto propiedades para alquiler como para la venta), en el desarrollo de un nuevo distrito, atractivo para los empleadores de las crecientes industrias y de las nuevas tecnologías, que mejorarán y expandirán la creación de puestos de trabajo y oportunidades económicas, y la incorporación de un centro comercial ~~de~~ en la planta baja, así como la creación de espacios abiertos adicionales a través de la construcción ~~total~~ de las secciones restantes de la parte de Boston del Corredor Lineal Activo (Active Lineal Corridor). El Proponente aplicará los principios de Desarrollo Orientado al Tránsito (Transit-Oriented Development, **TOD**) mediante la integración de la estación de la línea azul de la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts (Massachusetts Bay Transportation Authority, **MBTA**) de Suffolk Downs contigua con medios de transporte alternativos, que incluyen nuevos senderos para bicicletas, estacionamiento para bicicletas y estaciones públicas de bicicletas compartidas, y a través del desarrollo de conexiones mejoradas con los barrios contiguos de East Boston y de Revere en todo el Sitio Suffolk Downs, lo que incluye senderos peatonales y para bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles. El Proponente también incorporará estrategias de adaptación previsoras para abordar el futuro aumento del nivel del mar y otros impactos del cambio climático. Se prevé que el Proyecto de la Fase 3 será la tercera fase de la reconstrucción del Área PDA del Plan Maestro para crear una comunidad vibrante, orientada al tránsito de uso mixto vibrante y orientada al tránsito que ofrecerá una combinación de usos activos, alegres y vivaces y apropiados (incluidos los usos para oficina, para laboratorio, para hotel, comerciales, residenciales, para estacionamiento y

otro usos), conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos de acceso público y por espacios cívicos. Esto incluirá el desarrollo de la tercera fase ~~de~~ de lo que será un extenso Sitio Suffolk Downs, sistema de espacios abiertos y accesibles al público con una extensión de aproximadamente 40 acres (~~16 hectáreas~~) (25% del ~~sitio~~ Sitio Suffolk Downs), ~~con un sistema de espacio abierto con acceso público que~~ lo cual incorporará características de los humedales existentes, así como áreas de recreación activa y pasiva.

El Proyecto de la Fase 3 incluirá el desarrollo de numerosas varias cuadras del distrito de comercio Main Street que contará con Usos Activos de la Planta Baja (como se define a continuación) y que se utilizará como un lugar de reunión para los residentes y para los visitantes. Además de incluir partes del distrito Main Street y del Corredor Lineal Activo, el Proyecto de la Fase 3 también incluirá el desarrollo de segmentos adicionales de los espacios abiertos ~~Manos Verdes~~ (Green Finger) Fingers y de otros espacios abiertos pensados para peatones y de acceso público, que se utilizarán como corredores verdes, ~~peatonales, y pasivos para peatones y que~~ y brindarán mejores capacidades de adaptación y aptitudes del manejo del drenaje pluvial. Se proporcionarán aproximadamente ~~168-000~~ 168,000 pies cuadrados (~~15 607,71 metros cuadrados~~) (alrededor de 8,9 acres ~~{3,6 hectáreas}~~) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 3. Se adjunta un Plano del Sitio para el Proyecto de la Fase 3, el Anexo C.

El Proyecto de la Fase 3 consta de ocho (8) edificios (B36-40, B41-42, BR02 y BR03), dos de los cuales están ubicados tanto en Boston como en Revere (BR02 y BR03). Sujeto a cambios permitidos por este Plan de Desarrollo, el Proyecto de la Fase 3 tendrá un total de aproximadamente ~~2-905-000~~ 2,905,000 pies cuadrados (~~269-883,33 metros cuadrados~~) de Superficie Bruta Construida, de los que, aproximadamente, ~~1-994-000~~ 1,994,000 pies cuadrados (~~185-248,66 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, ~~911-000~~ 911,000 pies cuadrados (~~84-634,67 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines no residenciales, como se describe en más detalle en el Anexo D, y con fines complementarios a estos, incluidos, al menos, ~~53-000~~ 53,000 pies cuadrados (~~4923,86 metros cuadrados~~) de Usos Activos de la Planta Baja (como se define a continuación). El diseño arquitectónico del Proyecto de la Fase 3 logrará un equilibrio de cohesión del vecindario, diversidad en el diseño y calidad arquitectónica que es imprescindible para la creación de una comunidad exitosa con usos mixtos, con un auténtico sentido del lugar. Los diseños de los edificios emplearán diferentes una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual intensos abundantes. El objetivo del Proyecto de la Fase 3 es permitir una combinación de diferentes enfoques de diseño y la creación de una noción clara de un espacio urbano continuo y de un vecindario orientado hacia el futuro del siglo 21, en el que se pueda vivir, trabajar y jugar. Los detalles arquitectónicos de cada edificio y las requeridas mejoras de la esfera pública asociadas con cada edificio se presentarán como parte de la revisión del diseño de la BPDA. Los edificios del Proyecto de la Fase 3 se pueden construir en cualquier orden. Se presentarán los planos y las especificaciones finales de cada edificio a la BPDA para su aprobación antes de la emisión de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código para el edificio correspondiente.

El **Anexo D** brinda la ubicación aproximada y el volumen conceptual para los edificios del Proyecto de la Fase 3 y enumera los usos, las Alturas de Construcción máximas y las Superficies **Brutas**-Construidas máximas. Según se utiliza en este Plan de Desarrollo, la Altura de Construcción excluirá las estructuras de los techos, las plataformas, los áticos y el equipo que puedan estar ubicados en el techo de los edificios del Proyecto de la Fase 3 (incluidos a los fines de implementar conceptos de energía solar y ecológica, como paneles solares y áreas verdes en los techos), como se define en el Artículo 2A del Código, sujetos a revisión del diseño por parte de la BPDA. Todo el equipo que se instala para implementar conceptos de energía solar y ecológica, y que sea congruente con los planos de construcción finales aprobados por la BPDA quedarán excluidos ~~en el~~ cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie **Bruta**-Construida” tendrá el significado establecido en el Artículo 2A del Código. Las áreas de estacionamiento y carga en la superficie, congruentes con los planos de construcción final aprobados por la BPDA, constituirán estacionamiento requerido y quedarán excluidas ~~en el~~ cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

Además, el desarrollo del Proyecto de la Fase 3 estará sujeto a los siguientes requisitos dimensionales y parámetros de diseño urbanístico:

- a. *Zonas de servidumbre.* En el **Anexo C-1** del Plan Maestro, se muestra un plano de las zonas de servidumbre propuestas dentro del PDA. Se concederán las zonas de servidumbre a la ciudad de Boston después de finalizar la construcción de todas las zonas de servidumbre y de los lotes de desarrollo adyacentes, con respecto a las zonas de servidumbre según se muestra en dicho plano, incluidas las zonas de servidumbre dentro del Proyecto de la Fase 3. Una asociación de propietarios de los edificios de Suffolk Downs (Suffolk Downs building owner’s association, **SDOA**), financiada por contribuciones de propietarios de edificios individuales, se ocupará del mantenimiento de todas las zonas de servidumbre.
- b. *Usos activos de la planta baja.* Un mínimo del 75 % de las tiendas en la planta baja a lo largo de las zonas de servidumbre especificadas en el **Anexo D-2** se destinará a espacio para Usos activos de la planta baja.
- c. *Estructuras de base y retiros de los edificios.* En el presente, se adjunta el **Anexo D-3** donde se muestra un plano que especifica las zonas con retiro de las estructuras de base. Como se muestra en dicho plano, se requerirán retiros de los edificios a lo largo de ciertas fachadas de edificios, a lo largo de zonas de servidumbre públicas futuras, arriba de una estructura de base que no debe exceder los seis (6) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de seis (6) pisos y que no debe exceder los siete (7) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de siete (7) pisos, en el **Anexo D-3**. Dichos retiros serán de un mínimo de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, salvo que, para hasta el veinte por ciento (20 %) de la superficie lineal total donde se deberían cumplir las reglas de retiro dentro del Proyecto de la Fase 3, la BPDA haga una excepción de los requisitos sobre retiros en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.

- d. *Distancia mínima entre edificios.* La distancia mínima entre dos edificios con espacio habitable, cuyos elementos se construyan sobre una estructura de base, será de cincuenta (50) pies ~~(15,2 metros)~~.
- e. *Retiros de los edificios.* Los edificios cumplirán con las zonas de retiro de edificios mínimas para áreas de retiro de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, diez (10) pies ~~(3 metros)~~ y quince (15) pies ~~(4,5 metros)~~, medidas desde el límite de la zona de servidumbre adyacente, en las ubicaciones que se muestran en el **Anexo D-4** que se adjunta en el presente. Para la medición del retiro de un edificio, no se tendrán en cuenta los casos en los que el exceso del límite sea menor, como toldos, cornisas, astas y letreros.
- f. *Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga.* En el presente, se adjunta un plano en el que se especifican las zonas de servidumbre donde se prohíben las entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga, que se adjunta en el **Anexo D-5**. Para cada edificio, el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de estacionamiento no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, y el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de servicio y muelle de carga no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, salvo en los edificios específicos identificados en el **Anexo D-5**, donde se permiten rampas sobre acera más grandes, las rampas sobre la acera para entradas de estacionamiento pueden ser de hasta cuarenta y ocho (48) pies ~~(14,6 metros)~~ de ancho.
- g. ~~*Pared*~~ *La máxima pared horizontal del edificio* ~~*horizontal máxima*~~. La longitud horizontal máxima para paredes de edificios continuas dentro del Proyecto de la Fase 3 será de (x) 270 pies ~~(82,2 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea comercial y de (y) 380 pies ~~(115,8 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea residencial.

Cualquier cambio en los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico mencionados anteriormente requerirá la aprobación del BPDA en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.

Los requisitos de dimensiones o de diseño del Código (incluidas, entre otras, las disposiciones establecidas en las Secciones 53-51.2, 53-52, 53-53, 53-54, 53-55 y 53-56 del Código) no se aplicarán al Proyecto de la Fase 3 ni al Sitio de la Fase 3, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, el (los) edificio(s) y otras mejoras a este(os) se considerarán en cumplimiento con los requisitos de dimensiones, de diseño y medioambientales que se aplican al Proyecto de la Fase 3.

5. Usos propuestos para el Sitio de la Fase 3. Los usos permitidos dentro del Sitio de la Fase 3 incluirán los siguientes usos (cada uno se define en forma con más individual detalle en el **Anexo E** adjunto al presente): usos residenciales, para laboratorios, para investigación y ~~para~~ desarrollo, para oficinas, para hoteles, para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para atención médica del vecindario; si la BPDA lo aprueba, para educación y para alojamiento, dormitorios de estudiantes, para usos culturales y de la comunidad, instalaciones para reuniones públicas, para estacionamiento y para uso vehicular,

para usos artísticos, para espacios abiertos y recreativos, para entretenimiento, para energía renovable, para el uso de equipos de comunicaciones inalámbricas, para señales y para usos ~~complementarios~~ relacionados y de adaptación (en conjunto, los “Usos Permitidos”). Tal como se usa en este Plan de Desarrollo, “Usos Activos de la Planta Baja” significarán lo siguiente si se encuentran en la planta baja y abiertos al público: usos para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para entretenimiento, para usos culturales y comunitarios, y para usos complementarios a estos. Todos los usos Permitidos estarán permitidos dentro y en todo el Sitio de la Fase 3.

6. Espacios abiertos y diseños del paisaje propuestos. El Proponente incorporará espacios abiertos de acceso público, diseño del paisaje y elementos con capacidad de adaptación a cambios en el clima en el diseño del Proyecto de la Fase 3, incluidas las secciones restantes de la parte de Boston del Corredor Lineal Activo y segmentos adicionales de ~~Manos Verdes~~ Green Fingers. Se proporcionarán aproximadamente ~~168,000~~ 168,000 pies cuadrados (~~15,607,71 metros cuadrados~~) (alrededor de 8,9 acres ~~{3,6 hectáreas}~~) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 3, incluidas las áreas de espacio abierto que se muestran en el Anexo C y el espacio abierto ubicado en las parcelas de cada edificio. El Proponente y/o la SDOA construirá y mantendrá el espacio abierto, como espacio abierto al público, y todos los espacios abiertos se desarrollarán de acuerdo con las pautas para espacios abiertos que se adjuntan en el presente documento dentro del Anexo D-7. El espacio abierto del Proyecto de la Fase 3 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA, y cualquier espacio abierto o paisaje aprobado como parte de esa revisión se considerará en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 3 ni al Sitio de la Fase 3 para el espacio abierto ni para el diseño del paisaje, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la finalización, los propietarios de los edificios adyacentes o la SDOA estarán a cargo de mantener las áreas de espacios abiertos, de por vida, y las obligaciones de mantenimiento para las áreas de espacios abiertos pertenecientes a la ciudad de Boston se regirán por el contrato de mantenimiento correspondiente que se celebró por cada área de espacio abierto.

El Proponente también asumió los siguientes compromisos adicionales para la propiedad pública o los derechos de servidumbre permanentes de las áreas de espacio abierto clave:

Área de campo flexible dentro del corredor lineal activo (aproximadamente 0,7 acres ~~{0,2 hectáreas}~~): el campo flexible dentro del corredor lineal activo se construirá como un campo abierto de forma rectangular que será apto para usos recreativos de pequeña escala. Esto puede incluir fútbol, eventos, yoga y otros usos de recreación activa. Similar al campo para usos múltiples del Proyecto de la Fase 2, este campo flexible estará sujeto a un acuerdo de derechos de servidumbre del espacio con la ciudad de Boston, junto con el uso público permanente del campo flexible, y el Proponente celebrará un contrato con el BPRD a fin de que la SDOA se encargue del mantenimiento del espacio abierto y de las mejoras implementadas por el Proponente de manera indeterminada. Este contrato establecerá que la SDOA se encargará de mantener el campo y que la SDOA y el BPRD tendrán derechos de programación compartidos, con la supervisión por parte del BPRD de la programación del campo para el 50 % del tiempo de

actividad y con el control por parte de la SDOA de la programación del 50 % del tiempo de actividad restante.

7. Transporte. El Proyecto de la Fase 3 implicará la construcción de la tercera fase de una red más grande de calles, de ~~veredas~~aceras, de senderos para bicicletas y de paseos peatonales para el uso de los residentes, de los empleados y de los visitantes del Proyecto de la Fase 3 y de las partes contiguas al Sitio Suffolk Downs en general. Se prevé que todas estas sean mantenidas y reparadas por el Proponente y/o por una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs o de partes de este. Las calles y las ~~veredas~~aceras dentro del Sitio Suffolk Downs se construirán de forma tal que cumplan con un estándar único que es, generalmente, congruente con los estándares y con los requisitos de las Calles Completas de la ciudad de Boston, incluidos los requisitos para el acceso y para las sendas para bicicletas, y las Pautas para las Calles Completas de Revere. Los patrones de circulación vehicular, peatonal y de bicicletas del Proyecto de la Fase 3 propuestos están representados en el Plan Maestro, que se prevé que evolucionará con el tiempo en relación con el desarrollo del Sitio Suffolk Downs en general. A solicitud del Proponente, la BPDA puede aprobar cambios en la ubicación de las ~~calzadas~~calles, de las sendas para bicicletas y de los caminos peatonales propuestos siempre que esos cambios sean congruentes con el carácter del Proyecto de la Fase 3 y del Proyecto Maestro.

El **Anexo F** establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán dentro de Boston (incluidas las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico dentro de Boston en relación con el Proyecto de la Fase 3) y especifica las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico a fin de implementarse en Revere en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las ~~grandes~~-mejoras a varias calzadas, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de ~~traslados en colectivos~~autobús de enlace para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio e instalaciones para compartir bicicletas; todo esto se brindará como parte del Proyecto Maestro. El Proponente trabajará con la ciudad de Boston, con el Departamento de Transporte de Massachusetts, con el Departamento de Conservación y Recreación de Massachusetts y con la ciudad de Revere para finalizar los detalles de la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte que se implementarán en relación con el Proyecto de la Fase 3. Conforme al Acuerdo Maestro de Plan de Acceso al Transporte (Transportation Access Plan Agreement, **TAPA**) que celebrarán el Proponente y el Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, **BTD**) con respecto al Proyecto Maestro, antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia para cada edificio del Proyecto de la Fase 3, el propietario del edificio correspondiente celebrará un TAPA para ese edificio con el BTD especificando la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte requeridas para ese edificio. Si la cantidad de tráfico generada por el Proyecto Maestro excede, en cualquier momento, la cantidad de tráfico proyectada en el Informe Preliminar de Impacto del Proyecto que se debería producir una vez finalizada toda la construcción, el Proponente deberá trabajar con la Ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado. El TAPA Maestro exigirá al Proponente que brinde una supervisión anual que incluya la supervisión del tráfico, la cantidad de pasajeros en el transporte

público y la supervisión de la ocupación según corresponda para evaluar los efectos del tráfico y del tránsito del Proyecto de la Fase 3.

Si la cantidad de tráfico generada por los edificios del Proyecto de la Fase 3 y el desarrollo de fase 3 de Revere excede el nuevo promedio de viajes diarios [26 400], el Proponente deberá trabajar con la Ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado.¹

Las zonas de servidumbre se otorgarán a la ciudad de Boston, luego de la finalización de la construcción de cada zona de servidumbre correspondiente y de los lotes de desarrollo adyacentes, de acuerdo con el Plan Maestro.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los ~~garajes~~ estacionamientos del Proyecto de la Fase 3 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 2279 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las ~~calzadas~~ calles de propiedad privada a lo largo del sitio. Se prevé que cada edificio tenga su propia área de carga y sus muelles de carga, que se pueden acceder usando las calles y los accesos internos. Se prevé que los compactadores de basura y los contenedores se ubicarán en las zonas de carga y no bloquearán el acceso a los muelles de carga.

El estacionamiento propuesto para el Proyecto de la Fase 3 se ha determinado según sitios de TOD similares ubicados en contextos urbanos similares al Sitio de la Fase 3. Los siguientes radios de estacionamiento se utilizaron para determinar la capacidad del estacionamiento que debe proporcionarse para el desarrollo en el PDA:

- › Oficina: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)
- › Laboratorio: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)
- › Vivienda residencial: 0,5 a 1 espacio por unidad, con un máximo general de 0,75 espacios por unidad
- › Hotel: 0,5 espacios por habitación
- › Local de venta minorista: 0,5 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)

El Proponente se comprometió a controlar los datos sobre el estacionamiento relacionados con la construcción del Proyecto Maestro y a revisar los datos con la BPDA antes del comienzo de cada Fase después de la Fase 3, con el objetivo de ajustar/reducir la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases futuras, según sea necesario. El Proponente también utilizará los conceptos de estacionamiento compartido para disminuir la cantidad actual de

¹ Las cifras finales ajustadas para respaldar las medidas de mitigación se confirmarán luego de que se complete el análisis de tráfico del Personal de Planificación de Transporte Central (Central Transportation Planning Staff, CTPS).

espacios de estacionamiento y controlará minuciosamente la demanda de estacionamiento con el objetivo de reducir aún más la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases de construcción futuras, según sea necesario. Las demandas y los requisitos de estacionamiento y carga pueden satisfacerse, incluidas las necesidades de estacionamiento pasajero, a través de la construcción de nuevas instalaciones para estacionamiento, del uso de superficie para estacionamientos existente, del uso de instalaciones de estacionamiento compartidas y de la reserva de terreno para la construcción de futuros espacios de estacionamiento según las necesidades.

Las instalaciones de estacionamiento y de carga, y de circulación del tráfico del Proyecto de la Fase 3 estarán sujetas a la revisión del diseño y a la aprobación por parte de la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia, y las instalaciones de estacionamiento y de carga y la circulación del tráfico aprobada para cada edificio como parte de esa revisión se considerarán en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 3 ni al Sitio de la Fase 3 para el tráfico, para la carga y para la circulación, y este Plan de Desarrollo los sustituye.

9. Acceso al transporte público. El Proyecto de la Fase 3 se desarrollará en relación con la reconstrucciónreurbanización general del Sitio Suffolk Downs para crear una red cohesiva de calles urbanas modernas principales, secundarias y terciarias, paseos peatonales, senderos para bicicletas, y estacionamiento y estacionespuestos para compartir y estacionar bicicletas, conexiones ecológicas y servicios de traslado en colectivosautobús de enlace. Todas estas fomentarán el uso público de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua.

10. Vivienda. El Proyecto de la Fase 3 incluye el desarrollo de, aproximadamente, ~~4 994 000~~ 1,994,000 pies cuadrados (~~185 248,66 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~ Construida para usos residenciales y para usos complementariosrelacionados a estos, que pueden incluir tanto la venta como el alquiler de las unidades. El Proponente tiene la intención de reservar el 13% de la cantidad total de las unidades (o, según la elección de la BPDA como se establece a continuación, el 13 % de los pies cuadrados del espacio para unidades de vivienda) como unidades asequibles ~~en el marco del programa de viviendas regido por~~ conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) ~~en virtud~~ de la Orden del Alcalde relativa al Desarrollo Incluyente (Mayor's Order Relative of Inclusionary Development) con fecha del 09 de diciembre de 2015 (Inclusionary Development Policy, **IDP**). Conforme al Acuerdo Maestro de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial ~~deberá celebrar~~ celebrará un Acuerdo de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible con la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme al Artículo 80B. Las unidades de vivienda asequibles requeridas se pueden proporcionar en el lugar según lo requerido por la IDP o, sujeto a la aprobación de la BPDA, se pueden redistribuir en otros edificios dentro del Sitio Suffolk Downs o en otra ubicación fuera del sitio.

Además, el Proponente asumió los siguientes compromisos con respecto a las viviendas asequibles fuera del sitio en East Boston:

- a. ~~a.~~—Conforme a la IDP, la prioridad ha sido proporcionar un porcentaje determinado del total de las unidades en el sitio y hacer que estas unidades sean similares en tipo y tamaño a las unidades de valor de mercado. Por consiguiente, un porcentaje significativo de unidades creadas en virtud de la IDP son estudios o unidades de un dormitorio. Sin perjuicio de lo antes mencionado, a fin de aumentar las unidades de tamaño grande aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios), a criterio de la BPDA, el Proponente está dispuesto a separar el 13 % de la superficie total de todas las unidades de vivienda dentro del PDA, incluidas las unidades para venta y alquiler, para unidades asequibles en virtud de la IDP, en lugar de un porcentaje determinado de la cantidad total de unidades de vivienda dentro del PDA, con el fin de facilitar la disposición de unidades asequibles más grandes.
- b. ~~b.~~—A criterio de la BPDA, el Proponente ha aceptado proporcionar las unidades de alquiler asequibles en el sitio en un promedio del 70 % del Ingreso Medio del Área (Area Median Income, AMI), en lugar de proporcionar dichas unidades al 70 % del AMI. El AMI máximo de cualquier unidad asequible individual no puede ser mayor que el 80 % del AMI. Este cambio en cuanto a la práctica habitual en virtud de la IDP se permite en esta área de la Ciudad y garantizará que los residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI cuenten con servicios y puedan acceder a viviendas en Suffolk Downs.
- c. ~~c.~~—El Proponente ha aceptado brindar una contribución de [MONTO A DETERMINAR] a un fondo de estabilización de vivienda, que se utilizará para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston con la compra y, luego, la implementación de restricciones de ingreso en unidades de vivienda de valor de mercado existentes. El fondo tiene el objetivo de solucionar los problemas de desalojamiento continuo en East Boston y los alrededores, y de que el financiamiento funciones de manera similar al Programa de Oportunidad de Adquisición de la Ciudad. Esta contribución se realizará en dos pagos iguales, el primer pago vencerá treinta (30) días después de la fecha en que el período de apelación finalice (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para todas las aprobaciones discrecionales de Boston del Proyecto Maestro, y el segundo pago vencerá treinta (30) días después de que finalice el período de apelación (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para un permiso de edificación para la construcción del primer edificio en el PDA.
- d. ~~d.~~—El Proyecto Maestro es un Proyecto de Impacto de Desarrollo que iniciará la realización de pagos por exacción de viviendas sustanciales, que la BPDA y la ciudad de Boston utilizarán, en colaboración con las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston, para construir o hacer que se construyan unidades de vivienda destinadas exclusivamente a residentes de recursos bajos y moderados de East Boston. Si la Ciudad lo solicita, el Proponente realizará pagos de vinculación para cada edificio cuando se emita un permiso de edificación en lugar

de luego de siete años como lo permite el Código, con una tasa de descuento conforme a las prácticas habituales de la ciudad.

- e. ~~e.~~ El Proponente ha aceptado buscar financiamiento para la infraestructura (p. ej., subvenciones, financiamiento con bonos y/u otros programas de incentivos), en colaboración con la Ciudad y la Mancomunidad, para el extenso trabajo de calles e infraestructura requerido para el Proyecto Maestro. Para cualquiera de dichos fondos que se reciben hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener el financiamiento de la infraestructura, en lugar de conservar los beneficios financieros netos de esto, el Proponente realizará contribuciones adicionales, en una base dólar por dólar (1:1), al fondo de estabilización de vivienda mencionado anteriormente.

Como requisito para la emisión del primer permiso de ~~edificaeión~~construcción para ~~la construcción de~~ cualquier edificio dentro del Proyecto de la Fase 3, se debe haber registrado la Cláusula de No Discriminación requerida por el Plan Maestro.

11. Edificios ecológicos. El Proyecto de la Fase 3 cumplirá con el Artículo 37, Edificios ecológicos, del Código. Además, el Proponente se ha comprometido a que, tras la finalización de los Proyectos de la Fase 1 a la Fase 3, al menos, el 65% de los edificios desarrollados en dichas fases (en conjunto) ~~satisfagans~~satisfarán los requisitos de, al menos, la calificación de oro de LEEDv4 y los demás edificios ~~satisfagans~~satisfarán, al menos, los requisitos de la calificación de plata de LEEDv4.

12. Señalización. El programa de señalización del Proyecto de la Fase 3 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA y cualquier ~~letrero~~rotulo que cumpla con las pautas de señalización aprobadas o esté aprobado de algún otro modo por la BPDA se considerará que cumple con este Plan de Desarrollo.

13. Procedimientos de revisión del desarrollo. Todos los planes para el diseño del Proyecto de la Fase 3 están sujetos a la revisión continua del diseño y del desarrollo, y a la aprobación de la BPDA. Esta revisión se realizará de conformidad con la Revisión ~~del Proyecto Grande~~de Proyectos a Gran Escala según la Sección 80B del Código.

14. Beneficios públicos. El Proyecto de la Fase 3 brindará considerables beneficios públicos al vecindario de East Boston y a la ciudad de Boston al avanzar los objetivos del Plan Maestro para transformar la parte de Boston de las instalaciones de la antigua pista de carreras subutilizada, Suffolk Downs, en un centro dinámico que promueve la innovación y el comercio a través del desarrollo de un nuevo vecindario con una combinación de usos activos, ~~alegres~~vivaces y ~~adeeuados~~apropiados, conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos, por comercios para el vecindario y por espacios cívicos. En consonancia con las prioridades de la ciudad de Boston observadas en el plan de la ciudad *Albergar una ciudad cambiante, Boston 2030 (Housing a Changing City Boston 2030)*, el Proyecto de la Fase 3 también aportará un aumento sustancial en las unidades de viviendas. En el **Anexo F**, se adjunta una lista exhaustiva de las medidas específicas de mitigación para el Proyecto Maestro, en las que se aclaran las

medidas que se proporcionarán para el Proyecto de la Fase 3. Entre los muchos otros beneficios anticipados, se prevé que el Proyecto de la Fase 3 haga lo siguiente:

- a. Diversifique y expanda la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante la incorporación de usos residenciales, para restaurantes y para comercios, brindando opciones de empleo en el lugar para un amplio espectro de residentes de Boston.
- b. Cree diferentes tipos de viviendas para los diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, ~~parejas~~personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ~~ancianos~~personas mayores y familias), incluida una cantidad ~~importante~~considerable de unidades asequibles ~~en respaldo del~~conforme al Programa de Viviendas Incluyentes de la ciudad de Boston.
- c. Revitalice y energice el carácter estético del Sitio de la Fase 3, y conecte las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades ~~para realizar~~ejercicios de deporte y ~~recreativas~~recreación.
- d. Cree oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión de una asignación de aproximadamente el 10% de los espacios comerciales en los Proyectos ~~desde la Fase de las Fases 1 hasta la Fase a~~3 (en conjunto) a comercios locales con términos de alquiler flexibles conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.
- e. Apoye a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles, al menos, ~~2500~~2,500 pies cuadrados (~~232,26 metros cuadrados~~) de espacio para la comunidad en el Proyecto de la Fase 1 o en algún otro lugar del Proyecto Maestro (este espacio se puede reubicar dentro del Proyecto Maestro) conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.
- f. Genere beneficios económicos ~~importantes~~considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.
- g. Genere fondos de vinculación de viviendas y empleos para la ciudad de Boston según lo exigido por la Sección 80B-7(3)(a) del Código, a través de Acuerdos del Impacto del Desarrollo del Proyecto individuales celebrados por el propietario de cada edificio residencial, todo de conformidad con un Acuerdo del Proyecto sobre el Impacto del Desarrollo que se celebrará entre el Proponente y la BPDA para cada edificio con Usos con Impacto del Desarrollo antes de la emisión de un permiso de construcción. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de ~~\$9,03~~9.03 y de ~~\$1,78~~1.78 por pie

cuadrado de ~~superficie bruta construida~~ Superficie Construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros ~~100 000~~ 100,000 pies cuadrados (~~9290 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~ Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.

- h. Aplique los principios del ~~desarrollo orientado al tránsito~~ (~~Transit Oriented Principles~~, Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD) mediante la integración de la estación de la línea azul de Suffolk Downs contigua y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas puestos para estacionar bicicletas y ~~estaciones~~ de bicicletas compartidas.
- i. Desarrolle conexiones mejoradas con los vecindarios contiguos a East Boston y a Revere, incluidos paseos peatonales y senderos de bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles.
- j. Mejore la infraestructura del sistema de transporte local y regional y los servicios mediante la tercera fase de un programa de aproximadamente \$50 millones para mejoras fuera del sitio a numerosas calles clave, intersecciones e infraestructura relacionada, incluidas mejoras significativas a la Ruta 1A, que se construirá como parte del Proyecto Maestro, así como un ~~sólido~~ fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de ~~traslados en colectivo~~ autobús de enlace dentro del ~~sitio~~ Sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~ autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.
- k. Avance ~~con~~ los objetivos y ~~con~~ las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 al exceder los requisitos del Artículo 37 del Código, con criterios de diseño de construcción que cumplan o sobrepasen la calificación de plata LEEDV4 para todos los edificios del Proyecto de la Fase 3 y cumpliendo los estándares de oro de LEEDv4 para el 65%, como mínimo, de los edificios del Proyecto ~~desde la Fase de las Fases 1 hasta la Fase~~ 3 (en conjunto).
- l. Avance ~~con~~ los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras en los edificios y en el sitio diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas ~~con un 1 % de~~ probabilidad frecuencia de ~~que ocurran~~ 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como ~~tierra adentro del interior~~, incluidos los posibles impactos de los sucesos de precipitaciones extremas debido al cambio climático y a la inundación de la costa debido al aumento del nivel del mar. Estas medidas de adaptación incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso y que los niveles inferiores de los estacionamientos se

puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.

15. Procedimientos de revisión del desarrollo. El Proyecto de la Fase 3 está sujeto a la Revisión del Proyecto a Gran Escala en virtud de la Sección 80B del Código. La BPDA ha aprobado los planes conceptuales adjuntos al presente, como **Anexo D**. El diseño de los edificios individuales y espacios abiertos estará sujeto al proceso de aprobación descrito en el presente, el que incluirá la revisión por parte de la Comisión de Diseño Cívico de Boston y la revisión posterior por parte de la BPDA del diseño esquemático, de los gráficos de diseño esquemático, de diseño del desarrollo, y de construcción, de conformidad con las Pautas para la Revisión del Desarrollo de la BPDA y con el Artículo 80B del Código. Antes de la aprobación de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia para el Proyecto de la Fase 3 o de una parte de este conforme a este Plan de Desarrollo, la BPDA completará el siguiente proceso de revisión:

- a. El proponente deberá realizar una reunión con el personal de la BPDA, antes de la presentación, para iniciar el proceso ~~y la revisión de~~ revisar la solicitud propuesta.
- b. Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios o espacios abiertos, según corresponda, para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 3, que deberá contener, según corresponda, lo siguiente:
 - (i) documentos de diseño esquemático, incluido un plano del sitio, planos esquemáticos de construcción, planos de espacios abiertos y de diseño del paisaje, y diseños esquemáticos de las calles,
 - (ii) estudios con respecto al viento, a las sombras, al ~~resplandor~~ reflejo solar y a luz del día/~~eúpulas~~ cielo,
 - (iii) los informes más recientes de monitoreo del tráfico para el tráfico generado por el Proyecto Maestro,
 - (iv) una lista de verificación de LEED para cada edificio,
 - (v) planos de drenajes,
 - (vi) información actualizada sobre la infraestructura de los edificios públicos relevantes,
 - (vii) una descripción de las medidas de mitigación que se tomarán con respecto a cada edificio según el programa de mitigación adjunto como **Anexo F**,
 - (viii) un plan de manejo de la construcción en cuanto a los impactos de los períodos de construcción,

(ix) una hoja informativa que resuma la información contenida en el paquete de revisión del diseño de edificios, que se brindará en inglés y en español, y

(x) variaciones propuestas de los requisitos dimensionales y de los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera.

- c. Se brindarán copias del paquete de revisión del diseño de edificios para la revisión a los dirigentes elegidos que representen el Área PDA del Plan Maestro, a los organismos relevantes de la ciudad, a la Comisión de Diseño Cívico de Boston y al Grupo Asesor de Impactos (Impact Advisory Group, **IAG**).
- d. La BPDA anunciará públicamente la disponibilidad del paquete de revisión del diseño de edificios y se pondrán copias a disposición en la sucursal de East Boston de la Biblioteca Pública de Boston (East Boston Branch Library), y se podrá ver y descargar en el sitio web del Proponente.
- e. El Proponente presentará el paquete de revisión del diseño del edificio al IAG y responderá a preguntas del IAG, y el IAG tendrá la oportunidad de brindar comentarios a la BPDA.
- f. La BPDA llevará a cabo una reunión comunitaria en la que el Proponente presentará el paquete de revisión del diseño de edificios y responderá preguntas de los miembros de la comunidad, y los miembros de la comunidad tendrán la oportunidad de realizar comentarios a la BPDA.
- g. El período para los miembros del IAG y para los miembros de la comunidad para realizar comentarios a la BPDA será de, al menos, 19 días, después de la reunión comunitaria.
- h. La BPDA completará su revisión del diseño esquemático y de otros materiales presentados conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código; y la BPDA puede aprobar las variaciones requeridas de los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera, luego de la revisión por el IAG y la Comisión de Diseño Cívico de Boston.

La BPDA no aprobará la emisión de la Certificación de Congruencia ni la de la Certificación de Cumplimiento solicitada hasta que el proceso en curso se haya completado. La emisión de la Certificación de Congruencia y de la Certificación de Cumplimiento también ~~estará sujeta~~estarán sujetas a una revisión posterior; de parte de la BPDA, ~~del de los planos de diseño del desarrollo y de los planos de construcción para los edificios individuales conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código.~~ Los aspectos del Proyecto de la Fase 3 también pueden requerir aprobaciones de otros organismos gubernamentales, como la Comisión de Mejoras Públicas de la ciudad de Boston y la Comisión de Conservación de Boston. No se requerirá ningún permiso de la Junta de Apelaciones de

Zonificación para ningún elemento del Proyecto de la Fase 3 incluido en este Plan de Desarrollo, ~~ya que este puede estar~~ como haya sido enmendado.

16. Efecto del Plan de Desarrollo. Este Plan de Desarrollo establece la zonificación para todos los elementos del Proyecto de la Fase 3 para el Sitio de la Fase 3. Este Plan de Desarrollo es congruente con el Plan Maestro y, por lo tanto, se presume que cumple y es congruente con la zonificación subyacente y con todas las demás disposiciones del Código en la medida que esos requisitos hayan sido abordados en este Plan de Desarrollo.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Congruencia o de una Certificación Parcial de Congruencia confirma la congruencia de cada elemento correspondiente del Proyecto de la Fase 3 con este Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en el Plan de Desarrollo. Para implementar el Proyecto de la Fase 3, se pueden crear nuevas parcelas legales, y una o más pueden ser alquiladas o traspasadas bajo derechos de propiedad independientes. A pesar de que las parcelas legales pueden ser poseídas bajo derechos de propiedad independientes y/o pueden estar separadas por calles, los requisitos de dimensiones establecidos en este Plan de Desarrollo (excepto la altura máxima de los edificios) se aplicarán al Sitio de la Fase 3 en su conjunto y no a cada parcela individual, y cada edificio por separado será elegible y podrá recibir una Certificación de Congruencia. La falta de cumplimiento de cualquier edificio no afectará el cumplimiento de ningún otro edificio para el ~~que~~ cual se haya emitido un Certificado de Congruencia o el derecho a construir algún otro edificio contemplado en este Plan de Desarrollo.

17. Enmienda al Plan de Desarrollo. Cualquier propietario de una parcela individual dentro del Sitio de la Fase 3 puede ~~intentar obtener~~ pedir la enmienda de este Plan de Desarrollo solo para esa parcela de conformidad con los procedimientos establecidos por el Código sin el consentimiento de ningún otro propietario de la tierra dentro del Sitio de la Fase 3, siempre que, esa enmienda no afecte los derechos o las obligaciones de ningún otro propietario de la tierra del Sitio de la Fase 3 bajo este Plan de Desarrollo o cualquier acuerdo entre el Proponente y la BPDA, u otro organismo de la ciudad. Dado el alcance del Proyecto Maestro propuesto y dadas las diferentes revisiones necesarias para garantizar todos los permisos y las aprobaciones requeridas, el Proponente puede solicitar realizar modificaciones a los edificios y a las mejoras al sitio incluidas en el Proyecto de la Fase 3. La BPDA puede aprobar las modificaciones propuestas al uso principal y al diseño de los edificios individuales, y las mejoras al sitio como parte del proceso de revisión del desarrollo, sin que sea necesaria una enmienda a este Plan de Desarrollo, siempre que, en ningún caso, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Total, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Residencial o la Superficie ~~Bruta~~-Construida No Residencial para el Proyecto de la Fase 3 aumente o disminuya más del 10% sin una enmienda a este Plan de Desarrollo según ~~lo determine~~ la determinación de la BPDA.

Anexo A

Descripción legal del Sitio de la Fase 3

[consulte el adjunto]

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 3

[consulte el adjunto]

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]

Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies {metros})	Superficie Bruta Construida aproximada <u>Superficie Aproximada</u> (pies cuadrados {metros cuadrados})
B36	Comercial	220 (67,06)	418 206 (38 852,61) <u>418,206</u>
B37	Vivienda residencial	175 (53,34)	381 891 (35 478,83) <u>381,891</u>
B38	Vivienda residencial	175 (53,34)	392 839 (36 495,94) <u>392,839</u>
B40	Vivienda residencial	175 (53,34)	381 891 (35 478,83) <u>381,891</u>
B41	Vivienda residencial	175 (53,34)	486 379 (45 186,09) <u>486,379</u>
B42	Comercial	175 (53,34)	333 075 (30 943,68) <u>333,075</u>
BR02	Comercial	175 (53,34)	105 105 (9764,57) <u>105,1 05</u>
BR03	Vivienda residencial	175 (53,34)	406 008 (37 719,38) <u>406,008</u>
Total			2 905 394 (269 919,93) <u>2,905,3 94</u>

Anexo D-1

Omitido intencionalmente

Anexo D-2

Usos activos de la planta baja

[consulte el adjunto]

Anexo D-3

Plan de retiro de la estructura de base del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-4

Plan de retiros del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-5

Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga

[consulte el adjunto]

Anexo D-6

Omitido intencionalmente

Anexo D-7

Pautas para espacios abiertos

[consulte el adjunto]

Anexo E

Listado de usos permitidos²

Usos de laboratorio, ~~de investigación~~ y de investigación y desarrollo

- Usos de Investigación y Desarrollo, y Usos de Laboratorio Científico, incluidos, entre otros, laboratorios básicos, laboratorios de investigación o de desarrollo de productos o fabricación de prototipos, o un establecimiento dedicado a la evaluación y al análisis científico, y a la aplicación de hipótesis de investigación a través de experimentación.

Usos de oficina

- Usos de oficina, incluidos, entre otros, organismos u oficinas profesionales, trastiendas, oficinas compartidas, oficinas en general y usos de oficina para compañías aseguradoras, para grupos culturales, para organizaciones de servicio a la comunidad, para bancos y para oficinas de arquitectos, de abogados, de odontólogos, de médicos y de otros profesionales.

Usos residenciales

- Usos residenciales, incluidos, entre otros, viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, viviendas residenciales multifamiliares y hogares de ~~ancianos~~personas mayores, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas ~~micro~~unidades micro unidades, estudios, unidades de una, dos o tres habitaciones, y departamentos de estadía prolongada.

Usos de hotel

- Usos de hotel y centros de conferencias, incluidos, entre otros, alojamiento y desayuno, centro de conferencias, habitaciones ejecutivas, hotel, incluidas las estadías prolongadas en el hotel.

Usos de restaurant

- Usos de restaurant, incluidos, entre otros, comedores, restaurant con o sin entretenimiento en vivo, cafetería, bar con o sin entretenimiento en vivo, establecimientos en los que se sirve o no alcohol y/u otro lugar para el servicio o para la venta de comidas y/o bebidas para el consumo en el lugar y en el que se sirve o no alcohol, incluidos los ~~bares~~cafés al aire libre, los lugares para la venta y el consumo de comidas y bebidas, que sirven o no alcohol, en los que se brinda entretenimiento o se baila, o ambas, en una estructura, venta en el mostrador, no completamente secundaria a un comercio minorista

² Los términos en mayúsculas, pero no definidos en este Anexo E, representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia a partir de la fecha del presente, y no según las enmiendas de aquí en adelante.

local o uso de restaurant, de comidas o bebidas preparadas para el consumo fuera del local o para el consumo en el local si se venden de tal modo que la comida o la bebida esté lista para ser llevada, pastelería, café, ~~bar, chareutería~~ comedor, delicatesen y/o ~~ena~~ cafetería e instalaciones para reuniones públicas.

Usos para comercios, bancos, servicios y ventas al por mayor

- Usos para comercios, usos para bancos; y servicio postal, usos para servicios y ventas al por mayor, incluidos, entre otros, comercios o servicios, que abarcan, sin limitaciones, tiendas al servicio de los negocios minoristas locales o servicios para satisfacer las necesidades del vecindario, incluidas, entre otras, peluquería, salón de belleza, zapatero, lavandería autoservicio, fotocopiadora, sastre, oficina postal, lavandería con retiro y devolución de prendas o tintorería, licorería, taller de costura, lavandería a mano, tienda de artículos al por menor, incluidas, entre otras, las siguientes: alimentos, alcohol, artículos ~~eeinados~~ horneados, comestibles, medicamentos, productos con tabaco, ropa, productos secos, libros, películas, videos, software para computadoras, arte, flores, pinturas, herramientas y pequeños artículos para el hogar, venta al ~~menudeo~~ menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, ~~almacenamiento~~ tienda de mercadería general, ~~de centros comerciales y complementarios~~ con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y ~~locales~~ un negocio de venta al por mayor.

Usos para la comunidad y culturales

- Usos para la comunidad y culturales, incluidos, entre otros, atención de niños, que incluyen, sin limitaciones, centros de atención durante el día, guarderías, centros de educación o de tutoría, centros comunitarios, usos para el arte y usos mixtos de artistas, incluidos, entre otros, talleres, estudios de bellas artes, galerías de arte (comerciales o sin fines de lucro) y espacios para exhibiciones, talleres de arte con aguja, alquiler de disfraces, exhibiciones históricas, reparación de instrumentos musicales, espacios públicos de muestras de arte, estudios (de música, de danzas, de artes visuales o de teatro) y venta de entradas.

Usos para instalaciones de reuniones públicas

- Instalaciones de reuniones públicas, como auditorios, teatros, salas de conciertos, salones de baile, autocines o estadios.

Usos para la atención médica del vecindario

- Consultorios médicos, clínicas, incluidas las instalaciones para procedimientos ambulatorios, centros de vida asistida ~~ey~~ de ~~atención médica~~ cuidos custodiales.

Usos para educación y para alojamiento

- ~~Alojamiento~~ Viviendas para estudiantes e instalaciones satélites para facultades, universidades ~~o~~, escuelas profesionales, o escuelas de oficios, en cada caso solo si están aprobados por la BPDA.

Usos artísticos

- La creación, la fabricación o el montaje de artes visuales, incluidas, ~~entre otras,~~ obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos ~~artísticos~~ de bellas artes creados, fabricados o montados a los fines de ser vendidos, exhibidos, entregados por encargo o en consignación, o vendidos por artistas o artesanos, o clases para la enseñanza del arte.

Usos para estacionamiento y vehiculares

- Usos para estacionamiento, incluidos, entre otros, garajes de estacionamiento, estacionamiento en la calle, servicios de limpieza de vehículos, servicios para compartir autos y/o bicicletas y agencias de alquileres de vehículos, principalmente para residentes, empleados y visitantes del Sitio Suffolk Downs y de los vecindarios aledaños.

Usos para energía renovable

- Instalaciones y equipos de energía renovable, incluidos, entre otros, paneles solares para la producción de electricidad e instalaciones de energía eólica integradas ~~dentro de~~ con la construcción.

Usos para equipos de comunicaciones inalámbricas

- Equipo de comunicaciones inalámbricas, incluidas, entre otras, antenas, platos de comunicaciones y otro equipo de recepción y transmisión, y estructuras de montaje de equipos relacionadas con la transmisión inalámbrica o con la recepción de señales de comunicación electromagnéticas.

Usos para espacios abiertos y recreativos

- Usos para espacios abiertos, incluidos, entre otros, espacios abiertos para uso recreativo activo o pasivo, y espacios abiertos públicos.

Usos para entretenimiento

- Usos para entretenimiento, incluidos, entre otros, teatros, bares, centros de bienestar y/o gimnasios.

Señales

- Señales, según lo permitido conforme al Plan de Desarrollo del PDA aplicable.

Usos complementarios y ~~para adaptación~~ usos auxiliares

- Usos complementarios y usos ~~para adaptación~~ auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o ~~para adaptación~~ auxiliar y, normalmente, relacionados con un uso principal legal, el almacenamiento de líquidos inflamables y gases relacionados con un uso legal, viviendas permanentes para el personal que debe residir en un lote para la ~~seguridad~~ operación segura y adecuada ~~operación~~ de un uso principal legal, almacenamiento o ~~tenencia complementaria~~ vivienda auxiliar de animales de laboratorio, centro de día y/o centro de salud, estacionamiento en un garaje, servicios de autos compartidos, y/o de bicicletas compartidas ~~que se estacionan en la calle~~.

Anexo F

Suffolk Downs

Resumen de beneficios públicos y de las medidas de mitigación relacionadas con el proyecto

General	
Diversificar y expandir la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante un nuevo desarrollo con una combinación de usos, incluidos usos para oficina, para laboratorios, para comercios y para hoteles, brindando una amplia variedad de opciones para un amplio espectro de residentes.	Todas las fases de construcción
Crear diferentes tipos de viviendas para diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejas personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos personas mayores y familias).	Todas las fases de construcción
Revitalizar y energizar el carácter estético del PDA, y conectar las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades para realizar ejercicios y recreativas.	Todas las fases de construcción
Invertir más de \$170 millones en todo el sitio Suffolk Downs, en calles, veredas aceras , senderos para bicicletas y caminos peatonales públicos, instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y el drenaje pluvial, y espacios abiertos para crear una infraestructura pública sólida fuerte para el Proyecto Maestro, sin costos para la ciudad de Boston.	Todas las fases de construcción
El 25% del sitio será construido y mantenido como espacio abierto de acceso público, con aproximadamente 27 acres (10,93 hectáreas) en Boston y 13 acres (5,26 hectáreas) adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Otorgar a la Ciudad la propiedad de aproximadamente 2,5 acres (1 hectárea) y el derecho de servidumbre en aproximadamente 3 acres (1,2 hectáreas) adicionales de áreas de espacios abiertos clave, y proporcionar derechos de programación compartidos a la Ciudad con respecto a las partes clave de acuerdo con el Plan Maestro.	Tras la finalización de la construcción de los espacios abiertos correspondientes y los lotes de desarrollo adyacentes.
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13%; hasta 900 unidades asequibles estimadas calculadas (o el 13 % del espacio de unidades de vivienda en el sitio como se describe a continuación).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales

<p>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades asequibles en edificios residenciales que equivalgan al 13 % de la superficie construida de unidades de vivienda (en lugar del 13 % de la cantidad de unidades) a fin de aumentar las unidades de vivienda asequibles aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios).</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades residenciales a residentes con un ingreso promedio igual al 70 % del AMI para que algunas unidades puedan proporcionarse a residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Realizar una contribución de [monto a determinar] a un nuevo Fondo de Estabilización de Vivienda del Vecindario East Boston y trabajar con la Ciudad para otorgar partes de los pagos por exacción de viviendas futuros (fondos de vinculación) a este nuevo Fondo de Estabilización del Vecindario East Boston a fin de ayudar a solucionar los problemas de desalojamiento continuos en East Boston y los alrededores.</p>	<p>Financiamiento en 2 pagos iguales, (A) 30 días después de la finalización del período de apelación para las aprobaciones discrecionales de Boston y (B) 30 días después de la finalización del período de apelación para un permiso de edificación para el primer edificio en el PDA.</p>
<p>Buscar financiamiento de infraestructura para el Proyecto Maestro y para cualquier fondo que se reciba hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener dicho financiamiento de infraestructura, en una base dólar por dólar (1:1), realizar contribuciones adicionales al Fondo de Estabilización de Vivienda de East Boston mencionado anteriormente.</p>	<p>Antes de completar la infraestructura en el sitio.</p>
<p>Crear hasta 14-000<u>14,000</u> nuevos puestos de trabajo en la construcción y de 25-000 a 50-000<u>25,000 a 50,000</u> nuevos puestos de trabajo permanentes.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Generar beneficios económicos importantes<u>considerables</u> para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Pagos por exacción de viviendas y de los empleados<u>desarrollo de empleo</u> (es decir, vinculación) a la Ciudad de Boston. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será<u>al desarrollo de empleo serán</u> de \$9,039.03<u>9,039.03</u> y de \$1,781.78<u>1,781.78</u> por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los primeros 100-000<u>100,000</u> pies cuadrados (9290,30 metros cuadrados).</p>	<p>Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo</p>
<p>Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión del 10% de la superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.</p>	<p>Todas las fases de construcción en Boston</p>
<p>Respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles <u>25002,500</u> pies cuadrados (232,26 metros cuadrados) de espacio cívico en planta baja que se ubicarán en un edificio de la Fase 1 en Belle Isle Square temporariamente<u>provisionalmente</u>, antes de ser reubicados en una ubicación permanente en una fase posterior del proyecto.</p>	<p>Construcción de la Fase 1B</p>

Pagos por mitigación de afluencia flujo e infiltración de \$ 9,649.64 por galón de flujo sanitario agregado	Todas la fases de construcción en Boston
Aplicar los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y <u>puestos para estacionar bicicletas, y</u> estaciones de bicicletas compartidas, incluida la instalación de aproximadamente 9200 pies lineales (2804,1 metros) de sendas para bicicletas y de aproximadamente 8100 pies lineales (2468,8 metros) de carriles para bicicletas separados en el Proyecto Maestro.	Todas las fases de construcción
Avanzar con los objetivos de adaptación de la Ciudad de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas con un 1-% de probabilidad frecuencia de que ocurran 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como tierra adentro del interior. Estas medidas incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y <u>de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso</u> , que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.	Todas las fases de construcción
Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.	Todas las fases de construcción
Registrar una cláusula de no discriminación que prohíba la discriminación por raza, credo, religión, color, nacionalidad, ascendencia, edad (salvo con las viviendas para la tercera edad que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingreso, ser beneficiario de asistencia social, asistencia con el alquiler, subsidio de vivienda, experiencia militar o información genética, en la venta, alquiler con opción a compra o alquiler, o en el uso u ocupación del PDA o cualquier parte de esta.	Antes de comenzar la construcción del primer edificio en Boston.
Otorgar zonas de servidumbre a la ciudad de Boston con respecto a las zonas de servidumbre especificadas de acuerdo con el Plan Maestro.	Después de completar la construcción de todas las zonas de servidumbre y los lotes de desarrollo adyacentes.
Humedales y cursos de agua	
Mejoras a la orilla de Horseshoe Pond	Construcción de la Fase 1B
** Luminación natural del conducto <u>Abertura de la alcantarilla</u> de Sales Creek	Construcción de la Fase 2R

Mejora de la vegetación/Restauración de la ribera del río (Riverfront Area, RFA)	Construcción de las Fases 2B, 2R, 3B, 3R y 4R
Control de especies invasivas	Construcción de la Fase 1R
**Mitigar los posibles impactos temporarios fuera del sitio en las áreas de recursos (orilla, humedales rodeados de vegetación [Bordering Vegetated Wetlands, BVW], suelo debajo de cuerpos de agua y de cursos de agua [Land Under Waterbodies and Waterways, LUWW], RFA, suelo sujeto a inundaciones por tormentas costeras [Land Subject to Coastal Storm Flowage, LSCSF]) debido a conexiones de desagüe provisionarias (parcialmente en el sitio) al restaurarlas dentro del radio de acción <u>en el lugar</u> actual, inmediatamente después de que finalice la instalación.	Construcción de la Fase 1R
Mitigar los posibles impactos fuera del sitio a las áreas de recursos debido a las mejoras al tráfico, si es necesario.	Inmediatamente después de las mejoras al tráfico
Manejo de aguas pluviales	
Construir un sistema de manejo del agua pluvial que mejorará la calidad general de la escorrentía del agua pluvial (incluye desarrollo de bajo impacto (low impact development, LID), que se usará para riego y que abordará la mayor intensidad <u>futura</u> de las tormentas, debido al cambio climático, en el futuro .	Todas las fases de construcción.
Trabajar con Massport para garantizar que las compuertas y los conductos <u>las alcantarillas</u> que se encuentran debajo de la Ruta 1A y hacia Chelsea Creek tengan suficiente capacidad para transportar caudales anticipados.	Construcción de la Fase 2B
Instalar una instalación de detención de 52-000 <u>52,000</u> pies cúbicos (1472,48 metros cúbicos) de agua pluvial subterránea dentro de la cuenca de Chelsea Creek.	Construcción de la Fase 4B
Exigir que todos los edificios de la cuenca Chelsea Creek almacenen, reutilicen o filtren <u>dejen filtrar</u> las primeras 1,0 <u>1.0</u> pulgadas (2,5 centímetros) de agua de lluvia.	Durante la construcción de todas las fases
Reducir el área impermeable general en todo el sitio > 10% al reducir el área impermeable propuesta dentro de los espacios abiertos y aumentando las azoteas con cubierta vegetal un 20%:	Durante la construcción de todas las fases
Espacio abierto	
Plaza Belle Isle Square y **Plaza Beachmont	Construcción de la Fase 1B/1R
Espacio central común, **Teatro al aire libre	Construcción de la Fase 2B/2R
Green Fingers, paseos peatonales junto a Sales Creek, parque junto a Orient Heights	Construcción de la Fase 2B/3B/3R
Finalización del Corredor Lineal Activo	Construcción de la Fase 4B/4R

Agua y agua residual	
Financiar la mitigación de la afluencia e infiltración de los desagües (4:1 en Boston, 10:1 en Revere).	Todas las fases de construcción: a realizarse en fases a medida que se otorguen los permisos de construcción
Instalar una línea de desvío para el agua residual específica que conecte directamente el sistema de la MWRA, corriente abajo de la estación de bombas Caruso, para permitir que Boston y Revere mantengan las capacidades existentes en sus sistemas locales y para que la MWRA conserve la capacidad de bombas existente en la estación de bombas Caruso.	Construcción de la Fase 2B/2R
Redirigir el flujo de cuatro bombas de sumideros fuera del sitio que en la actualidad se vierten en el desagüe dentro de Waldemar Avenue al sistema de drenaje de agua pluvial específico del Proyecto del Plan Maestro.	Construcción de la Fase 2B
Reutilizar el agua de lluvia para el riego	Construcción de las fases 1B-5B, 2R-4R
Transporte [Sujeto a revisión posterior por parte de BTS y MassDOT]	
Llevar a cabo evaluaciones de ingeniería y de arquitectura de la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	En progreso ¹
**Construir una nueva parada de ómnibus en la Ruta 119 en Stop & Shop y en la rotonda de Tomasello Drive.	Finalizado el 02/09/2018
Construir nuevas paradas de ómnibus en la Ruta 119 en el Sitio Suffolk Downs.	Según se justifique por la demanda
Brindar servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que circulen dentro del sitio.	Según se justifique por la demanda
Brindar nuevos servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que proporcionen conexiones directas entre el Sitio Suffolk Downs, y puntos clave y nodos de transporte (las conexiones propuestas incluirán conexiones con North Station, South Station, Chelsea Station y Seaport District).	Según se justifique por la demanda ¹
Completar mejoras en el código y en las condiciones de las estaciones Suffolk Down y **Beachmont.	TBD ¹
Realizar contribuciones para mejoras en el tránsito, incluidas las posibles mejoras en la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	TBD ¹
Implementar señalizaciones de prioridad en las ubicaciones señalizadas en donde se propone mitigación del tráfico como parte del Proyecto Maestro.	Junto con mejoras de mitigación del tráfico
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en MBTA/Ingreso al sitio	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en la ruta estatal/Winthrop Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en Crescent Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R

**Winthrop Avenue en la estación de bomberos (retornos y señales de tránsito)	Antes de la finalización de la Fase 1R
Ruta 1A en Tomasello Drive	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Sigourney Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Charger Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue (Ruta 145) en Revere Beach Parkway (Ruta 16)/Harris Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en North Shore Road	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m ²)
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m ²)
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda hacia el sur)	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m ²)
**Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive Mejoras en Boston: incluyen dos carriles principales hacia el sur con un carril de giro a la izquierda exclusivo y una banquina de 8 pies (2,4 metros) a 10 pies (3-metros) próximos a Boardman, y tres carriles principales hacia el norte con un carril de giro a la izquierda exclusivo. Los carriles de giro a la izquierda se ampliarán y el carril de giro a la derecha hacia el norte se reemplazará por un carril compartido de giro a la derecha por aproximadamente 1200 pies (365,7-metros) hacia Boardman. Se agregará un camino de uso compartido hacia el norte en el corredor Tomasello y desde allí continuará hacia el corredor de Revere Beach Parkway/Winthrop Avenue en Revere a lo largo de Tomasello. En Tomasello, se proporcionará control con señales y se ensanchará la calle hacia el sur con cuatro carriles para permitir la continuación de dos carriles principales y la incorporación de dos carriles con giro a la izquierda. La sección de cuatro carriles se extenderá desde la intersección con giro a la derecha para dirigirse a la izquierda cerca del camino de Boston/Revere City a Tomasello. Dentro de esta área, la banquina hacia el sur se eliminará y se reemplazará con una rampa sobre la acera de ancho limitado. Hacia el norte, se mantendrán tres carriles principales desde la intersección Boardman con un carril de giro a la derecha exclusivo agregado para acceder al sitio.	Antes de 3 000 000 ft ² (278-709,12 m ²)
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3-000-000 <u>3,000,000</u> ft ² (278-709,12 m ²)
**Ruta 1A en Curtis Street Mejoras en Boston: incluyen la realineación de la Ruta 1A hacia el sur a fin de formalizar la salida a las zonas de Bennington y Curtis, y de proporcionar dos carriles continuos para el movimiento hacia el sur, al crear una isla entre el área pavimentada actual y al brindar control de paradas en la intersección de rampa/Curtis Street. El movimiento desde Curtis Street a la Ruta 1A hacia el sur continuará en una situación de incorporación de carril.	En 3-000-000 <u>3,000,000</u> ft ² (278-709,12 m ²)
**Ruta 1A en Revere Street	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m ²)

	m ²)
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m ²)
Bennington Street en Saratoga Street Mejoras en Boston: incluyen instalar una isla de tráfico en el cuadrante sudoeste, redireccionar los cruces peatonales de los cruces de Bennington y Saratoga, proporcionar una rampa sobre la acera compatible para el cruce de Bennington en el cuadrante sudeste, cambiar los usos de carril en la orientación hacia el norte de Bennington (uno solo para la derecha y uno principal a la izquierda), eliminar/reubicar el cantero en el tramo norte de Bennington para permitir la incorporación de tres carriles hacia el sur (dos principales y uno para la izquierda) y un carril principal hacia el norte, y modificar las fases de señales.	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m ²)
Plaza Day (cinco intersecciones) Mejoras en Boston: el Proponente participará con un grupo de trabajo para llevar a cabo estudios adicionales sobre Day Square y desarrollar alternativas de diseño para abordar las preocupaciones de las partes interesadas.	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m ²)
Brown Circle	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m ²)
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7-000-000 <u>7,000,000</u> ft ² (650-321,28 m ²)
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7-000-000 <u>7,000,000</u> ft ² (650-321,28 m ²)
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
Diseñar y construir, o con la opción del Proponente de financiar el diseño y la construcción, la extensión de East Boston Greenway desde Constitution Beach hasta el extremo sudeste del Sitio del Proyecto y que sigue a lo largo de Bennington Street y Walley Street, incluido un cruce para peatones/bicicletas designado en Bennington Street.	Para la construcción de la Fase 3B
Programa integral de control de la demanda del transporte para reducir la dependencia de vehículos con un solo ocupante y fomentar modos alternativos de transporte.	Durante todas las fases
Calidad del aire	
Implementar un programa de monitoreo del tráfico	Durante todas las fases
Consulte las Medidas de Transporte anteriores para la mitigación de <i>fuentes móviles</i> Fuentes Móviles de <i>gases</i> Gases de <i>efecto invernadero</i> Efecto Invernadero (greenhouse gases, GHG).	
Emisiones de GHG	

Preparar diseños esquemáticos y cálculos de costos de un edificio de múltiples residencias de 200-000 <u>200,000</u> pies cuadrados (18-580,61 metros cuadrados) para un diseño preferido/previsto y para un diseño de vivienda pasiva.	Diseño de la Fase 1R
Todas las viviendas adosadas (en total 22) serán viviendas pasivas y/o E+ (energía positiva) equivalente.	Construcción de la Fase 1B y 2B
Construir un (1) proyecto de demostración de vivienda pasiva (o equivalente) de un edificio residencial de múltiples familias de, como mínimo, 50-000 <u>50,000</u> pies cuadrados (4645,15 metros cuadrados).	Construcción de la Fase 2B
Todas las viviendas unifamiliares junto a Waldemar Avenue (12 en total) serán viviendas pasivas y/o E+ equivalentes.	Para la construcción de la Fase 3B
Construir edificios para lograr ahorros en el uso de la energía en comparación con los códigos de energía requeridos en la actualidad (9.º edición) de, al menos, el 10% en todos los edificios de la Fase 1 y mayores incrementos en las fases posteriores para cumplir los siguientes niveles de ahorro de energía cuando finalice la construcción: <ul style="list-style-type: none"> • 5% de los edificios mayor al 50% • 35% de los edificios del 30% al 50% • 55% de los edificios del 18% al 30% • 5% de los edificios del 10% al 18% 	Durante la construcción de todas las fases
Construir todos los edificios para que estén listos para instalar energía solar.	Durante la construcción de todas las fases
Instalar, como mínimo, 2 MW de energía fotovoltaica en las terrazas de los edificios	Durante la construcción de todas las fases
Diseñar todos los edificios para lograr los estándares de las certificaciones LEED de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • 5% de LEED de platino, como mínimo • 75% de LEED de oro, como mínimo • 20% de LEED de plata, como máximo 	Durante la construcción de todas las fases según se indica en los Planos de Desarrollo
Designar espacios de estacionamiento preferenciales para los vehículos con combustible alternativo.	Todas las fases
<i>Consulte las Medidas de transporte para la Mitigación de las fuentes móviles para la calidad del aire.</i>	
Capacidad de adaptación ante el cambio climático	
Facilitar un estudio de viabilidad para la protección contra inundaciones regional (berma de Bennington Street)	A determinarse, antes del diseño de la Fase 4
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control <u>almacenamiento</u> de inundaciones para el rebasamiento anual del 1% de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 2B y 2R
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control <u>almacenamiento</u> de inundaciones para el rebasamiento anual del 1% de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 3B y 3R
Facilitar la instalación de una compuerta en el límite este del Sitio Suffolk Downs.	Antes de la construcción de la Fase 4R

Diseñar las actualizaciones mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en la división de los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar la actualización las mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street) de 300 pies cúbicos por segundo (cfs) a 600 cfs.	Antes de la construcción de la Fase 4B
Apuntar a elevaciones del primer piso de 20,5 20.5 pies (6,25 metros) de la base de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21,5 21.5 pies (6,5 metros) de la BCB para los edificios críticos, para la infraestructura y para el espacio residencial en la planta baja, según las pautas de la BPDA, para proporcionar 1 o 2 pies (0,3 o 0,6 metros) de espacio vertical sobre la altura de inundación de Boston (Boston Flood Elevation, BFE) proyectada para el 2070.	Todas las fases del diseño
En donde una altura del primer piso (first floor elevation, FFE) de 20,5 20.5 pies (6,25 metros) no sea posible, implementar medidas de protección contra inundaciones (por ej., especificar materiales secos a prueba de inundaciones, diseñar con capacidad para agregar barreras contra inundaciones temporarias en las aberturas de los edificios y limitar el primer piso a usos no residenciales).	Todas las fases del diseño
Seleccionar materiales de pavimento con menor capacidad de absorción del calor y un índice de reflejo de la luz solar que contrarreste los efectos de los veranos cada vez más calurosos.	Todas las fases del diseño
Especificar ventanas de abrir para los edificios residenciales, y tenerlas en cuenta para los hoteles y para los edificios de oficinas.	Todas las fases del diseño
Usar un día pico de 95 °F (35 °C) para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un sólido fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de la zona zonas de servidumbre circulación, para mitigar el efecto de calor tipo isla y para capturar/lentificar el agua de lluvia.	Todas las fases de construcción
Recursos históricos	
Desarrollar un plan de mitigación histórico que se implemente como parte del Proyecto Maestro.	Diseño de la fase 1B
Llevar a cabo un inventario para identificar elementos de la pista de carreras para rescatarlos y reutilizarlos en el sistema de espacios abiertos del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Realizar un inventario y recopilar fotos, documentos, pinturas y otros recuerdos coleccionables coleccionados de las carreras de caballo para la posible inclusión dentro del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Desarrollar e instalar una exhibición interpretativa para incorporarla en un área seleccionada del sistema de espacio abierto.	Construcción de la Fase 2B

Período de construcción

<p>Desarrollar un Plan de Manejo de la Construcción (Construction Management Plan, CMP) preliminar para el Proyecto del Plan Maestro basado en un escenario de logística de construcción conceptual para cada fase.</p>	<p>Al momento de la presentación del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental (Draft Environmental Impact Report, DEIR)/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto (Draft Project Impact Report, DPIR) (completos)</p>
<p>Preparar un CMP para cada fase para abordar impactos <u>temporales</u> relacionados con la construcción en el que se detalle el cronograma de la construcción general, las horas de trabajo, la cantidad de trabajadores de la construcción, el transporte de los trabajadores y el estacionamiento, y la cantidad de vehículos y vías de la construcción.</p>	<p>Antes de cada fase de construcción</p>

¹~~En función del servicio y de~~ Basado en los tiempos ~~de implementación~~ propuestos de construcción y implementación.

² Para todas las mejoras al tránsito programadas en una determinada superficie, las mejoras se deben completar antes del primer Permiso de Habitabilidad después del ~~umbral~~ límite de la superficie indicado. Para todas las mejoras al tránsito programadas en una determinada superficie, las mejoras

**Elementos de mitigación únicamente de Revere

Como se utilizó en el ~~Anexo F~~, las referencias a las Fases 1B, 2B, 3B, 4B y 5B son con respecto a las cinco fases del Proyecto Maestro, es decir, el Proyecto de la Fase 1, el Proyecto de la Fase 2, el proyecto de la Fase 3, el Proyecto de la Fase 4 y el Proyecto de la Fase 5, respectivamente y las referencias a las fases 1R, 2R, 3R y 4R hacen referencia a las fases 1 a 4 de la ~~reconstrucción~~ reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

Summary report:	
Litéra® Change-Pro TDC 10.1.0.700 Document comparison done on 10/4/2019 11:10:48 AM	
Style name: DLAPiper	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 3)-163867352-v6_SPA.docx	
Modified filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 3) - SPANISH TRANSLATION 2.DOCX	
Changes:	
<u>Add</u>	280
Delete	327
Move From	0
<u>Move To</u>	0
<u>Table Insert</u>	0
Table Delete	0
<u>Table moves to</u>	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	607

****Esta traducción al español es solamente para conveniencia. En el caso de cualquier discrepancia entre el documento original en inglés y esta traducción al español, la versión en inglés controlará.****

****This translation into Spanish is for convenience only. In the event of any discrepancy between the original English-language document and this Spanish-language translation, the English version shall govern.****

**AUTORIDAD DE RECONSTRUCCIONES DE BOSTON
QUE EJERCE COMO AGENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE
BOSTON**

**PLAN DE DESARROLLO DE LA FASE 4
PARA
EL ÁREA DE DESARROLLO PLANIFICADA N.º [___]**

~~RECONSTRUCCIÓN~~REURBANIZACIÓN DE SUFFOLK DOWNS, EAST BOSTON

FECHA: [__ de _____ de 2019]

1. Plan de desarrollo. De conformidad con la Sección 3-1A, Secciones 53-44 a 53-49 y con el Artículo 80C del Código de Zonificación de Boston (en vigencia a partir de la fecha del presente, el “Código”) y de ese Plan Maestro determinado para el Área de Desarrollo Planificada (Development Planned Area, PDA) n.º [___] (el “Plan Maestro”) para la ~~reconstrucción~~reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “PDA del Plan Maestro”) de los aproximadamente 161 acres (~~65 hectáreas~~) del Sitio Suffolk Downs (el “Sitio Suffolk Downs”) ubicados en 525 McClellan Highway en East Boston y Revere (el “Proyecto Maestro”), este plan (este “Plan de Desarrollo”) enuncia la información sobre la cuarta fase (el “Proyecto de la Fase 4”) de la reconstrucción de aproximadamente ~~1,073,100~~1,073,100 pies cuadrados (~~99,694,25 metros cuadrados~~) de estacionamiento ubicados dentro de la parte más grande del Sitio Suffolk Downs, como se describe legalmente en el **Anexo A** y se representa en el **Anexo B** adjunto al presente (el “Sitio de la Fase 4”). Este Plan de Desarrollo enuncia la ubicación, las dimensiones y el aspecto de las estructuras, de los espacios abiertos y del diseño del paisaje propuestos, los usos propuestos del área, las densidades, la circulación del tráfico propuesta, las instalaciones para el estacionamiento y la carga, y el acceso al transporte público propuestos para el Proyecto de la Fase 4.

Se ha completado la revisión del Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 4) ~~en virtud de~~bajo el Artículo 80B del Código y seguirán los procedimientos detallados en la Sección 15 de este Plan de Desarrollo (~~revisión~~Revisión de ~~proyecto a gran escala~~Proyecto a Gran Escala). Se presentó conjuntamente un Formulario de Notificación de Proyecto Ampliado y un Formulario de Notificación Medioambiental Ampliado para el Proyecto Maestro a la Autoridad de Reconstrucciones de Boston, que ejerce como Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, la “BPDA”), el 30 de noviembre de 2017. La BPDA emitió una Determinación de Alcance para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 4) ~~en virtud de~~bajo la Sección 80B del Código, el 21 de febrero de 2018. Posteriormente, el 01 de octubre de 2018, se presentó conjuntamente un Informe Preliminar del

Impacto del Proyecto y un Informe Preliminar del Impacto Medioambiental para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 4) a la BPDA. El 12 de febrero de 2019, la BPDA pidió al Proponente que presente un Documento de Información Complementaria; y el 1 de mayo de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Complementaria en respuesta a esta solicitud. La BPDA emitió una Solicitud de Información Adicional el 22 de agosto de 2019; y el 16 de septiembre de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Adicional en respuesta a esta solicitud. El _____ de 2019, la BPDA emitió una Determinación de Adecuación Preliminar exonerando el requisito de un Informe Final de Impacto del Proyecto: ~~Después~~ después del proceso de revisión público y de la aprobación de la BPDA del Proyecto Maestro de acuerdo con el Artículo 80B del Código, y en función de ese proceso y de la aprobación de este Plan de Desarrollo, se presentarán a la BPDA los planos y las especificaciones finales para cada ~~construcción~~ edificación dentro del Proyecto de la Fase 4, ~~en virtud de~~ conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación ~~de la revisión~~ del diseño final en cuanto a la congruencia y al cumplimiento de este Plan de Desarrollo.

Este Plan de Desarrollo consta de [__] ([_]) páginas de texto y de los Anexos A-F. Todas las referencias a este Plan de Desarrollo contenidas en el presente corresponden solo a esas [__] ([_]) páginas de texto y a los Anexos A-F. Los planos de diseño, los planos de diseño del paisaje y los planos del sitio para el Proyecto de la Fase 4 están sujetos al perfeccionamiento posterior y a la revisión del diseño, revisión medioambiental y a revisiones de otro tipo por parte de la BPDA, y de otros organismos ~~gubernamentales~~ y autoridades gubernamentales, y el Proyecto de la Fase 4, como se describe en este Plan de Desarrollo, puede evolucionar durante el transcurso de esa revisión y en respuesta a las demandas del mercado. Los términos en mayúsculas utilizados, pero no definidos en este Plan de Desarrollo representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia ~~a partir de la~~ en fecha del presente y no según las enmiendas de aquí en adelante.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia confirma la congruencia del Proyecto de la Fase 4 (o, si corresponde, las partes de este aludidas en la Certificación de Cumplimiento y en la Certificación de Congruencia) con el Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en este Plan de Desarrollo.

2. El proponente. El proponente de este Plan de Desarrollo es The McClellan Highway Development Company, LLC, una empresa de responsabilidad limitada de Delaware (conjuntamente con sus afiliadas, y con sus respectivos sucesores y personas designadas, el “**Proponente**”). El Proponente es un afiliado de The HYM Investment Group, LLC y es el actual propietario del Sitio de la Fase 4, así como de todo el Proyecto Maestro y del Sitio Suffolk Downs.

El Proponente es una empresa privada de responsabilidad limitada de Delaware que está habilitada para ejercer en Massachusetts y que ha presentado una Declaración de Interés Beneficioso a la BPDA, según se exige en la Sección 80B-8 del Código.

3. Ubicación propuesta. El Sitio de la Fase 4, de aproximadamente ~~24,6~~24.6 acres (~~9,96 hectáreas~~), está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente 161 acres ~~[65 hectáreas]~~) junto a la parte del límite que colinda con el parque de almacenamiento de aceite contiguo al oeste y limita con Waldemar Avenue al sur. La parte correspondiente a Boston del Sitio Suffolk Downs, que es el Área PDA del Plan Maestro, está completamente dentro del Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs (el “**Subdistrito**”) del Distrito del Vecindario de East Boston, regido por el Artículo 53 del Código. La Sección 53-44 del Código identifica al Área PDA del Plan Maestro (incluido el Sitio de la Fase 4) como una ubicación para una posible Área de Desarrollo Planificada. El Código también identifica el Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs como ~~una~~ Área de Superposición de Estudio Especial. Como se indicó anteriormente, actualmente, la tierra dentro del Sitio de la Fase 4 es propiedad del Proponente. En relación con el desarrollo del Proyecto de la Fase 4, ~~en virtud de~~conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento ~~individual~~independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 4 ~~se subdividirá~~será subdividido y que se crearán nuevas parcelas legales, las que serán poseídas bajo derechos de propiedad independientes. El Área PDA del Plan Maestro y las partes contiguas ~~al~~ Sitio Suffolk Downs ubicadas dentro de Revere; actualmente; incluyen una pista de carreras subutilizada, un edificio de administración desocupado, un club house y edificios de mantenimiento asociados, una tribuna, área de estacionamiento y establos (que se encuentran en mal estado y no se pueden seguir usando). Actualmente, el Sitio de la Fase 4 incluye partes de Tomasello Drive, ~~otras~~ calles pavimentadas otros caminos pavimentados y áreas de estacionamiento.

El Área PDA del Plan Maestro bordea el barrio residencial Orient Heights al sur. Como se enuncia en el Plan Maestro, una parte del Área PDA del Plan Maestro ha sido designada Zona de Transición de Orient Heights y está sujeta a restricciones especiales para la protección del barrio Orient Heights. Una parte del Sitio de la Fase 4 está ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, como se muestra en el Anexo C.

4. Aspecto y dimensiones de las estructuras y densidades propuestas. El Proyecto de la Fase 4 es la cuarta fase del Proyecto Maestro total más grande. El desarrollo de este ~~derivará~~resultará en la construcción de diferentes opciones de vivienda para cumplir con las necesidades de los barrios circundantes (que pueden incluir tanto propiedades para alquiler como para la venta), en el desarrollo de un nuevo distrito, atractivo para los empleadores de las crecientes industrias y de las nuevas tecnologías, que mejorarán y expandirán la creación de puestos de trabajo y oportunidades económicas, ~~y realizarán~~tanto como mejoras a las zonas de amortiguación de los humedales contiguas al lado oeste de Tomasello Drive y la construcción ~~total~~ de segmentos adicionales de los espacios abiertos ~~Manos Verdes~~Green Fingers y de otros espacios abiertos pensados para peatones y de acceso público que se utilizarán como corredores ~~verdes~~, peatonales; pasivos y verdes, brindarán mejores capacidades de adaptación y aptitudes del manejo del drenaje pluvial. El Proponente aplicará los principios de Desarrollo Orientado al Tránsito (Transit-Oriented Development, **TOD**) mediante la integración de la estación de la línea azul de la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts (Massachusetts Bay Transportation Authority, **MBTA**) de Suffolk Downs contigua con medios de transporte alternativos, que incluyen nuevos senderos para bicicletas, estacionamiento para bicicletas y estaciones públicas de bicicletas compartidas, y a través del desarrollo de conexiones mejoradas con los barrios contiguos de East Boston y de Revere en todo el Sitio Suffolk Downs, lo que

incluye senderos peatonales y para bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles. El Proponente también incorporará estrategias de adaptación previsoras para abordar el futuro aumento del nivel del mar y otros impactos del cambio climático. Se prevé que el Proyecto de la Fase 4 será la cuarta fase de la reconstrucción del Área PDA del Plan Maestro para crear una comunidad ~~vibrante, orientada al tránsito~~ de uso mixto vibrante y orientada al tráfico que ofrecerá una combinación de usos activos, alegresvivaces y apropiados (incluidos los usos para oficina, para laboratorio, para hotel, comerciales, residenciales, para estacionamiento y otro usos), conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos de acceso público y por espacios cívicos. Esto incluirá el desarrollo de la cuarta fase de Boston del extenso Sitio Suffolk Downs, con una extensión de aproximadamente 40 acres (~~16 hectáreas~~) (25% del ~~sitio~~Sitio Suffolk Downs), con un sistema de espacio abierto con acceso público que incorporará características de los humedales existentes, así como áreas de recreación activa y pasiva. Se proporcionarán aproximadamente ~~175,000~~175,000 pies cuadrados (~~16,258,03 metros cuadrados~~) (alrededor de 4 acres [~~1,62 hectáreas~~]) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 4. Se adjunta un Plano del Sitio para el Proyecto de la Fase 4, el Anexo C.

El Proyecto de la Fase 4 consta de diez (10) edificios (B10-11, B27-29, B31-32, B35, B39 y BR01), uno de los cuales está ubicado ~~tanto en las dos ciudades de Boston como en~~ Revere (BR01), más siete (7) viviendas unifamiliares adicionales (un grupo de cuatro [4] viviendas designadas SF02 y un grupo de tres [3] viviendas designadas SF03). Sujeto a cambios permitidos por este Plan de Desarrollo, el Proyecto de la Fase 4 tendrá un total de aproximadamente ~~3,183,000~~3,183,000 pies cuadrados (~~295,710,38 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~-Construida, de los que, aproximadamente, ~~2,047,000~~2,047,000 pies cuadrados (~~190,172,52 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, ~~1,136,000~~1,136,000 pies cuadrados (~~105,537,85 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines no residenciales, como se describe en más detalle en el Anexo D, y con fines complementarios a estos. El diseño arquitectónico del Proyecto de la Fase 4 logrará un equilibrio de cohesión del vecindario, diversidad en el diseño y calidad arquitectónica que es imprescindible para la creación de una comunidad exitosa con usos mixtos, con un auténtico sentido del lugar. Los diseños de los edificios emplearán ~~diferentes~~una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual ~~intensos~~abundantes. El objetivo del Proyecto de la Fase 4 es permitir una combinación de diferentes enfoques de diseño y la creación de una noción clara de un espacio urbano continuo y de un vecindario orientado hacia el futuro del siglo 21, en el que se pueda vivir, trabajar y jugar. Los detalles arquitectónicos de cada edificio y las requeridas mejoras de la esfera pública asociadas con cada edificio se presentarán como parte de la revisión ~~del diseño~~ de la BPDA- del diseño. Los edificios del Proyecto de la Fase 4 se pueden construir en cualquier orden. Se presentarán los planos y las especificaciones finales de cada edificio a la BPDA para su aprobación antes de la emisión de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código para el edificio correspondiente.

El Anexo D brinda la ubicación aproximada y el volumen conceptual para los edificios del Proyecto de la Fase 4 y enumera los usos, las Alturas de Construcción máximas y las Superficies ~~Brutas~~-Construidas máximas. Según se utiliza en este Plan de Desarrollo, la Altura de Construcción excluirá las estructuras de los techos, las plataformas, los áticos y el equipo que

puedan estar ubicados en el techo de los edificios del Proyecto de la Fase 4 (incluidos a los fines de implementar conceptos de energía solar y ecológica, como paneles solares y áreas verdes en los techos), como se define en el Artículo 2A del Código, sujetos a revisión del diseño por parte de la BPDA. Todo el equipo que se instala para implementar conceptos de energía solar y ecológica, y que sea congruente con los planos de construcción finales aprobados por la BPDA quedarán excluidos ~~en el del~~ cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie ~~Bruta~~-Construida” tendrá el significado establecido en el Artículo 2A del Código. Las áreas de estacionamiento y carga en la superficie, congruentes con los planos de construcción final aprobados por la BPDA, constituirán estacionamiento requerido y quedarán excluidas ~~en el del~~ cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

Además, el desarrollo del Proyecto de la Fase 4 estará sujeto a los siguientes requisitos dimensionales y parámetros de diseño urbanístico:

- a. *Zonas de servidumbre.* En el **Anexo C-1** del Plan Maestro, se muestra un plano de las zonas de servidumbre propuestas dentro del PDA. Se concederán las zonas de servidumbre a la ciudad de Boston después de finalizar la construcción de todas las zonas de servidumbre y de los lotes de desarrollo adyacentes dentro el Proyecto Maestro, con respecto a las zonas de servidumbre según se muestra en dicho plano, incluidas las zonas de servidumbre dentro del Proyecto de la Fase 4. Una asociación de propietarios de los edificios de Suffolk Downs (Suffolk Downs building owner’s association, **SDOA**), financiada por contribuciones de propietarios de edificios individuales, se ocupará del mantenimiento de todas las zonas de servidumbre.
- b. *Usos activos de la planta baja.* Un mínimo del 75 % de las tiendas en la planta baja a lo largo de las zonas de servidumbre especificadas en el **Anexo D-2** se destinará a espacio para Usos activos de la planta baja.
- c. *Estructuras de base y retiros de los edificios.* ~~En el Adjunto al presente, se adjunta el Anexo D-3 donde se muestra~~ un plano que especifica las zonas con retiro de las estructuras de base es incluido en el Anexo D-3. Como se muestra en dicho plano, se requerirán retiros de los edificios a lo largo de ciertas fachadas de edificios, a lo largo de zonas de servidumbre públicas futuras, arriba de una estructura de base que no debe exceder los seis (6) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de seis (6) pisos y que no debe exceder los siete (7) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de siete (7) pisos, en el **Anexo D-3**. Dichos retiros serán de un mínimo de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, salvo que, para hasta el veinte por ciento (20 %) de la superficie lineal total donde se deberían cumplir las reglas de retiro dentro del Proyecto de la Fase 4, la BPDA haga una excepción de los requisitos sobre retiros en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.
- d. *Distancia mínima entre edificios.* La distancia mínima entre dos edificios con espacio habitable, cuyos elementos se construyan sobre una estructura de base, será de cincuenta (50) pies ~~(15,2 metros)~~.
- e. *Retiros de los edificios.* Los edificios cumplirán con las zonas de retiro de edificios mínimas para áreas de retiro de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, diez (10) pies ~~(3 metros)~~

- y quince (15) pies ~~(4,5 metros)~~, medidas desde el límite de la zona de servidumbre adyacente, en las ubicaciones que se muestran en el **Anexo D-4** que se adjunta en el presente. Para la medición del retiro de un edificio, no se tendrán en cuenta los casos en los que el exceso del límite sea menor, como toldos, cornisas, astas y letreros.
- f. *Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga.* ~~En el~~ Adjunto al presente, ~~se adjunta~~ un plano ~~en el~~ que ~~se especifican~~ especifica las zonas de servidumbre donde se prohíben las entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga, ~~que se adjunta~~ es incluido en el **Anexo D-5**. Para cada edificio, el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de estacionamiento no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, y el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de servicio y muelle de carga no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, salvo en los edificios específicos identificados en el **Anexo D-5**, donde se permiten rampas sobre acera más grandes, las rampas sobre la acera para entradas de estacionamiento pueden ser de hasta cuarenta y ocho (48) pies ~~(14,6 metros)~~ de ancho.
- g. *Pared* La máxima pared horizontal del edificio ~~horizontal máxima~~. La longitud horizontal máxima para paredes de edificios continuas dentro del Proyecto de la Fase 4 será de (x) 275 pies ~~(83,8 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea comercial y de (y) 410 pies ~~(124,9 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea residencial.

Cualquier cambio en los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico mencionados anteriormente requerirá la aprobación del BPDA en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.

Los requisitos de dimensiones o de diseño del Código (incluidas, entre otras, las disposiciones establecidas en las Secciones 53-51.2, 53-52, 53-53, 53-54, 53-55 y 53-56 del Código) no se aplicarán al Proyecto de la Fase 4 ni al Sitio de la Fase 4, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, el (los) edificio(s) y otras mejoras a este(os) se considerarán en cumplimiento con los requisitos de dimensiones, de diseño y medioambientales que se aplican al Proyecto de la Fase 4.

5. Usos propuestos para el Sitio de la Fase 4. Excepto según se enuncia a continuación para la parte del Sitio de la Fase 4 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, los usos permitidos dentro del Sitio de la Fase 4 incluirán los siguientes (cada uno se define en forma individual con más detalle en el **Anexo E** adjunto al presente): usos residenciales, para laboratorios, para investigación y ~~para~~ desarrollo, para oficinas, para hoteles, para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para atención médica del vecindario; si la BPDA lo aprueba, para educación y para ~~alojamiento,~~ dormitorios de estudiantes, para usos culturales y de la comunidad, instalaciones para reuniones públicas, para estacionamiento y para uso vehicular, para usos artísticos, para espacios abiertos y recreativos, para entretenimiento, para energía renovable, para el uso de equipos de comunicaciones inalámbricas, para señales y para usos ~~complementarios~~ relacionados y de adaptación (en conjunto, los “**Usos Permitidos**”). Excepto por la parte del Sitio de la Fase 4 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, y sujeto o congruente a la tabla del

Anexo D ~~o congruente con esta~~, todos los Usos Permitidos estarán permitidos dentro y en todo el Sitio de la Fase 4.

La parte del Sitio de la Fase 4 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights se puede usar ~~consolamente para~~ fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a ~~cocheras~~ estacionamientos, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y para usos ~~complementarios~~ relacionados a estos.

6. Espacios abiertos y diseños del paisaje propuestos. El Proponente incorporará espacios abiertos de acceso público, diseño del paisaje y elementos con capacidad de adaptación en el diseño del Proyecto de la Fase 4, incluidos en las mejoras a las zonas de amortiguación de los humedales junto al lado oeste de Tomasello Drive y en los segmentos adicionales de Manos Verdes Green Fingers. Se proporcionarán aproximadamente ~~175-000~~ 175,000 pies cuadrados (~~16 258,03 metros cuadrados~~) (alrededor de 4 acres ~~[1,62 hectáreas]~~) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 4, incluidas las áreas de espacio abierto que se muestran en el Anexo C y el espacio abierto ubicado en las parcelas de cada edificio. El Proponente y/o la SDOA construirá y mantendrá el espacio abierto, como espacio público, y todos los espacios abiertos se desarrollarán de acuerdo con las pautas para espacios abiertos que se adjuntan en el presente documento dentro del Anexo D-7. El espacio abierto del Proyecto de la Fase 4 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA, y cualquier espacio abierto o paisaje aprobado como parte de esa revisión se considerará en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 4 ni al Sitio de la Fase 4 para el espacio abierto ni para el diseño del paisaje, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la finalización, los propietarios de los edificios adyacentes o la SDOA estarán a cargo de mantener las áreas de espacios abiertos, de por vida, y las obligaciones de mantenimiento para las áreas de espacios abiertos pertenecientes a la ciudad de Boston se regirán por el contrato de mantenimiento correspondiente que se celebró por cada área de espacio abierto.

7. Transporte. El Proyecto de la Fase 4 implicará la construcción de la cuarta fase de una red más grande de calles, de ~~veredas~~ aceras, de senderos para bicicletas y de paseos peatonales para el uso de los residentes, de los empleados y de los visitantes del Proyecto de la Fase 4 y de las partes contiguas al Sitio Suffolk Downs en general. Se prevé que todas estas sean mantenidas y reparadas por el Proponente y/o por una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs o de partes de este. Las calles y las ~~veredas~~ aceras dentro del Sitio Suffolk Downs se construirán de forma tal que cumplan con un estándar único que es, generalmente, congruente con los estándares y con los requisitos de las Calles Completas de la ciudad de Boston, incluidos los requisitos para el acceso y para las sendas para bicicletas, y las Pautas para las Calles Completas de Revere. Los patrones de circulación vehicular, peatonal y de bicicletas del Proyecto de la Fase 4 propuestos están representados en el Plan Maestro, que se prevé que evolucionará con el tiempo en relación con el desarrollo del Sitio Suffolk Downs en general. A solicitud del Proponente, la BPDA puede aprobar cambios en la ubicación de las ~~calzadas~~ calles, de las sendas para bicicletas y de los caminos peatonales propuestos siempre que esos cambios sean congruentes con el carácter del Proyecto de la Fase 4 y del Proyecto Maestro.

El **Anexo F** establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán dentro de Boston (incluidas las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico dentro de Boston en relación con el Proyecto de la Fase 4) y especifica las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico a fin de implementarse en Revere en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las ~~grandes~~ mejoras a varias calzadas, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de ~~traslados en colectivos~~ autobús de enlace para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~ autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio e instalaciones para compartir bicicletas; todo esto se brindará como parte del Proyecto Maestro. El Proponente trabajará con la ~~ciudad~~ Ciudad de Boston, con el Departamento de Transporte de Massachusetts, con el Departamento de Conservación y Recreación de Massachusetts y con la ciudad de Revere para finalizar los detalles de la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte que se implementarán en relación con el Proyecto de la Fase 4. Conforme al Acuerdo Maestro de Plan de Acceso al Transporte (Transportation Access Plan Agreement, **TAPA**) que celebrarán el Proponente y el Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, **BTD**) con respecto al Proyecto Maestro, antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia para cada edificio del Proyecto de la Fase 4, el propietario del edificio correspondiente celebrará un TAPA para ese edificio con el BTD especificando la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte requeridas para ese edificio. El TAPA Maestro exigirá al Proponente que brinde una supervisión anual que incluya la supervisión del tráfico, la cantidad de pasajeros en el transporte público y la supervisión de la ocupación según corresponda para evaluar los efectos del tráfico y del tránsito del Proyecto de la Fase 4.

Si la cantidad de tráfico generada por los edificios del Proyecto de la Fase 4 y el desarrollo de fase 4 de Revere excede el nuevo promedio de viajes diarios [26 400], el Proponente deberá trabajar con la ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado.¹

Las zonas de servidumbre se otorgarán a la ciudad de Boston, luego de la finalización de la construcción de cada zona de servidumbre correspondiente y de los lotes de desarrollo adyacentes, de acuerdo con el Plan Maestro.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los ~~garajes~~ estacionamientos del Proyecto de la Fase 4 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 2181 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las ~~calzadas~~ calles de propiedad privada a lo largo del sitio. Se prevé que cada edificio tenga su propia área de carga y sus muelles de carga, que se pueden acceder usando las calles y los accesos internos. Se prevé que los compactadores de basura y los contenedores se ubicarán en las zonas de carga y no bloquearán el acceso a los muelles de carga.

¹ Las cifras finales ajustadas para respaldar las medidas de mitigación se confirmarán luego de que se complete el análisis de tráfico del Personal de Planificación de Transporte Central (Central Transportation Planning Staff, CTPS).

El estacionamiento propuesto para el Proyecto de la Fase 4 se ha determinado según sitios de TOD similares ubicados en contextos urbanos similares al Sitio de la Fase 4. Los siguientes radios de estacionamiento se utilizaron para determinar la capacidad del estacionamiento que debe proporcionarse para el desarrollo en el PDA:

- › Oficina: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)
- › Laboratorio: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)
- › Vivienda residencial: 0,5 a 1 espacio por unidad, con un máximo general de 0,75 espacios por unidad
- › Hotel: 0,5 espacios por habitación
- › Local de venta minorista: 0,5 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)

El Proponente se comprometió a controlar los datos sobre el estacionamiento relacionados con la construcción del Proyecto Maestro y a revisar los datos con la BPDA antes del comienzo de cada Fase después de la Fase 4, con el objetivo de ajustar/reducir la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases futuras, según sea necesario. El Proponente también utilizará los conceptos de estacionamiento compartido para disminuir la cantidad actual de espacios de estacionamiento y controlará minuciosamente la demanda de estacionamiento con el objetivo de reducir aún más la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases de construcción futuras, según sea necesario. Las demandas y los requisitos de estacionamiento y carga pueden satisfacerse, incluidas las necesidades de estacionamiento pasajero, a través de la construcción de nuevas instalaciones para estacionamiento, del uso de superficie para estacionamientos existente, del uso de instalaciones de estacionamiento compartidas y de la reserva de terreno para la construcción de futuros espacios de estacionamiento según las necesidades.

Las instalaciones de estacionamiento y de carga, y de circulación del tráfico del Proyecto de la Fase 4 estarán sujetas a la revisión del diseño y a la aprobación por parte de la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia, y las instalaciones de estacionamiento y de carga y la circulación del tráfico aprobada para cada edificio como parte de esa revisión se considerarán en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 4 ni al Sitio de la Fase 4 para el tráfico, para la carga y para la circulación, y este Plan de Desarrollo los sustituye.

9. Acceso al transporte público. El Proyecto de la Fase 4 se desarrollará en relación con la ~~reconstrucción~~ reurbanización general del Sitio Suffolk Downs para crear una red cohesiva de calles urbanas modernas principales, secundarias y terciarias, paseos peatonales, senderos para bicicletas, y ~~estacionamiento y estaciones~~ puestos para compartir y estacionar bicicletas,

conexiones ecológicas y servicios de traslado en colectivos. Todas estas fomentarán el uso público de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua.

10. Vivienda. El Proyecto de la Fase 4 incluye el desarrollo de, aproximadamente, ~~2-047 0002,047,000~~ 2,047,000 pies cuadrados ~~(190-172,52 metros cuadrados)~~ de Superficie Bruta Construida para usos residenciales y para usos complementarios relacionados a estos, que pueden incluir tanto la venta como el alquiler de las unidades. El Proponente tiene la intención de reservar el 13% de la cantidad total de las unidades (o, según la elección de la BPDA como se establece a continuación, el 13 % de los pies cuadrados del espacio para unidades de vivienda) como unidades asequibles ~~en el marco del programa de viviendas regido por~~ conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) ~~en virtud~~ de la Orden del Alcalde relativa al Desarrollo Incluyente (Mayor's Order Relative of Inclusionary Development) con fecha del 09 de diciembre de 2015 (Inclusionary Development Policy, **IDP**). Conforme al Acuerdo Maestro de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial ~~deberá celebrar~~ celebrará un Acuerdo de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible con la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme al Artículo 80B. Las unidades de vivienda asequibles requeridas se pueden proporcionar en el lugar según lo requerido por la IDP o, sujeto a la aprobación de la BPDA, se pueden redistribuir en otros edificios dentro del Sitio Suffolk Downs o en otra ubicación fuera del sitio.

Además, el Proponente asumió los siguientes compromisos con respecto a las viviendas asequibles fuera del sitio en East Boston:

- a. Conforme a la IDP, la prioridad ha sido proporcionar un porcentaje determinado del total de las unidades en el sitio y hacer que estas unidades sean similares en tipo y tamaño a las unidades de valor de mercado. Por consiguiente, un porcentaje significativo de unidades creadas en virtud de la IDP son estudios o unidades de un dormitorio. Sin perjuicio de lo antes mencionado, a fin de aumentar las unidades de tamaño grande aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios), a criterio de la BPDA, el Proponente está dispuesto a separar el 13 % de la superficie total de todas las unidades de vivienda dentro del PDA, incluidas las unidades para venta y alquiler, para unidades asequibles en virtud de la IDP, en lugar de un porcentaje determinado de la cantidad total de unidades de vivienda dentro del PDA, con el fin de facilitar la disposición de unidades asequibles más grandes.
- b. A criterio de la BPDA, el Proponente ha aceptado proporcionar las unidades de alquiler asequibles en el sitio en un promedio del 70 % del Ingreso Medio del Área (Area Median Income, **AMI**), en lugar de proporcionar dichas unidades al 70 % del AMI. El AMI máximo de cualquier unidad asequible individual no puede ser mayor que el 80 % del AMI. Este cambio en cuanto a la práctica habitual en virtud de la IDP se permite en esta área de la Ciudad y garantizará que los residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI cuenten con servicios y puedan acceder a viviendas en Suffolk Downs.

- c. El Proponente ha aceptado brindar una contribución de [MONTO A DETERMINAR] a un fondo de estabilización de vivienda, que se utilizará para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston con la compra y, luego, la implementación de restricciones de ingreso en unidades de vivienda de valor de mercado existentes. El fondo tiene el objetivo de solucionar los problemas de desalojamiento continuo en East Boston y los alrededores, y de que el financiamiento funciones de manera similar al Programa de Oportunidad de Adquisición de la Ciudad. Esta contribución se realizará en dos pagos iguales, el primer pago vencerá treinta (30) días después de la fecha en que el período de apelación finalice (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para todas las aprobaciones discrecionales de Boston del Proyecto Maestro, y el segundo pago vencerá treinta (30) días después de que finalice el período de apelación (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para un permiso de edificación para la construcción del primer edificio en el PDA.
- d. El Proyecto Maestro es un Proyecto de Impacto de Desarrollo que iniciará la realización de pagos por exacción de viviendas sustanciales, que la BPDA y la ciudad de Boston utilizarán, en colaboración con las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston, para construir o hacer que se construyan unidades de vivienda destinadas exclusivamente a residentes de recursos bajos y moderados de East Boston. Si la Ciudad lo solicita, el Proponente realizará pagos de vinculación para cada edificio cuando se emita un permiso de edificación en lugar de luego de siete años como lo permite el Código, con una tasa de descuento conforme a las prácticas habituales de la ciudad.
- e. El Proponente ha aceptado buscar financiamiento para la infraestructura (p. ej., subvenciones, financiamiento con bonos y/u otros programas de incentivos), en colaboración con la Ciudad y la Mancomunidad, para el extenso trabajo de calles e infraestructura requerido para el Proyecto Maestro. Para cualquiera de dichos fondos que se reciben hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener el financiamiento de la infraestructura, en lugar de conservar los beneficios financieros netos de esto, el Proponente realizará contribuciones adicionales, en una base dólar por dólar (1:1), al fondo de estabilización de vivienda mencionado anteriormente.

Como requisito para la emisión del primer permiso de ~~edificaeión~~construcción para ~~la construcción de~~ cualquier edificio dentro del Proyecto de la Fase 4, se debe haber registrado la Cláusula de No Discriminación requerida por el Plan Maestro.

11. Edificios ecológicos. El Proyecto de la Fase 4 cumplirá con el Artículo 37, Edificios ecológicos, del Código. Además, el Proponente se ha comprometido a que, tras la finalización de los Proyectos de la Fase 1 a la Fase 4, al menos, el 70% de los edificios desarrollados en dichas fases (en conjunto) ~~satisfagan los~~satisfarán requisitos de, al menos, la calificación de oro de LEEDv4 y los demás edificios ~~satisfagan~~satisfarán, al menos, los requisitos de la calificación de plata de LEEDv4.

12. Señalización. El programa de señalización del Proyecto de la Fase 4 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA y cualquier ~~letrero~~rotulo que cumpla con las pautas

de señalización aprobadas o esté aprobado de algún otro modo por la BPDA se considerará que cumple con este Plan de Desarrollo.

13. Procedimientos de revisión del desarrollo. Todos los planes para el diseño del Proyecto de la Fase 4 están sujetos a la revisión continua del diseño y del desarrollo, y a la aprobación de la BPDA. Esta revisión se realizará de conformidad con la Revisión ~~del Proyecto Grande~~ de Proyectos a Grand Escala según la Sección 80B del Código.

14. Beneficios públicos. El Proyecto de la Fase 4 brindará considerables beneficios públicos al vecindario de East Boston y a la ciudad de Boston al avanzar los objetivos del Plan Maestro para transformar la parte de Boston de las instalaciones de la antigua pista de carreras subutilizada, Suffolk Downs, en un centro dinámico que promueve la innovación y el comercio a través del desarrollo de un nuevo vecindario con una combinación de usos activos, alegres vivaces y adecuados apropiados, conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos, por comercios para el vecindario y por espacios cívicos. En consonancia con las prioridades de la ciudad de Boston observadas en el plan de la ciudad *Albergar una ciudad cambiante, Boston 2030 (Housing a Changing City Boston 2030)*, el Proyecto de la Fase 4 también aportará un aumento sustancial en las unidades de viviendas. En el **Anexo F**, se adjunta una lista exhaustiva de las medidas específicas de mitigación para el Proyecto Maestro, en las que se aclaran las medidas que se proporcionarán para el Proyecto de la Fase 4. Entre los muchos otros beneficios anticipados, se prevé que el Proyecto de la Fase 4 haga lo siguiente:

- a. Diversifique y expanda la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante la incorporación de usos residenciales, para restaurantes y para comercios, brindando opciones de empleo en el lugar para un amplio espectro de residentes de Boston.
- b. Cree diferentes tipos de viviendas para los diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejas personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos y familias), incluida una cantidad importante considerable de unidades asequibles ~~en respaldo del~~ conforme al Programa de Viviendas Incluyentes de la ciudad de Boston.
- c. Revitalice y energice el carácter estético del Sitio de la Fase 4, y conecte las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades ~~para realizar~~ ejercicios de deporte y recreativas recreación.
- d. Cree oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión de una asignación de aproximadamente el 10% de los espacios comerciales en los Proyectos ~~desde de~~ la Fase Fases 1 ~~hasta la Fase~~ 4 (en conjunto) a comercios locales con términos de alquiler flexibles conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.

- e. Apoye a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles, al menos, ~~2500~~2,500 pies cuadrados (~~232,26 metros cuadrados~~) de espacio para la comunidad en el Proyecto de la Fase 1 o en algún otro lugar del Proyecto Maestro (este espacio se puede reubicar dentro del Proyecto Maestro) conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.
- f. Genere beneficios económicos ~~importantes~~considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.
- g. Genere fondos de vinculación de viviendas y empleos para la ciudad de Boston según lo exigido por la Sección 80B-7(3)(a) del Código, a través de Acuerdos del Impacto del Desarrollo del Proyecto individuales celebrados por el propietario de cada edificio residencial, todo de conformidad con un Acuerdo del Proyecto sobre el Impacto del Desarrollo que se celebrará entre el Proponente y la BPDA para cada edificio con Usos con Impacto del Desarrollo antes de la emisión de un permiso de construcción. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de \$~~9,039.03~~ y de \$~~1,781.78~~ por pie cuadrado de ~~superficie bruta construida~~Superficie Construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros ~~100 000~~100,000 pies cuadrados (~~9290 metros cuadrados~~) de Superficie Bruta Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.
- h. Aplique los principios del ~~desarrollo orientado~~Desarrollo Orientado al ~~tránsito~~Tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de la estación de la línea azul de Suffolk Downs contigua y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas puestos para estacionar bicicletas y ~~estaciones~~ de bicicletas compartidas.
- i. Desarrolle conexiones mejoradas con los vecindarios contiguos a East Boston y a Revere, incluidos paseos peatonales y senderos de bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles.
- j. Mejore la infraestructura del sistema de transporte local y regional y los servicios mediante la cuarta fase de un programa de aproximadamente \$50 millones para mejoras fuera del sitio a numerosas calles clave, intersecciones e infraestructura relacionada, incluidas mejoras significativas a la Ruta 1A, que se construirá como parte del Proyecto Maestro, así como un ~~sólido~~fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de ~~traslados en colectivo~~autobús de enlace dentro del ~~sitio~~Sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.
- k. Avance con los objetivos y con las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 al exceder los

requisitos del Artículo 37 del Código, con criterios de diseño de construcción que cumplan o sobrepasen la calificación de plata LEEDV4 para todos los edificios del Proyecto de la Fase 4 y cumpliendo los estándares de oro de LEEDv4 para el 70%, como mínimo, de los edificios del Proyecto ~~desde la Fase de las Fases 1 hasta la Fase~~ 4 (en conjunto).

- l. Avance ~~con~~ los objetivos y ~~con~~ las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 a través de la construcción de todas las viviendas adosadas y de las viviendas unifamiliares para que sean viviendas pasivas y/o equivalentes a E+.
- m. Avance ~~con~~ los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras en los edificios y en el sitio diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas ~~con un 1 % de~~ probabilidad frecuencia de ~~que ocurran~~ 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como ~~tierra adentro del interior~~, incluidos los posibles impactos de los sucesos de precipitaciones extremas debido al cambio climático y a la inundación de la costa debido al aumento del nivel del mar. Estas medidas de adaptación incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso y que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.

15. Procedimientos de revisión del desarrollo. El Proyecto de la Fase 4 está sujeto a la Revisión ~~del~~ Proyecto a Gran Escala en virtud de la Sección 80B del Código. La BPDA ha aprobado los planes conceptuales adjuntos al presente, como **Anexo D**. El diseño de los edificios individuales y espacios abiertos estará sujeto al proceso de aprobación descrito en el presente, el que incluirá la revisión por parte de la Comisión de Diseño Cívico de Boston y la revisión posterior por parte de la BPDA del diseño esquemático, de los gráficos de diseño esquemático, de diseño del desarrollo, y de construcción, de conformidad con las Pautas para la Revisión del Desarrollo de la BPDA y con el Artículo 80B del Código. Antes de la aprobación de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia para el Proyecto de la Fase 4 o de una parte de este conforme a este Plan de Desarrollo, la BPDA completará el siguiente proceso de revisión:

- a. El proponente deberá realizar una reunión con el personal de la BPDA, antes de la presentación, para iniciar el proceso y ~~la revisión de~~ revisar la solicitud propuesta.
- b. Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios o espacios abiertos, según corresponda, para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 4, que deberá contener, según corresponda, lo siguiente:

- (i) documentos de diseño esquemático, incluido un plano del sitio, planos esquemáticos de construcción, planos de espacios abiertos y de diseño del paisaje, y diseños esquemáticos de las calles,
 - (ii) estudios con respecto al viento, a las sombras, al ~~resplandor~~[reflejo solar](#) y a luz del día/~~eúptas~~[cielo](#),
 - (iii) los informes [más recientes](#) de monitoreo del tráfico para el tráfico generado por el Proyecto Maestro,
 - (iv) una lista de verificación de LEED para cada edificio,
 - (v) planos de drenajes,
 - (vi) información actualizada sobre la infraestructura de los edificios públicos relevantes,
 - (vii) una descripción de las medidas de mitigación que se tomarán con respecto a cada edificio según el programa de mitigación adjunto como **Anexo F**,
 - (viii) un plan de manejo de la construcción en cuanto a los impactos de los períodos de construcción,
 - (ix) una hoja informativa que resuma la información contenida en el paquete de revisión del diseño de edificios, que se brindará en inglés y en español, y
 - (x) variaciones propuestas de los requisitos dimensionales y de los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera.
- c. Se brindarán copias del paquete de revisión del diseño de edificios para la revisión a los dirigentes elegidos que representen el [Área](#) PDA del Plan Maestro, a los organismos relevantes de la ciudad, a la Comisión de Diseño Cívico de Boston y al Grupo Asesor de Impactos (Impact Advisory Group, **IAG**).
 - d. La BPDA anunciará públicamente la disponibilidad del paquete de revisión del diseño de edificios y se pondrán copias a disposición en la sucursal de East Boston de la Biblioteca Pública de Boston (East Boston Branch Library), y se podrá ver y descargar en el sitio web del Proponente.
 - e. El Proponente presentará el paquete de revisión del diseño del edificio al IAG y responderá [a](#) preguntas del IAG, y el IAG tendrá la oportunidad de brindar comentarios a la BPDA.
 - f. La BPDA llevará a cabo una reunión comunitaria en la que el Proponente presentará el paquete de revisión del diseño de edificios y responderá preguntas

de los miembros de la comunidad, y los miembros de la comunidad tendrán la oportunidad de realizar comentarios a la BPDA.

- g. El período para los miembros del IAG y para los miembros de la comunidad para realizar comentarios a la BPDA será de, al menos, 19 días, después de la reunión comunitaria.
- h. La BPDA completará su revisión del diseño esquemático y de otros materiales presentados conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código; y la BPDA puede aprobar las variaciones requeridas de los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera, luego de la revisión por el IAG y la Comisión de Diseño Cívico de Boston.

La BPDA no aprobará la emisión de la Certificación de Congruencia ni la de la Certificación de Cumplimiento solicitada hasta que el proceso en curso se haya completado. La emisión de la Certificación de Congruencia y de la Certificación de Cumplimiento también ~~estará sujeta~~ estarán sujetas a una revisión posterior; de parte de la BPDA, ~~del de los planos de~~ diseño del desarrollo y de los planos de construcción para los edificios individuales conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código. Los aspectos del Proyecto de la Fase 4 también pueden requerir aprobaciones de otros organismos gubernamentales, como la Comisión de Mejoras Públicas de la ciudad de Boston y la Comisión de Conservación de Boston. No se requerirá ningún permiso de la Junta de Apelaciones de Zonificación (Zoning Board of Appeals) para ningún elemento del Proyecto de la Fase 4 incluido en este Plan de Desarrollo, ~~ya que este puede estar~~ como haya sido enmendado.

16. Efecto del Plan de Desarrollo. Este Plan de Desarrollo establece la zonificación para todos los elementos del Proyecto de la Fase 4 para el Sitio de la Fase 4. Este Plan de Desarrollo es congruente con el Plan Maestro y, por lo tanto, se presume que cumple y es congruente con la zonificación subyacente y con todas las demás disposiciones del Código en la medida que esos requisitos hayan sido abordados en este Plan de Desarrollo.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Congruencia o de una Certificación Parcial de Congruencia confirma la congruencia de cada elemento correspondiente del Proyecto de la Fase 4 con este Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en el Plan de Desarrollo. Para implementar el Proyecto de la Fase 4, se pueden crear nuevas parcelas legales, y una o más pueden ser alquiladas o traspasadas bajo derechos de propiedad independientes. A pesar de que las parcelas legales pueden ser poseídas bajo derechos de propiedad independientes y/o pueden estar separadas por calles, los requisitos de dimensiones establecidos en este Plan de Desarrollo (excepto la altura máxima de los edificios) se aplicarán al Sitio de la Fase 4 en su conjunto y no a cada parcela individual, y cada edificio por separado será elegible y podrá recibir una Certificación de Congruencia. La falta de cumplimiento de cualquier edificio no afectará el cumplimiento de ningún otro edificio para el ~~que~~ cual se haya emitido un Certificado de Congruencia o el derecho a construir algún otro edificio contemplado en este Plan de Desarrollo.

17. Enmienda al Plan de Desarrollo. Cualquier propietario de una parcela individual dentro del Sitio de la Fase 4 puede ~~intentar obtener~~pedir la enmienda de este Plan de Desarrollo solo para esa parcela de conformidad con los procedimientos establecidos por el Código sin el consentimiento de ningún otro propietario de la tierra dentro del Sitio de la Fase 4, siempre que, esa enmienda no afecte los derechos o las obligaciones de ningún otro propietario de la tierra del Sitio de la Fase 4 bajo este Plan de Desarrollo o cualquier acuerdo entre el Proponente y la BPDA, u otro organismo de la ciudad. Dado el alcance del Proyecto Maestro propuesto y dadas las diferentes revisiones necesarias para garantizar todos los permisos y las aprobaciones requeridas, el Proponente puede solicitar realizar modificaciones a los edificios y a las mejoras al sitio incluidas en el Proyecto de la Fase 4. La BPDA puede aprobar las modificaciones propuestas al uso principal y al diseño de los edificios individuales, y las mejoras al sitio como parte del proceso de revisión del desarrollo, sin que sea necesaria una enmienda a este Plan de Desarrollo, siempre que, en ningún caso, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Total, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Residencial o la Superficie ~~Bruta~~-Construida No Residencial para el Proyecto de la Fase 4 aumente o disminuya más del 10% sin una enmienda a este Plan de Desarrollo según ~~lo determine~~ la determinación de la BPDA. Pese a cualquier disposición contraria a este Plan de Desarrollo, no se puede aumentar la Altura de Construcción o la Superficie ~~Bruta~~-Construida de ningún edificio ubicado dentro de la Zona de Transición de Orient Heights y no se puede cambiar el lugar de ningún edificio de la Zona de Transición de Orient Heights ~~puede moverse para que quede~~ más cerca ~~del~~ límite sur del Sitio de la Fase 4 que la distancia que se muestra en el Anexo C, sin una enmienda a este Plan de Desarrollo y al Plan Maestro.

Anexo A

Descripción legal del Sitio de la Fase 4

[consulte el adjunto]

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 4

[consulte el adjunto]

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]

Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies {metros})	Superficie Bruta Construida aproximada <u>Superficie Construida</u> <u>Aproximada</u> (pies cuadrados {metros cuadrados})
B10	Vivienda residencial	120 (36,58)	184.589 (17.148,88) <u>184.589</u>
B11	Vivienda residencial	120 (36,58)	216.750 (20.136,73) <u>216.750</u>
B27	Vivienda residencial	200 (60,96)	322.180 (29.931,50) <u>322.180</u>
B28	Vivienda residencial	200 (60,96)	548.261 (50.935,11) <u>548.261</u>
B29	Vivienda residencial	200 (60,96)	546.054 (50.730,08) <u>546.054</u>
B31	Vivienda residencial	200 (60,96)	195.363 (18.149,82) <u>195.363</u>
B32	Comercial	200 (60,96)	364.879 (33.898,37) <u>364.879</u>
B35	Comercial	220 (67,06)	335.039 (31.126,14) <u>335.039</u>
B39	Comercial	220 (67,06)	338.553 (31.452,60) <u>338.553</u>
SF02	Vivienda residencial	40 (12,19)	16.672 (1548,88) <u>16.672</u>
SF03	Vivienda residencial	40 (12,19)	16.672 (1548,88) <u>16.672</u>
BR01	Comercial	180 (54,86)	98.169 (9120,20) <u>98.169</u>
Total			3.183.180 (295.727,10) <u>3.183.180</u>

Anexo D-1

Omitido intencionalmente

Anexo D-2

Usos activos de la planta baja

[consulte el adjunto]

Anexo D-3

Plan de retiro de la estructura de base del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-4

Plan de retiros del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-5

Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga

[consulte el adjunto]

Anexo D-6

Omitido intencionalmente

Anexo D-7

Pautas para espacios abiertos

[consulte el adjunto]

Anexo E

Listado de usos permitidos²

Usos de laboratorio, ~~de investigación~~ y de investigación y desarrollo

- Usos de Investigación y Desarrollo, y Usos de Laboratorio Científico, incluidos, entre otros, laboratorios básicos, laboratorios de investigación o de desarrollo de productos o fabricación de prototipos, o un establecimiento dedicado a la evaluación y al análisis científico, y a la aplicación de hipótesis de investigación a través de experimentación.

Usos de oficina

- Usos de oficina, incluidos, entre otros, organismos u oficinas profesionales, trastiendas, oficinas compartidas, oficinas en general y usos de oficina para compañías aseguradoras, para grupos culturales, para organizaciones de servicio a la comunidad, para bancos y para oficinas de arquitectos, de abogados, de odontólogos, de médicos y de otros profesionales.

Usos residenciales

- Usos residenciales, incluidos, entre otros, viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, viviendas residenciales multifamiliares y hogares de ~~ancianos~~personas mayores, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas microunidades, estudios, unidades de una, dos o tres habitaciones, y departamentos de estadía prolongada.

Usos de hotel

- Usos de hotel y centros de conferencias, incluidos, entre otros, alojamiento y desayuno, centro de conferencias, habitaciones ejecutivas, hotel, incluidas las estadías prolongadas en el hotel.

Usos de restaurant

- Usos de restaurant, incluidos, entre otros, comedores, restaurant con o sin entretenimiento en vivo, cafetería, bar con o sin entretenimiento en vivo, establecimientos en los que se sirve o no alcohol y/u otro lugar para el servicio o para la venta de comidas y/o bebidas para el consumo en el lugar y en el que se sirve o no alcohol, incluidos los ~~bares~~cafés al aire libre, los lugares para la venta y el consumo de comidas y bebidas, que sirven o no alcohol, en los que se brinda entretenimiento o se baila, o ambas, en una estructura, venta en el mostrador, no completamente secundaria a un comercio minorista local o uso de restaurant, de comidas o bebidas preparadas para el consumo fuera del

² Los términos en mayúsculas, pero no definidos en este Anexo E, representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia a partir de la fecha del presente, y no según las enmiendas de aquí en adelante.

local o para el consumo en el local si se venden de tal modo que la comida o la bebida esté lista para ser llevada, pastelería, café, ~~bar, chareutería~~ comedor, delicatessen y/o ~~ena~~ cafetería e instalaciones para reuniones públicas.

Usos para comercios, bancos, servicios y ventas al por mayor

- Usos para comercios, usos para bancos, ~~y~~ servicio postal, usos servicios y ventas al por mayor, incluidos, entre otros, comercios o servicios, que abarcan, sin limitaciones, tiendas al servicio de los negocios minoristas locales o servicios para satisfacer las necesidades del vecindario, incluidas, entre otras, peluquería, salón de belleza, zapatero, lavandería autoservicio, fotocopiadora, sastre, oficina postal, lavandería con retiro y devolución de prendas o tintorería, licorería, taller de costura, lavandería a mano, tienda de artículos al por menor, incluidas, entre otras, las siguientes: alimentos, alcohol, artículos ~~ee~~ emadoshorneados, comestibles, medicamentos, productos con tabaco, ropa, productos secos, libros, películas, videos, software para computadoras, arte, flores, pinturas, herramientas y pequeños artículos para el hogar, venta al ~~menudeo~~ menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, ~~almacenamiento~~ tienda de mercadería general, ~~de centros comerciales y complementarios~~ con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y ~~loales~~ un negocio de venta al por mayor.

Usos para la comunidad y culturales

- Usos para la comunidad y culturales, incluidos, entre otros, atención de niños, que incluyen, sin limitaciones, centros de atención durante el día, guarderías, centros de educación o de tutoría, centros comunitarios, usos para el arte y usos mixtos de artistas, incluidos, entre otros, talleres, estudios de bellas artes, galerías de arte (comerciales o sin fines de lucro) y espacios para exhibiciones, talleres de arte con aguja, alquiler de disfraces, exhibiciones históricas, reparación de instrumentos musicales, espacios públicos de muestras de arte, estudios (de música, de danzas, de artes visuales o de teatro) y venta de entradas.

Usos para instalaciones de reuniones públicas

- Instalaciones de reuniones públicas, como auditorios, teatros, salas de conciertos, salones de baile, autocines o estadios.

Usos para la atención médica del vecindario

- Consultorios médicos, clínicas, incluidas las instalaciones para procedimientos ambulatorios, centros de vida asistida ~~o~~ y de ~~atención médica~~ cuidos custodiales.

Usos para educación y para alojamiento

- ~~Alojamiento~~ [Viviendas para estudiantes](#) e instalaciones satélites para facultades, universidades ~~o~~, escuelas profesionales, o escuelas de oficios, en cada caso solo si están aprobados por la BPDA.

Usos artísticos

- La creación, la fabricación o el montaje de artes visuales, incluidas, ~~entre otras~~, obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos ~~artísticos~~ [de bellas artes](#) creados, fabricados o montados a los fines de ser vendidos, exhibidos, entregados por encargo o en consignación, o vendidos por artistas o artesanos, o clases para la enseñanza del arte.

Usos para estacionamiento y vehiculares

- Usos para estacionamiento, incluidos, entre otros, garajes de estacionamiento, estacionamiento en la calle, servicios de limpieza de vehículos, servicios para compartir autos y/o bicicletas y agencias de alquileres de vehículos, principalmente para residentes, empleados y visitantes del Sitio Suffolk Downs y de los vecindarios aledaños.

Usos para energía renovable

- Instalaciones y equipos de energía renovable, incluidos, entre otros, paneles solares para la producción de electricidad e instalaciones de energía eólica integradas ~~dentro de~~ [con](#) la construcción.

Usos para equipos de comunicaciones inalámbricas

- Equipo de comunicaciones inalámbricas, incluidas, entre otras, antenas, platos de comunicaciones y otro equipo de recepción y transmisión, y estructuras de montaje de equipos relacionadas con la transmisión inalámbrica o con la recepción de señales de comunicación electromagnéticas.

Usos para espacios abiertos y recreativos

- Usos para espacios abiertos, incluidos, entre otros, espacios abiertos para uso recreativo activo o pasivo, y espacios abiertos públicos.

Usos para entretenimiento

- Usos para entretenimiento, incluidos, entre otros, teatros, bares, centros de bienestar y/o gimnasios.

Señales

- Señales, según lo permitido conforme al Plan de Desarrollo del PDA aplicable.

Usos complementarios y ~~para adaptación~~ usos auxiliares

- Usos complementarios y usos ~~para adaptación~~ auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o ~~para adaptación~~ auxiliar y, normalmente, relacionados con un uso principal legal, el almacenamiento de líquidos inflamables y gases relacionados con un uso legal, viviendas permanentes para el personal que debe residir en un lote para la ~~seguridad~~ operación segura y adecuada ~~operación~~ de un uso principal legal, almacenamiento o ~~tenencia complementaria~~ vivienda auxiliar de animales de laboratorio, centro de día y/o centro de salud, estacionamiento en un garaje, servicios de autos compartidos, y/o servicios de bicicletas compartidas ~~que se estacionan en la calle~~.

Anexo F

Suffolk Downs

Resumen de beneficios públicos y de las medidas de mitigación relacionadas con el proyecto

General	
Diversificar y expandir la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante un nuevo desarrollo con una combinación de usos, incluidos usos para oficina, para laboratorios, para comercios y para hoteles, brindando una amplia variedad de opciones para un amplio espectro de residentes.	Todas las fases de construcción
Crear diferentes tipos de viviendas para diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejas personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos personas mayores y familias).	Todas las fases de construcción
Revitalizar y energizar el carácter estético del PDA, y conectar las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades para realizar ejercicios y recreativas.	Todas las fases de construcción
Invertir más de \$170 millones en todo el sitio Suffolk Downs, en calles, veredas aceras , senderos para bicicletas y caminos peatonales públicos, instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y el drenaje pluvial, y espacios abiertos para crear una infraestructura pública sólida fuerte para el Proyecto Maestro, sin costos para la ciudad Ciudad de Boston.	Todas las fases de construcción
El 25% del sitio será construido y mantenido como espacio abierto de acceso público, con aproximadamente 27 acres (10,93 hectáreas) en Boston y 13 acres (5,26 hectáreas) adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Otorgar a la Ciudad la propiedad de aproximadamente 2,5 acres (1 hectárea) y el derecho de servidumbre en aproximadamente 3 acres (1,2 hectáreas) adicionales de áreas de espacios abiertos clave, y proporcionar derechos de programación compartidos a la Ciudad con respecto a las partes clave del sistema de espacios abiertos, en cada caso de acuerdo con el Plan Maestro.	Tras la finalización de la construcción de los espacios abiertos correspondientes y los lotes de desarrollo adyacentes.
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13%, hasta 900 unidades asequibles calculadas estimadas (o el 13 % del espacio de unidades de vivienda en el sitio como se describe a continuación).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales

<p>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades asequibles en edificios residenciales que equivalgan al 13 % de la superficie construida de unidades de vivienda (en lugar del 13 % de la cantidad de unidades) a fin de aumentar las unidades de vivienda asequibles aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios).</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades residenciales a residentes con un ingreso promedio igual al 70 % del AMI para que algunas unidades puedan proporcionarse a residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Realizar una contribución de [monto a determinar] a un nuevo Fondo de Estabilización de Vivienda del Vecindario East Boston y trabajar con la Ciudad para otorgar partes de los pagos por exacción de viviendas futuros (fondos de vinculación) a este nuevo Fondo de Estabilización del Vecindario East Boston a fin de ayudar a solucionar los problemas de desalojamiento continuos en East Boston y los alrededores.</p>	<p>Financiamiento en 2 pagos iguales, (A) 30 días después de la finalización del período de apelación para las aprobaciones discrecionales de Boston y (B) 30 días después de la finalización del período de apelación para un permiso de edificación para el primer edificio en el PDA.</p>
<p>Buscar financiamiento de infraestructura para el Proyecto Maestro y para cualquier fondo que se reciba hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener dicho financiamiento de infraestructura, en una base dólar por dólar (1:1), realizar contribuciones adicionales al Fondo de Estabilización de Vivienda de East Boston mencionado anteriormente.</p>	<p>Antes de completar la infraestructura en el sitio.</p>
<p>Crear hasta 14,00014,000 nuevos puestos de trabajo en la construcción y de 25,000 a 50,00025,000 a 50,000 nuevos puestos de trabajo permanentes.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Generar beneficios económicos importantesconsiderables para la ciudadCiudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Pagos por exacción de viviendas y de los empleadosdesarrollo de empleo (es decir, vinculación) a la ciudadCiudad de Boston. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de \$9,039.03 y de \$1,781.78 por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los primeros 100,000100,000 pies cuadrados (9290,30 metros cuadrados)</p>	<p>Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo</p>
<p>Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión del 10% de la superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.</p>	<p>Todas las fases de construcción en Boston</p>
<p>Respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles 25002,000 pies cuadrados (232,26 metros)</p>	<p>Construcción de la Fase 1B</p>

<p>cuadrados de espacio cívico en planta baja que se ubicarán en un edificio de la Fase 1 en Belle Isle Square</p> <p>temporariamente <u>provisionalmente</u>, antes de ser reubicados en una ubicación permanente en una fase posterior del proyecto.</p>	
<p>Pagos por mitigación de afluencia <u>flujo</u> e infiltración de \$<u>9,649.64</u> por galón de flujo sanitario agregado</p>	<p>Todas la fases de construcción en Boston</p>
<p>Aplicar los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y <u>puestos para estacionar bicicletas, y</u> estaciones de bicicletas compartidas, incluida la instalación de aproximadamente 9200 pies lineales (2804,1 metros) de sendas para bicicletas y de aproximadamente 8100 pies lineales (2468,8 metros) de carriles para bicicletas separados en el Proyecto Maestro.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Avanzar con los objetivos de adaptación de la ciudad <u>Ciudad</u> de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas con un 1 % de probabilidad <u>frecuencia</u> de que ocurran <u>100 años</u>, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como tierra adentro del interior. Estas medidas incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y <u>de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso</u>, que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.</p>	<p>Todas las fases de construcción</p>
<p>Registrar una cláusula de no discriminación que prohíba la discriminación por raza, credo, religión, color, nacionalidad, ascendencia, edad (salvo con las viviendas para la tercera edad que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingreso, ser beneficiario de asistencia social, asistencia con el alquiler, subsidio de vivienda, experiencia militar o información genética, en la venta, alquiler con opción a compra o alquiler, o en el uso u ocupación del PDA o cualquier parte de esta.</p>	<p>Antes de comenzar la construcción del primer edificio en Boston.</p>

Otorgar zonas de servidumbre a la ciudad de Boston con respecto a las zonas de servidumbre especificadas de acuerdo con el Plan Maestro.	Después de completar la construcción de todas las zonas de servidumbre y los lotes de desarrollo adyacentes.
Humedales y cursos de agua	
Mejoras a la orilla de Horseshoe Pond	Construcción de la Fase 1B
** Huminación natural del conducto Abertura de la alcantarilla de Sales Creek	Construcción de la Fase 2R
Mejora de la vegetación/Restauración de la ribera del río (Riverfront Area, RFA)	Construcción de las Fases 2B, 2R, 3B, 3R y 4R
Control de especies invasivas	Construcción de la Fase 1R
**Mitigar los posibles impactos temporarios fuera del sitio en las áreas de recursos (orilla, humedales rodeados de vegetación [Bordering Vegetated Wetlands, BVW], suelo debajo de cuerpos de agua y de cursos de agua [Land Under Waterbodies and Waterways, LUWW], RFA, suelo sujeto a inundaciones por tormentas costeras [Land Subject to Coastal Storm Flowage, LSCSF]) debido a conexiones de desagüe provisionarias (parcialmente en el sitio) al restaurarlas dentro del radio de acción en el lugar actual, inmediatamente después de que finalice la instalación.	Construcción de la Fase 1R
Mitigar los posibles impactos fuera del sitio a las áreas de recursos debido a las mejoras al tráfico, si es necesario.	Inmediatamente después de las mejoras al tráfico
Manejo de aguas pluviales	
Construir un sistema de manejo del agua pluvial que mejorará la calidad general de la escorrentía del agua pluvial (incluye desarrollo de bajo impacto (low impact development, LID), que se usará para riego y que abordará la mayor intensidad futura de las tormentas, debido al cambio climático, en el futuro .	Todas las fases de construcción
Trabajar con Massport para garantizar que las compuertas y los conductos las alcantarillas que se encuentran debajo de la Ruta 1A y hacia Chelsea Creek tengan suficiente capacidad para transportar caudales anticipados.	Construcción de la Fase 2B
Instalar una instalación de detención de 52-000 52,000 pies cúbicos (1472,48 metros cúbicos) de agua pluvial subterránea dentro de la cuenca de Chelsea Creek.	Construcción de la Fase 4B
Exigir que todos los edificios de la cuenca Chelsea Creek almacenen, reutilicen o filtren dejen infiltrar las primeras 1,0 1,0 pulgadas (2,5 centímetros) de agua de lluvia.	Durante la construcción de todas las fases
Reducir el área impermeable general en todo el sitio > 10% al reducir el área impermeable propuesta dentro de los espacios abiertos y aumentando las azoteas con cubierta vegetal un 20%:	Durante la construcción de todas las fases

Espacio abierto	
Plaza Belle Isle Square y **Plaza Beachmont	Construcción de la Fase 1B/1R
Espacio central común, **Teatro al aire libre	Construcción de la Fase 2B/2R
Green Fingers, paseos peatonales junto a Sales Creek, parque junto a Orient Heights	Construcción de la Fase 2B/3B/3R
Finalización del Corredor Parque Lineal Activo	Construcción de la Fase 4B/4R
Agua y agua residual	
Financiar la mitigación de la afluencia e infiltración de los desagües (4:1 en Boston, 10:1 en Revere).	Todas las fases de construcción: a realizarse en fases a medida que se otorguen los permisos de construcción
Instalar una línea de desvío para el agua residual específica que conecte directamente el sistema de la MWRA, corriente abajo de la estación de bombas Caruso, para permitir que Boston y Revere mantengan las capacidades existentes en sus sistemas locales y para que la MWRA conserve la capacidad de bombas existente en la estación de bombas Caruso.	Construcción de la Fase 2B/2R
Redirigir el flujo de cuatro bombas de sumideros fuera del sitio que en la actualidad se vierten en el desagüe dentro de Waldemar Avenue al sistema de drenaje de agua pluvial específico del Proyecto del Plan Maestro.	Construcción de la Fase 2B
Reutilizar el agua de lluvia para el riego	Construcción de las fases 1B-5B, 2R-4R
Transporte [Sujeto a revisión posterior por parte de BTM y MassDOT]	
Llevar a cabo evaluaciones de ingeniería y de arquitectura de la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	En progreso ¹
**Construir una nueva parada de ómnibus en la Ruta 119 en Stop & Shop y en la rotonda de Tomasello Drive.	Finalizado el 02/09/2018
Construir nuevas paradas de ómnibus en la Ruta 119 en el Sitio Suffolk Downs.	Según se justifique por la demanda
Brindar servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que circulen dentro del sitio.	Según se justifique por la demanda
Brindar nuevos servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que proporcionen conexiones directas entre el Sitio Suffolk Downs, y puntos clave y nodos de transporte (las conexiones propuestas incluirán conexiones con North Station, South Station, Chelsea Station y Seaport District).	Según se justifique por la demanda ¹
Completar mejoras en el código y en las condiciones de las	TBD ¹

estaciones Suffolk Down y **Beachmont.	
Realizar contribuciones para mejoras en el tránsito, incluidas las posibles mejoras en la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	TBD ¹
Implementar señalizaciones de prioridad en las ubicaciones señalizadas en donde se propone mitigación del tráfico como parte del Proyecto Maestro.	Junto con mejoras de mitigación del tráfico
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en MBTA/Ingreso al sitio	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en la ruta estatal/Winthrop Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en Crescent Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue en la estación de bomberos (retornos y señales de tránsito)	Antes de la finalización de la Fase 1R
Ruta 1A en Tomasello Drive	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Sigourney Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Charger Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue (Ruta 145) en Revere Beach Parkway (Ruta 16)/Harris Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en North Shore Road	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m ²)
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m ²)
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda hacia el sur)	En 2-000-000 <u>2,000,000</u> ft ² (185-806,08 m ²)
**Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive Mejoras en Boston: incluyen dos carriles principales hacia el sur con un carril de giro a la izquierda exclusivo y una banquina de 8 pies (2,4 metros) a 10 pies (3 metros) próximos a Boardman, y tres carriles principales hacia el norte con un carril de giro a la izquierda exclusivo. Los carriles de giro a la izquierda se ampliarán y el carril de giro a la derecha hacia el norte se reemplazará por un carril compartido de giro a la derecha por aproximadamente 1200 pies (365,7 metros) hacia Boardman. Se agregará un camino de uso compartido hacia el norte en el corredor Tomasello y desde allí continuará hacia el corredor de Revere Beach Parkway/Winthrop Avenue en Revere a lo largo de Tomasello. En Tomasello, se proporcionará control con señales y se ensanchará la calle hacia el sur con cuatro carriles para permitir la continuación de dos carriles principales y la incorporación de dos carriles con giro a la izquierda. La sección de cuatro carriles se extenderá desde la intersección con giro a la derecha para dirigirse a la izquierda cerca del camino de Boston/Revere City a Tomasello. Dentro de esta área, la banquina hacia el sur se eliminará y se reemplazará con una rampa sobre la acera de ancho limitado. Hacia el norte, se mantendrán tres carriles	Antes de 3-000-000 <u>3,000,000</u> ft ² (278-709,12 m ²)

principales desde la intersección Boardman con un carril de giro a la derecha exclusivo agregado para acceder al sitio.	
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3-000-000 <u>3,000,000</u> ft ² (278-709,12 m²)
**Ruta 1A en Curtis Street Mejoras en Boston: incluyen la realineación de la Ruta 1A hacia el sur a fin de formalizar la salida a las zonas de Bennington y Curtis, y de proporcionar dos carriles continuos para el movimiento hacia el sur, al crear una isla entre el área pavimentada actual y al brindar control de paradas en la intersección de rampa/Curtis Street. El movimiento desde Curtis Street a la Ruta 1A hacia el sur continuará en una situación de incorporación de carril.	En 3-000-000 <u>3,000,000</u> ft ² (278-709,12 m²)
**Ruta 1A en Revere Street	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m²)
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m²)
Bennington Street en Saratoga Street Mejoras en Boston: incluyen instalar una isla de tráfico en el cuadrante sudoeste, redireccionar los cruces peatonales de los cruces de Bennington y Saratoga, proporcionar una rampa sobre la acera compatible para el cruce de Bennington en el cuadrante sudeste, cambiar los usos de carril en la orientación hacia el norte de Bennington (uno solo para la derecha y uno principal a la izquierda), eliminar/reubicar el cantero en el tramo norte de Bennington para permitir la incorporación de tres carriles hacia el sur (dos principales y uno para la izquierda) y un carril principal hacia el norte, y modificar las fases de señales.	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m²)
Plaza Day (cinco intersecciones) Mejoras en Boston: el Proponente participará con un grupo de trabajo para llevar a cabo estudios adicionales sobre Day Square y desarrollar alternativas de diseño para abordar las preocupaciones de las partes interesadas.	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m²)
Brown Circle	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510-966,72 m²)
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7-000-000 <u>7,000,000</u> ft ² (650-321,28 m²)
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7-000-000 <u>7,000,000</u> ft ² (650-321,28 m²)
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
Diseñar y construir, o con la opción del Proponente de financiar el diseño y la construcción, la extensión de East Boston Greenway desde Constitution Beach hasta el extremo sudeste del Sitio del	Para la construcción de la Fase 3B

Proyecto y que sigue a lo largo de Bennington Street y Walley Street, incluido un cruce para peatones/bicicletas designado en Bennington Street.	
Programa integral de control de la demanda del transporte para reducir la dependencia de vehículos con un solo ocupante y fomentar modos alternativos de transporte.	Durante todas las fases
Calidad del aire	
Implementar un programa de monitoreo del tráfico	Durante todas las fases
Consulte las Medidas de Transporte anteriores para la mitigación de fuentes móviles Fuentes Móviles de gases de efecto invernadero (greenhouse gases, GHG).	
Emisiones de GHG	
Preparar diseños esquemáticos y cálculos de costos de un edificio de múltiples residencias de 200-000 200,000 pies cuadrados (18 580,61 metros cuadrados) para un diseño preferido/previsto y para un diseño de vivienda pasiva.	Diseño de la Fase 1R
Todas las viviendas adosadas (en total 22) serán viviendas pasivas y/o E+ (energía positiva) equivalente.	Construcción de la Fase 1B y 2B
Construir un (1) proyecto de demostración de vivienda pasiva (o equivalente) de un edificio residencial de múltiples familias de, como mínimo, 50-000 50,000 pies cuadrados (4645,15 metros cuadrados).	Construcción de la Fase 2B
Todas las viviendas unifamiliares junto a Waldemar Avenue (12 en total) serán viviendas pasivas y/o E+ equivalentes.	Para la construcción de la Fase 3B
Construir edificios para lograr ahorros en el uso de la energía en comparación con los códigos de energía requeridos en la actualidad (9.ª edición) de, al menos, el 10% en todos los edificios de la Fase 1 y mayores incrementos en las fases posteriores para cumplir los siguientes niveles de ahorro de energía cuando finalice la construcción: <ul style="list-style-type: none"> • 5% de los edificios mayor al 50% • 35% de los edificios del 30% al 50% • 55% de los edificios del 18% al 30% • 5% de los edificios del 10% al 18% 	Durante la construcción de todas las fases
Construir todos los edificios para que estén listos para instalar energía solar.	Durante la construcción de todas las fases
Instalar, como mínimo, 2 MW de energía fotovoltaica en las terrazas de los edificios	Durante la construcción de todas las fases
Diseñar todos los edificios para lograr los estándares de las	Durante la construcción de todas las

<p>certificaciones LEED de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5% de LEED de platino, como mínimo • 75% de LEED de oro, como mínimo • 20% de LEED de plata, como máximo 	fases según se indica en los Planos de Desarrollo
Designar espacios de estacionamiento preferenciales para los vehículos con combustible alternativo.	Todas las fases
<i>Consulte las Medidas de transporte para la Mitigación de las fuentes móviles para la calidad del aire.</i>	
Capacidad de adaptación ante el cambio climático	
Facilitar un estudio de viabilidad para la protección contra inundaciones regional (berma de Bennington Street)	A determinarse, antes del diseño de la Fase 4
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control almacenamiento de inundaciones para el rebasamiento anual del 1% de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 2B y 2R
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control almacenamiento de inundaciones para el rebasamiento anual del 1% de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 3B y 3R
Facilitar la instalación de una compuerta en el límite este del Sitio Suffolk Downs.	Antes de la construcción de la Fase 4R
Diseñar las actualizaciones mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en la división de los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar la actualización las mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street) de 300 pies cúbicos por segundo (cfs) a 600 cfs.	Antes de la construcción de la Fase 4B
Apuntar a elevaciones del primer piso de 20,5 20.5 pies (6,25 metros) de la base de la ciudad Ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21,5 21.5 pies (6,5 metros) de la BCB para los edificios críticos, para la infraestructura y para el espacio residencial en la planta baja, según las pautas de la BPDA, para proporcionar 1 o 2 pies (0,3 o 0,6 metros) de espacio vertical sobre la altura de inundación de Boston (Boston Flood Elevation, BFE) proyectada para el 2070.	Todas las fases del diseño
En donde una altura del primer piso (first floor elevation, FFE) de 20,5 20.5 pies (6,25 metros) no sea posible, implementar medidas de protección contra inundaciones (por ejemplo , especificar materiales secos a prueba de inundaciones, diseñar con capacidad para agregar barreras contra inundaciones temporarias en las aberturas de los edificios y limitar el primer piso a usos no residenciales).	Todas las fases del diseño
Seleccionar materiales de pavimento con menor capacidad de absorción del calor y un índice de reflejo de la luz solar que contrarreste los efectos de los veranos cada vez más calurosos.	Todas las fases del diseño
Especificar ventanas de abrir para los edificios residenciales, y tenerlas en cuenta para los hoteles y para los edificios de oficinas.	Todas las fases del diseño

Usar un día pico de 95 °F (35 °C) para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un sólido fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de la zona zonas de servidumbre circulación, para mitigar el efecto de calor tipo isla y para capturar/lentificar el agua de lluvia.	Todas las fases de construcción
Recursos históricos	
Desarrollar un plan de mitigación histórico que se implemente como parte del Proyecto Maestro.	Diseño de la fase 1B
Llevar a cabo un inventario para identificar elementos de la pista de carreras para rescatarlos y reutilizarlos en el sistema de espacios abiertos del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Realizar un inventario y recopilar fotos, documentos, pinturas y otros recuerdos coleccionables coleccionados de las carreras de caballo para la posible inclusión dentro del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Desarrollar e instalar una exhibición interpretativa para incorporarla en un área seleccionada del sistema de espacio abierto.	Construcción de la Fase 2B
Período de construcción	
Desarrollar un Plan de Manejo de la Construcción (Construction Management Plan, CMP) preliminar para el Proyecto del Plan Maestro basado en un escenario de logística de construcción conceptual para cada fase.	Al momento de la presentación del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental (Draft Environmental Impact Report, DEIR)/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto (Draft Project Impact Report, DPIR) (completos)
Preparar un CMP para cada fase para abordar impactos temporales relacionados con la construcción en el que se detalle el cronograma de la construcción general, las horas de trabajo, la cantidad de trabajadores de la construcción, el transporte de los trabajadores y el estacionamiento, y la cantidad de vehículos y vías de la construcción.	Antes de cada fase de construcción

¹En función del servicio y de ~~Basado en~~ los tiempos de implementación propuestos ~~de construcción y implementación~~.

² Para todas las mejoras al tránsito programadas en una determinada superficie, las mejoras se deben completar antes del primer Permiso de Habitabilidad después del ~~umbral~~ límite de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere

Como se utilizó en el ~~Anexo F~~, las referencias a las Fases 1B, 2B, 3B, 4B y 5B son con respecto a las cinco fases del Proyecto Maestro, es decir, el Proyecto de la Fase 1, el Proyecto de la Fase 2, el proyecto de la Fase 3, el Proyecto de la Fase 4 y el Proyecto de la Fase 5, respectivamente y las referencias a las fases 1R, 2R, 3R y 4R hacen referencia a las fases 1 a 4 de la ~~reconstrucción~~ ~~reurbanización~~ de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

Summary report: Litéra® Change-Pro TDC 10.1.0.700 Document comparison done on 10/4/2019 11:11:55 AM	
Style name: DLAPiper	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 4)-163867385-v6_SPA.docx	
Modified filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 4) - SPANISH TRANSLATION 2.DOCX	
Changes:	
<u>Add</u>	291
Delete	351
Move From	0
<u>Move To</u>	0
<u>Table Insert</u>	0
Table Delete	0
<u>Table moves to</u>	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	642

****Esta traducción al español es solamente para conveniencia. En el caso de cualquier discrepancia entre el documento original en inglés y esta traducción al español, la versión en inglés controlará.****

****This translation into Spanish is for convenience only. In the event of any discrepancy between the original English-language document and this Spanish-language translation, the English version shall govern.****

**AUTORIDAD DE RECONSTRUCCIONES DE BOSTON
QUE EJERCE COMO AGENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE
BOSTON**

**PLAN DE DESARROLLO DE LA FASE 5
PARA
EL ÁREA DE DESARROLLO PLANIFICADA N.º [___]**

~~RECONSTRUCCIÓN~~REURBANIZACIÓN DE SUFFOLK DOWNS, EAST BOSTON

FECHA: [__ de _____ de 2019]

1. Plan de desarrollo. De conformidad con la Sección 3-1A, Secciones 53-44 a 53-49 y con el Artículo 80C del Código de Zonificación de Boston (en vigencia a partir de la fecha del presente, el “Código”) y de ese Plan Maestro determinado para el Área de Desarrollo Planificada (Development Planned Area, PDA) n.º [___] (el “Plan Maestro”) para la ~~reconstrucción~~reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “PDA del Plan Maestro”) de los aproximadamente 161 acres (~~65 hectáreas~~) del Sitio Suffolk Downs (el “Sitio Suffolk Downs”) ubicados en 525 McClellan Highway en East Boston y Revere (el “Proyecto Maestro”), este plan (este “Plan de Desarrollo”) enuncia la información sobre la quinta fase (el “Proyecto de la Fase 5”) de la reconstrucción de aproximadamente ~~738-200~~738,200 pies cuadrados (~~68-581,02 metros cuadrados~~) ~~de estacionamiento~~ ubicados dentro de la parte más grande del Sitio Suffolk Downs, como se describe legalmente en el **Anexo A** y se representa en el **Anexo B** adjunto al presente (el “Sitio de la Fase 5”). Este Plan de Desarrollo enuncia la ubicación, las dimensiones y el aspecto de las estructuras, de los espacios abiertos y del diseño del paisaje propuestos, los usos propuestos del área, las densidades, la circulación del tráfico propuesta, las instalaciones para el estacionamiento y la carga, y el acceso al transporte público propuestos para el Proyecto de la Fase 5.

Se ha completado la revisión del Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 5) ~~en virtud de~~bajo el Artículo 80B del Código y seguirán los procedimientos detallados en la Sección 15 de este Plan de Desarrollo (Revisión de Proyecto a Gran Escala). Se presentó conjuntamente un Formulario de Notificación de Proyecto Ampliado y un Formulario de Notificación Medioambiental Ampliado para el Proyecto Maestro a la Autoridad de Reconstrucciones de Boston, que ejerce como Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, la “BPDA”), el 30 de noviembre de 2017. La BPDA emitió una Determinación de Alcance para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 5) ~~en virtud de~~bajo la Sección 80B del Código, el 21 de febrero de 2018. Posteriormente, el 01 de octubre de 2018, se presentó conjuntamente un Informe Preliminar del Impacto del Proyecto y un Informe

Preliminar del Impacto Medioambiental para el Proyecto Maestro (incluido el Proyecto de la Fase 5) a la BPDA. El 12 de febrero de 2019, la BPDA pidió al Proponente que presente un Documento de Información Complementaria; y el 1 de mayo de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Complementaria en respuesta a esta solicitud. La BPDA emitió una Solicitud de Información Adicional el 22 de agosto de 2019; y el 16 de septiembre de 2019, el Proponente presentó un Documento de Información Adicional en respuesta a esta solicitud. El _____ de 2019, la BPDA emitió una Determinación de Adecuación Preliminar exonerando el requisito de un Informe Final de Impacto del Proyecto. Después del proceso de revisión público y de la aprobación de la BPDA del Proyecto Maestro de acuerdo con el Artículo 80B del Código, y en función de ese proceso y de la aprobación de este Plan de Desarrollo, se presentarán a la BPDA los planos y las especificaciones finales para cada ~~construcción~~edificación dentro del Proyecto de la Fase 5, ~~en virtud de~~conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación ~~de la revisión~~ del diseño final en cuanto a la congruencia y al cumplimiento de este Plan de Desarrollo.

Este Plan de Desarrollo consta de [__] ([_]) páginas de texto y de los Anexos A-F. Todas las referencias a este Plan de Desarrollo contenidas en el presente corresponden solo a esas [__] ([_]) páginas de texto y a los Anexos A-F. Los planos de diseño, los planos de diseño del paisaje y los planos del sitio para el Proyecto de la Fase 5 están sujetos al perfeccionamiento posterior y a la revisión del diseño, revisión medioambiental y a revisiones de otro tipo por parte de la BPDA, y de otros organismos ~~gubernamentales~~ y autoridades gubernamentales, y el Proyecto de la Fase 5, como se describe en este Plan de Desarrollo, puede evolucionar durante el transcurso de esa revisión y en respuesta a las demandas del mercado. Los términos en mayúsculas utilizados, pero no definidos en este Plan de Desarrollo representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia ~~a partir de la~~en fecha del presente y no según las enmiendas de aquí en adelante.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia confirma la congruencia del Proyecto de la Fase 5 (o, si corresponde, las partes de este aludidas en la Certificación de Cumplimiento y en la Certificación de Congruencia) con el Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en ~~el~~este Plan de Desarrollo.

2. El proponente. El proponente de este Plan de Desarrollo es The McClellan Highway Development Company, LLC, una empresa de responsabilidad limitada de Delaware (conjuntamente con sus afiliadas, y con sus respectivos sucesores y personas designadas, el “**Proponente**”). El Proponente es un afiliado de The HYM Investment Group, LLC y es el actual propietario del Sitio de la Fase 5, así como de todo el Proyecto Maestro y del Sitio Suffolk Downs.

El Proponente es una empresa privada de responsabilidad limitada de Delaware que está habilitada para ejercer en Massachusetts y que ha presentado una Declaración de Interés Beneficioso a la BPDA, según se exige en la Sección 80B-8 del Código.

3. Ubicación propuesta. El Sitio de la Fase 5, de aproximadamente ~~16,9~~16,9 acres (~~68,39 hectáreas~~), está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente

161 acres ~~(65 hectáreas)~~ en la parte sudoeste. Limita con Waldemar Avenue al sur, con la Ruta 1A al oeste y con un parque de almacenamiento de ~~aceite~~ petróleo contiguo al norte. La parte correspondiente a Boston del Sitio Suffolk Downs, que es el Área PDA del Plan Maestro, está completamente dentro del Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs (el “**Subdistrito**”) del Distrito del Vecindario de East Boston, regido por el Artículo 53 del Código. La Sección 53-44 del Código identifica al Área PDA del Plan Maestro (incluido el Sitio de la Fase 5) como una ubicación para una posible Área de Desarrollo Planificada. El Código también identifica el Área de Desarrollo Económico de Suffolk Downs como ~~una~~ una Área de Superposición de Estudio Especial. Como se indicó anteriormente, actualmente, la tierra dentro del Sitio de la Fase 5 es propiedad del Proponente. En relación con el desarrollo del Proyecto de la Fase 5, ~~en virtud de~~ conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento individual independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 5 ~~se subdividirá~~ será subdividido y que se crearán nuevas parcelas legales, las que serán poseídas bajo derechos de propiedad independientes. El Área PDA del Plan Maestro y las partes contiguas ~~al~~ del Sitio Suffolk Downs ubicadas dentro de Revere; ~~actualmente,~~ incluyen una pista de carreras subutilizada, un edificio de administración desocupado, un club house y edificios de mantenimiento asociados, una tribuna, área de estacionamiento y establos (que se encuentran en mal estado y no se pueden seguir usando). Actualmente, el Sitio de la Fase 5 incluye partes de Tomasello Drive y de la entrada al Sitio Suffolk Downs ~~apartada de~~ desde la Ruta 1A, así como partes de las calles pavimentadas contiguas y áreas de estacionamiento.

El Área PDA del Plan Maestro bordea el barrio residencial Orient Heights al sur. Como se enuncia en el Plan Maestro, una parte del Área PDA del Plan Maestro ha sido designada Zona de Transición de Orient Heights y está sujeta a restricciones especiales para la protección del barrio Orient Heights. Una parte del Sitio de la Fase 5 está ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, como se muestra en el Anexo C.

4. Aspecto y dimensiones de las estructuras y densidades propuestas. El Proyecto de la Fase 5 es la quinta fase del Proyecto Maestro total más grande. El desarrollo de este ~~derivará~~ resultará en la construcción de diferentes opciones de vivienda para cumplir con las necesidades de los barrios circundantes (que pueden incluir tanto propiedades para alquiler como para la venta), en el desarrollo de un nuevo distrito; atractivo para los empleadores de las crecientes industrias y de las nuevas tecnologías, que mejorarán y expandirán la creación de puestos de trabajo y oportunidades económicas, y en la finalización de las mejoras a las zonas de amortiguación de los humedales contiguas al lado oeste de Tomasello Drive y de otros espacios abiertos pensados para peatones y de acceso público que brindarán mejores capacidades de adaptación y aptitudes del manejo del drenaje pluvial. El Proponente aplicará los principios de Desarrollo Orientado al Tránsito (Transit-Oriented Development, **TOD**) mediante la integración de la estación de la línea azul de la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts (Massachusetts Bay Transportation Authority, **MBTA**) de Suffolk Downs contigua con medios de transporte alternativos, que incluyen nuevos senderos para bicicletas, estacionamiento para bicicletas y estaciones públicas de bicicletas compartidas, y a través del desarrollo de conexiones mejoradas con los barrios contiguos de East Boston y de Revere en todo el Sitio Suffolk Downs, lo que incluye senderos peatonales y para bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles. El Proponente también incorporará estrategias de adaptación previsoras para abordar el futuro aumento del nivel del mar y otros impactos del cambio climático. Se

prevé que el Proyecto de la Fase 5 será la quinta fase de la reconstrucción del Área PDA del Plan Maestro para crear una comunidad vibrante, orientada al tránsito de uso mixto ~~que ofrecerá una combinación~~ de usos activos, alegresvivos y apropiados (incluidos los usos para oficina, para laboratorio, para hotel, comerciales, residenciales, para estacionamiento y otros usos), conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos de acceso público y por espacios cívicos. Esto incluirá el desarrollo de la quinta fase de Boston del extenso Sitio de Suffolk Downs, con una extensión de aproximadamente 40 acres (~~16 hectáreas~~) (25% del sitio Suffolk Downs), con un sistema de espacio abierto con acceso público que incorporará características de los humedales existentes, así como áreas de recreación activa y pasiva. Se proporcionarán aproximadamente ~~196 000~~196.000 pies cuadrados (~~18 209 metros cuadrados~~) (alrededor de 4,54,5 acres [~~1,82 hectáreas~~]) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 5. Se adjunta un Plano del Sitio para el Proyecto de la Fase 5, el Anexo C.

El Proyecto de la Fase 5 consta de diez (10) edificios (B01A, B01B y B02-09), más cuatro (4) viviendas unifamiliares adicionales (designadas SF01). Sujeto a cambios permitidos por este Plan de Desarrollo, el Proyecto de la Fase 5 tendrá un total de aproximadamente ~~1 363 000~~1,363,000 pies cuadrados (~~126 626,84 metros cuadrados~~) de Superficie Bruta-Constructida, de los que, aproximadamente, ~~1 199 000~~1,199,000 pies cuadrados (~~111 390,74 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, ~~163 000~~163,000 pies cuadrados (~~15 143,20 metros cuadrados~~) totalmente construidos se utilizarán con fines no residenciales, como se describe en más detalle en el Anexo D, y con fines complementariosrelacionados a estos. El diseño arquitectónico del Proyecto de la Fase 5 logrará un equilibrio de cohesión del vecindario, diversidad en el diseño y calidad arquitectónica que es imprescindible para la creación de una comunidad exitosa con usos mixtos, con un auténtico sentido del lugar. Los diseños de los edificios emplearán diferentesuna variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual intensosabundantes. El objetivo del Proyecto de la Fase 5 es permitir una combinación de diferentes enfoques de diseño y la creación de una noción clara de un espacio urbano continuo y de un vecindario orientado hacia el futuro del siglo 21, en el que se pueda vivir, trabajar y jugar. Los detalles arquitectónicos de cada edificio y las requeridas mejoras de la esfera pública asociadas con cada edificio se presentarán como parte de la revisión ~~del diseño~~ de la BPDA: del diseño. Los edificios del Proyecto de la Fase 5 se pueden construir en cualquier orden. Se presentarán los planos y las especificaciones finales de cada edificio a la BPDA para su aprobación antes de la emisión de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código para el edificio correspondiente.

El Anexo D brinda la ubicación aproximada y el volumen conceptual para los edificios del Proyecto de la Fase 5 y enumera los usos, las Alturas de Construcción máximas y las Superficies Brutas-Constructidas máximas. Según se utiliza en este Plan de Desarrollo, la Altura de Construcción excluirá las estructuras de los techos, las plataformas, los áticos y el equipo que puedan estar ubicados en el techo de los edificios del Proyecto de la Fase 5 (incluidos a los fines de implementar conceptos de energía solar y ecológica, como paneles solares y áreas verdes en los techos), como se define en el Artículo 2A del Código, sujetos a revisión del diseño por parte de la BPDA. Todo el equipo que se instala para implementar conceptos de energía solar y ecológica, y que sea congruente con los planos de construcción finales aprobados por la BPDA quedarán excluidos ~~en el~~del cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie Bruta-Constructida”

tendrá el significado establecido en el Artículo 2A del Código. Las áreas de estacionamiento y carga en la superficie, congruentes con los planos de construcción final aprobados por la BPDA, constituirán estacionamiento requerido y quedarán excluidas ~~en el~~ del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

Además, el desarrollo del Proyecto de la Fase 5 estará sujeto a los siguientes requisitos dimensionales y parámetros de diseño urbanístico:

- a. *Zonas de servidumbre.* En el **Anexo C-1** del Plan Maestro, se muestra un plano de las zonas de servidumbre propuestas dentro del PDA. Se concederán las zonas de servidumbre a la ciudad de Boston después de finalizar la construcción de todas las zonas de servidumbre y de los lotes de desarrollo adyacentes dentro el Proyecto Maestro, con respecto a las zonas de servidumbre según se muestra en dicho plano, incluidas las zonas de servidumbre dentro del Proyecto de la Fase 5. Una asociación de propietarios de los edificios de Suffolk Downs (Suffolk Downs building owner's association, **SDOA**), financiada por contribuciones de propietarios de edificios individuales, se ocupará del mantenimiento de todas las zonas de servidumbre.
- b. *Usos activos de la planta baja.* Un mínimo del 75 % de las tiendas en la planta baja a lo largo de las zonas de servidumbre especificadas en el **Anexo D-2** se destinará a espacio para Usos activos de la planta baja.
- c. *Estructuras de base y retiros de los edificios.* ~~En el Adjunto al presente, se adjunta el Anexo D-3 donde se muestra~~ un plano que especifica las zonas con retiro de las estructuras de base es incluido en el Anexo D-3. Como se muestra en dicho plano, se requerirán retiros de los edificios a lo largo de ciertas fachadas de edificios, a lo largo de zonas de servidumbre públicas futuras, arriba de una estructura de base que no debe exceder los seis (6) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de seis (6) pisos y que no debe exceder los siete (7) pisos en las áreas identificadas para estructuras de base de siete (7) pisos, en el **Anexo D-3**. Dichos retiros serán de un mínimo de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, salvo que, para hasta el veinte por ciento (20 %) de la superficie lineal total donde se deberían cumplir las reglas de retiro dentro del Proyecto de la Fase 5, la BPDA haga una excepción de los requisitos sobre retiros en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.
- d. *Distancia mínima entre edificios.* La distancia mínima entre dos edificios con espacio habitable, cuyos elementos se construyan sobre una estructura de base, será de cincuenta (50) pies ~~(15,2 metros)~~.
- e. *Retiros de los edificios.* Los edificios cumplirán con las zonas de retiro de edificios mínimas para áreas de retiro de cinco (5) pies ~~(1,5 metros)~~, diez (10) pies ~~(3 metros)~~ y quince (15) pies ~~(4,5 metros)~~, medidas desde el límite de la zona de servidumbre adyacente, en las ubicaciones que se muestran en el **Anexo D-4** que se adjunta en el presente. Para la medición del retiro de un edificio, no se tendrán en cuenta los casos en los que el exceso del límite sea menor, como toldos, cornisas, astas y letreros.

- f. *Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga.* ~~En el~~ Adjunto al presente, ~~se adjunta~~ un plano ~~en el~~ que ~~se especifican~~ especifica las zonas de servidumbre donde se prohíben las entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga, ~~que se adjunta~~ es incluido en el **Anexo D-5**. Para cada edificio, el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de estacionamiento no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, y el ancho total de cada rampa sobre la acera para las entradas de servicio y muelle de carga no excederá los veinticuatro (24) pies ~~(7,3 metros)~~, salvo en los edificios específicos identificados en el **Anexo D-5**, donde se permiten rampas sobre acera más grandes, las rampas sobre la acera para entradas de estacionamiento pueden ser de hasta cuarenta y ocho (48) pies ~~(14,6 metros)~~ de ancho.
- g. ~~Pared~~ La máxima pared horizontal del edificio ~~horizontal máxima~~. La longitud horizontal máxima para paredes de edificios continuas dentro del Proyecto de la Fase 5 será de (x) 200 pies ~~(60,9 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea comercial y de (y) 250 pies ~~(76,2 metros)~~ para los edificios cuyo uso principal sea residencial.

Cualquier cambio en los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico mencionados anteriormente requerirá la aprobación del BPDA en virtud de la Sección 15 que se encuentra a continuación.

Los requisitos de dimensiones o de diseño del Código (incluidas, entre otras, las disposiciones establecidas en las Secciones 53-51.2, 53-52, 53-53, 53-54, 53-55 y 53-56 del Código) no se aplicarán al Proyecto de la Fase 5 ni al Sitio de la Fase 5, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, el (los) edificio(s) y otras mejoras a este(os) se considerarán en cumplimiento con los requisitos de dimensiones, de diseño y medioambientales que se aplican al Proyecto de la Fase 5.

5. Usos propuestos para el Sitio de la Fase 5. Excepto según se enuncia a continuación para la parte del Sitio de la Fase 5 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, los usos permitidos dentro del Sitio de la Fase 5 incluirán los siguientes (cada uno se define en forma individual con más detalle en el **Anexo E** adjunto al presente): usos residenciales, para laboratorios, para investigación y ~~para~~ desarrollo, para oficinas, para hoteles, para restaurantes, para comercios, para bancos, para servicios y para ventas al por mayor, para atención médica del vecindario; si la BPDA lo aprueba, para educación y para ~~alojamiento~~ dormitorios de estudiantes, para usos culturales y de la comunidad, instalaciones para reuniones públicas, para estacionamiento y para uso vehicular, para usos artísticos, para espacios abiertos y recreativos, para entretenimiento, para energía renovable, para el uso de equipos de comunicaciones inalámbricas, para señales y para usos ~~complementarios~~ relacionados y de adaptación (en conjunto, los “**Usos Permitidos**”). Excepto por la parte del Sitio de la Fase 5 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights, y sujeto o congruente a la tabla del **Anexo D** ~~o congruente con esta~~, todos los Usos Permitidos estarán permitidos dentro y en todo el Sitio de la Fase 5.

La parte del Sitio de la Fase 5 ubicada dentro de la Zona de Transición de Orient Heights se puede usar ~~con~~ solamente para fines residenciales, para estacionamiento y para usos

vehiculares (limitado a ~~cocheras~~estacionamientos, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y para usos ~~complementarios~~relacionados a estos, excepto el Edificio B02 (el edificio que se ubicará más próximo a la Ruta 1A), el que se puede utilizar como hotel (con comercios en la planta baja y otros usos ~~complementarios~~relacionados a estos).

6. Espacios abiertos y diseños del paisaje propuestos. El Proponente incorporará espacios abiertos de acceso público, diseño del paisaje y elementos con capacidad de adaptación a cambios en el clima en el diseño del Proyecto de la Fase 5, incluidas mejoras adicionales a las zonas de amortiguación de los humedales junto al lado oeste de Tomasello Drive. Se proporcionarán aproximadamente ~~196,000~~196,000 pies cuadrados (~~18,209 metros cuadrados~~) (~~alrededor de 4.5 acres~~ ~~[1,82 hectáreas]~~) de espacio abierto de acceso público en el conjunto del Proyecto de la Fase 5, incluidas las áreas de espacio abierto que se muestran en el **Anexo C** y el espacio abierto ubicado en las parcelas de cada edificio. El Proponente y/o la SDOA construirá y mantendrá el espacio abierto, como espacio abierto público, y todos los espacios abiertos se desarrollarán de acuerdo con las pautas para espacios abiertos que se adjuntan en el presente documento dentro del **Anexo D-7**. El espacio abierto del Proyecto de la Fase 5 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA, y cualquier espacio abierto o paisaje aprobado como parte de esa revisión se considerará en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 5 ni al Sitio de la Fase 5 para el espacio abierto ni para el diseño del paisaje, y este Plan de Desarrollo los sustituye. Tras la finalización, los propietarios de los edificios adyacentes o la SDOA estarán a cargo de mantener las áreas de espacios abiertos, de por vida, y las obligaciones de mantenimiento para las áreas de espacios abiertos pertenecientes a la ciudad de Boston se registrarán por el contrato de mantenimiento correspondiente que se celebró por cada área de espacio abierto.

7. Transporte. El Proyecto de la Fase 5 implicará la construcción de la quinta fase de una red más grande de calles, de ~~veredas~~aceras, de senderos para bicicletas y de paseos peatonales para el uso de los residentes, de los empleados y de los visitantes del Proyecto de la Fase 5 y de las partes contiguas al Sitio Suffolk Downs en general. Se prevé que todas estas sean mantenidas y reparadas por el Proponente y/o por una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs o de partes de este. Las calles y las ~~veredas~~aceras dentro del Sitio Suffolk Downs se construirán de forma tal que cumplan con un estándar único que es, generalmente, congruente con los estándares y con los requisitos de las Calles Completas de la ciudad de Boston, incluidos los requisitos para el acceso y para las sendas para bicicletas, y las Pautas para las Calles Completas de Revere. Los patrones de circulación vehicular, peatonal y de bicicletas del Proyecto de la Fase 5 propuestos están representados en el Plan Maestro, que se prevé que evolucionará con el tiempo en relación con el desarrollo del Sitio Suffolk Downs en general. A solicitud del Proponente, la BPDA puede aprobar cambios en la ubicación de las ~~calzadas~~calles, de las sendas para bicicletas y de los caminos peatonales propuestos siempre que esos cambios sean congruentes con el carácter del Proyecto de la Fase 5 y del Proyecto Maestro.

El **Anexo F** establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán dentro de Boston (incluidas las mejoras en el transporte y la

mitigación del tráfico dentro de Boston en relación con el Proyecto de la Fase 5) y especifica las mejoras en el transporte y la mitigación del tráfico a fin de implementarse en Revere en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las ~~grandes~~ mejoras a varias calzadas, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de ~~traslados en colectivos~~ autobús de enlace para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados en colectivo~~ autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio e instalaciones para compartir bicicletas; todo esto se brindará como parte del Proyecto Maestro. El Proponente trabajará con la ciudad de Boston, con el Departamento de Transporte de Massachusetts, con el Departamento de Conservación y Recreación de Massachusetts y con la ciudad de Revere para finalizar los detalles de la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte que se implementarán en relación con el Proyecto de la Fase 5. Conforme al Acuerdo Maestro de Plan de Acceso al Transporte (Transportation Access Plan Agreement, **TAPA**) que celebrarán el Proponente y el Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, **BTD**) con respecto al Proyecto Maestro, antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia para cada edificio del Proyecto de la Fase 5, el propietario del edificio correspondiente celebrará un TAPA para ese edificio con el BTD especificando la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte requeridas para ese edificio. El TAPA Maestro exigirá al Proponente que brinde una supervisión anual que incluya la supervisión del tráfico, la cantidad de pasajeros en el transporte público y la supervisión de la ocupación según corresponda para evaluar los efectos del tráfico y del tránsito del Proyecto de la Fase 5.

Si la cantidad de tráfico generada por los edificios del Proyecto de la Fase 5 y el desarrollo de fase 5 de Revere excede el nuevo promedio de viajes diarios [9180], el Proponente deberá trabajar con la ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado.¹

Las zonas de servidumbre se otorgarán a la ciudad de Boston, luego de la finalización de la construcción de cada zona de servidumbre correspondiente y de los lotes de desarrollo adyacentes, de acuerdo con el Plan Maestro.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los ~~garajes~~ estacionamientos del Proyecto de la Fase 5 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 668 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las ~~calzadas~~ calles de propiedad privada a lo largo del sitio. Se prevé que cada edificio tenga su propia área de carga y sus muelles de carga, que se pueden acceder usando las calles y los accesos internos. Se prevé que los compactadores de basura y los contenedores se ubicarán en las zonas de carga y no bloquearán el acceso a los muelles de carga.

El estacionamiento propuesto para el Proyecto de la Fase 5 se ha determinado según sitios de TOD similares ubicados en contextos urbanos similares al Sitio de la Fase 5. Los

¹ Las cifras finales ajustadas para respaldar las medidas de mitigación se confirmarán luego de que se complete el análisis de tráfico del Personal de Planificación de Transporte Central (Central Transportation Planning Staff, CTPS).

siguientes radios de estacionamiento se utilizaron para determinar la capacidad del estacionamiento que debe proporcionarse para el desarrollo en el PDA:

- › Oficina: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)
- › Laboratorio: 1,0 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)
- › Vivienda residencial: 0,5 a 1 espacio por unidad, con un máximo general de 0,75 espacios por unidad
- › Hotel: 0,5 espacios por habitación
- › Local de venta minorista: 0,5 espacios por 1000 pies cuadrados (~~92,9 metros cuadrados~~)

El Proponente se comprometió a controlar los datos sobre el estacionamiento relacionados con la construcción del Proyecto Maestro y a revisar los datos con la BPDA antes del comienzo de cada Fase después de la Fase 5, con el objetivo de ajustar/reducir la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases futuras, según sea necesario. El Proponente también utilizará los conceptos de estacionamiento compartido para disminuir la cantidad actual de espacios de estacionamiento y controlará minuciosamente la demanda de estacionamiento con el objetivo de reducir aún más la cantidad de espacios de estacionamiento en las fases de construcción futuras, según sea necesario. Las demandas y los requisitos de estacionamiento y carga pueden satisfacerse, incluidas las necesidades de estacionamiento pasajero, a través de la construcción de nuevas instalaciones para estacionamiento, del uso de superficie para estacionamientos existente, del uso de instalaciones de estacionamiento compartidas y de la reserva de terreno para la construcción de futuros espacios de estacionamiento según las necesidades.

Las instalaciones de estacionamiento y de carga, y de circulación del tráfico del Proyecto de la Fase 5 estarán sujetas a la revisión del diseño y a la aprobación por parte de la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia, y las instalaciones de estacionamiento y de carga y la circulación del tráfico aprobada para cada edificio como parte de esa revisión se considerarán en cumplimiento de este Plan de Desarrollo tras la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme a las Secciones 80B-6 y 80C-8 del Código, respectivamente. No se aplicará ningún otro requisito del Código al Proyecto de la Fase 5 ni al Sitio de la Fase 5 para el tráfico, para la carga y para la circulación, y este Plan de Desarrollo los sustituye.

9. Acceso al transporte público. El Proyecto de la Fase 5 se desarrollará en relación con la ~~reconstrucción~~ reurbanización general del Sitio Suffolk Downs para crear una red cohesiva de calles urbanas modernas principales, secundarias y terciarias, paseos peatonales, senderos para bicicletas, y ~~estacionamiento y estaciones~~ puestos para compartir y estacionar bicicletas, conexiones ecológicas y servicios de traslado en colectivos. Todas estas fomentarán el uso público de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua.

10. Vivienda. El Proyecto de la Fase 5 incluye el desarrollo de, aproximadamente, ~~199,000~~ 1,199,000 pies cuadrados (~~111,390,75 metros cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~-Construida para usos residenciales y para usos ~~complementarios~~ relacionados a estos, que pueden incluir tanto la venta como el alquiler de las unidades. El Proponente tiene la intención de reservar el 13% de la cantidad total de las unidades (o, según la elección de la BPDA como se establece a continuación, el 13 % de los pies cuadrados del espacio para unidades de vivienda) como unidades asequibles en el marco del programa de viviendas ~~regido por~~ conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) ~~en virtud~~ de la Orden del Alcalde relativa al Desarrollo Incluyente (Mayor's Order Relative of Inclusionary Development) con fecha del 09 de diciembre de 2015 (Inclusionary Development Policy, IDP). Conforme al Acuerdo Maestro de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial ~~deberá celebrar~~ celebrará un Acuerdo de ~~Adquisición de~~ Vivienda Asequible con la BPDA antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia conforme al Artículo 80B. Las unidades de vivienda asequibles requeridas se pueden proporcionar en el lugar según lo requerido por la IDP o, sujeto a la aprobación de la BPDA, se pueden redistribuir en otros edificios dentro del Sitio Suffolk Downs o en otra ubicación fuera del sitio.

Además, el Proponente asumió los siguientes compromisos con respecto a las viviendas asequibles fuera del sitio en East Boston:

- a. Conforme a la IDP, la prioridad ha sido proporcionar un porcentaje determinado del total de las unidades en el sitio y hacer que estas unidades sean similares en tipo y tamaño a las unidades de valor de mercado y de un dormitorio. Sin perjuicio de lo antes mencionado, a fin de aumentar las unidades de tamaño grande aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios), a criterio de la BPDA, el Proponente está dispuesto a separar el 13 % de la superficie total de todas las unidades de vivienda dentro del PDA, incluidas las unidades para venta y alquiler, para unidades asequibles en virtud de la IDP, en lugar de un porcentaje determinado de la cantidad total de unidades de vivienda dentro del PDA, con el fin de facilitar la disposición de unidades asequibles más grandes.
- b. A criterio de la BPDA, el Proponente ha aceptado proporcionar las unidades de alquiler asequibles en el sitio en un promedio del 70 % del Ingreso Medio del Área (Area Median Income, **AMI**), en lugar de proporcionar dichas unidades al 70 % del AMI. El AMI máximo de cualquier unidad asequible individual no puede ser mayor que el 80 % del AMI. Este cambio en cuanto a la práctica habitual en virtud de la IDP se permite en esta área de la Ciudad y garantizará que los residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI cuenten con servicios y puedan acceder a viviendas en Suffolk Downs.
- c. El Proponente ha aceptado brindar una contribución de [MONTO A DETERMINAR] a un fondo de estabilización de vivienda, que se utilizará para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston con la compra y, luego, la implementación de restricciones de ingreso en unidades de vivienda de valor de mercado existentes. El fondo tiene el objetivo de solucionar los problemas de

desalojamiento continuo en East Boston y los alrededores, y de que el financiamiento funciones de manera similar al Programa de Oportunidad de Adquisición de la Ciudad. Esta contribución se realizará en dos pagos iguales, el primer pago vencerá treinta (30) días después de la fecha en que el período de apelación finalice (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para todas las aprobaciones discrecionales de Boston del Proyecto Maestro, y el segundo pago vencerá treinta (30) días después de que finalice el período de apelación (sin que se haya solicitado ninguna apelación) para un permiso de edificación para la construcción del primer edificio en el PDA.

- d. El Proyecto Maestro es un Proyecto de Impacto de Desarrollo que iniciará la realización de pagos por exacción de viviendas sustanciales, que la BPDA y la ciudad de Boston utilizarán, en colaboración con las organizaciones sin fines de lucro ubicadas en East Boston, para construir o hacer que se construyan unidades de vivienda destinadas exclusivamente a residentes de recursos bajos y moderados de East Boston. Si la Ciudad lo solicita, el Proponente realizará pagos de vinculación para cada edificio cuando se emita un permiso de edificación en lugar de luego de siete años como lo permite el Código, con una tasa de descuento conforme a las prácticas habituales de la ciudad.
- e. El Proponente ha aceptado buscar financiamiento para la infraestructura (p. ej., subvenciones, financiamiento con bonos y/u otros programas de incentivos), en colaboración con la Ciudad y la Mancomunidad, para el extenso trabajo de calles e infraestructura requerido para el Proyecto Maestro. Para cualquiera de dichos fondos que se reciben hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener el financiamiento de la infraestructura, en lugar de conservar los beneficios financieros netos de esto, el Proponente realizará contribuciones adicionales, en una base dólar por dólar (1:1), al fondo de estabilización de vivienda mencionado anteriormente.

Como requisito para la emisión del primer permiso de ~~edificaeión~~construcción para ~~la construcción de~~ cualquier edificio dentro del Proyecto de la Fase 5, se debe haber registrado la Cláusula de No Discriminación requerida por el Plan Maestro.

11. Edificios ecológicos. El Proyecto de la Fase 5 cumplirá con el Artículo 37, Edificios ecológicos, del Código. Además, el Proponente se ha comprometido a que, tras la finalización de los Proyectos de la Fase 1 a la Fase 5, al menos, el 5% de los edificios desarrollados en dichas fases (en conjunto) ~~satisfagans~~satisfarán los requisitos de, al menos, la calificación de platino de LEEDv4 y, al menos, el 75% de los edificios desarrollados en dichas fases (en conjunto) ~~satisfagans~~satisfarán los requisitos de la calificación de oro de LEEDv4 y los demás edificios satisfagan, al menos, los requisitos de la calificación de plata de LEEDv4.

12. Señalización. El programa de señalización del Proyecto de la Fase 5 estará sujeto a la revisión del diseño por parte de la BPDA y cualquier ~~letrero~~rotulo que cumpla con las pautas de señalización aprobadas o esté aprobado de algún otro modo por la BPDA se considerará que cumple con este Plan de Desarrollo.

13. Procedimientos de revisión del desarrollo. Todos los planes para el diseño del Proyecto de la Fase 5 están sujetos a la revisión continua del diseño y del desarrollo, y a la aprobación de la BPDA. Esta revisión se realizará de conformidad con la Revisión ~~del Proyecto Grande~~ de Proyectos a Grand Escala según la Sección 80B del Código.

14. Beneficios públicos. El Proyecto de la Fase 5 brindará considerables beneficios públicos al vecindario de East Boston y a la ciudad de Boston al avanzar los objetivos del Plan Maestro para transformar la parte de Boston de las instalaciones de la antigua pista de carreras subutilizada, Suffolk Downs, en un centro dinámico que promueve la innovación y el comercio a través del desarrollo de un nuevo vecindario con una combinación de usos activos, alegres vivaces y adecuados apropiados, conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos, por comercios para el vecindario y por espacios cívicos. En consonancia con las prioridades de la ciudad de Boston observadas en el plan de la ciudad *Albergar una ciudad cambiante, Boston 2030 (Housing a Changing City Boston 2030)*, el Proyecto de la Fase 5 también aportará un aumento sustancial en las unidades de viviendas. En el Anexo F, se adjunta una lista exhaustiva de las medidas específicas de mitigación para el Proyecto Maestro, en las que se aclaran las medidas que se proporcionarán para el Proyecto de la Fase 5. Entre los muchos otros beneficios anticipados, se prevé que el Proyecto de la Fase 5 haga lo siguiente:

- a. Diversifique y expanda la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante la incorporación de usos residenciales, para restaurantes y para comercios, brindando opciones de empleo en el lugar para un amplio espectro de residentes de Boston.
- b. Cree diferentes tipos de viviendas para los diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejas personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos personas mayores y familias), incluida una cantidad importante considerable de unidades asequibles ~~en respaldo del~~ conforme al Programa de Viviendas Incluyentes de la ciudad de Boston.
- c. Revitalice y energice el carácter estético del Sitio de la Fase 5, y conecte las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades ~~para realizar~~ ejercicios de deporte y recreativas recreación.
- d. Cree oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión de una asignación de aproximadamente el 10% de los espacios comerciales en los Proyectos desde la Fase 1 hasta la Fase 5 (en conjunto) a comercios locales con términos de alquiler flexibles conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.
- e. Apoye a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles, al menos, 25002,500 pies cuadrados (~~232,26 metros cuadrados~~) de espacio para la comunidad en el Proyecto de la Fase 1 o en algún otro lugar del

Proyecto Maestro (este espacio se puede reubicar dentro del Proyecto Maestro) conforme a un plan aprobado por la BPDA de conformidad con el Plan Maestro.

- f. Genere beneficios económicos ~~importantes~~considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.
- g. Genere fondos de vinculación de viviendas y empleos para la ciudad de Boston según lo exigido por la Sección 80B-7(3)(a) del Código, a través de Acuerdos del Impacto del Desarrollo del Proyecto individuales celebrados por el propietario de cada edificio residencial, todo de conformidad con un Acuerdo del Proyecto sobre el Impacto del Desarrollo que se celebrará entre el Proponente y la BPDA para cada edificio con Usos con Impacto del Desarrollo antes de la emisión de un permiso de construcción. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de ~~\$9,039.03~~ y de ~~\$1,781.78~~ por pie cuadrado de superficie ~~bruta~~-construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros ~~100-000~~100,000 pies cuadrados (~~9290-metros-cuadrados~~) de Superficie ~~Bruta~~-Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.
- h. Aplique los principios del ~~desarrollo-orientado~~Desarrollo Orientado al ~~tránsito~~Tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de la estación de la línea azul de Suffolk Downs contigua y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas, puestos para estacionar bicicletas y ~~estaciones~~ de bicicletas compartidas.
- i. Desarrolle conexiones mejoradas con los vecindarios contiguos a East Boston y a Revere, incluidos paseos peatonales y senderos de bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles.
- j. Mejore la infraestructura del sistema de transporte local y regional y los servicios mediante la quinta fase de un programa de aproximadamente \$50 millones para mejoras fuera del sitio a numerosas calles clave, intersecciones e infraestructura relacionada, incluidas mejoras significativas a la Ruta 1A, que se construirá como parte del Proyecto Maestro, así como un ~~sólido~~fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de ~~traslados-en-electivos~~autobús de enlace dentro del ~~sitio~~Sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de ~~traslados-en-electivo~~autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.
- k. Avance ~~con~~-los objetivos y ~~con~~-las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 al exceder los requisitos del Artículo 37 del Código, con criterios de diseño de construcción que cumplan o sobrepasen la calificación de plata LEEDV4 para todos los edificios del Proyecto de la Fase 5, cumpliendo los estándares de platino

para, al menos, el 5% de los edificios de los Proyectos desde la Fase 1 hasta la Fase 5 (en conjunto) y cumpliendo los estándares de oro de LEEDv4 para el 75%, como mínimo, de los edificios del Proyecto desde la Fase 1 hasta la Fase 5 (en conjunto).

l. Avance ~~con~~ los objetivos y ~~con~~ las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 a través de la construcción de todas las viviendas adosadas y de las viviendas unifamiliares para que sean viviendas pasivas y/o equivalentes a E+.

m. Avance ~~con~~ los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras en los edificios y en el sitio diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas ~~con un 1%~~ de ~~probabilidad~~ frecuencia de ~~que ocurran~~ 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como ~~tierra adentro~~ del interior, incluidos los posibles impactos de los sucesos de precipitaciones extremas debido al cambio climático y a la inundación de la costa debido al aumento del nivel del mar. Estas medidas de adaptación incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso y que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.

15. Procedimientos de revisión del desarrollo. El Proyecto de la Fase 5 está sujeto a la Revisión ~~del~~ Proyecto a Gran Escala en virtud de la Sección 80B del Código. La BPDA ha aprobado los planes conceptuales adjuntos al presente, como **Anexo D**. El diseño de los edificios individuales y espacios abiertos estará sujeto al proceso de aprobación descrito en el presente, el que incluirá la revisión por parte de la Comisión de Diseño Cívico de Boston y la revisión posterior por parte de la BPDA del diseño esquemático, de los gráficos de diseño esquemático, de diseño del desarrollo y de construcción, de conformidad con las Pautas para la Revisión del Desarrollo de la BPDA y con el Artículo 80B del Código. Antes de la aprobación de la Certificación de Cumplimiento y de la Certificación de Congruencia para el Proyecto de la Fase 5 o de una parte de este conforme a este Plan de Desarrollo, la BPDA completará el siguiente proceso de revisión:

- a. El proponente deberá realizar una reunión con el personal de la BPDA, antes de la presentación, para iniciar el proceso y ~~la revisión de~~ revisar la solicitud propuesta.
- b. Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios o espacios abiertos, según corresponda, para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 5, que deberá contener, según corresponda, lo siguiente:

- (i) documentos de diseño esquemático, incluido un plano del sitio, planos esquemáticos de construcción, planos de espacios abiertos y de diseño del paisaje, y diseños esquemáticos de las calles,
 - (ii) estudios con respecto al viento, a las sombras, al ~~resplandor~~[reflejo solar](#) y a luz del día/~~eúptas~~[cielo](#),
 - (iii) los informes [más recientes](#) de monitoreo del tráfico para el tráfico generado por el Proyecto Maestro,
 - (iv) una lista de verificación de LEED para cada edificio,
 - (v) planos de drenajes,
 - (vi) información actualizada sobre la infraestructura de los edificios públicos relevantes,
 - (vii) una descripción de las medidas de mitigación que se tomarán con respecto a cada edificio según el programa de mitigación adjunto como **Anexo F**,
 - (viii) un plan de manejo de la construcción en cuanto a los impactos de los períodos de construcción,
 - (ix) una hoja informativa que resuma la información contenida en el paquete de revisión del diseño de edificios, que se brindará en inglés y en español, y
 - (x) variaciones propuestas de los requisitos dimensionales y de los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera.
- c. Se brindarán copias del paquete de revisión del diseño de edificios para la revisión a los dirigentes elegidos que representen el [Área](#) PDA del Plan Maestro, a los organismos relevantes de la ciudad, a la Comisión de Diseño Cívico de Boston y al Grupo Asesor de Impactos (Impact Advisory Group, **IAG**).
 - d. La BPDA anunciará públicamente la disponibilidad del paquete de revisión del diseño de edificios y se pondrán copias a disposición en la sucursal de East Boston de la Biblioteca Pública de Boston (East Boston Branch Library), y se podrá ver y descargar en el sitio web del Proponente.
 - e. El Proponente presentará el paquete de revisión del diseño del edificio al IAG y responderá a preguntas del IAG, y el IAG tendrá la oportunidad de brindar comentarios a la BPDA.
 - f. La BPDA llevará a cabo una reunión comunitaria en la que el Proponente presentará el paquete de revisión del diseño de edificios y responderá preguntas

de los miembros de la comunidad, y los miembros de la comunidad tendrán la oportunidad de realizar comentarios a la BPDA.

- g. El período para los miembros del IAG y para los miembros de la comunidad para realizar comentarios a la BPDA será de, al menos, 19 días, después de la reunión comunitaria.
- h. La BPDA completará su revisión del diseño esquemático y de otros materiales presentados conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código, y la BPDA puede aprobar las variaciones requeridas de los requisitos dimensionales y los parámetros de diseño urbanístico establecidos anteriormente en la Sección 4, si las hubiera, luego de la revisión por el IAG y la Comisión de Diseño Cívico de Boston.

La BPDA no aprobará la emisión de la Certificación de Congruencia ni la de la Certificación de Cumplimiento solicitada hasta que el proceso en curso se haya completado. La emisión de la Certificación de Congruencia y de la Certificación de Cumplimiento también ~~estará sujeta~~ estarán sujetas a una revisión posterior, de parte de la BPDA, ~~de los planos de~~ diseño del desarrollo y de los planos de construcción para los edificios individuales, conforme a las Pautas de Revisión del Desarrollo de la BPDA y al Artículo 80B del Código. Los aspectos del Proyecto de la Fase 5 también pueden requerir aprobaciones de otros organismos gubernamentales, como la Comisión de Mejoras Públicas de la ciudad de Boston y la Comisión de Conservación de Boston. No se requerirá ningún permiso de la Junta de Apelaciones de Zonificación (Zoning Board of Appeals) para ningún elemento del Proyecto de la Fase 5 incluido en este Plan de Desarrollo, ~~ya que este puede estar~~ como haya sido enmendado.

16. Efecto del Plan de Desarrollo. Este Plan de Desarrollo establece la zonificación para todos los elementos del Proyecto de la Fase 5 para el Sitio de la Fase 5. Este Plan de Desarrollo es congruente con el Plan Maestro y, por lo tanto, se presume que cumple y es congruente con la zonificación subyacente y con todas las demás disposiciones del Código en la medida que esos requisitos hayan sido abordados en este Plan de Desarrollo.

De conformidad con la Sección 80C-9 del Código, la emisión de una Certificación de Congruencia o de una Certificación Parcial de Congruencia confirma la congruencia de cada elemento correspondiente del Proyecto de la Fase 5 con este Plan de Desarrollo y constituye el cumplimiento de los requisitos del Código en la medida en que esos requisitos hayan sido abordados en el Plan de Desarrollo. Para implementar el Proyecto de la Fase 5, se pueden crear nuevas parcelas legales, y una o más pueden ser alquiladas o traspasadas bajo derechos de propiedad independientes. A pesar de que las parcelas legales pueden ser poseídas bajo derechos de propiedad independientes y/o pueden estar separadas por calles, los requisitos de dimensiones establecidos en este Plan de Desarrollo (excepto la altura máxima de los edificios) se aplicarán al Sitio de la Fase 5 en su conjunto y no a cada parcela individual, y cada edificio por separado será elegible y podrá recibir una Certificación de Congruencia. La falta de cumplimiento de cualquier edificio no afectará el cumplimiento de ningún otro edificio para el ~~que~~ cual se haya emitido un Certificado de Congruencia o el derecho a construir algún otro edificio contemplado en este Plan de Desarrollo.

17. Enmienda al Plan de Desarrollo. Cualquier propietario de una parcela individual dentro del Sitio de la Fase 5 ~~puede intentar obtener~~pedir la enmienda de este Plan de Desarrollo solo para esa parcela de conformidad con los procedimientos establecidos por el Código sin el consentimiento de ningún otro propietario de la tierra dentro del Sitio de la Fase 5, siempre que, esa enmienda no afecte los derechos o las obligaciones de ningún otro propietario de la tierra del Sitio de la Fase 5 bajo este Plan de Desarrollo o cualquier acuerdo entre el Proponente y la BPDA, u otro organismo de la ciudad. Dado el alcance del Proyecto Maestro propuesto y dadas las diferentes revisiones necesarias para garantizar todos los permisos y las aprobaciones requeridas, el Proponente puede solicitar realizar modificaciones a los edificios y a las mejoras al sitio incluidas en el Proyecto de la Fase 5. La BPDA puede aprobar las modificaciones propuestas al uso principal y al diseño de los edificios individuales, y las mejoras al sitio como parte del proceso de revisión del desarrollo, sin que sea necesaria una enmienda a este Plan de Desarrollo, siempre que, en ningún caso, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Total, la Superficie ~~Bruta~~-Construida Residencial o la Superficie ~~Bruta~~-Construida No Residencial para el Proyecto de la Fase 5 aumente o disminuya más del 10% sin una enmienda a este Plan de Desarrollo según ~~lo determine~~ la determinación de la BPDA. Pese a cualquier disposición contraria a este Plan de Desarrollo, no se puede aumentar la Altura de Construcción o la Superficie ~~Bruta~~-Construida de ningún edificio ubicado dentro de la Zona de Transición de Orient Heights y no se puede cambiar la ubicación de ningún edificio de la Zona de Transición de Orient Heights ~~puede moverse para que quede~~ más cerca ~~del~~ límite sur del Sitio de la Fase 5 que la distancia que se muestra en el Anexo C, sin una enmienda a este Plan de Desarrollo y al Plan Maestro.

Anexo A

Descripción legal del Sitio de la Fase 5

[consulte el adjunto]

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 5

[consulte el adjunto]

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]

Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies {metros})	Superficie Bruta Construida aproximada <u>Superficie</u> <u>Construida</u> <u>Aproximada</u> (pies cuadrados {metros cuadrados})
B01A	Comercial	220 (67,05) <u>190</u>	163 410 (15 181,29) <u>163,410</u>
B01B	Vivienda residencial	220 (67,05)	168 810 (15 682,96)
B02	Vivienda residencial	85 (25,91)	202 272 (18 791,68) <u>74,945</u>
B03	Vivienda residencial	220 (67,05)	109 560 (10 178,45) <u>109,560</u>
B04	Vivienda residencial	85 (25,91)	121 785 (11 314,19) <u>121,785</u>
B05	Vivienda residencial	220 (67,05)	147 485 (13 701,80) <u>147,485</u>
B06	Vivienda residencial	85 (25,91)	129 819 (12 060,57) <u>129,819</u>
B07	Vivienda residencial	190 (57,91)	113 423 (10 537,34) <u>113,423</u>
B08	Vivienda residencial	85 (25,91)	90 185 (8 378,46) <u>90,185</u>
B09	Vivienda residencial	190 (57,91)	100 888 (9 372,80) <u>100,888</u>
SF01	Vivienda residencial	40 (12,19)	15 010 (1 394,47) <u>15,010</u>
Total			1 362 646 (126 593,96) <u>1,362,646</u>

Anexo D-1

Omitido intencionalmente

Anexo D-2

Usos activos de la planta baja

[consulte el adjunto]

Anexo D-3

Plan de retiro de la estructura de base del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-4

Plan de retiros del edificio

[consulte el adjunto]

Anexo D-5

Entradas de estacionamiento, servicio y muelle de carga

[consulte el adjunto]

Anexo D-6

Omitido intencionalmente

Anexo D-7

Pautas para espacios abiertos

[consulte el adjunto]

Anexo E

Listado de usos permitidos²

Usos de laboratorio, ~~de investigación~~ y de investigación y desarrollo

- Usos de Investigación y Desarrollo, y Usos de Laboratorio Científico, incluidos, entre otros, laboratorios básicos, laboratorios de investigación o de desarrollo de productos o fabricación de prototipos, o un establecimiento dedicado a la evaluación y al análisis científico, y a la aplicación de hipótesis de investigación a través de experimentación.

Usos de oficina

- Usos de oficina, incluidos, entre otros, organismos u oficinas profesionales, trastiendas, oficinas compartidas, oficinas en general y usos de oficina para compañías aseguradoras, para grupos culturales, para organizaciones de servicio a la comunidad, para bancos y para oficinas de arquitectos, de abogados, de odontólogos, de médicos y de otros profesionales.

Usos residenciales

- Usos residenciales, incluidos, entre otros, viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, viviendas residenciales multifamiliares y hogares de ~~ancianos~~personas mayores, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas microunidades, estudios, unidades de una, dos o tres habitaciones, y departamentos de estadía prolongada.

Usos de hotel

- Usos de hotel y centros de conferencias, incluidos, entre otros, alojamiento y desayuno, centro de conferencias, habitaciones ejecutivas, hotel, incluidas las estadías prolongadas en el hotel.

Usos de restaurant

- Usos de restaurant, incluidos, entre otros, comedores, restaurant con o sin entretenimiento en vivo, cafetería, bar con o sin entretenimiento en vivo, establecimientos en los que se sirve o no alcohol y/u otro lugar para el servicio o para la venta de comidas y/o bebidas para el consumo en el lugar y en el que se sirve o no alcohol, incluidos los ~~bares~~cafés al aire libre, los lugares para la venta y el consumo de comidas y bebidas, que sirven o no alcohol, en los que se brinda entretenimiento o se baila, o ambas, en una estructura, venta en el mostrador, no completamente secundaria a un comercio minorista local o uso de restaurant, de comidas o bebidas preparadas para el consumo fuera del

² Los términos en mayúsculas, pero no definidos en este Anexo E, representarán lo definido en la Sección 2A del Código, en vigencia a partir de la fecha del presente, y no según las enmiendas de aquí en adelante.

local o para el consumo en el local si se venden de tal modo que la comida o la bebida esté lista para ser llevada, pastelería, café, ~~bar, chareutería~~ comedor, delicatessen y/o ~~ena~~ cafetería e instalaciones para reuniones públicas.

Usos para comercios, bancos, servicios y ventas al por mayor

- Usos para comercios, usos para bancos; y servicio postal, usos para servicios y ventas al por mayor, incluidos, entre otros, comercios o servicios, que abarcan, sin limitaciones, tiendas al servicio de los negocios minoristas locales o servicios para satisfacer las necesidades del vecindario, incluidas, entre otras, peluquería, salón de belleza, zapatero, lavandería autoservicio, fotocopiadora, sastrería, oficina postal, lavandería con retiro y devolución de prendas o tintorería, licorería, taller de costura, lavandería a mano, tienda de artículos al por menor, incluidas, entre otras, las siguientes: alimentos, alcohol, artículos ~~ee~~ inadecuados, comestibles, medicamentos, productos con tabaco, ropa, productos secos, libros, películas, videos, software para computadoras, arte, flores, pinturas, herramientas y pequeños artículos para el hogar, venta al ~~menudeo~~ menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, ~~almacenamiento~~ tienda de mercadería general, ~~de centros comerciales y complementarios~~ con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y ~~locales~~ un negocio de venta al por mayor.

Usos para la comunidad y culturales

- Usos para la comunidad y culturales, incluidos, entre otros, atención de niños, que incluyen, sin limitaciones, centros de atención durante el día, guarderías, centros de educación o de tutoría, centros comunitarios, usos para el arte y usos mixtos de artistas, incluidos, entre otros, talleres, estudios de bellas artes, galerías de arte (comerciales o sin fines de lucro) y espacios para exhibiciones, talleres de arte con aguja, alquiler de disfraces, exhibiciones históricas, reparación de instrumentos musicales, espacios públicos de muestras de arte, estudios (de música, de danzas, de artes visuales o de teatro) y venta de entradas.

Usos para instalaciones de reuniones públicas

- Instalaciones de reuniones públicas, como auditorios, teatros, salas de conciertos, salones de baile, autocines o estadios.

Usos para la atención médica del vecindario

- Consultorios médicos, clínicas, incluidas las instalaciones para procedimientos ambulatorios, centros de vida asistida ~~o~~ y de ~~atención médica~~ acuidos custodiales.

Usos para educación y para alojamiento

- ~~Alojamiento~~ [Viviendas para estudiantes](#) e instalaciones satélites para facultades, universidades ~~o~~, escuelas profesionales, o escuelas de oficios, en cada caso solo si están aprobados por la BPDA.

Usos artísticos

- La creación, la fabricación o el montaje de artes visuales, incluidas, ~~entre otras~~, obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos ~~artísticos~~ [de bellas artes](#) creados, fabricados o montados a los fines de ser vendidos, exhibidos, entregados por encargo o en consignación, o vendidos por artistas o artesanos, o clases para la enseñanza del arte.

Usos para estacionamiento y vehiculares

- Usos para estacionamiento, incluidos, entre otros, garajes de estacionamiento, estacionamiento en la calle, servicios de limpieza de vehículos, servicios para compartir autos y/o bicicletas y agencias de alquileres de vehículos, principalmente para residentes, empleados y visitantes del Sitio Suffolk Downs y de los vecindarios aledaños.

Usos para energía renovable

- Instalaciones y equipos de energía renovable, incluidos, entre otros, paneles solares para la producción de electricidad e instalaciones de energía eólica integradas ~~dentro de~~ [con](#) la construcción.

Usos para equipos de comunicaciones inalámbricas

- Equipo de comunicaciones inalámbricas, incluidas, entre otras, antenas, platos de comunicaciones y otro equipo de recepción y transmisión, y estructuras de montaje de equipos relacionadas con la transmisión inalámbrica o con la recepción de señales de comunicación electromagnéticas.

Usos para espacios abiertos y recreativos

- Usos para espacios abiertos, incluidos, entre otros, espacios abiertos para uso recreativo activo o pasivo, y espacios abiertos públicos.

Usos para entretenimiento

- Usos para entretenimiento, incluidos, entre otros, teatros, bares, centros de bienestar y/o gimnasios.

Señales

- Señales, según lo permitido conforme al Plan de Desarrollo del PDA aplicable.

Usos complementarios y ~~para adaptación~~ usos auxiliares

- Usos complementarios y usos ~~para adaptación~~ auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o ~~para adaptación~~ auxiliares y, normalmente, relacionados con un uso principal legal, el almacenamiento de líquidos inflamables y gases relacionados con un uso legal, viviendas permanentes para el personal que debe residir en un lote para la ~~seguridad~~ operación segura y adecuada ~~operación~~ de un uso principal legal, almacenamiento o ~~tenencia complementaria~~ vivienda auxiliar de animales de laboratorio, centro de día y/o centro de salud, estacionamiento en un garaje, servicios de autos compartidos, y/o servicios de bicicletas compartidas ~~que se estacionan en la calle~~.

Anexo F

Suffolk Downs

Resumen de beneficios públicos y de las medidas de mitigación relacionadas con el proyecto

General	
Diversificar y expandir la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante un nuevo desarrollo con una combinación de usos, incluidos usos para oficina, para laboratorios, para comercios y para hoteles, brindando una amplia variedad de opciones para un amplio espectro de residentes.	Todas las fases de construcción
Crear diferentes tipos de viviendas para diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, parejas <u>personas</u> cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos <u>personas mayores</u> y familias).	Todas las fases de construcción
Revitalizar y energizar el carácter estético del PDA, y conectar las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades para realizar ejercicios y recreativas.	Todas las fases de construcción
Invertir más de \$170 millones en todo el sitio Suffolk Downs, en calles, veredas <u>aceras</u> , senderos para bicicletas y caminos peatonales públicos, instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y el drenaje pluvial, y espacios abiertos para crear una infraestructura pública sólida <u>fuerte</u> para el Proyecto Maestro, sin costos para la ciudad de Boston.	Todas las fases de construcción
El 25% del sitio será construido y mantenido como espacio abierto de acceso público, con aproximadamente 27 acres (10,93 hectáreas) en Boston y 13 acres (5,26 hectáreas) adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Otorgar a la Ciudad la propiedad de aproximadamente 2,5 acres (1 hectárea) y el derecho de servidumbre en aproximadamente 3 acres (1,2 hectáreas) adicionales de áreas de espacios abiertos clave, y proporcionar derechos de programación compartidos a la Ciudad con respecto a las partes clave del sistema de espacios abiertos, en cada caso de acuerdo con el Plan Maestro.	Tras la finalización de la construcción de los espacios abiertos correspondientes y los lotes de desarrollo adyacentes.
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13%; hasta 900 unidades asequibles calculadas <u>estimadas</u> (o el 13 % del espacio de unidades de vivienda en el sitio como se describe a continuación).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales

A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades asequibles en edificios residenciales que equivalgan al 13 % de la superficie construida de unidades de vivienda (en lugar del 13 % de la cantidad de unidades) a fin de aumentar las unidades de vivienda asequibles aptas para familias (p. ej., unidades de tres dormitorios).	Todas las fases de construcción
A solicitud de la BPDA, proporcionar unidades residenciales a residentes con un ingreso promedio igual al 70 % del AMI para que algunas unidades puedan proporcionarse a residentes con ingresos por debajo del 70 % del AMI.	Todas las fases de construcción
Realizar una contribución de [monto a determinar] a un nuevo Fondo de Estabilización de Vivienda del Vecindario East Boston y trabajar con la Ciudad para otorgar partes de los pagos por exacción de viviendas futuros (fondos de vinculación) a este nuevo Fondo de Estabilización del Vecindario East Boston a fin de ayudar a solucionar los problemas de desalojamiento continuos en East Boston y los alrededores.	Financiamiento en 2 pagos iguales, (A) 30 días después de la finalización del período de apelación para las aprobaciones discrecionales de Boston y (B) 30 días después de la finalización del período de apelación para un permiso de edificación para el primer edificio en el PDA.
Buscar financiamiento de infraestructura para el Proyecto Maestro y para cualquier fondo que se reciba hasta un monto máximo determinado, luego de justificar los gastos para obtener dicho financiamiento de infraestructura, en una base dólar por dólar (1:1), realizar contribuciones adicionales al Fondo de Estabilización de Vivienda de East Boston mencionado anteriormente. Antes de completar la infraestructura en el sitio.	Antes de completar la infraestructura en el sitio.
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13 % (hasta 900 unidades asequibles calculadas).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales
Crear hasta 14 000 <u>14,000</u> nuevos puestos de trabajo en la construcción y de 25 000 a 50 000 <u>25,000 a 50,000</u> nuevos puestos de trabajo permanentes.	Todas las fases de construcción
Generar beneficios económicos importantes <u>considerables</u> para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.	Todas las fases de construcción
Pagos por exacción de viviendas y de los empleados <u>desarrollo de empleo</u> (es decir, vinculación) a la ciudad de Boston. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será <u>contribución al desarrollo de empleo serán</u> de \$ 9,039.03 y de \$ 1,781.78 por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los primeros 400 000 <u>100,000</u> pies cuadrados (9290,30 metros cuadrados).	Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo
Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión del 10% de la superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.	Todas las fases de construcción en Boston
Respaldar a los grupos comunitarios locales de East Boston al proporcionarles 25002,500 <u>2,500</u> pies cuadrados (232,26 metros cuadrados).	Construcción de la Fase 1B

de espacio cívico en planta baja que se ubicarán en un edificio de la Fase 1 en Belle Isle Square temporariamente <u>provisionalmente</u> , antes de ser reubicados en una ubicación permanente en una fase posterior del proyecto.	
Pagos por mitigación de afluencia <u>flujo</u> e infiltración de \$ <u>9,649.64</u> por galón de flujo sanitario agregado	Todas la fases de construcción en Boston
Aplicar los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y <u>puestos para estacionar bicicletas, y</u> estaciones de bicicletas compartidas, incluida la instalación de aproximadamente 9200 pies lineales (2804,1 metros) de sendas para bicicletas y de aproximadamente 8100 pies lineales (2468,8 metros) de carriles para bicicletas separados en el Proyecto Maestro.	Todas las fases de construcción
Avanzar con los objetivos de adaptación de la ciudad de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de tormentas, incluso tormentas con un 1-% de probabilidad <u>frecuencia</u> de que ocurran <u>100 años</u> , y que se adapten tanto a la inundación en la costa como tierra adentro <u>del interior</u> . Estas medidas incluyen mejoras al sistema de drenaje pluvial, como mejoras a los canales de drenaje pluvial, sistemas de cámaras de filtración, jardines de lluvia y cuencas hidrográficas con bombas de sumidero profundas con separadores de aceite y gas, así como un aumento en la altura de las calles, aumento en la altura del espacio del primer piso y <u>de los equipos en los edificios, y espacios flexibles en el primer piso</u> , que los niveles inferiores de los estacionamientos se puedan usar como posibles áreas de almacenamiento de agua de inundaciones.	Todas las fases de construcción
Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.	Todas las fases de construcción
Registrar una cláusula de no discriminación que prohíba la discriminación por raza, credo, religión, color, nacionalidad, ascendencia, edad (salvo con las viviendas para la tercera edad que cumplen con los requisitos legales correspondientes), sexo, orientación sexual, identidad de género, discapacidad, situación familiar, hijos, estado civil, fuente de ingreso, ser beneficiario de asistencia social, asistencia con el alquiler, subsidio de vivienda, experiencia militar o información genética, en la venta, alquiler con opción a compra o alquiler, o en el uso u ocupación del PDA o cualquier parte de esta.	Antes de comenzar la construcción del primer edificio en Boston.
Otorgar zonas de servidumbre a la ciudad de Boston con respecto a las zonas de servidumbre especificadas de acuerdo con el Plan	Después de completar la construcción de todas las zonas

Maestro.	de servidumbre y los lotes de desarrollo adyacentes.
Humedales y cursos de agua	
Mejoras a la orilla de Horseshoe Pond	Construcción de la Fase 1B
** Huminación natural del conducto Abertura de la alcantarilla de Sales Creek	Construcción de la Fase 2R
Mejora de la vegetación/Restauración de la ribera del río (Riverfront Area, RFA)	Construcción de las Fases 2B, 2R, 3B, 3R y 4R
Control de especies invasivas	Construcción de la Fase 1R
**Mitigar los posibles impactos temporarios fuera del sitio en las áreas de recursos (orilla, humedales rodeados de vegetación [Bordering Vegetated Wetlands, BVW], suelo debajo de cuerpos de agua y de cursos de agua [Land Under Waterbodies and Waterways, LUWW], RFA, suelo sujeto a inundaciones por tormentas costeras [Land Subject to Coastal Storm Flowage, LSCSF]) debido a conexiones de desagüe provisionarias (parcialmente en el sitio) al restaurarlas dentro del radio de acción en el lugar actual, inmediatamente después de que finalice la instalación.	Construcción de la Fase 1R
Mitigar los posibles impactos fuera del sitio a las áreas de recursos debido a las mejoras al tráfico, si es necesario.	Inmediatamente después de las mejoras al tráfico
Manejo de aguas pluviales	
Construir un sistema de manejo del agua pluvial que mejorará la calidad general de la escorrentía del agua pluvial (incluye desarrollo de bajo impacto (low impact development, LID), que se usará para riego y que abordará la mayor intensidad futura de las tormentas, debido al cambio climático, en el future .	Todas las fases de construcción
Trabajar con Massport para garantizar que las compuertas y los conductos las alcantarillas que se encuentran debajo de la Ruta 1A y hacia Chelsea Creek tengan suficiente capacidad para transportar caudales anticipados.	Construcción de la Fase 2B
Instalar una instalación de detención de 52-000 52,000 pies cúbicos (1472,48 metros cúbicos) de agua pluvial subterránea dentro de la cuenca de Chelsea Creek.	Construcción de la Fase 4B
Exigir que todos los edificios de la cuenca Chelsea Creek almacenen, reutilicen o filtren dejen infiltrar las primeras 1,01.0 1,01.0 pulgadas (2,5 centímetros) de agua de lluvia.	Durante la construcción de todas las fases
Reducir el área impermeable general en todo el sitio >10% al reducir el área impermeable propuesta dentro de los espacios abiertos y aumentando las azoteas con cubierta vegetal un 20%:	Durante la construcción de todas las fases
Espacio abierto	

Plaza Belle Isle Square y **Plaza Beachmont	Construcción de la Fase 1B/1R
Espacio central común, **Teatro al aire libre	Construcción de la Fase 2B/2R
Green Fingers, paseos peatonales junto a Sales Creek, parque junto a Orient Heights	Construcción de la Fase 2B/3B/3R
Finalización del Corredor Lineal Activo	Construcción de la Fase 4B/4R
Agua y agua residual	
Financiar la mitigación de la afluencia e infiltración de los desagües (4:1 en Boston, 10:1 en Revere).	Todas las fases de construcción: a realizarse en fases a medida que se otorguen los permisos de construcción
Instalar una línea de desvío para el agua residual específica que conecte directamente el sistema de la MWRA, corriente abajo de la estación de bombas Caruso, para permitir que Boston y Revere mantengan las capacidades existentes en sus sistemas locales y para que la MWRA conserve la capacidad de bombas existente en la estación de bombas Caruso.	Construcción de la Fase 2B/2R
Redirigir el flujo de cuatro bombas de sumideros fuera del sitio que en la actualidad se vierten en el desagüe dentro de Waldemar Avenue al sistema de drenaje de agua pluvial específico del Proyecto del Plan Maestro.	Construcción de la Fase 2B
Reutilizar el agua de lluvia para el riego	Construcción de las fases 1B-5B, 2R-4R
Transporte [Sujeto a revisión posterior por parte de BTS y MassDOT]	
Llevar a cabo evaluaciones de ingeniería y de arquitectura de la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	En progreso ¹
**Construir una nueva parada de ómnibus en la Ruta 119 en Stop & Shop y en la rotonda de Tomasello Drive.	Finalizado el 02/09/2018
Construir nuevas paradas de ómnibus en la Ruta 119 en el Sitio Suffolk Downs.	Según se justifique por la demanda
Brindar servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que circulen dentro del sitio.	Según se justifique por la demanda
Brindar nuevos servicios de ómnibus de enlace operados por empresas privadas que proporcionen conexiones directas entre el Sitio Suffolk Downs, y puntos clave y nodos de transporte (las conexiones propuestas incluirán conexiones con North Station, South Station, Chelsea Station y Seaport District).	Según se justifique por la demanda ¹
Completar mejoras en el código y en las condiciones de las estaciones Suffolk Down y **Beachmont.	TBD ¹
Realizar contribuciones para mejoras en el tránsito, incluidas las	TBD ¹

posibles mejoras en la estación de Suffolk Downs y de la estación Beachmont.	
Implementar señalizaciones de prioridad en las ubicaciones señalizadas en donde se propone mitigación del tráfico como parte del Proyecto Maestro.	Junto con mejoras de mitigación del tráfico
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en MBTA/Ingreso al sitio	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en la ruta estatal/Winthrop Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Bennington Street en Crescent Ave.	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue en la estación de bomberos (retornos y señales de tránsito)	Antes de la finalización de la Fase 1R
Ruta 1A en Tomasello Drive	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Sigourney Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Ruta 60 en Charger Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Avenue (Ruta 145) en Revere Beach Parkway (Ruta 16)/Harris Street	Antes de la finalización de la Fase 1R
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en North Shore Road	En 2,000,000 <u>2,000,000</u> ft ² (185,806.08 m ²)
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2,000,000 <u>2,000,000</u> ft ² (185,806.08 m ²)
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda hacia el sur)	En 2,000,000 <u>2,000,000</u> ft ² (185,806.08 m ²)
**Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive Mejoras en Boston: incluyen dos carriles principales hacia el sur con un carril de giro a la izquierda exclusivo y una banquina de 8 pies (2,4 metros) a 10 pies (3 metros) próximos a Boardman, y tres carriles principales hacia el norte con un carril de giro a la izquierda exclusivo. Los carriles de giro a la izquierda se ampliarán y el carril de giro a la derecha hacia el norte se reemplazará por un carril compartido de giro a la derecha por aproximadamente 1200 pies (365,7 metros) hacia Boardman. Se agregará un camino de uso compartido hacia el norte en el corredor Tomasello y desde allí continuará hacia el corredor de Revere Beach Parkway/Winthrop Avenue en Revere a lo largo de Tomasello. En Tomasello, se proporcionará control con señales y se ensanchará la calle hacia el sur con cuatro carriles para permitir la continuación de dos carriles principales y la incorporación de dos carriles con giro a la izquierda. La sección de cuatro carriles se extenderá desde la intersección con giro a la derecha para dirigirse a la izquierda cerca del camino de Boston/Revere City a Tomasello.	Antes de 3,000,000 <u>3,000,000</u> ft ² (278,709,12 m ²)

Dentro de esta área, la banquina hacia el sur se eliminará y se reemplazará con una rampa sobre la acera de ancho limitado. Hacia el norte, se mantendrán tres carriles principales desde la intersección Boardman con un carril de giro a la derecha exclusivo agregado para acceder al sitio.	
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3-000-000 <u>3,000,000</u> ft ² (278 709,12 m²)
**Ruta 1A en Curtis Street Mejoras en Boston: incluyen la realineación de la Ruta 1A hacia el sur a fin de formalizar la salida a las zonas de Bennington y Curtis, y de proporcionar dos carriles continuos para el movimiento hacia el sur, al crear una isla entre el área pavimentada actual y al brindar control de paradas en la intersección de rampa/Curtis Street. El movimiento desde Curtis Street a la Ruta 1A hacia el sur continuará en una situación de incorporación de carril.	En 3-000-000 <u>3,000,000</u> ft ² (278 709,12 m²)
**Ruta 1A en Revere Street	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m²)
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m²)
Bennington Street en Saratoga Street Mejoras en Boston: incluyen instalar una isla de tráfico en el cuadrante sudoeste, redireccionar los cruces peatonales de los cruces de Bennington y Saratoga, proporcionar una rampa sobre la acera compatible para el cruce de Bennington en el cuadrante sudeste, cambiar los usos de carril en la orientación hacia el norte de Bennington (uno solo para la derecha y uno principal a la izquierda), eliminar/reubicar el cantero en el tramo norte de Bennington para permitir la incorporación de tres carriles hacia el sur (dos principales y uno para la izquierda) y un carril principal hacia el norte, y modificar las fases de señales.	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m²)
Plaza Day (cinco intersecciones) Mejoras en Boston: el Proponente participará con un grupo de trabajo para llevar a cabo estudios adicionales sobre Day Square y desarrollar alternativas de diseño para abordar las preocupaciones de las partes interesadas.	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m²)
Brown Circle	En 5-500-000 <u>5,500,000</u> ft ² (510 966,72 m²)
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7-000-000 <u>7,000,000</u> ft ² (650 321,28 m²)
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7-000-000 <u>7,000,000</u> ft ² (650)

	321,28 m ²)
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
Diseñar y construir, o con la opción del Proponente de financiar el diseño y la construcción, la extensión de East Boston Greenway desde Constitution Beach hasta el extremo sudeste del Sitio del Proyecto y que sigue a lo largo de Bennington Street y Walley Street, incluido un cruce para peatones/bicicletas designado en Bennington Street.	Para la construcción de la Fase 3B
Programa integral de control de la demanda del transporte para reducir la dependencia de vehículos con un solo ocupante y fomentar modos alternativos de transporte.	Durante todas las fases
Calidad del aire	
Implementar un programa de monitoreo del tráfico	Durante todas las fases
Consulte las Medidas de Transporte anteriores para la mitigación de fuentes móviles Fuentes Móviles de gases de efecto invernadero (greenhouse gases, GHG).	
Emisiones de GHG	
Preparar diseños esquemáticos y cálculos de costos de un edificio de múltiples residencias de 200-000 200,000 pies cuadrados (18-580,61 metros cuadrados) para un diseño preferido/previsto y para un diseño de vivienda pasiva.	Diseño de la Fase 1R
Todas las viviendas adosadas (en total 22) serán viviendas pasivas y/o E+ (energía positiva) equivalente.	Construcción de la Fase 1B y 2B
Construir un (1) proyecto de demostración de vivienda pasiva (o equivalente) de un edificio residencial de múltiples familias de, como mínimo, 50-000 50,000 pies cuadrados (4645,15 metros cuadrados).	Construcción de la Fase 2B
Todas las viviendas unifamiliares junto a Waldemar Avenue (12 en total) serán viviendas pasivas y/o E+ equivalentes.	Para la construcción de la Fase 3B
Construir edificios para lograr ahorros en el uso de la energía en comparación con los códigos de energía requeridos en la actualidad (9.º edición) de, al menos, el 10% en todos los edificios de la Fase 1 y mayores incrementos en las fases posteriores para cumplir los siguientes niveles de ahorro de energía cuando finalice la construcción: <ul style="list-style-type: none"> • 5% de los edificios mayor al 50% • 35% de los edificios del 30% al 50% • 55% de los edificios del 18% al 30% • 5% de los edificios del 10% al 18% 	Durante la construcción de todas las fases
Construir todos los edificios para que estén listos para instalar energía solar.	Durante la construcción de todas las fases
Instalar, como mínimo, 2 MW de energía fotovoltaica en las terrazas de los edificios	Durante la construcción de todas las fases
Diseñar todos los edificios para lograr los estándares de las certificaciones	Durante la construcción de todas

LEED de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • 5% de LEED de platino, como mínimo • 75% de LEED de oro, como mínimo • 20% de LEED de plata, como máximo 	las fases según se indica en los Planos de Desarrollo
Designar espacios de estacionamiento preferenciales para los vehículos con combustible alternativo.	Todas las fases
<i>Consulte las Medidas de transporte para la Mitigación de las fuentes móviles para la calidad del aire.</i>	
Capacidad de adaptación ante el cambio climático	
Facilitar un estudio de viabilidad para la protección contra inundaciones regional (berma de Bennington Street)	A determinarse, antes del diseño de la Fase 4
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control almacenamiento de inundaciones para el rebasamiento anual del 1% de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 2B y 2R
Construir la fase para que no haya pérdidas en la zona de control almacenamiento de inundaciones para el rebasamiento anual del 1% de la llanura aluvial modelado al día actual.	Construcción de cada una de las Fases 3B y 3R
Facilitar la instalación de una compuerta en el límite este del Sitio Suffolk Downs.	Antes de la construcción de la Fase 4R
Diseñar las actualizaciones mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en la división de los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar la actualización las mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street) de 300 pies cúbicos por segundo (cfs) a 600 cfs.	Antes de la construcción de la Fase 4B
Apuntar a elevaciones del primer piso de 20,5 20.5 pies (6,25 metros) de la base de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21,5 21.5 pies (6,5 metros) de la BCB para los edificios críticos, para la infraestructura y para el espacio residencial en la planta baja, según las pautas de la BPDA, para proporcionar 1 o 2 pies (0,3 o 0,6 metros) de espacio vertical sobre la altura de inundación de Boston (Boston Flood Elevation, BFE) proyectada para el 2070.	Todas las fases del diseño
En donde una altura del primer piso (first floor elevation, FFE) de 20,5 20.5 pies (6,25 metros) no sea posible, implementar medidas de protección contra inundaciones (por ejemplo , especificar materiales secos a prueba de inundaciones, diseñar con capacidad para agregar barreras contra inundaciones temporarias en las aberturas de los edificios y limitar el primer piso a usos no residenciales).	Todas las fases del diseño
Seleccionar materiales de pavimento con menor capacidad de absorción del calor y un índice de reflejo de la luz solar que contrarreste los efectos de los veranos cada vez más calurosos.	Todas las fases del diseño
Especificar ventanas de abrir para los edificios residenciales, y tenerlas en cuenta para los hoteles y para los edificios de oficinas.	Todas las fases del diseño

Usar un día pico de 95 °F (35 °C) para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un sólido fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de la zona zonas de servidumbre circulación, para mitigar el efecto de calor tipo isla y para capturar/lentificar el agua de lluvia.	Todas las fases de construcción
Recursos históricos	
Desarrollar un plan de mitigación histórico que se implemente como parte del Proyecto Maestro.	Diseño de la fase 1B
Llevar a cabo un inventario para identificar elementos de la pista de carreras para rescatarlos y reutilizarlos en el sistema de espacios abiertos del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Realizar un inventario y recopilar fotos, documentos, pinturas y otros recuerdos coleccionables coleccionados de las carreras de caballo para la posible inclusión dentro del sitio y/o para donarlos a los museos locales.	Antes de la construcción de la Fase 1B
Desarrollar e instalar una exhibición interpretativa para incorporarla en un área seleccionada del sistema de espacio abierto.	Construcción de la Fase 2B
Período de construcción	
Desarrollar un Plan de Manejo de la Construcción (Construction Management Plan, CMP) preliminar para el Proyecto del Plan Maestro basado en un escenario de logística de construcción conceptual para cada fase.	Al momento de la presentación del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental (Draft Environmental Impact Report, DEIR)/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto (Draft Project Impact Report, DPIR) (completos)
Preparar un CMP para cada fase para abordar impactos <u>temporales</u> relacionados con la construcción en el que se detalle el cronograma de la construcción general, las horas de trabajo, la cantidad de trabajadores de la construcción, el transporte de los trabajadores y el estacionamiento, y la cantidad de vehículos y vías de la construcción.	Antes de cada fase de construcción

¹ ~~En función del servicio y de~~ Basado en los tiempos de implementación propuestos de construcción y implementación.

² Para todas las mejoras al tránsito programadas en una determinada superficie, las mejoras se deben completar antes del primer Permiso de Habitabilidad después del umbral límite de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere

Como se utilizó en el ~~Anexo F~~, las referencias a las Fases 1B, 2B, 3B, 4B y 5B son con respecto a las cinco fases del Proyecto Maestro, es decir, el Proyecto de la Fase 1, el Proyecto de la Fase 2, el proyecto de la Fase 3, el Proyecto de la Fase 4 y el Proyecto de la Fase 5, respectivamente y las referencias a las fases 1R, 2R, 3R y 4R hacen referencia a las fases 1 a 4 de la ~~reconstrucción~~ reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

Summary report:	
Litéra® Change-Pro TDC 10.1.0.700 Document comparison done on 10/4/2019 11:12:56 AM	
Style name: DLAPiper	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 5)-163867506-v6_SPA.docx	
Modified filename: C:\Users\jj37801\Desktop\George Redlines 10.4.19\Suffolk Downs - PDA Development Plan (Phase 5) - SPANISH TRANSLATION 2.DOCX	
Changes:	
<u>Add</u>	282
Delete	328
Move From	0
<u>Move To</u>	0
<u>Table Insert</u>	0
Table Delete	1
<u>Table moves to</u>	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	611