

*****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 []**

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 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 pies cuadrados 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) 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 1) 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 _____ 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 edificación dentro del Proyecto de la Fase 1, conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación 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 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 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 21.8 acres está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente 161 acres) 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 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, conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 1 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 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 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 de uso mixto vibrante y orientada al tránsito que ofrecerá una combinación de usos activos, 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 primera fase en Boston de lo que será un extenso sistema de espacios abiertos y accesibles al público con una extensión de aproximadamente 40 acres (25% del sitio Suffolk Downs), 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, un lugar para eventos

comunitarios, con servicios de 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 pies cuadrados (alrededor de 5.75 acres) 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 pies cuadrados de Superficie Construida, de los que, aproximadamente, 745,000 pies cuadrados totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, 593,000 pies 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 pies 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 una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual 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 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 del el cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie 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 del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

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 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 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 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**, 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 solamente para fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a estacionamientos, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y para usos 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 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 pies cuadrados (alrededor de 5.75 acres) 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 una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs construirá y mantendrá el espacio abierto o las partes de este, como espacio abierto al público. 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.

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 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 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 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 Informe Preliminar del Impacto del Proyecto establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las mejoras extensivas a la Ruta 1A y de otras calles, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de autobús de enlace a lugares dentro del Sitio Suffolk Downs para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de 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 1. Conforme al Acuerdo Maestro de Mejoras del Transporte 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 Acuerdo de Plan de Acceso al Transporte 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.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los estacionamientos del Proyecto de la Fase 1 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 1018 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las 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. 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 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 puestos para compartir y estacionar bicicletas, conexiones ecológicas y servicios de 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 pies cuadrados de Superficie Construida para usos residenciales y para usos 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 asequibles conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) y 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 Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial celebrará un Acuerdo 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.

Como requisito para la emisión del primer permiso construcción para 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 satisfarán los

requisitos de, al menos, la calificación de oro de LEEDv4 y los demás edificios de la Fase 1 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 rótulo 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 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, vivaces y 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. 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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, personas mayores y familias), incluida una cantidad considerable de unidades asequibles 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 de deporte y 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, 2,500 pies 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 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 Construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros 100,000 pies cuadrados de Superficie Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.
- h. Aplique los principios del 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 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 fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de autobús de enlace dentro del sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.
- k. Avance los objetivos y 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 los objetivos y 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 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 de frecuencia de 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como 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.

En el **Anexo F**, se adjunta un 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.

15. Procedimientos de revisión del desarrollo. El Proyecto de la Fase 1 está sujeto a la Revisión de 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 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 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 para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 1, que deberá contener 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 reflejo solar y a luz del día/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, y
 - (vi) 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.
- 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.

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 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 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, 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 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 1 puede 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 Construida Total, la Superficie Construida Residencial o la Superficie 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 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 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 más cerca 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]

METES AND BOUNDS DESCRIPTION

Suffolk Downs Boston Phase 1B

A certain building phase in the Commonwealth of Massachusetts, County of Suffolk, City of Boston, shown as Phase 1B on a plan entitled "Suffolk Downs Boston Phases 1B-5B", dated January 29, 2019, prepared by Beals and Thomas, Inc. More particularly bounded and described as follows:

Beginning at a point being the most westerly corner of the development area on the northerly line of land now or formerly of S&B Realty Trust, thence running;

N 26° 53' 05" E	505.74 feet to a point, thence turning and running;
S 63° 08' 19" E	230.89 feet to a point, thence turning and running;
N 28° 11' 58" E	95.69 feet to a point, thence turning and running;
N 07° 31' 38" W	218.89 feet to a point, thence turning and running;
EASTERLY	96.79 feet by a non-tangent curve to the left with a radius of 700.00 feet to a point, thence turning and running;
EASTERLY	272.02 feet by a curve to the left with a radius of 1225.00 feet to a point, thence turning and running;
S 52° 24' 51" E	347.57 feet to a point, thence turning and running;
S 19° 57' 47" E	553.27 feet to a point on the westerly sideline of Washburn Avenue, said last 8 courses being over and upon land of Sterling Suffolk Racecourse, LLC, thence turning and running;
S 25° 50' 12" W	82.09 feet to a point, thence turning and running;
SOUTHWESTERLY	566.66 feet by a curve to the right with a radius of 2688.79 feet to a point on the northerly sideline of Waldemar Avenue, said last two courses being by the westerly sideline of Washburn Avenue, thence turning and running;
WESTERLY	144.65 feet by a curve to the right with a radius of 148.18 feet to a point, thence turning and running;
N 86° 09' 52" W	70.19 feet to a point, thence turning and running;
WESTERLY	18.23 feet by a curve to the right with a radius of 288.22 feet

to a point, said last three courses being by the northerly sideline of Waldemar Avenue, thence turning and running;

N 07° 27' 34" E

100.00 feet to a point, thence turning and running;

WESTERLY

78.37 feet by a non-tangent curve to the right with a radius of 188.22 feet to a point, thence turning and running;

N 58° 41' 08" W

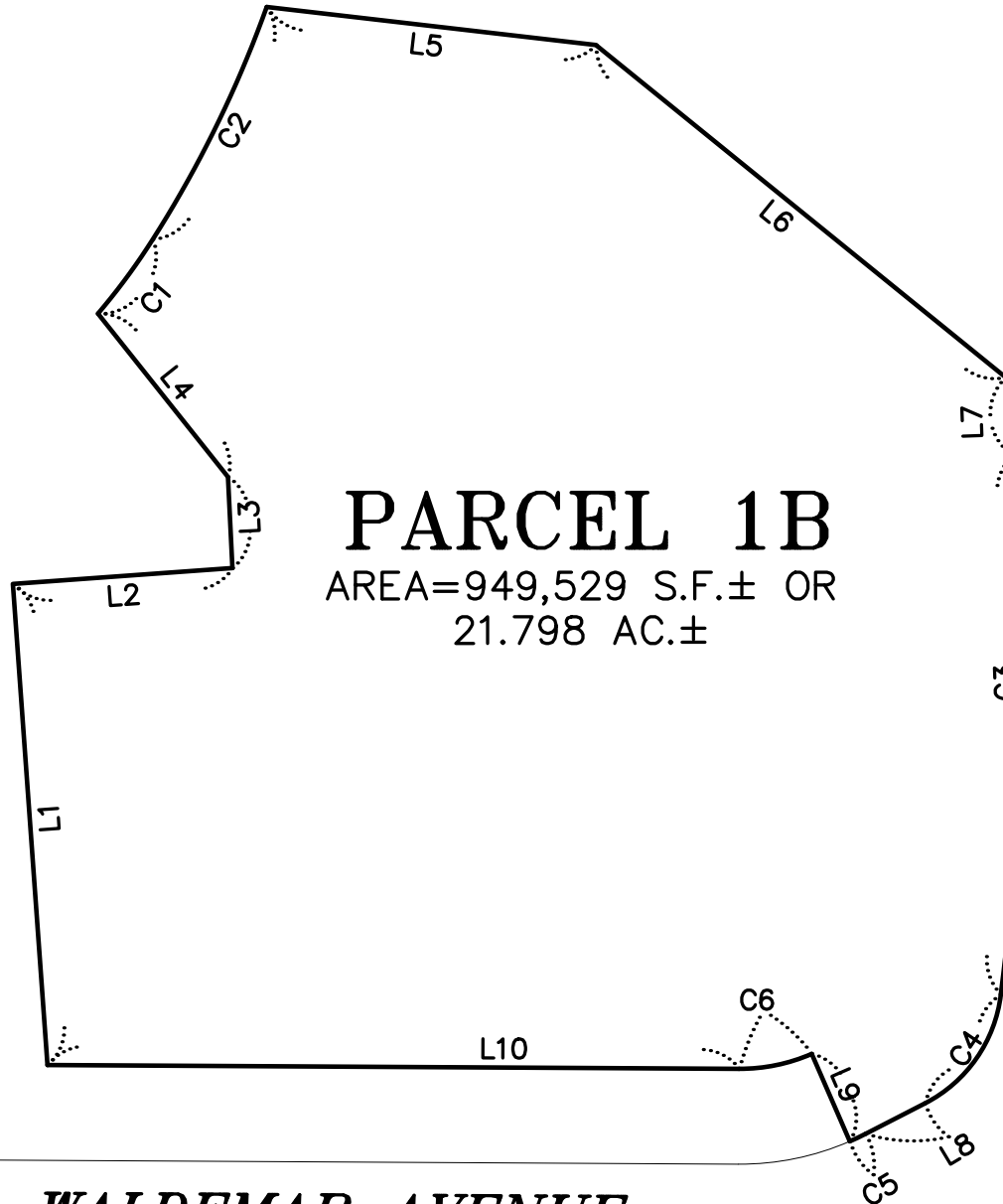
725.43 feet to a point to the point of beginning, said last 3 courses being by land now or formerly of Marion and David Tourasi, John and Kathi Wyatt, Foster and Lucille Raicca, Michael and Anne Marie Lopresti, Albert and Edith Magaletta, Linda Labadini, Herbert and Dayna Cummings, Minio and Rose Ciampa, Nicholas and Therese Delprato, David Stellati, Jeanne Petrillo, trs, and S&B Realty Trust.

Containing 949,529 square feet more or less, or 21.798 acres, more or less.

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 1

[consulte el adjunto]



PARCEL 1B

AREA=949,529 S.F.± OR
21.798 AC.±

WASHBURN AVENUE
(PRIVATE)

WALDEMAR AVENUE

(50' WIDE-PUBLIC)

North Arrow

NORTH

COPYRIGHT (C) BY BEALS AND THOMAS, INC.
ALL RIGHTS RESERVED

Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
One Congress Street, 11th Floor
Boston, Massachusetts

Phase 1B Exhibit

Scale: 1"=200' Date: 01/29/2019

Source File: 285402B012A
Drawing No. 285402P148A-001
B+T Project No. 2854.02

Line Table		
Line #	Direction	Length
L1	N26° 53' 05"E	505.74
L2	S63° 08' 19"E	230.89
L3	N28° 11' 58"E	95.69
L4	N7° 31' 38"W	218.89
L5	S52° 24' 51"E	347.57
L6	S19° 57' 47"E	553.27
L7	S25° 50' 12"W	82.09
L8	N86° 09' 52"W	70.19
L9	N7° 27' 34"E	100.00
L10	N58° 41' 08"W	725.43

Curve Table			
Curve #	Length	Radius	Delta
C1	96.79	700.00	7°55'21"
C2	272.02	1225.00	12°43'22"
C3	566.66	2688.79	12°04'30"
C4	144.65	148.18	55°55'51"
C5	18.23	288.22	3°37'26"
C6	78.37	188.22	23°51'18"

Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Phase 1B Exhibit
Line & Curve Tables
 Scale: 1"=200' Date: 01/29/2019
 Source File: 285402B012A
 Drawing No. 285402P148A-002
 B+T Project No. 2854.02

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]



Key

Orient Heights Transition Zone

B16:	205,331 sf
B17:	80,746 sf
B18:	245,995 sf
B19:	54,586 sf
B20:	165,338 sf
B21:	7,183 sf
B22:	13,242 sf
B23:	274,473 sf
B24:	262,205 sf
TH02:	12,504 sf
TH03:	16,672 sf

Phase 1B Residential **744,894 sf**

Phase 1B Non - Residential **593,381 sf**

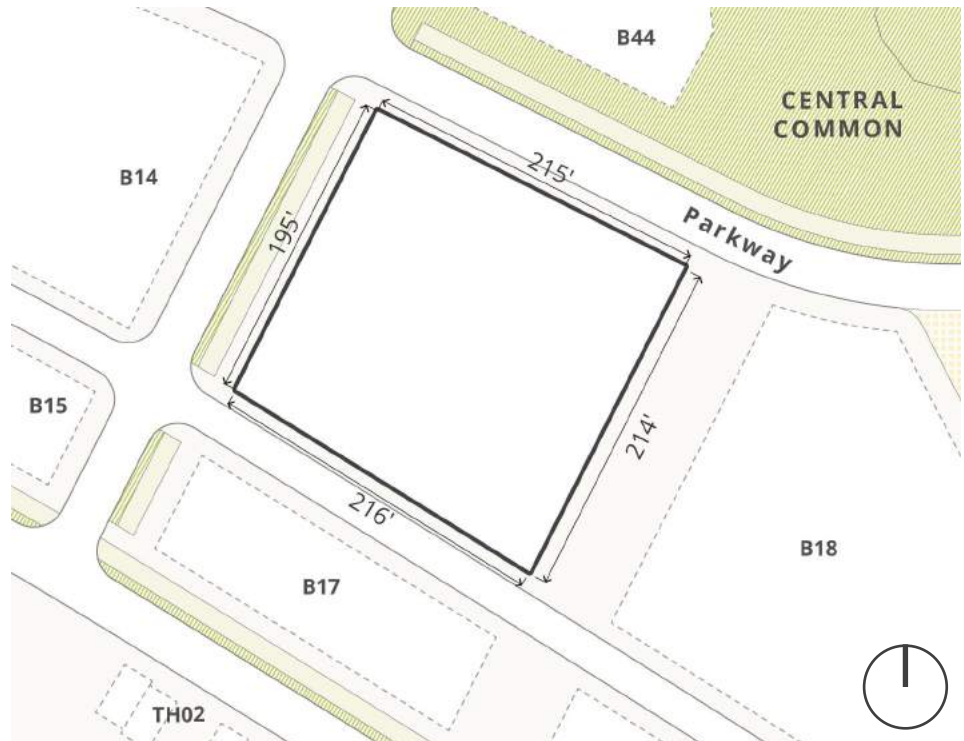
TOTAL PHASE 1B
1,338,274 sf

Phase 1B
Suffolk Downs Redevelopment

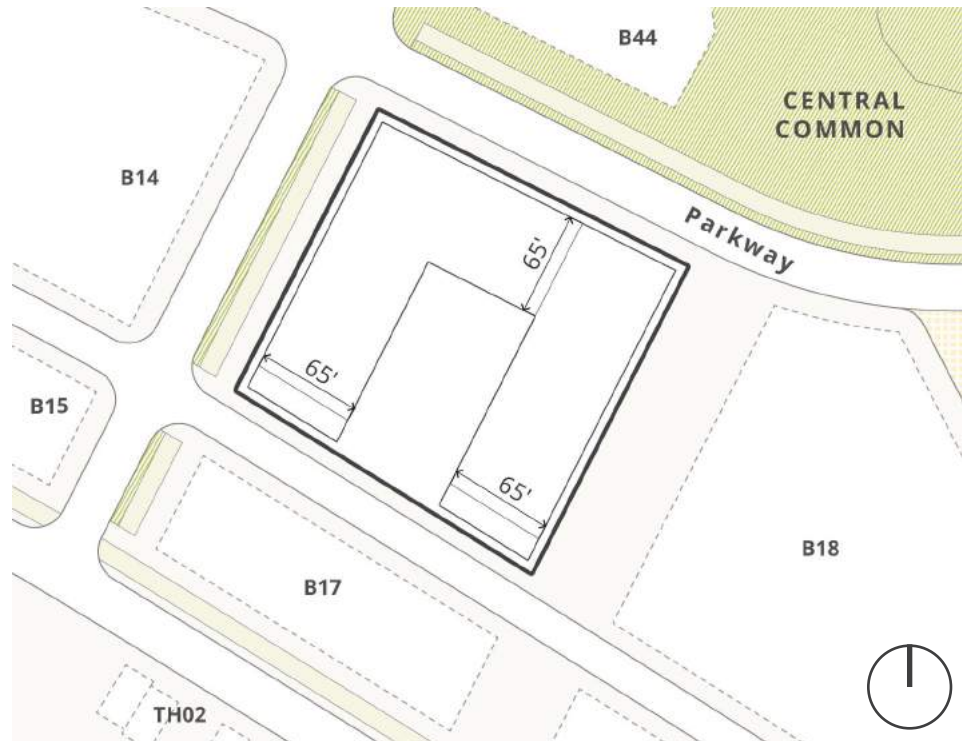
Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies)	Superficie Aproximada (pies cuadrados)
B16	Vivienda	100	205,331
B17	Vivienda	70	80,746
B18	Vivienda	100	245,995
B19	Vivienda	70	54,586
B20	Vivienda	100	165,338
B21	Local de venta minorista	45	7,183
B22	Local de venta minorista	45	13,242
B23	Comercial	125	274,473
B24	Comercial	125	262,205
TH02 (3 viviendas adosadas)	Vivienda	40	12,504
TH03 (4 viviendas adosadas)	Vivienda	40	16,672
Total			1,338,274



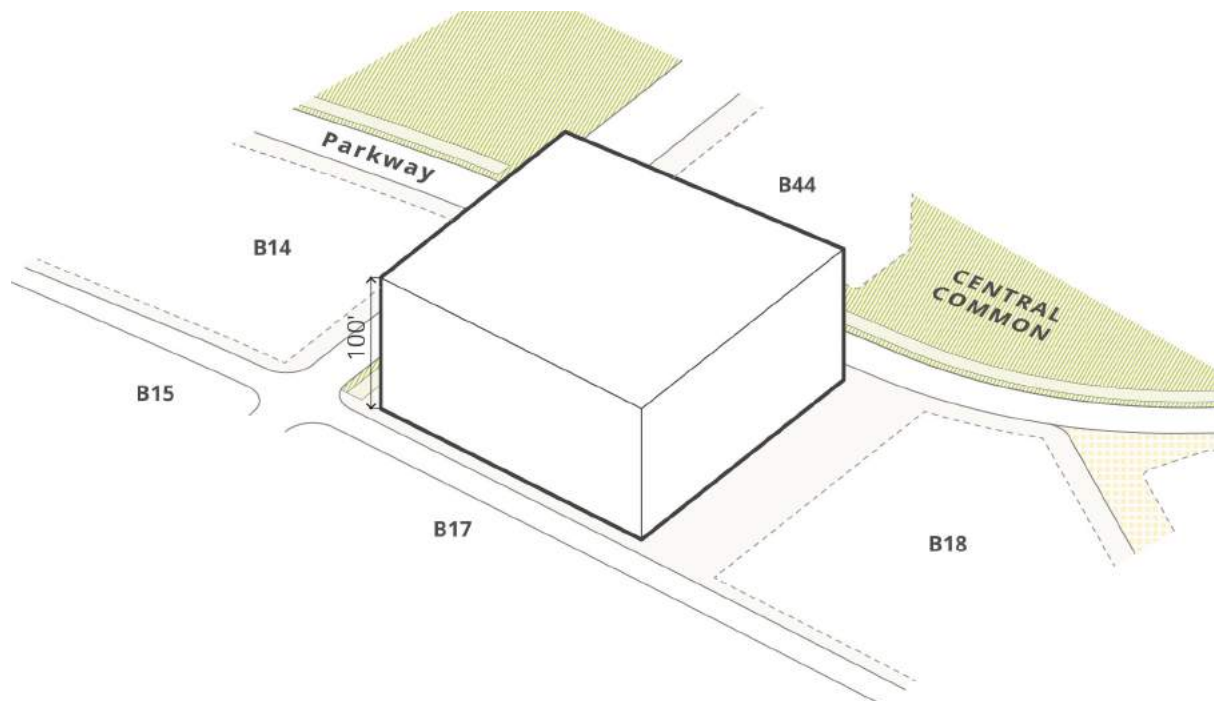
Building Envelope Plan



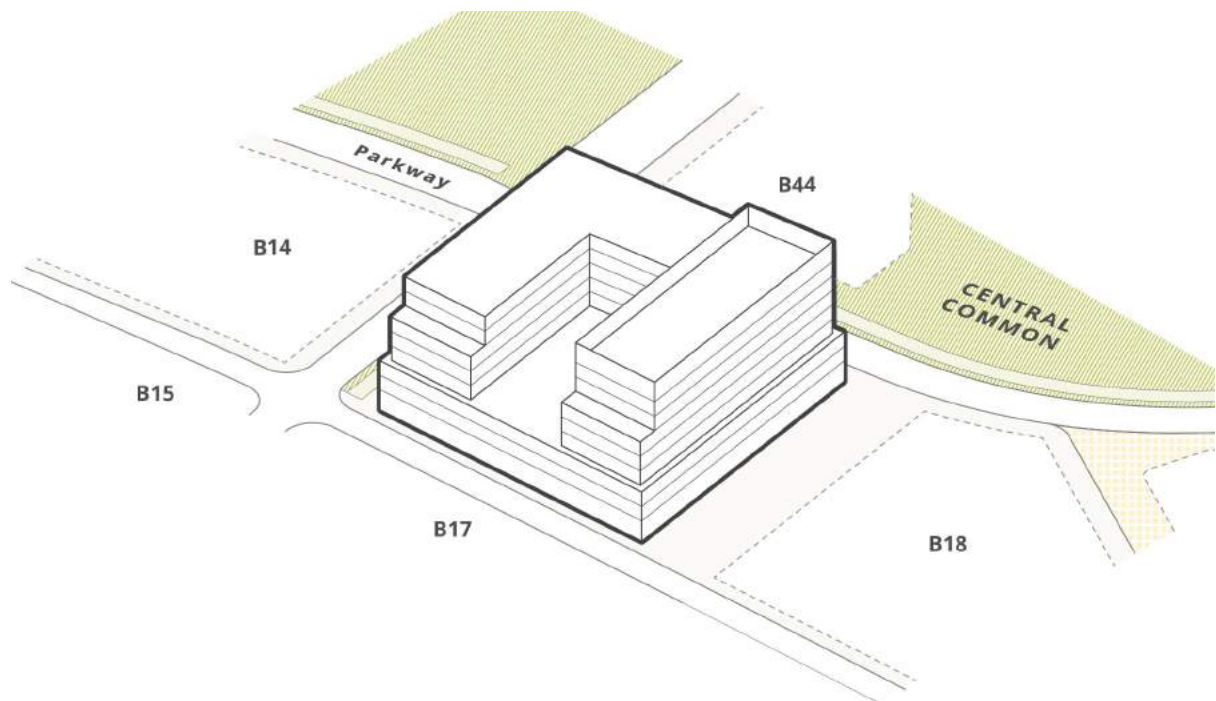
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

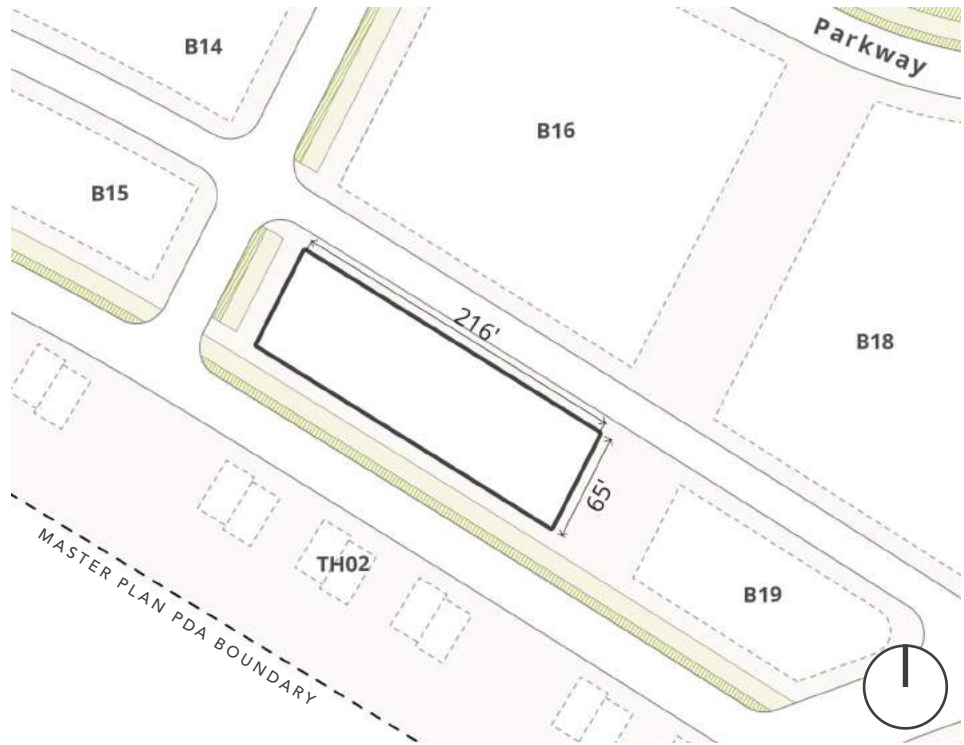


Building Massing Axon

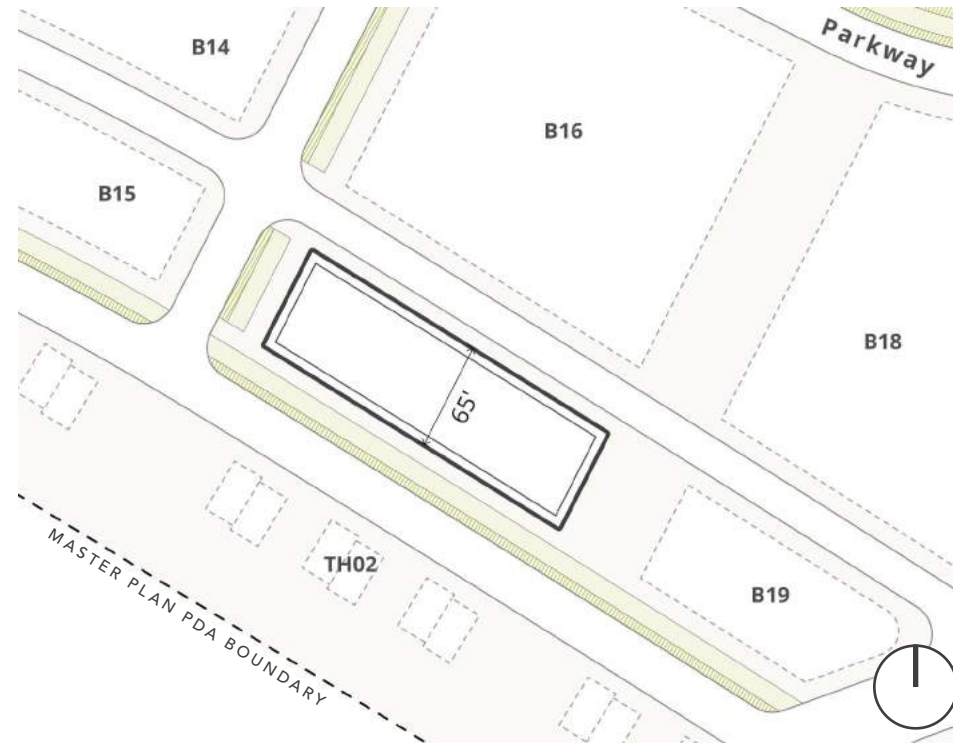
Proposed GFA **205,331 sf**

Max Building Height **100'**

Phase 1B | Block 16
Suffolk Downs Redevelopment



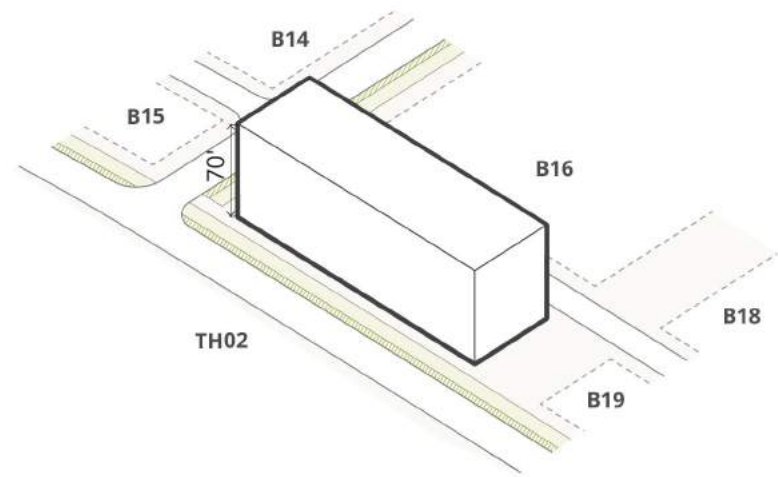
Building Envelope Plan



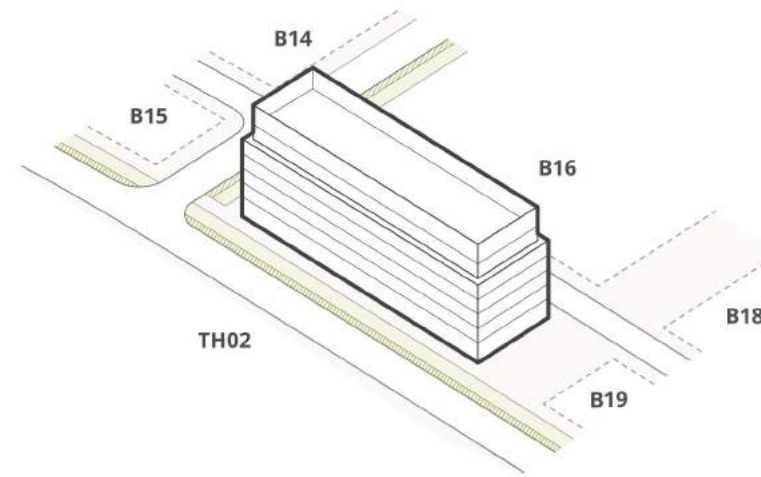
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

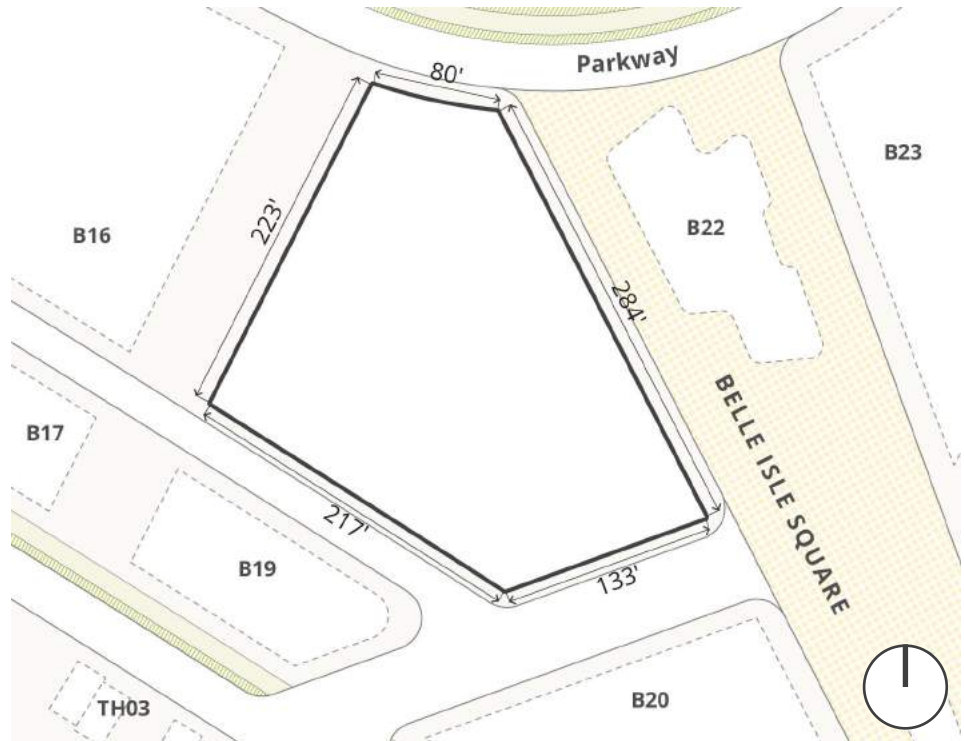


Building Massing Axon

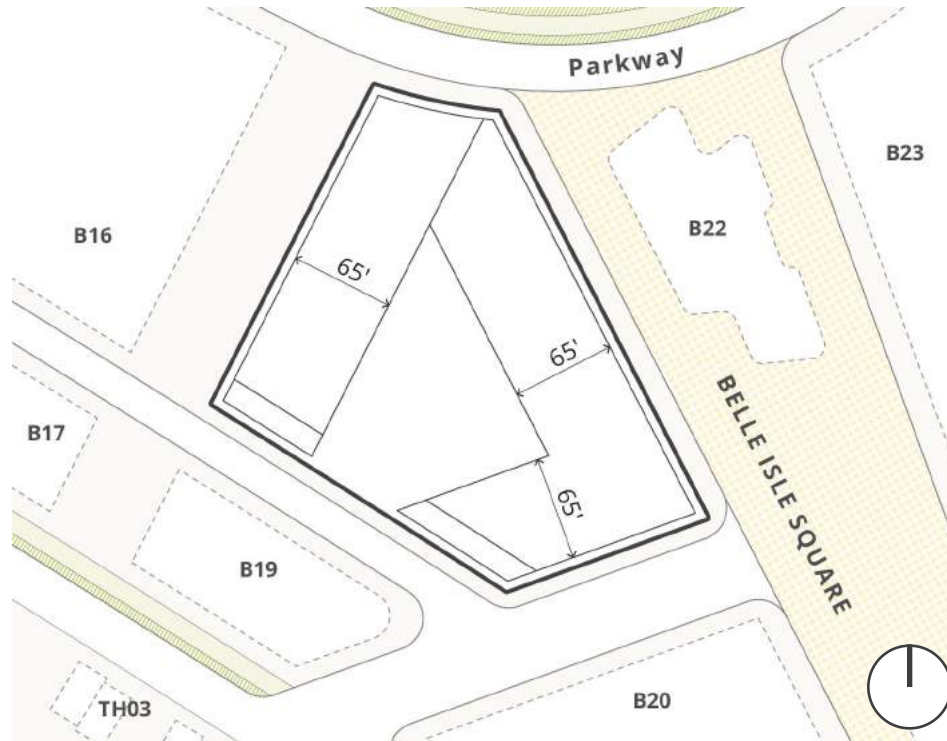
Proposed GFA	80,746 sf
--------------	------------------

Max Building Height	70'
---------------------	------------

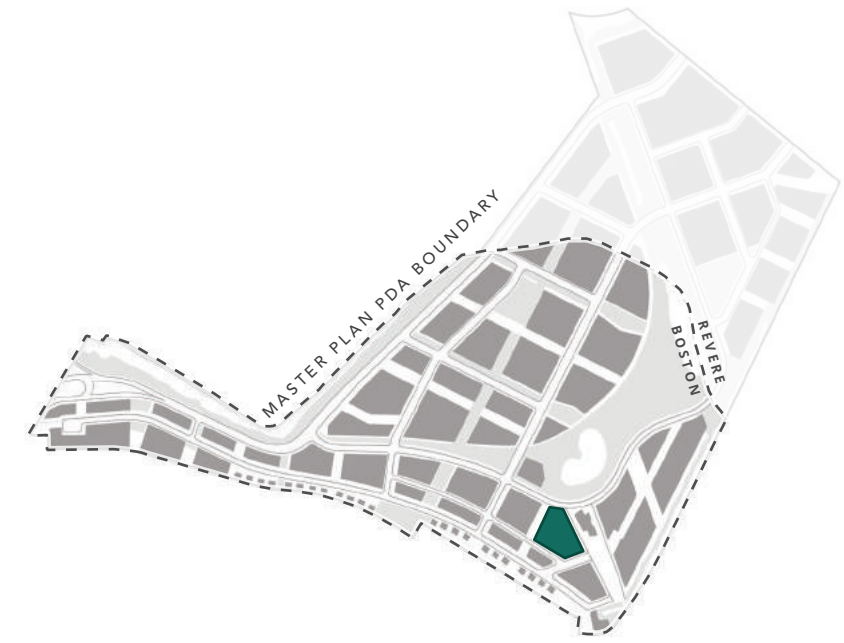
Phase 1B | Block 17
Suffolk Downs Redevelopment



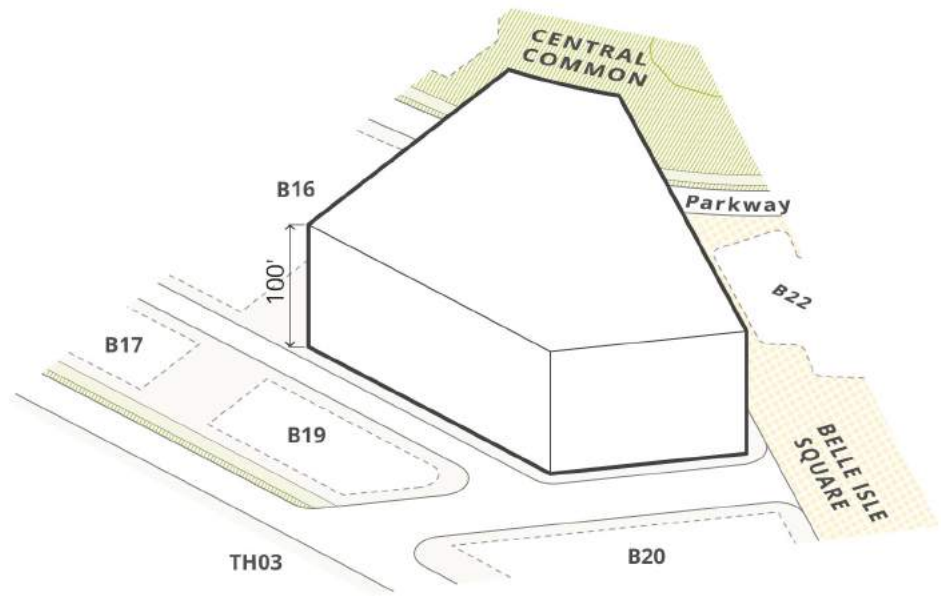
Building Envelope Plan



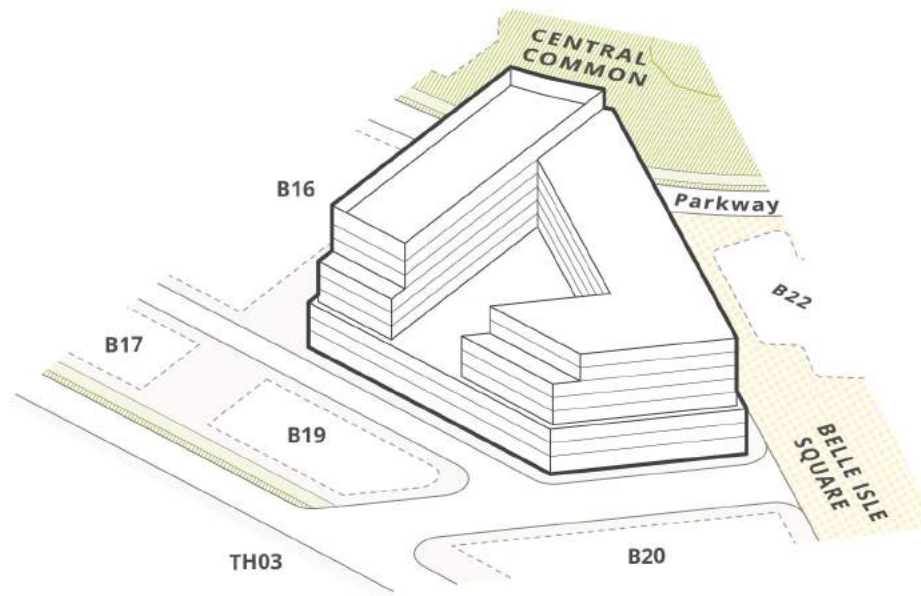
Building Massing Plan



Key Plan



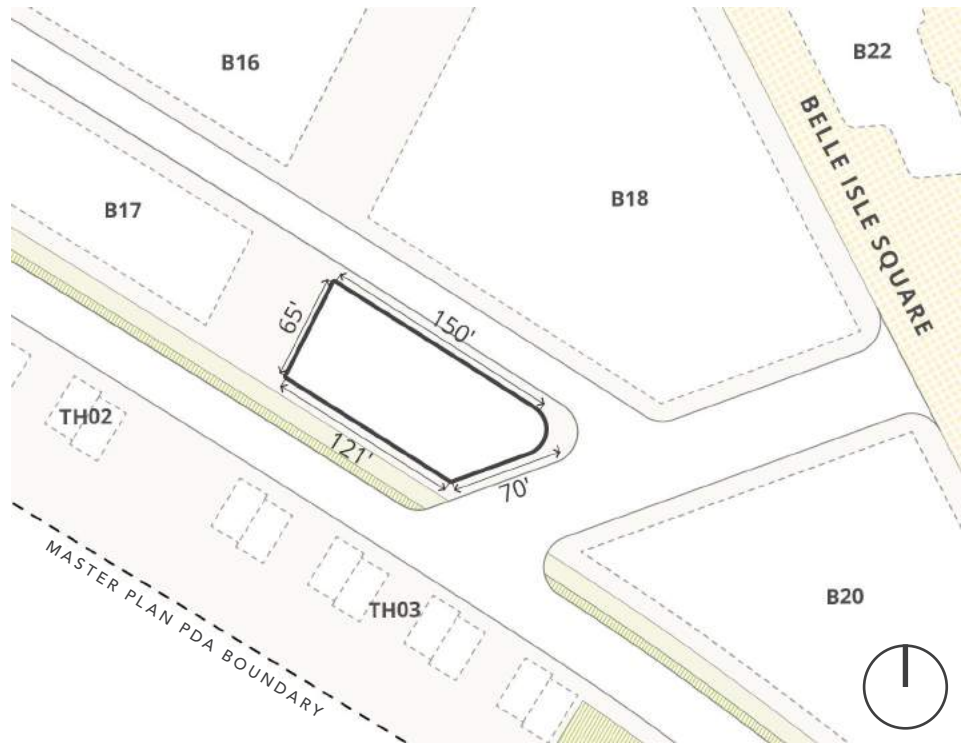
Building Envelope Axon



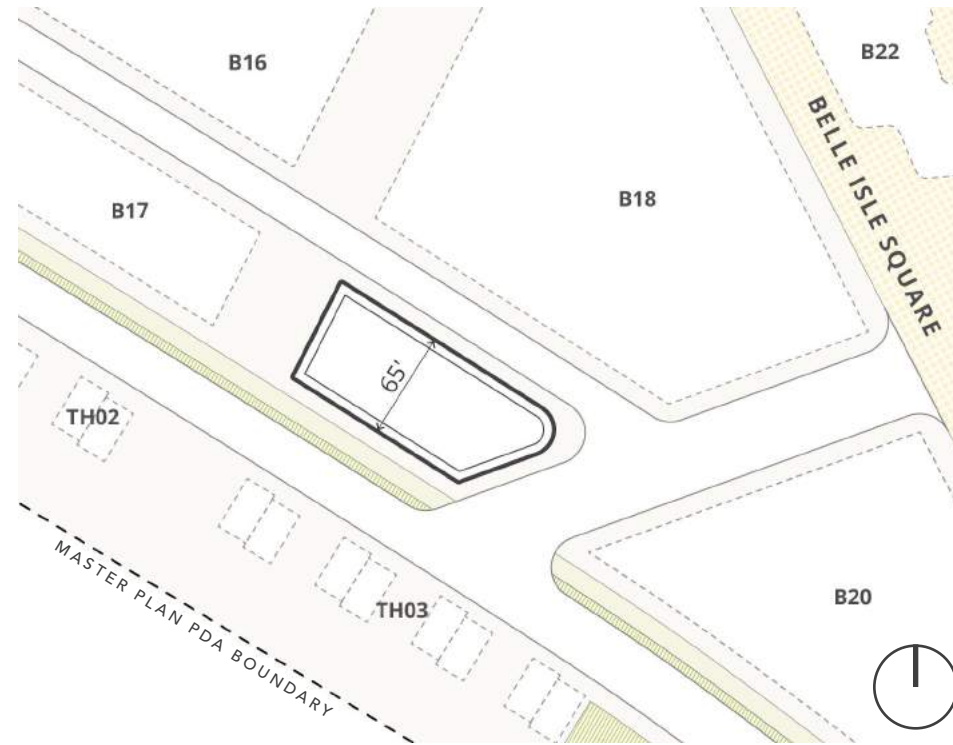
Building Massing Axon

Proposed GFA	245,995 sf
Max Building Height	100'

Phase 1B | Block 18
Suffolk Downs Redevelopment



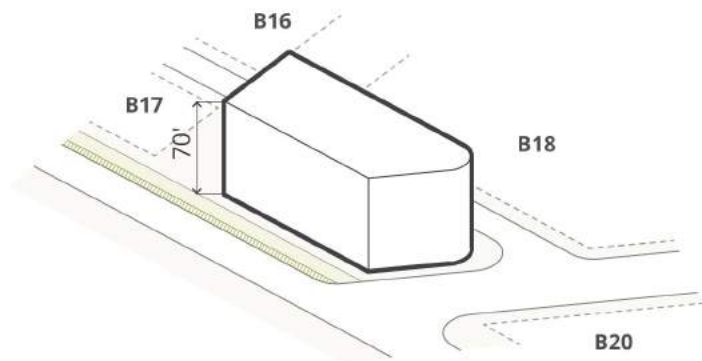
Building Envelope Plan



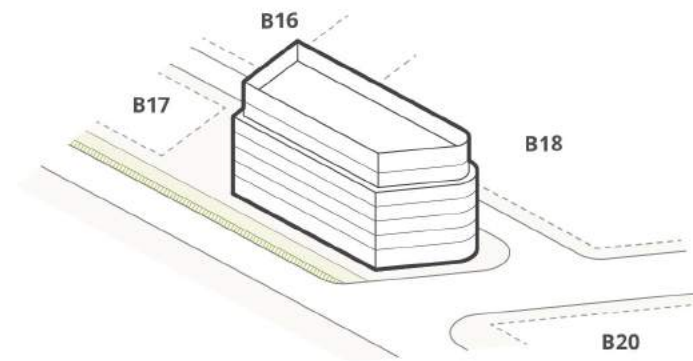
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

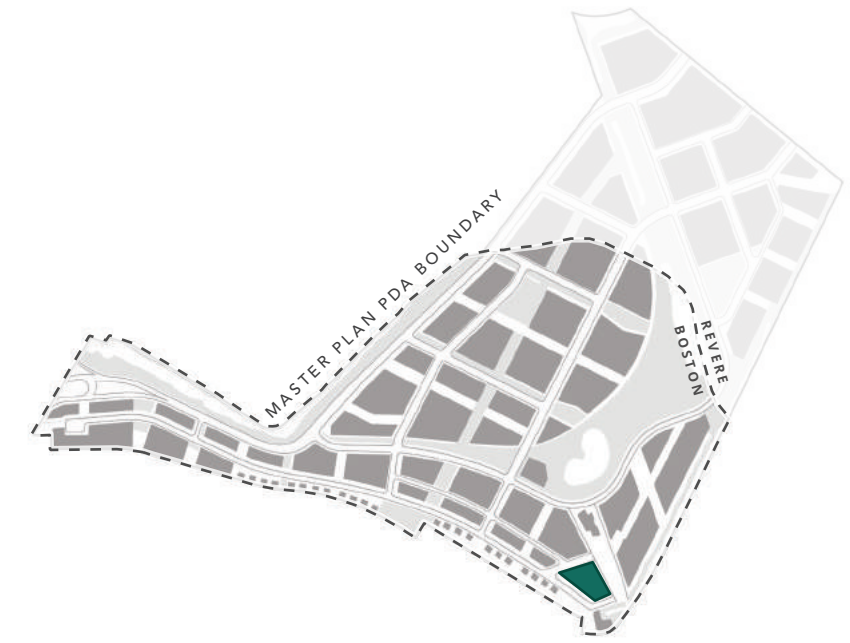
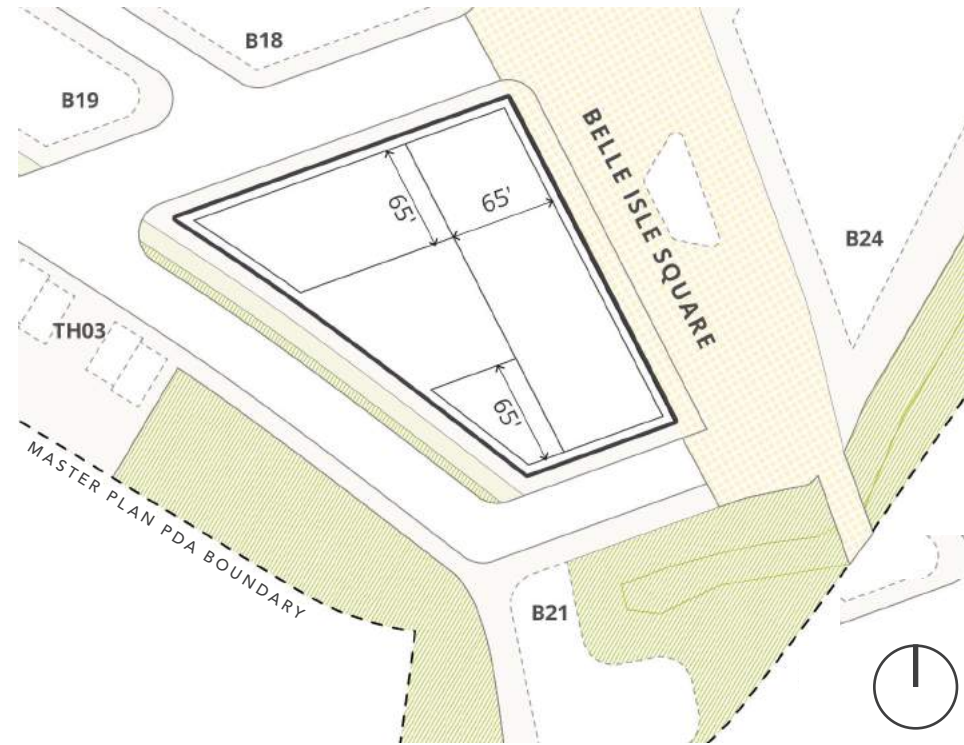
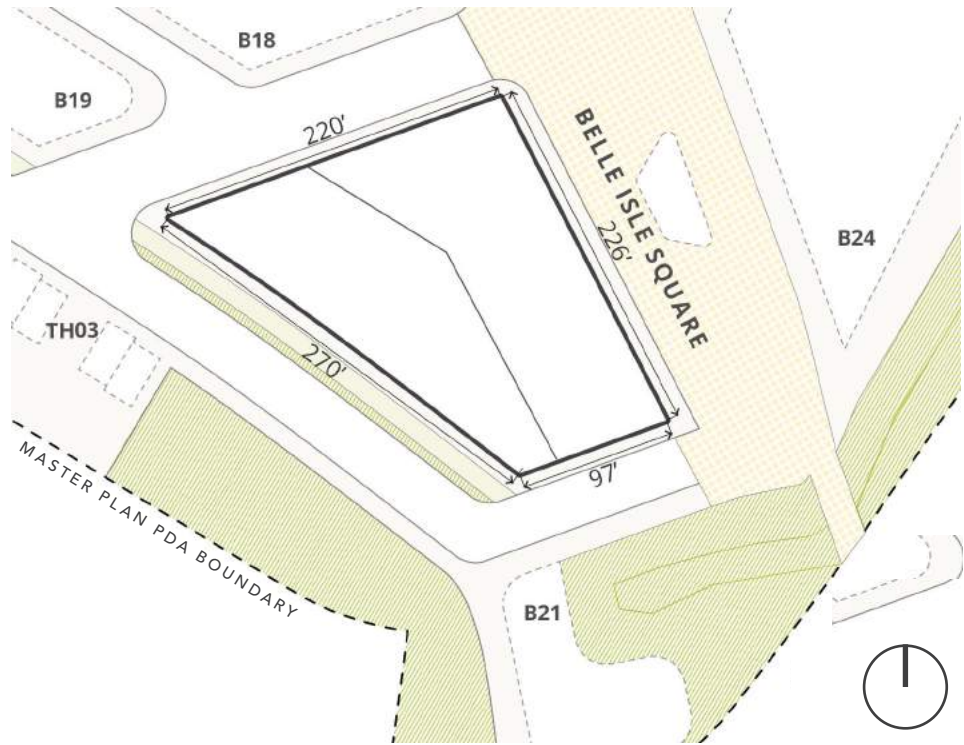


Building Massing Axon

Proposed GFA **54,586 sf**

Max Building Height **70'**

Phase 1B | Block 19
Suffolk Downs Redevelopment



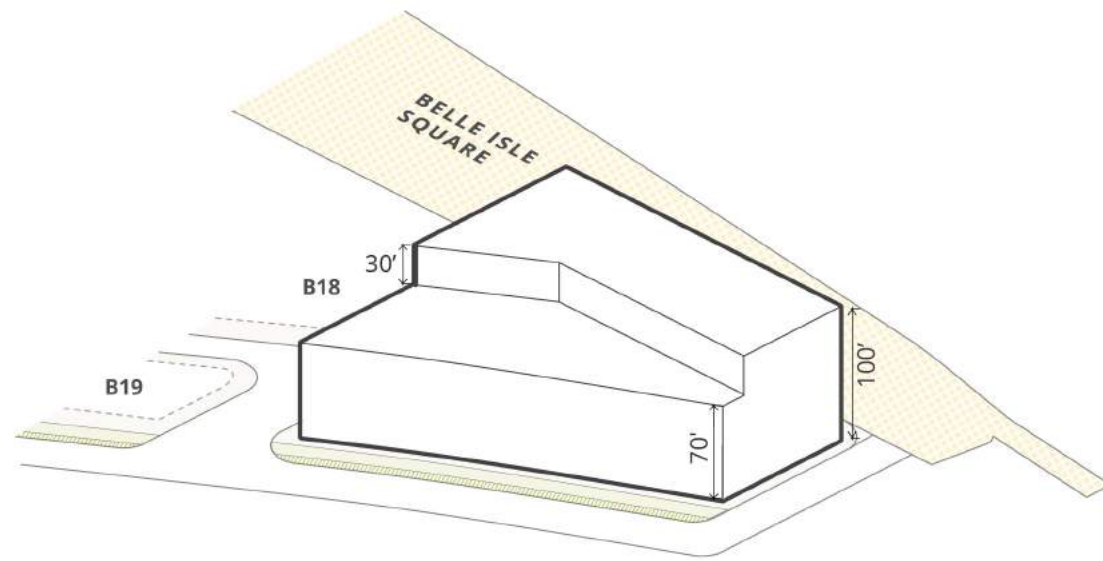
Building Envelope Plan

0 50 100 200

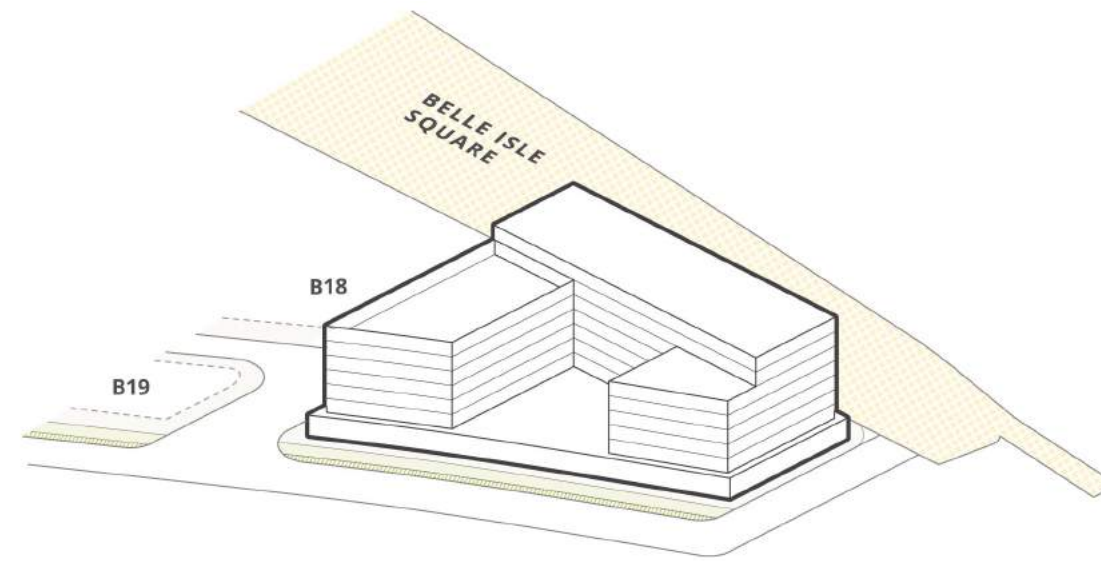
Building Massing Plan

0 50 100 200

Key Plan



Building Envelope Axon



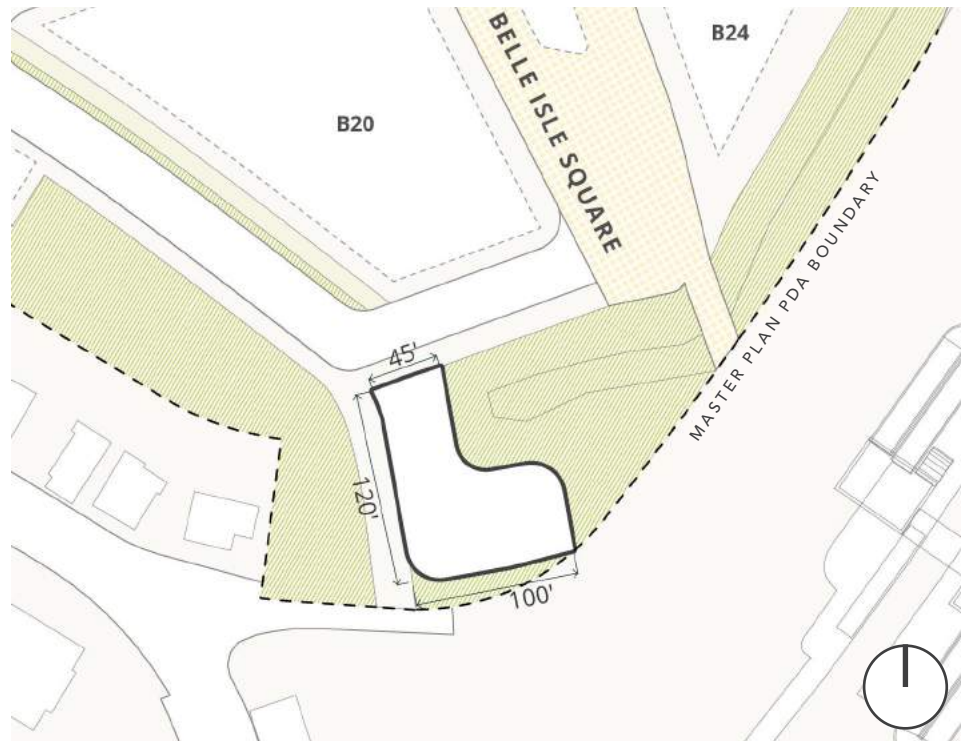
Building Massing Axon



Proposed GFA **165,338 sf**

Max Building Height **100'**

Phase 1B | Block 20
Suffolk Downs Redevelopment



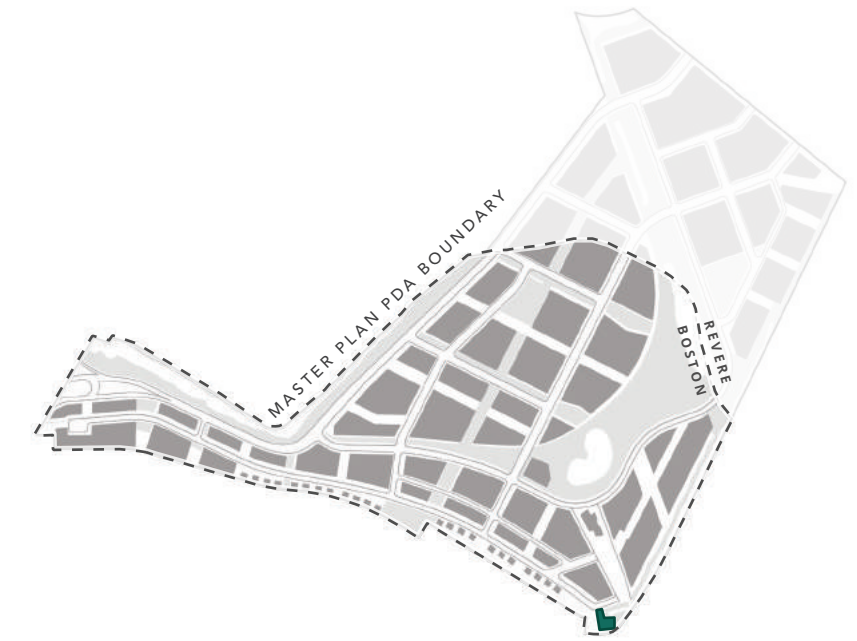
Building Envelope Plan

0 50 100 200

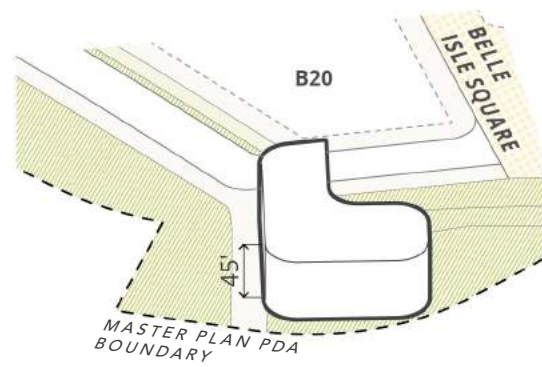


Building Massing Plan

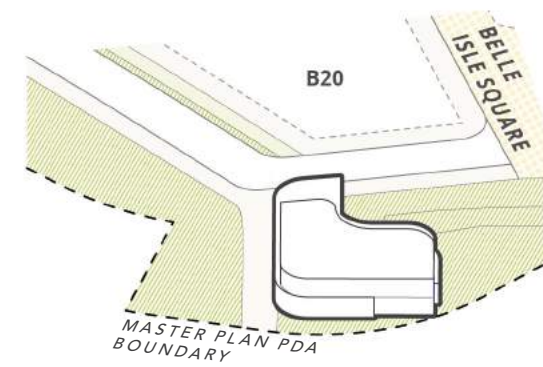
0 50 100 200



Key Plan



Building Envelope Axon

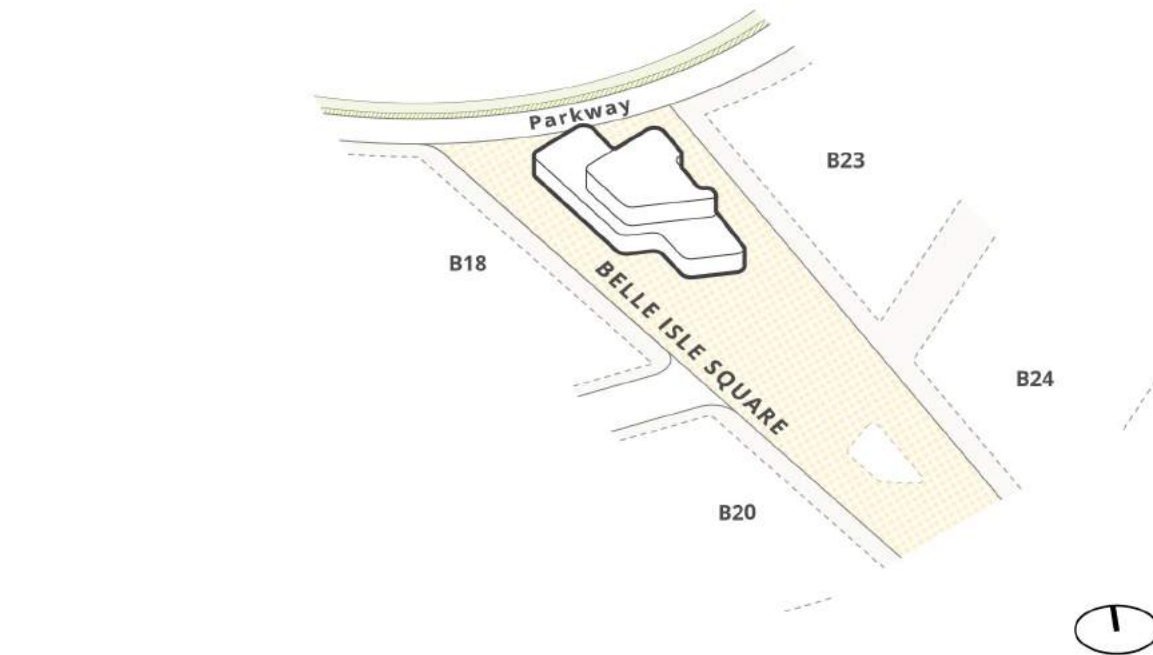
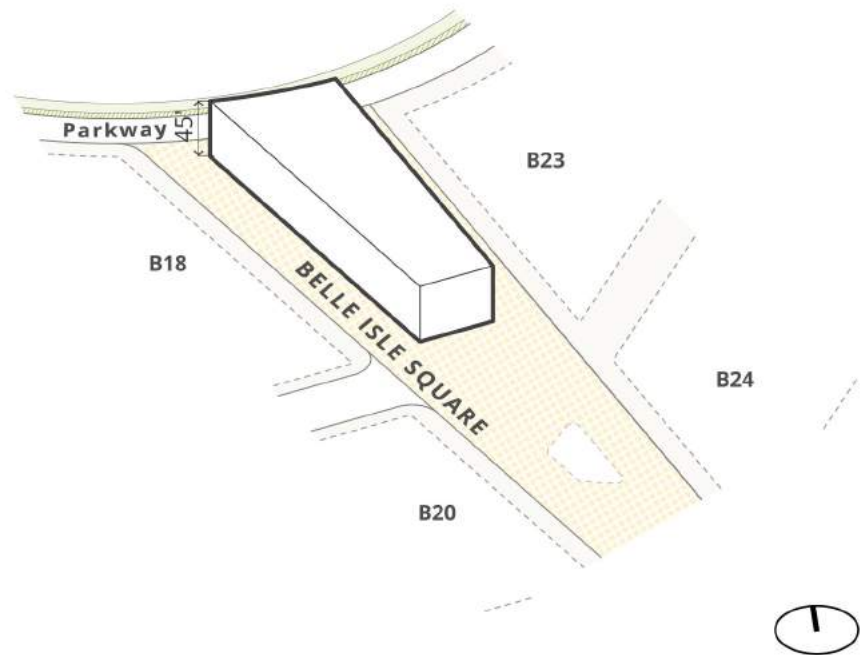
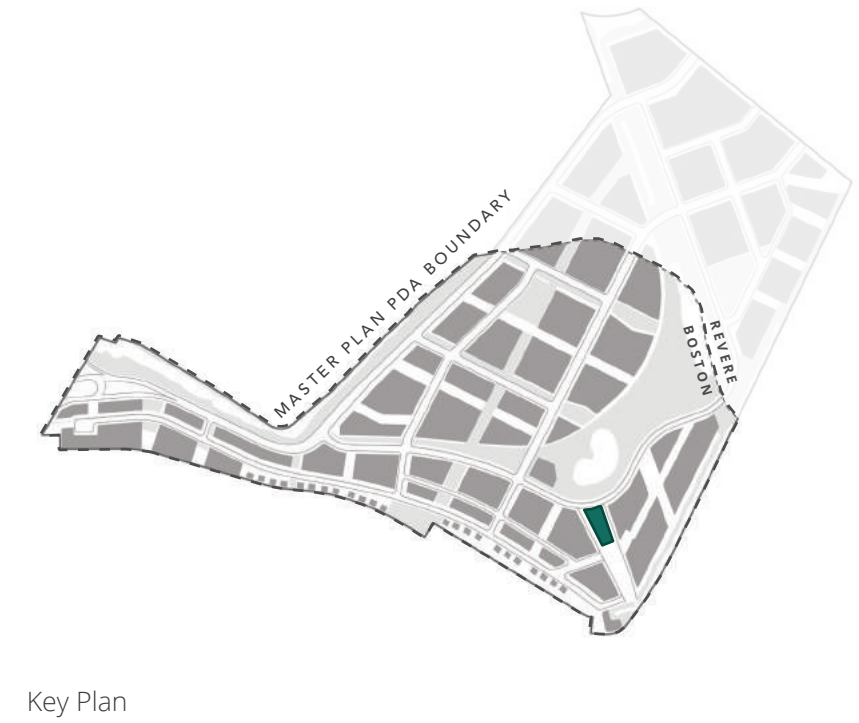
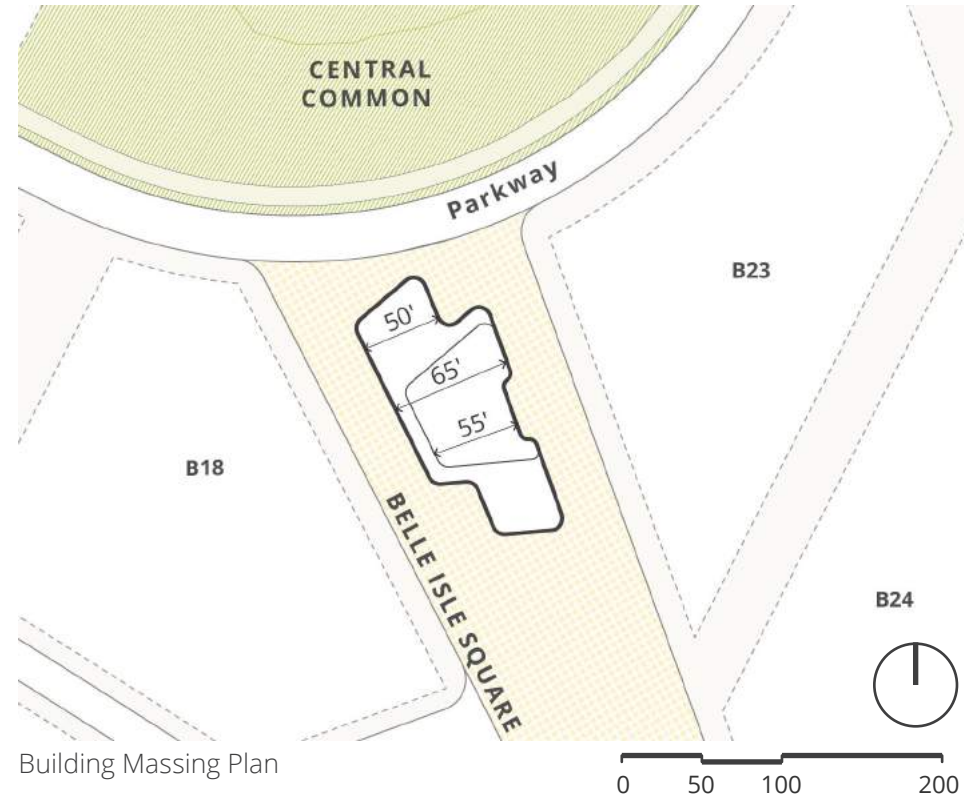
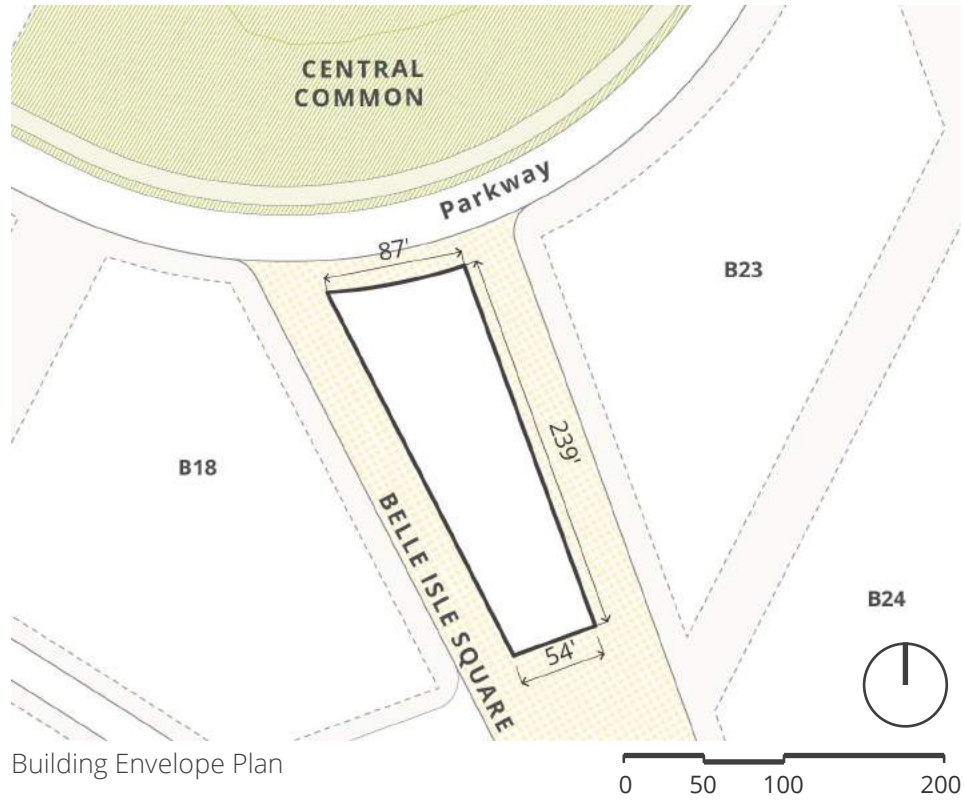


Building Massing Axon

Proposed GFA **7,183 sf**

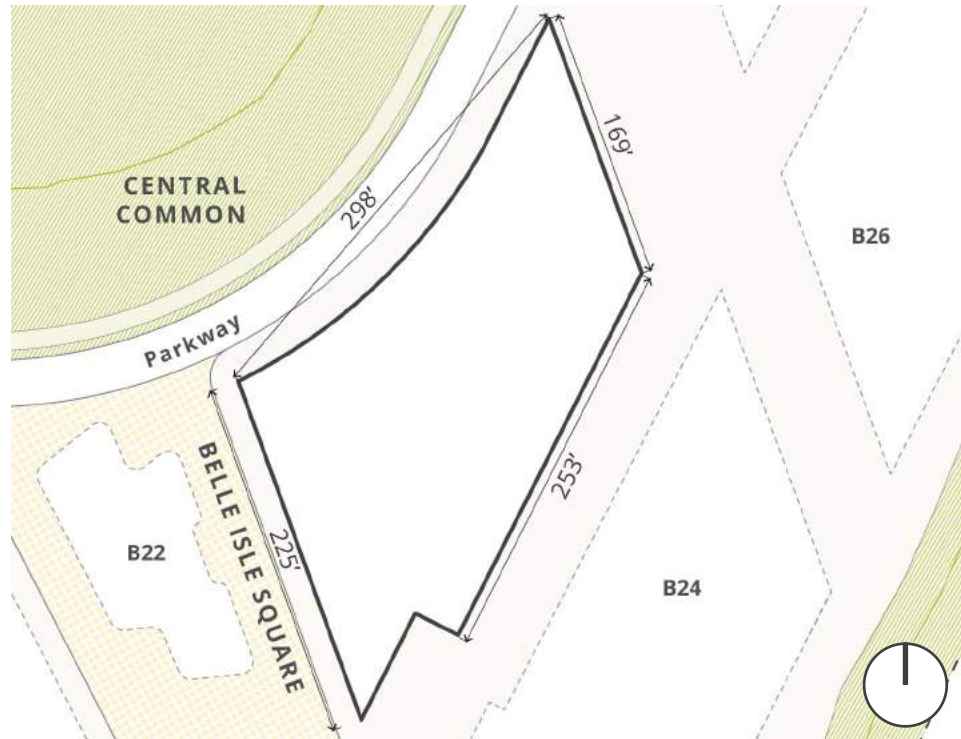
Max Building Height **45'**

Phase 1B | Block 21
Suffolk Downs Redevelopment

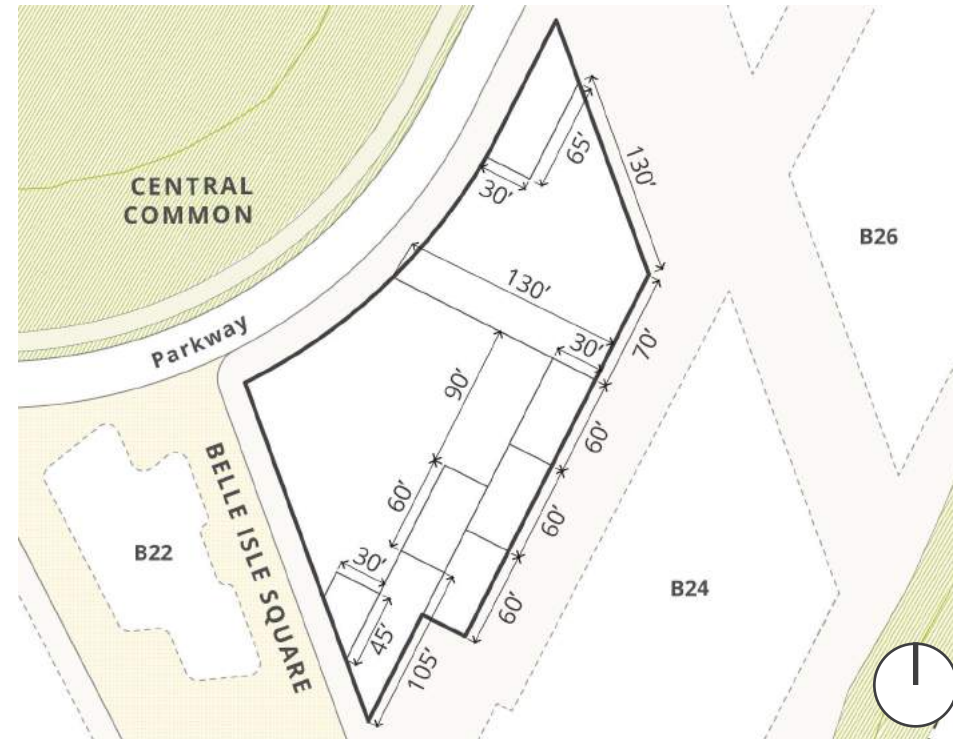


Proposed GFA	13,242 sf
Max Building Height	45'

Phase 1B | Block 22
Suffolk Downs Redevelopment



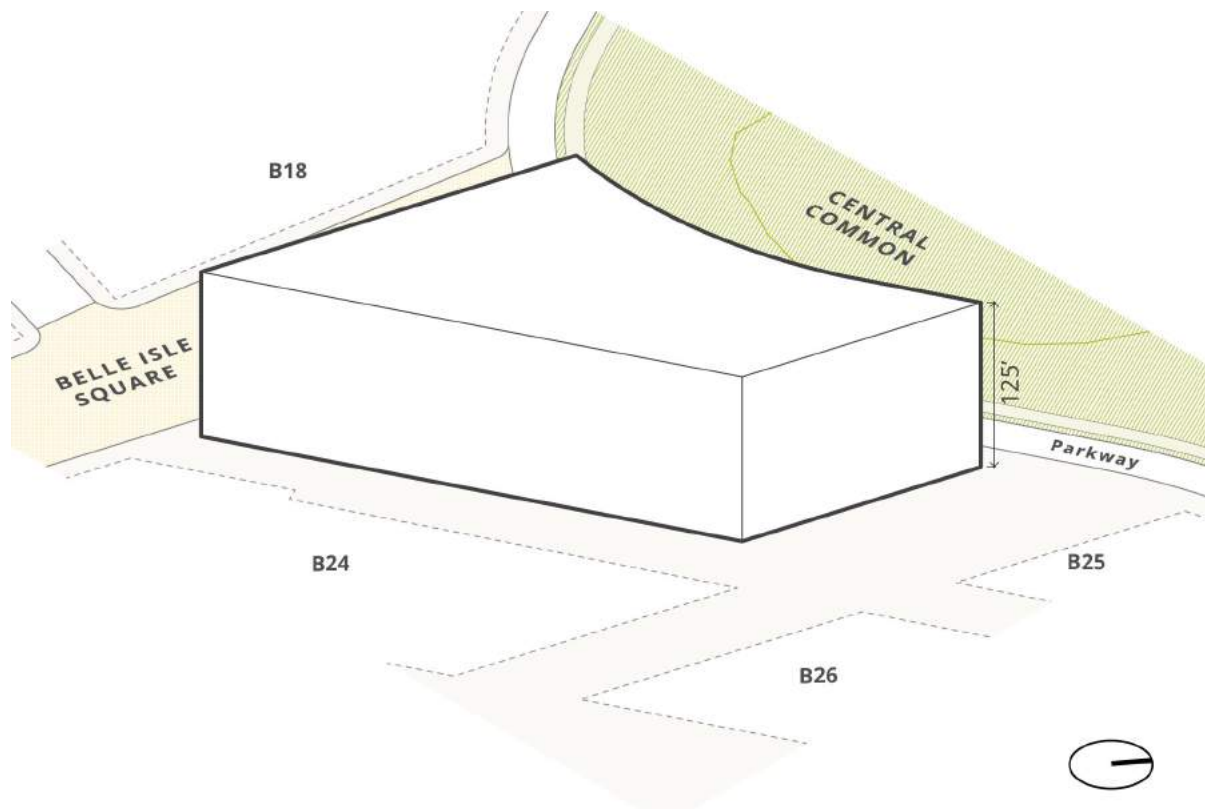
Building Envelope Plan



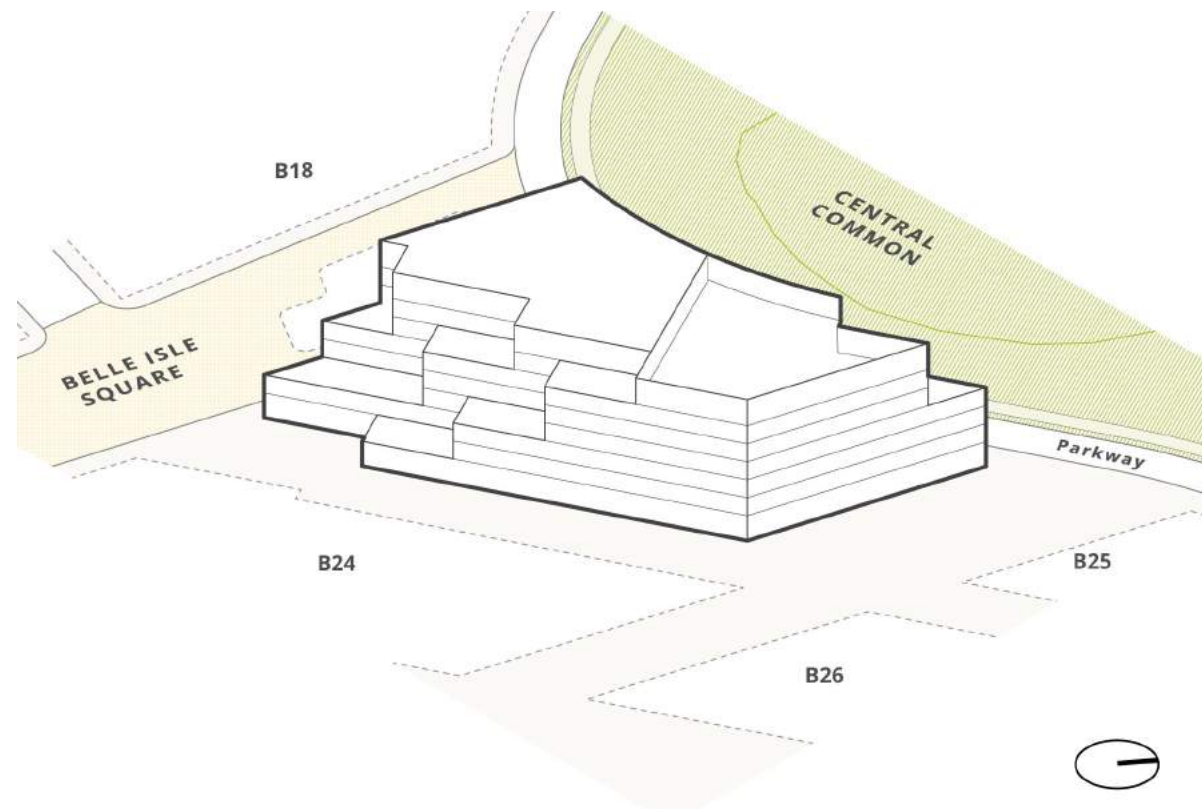
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

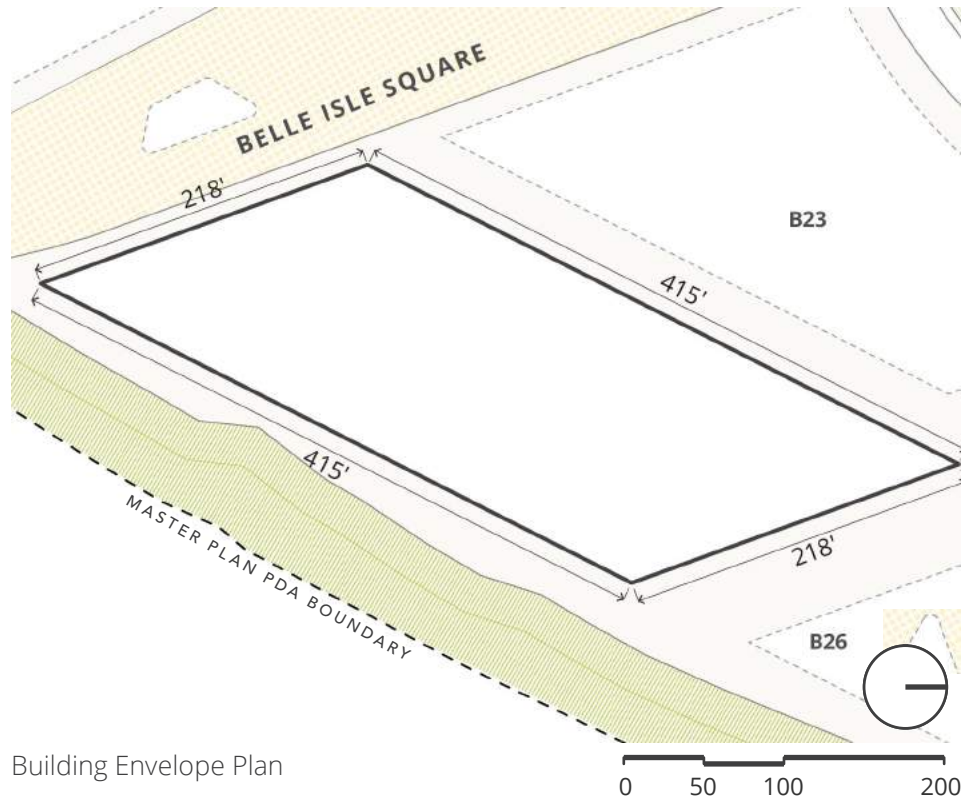


Building Massing Axon

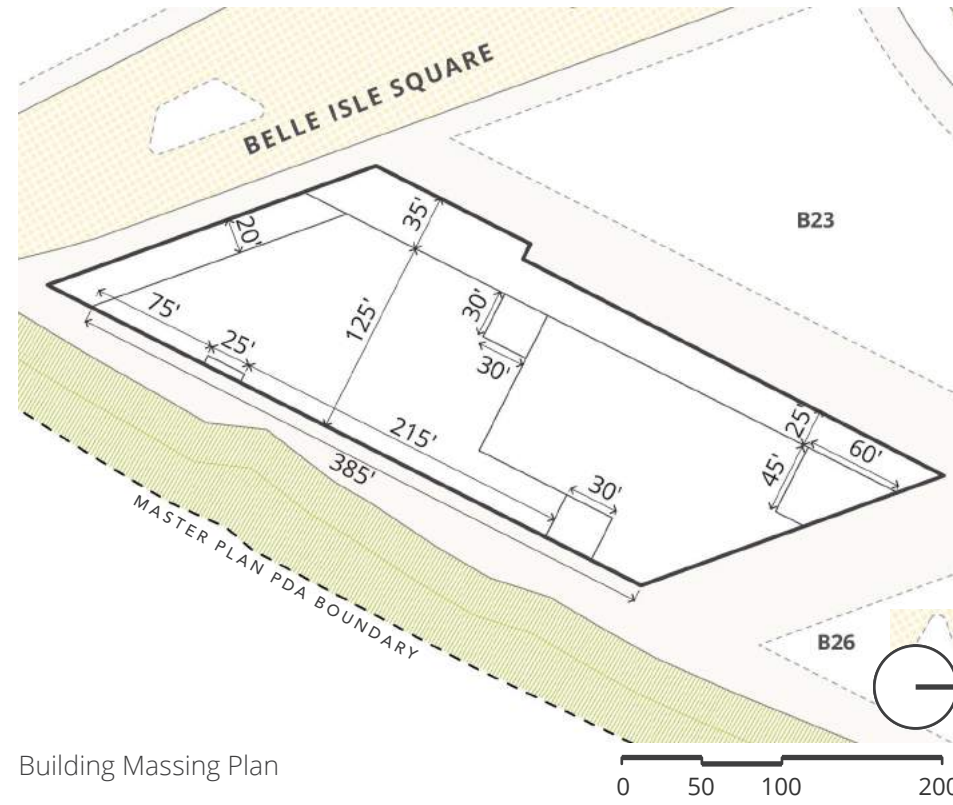
Proposed GFA	274,473 sf
--------------	-------------------

Max Building Height	125'
---------------------	-------------

Phase 1B | Block 23
Suffolk Downs Redevelopment



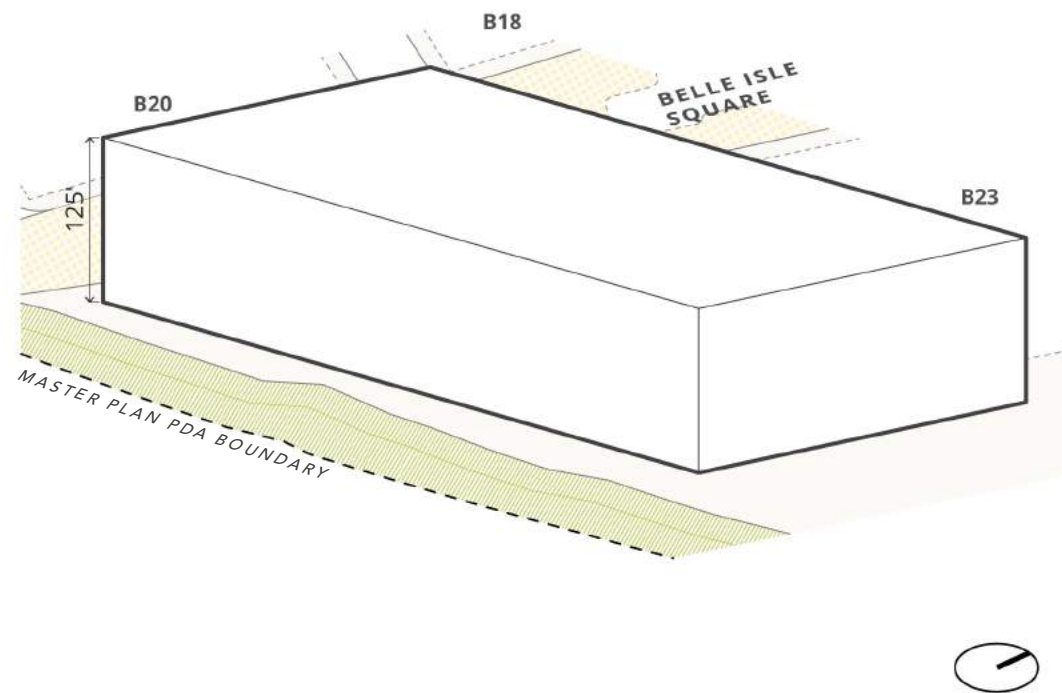
Building Envelope Plan



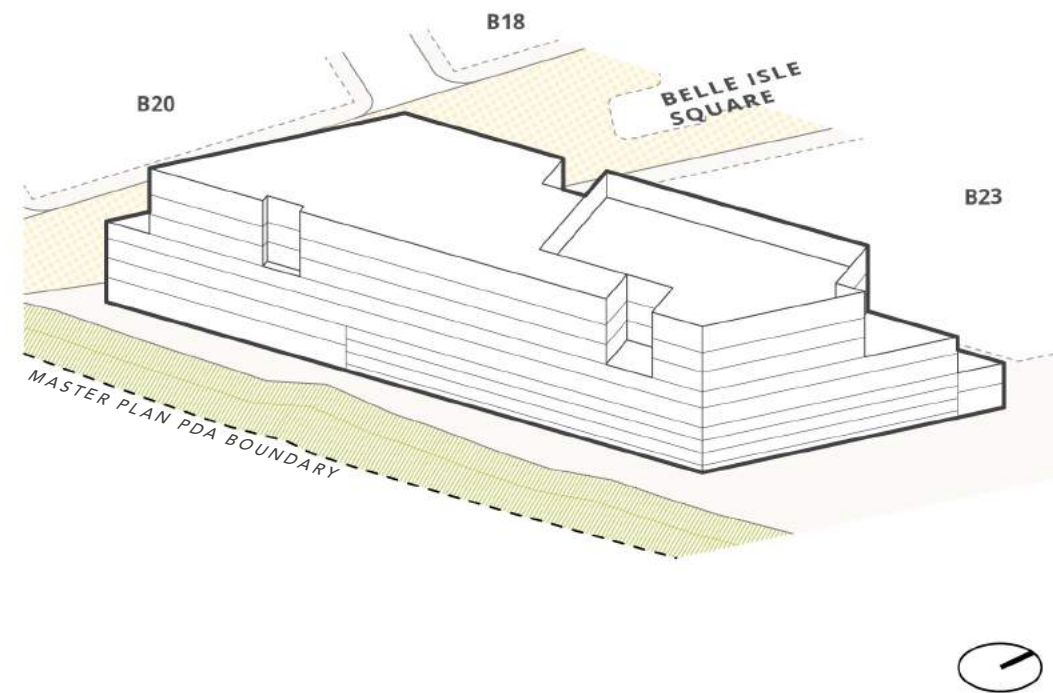
Building Massing Plan



Key Plan



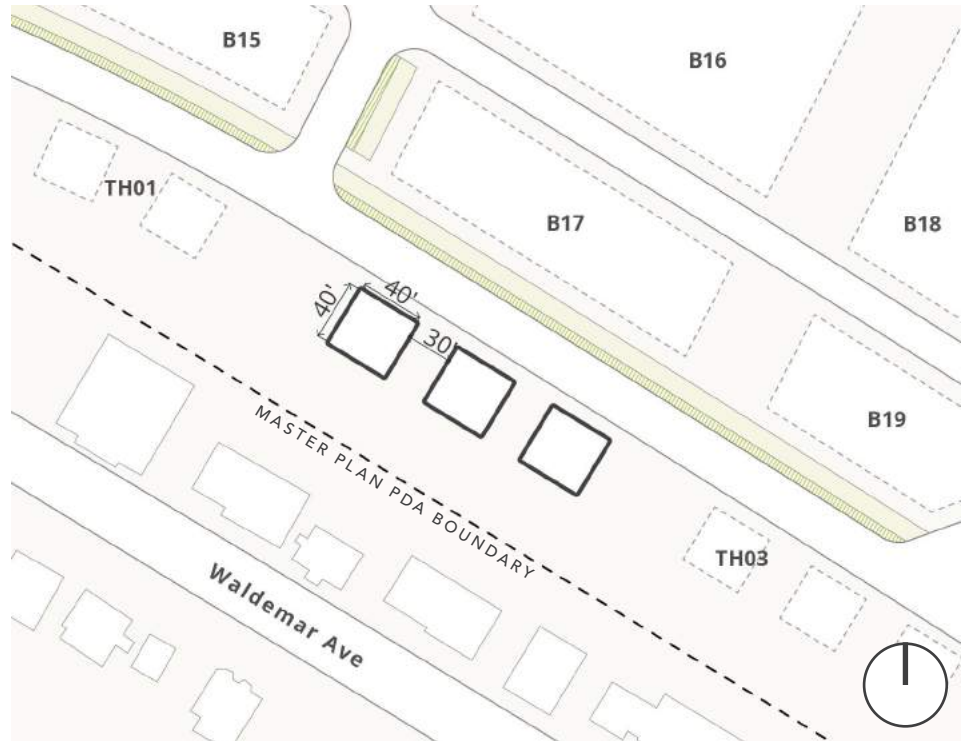
Building Envelope Axon



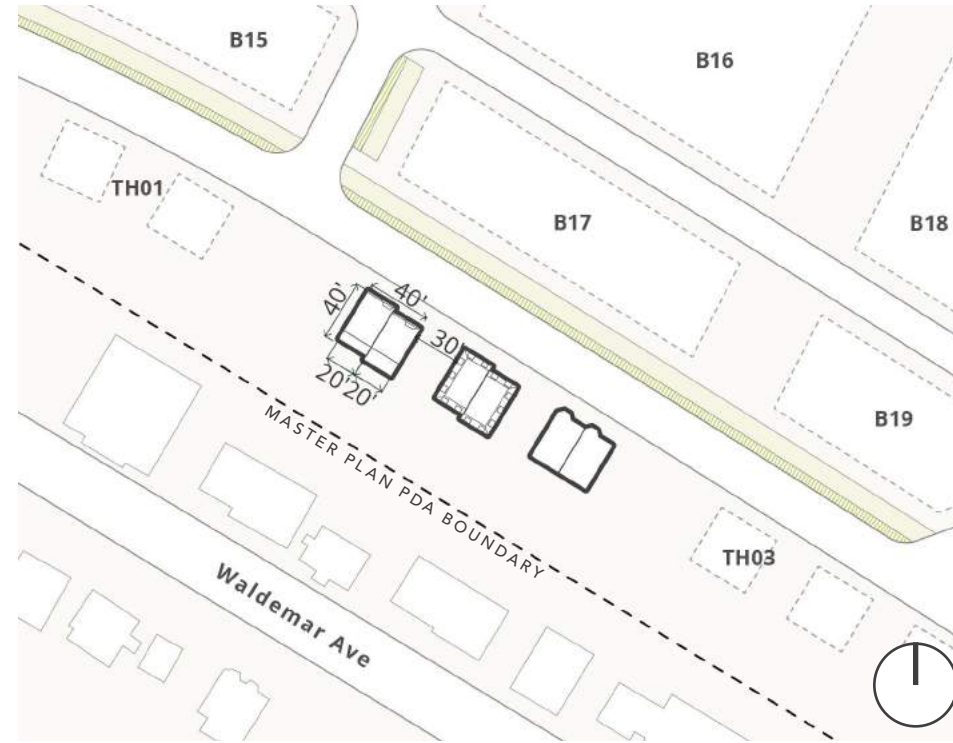
Building Massing Axon

Proposed GFA	262,205 sf
Max Building Height	125'

Phase 1B | Block 24
Suffolk Downs Redevelopment



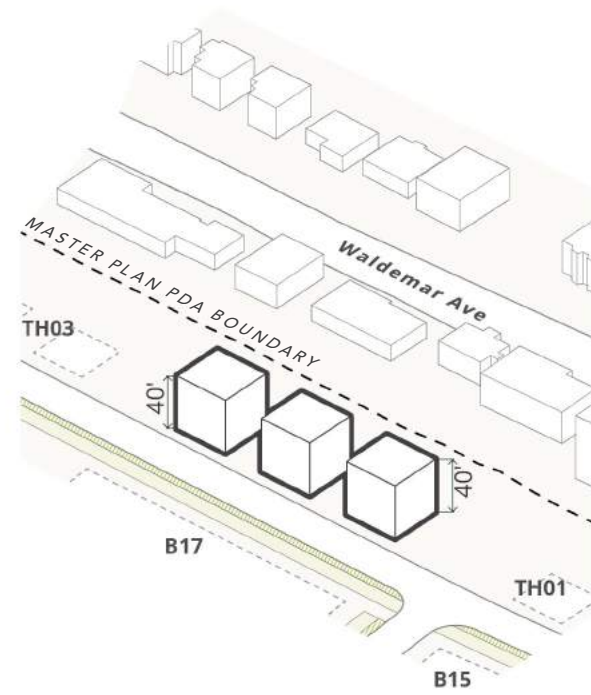
Building Envelope Plan



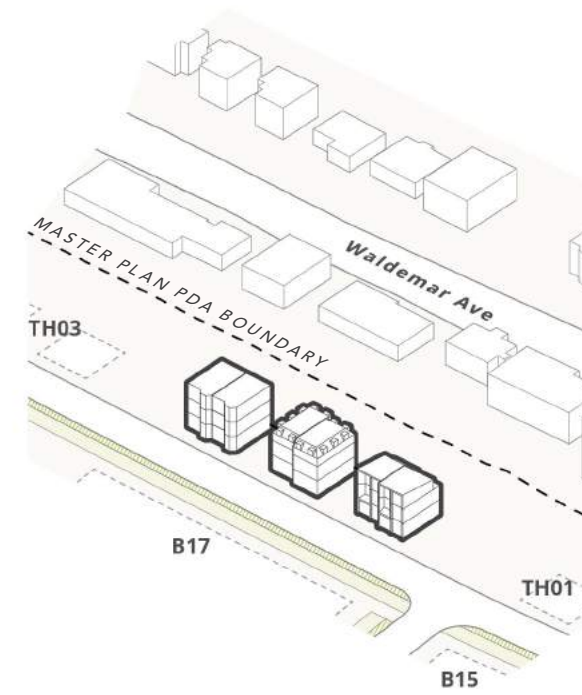
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

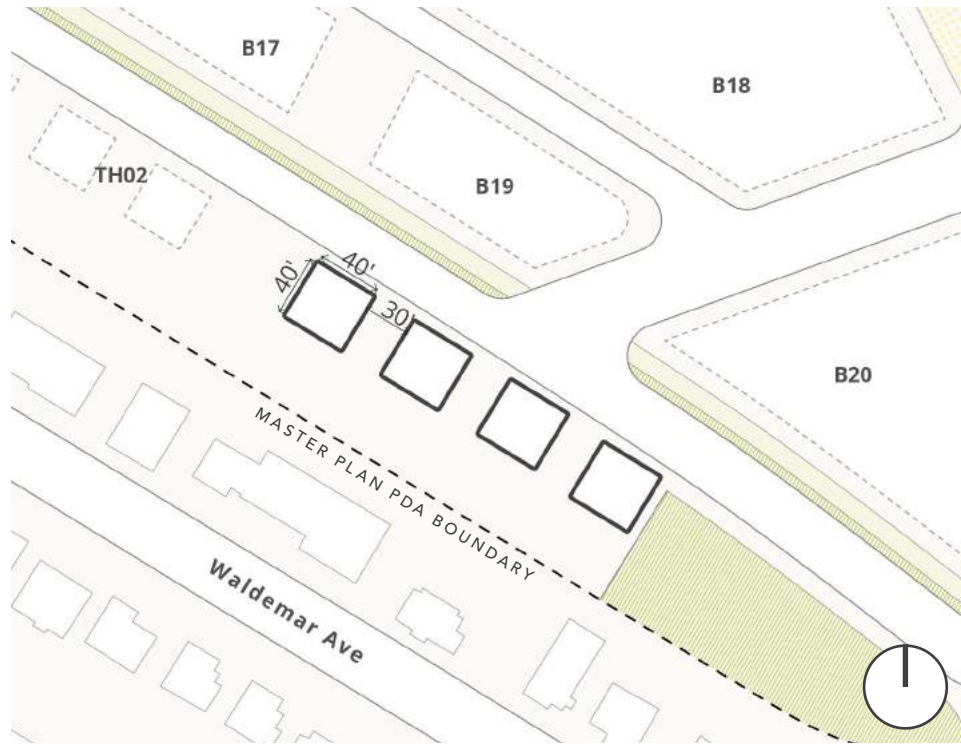


Building Massing Axon

Proposed GFA	12,504 sf
--------------	------------------

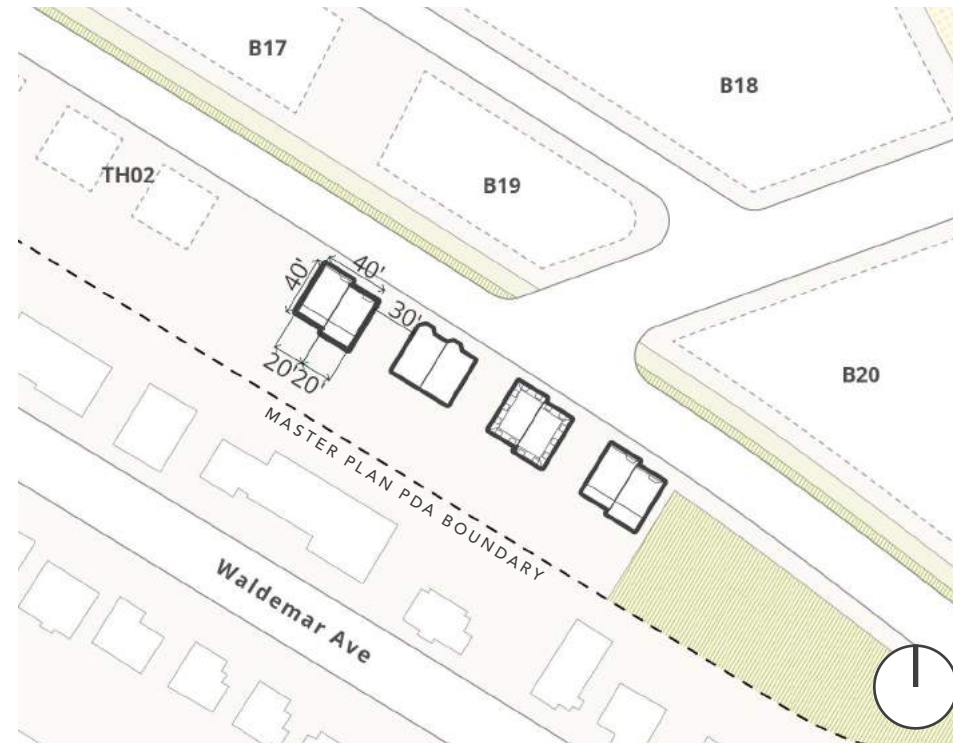
Max Building Height	40'
---------------------	------------

Phase 1B | Block TH02
Suffolk Downs Redevelopment



Building Envelope Plan

0 50 100 200

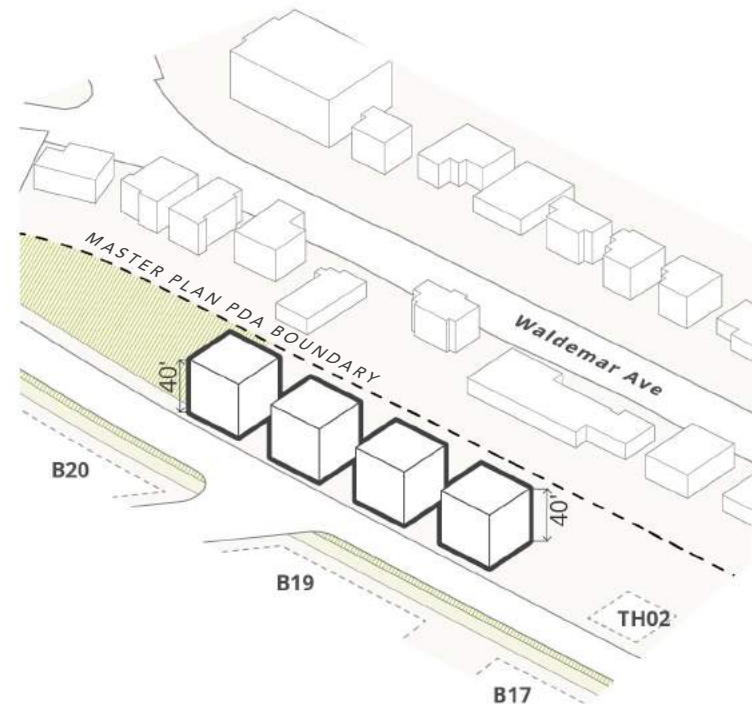


Building Massing Plan

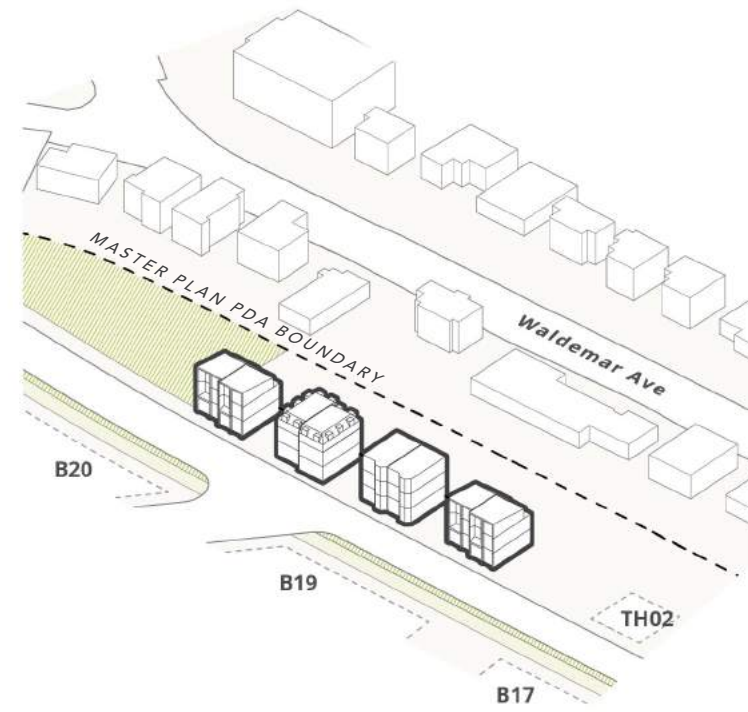
0 50 100 200



Key Plan



Building Envelope Axon



Building Massing Axon

Proposed GFA **16,672 sf**

Max Building Height **40'**

Phase 1B | Block TH03
Suffolk Downs Redevelopment

Anexo E

Listado de usos permitidos¹

Usos de laboratorio, 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 personas mayores, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas 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 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 esté lista para ser llevada, pastelería, café, comedor, delicatessen y/o cafetería e instalaciones para reuniones públicas.

¹ 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.

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 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 menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, tienda de mercadería general con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y 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 y de cuidados custodiales.

Usos para educación y para 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, obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos 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 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 usos auxiliares

- Usos complementarios y usos auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o 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 operación segura y adecuada de un uso principal legal, almacenamiento o 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.

Anexo F

Suffolk Downs

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

16 de enero de 2019

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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, 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, 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 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 en Boston y 13 acres adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13 % (hasta 900 unidades asequibles estimadas).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales
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 considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.	Todas las fases de construcción
Pagos por exacción de viviendas y de desarrollo de empleo (es decir, vinculación) a la Ciudad de Boston. La tasa del Subsidio	Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto

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.	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 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.	Construcción de la Fase 1B
Pagos por mitigación de flujo 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 puestos para estacionar bicicletas, y estaciones de bicicletas compartidas.	Todas las fases de construcción
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.	Todas las fases de construcción
Plantar más de 1500 nuevos árboles de alineación en todo el Sitio Suffolk Downs.	Todas las fases de construcción
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 [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.	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 (consulte la Tabla 5-3 del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental [Draft Environmental Impact Report, DEIR]/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto [Draft Project Impact Report, DPIR]).	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.	Todas las fases de construcción: consulte la Figura 1.1 del DPIR
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 más grandes.	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 infiltrar 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
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 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 dedicada 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 cuencas de desagüe 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
Tránsito [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 autobús en la Ruta 119 en Stop & Shop y en la rotonda de Tomasello Drive.	Finalizado el 2 de setiembre del 2018
Construir nuevas paradas de autobús en la Ruta 119 en el Sitio Suffolk Downs.	Según se justifique por la demanda
Brindar servicios de autobús de enlace operados por empresas privadas que circulen dentro del sitio.	Según se justifique por la demanda
Brindar nuevos servicios de autobús 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
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/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 Furlong Drive	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
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2,000,000 ft ²
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda en carril hacia el sur)	En 2,000,000 ft ²
Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive (Super Street)	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 1A en Curtis Street	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 1A en Revere Street	En 5,500,000 ft ²
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5,500,000 ft ²
Bennington Street en Saratoga Street	En 5,500,000 ft ²
Day Square (cinco intersecciones)	En 5,500,000 ft ²
Brown Circle	En 5,500,000 ft ²
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7,000,000 ft ²
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7,000,000 ft ²
Construir instalaciones extensivas para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
Programa comprensivo 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 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	Construcción de la Fase 2B

familias de, como mínimo, 50,000 pies cuadrados.	
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 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 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 mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar 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 pies de la base	Todas las fases del diseño

de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21.5 pies 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 de espacio vertical sobre la altura de inundación de Boston (Boston Flood Elevation, BFE) proyectada para el 2070.	
En donde una altura del primer piso (first floor elevation, FFE) de 20.5 pies 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 para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de zonas de 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 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 (consulte el Apéndice G DEIR/DPIR).	DEIR/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 Basado en los tiempos 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 límite de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere.

Como se utilizó en 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 reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

*****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 []**

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 reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “**PDA del Plan Maestro**”) de los aproximadamente 161 acres 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 pies 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) 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 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 _____ 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 edificación dentro del Proyecto de la Fase 2, conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación de 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 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 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 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 acres, está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente 161 acres) 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 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, conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 2 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). 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 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 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 de uso mixto vibrante y orientada al tránsito que ofrecerá una combinación de usos activos, 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 en Boston de lo que será un extenso sistema de espacios abiertos y accesibles al público con una extensión de aproximadamente 40 acres (25% del sitio Suffolk Downs), 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, denominado Espacio Común Central (Central Common). El Espacio Común Central comprenderá un campo abierto de aproximadamente 3 acres que se podrá utilizar para diferentes actividades, como para hacer pícnicos de verano, jugar al fútbol, dar clases de gimnasia, hacer eventos comunitarios y otras actividades grupales. 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 Parque Lineal Activo (Active Lineal Park) y un segmento de los espacios abiertos 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 pies cuadrados (alrededor de 8.9 acres) 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 diez (10) edificios (B12-15, B25-26, 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 pies cuadrados de Superficie Construida, de los que, aproximadamente, 1,325,000 pies cuadrados totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, 406,000 pies 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 pies 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 una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual 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 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 del cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie 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 del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

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 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 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 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**, 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 solamente para fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a 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 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 del Vecindario Waldemar y en la parte inicial del Parque 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 pies cuadrados (alrededor de 8.9 acres) 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 una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs construirá y mantendrá el espacio abierto o las partes de este, como espacio abierto al público. 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.

7. **Transporte.** El Proyecto de la Fase 2 implicará la construcción de la segunda fase de una red más grande de calles, de 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 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 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 Informe Preliminar del Impacto del Proyecto establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las mejoras extensivas a la Ruta 1A y de otras calles, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de autobús de enlace a lugares dentro del Sitio Suffolk Downs para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de 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 Mejoras del Transporte 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 Acuerdo de Plan de Acceso al Transporte 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.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los estacionamientos del Proyecto de la Fase 2 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 794 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las calles de propiedad privada a lo largo del sitio. Se prevé que cada edificio tenga su propia área de carga, 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. 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 reurbanización general del Sitio Suffolk Downs para crear una red cohesiva de calles urbanas modernas principales, secundarias y terciarias, paseos peatonales, senderos para bicicletas, puestos para compartir y estacionar bicicletas, conexiones ecológicas y servicios de 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, 1,325,000 pies cuadrados de Superficie Construida para usos residenciales y para usos 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 asequibles conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) y 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 Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial celebrará un Acuerdo 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.

Como requisito para la emisión del primer permiso de construcción para 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) 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 pies cuadrados 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 rótulo 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 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, vivaces y 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. 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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, personas mayores y familias), incluida una cantidad considerable de unidades asequibles 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 de deporte y 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, 2,500 pies 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 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 Construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros 100,000 pies cuadrados de Superficie Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.
- h. Aplique los principios del 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 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 fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de autobús de enlace dentro del Sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.

- k. Avance los objetivos y 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 los objetivos y 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 pies cuadrados antes de la finalización del Proyecto de la Fase 2.
- m. Avance 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 de frecuencia de 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como 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.

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.

15. Procedimientos de revisión del desarrollo. El Proyecto de la Fase 2 está sujeto a la Revisión de 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 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. El proponente deberá realizar una reunión con el personal de la BPDA, antes de la presentación, para iniciar el proceso y revisar la solicitud propuesta.
- b. Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 2, que deberá contener 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 reflejo solar y a luz del día/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 y
 - (vi) 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.
- 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.

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 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 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 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 2 puede 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 Construida Total, la Superficie Construida Residencial o la Superficie Construida No Residencial para el Proyecto de la Fase 2 aumente o disminuya más del 100% sin una enmienda a este Plan de Desarrollo según 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 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 más cerca al 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]

METES AND BOUNDS DESCRIPTION

Suffolk Downs Boston Phase 2B South

A certain building phase in the Commonwealth of Massachusetts, County of Suffolk, City of Boston, shown as Phase 2B South on a plan entitled "Suffolk Downs Boston Phases 1B-5B", dated January 29, 2019, prepared by Beals and Thomas, Inc. More particularly bounded and described as follows:

Beginning at a point on the northerly sideline of Waldemar Avenue, being the westerly corner of the area described herein thence running;

N 26° 24' 34" E	136.13 feet to a point, thence turning and running;
N 08° 42' 59" E	340.13 feet to a point, thence turning and running;
S 85° 51' 49" E	166.15 feet to a point, thence turning and running;
S 84° 14' 17" E	207.69 feet to a point, thence turning and running;
N 26° 51' 26" E	419.42 feet to a point, thence turning and running;
S 63° 08' 34" E	608.76 feet to a point, thence turning and running;
SOUTHWESTERLY	124.86 feet by a non-tangent curve to the right with a radius of 1225.00 feet to a point, thence turning and running;
SOUTHWESTERLY	96.79 feet by a curve to the right with a radius of 700.00 feet to a point, thence turning and running;
S 07° 31' 38" E	218.89 feet to a point, thence turning and running;
S 28° 11' 58" W	95.69 feet to a point, thence turning and running;
N 63° 08' 19" W	230.89 feet to a point, thence turning and running;
S 26° 53' 05" W	505.74 feet to a point on the northerly line of land now or formerly S&B Realty Trust, said last 12 courses being over and upon land of Sterling Suffolk Racecourse, LLC, thence turning and running;
N 58° 41' 08" W	324.57 feet to a point, said last course being by land now or formerly of S&B Realty Trust, Robert and Angela Manzo, Frank and Diane Ingemi, Dung Tran & Yen Nguyen, and Peter and Mary Frassica, thence turning and running;

S 31° 18' 52" W 100.00 feet to a point on the northerly sideline of Waldemar Avenue, said last course being by land now or formerly of Peter and Mary Frassica, thence turning and running;

N 58° 41' 08" W 150.68 feet to a point, thence turning and running;

WESTERLY 125.41 feet by a curve to the left with a radius of 1465.00 feet to the point of beginning, said last 2 courses being by the northerly sideline of Waldemar Avenue.

Containing 589,565 square feet more or less, or 13.535 acres, more or less.

METES AND BOUNDS DESCRIPTION

Suffolk Downs Boston Phase 2B North

A certain building phase in the Commonwealth of Massachusetts, County of Suffolk, City of Boston, shown as Phase 2B North on a plan entitled "Suffolk Downs Boston Phases 1B-5B", dated January 29, 2019, prepared by Beals and Thomas, Inc. More particularly bounded and described as follows:

Beginning at a point on the city line between Boston and Revere at the most northerly corner of the area described herein, thence running;

S 64° 00' 33" E	5.43 feet to a point, thence turning and running;
S 54° 47' 43" E	115.28 feet to a point, thence turning and running;
S 47° 38' 08" E	90.14 feet to a point, thence turning and running;
S 31° 01' 03" E	106.28 feet to a point, thence turning and running;
S 09° 08' 28" E	231.61 feet to a point, thence turning and running;
S 15° 44' 48" E	299.35 feet to a point, thence turning and running;
S 24° 47' 58" E	93.47 feet to a point, thence turning and running;
S 39° 23' 08" E	110.41 feet to a point on the westerly sideline of Washburn Avenue, said last 8 courses being by the city line between Boston and Revere, thence turning and running;
S 25° 50' 12" W	776.22 feet to a point, said last course being by the westerly sideline of Washburn Avenue, thence turning and running;
N 19° 57' 47" W	553.27 feet to a point, thence turning and running;
N 52° 24' 51" W	347.57 feet to a point, thence turning and running;
NORTHEASTERLY	202.37 feet by a non-tangent curve to the left with a radius of 1225.00 feet to a point, thence turning and running;
NORTHEASTERLY	267.11 feet by a curve to the left with a radius of 875.00 feet to a point, thence turning and running;

NORTHERLY

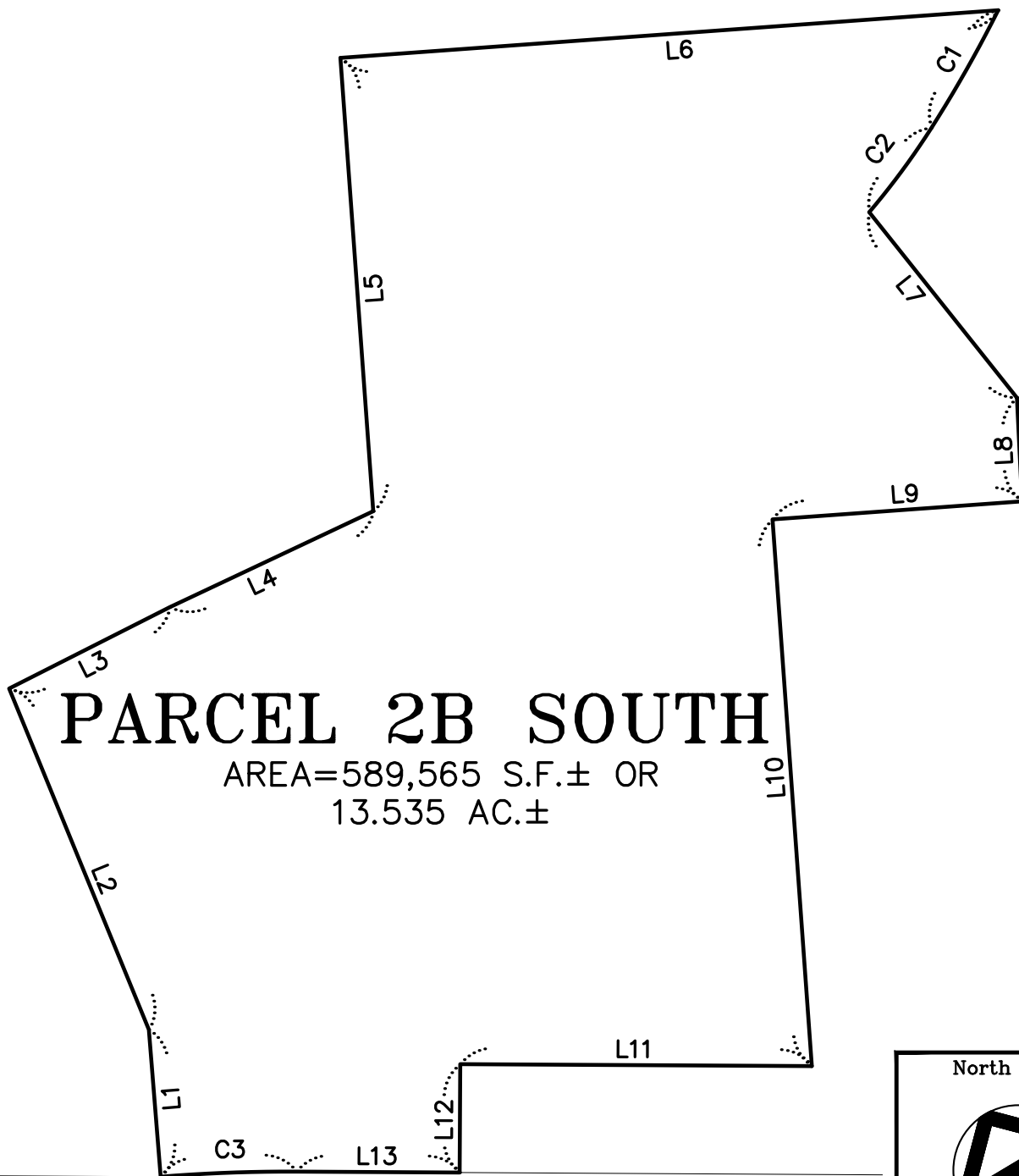
520.98 feet by a curve to the left with a radius of 910.00 feet to the point of beginning, said last 5 courses being over and upon land of Sterling Suffolk Racecourse, LLC.

Containing 540,257 square feet more or less, or 12.403 acres, more or less.

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 2

[consulte el adjunto]



PARCEL 2B SOUTH

AREA=589,565 S.F.± OR
13.535 AC.±

WALDEMAR AVENUE
(50' WIDE-PUBLIC)



Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
One Congress Street, 11th Floor
Boston, Massachusetts

Phase 2B South Exhibit
Scale: 1"=150' Date: 01/29/2019
Source File: 285402B012A
Drawing No. 285402P148A-003
B+T Project No. 2854.02

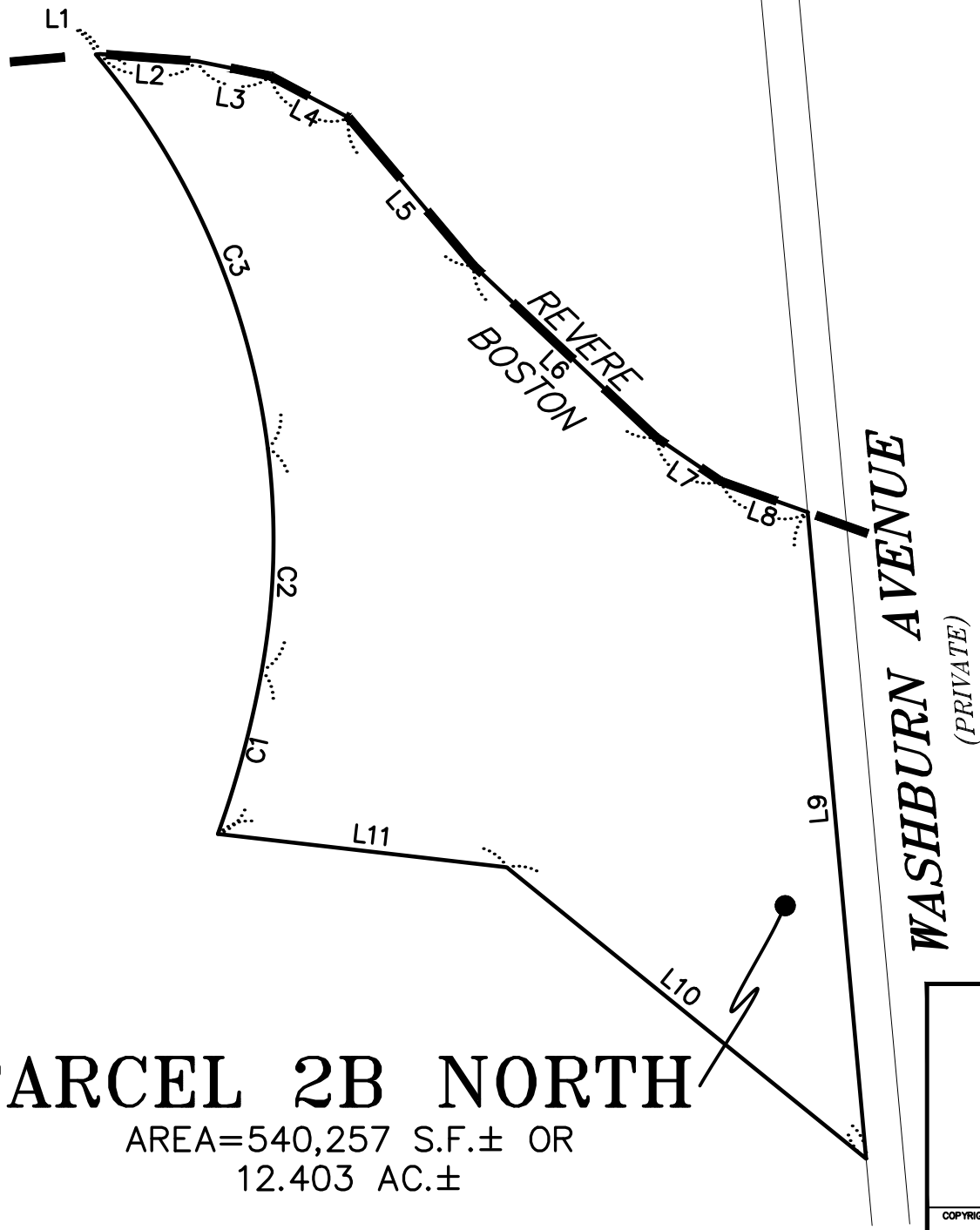
Line Table		
Line #	Direction	Length
L1	N26° 24' 34"E	136.13
L2	N8° 42' 59"E	340.13
L3	S85° 51' 49"E	166.15
L4	S84° 14' 17"E	207.69
L5	N26° 51' 26"E	419.42
L6	S63° 08' 34"E	608.76
L7	S7° 31' 38"E	218.89
L8	S28° 11' 58"W	95.69
L9	N63° 08' 19"W	230.89
L10	S26° 53' 05"W	505.74
L11	N58° 41' 08"W	324.57
L12	S31° 18' 52"W	100.00
L13	N58° 41' 08"W	150.68

Curve Table			
Curve #	Length	Radius	Delta
C1	124.86	1225.00	5°50'25"
C2	96.79	700.00	7°55'21"
C3	125.41	1465.00	4°54'18"

Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Phase 2B South Exhibit
Line & Curve Tables
 Scale: 1"=150' Date: 01/29/2019

 Source File: 285402B012A
 Drawing No. 285402P148A-004
 B+T Project No. 2854.02



PARCEL 2B NORTH

AREA=540,257 S.F.± OR
12.403 AC.±



Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
One Congress Street, 11th Floor
Boston, Massachusetts

Phase 2B North Exhibit
Scale: 1"=200' Date: 01/29/2019
Source File: 285402B012A
Drawing No. 285402P148A-005
B+T Project No. 2854.02

Line Table		
Line #	Direction	Length
L1	S64° 00' 33"E	5.43
L2	S54° 47' 43"E	115.28
L3	S47° 38' 08"E	90.14
L4	S31° 01' 03"E	106.28
L5	S9° 08' 28"E	231.61
L6	S15° 44' 48"E	299.35
L7	S24° 47' 58"E	93.47
L8	S39° 23' 08"E	110.41
L9	S25° 50' 12"W	776.22
L10	N19° 57' 47"W	553.27
L11	N52° 24' 51"W	347.57

Curve Table			
Curve #	Length	Radius	Delta
C1	202.37	1225.00	9°27'56"
C2	267.11	875.00	17°29'26"
C3	520.98	910.00	32°48'07"

Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Phase 2B North Exhibit
Line & Curve Tables
 Scale: 1"=200' Date: 01/29/2019
 Source File: 285402B012A
 Drawing No. 285402P148A-006
 B+T Project No. 2854.02

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]



Key

 Orient Heights Transition Zone

B12:	171,317 sf
B13:	68,635 sf
B14:	239,245 sf
B15:	100,358 sf
B25:	161,595 sf
B26:	370,550 sf
B30:	200,913 sf
B33:	252,834 sf
B34:	116,196 sf
B43:	32,190 sf
TH01:	16,672 sf

Phase 2B Residential **1,325,203 sf**

Phase 2B Non - Residential **405,303 sf**

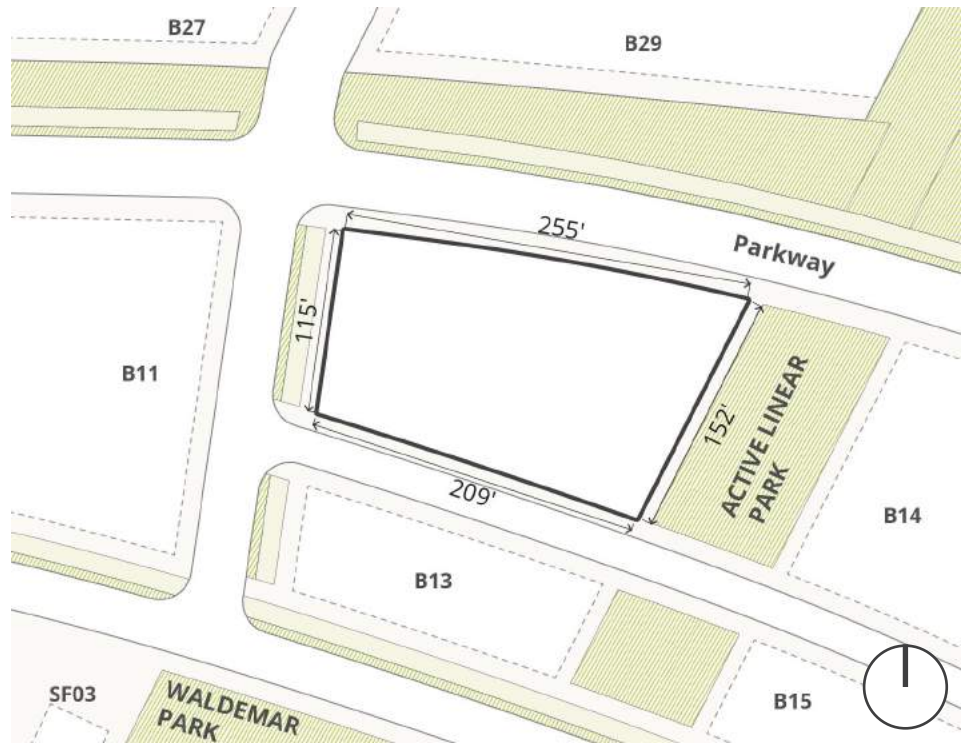
TOTAL PHASE 2B
1,730,506 sf

Phase 2B
Suffolk Downs Redevelopment

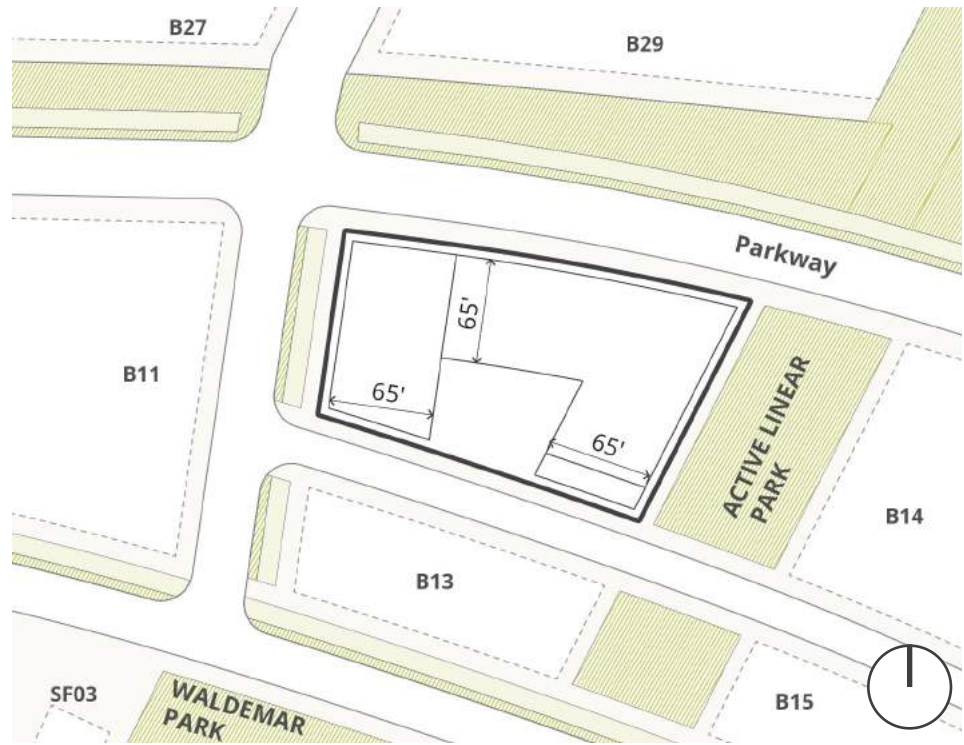
Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

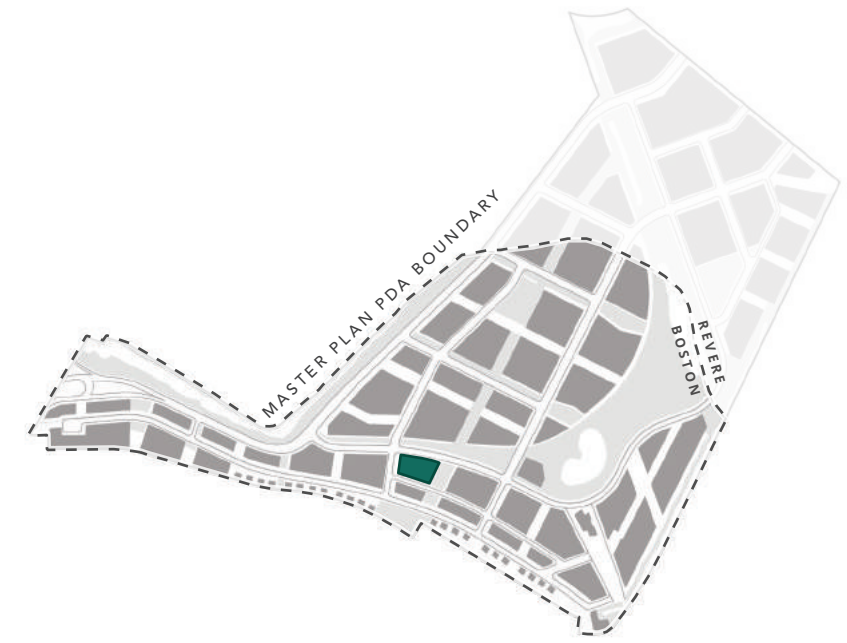
Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies)	Superficie A aproximada (pies cuadrados)
B12	Vivienda	175	171,317
B13	Vivienda	70	68,635
B14	Vivienda	175	239,245
B15	Vivienda	70	100,358
B25	Vivienda	140	161,595
B26	Vivienda	140	370,550
B30	Vivienda	140	200,913
B33	Comercial	140	252,834
B34	Comercial	125	116,196
B43	Comercial	45	32,190
TH01 (4 viviendas adosadas)	Vivienda	40	16,672
Total			1,730,506



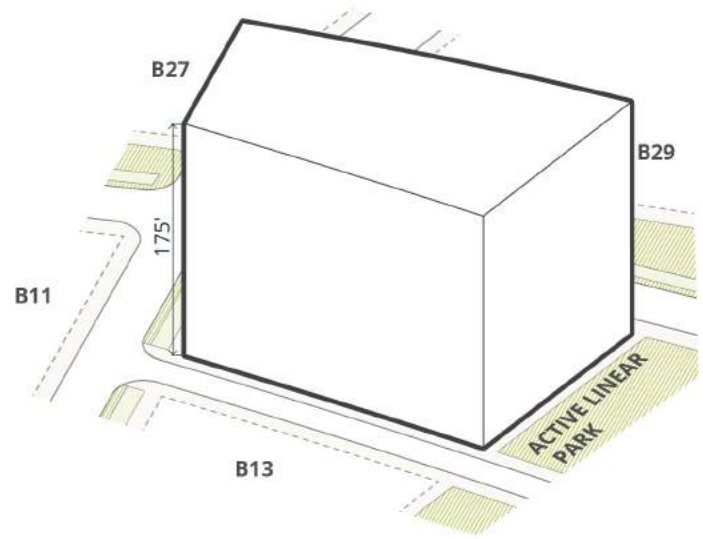
Building Envelope Plan



Building Massing Plan



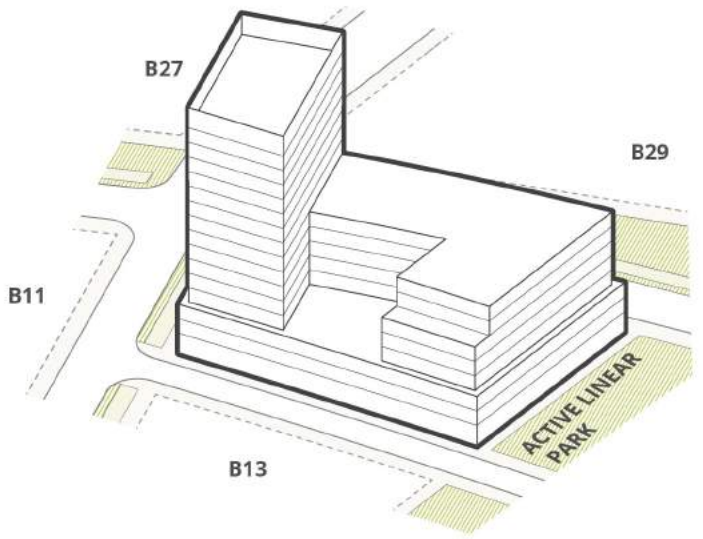
Key Plan



Building Envelope Axon

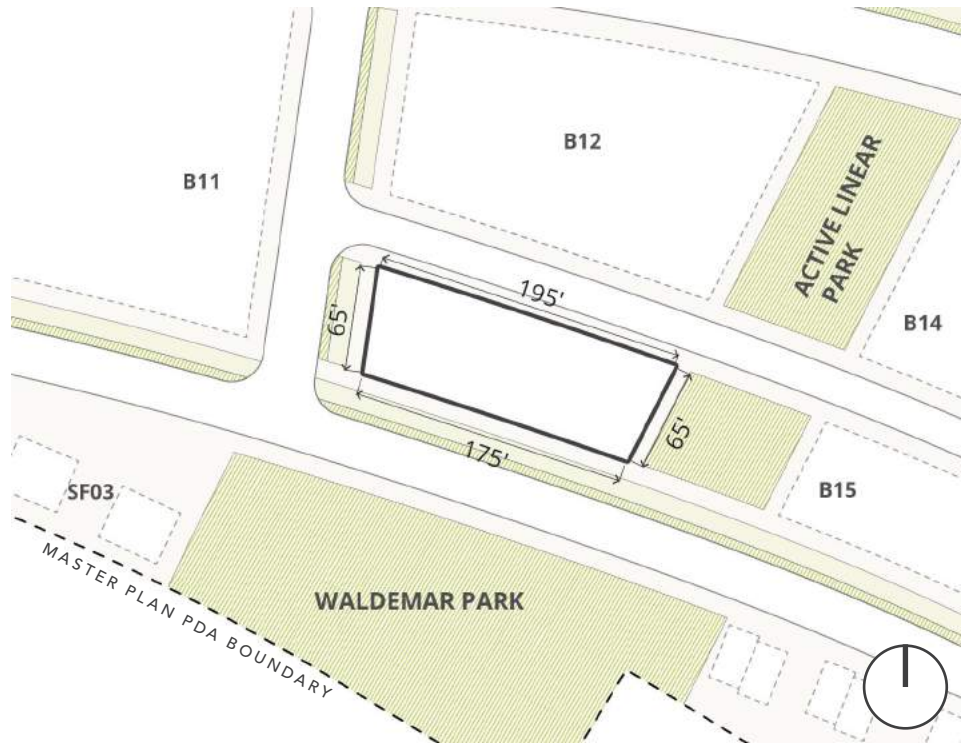


Building Massing Axon

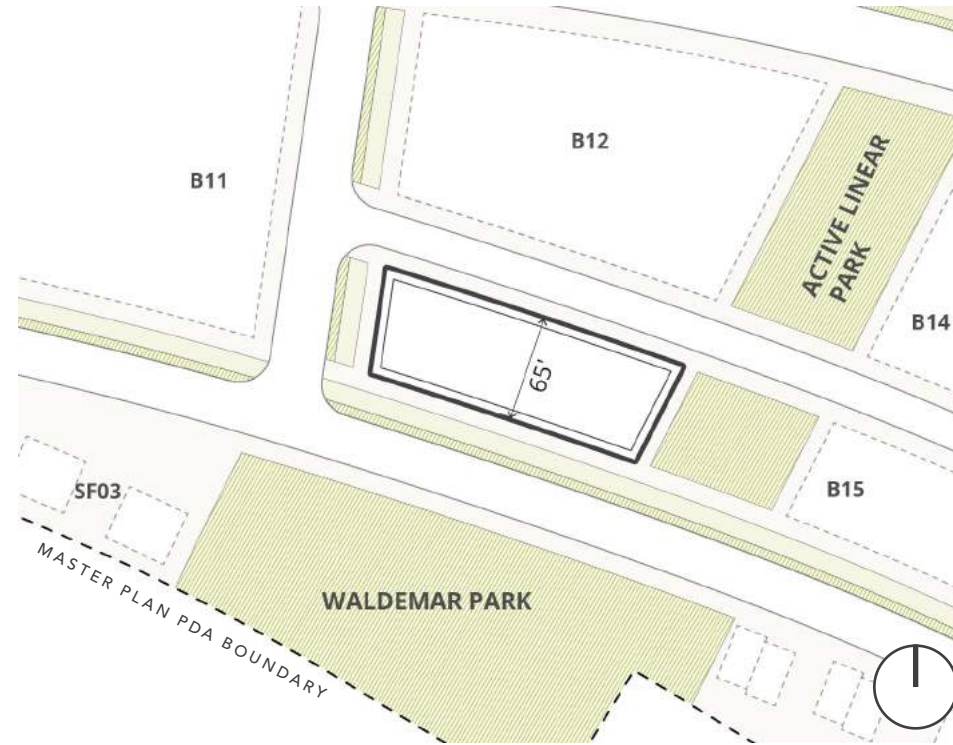


Proposed GFA	171,317 sf
Max Building Height	175'

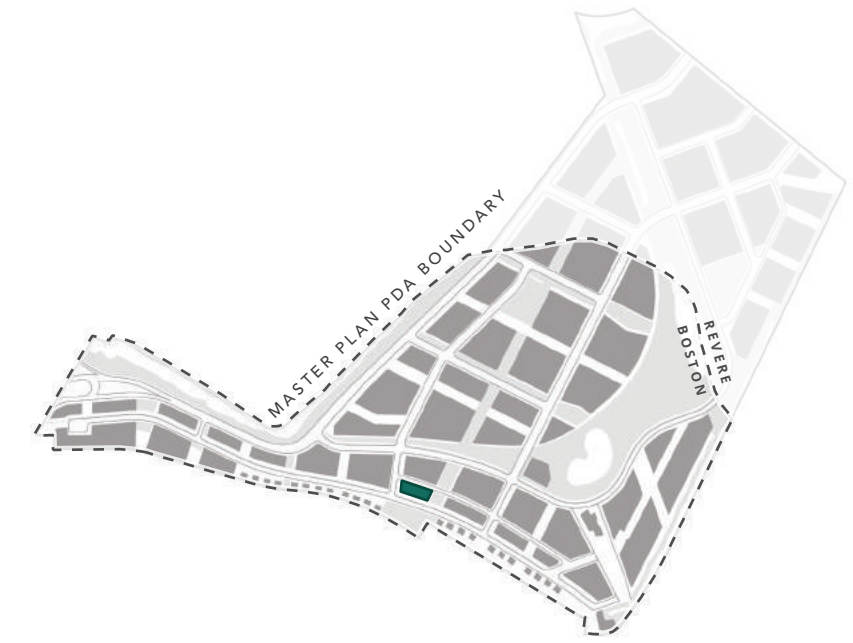
Phase 2B | Block 12
Suffolk Downs Redevelopment



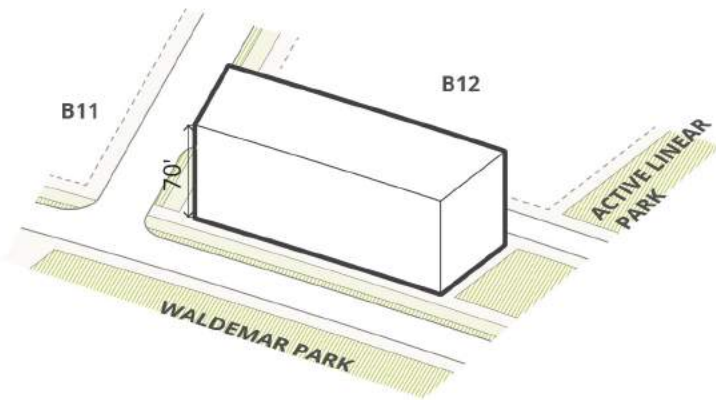
Building Envelope Plan



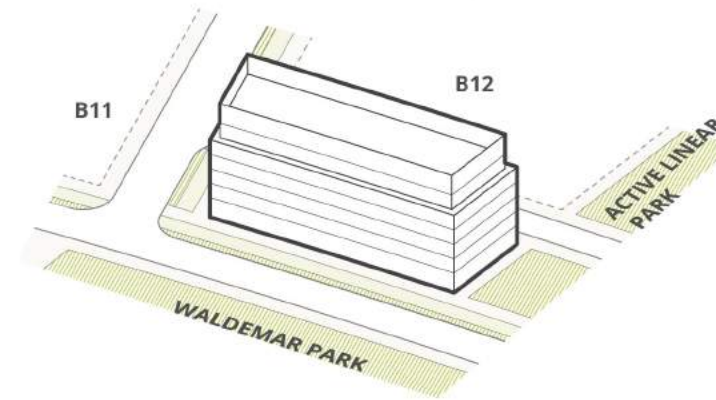
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

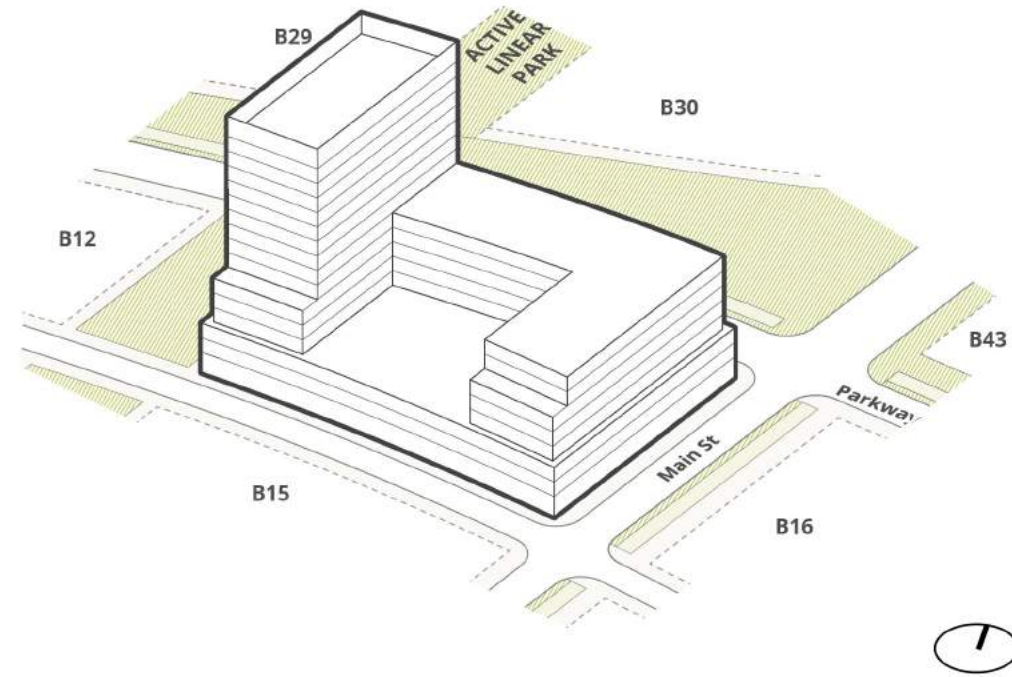
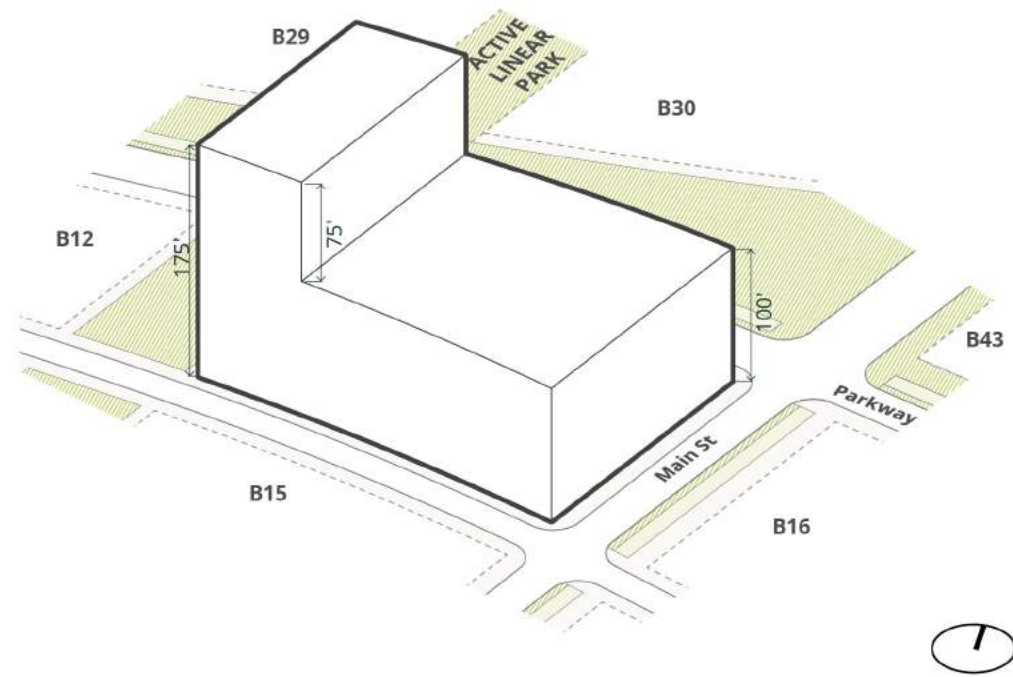
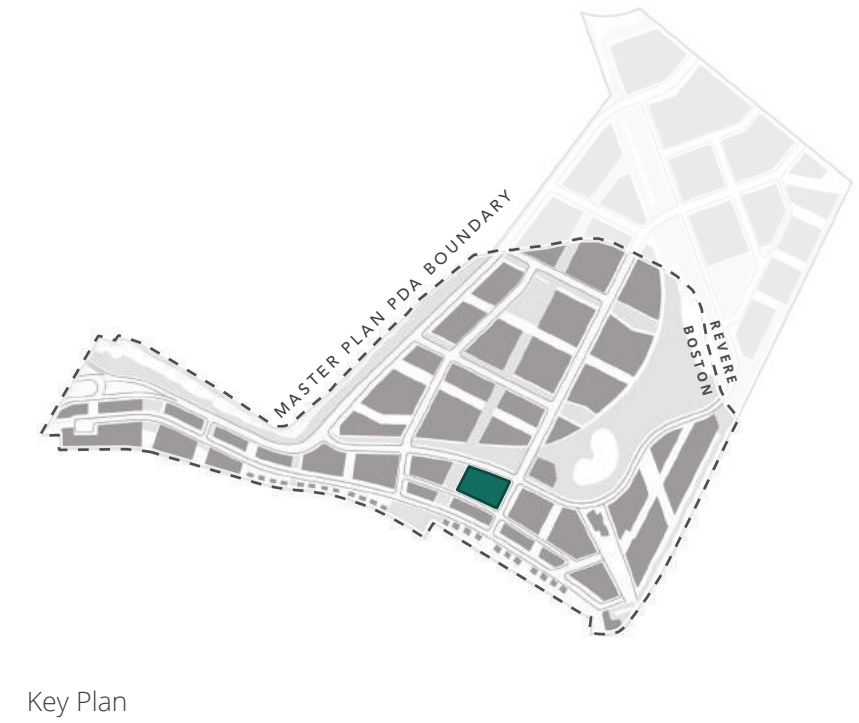
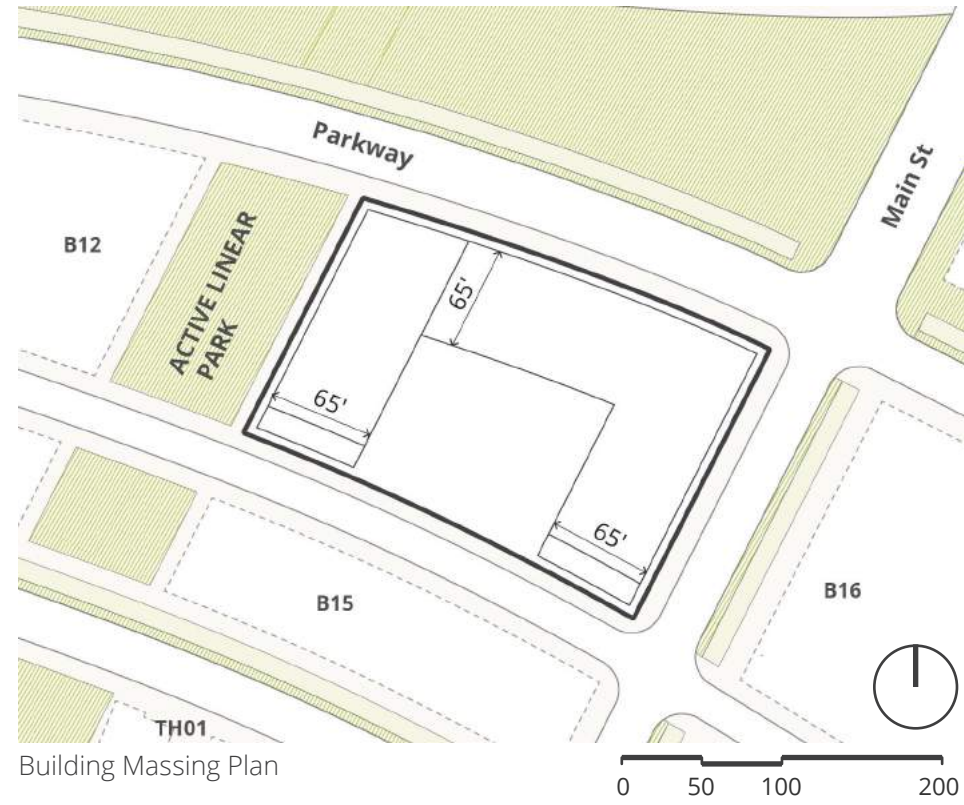
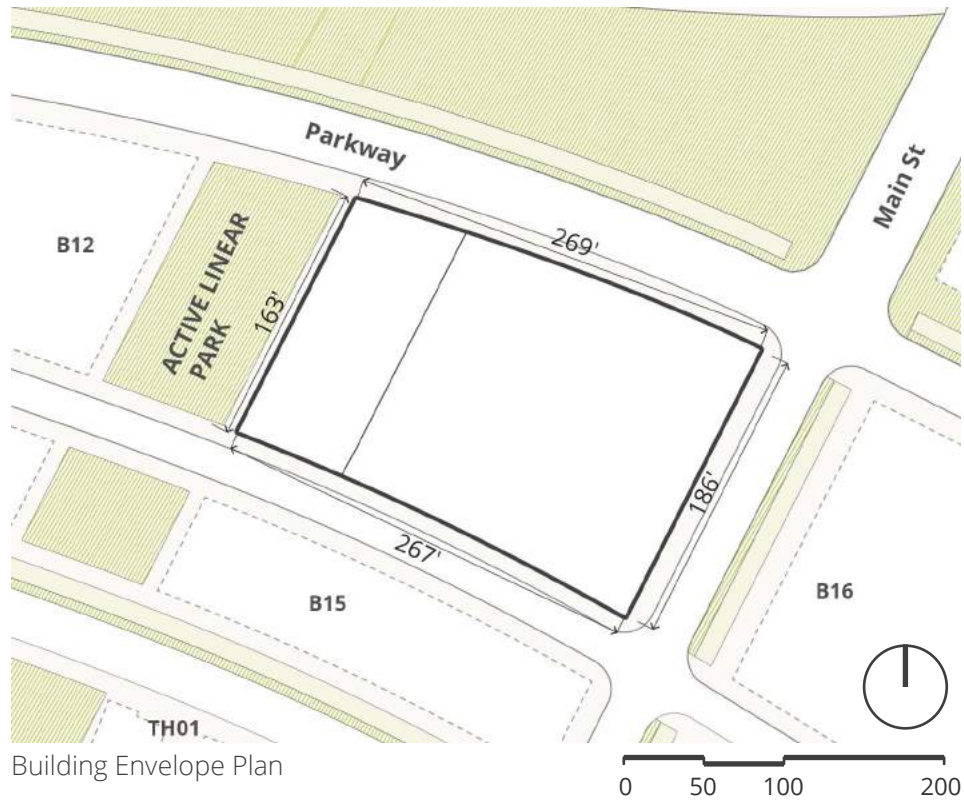


Building Massing Axon

Proposed GFA	68,635 sf
--------------	------------------

Max Building Height	70'
---------------------	------------

Phase 2B | Block 13
Suffolk Downs Redevelopment

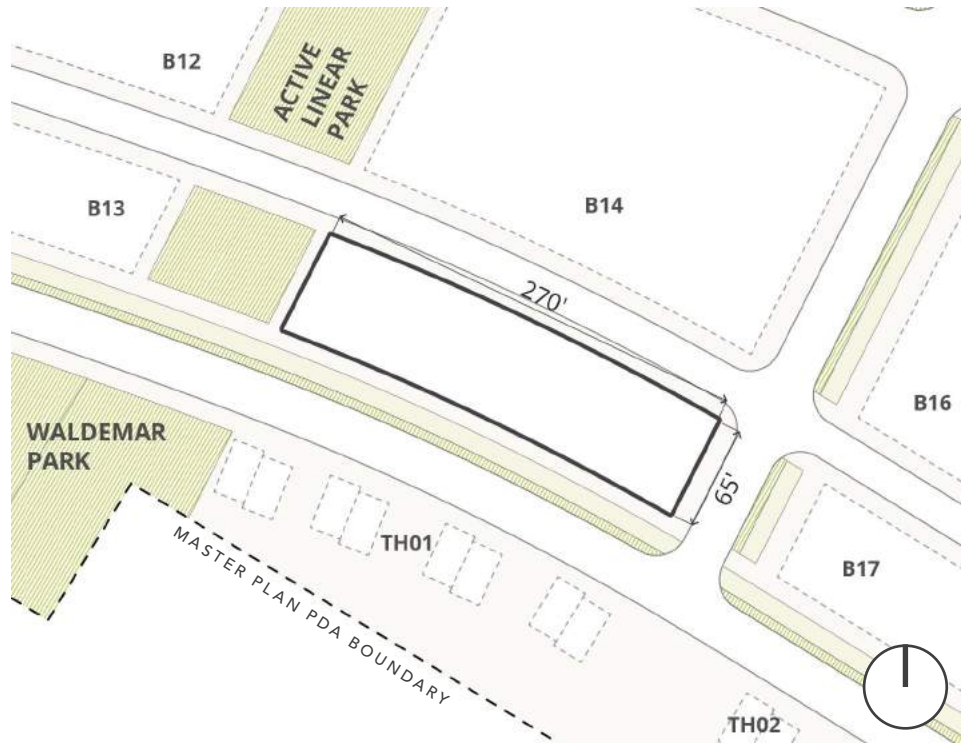


Proposed GFA	239,245 sf
Max Building Height	175'

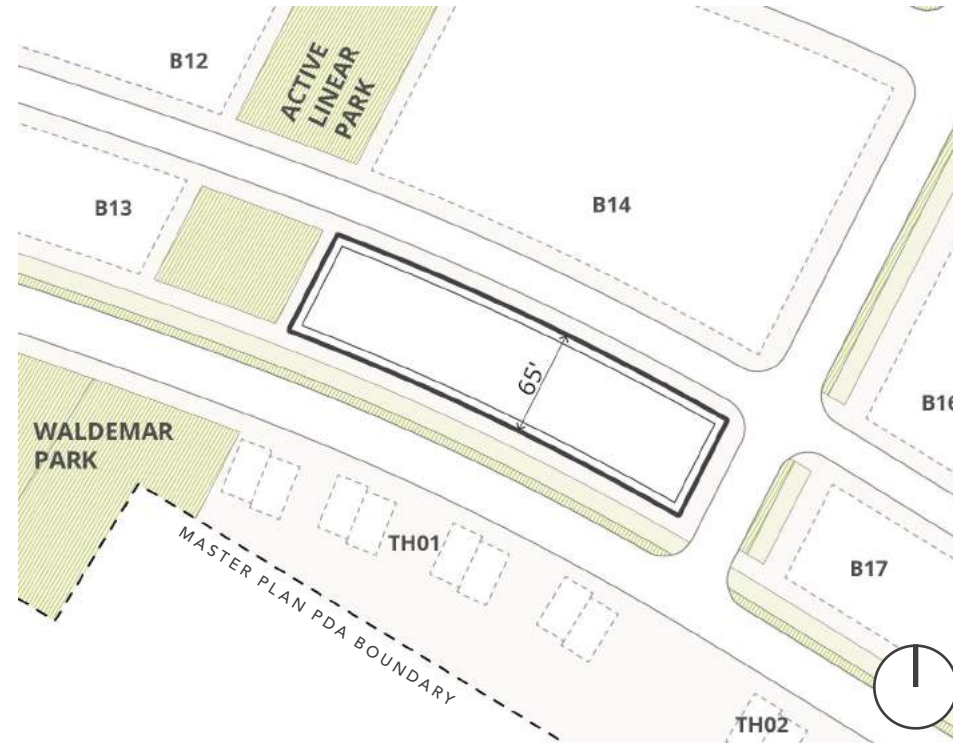
Building Envelope Axon

Building Massing Axon

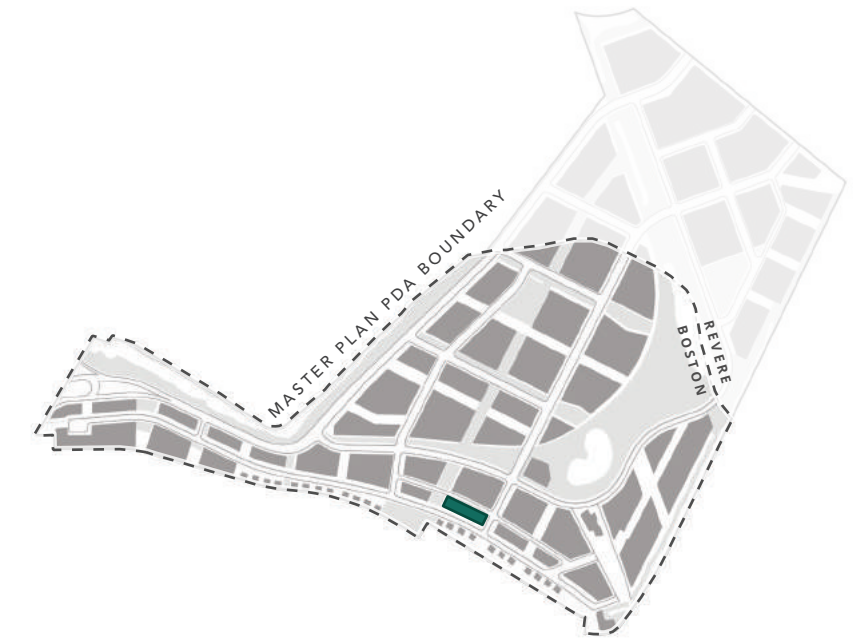
Phase 2B | Block 14
Suffolk Downs Redevelopment



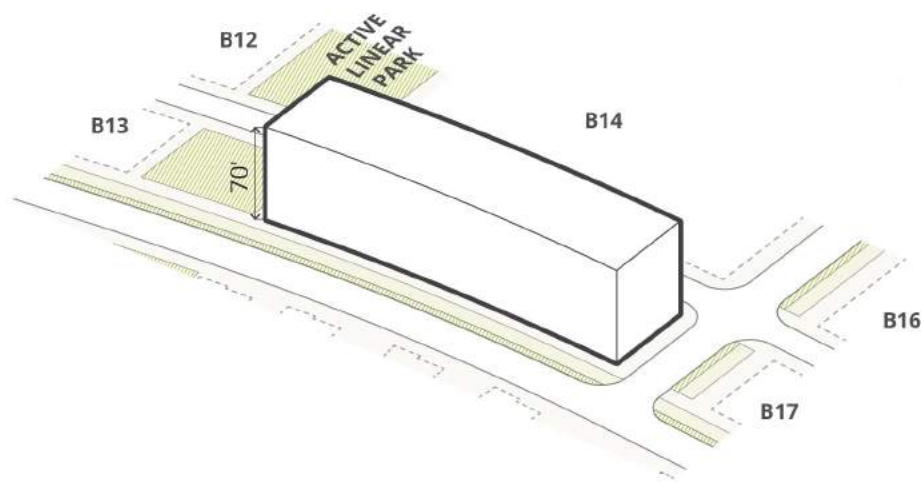
Building Envelope Plan



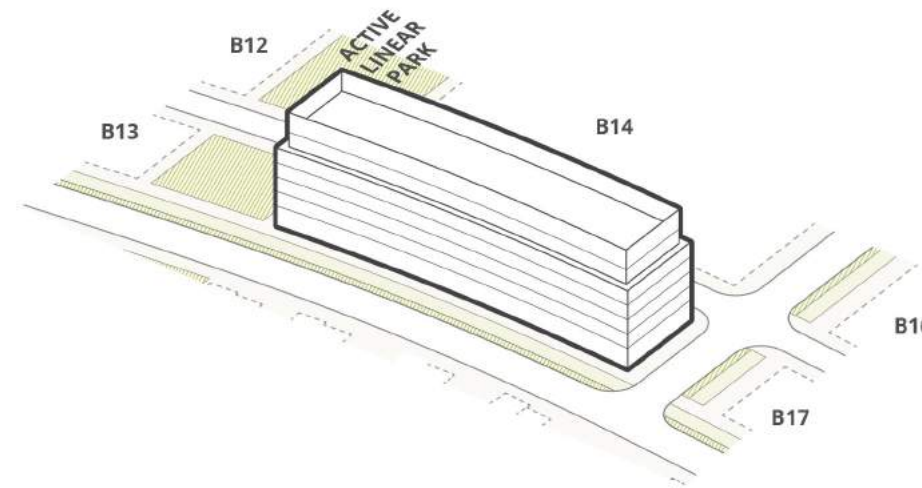
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

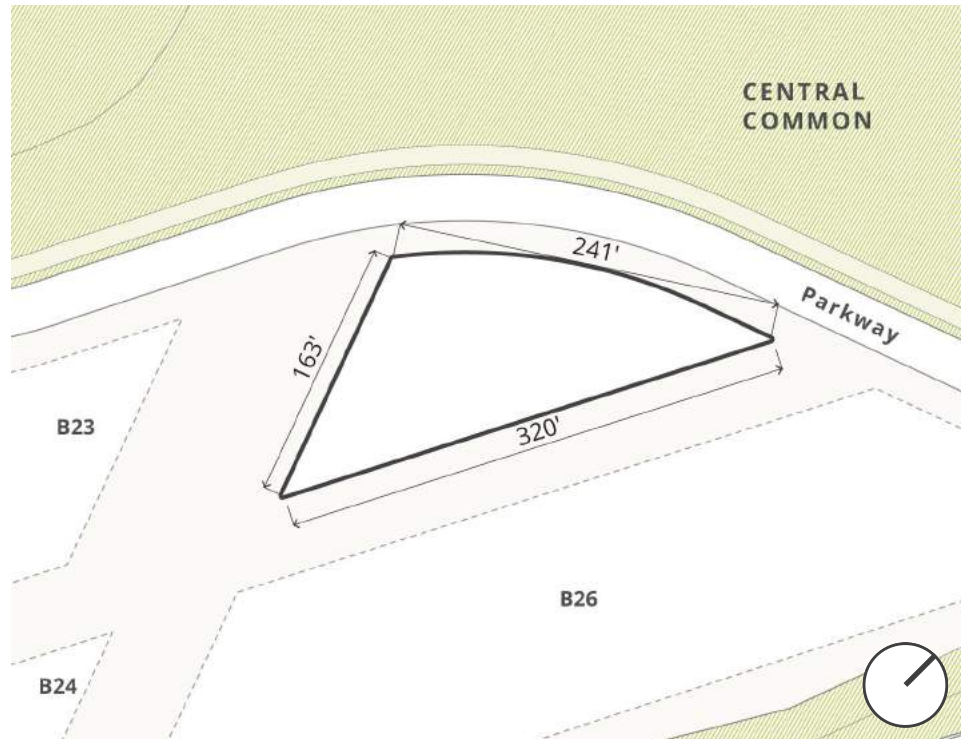


Building Massing Axon

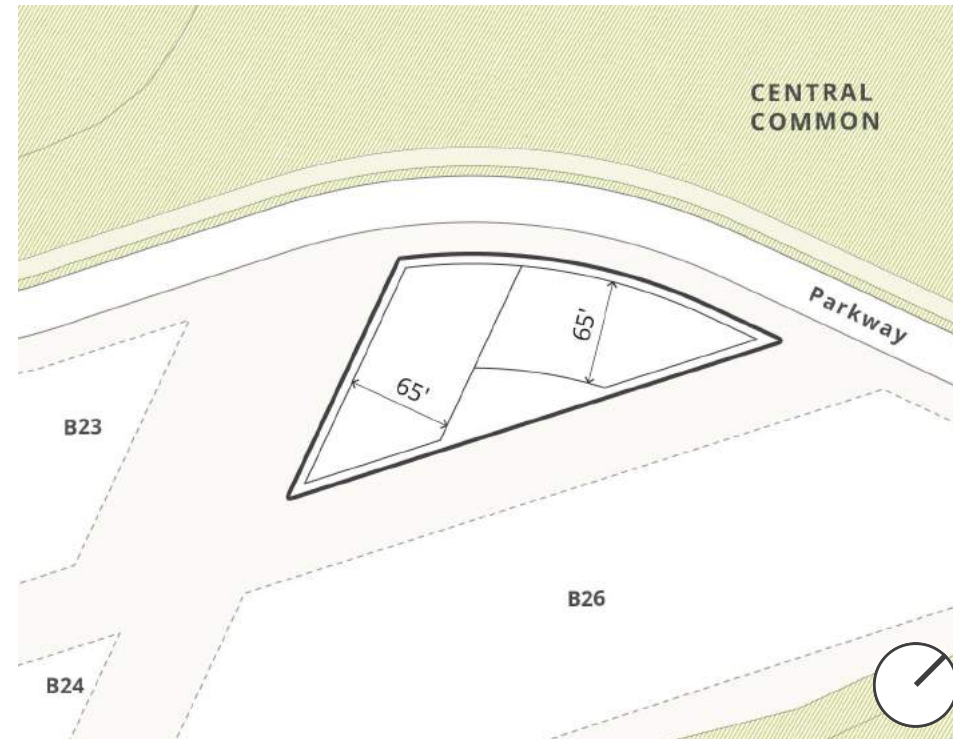
Proposed GFA	100,358 sf
--------------	-------------------

Max Building Height	70'
---------------------	------------

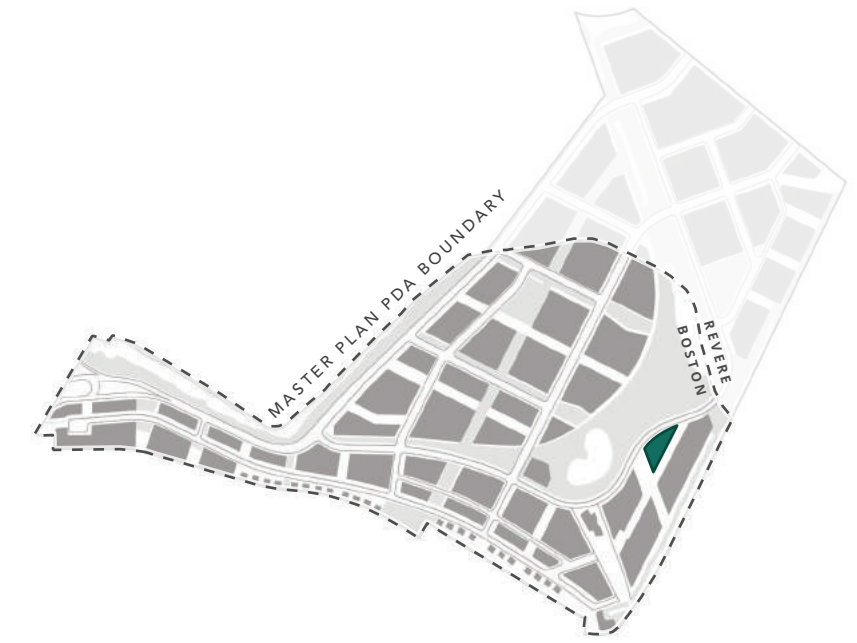
Phase 2B | Block 15
Suffolk Downs Redevelopment



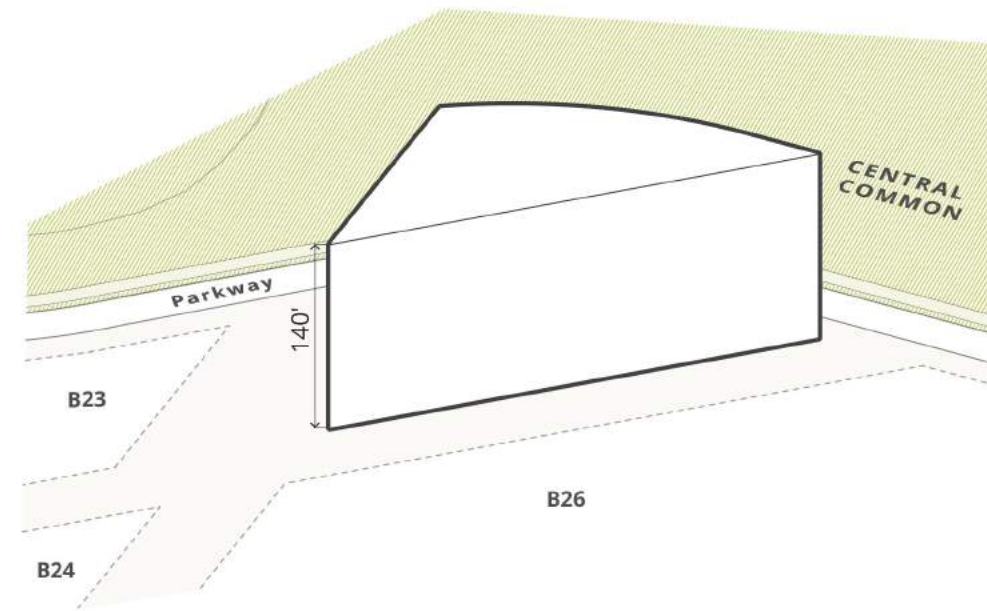
Building Envelope Plan



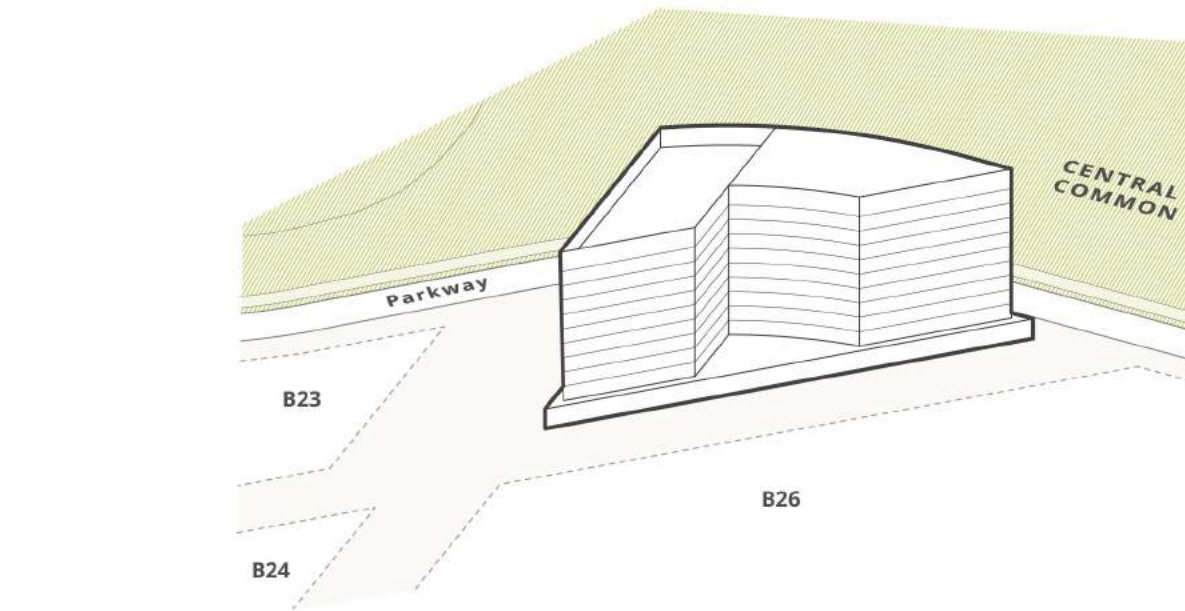
Building Massing Plan



Key Plan



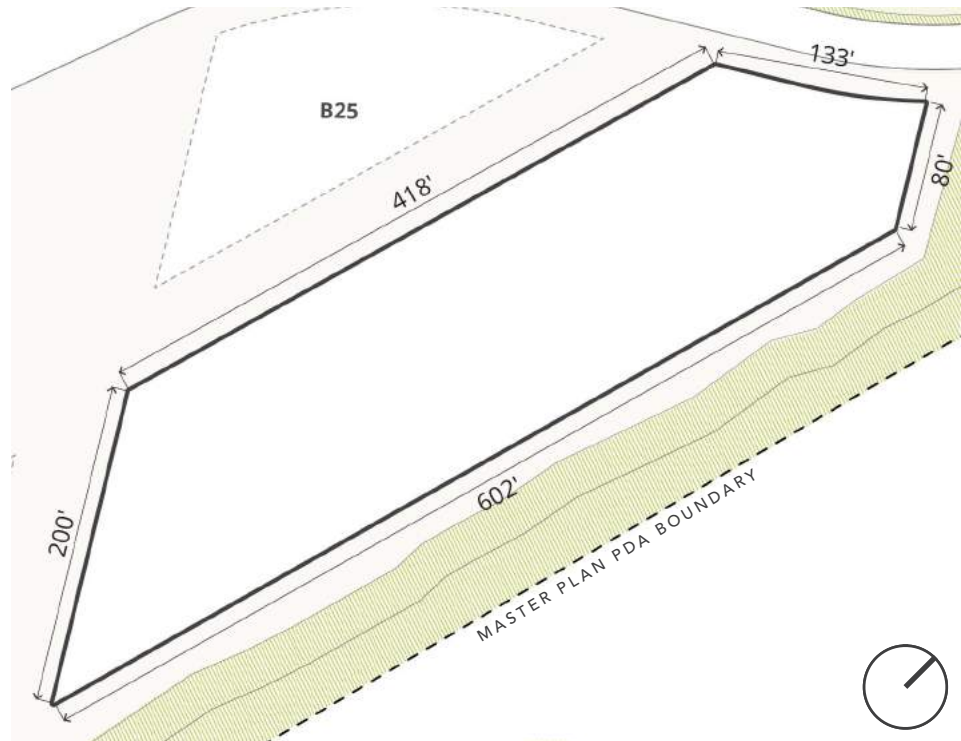
Building Envelope Axon



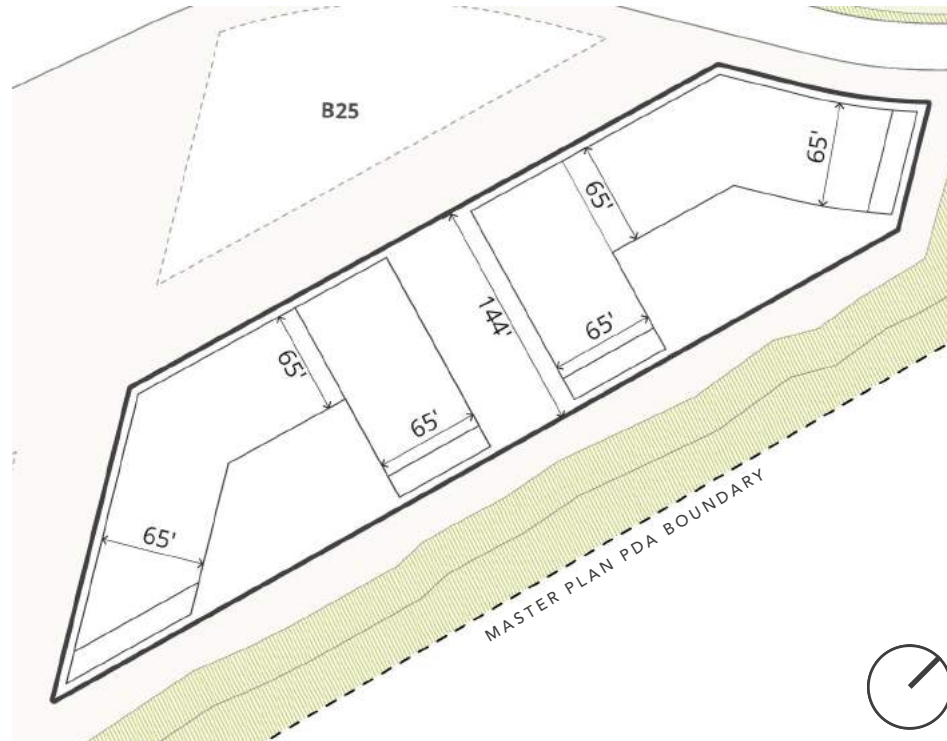
Building Massing Axon

Proposed GFA	161,595 sf
Max Building Height	140'

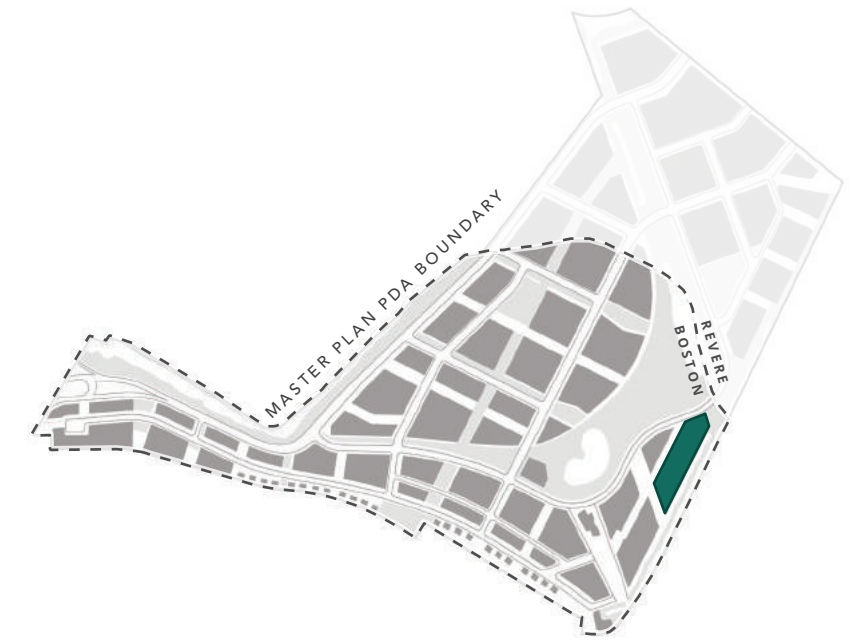
Phase 2B | Block 25
Suffolk Downs Redevelopment



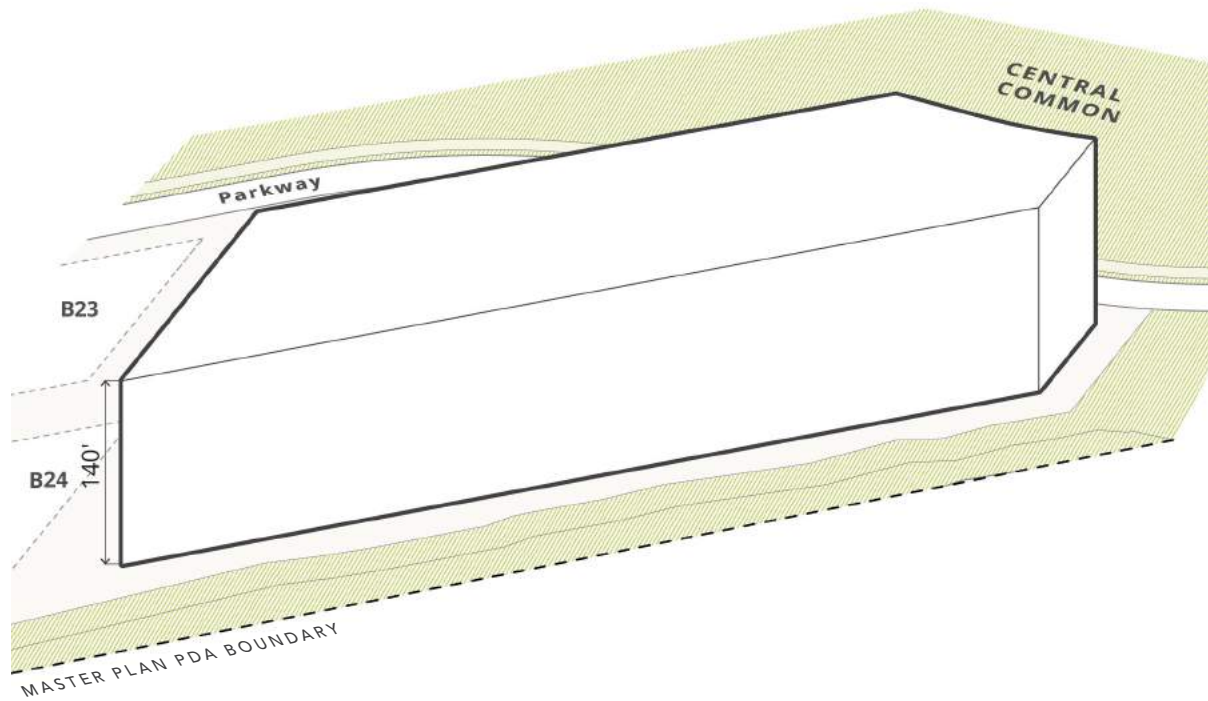
Building Envelope Plan



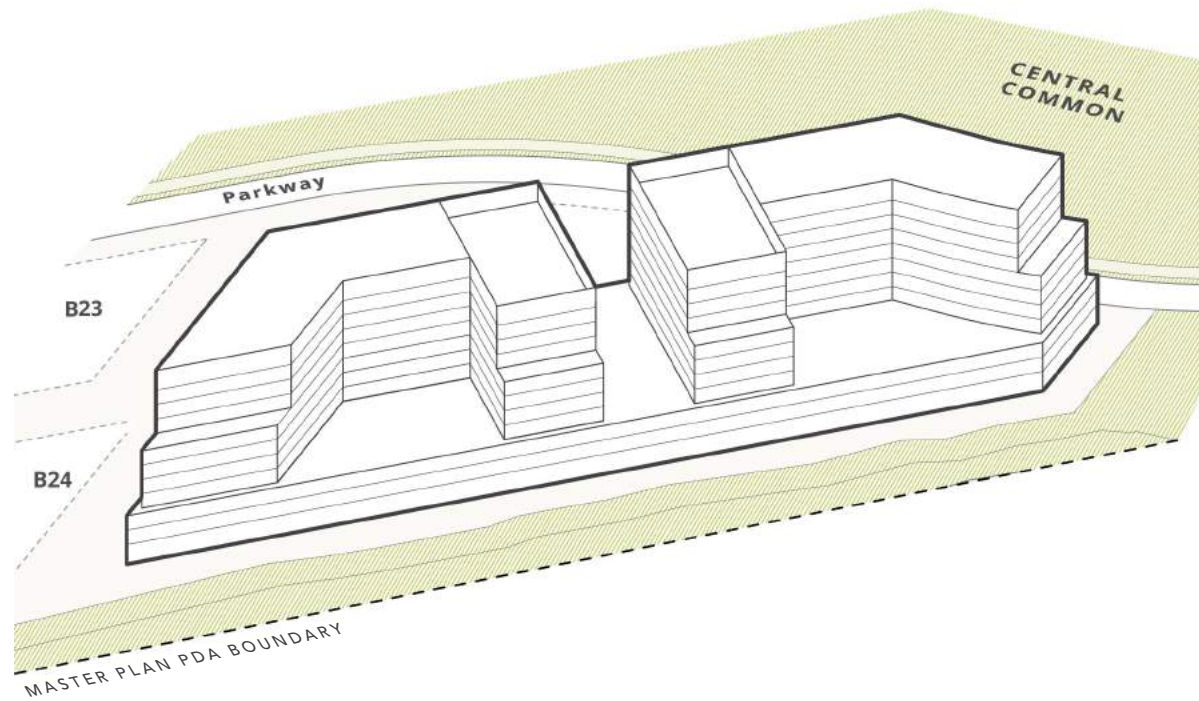
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

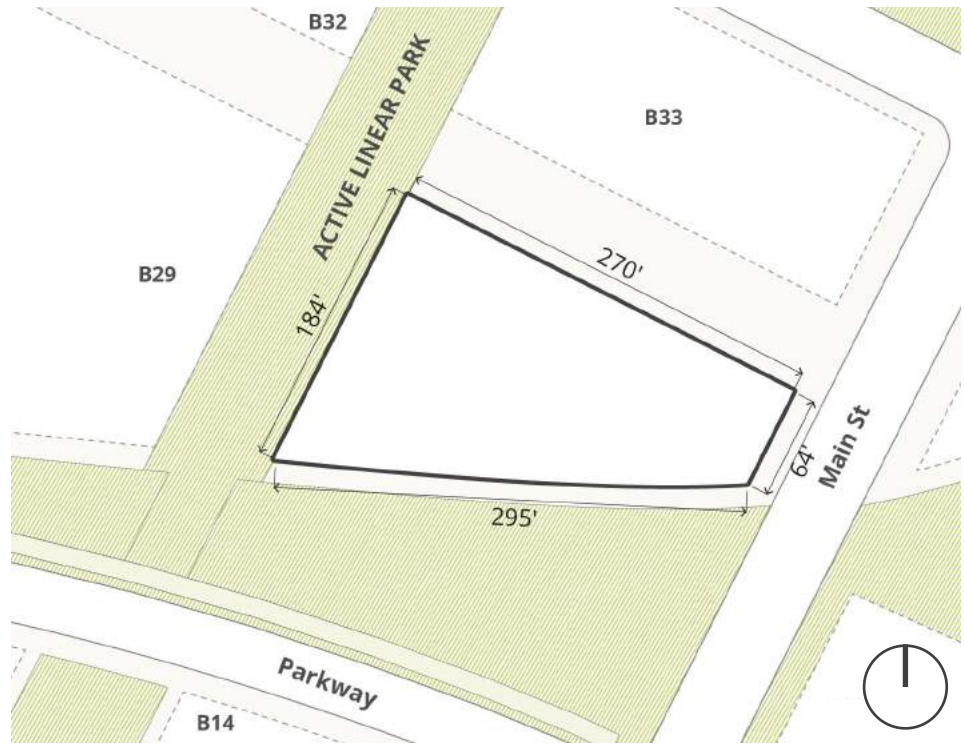


Building Massing Axon

Proposed GFA **370,550 sf**

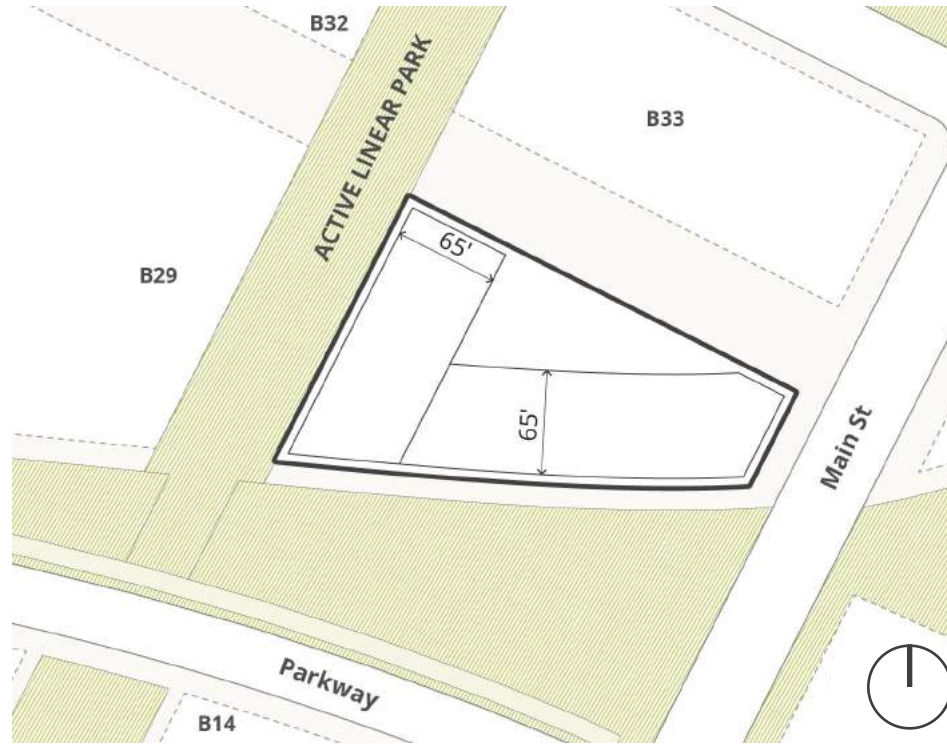
Max Building Height **140'**

Phase 2B | Block 26
Suffolk Downs Redevelopment



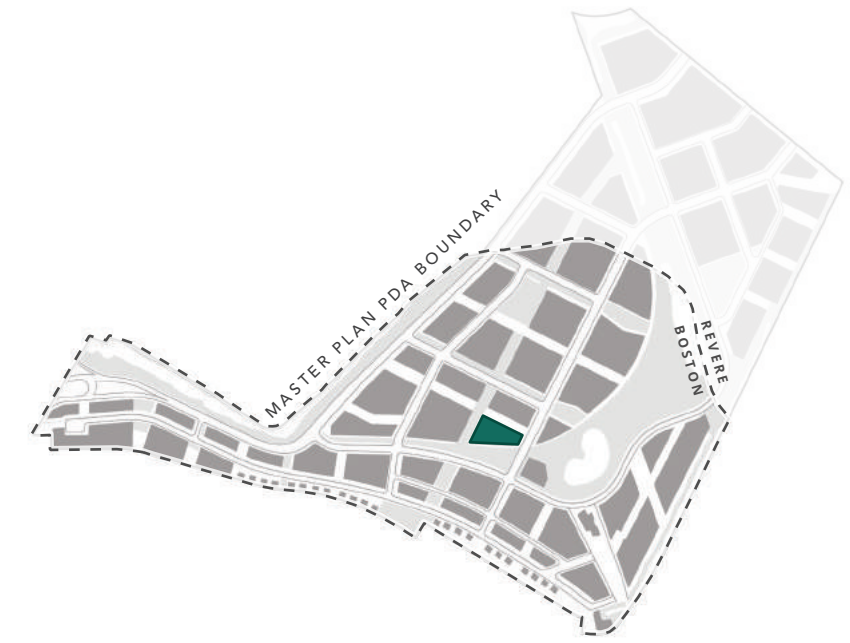
Building Envelope Plan

0 50 100 200

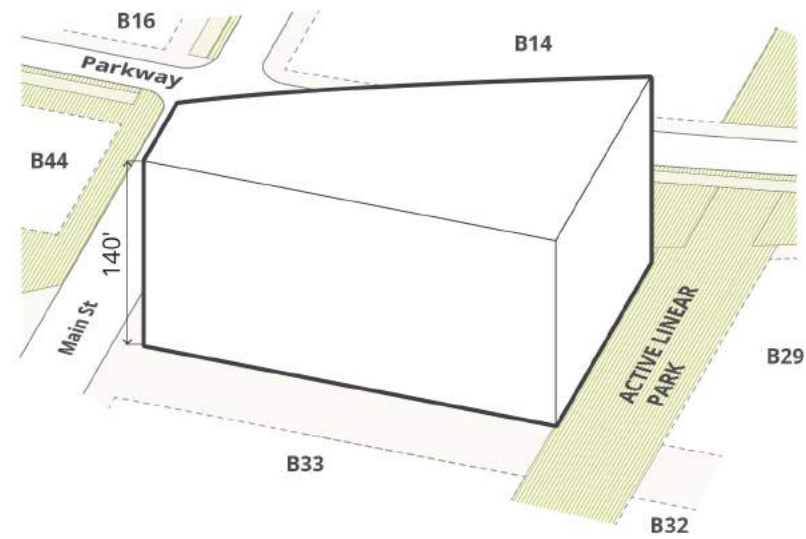


Building Massing Plan

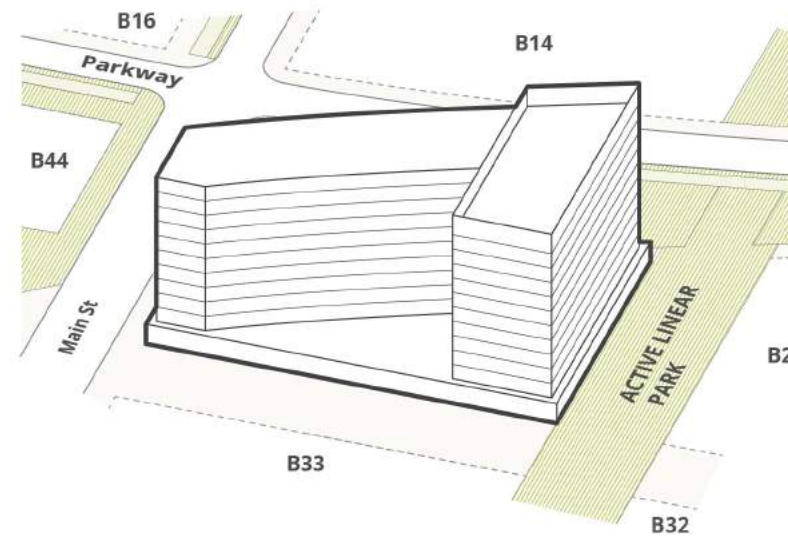
0 50 100 200



Key Plan



Building Envelope Axon



Building Massing Axon

Proposed GFA **200,913 sf**

Max Building Height **140'**

Phase 2B | Block 30
Suffolk Downs Redevelopment



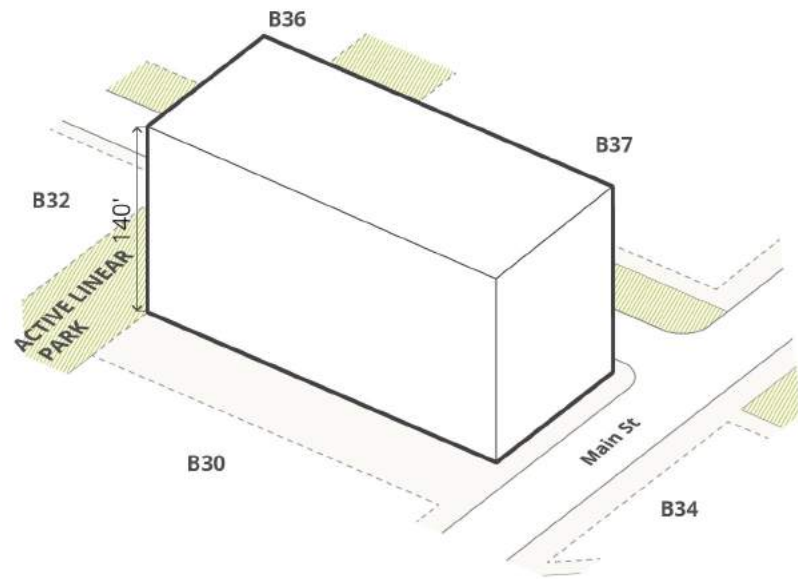
Building Envelope Plan



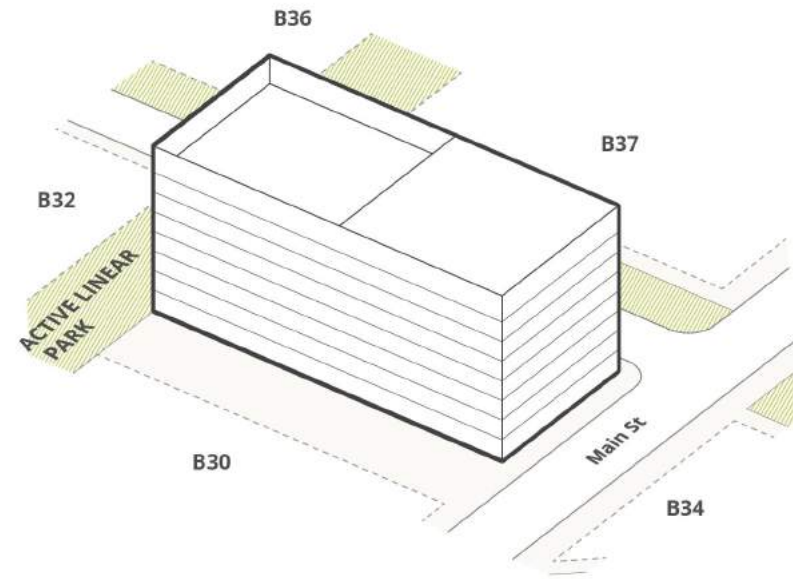
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon



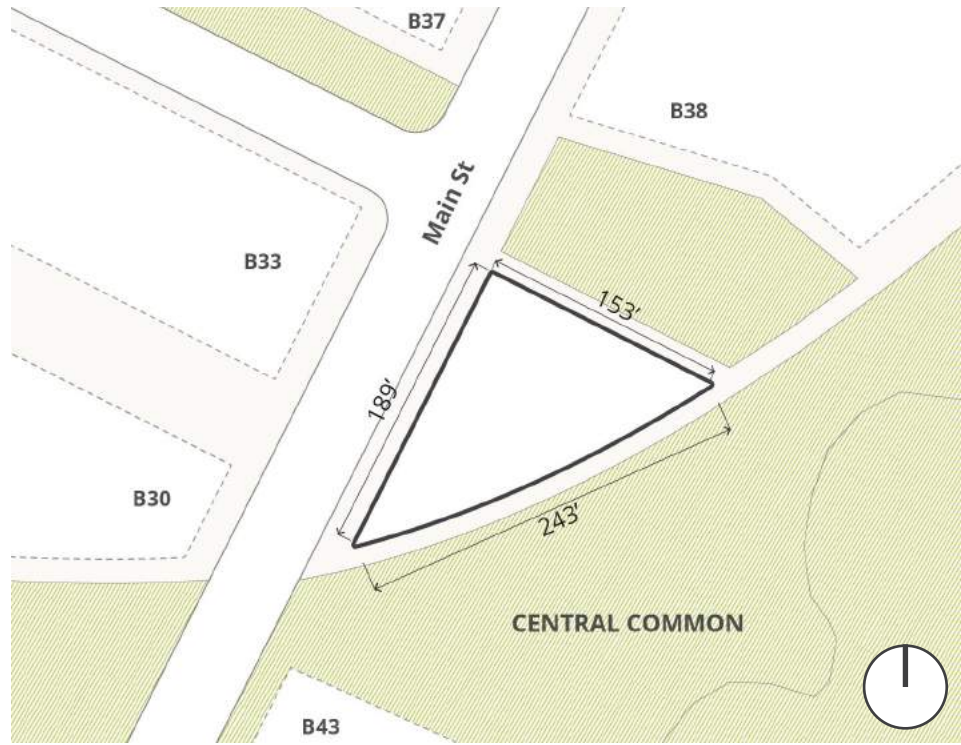
Building Massing Axon



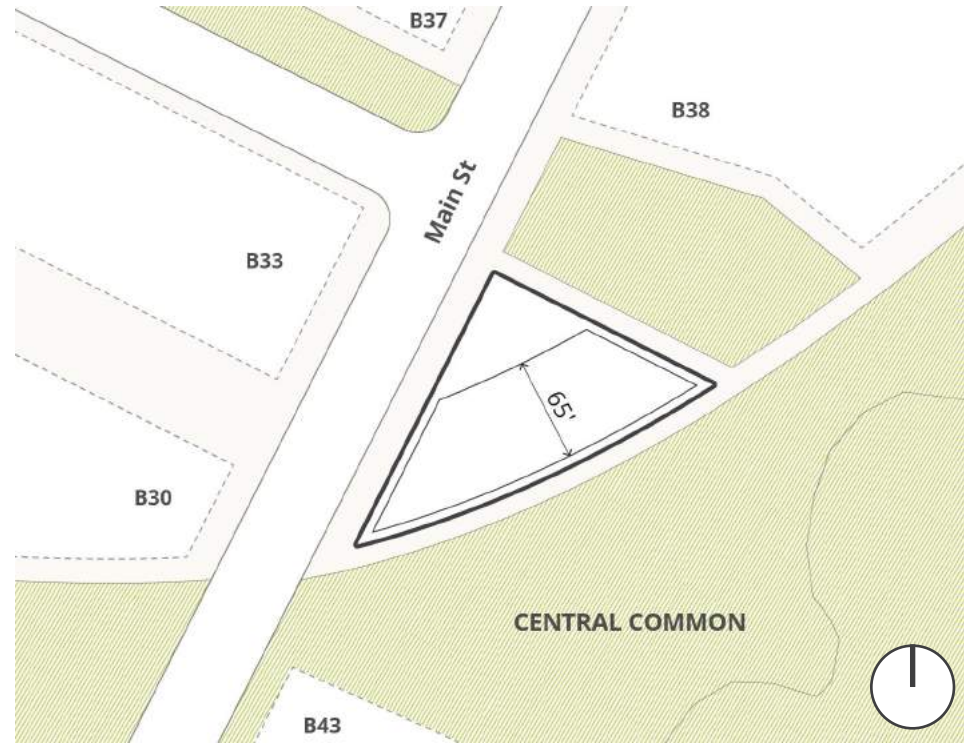
Proposed GFA	252,834 sf
--------------	-------------------

Max Building Height	140'
---------------------	-------------

Phase 2B | Block 33
Suffolk Downs Redevelopment



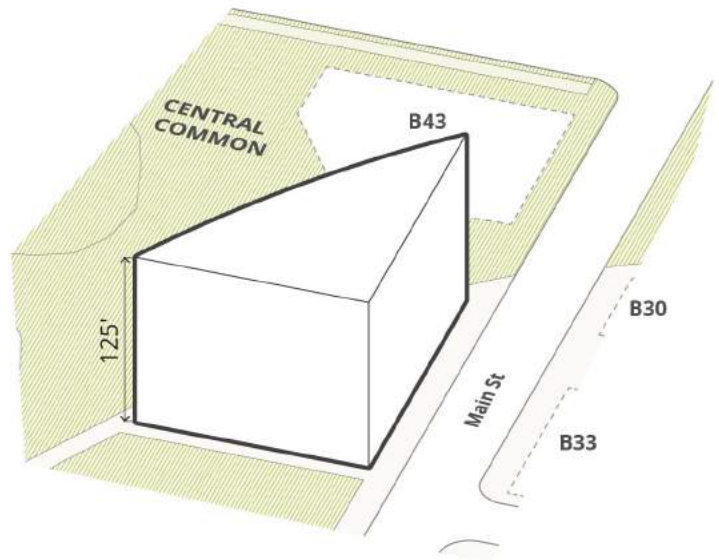
Building Envelope Plan



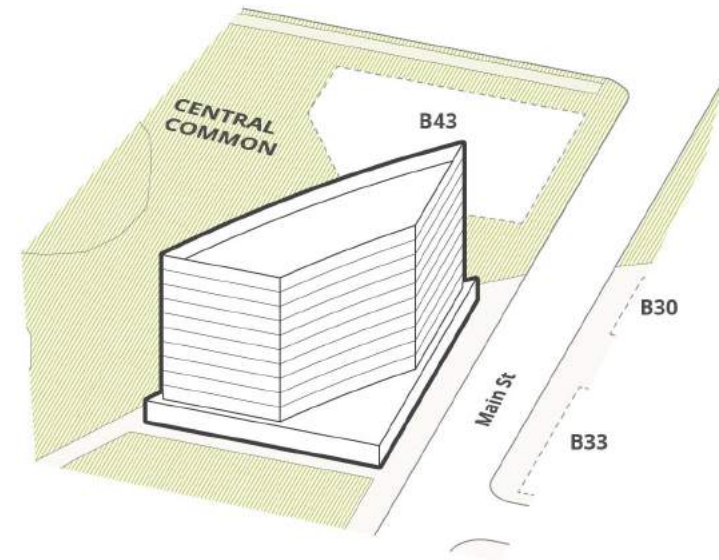
Building Massing Plan



Key Plan



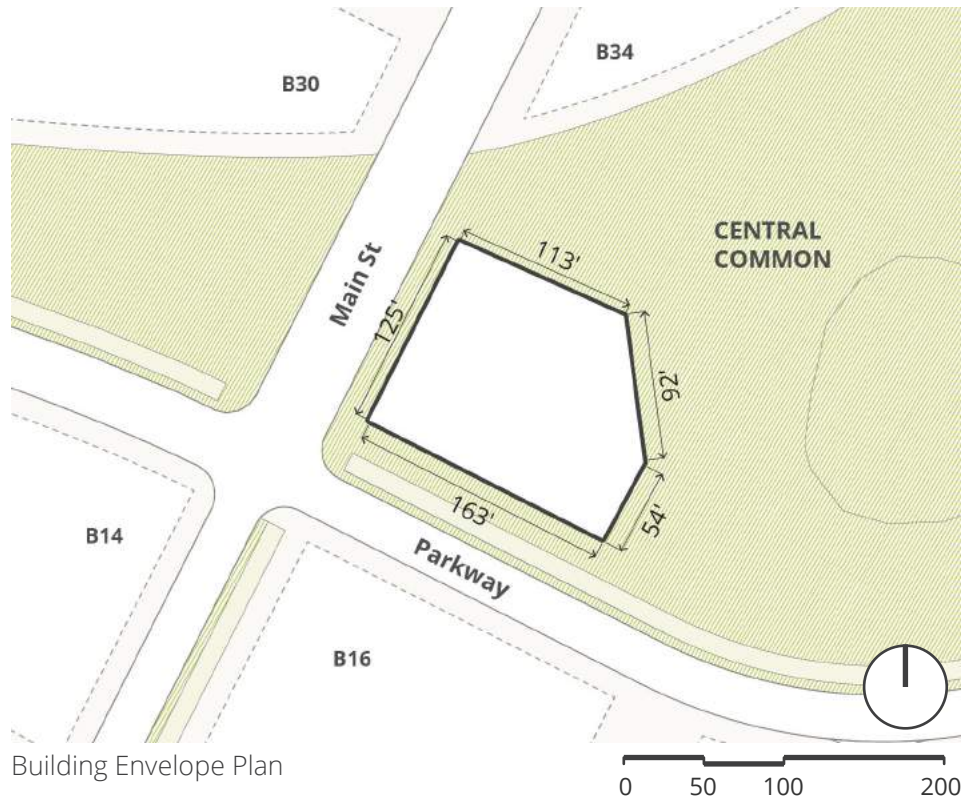
Building Envelope Axon



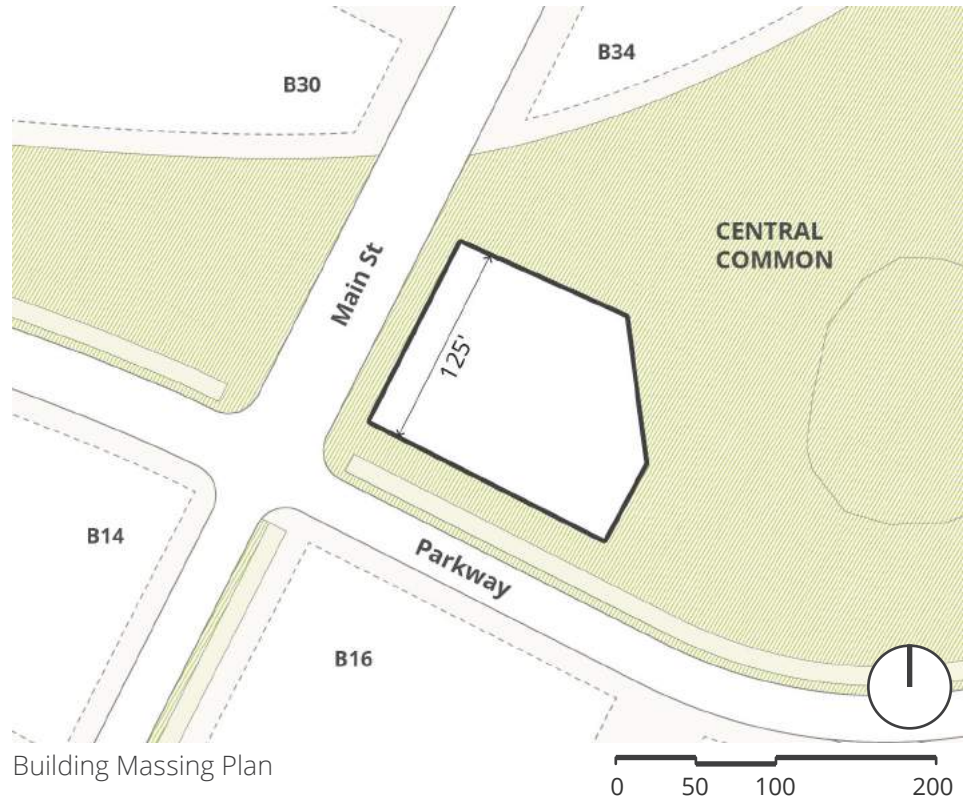
Building Massing Axon

Proposed GFA	116,196 sf
Max Building Height	125'

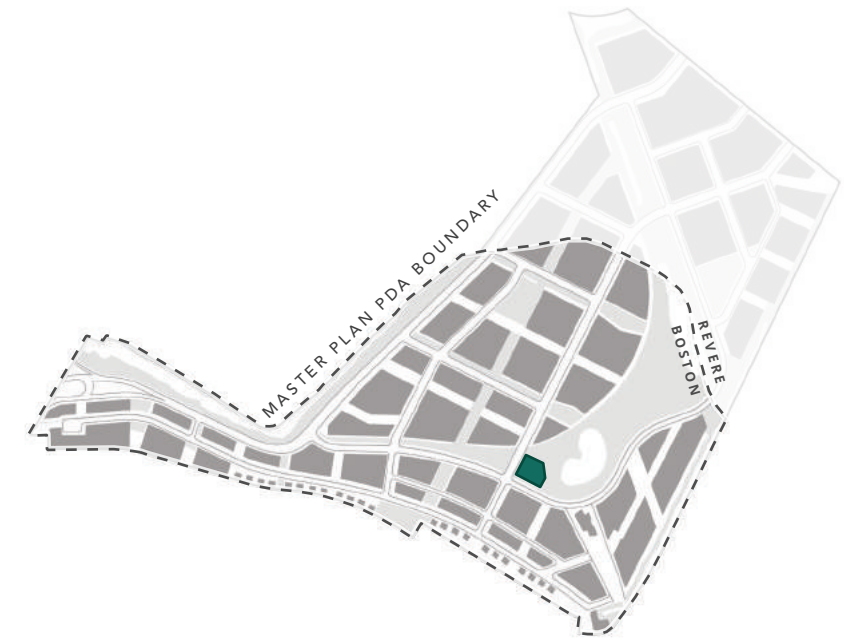
Phase 2B | Block 34
Suffolk Downs Redevelopment



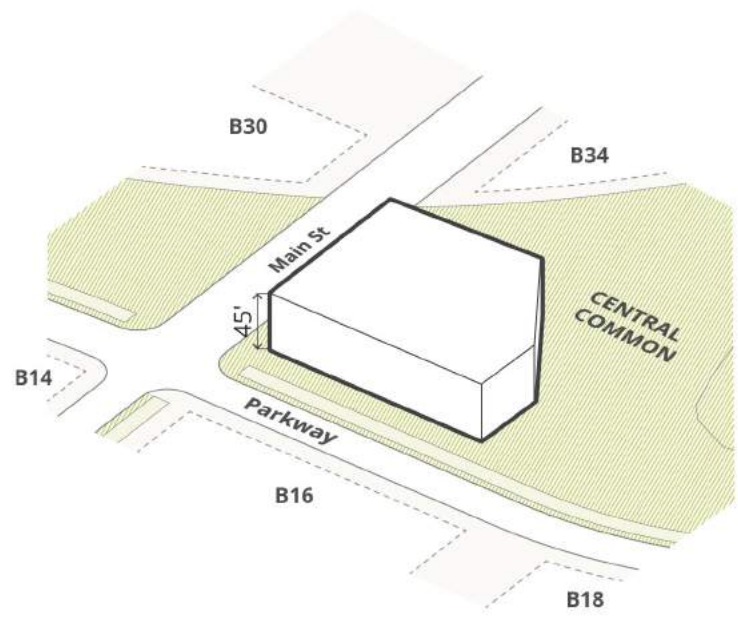
Building Envelope Plan



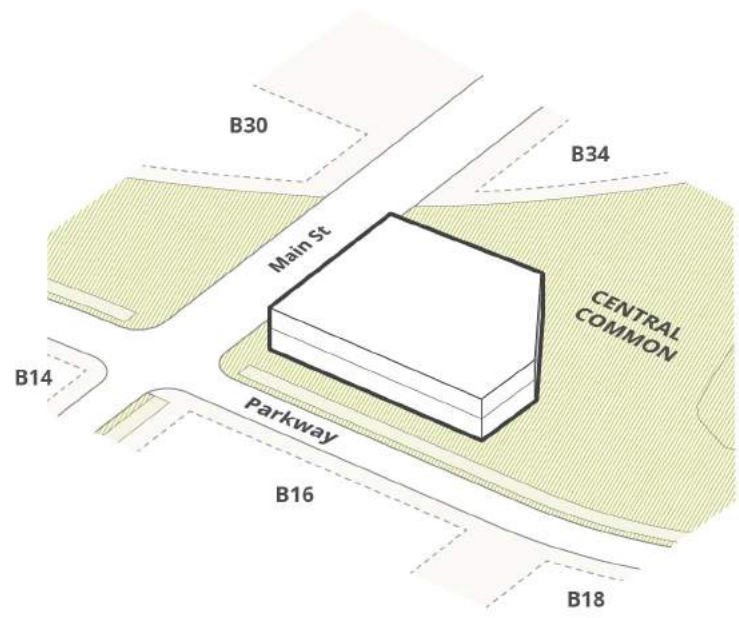
Building Massing Plan



Key Plan



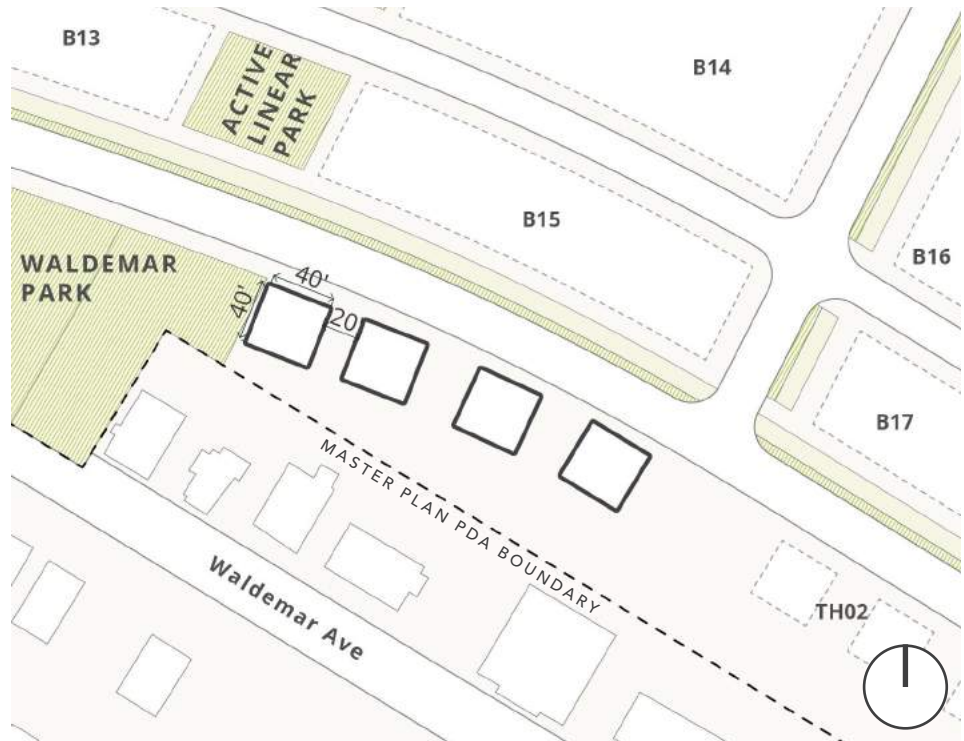
Building Envelope Axon



Building Massing Axon

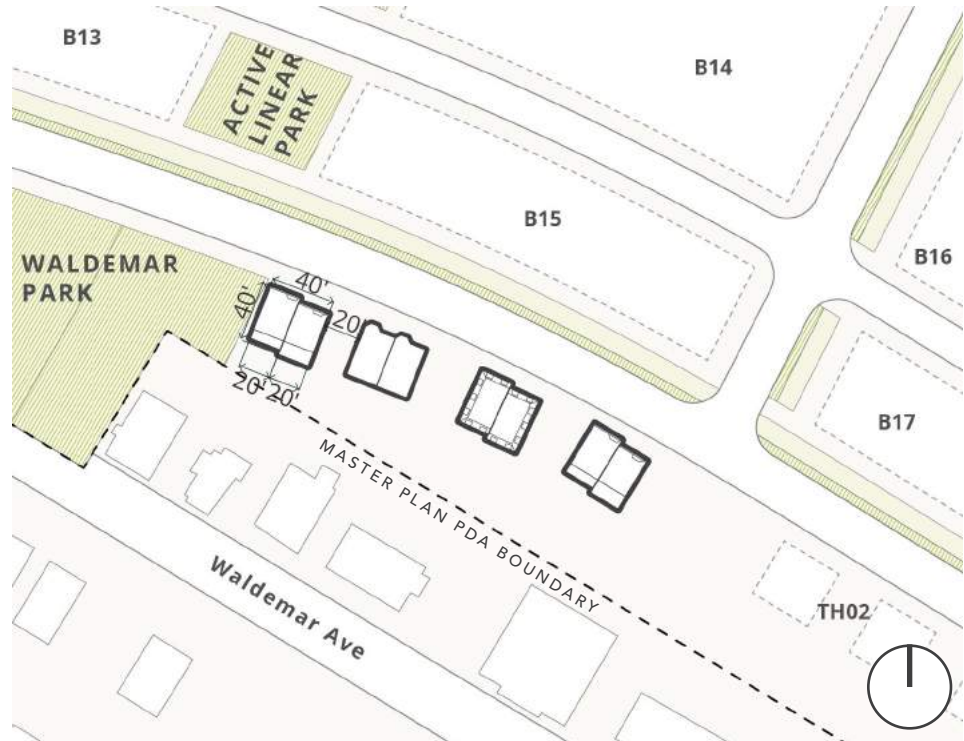
Proposed GFA	32,190 sf
Max Building Height	45'

Phase 2B | Block 43
Suffolk Downs Redevelopment



Building Envelope Plan

0 50 100 200

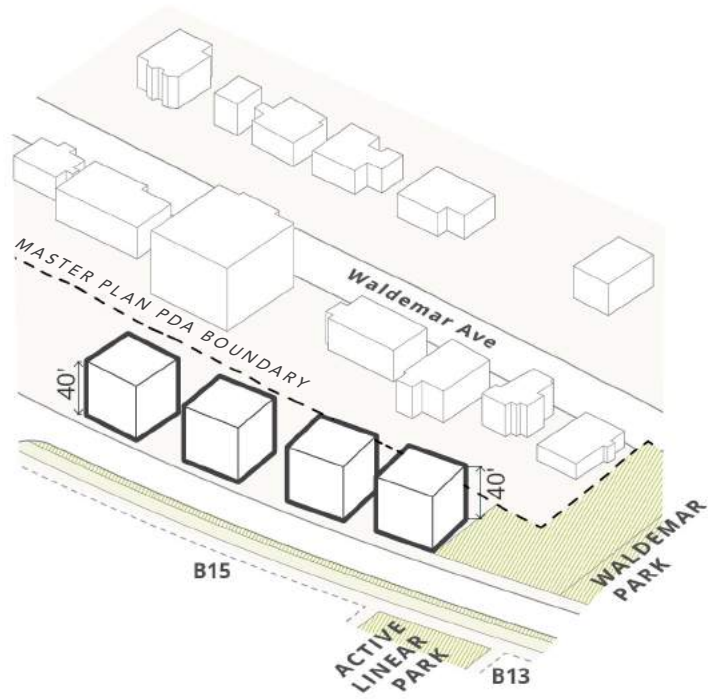


Building Massing Plan

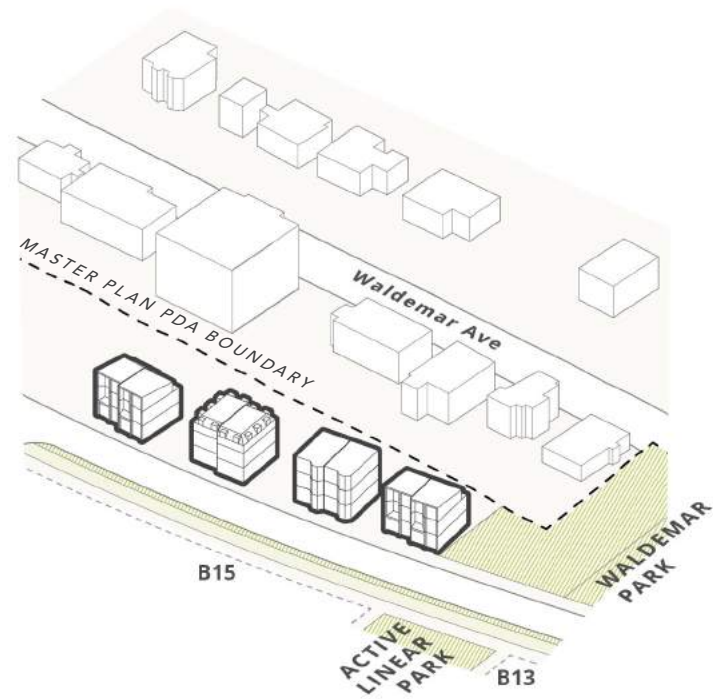
0 50 100 200



Key Plan



Building Envelope Axon



Building Massing Axon

Proposed GFA **16,672 sf**

Max Building Height **40'**

Phase 2B | Block TH01
Suffolk Downs Redevelopment

Anexo E

Listado de usos permitidos¹

Usos de laboratorio, 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 personas ancianas, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas 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 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 esté lista para ser

¹ 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.

llevada, pastelería, café, comedor, delicatessen y/o 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 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 menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, tienda de mercadería general con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático 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 y de cuidados custodiales.

Usos para educación y para 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, obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos 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 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 usos auxiliares

- Usos complementarios y usos auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o 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 operación segura y adecuada de un uso principal legal, almacenamiento o 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.

Anexo F

Suffolk Downs

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

16 de enero de 2019

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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, 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, 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 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 en Boston y 13 acres adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13% (hasta 900 unidades asequibles estimadas).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales
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 considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.	Todas las fases de construcción
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	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	Todas las fases de construcción en Boston

superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.	
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.	Construcción de la Fase 1B
Pagos por mitigación de flujo 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 puestos para estacionar bicicletas, y estaciones de bicicletas compartidas.	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 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
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 [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.	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 (consulte la Tabla 5-3 del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental [Draft Environmental Impact Report, DEIR]/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto [Draft Project Impact Report, DPIR]).	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.	Todas las fases de construcción: consulte la Figura 1.1 del DPIR
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 más grandes.	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
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 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
Tránsito [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
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 Furlong Drive	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
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2 000 000 ft ²
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda hacia el sur)	En 2 000 000 ft ²
Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive (Super Street)	En 3 000 000 ft ²
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3 000 000 ft ²

**Ruta 1A en Curtis Street	En 3 000 000 ft ²
**Ruta 1A en Revere Street	En 5 500 000 ft ²
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5 500 000 ft ²
Bennington Street en Saratoga Street	En 5 500 000 ft ²
Plaza Day (cinco intersecciones)	En 5 500 000 ft ²
Brown Circle	En 5 500 000 ft ²
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7 000 000 ft ²
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7 000 000 ft ²
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
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 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.	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

<p>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:</p> <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
<p>Diseñar todos los edificios para lograr los estándares de las 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 	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 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 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 mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar 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 pies de la base de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21.5 pies 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 de espacio vertical sobre la altura de inundación de Boston (Boston Flood Elevation, BFE)	Todas las fases del diseño

proyectada para el 2070.	
En donde una altura del primer piso (first floor elevation, FFE) de 20.5 pies 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 fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de la zonas de 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 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 (consulte el Apéndice G DEIR/DPIR).	DEIR/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 Basado en los tiempos 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 límite de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere

Como se utilizó en 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 reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

*****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 [___]**

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 reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “**PDA del Plan Maestro**”) de los aproximadamente 161 acres 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 pies 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) 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 3) 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 _____ 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 edificación dentro del Proyecto de la Fase 3, conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación de 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 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 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 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 está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente 161 acres), 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, conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 3 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). 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 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 en la planta baja, así como la creación de espacios abiertos adicionales a través de la construcción de las secciones restantes de la parte de Boston del Parque Lineal Activo (Active Lineal Park). 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, 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 tercera fase en Boston de lo que será un extenso sistema de espacios abiertos y accesibles al público con una extensión de aproximadamente 40 acres (25% del sitio Suffolk Downs), 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 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 Parque Lineal Activo, el Proyecto de la Fase 3 también incluirá el desarrollo de segmentos adicionales de los espacios abiertos Green Fingers y de otros espacios abiertos pensados para peatones y de acceso público que se utilizarán como corredores verdes y pasivos para peatones y que brindarán mejores capacidades de adaptación y aptitudes del manejo del drenaje pluvial. Se proporcionarán aproximadamente 168,000 pies cuadrados (alrededor de 8,9 acres) 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 pies cuadrados de Superficie Construida, de los que, aproximadamente, 1,994,000 pies cuadrados totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, 911,000 pies 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 pies 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 una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual 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 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 del cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie 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 del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

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 con más detalle en el **Anexo E** adjunto al presente): usos residenciales, para laboratorios, para investigación y 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 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 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 Parque Lineal Activo y segmentos adicionales de Green Fingers. Se proporcionarán aproximadamente 168,000 pies cuadrados (alrededor de 8,9 acres) 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 una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs construirá y mantendrá el espacio abierto o las partes de este, como espacio abierto al público. 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.

7. Transporte. El Proyecto de la Fase 3 implicará la construcción de la tercera fase de una red más grande de calles, de 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 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 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 Informe Preliminar del Impacto del Proyecto establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las mejoras extensivas a la Ruta 1A y de otras calles, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de autobús de enlace a lugares dentro del Sitio Suffolk Downs para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de 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 Mejoras del Transporte 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 Acuerdo de Plan de Acceso al Transporte 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.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los estacionamientos del Proyecto de la Fase 3 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 2479 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las 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. 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 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 puestos para compartir y estacionar bicicletas, conexiones ecológicas y servicios de 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 3 incluye el desarrollo de, aproximadamente, 1,994,000 pies cuadrados de Superficie Construida para usos residenciales y para usos 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 asequibles conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) y 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 Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial celebrará un Acuerdo 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.

Como requisito para la emisión del primer permiso de construcción para 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) satisfarán los requisitos de, al menos, la calificación de oro de LEEDv4 y los demás edificios 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 rótulo 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 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, vivaces y 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. 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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, personas mayores y familias), incluida una cantidad considerable de unidades asequibles 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 de deporte y 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 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, 2,500 pies 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 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 Construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros 100,000 pies cuadrados de Superficie Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.

- h. Aplique los principios del 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 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 fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de autobús de enlace dentro del sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.
- k. Avance los objetivos y 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 de las Fases 1 a 3 (en conjunto).
- l. Avance 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 de frecuencia de 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la costa como 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.

En el **Anexo F**, se adjunta un lista exhaustiva de las medidas específicas de mitigación para del Proyecto Maestro, en las que se aclaran las medidas que se proporcionarán para el Proyecto de la Fase 3.

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 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 revisar la solicitud propuesta.
- b. Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 3, que deberá contener 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 reflejo solar y a luz del día/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, y

(vi) 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.

- 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.

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 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 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, 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 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 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 Construida Total, la Superficie Construida Residencial o la Superficie 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 la determinación de la BPDA.

Anexo A

Descripción legal del Sitio de la Fase 3

[consulte el adjunto]

METES AND BOUNDS DESCRIPTION

Suffolk Downs Boston Phase 3B

A certain building phase in the Commonwealth of Massachusetts, County of Suffolk, City of Boston, shown as Phase 3B on a plan entitled "Suffolk Downs Boston Phases 1B-5B", dated January 29, 2019, prepared by Beals and Thomas, Inc. More particularly bounded and described as follows:

Beginning at a point on the city line between Boston and Revere, being the most southerly corner of the area described herein, thence running;

N 63° 08' 34" W	909.40 feet to a point, thence turning and running;
N 46° 01' 22" E	578.25 feet to a point, thence turning and running;
NORTHERLY	100.33 feet by a curve to the left with a radius of 300.00 feet to a point, thence turning and running;
N 26° 51' 41" E	64.35 feet to a point, thence turning and running;
EASTERLY	31.42 feet by a curve to the right with a radius of 20.00 feet to a point, thence turning and running;
S 63° 08' 19" E	144.21 feet to a point, thence turning and running;
N 26° 51' 41" E	271.08 feet to a point on the city line between Boston and Revere, said last seven courses being over and upon land of Sterling Suffolk Racecourse, LLC, thence turning and running;
N 78° 35' 32" E	1.41 feet to a point, thence turning and running;
S 89° 53' 08" E	109.48 feet to a point, thence turning and running;
S 73° 05' 33" E	89.69 feet to a point, thence turning and running;
S 64° 00' 33" E	340.70 feet to a point, said last four courses being by the city line between Boston and Revere, thence turning and running;
SOUTHERLY	520.98 feet by a non-tangent curve to the right with a radius of 910.00 feet to a point, thence turning and running;
SOUTHERLY	267.11 feet by a curve to the right with a radius of 875.00 feet to a point, thence turning and running;

SOUTHERLY

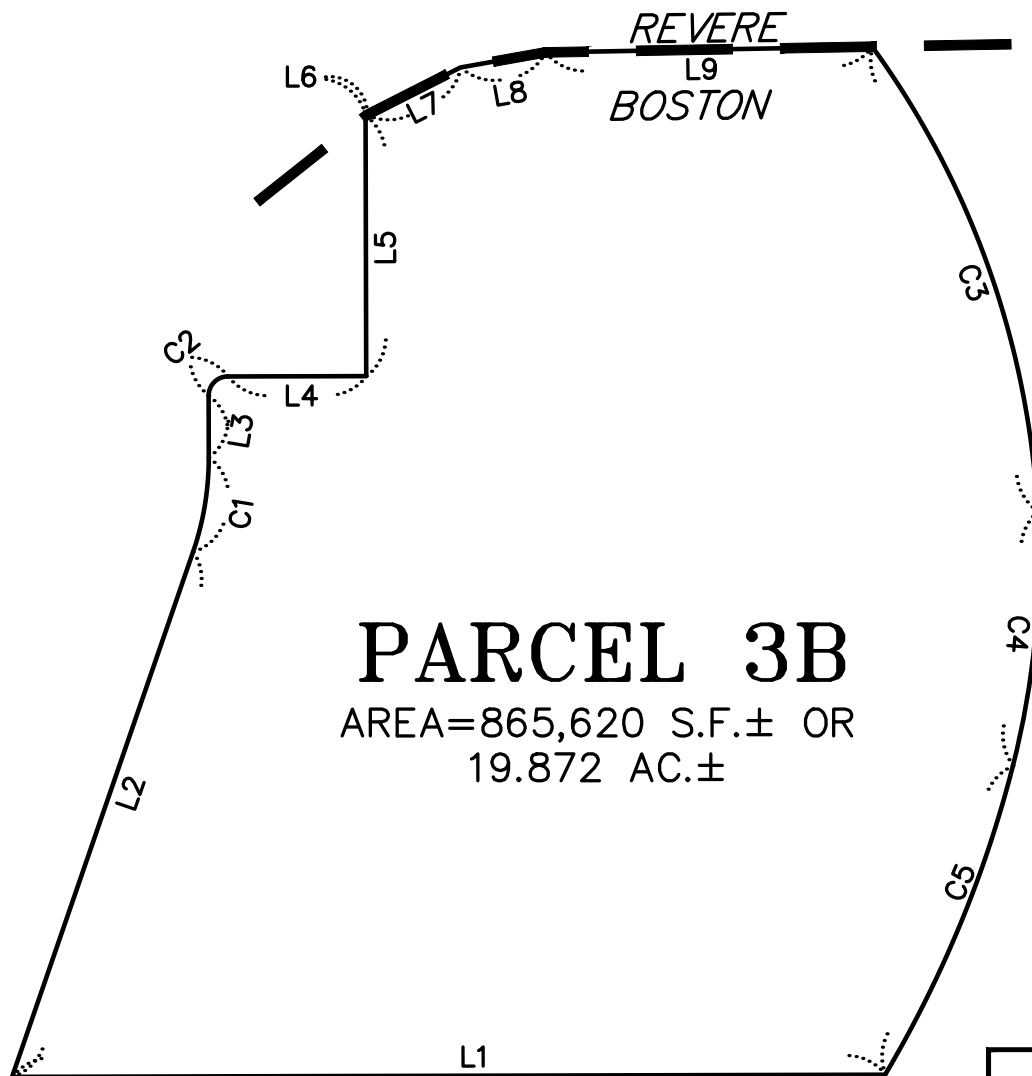
349.53 feet by a curve to the right with a radius of 1225.00 feet to the point of beginning, said last three courses being over and upon Sterling Suffolk Racecourse LLC.

Containing 865,620 square feet more or less, or 19.872 acres, more or less.

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 3

[consulte el adjunto]



Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Phase 3B Exhibit

Scale: 1"=200' Date: 01/29/2019

Source File: 285402B012A
 Drawing No. 285402P148A-007
 B+T Project No. 2854.02

Line Table		
Line #	Direction	Length
L1	N63° 08' 34"W	909.40
L2	N46° 01' 22"E	578.25
L3	N26° 51' 41"E	64.35
L4	S63° 08' 19"E	144.21
L5	N26° 51' 41"E	271.08
L6	N78° 35' 32"E	1.41
L7	S89° 53' 08"E	109.48
L8	S73° 05' 33"E	89.69
L9	S64° 00' 33"E	340.70

Curve Table			
Curve #	Length	Radius	Delta
C1	100.33	300.00	19°09'41"
C2	31.42	20.00	90°00'00"
C3	520.98	910.00	32°48'07"
C4	267.11	875.00	17°29'26"
C5	349.53	1225.00	16°20'53"

Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Phase 3B Exhibit
Line & Curve Tables
 Scale: 1"=200' Date: 01/29/2019
 Source File: 285402B012A
 Drawing No. 285402P148A-008
 B+T Project No. 2854.02

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]



B36:	418,206 sf
B37:	381,891 sf
B38:	392,839 sf
B40:	381,891 sf
B41:	486,379 sf
B42:	333,075 sf
BR02:	105,105 sf
BR03:	406,008 sf

Phase 3B Residential	1,994,127 sf
Phase 3B Non - Residential	911,267 sf

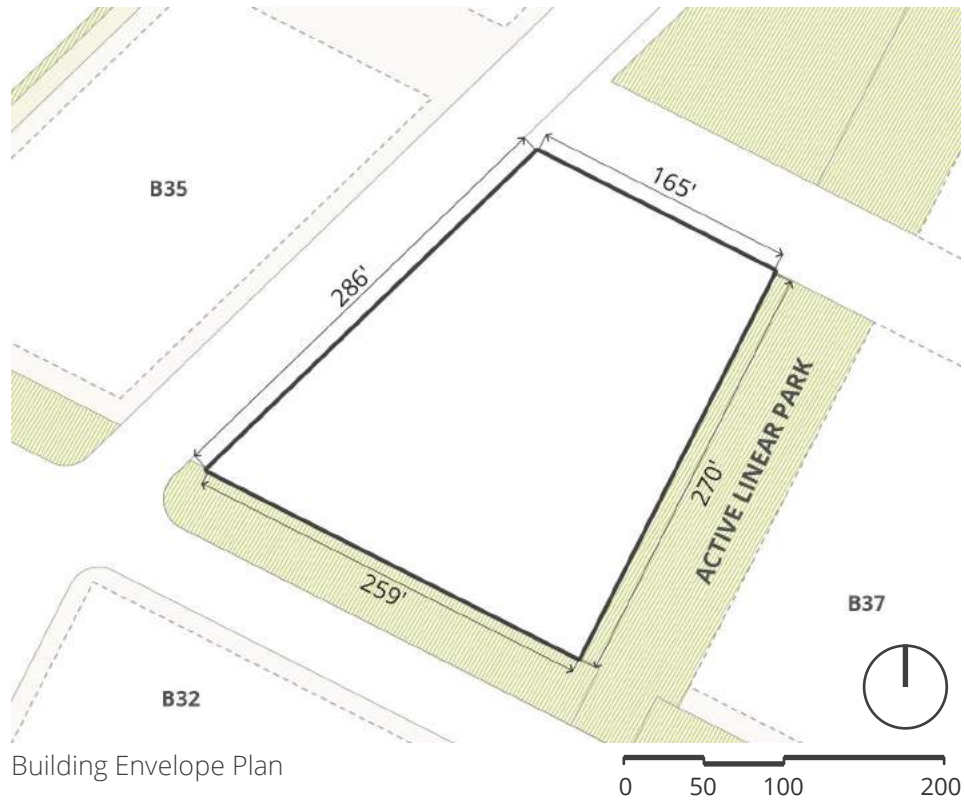
TOTAL PHASE 3B
2,905,394 sf

Phase 3B
Suffolk Downs Redevelopment

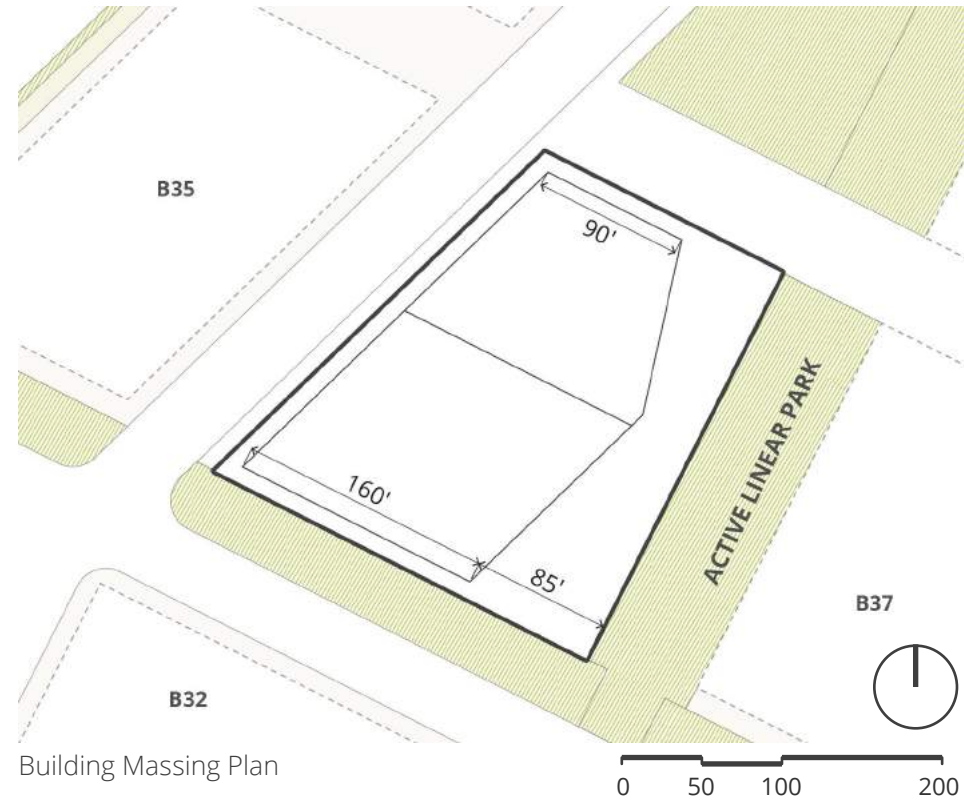
Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies)	Superficie Aproximada (pies cuadrados)
B36	Comercial	220	418,206
B37	Vivienda	175	381,891
B38	Vivienda	175	392,839
B40	Vivienda	175	381,891
B41	Vivienda	175	486,379
B42	Comercial	175	333,075
BR02	Comercial	175	105,105
BR03	Vivienda	175	406,008
Total			2,905,394



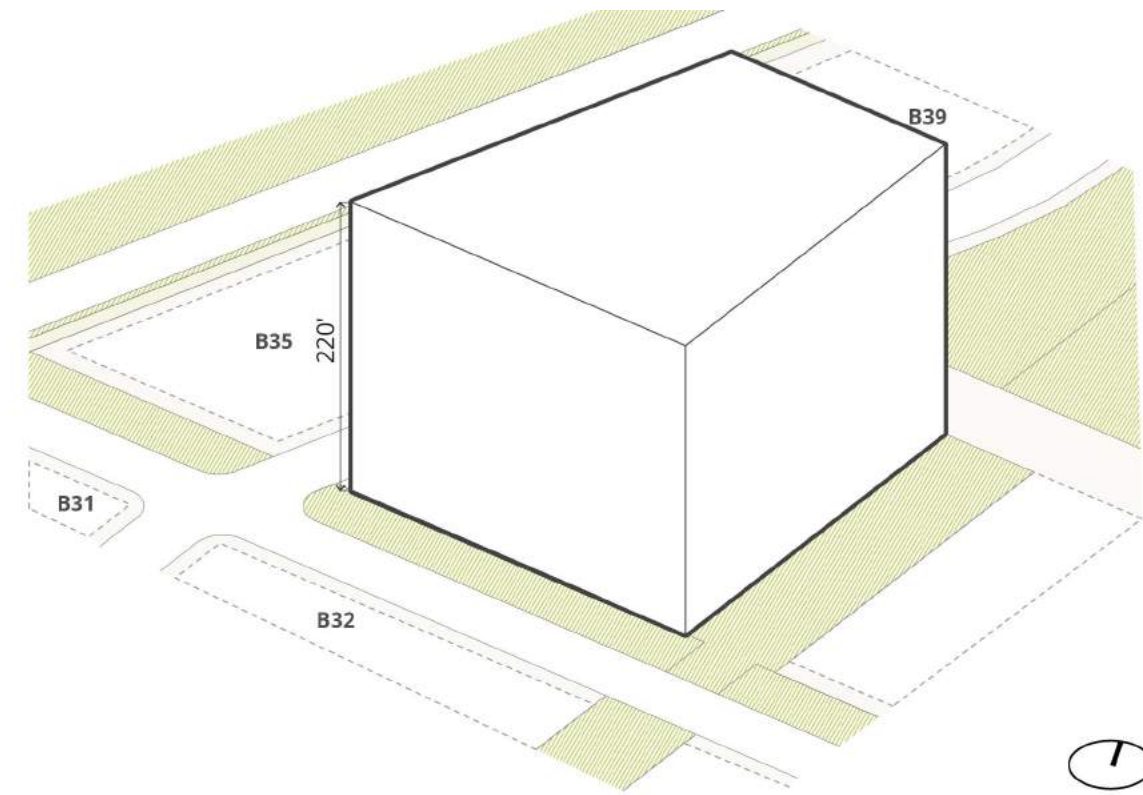
Building Envelope Plan



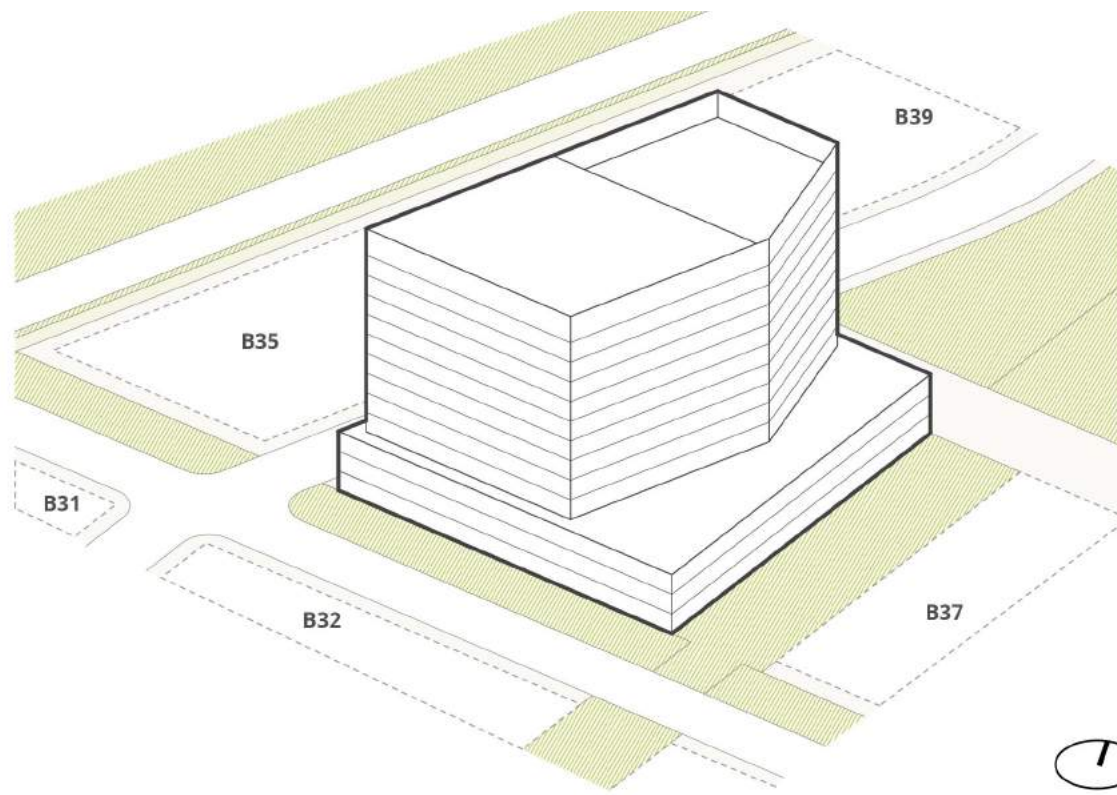
Building Massing Plan



Key Plan



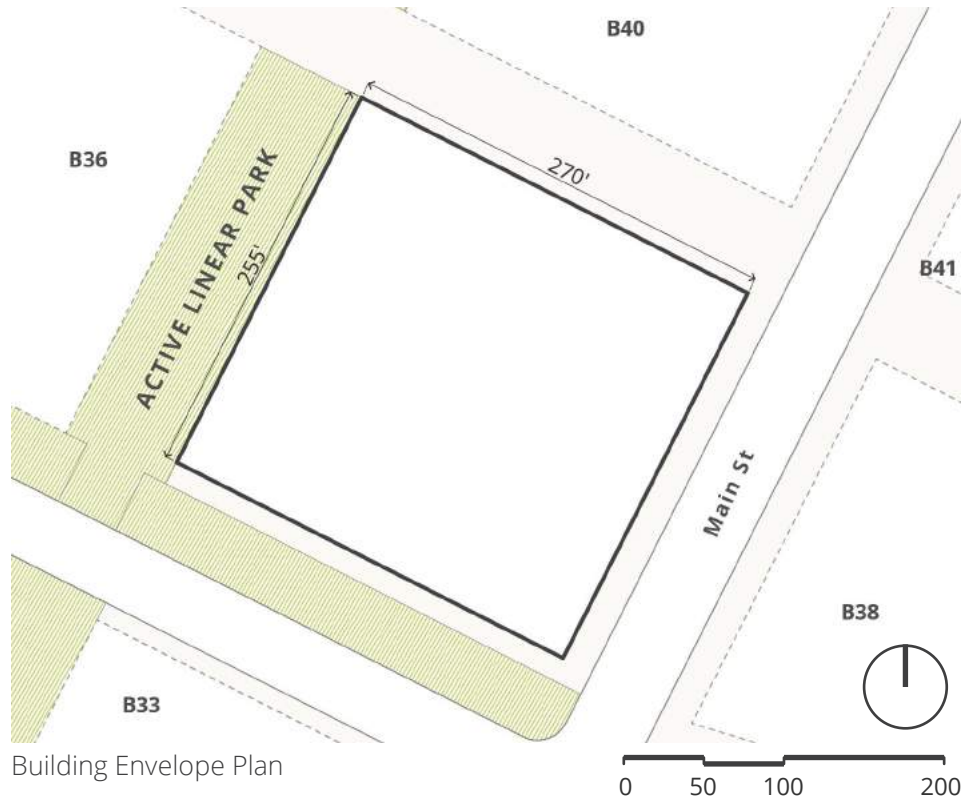
Building Envelope Axon



Building Massing Axon

Proposed GFA	418,206 sf
Max Building Height	220'

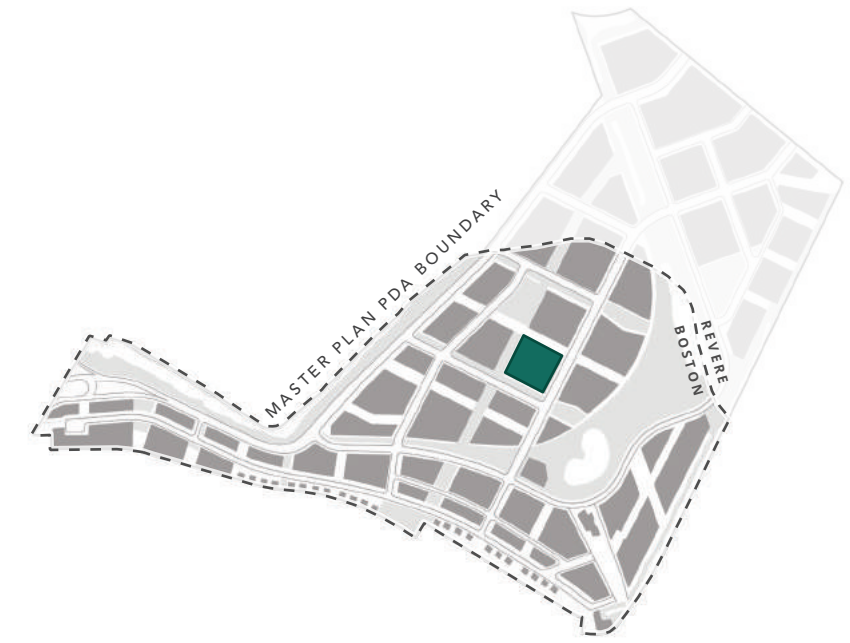
Phase 3B | Block 36
Suffolk Downs Redevelopment



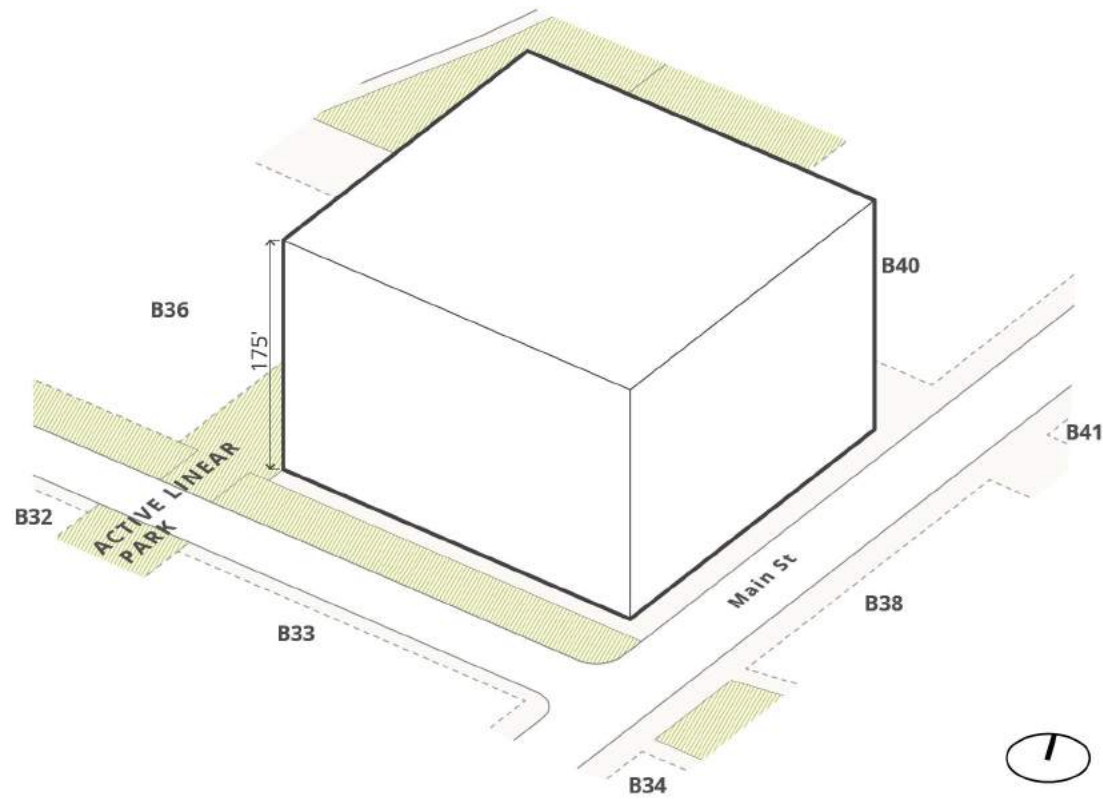
Building Envelope Plan



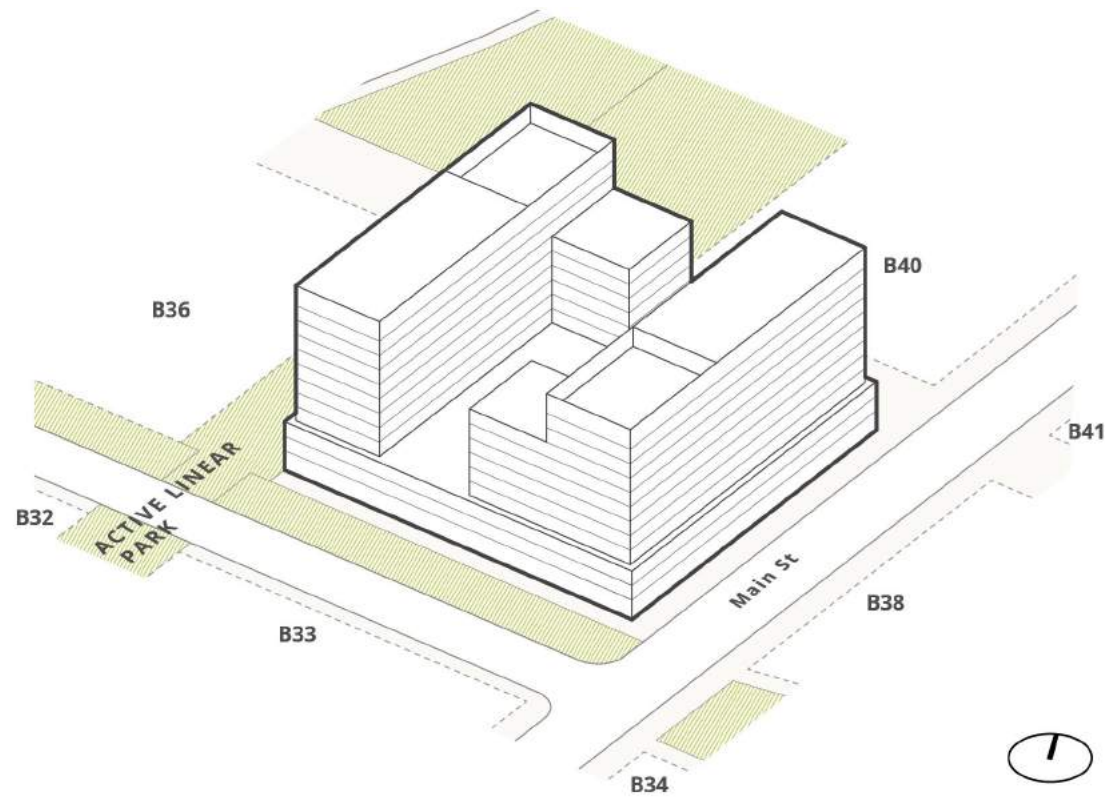
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

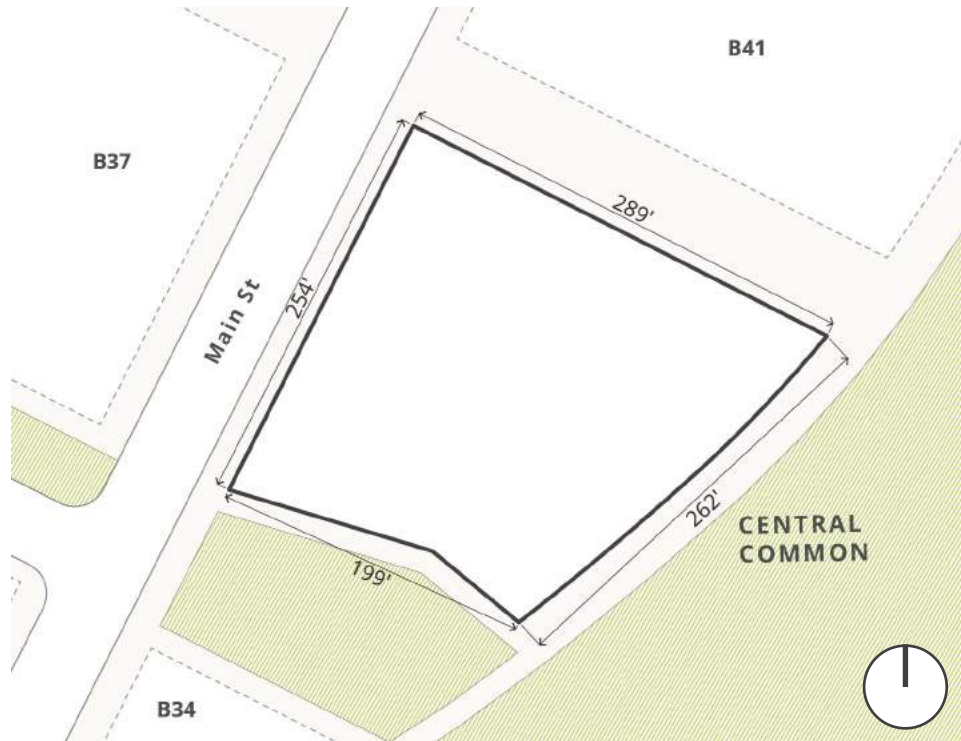


Building Massing Axon

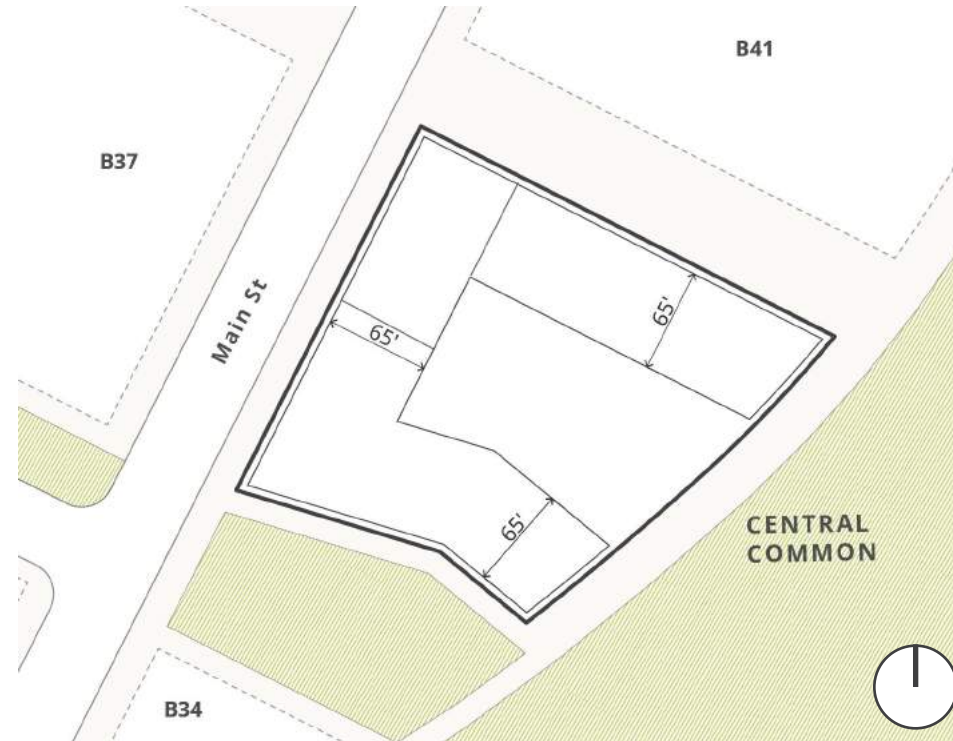
Proposed GFA **381,891 sf**

Max Building Height **175'**

Phase 3B | Block 37
Suffolk Downs Redevelopment



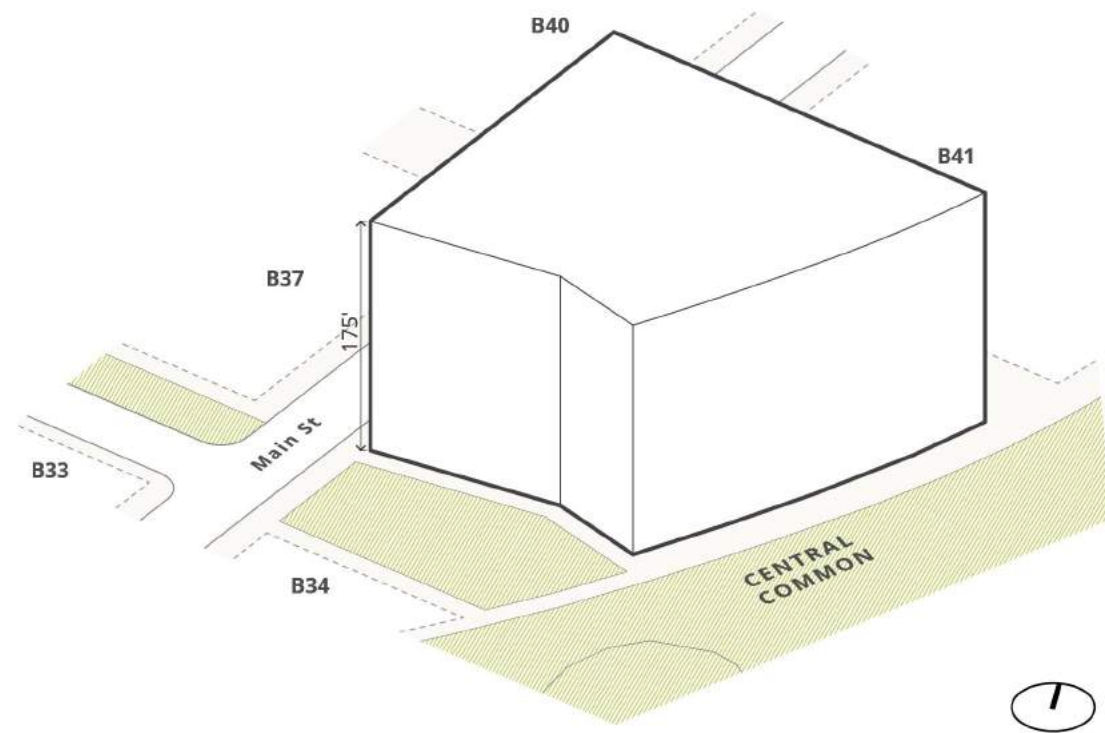
Building Envelope Plan



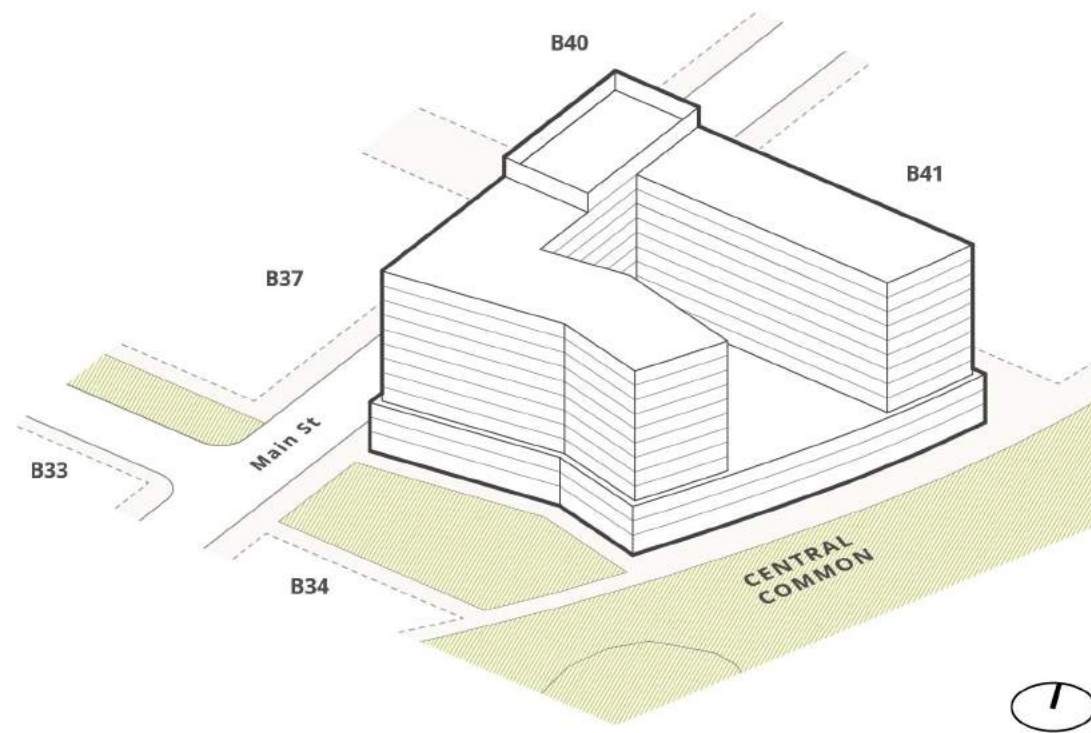
Building Massing Plan



Key Plan



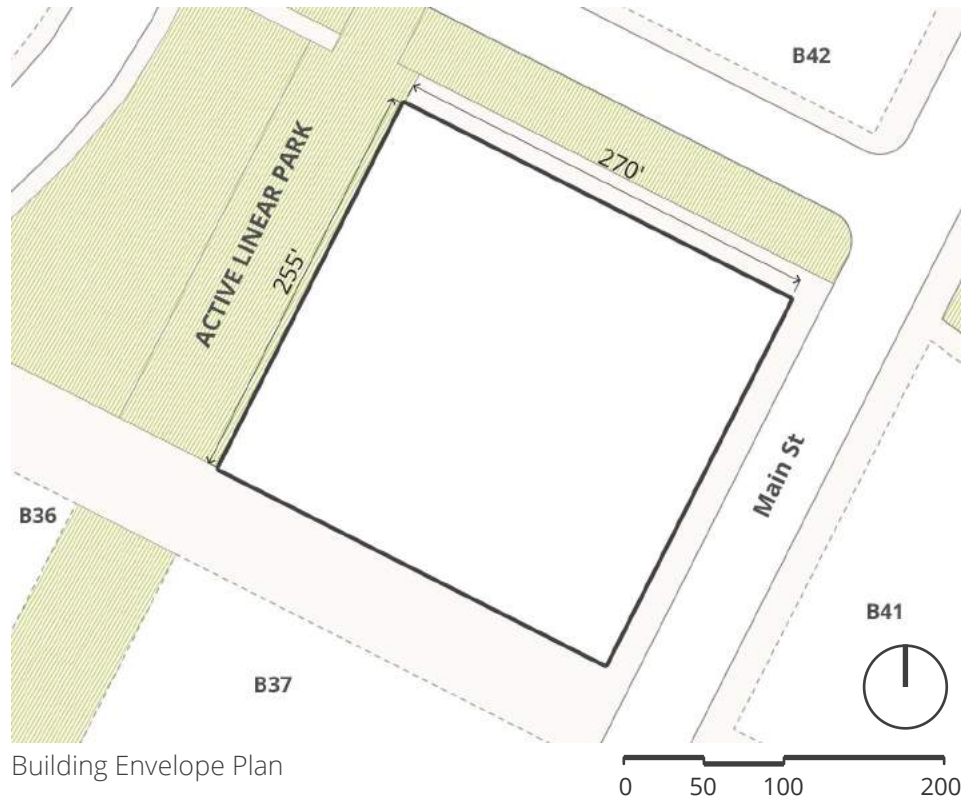
Building Envelope Axon



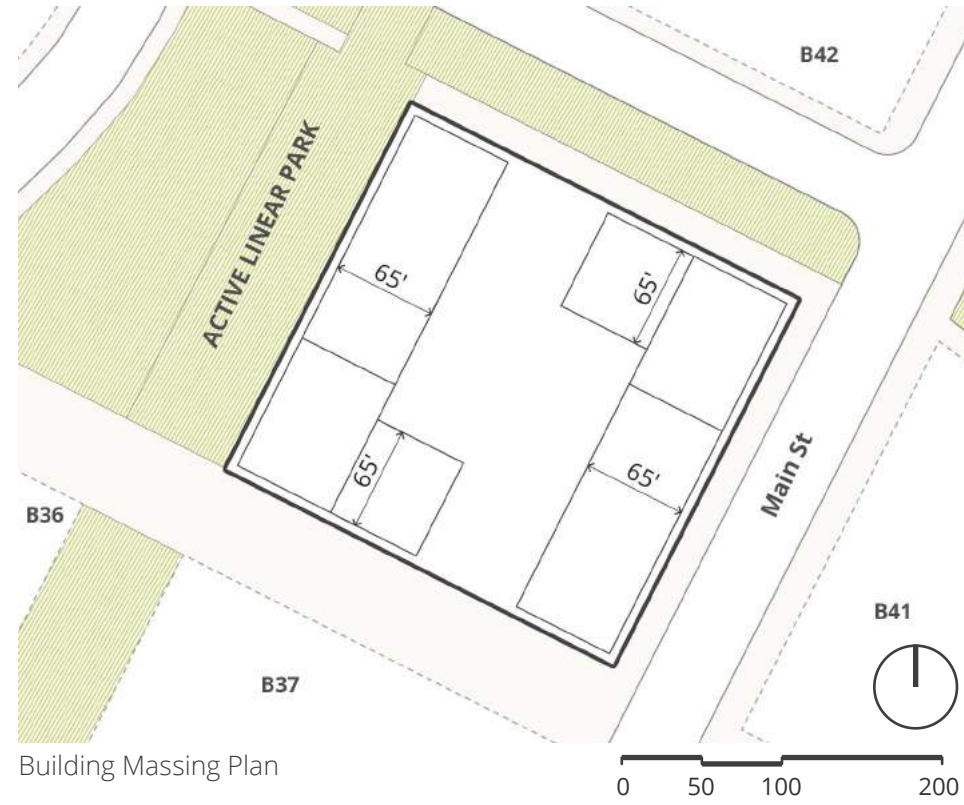
Building Massing Axon

Proposed GFA	392,839 sf
Max Building Height	175'

Phase 3B | Block 38
Suffolk Downs Redevelopment



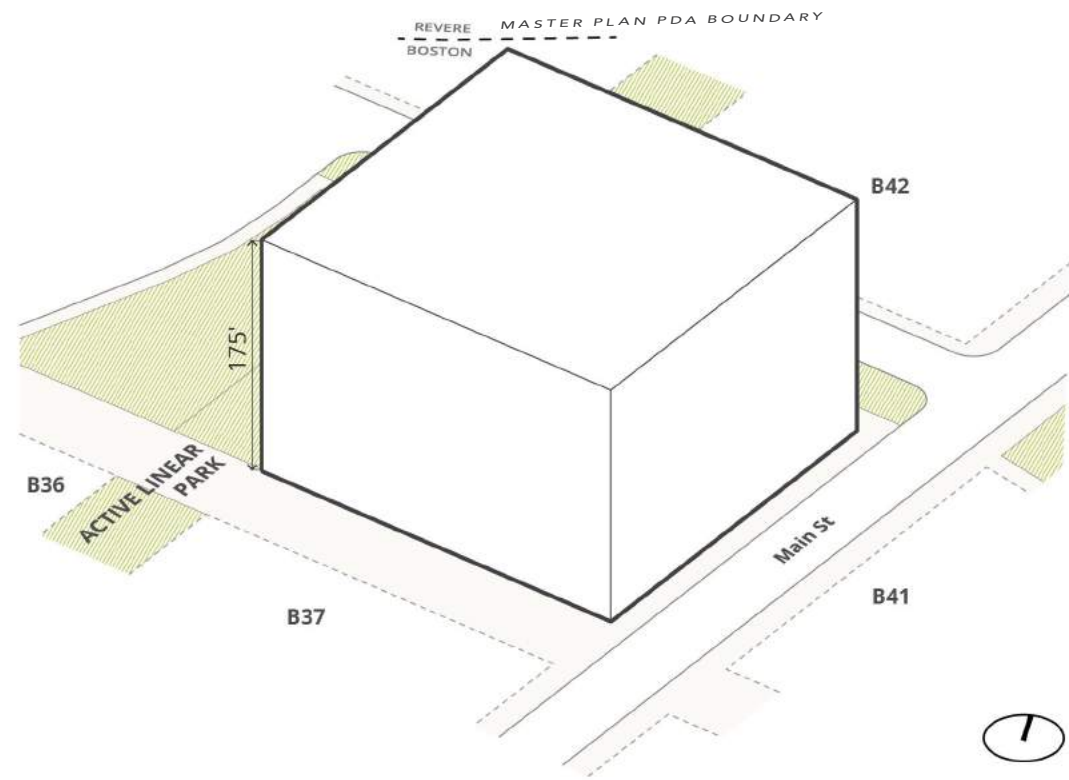
Building Envelope Plan



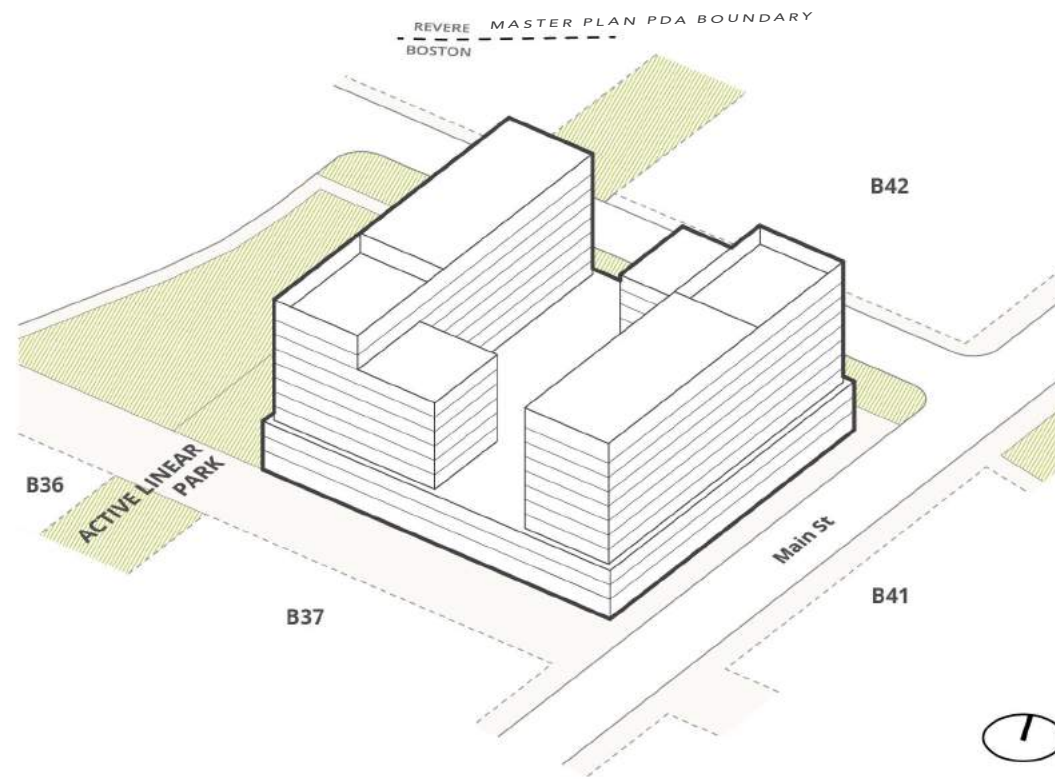
Building Massing Plan



Key Plan



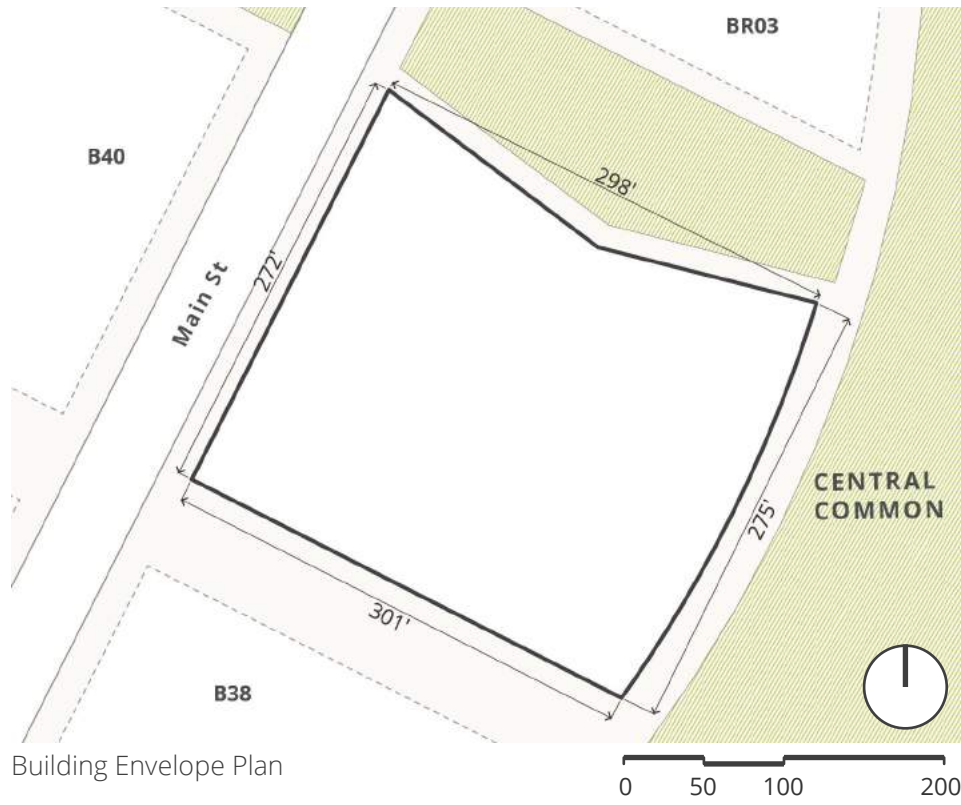
Building Envelope Axon



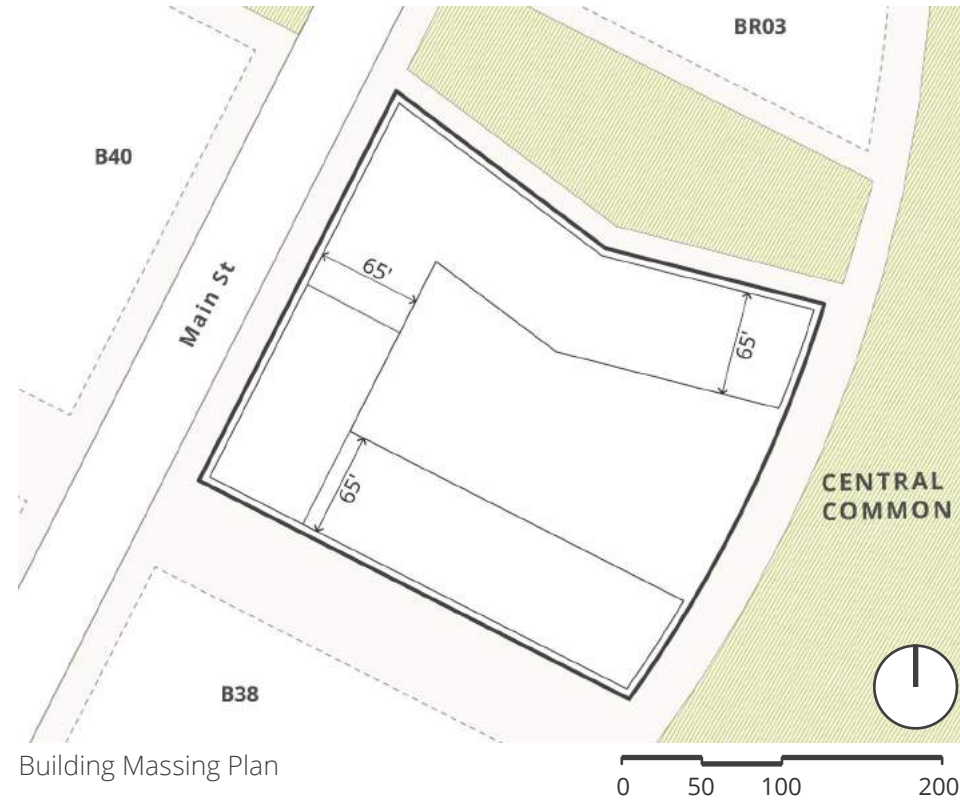
Building Massing Axon

Proposed GFA	381,891 sf
Max Building Height	175'

Phase 3B | Block 40
Suffolk Downs Redevelopment



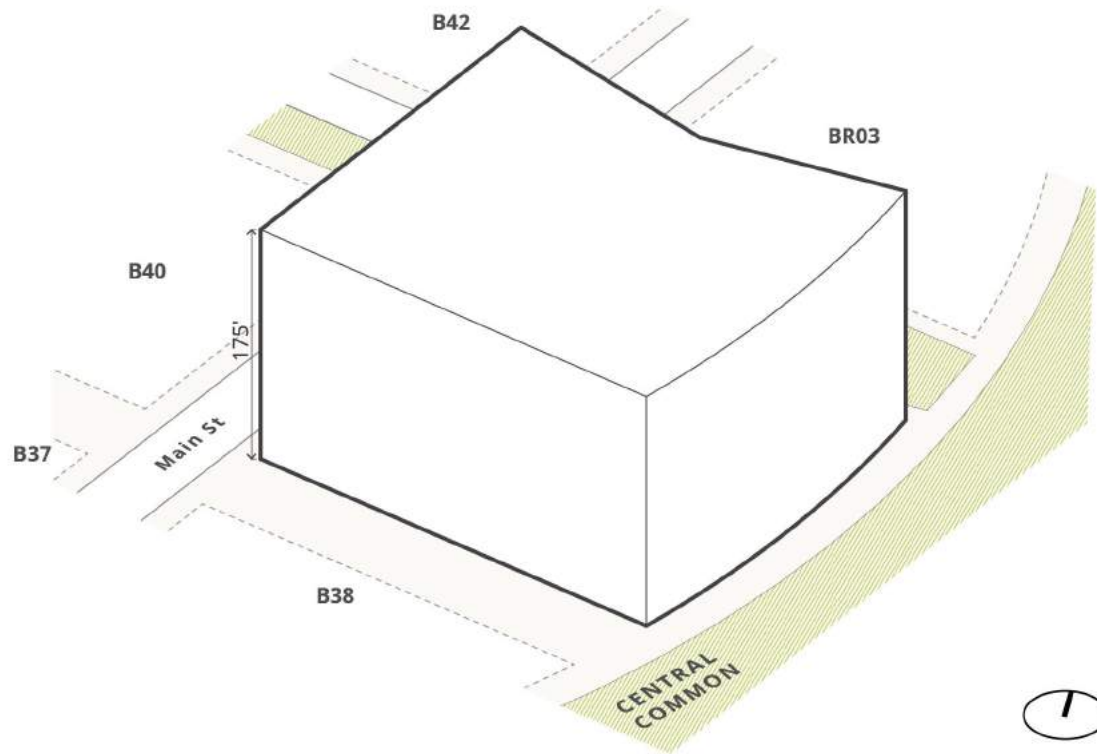
Building Envelope Plan



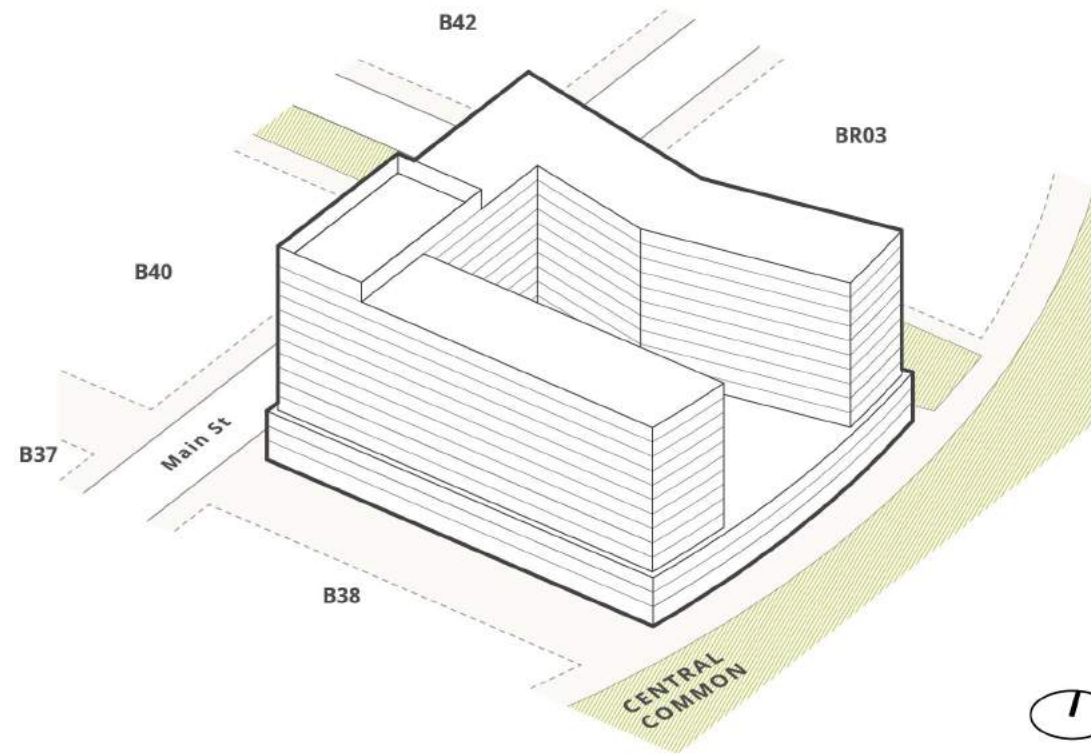
Building Massing Plan



Key Plan



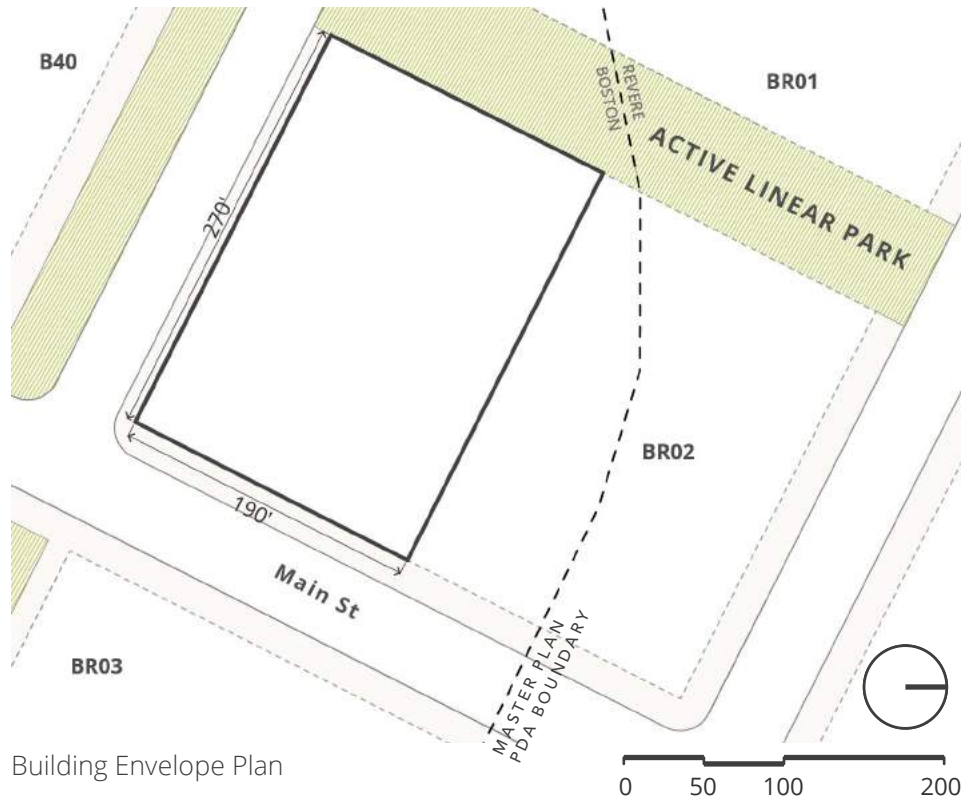
Building Envelope Axon



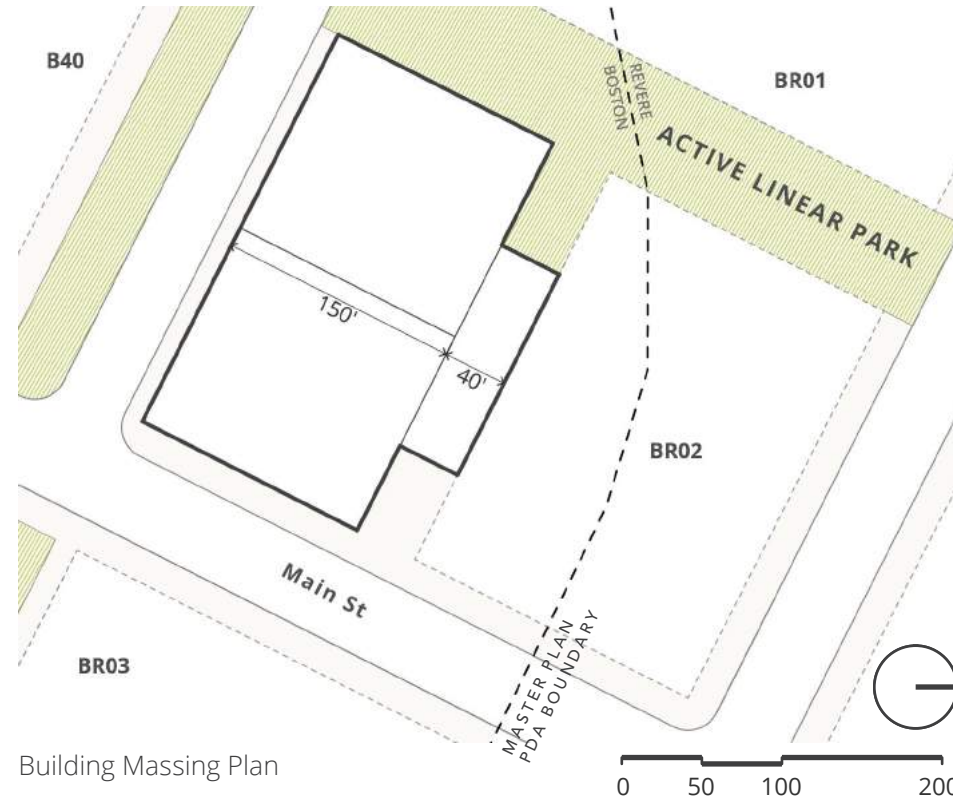
Building Massing Axon

Proposed GFA	486,379 sf
Max Building Height	175'

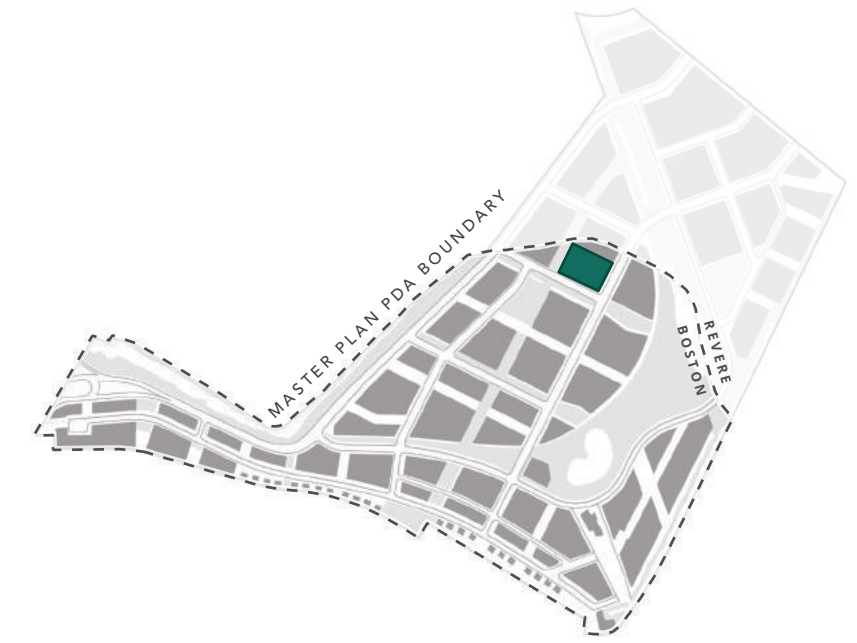
Phase 3B | Block 41
Suffolk Downs Redevelopment



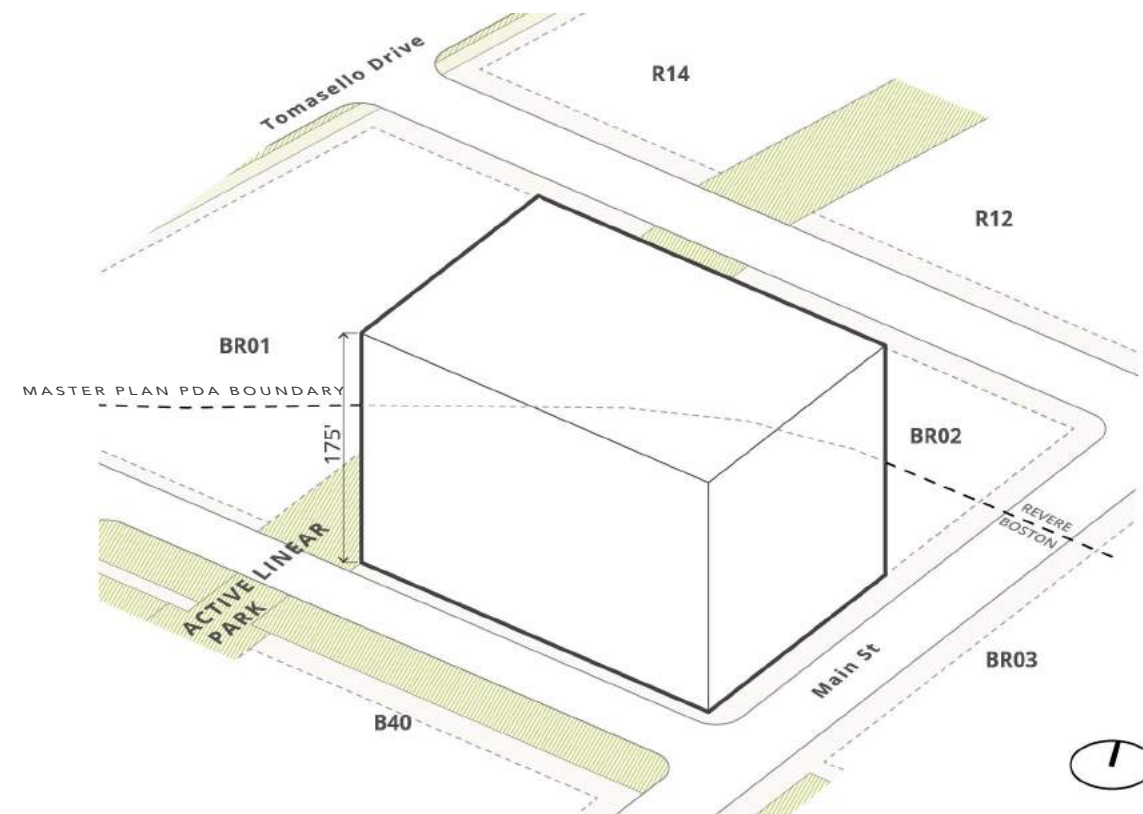
Building Envelope Plan



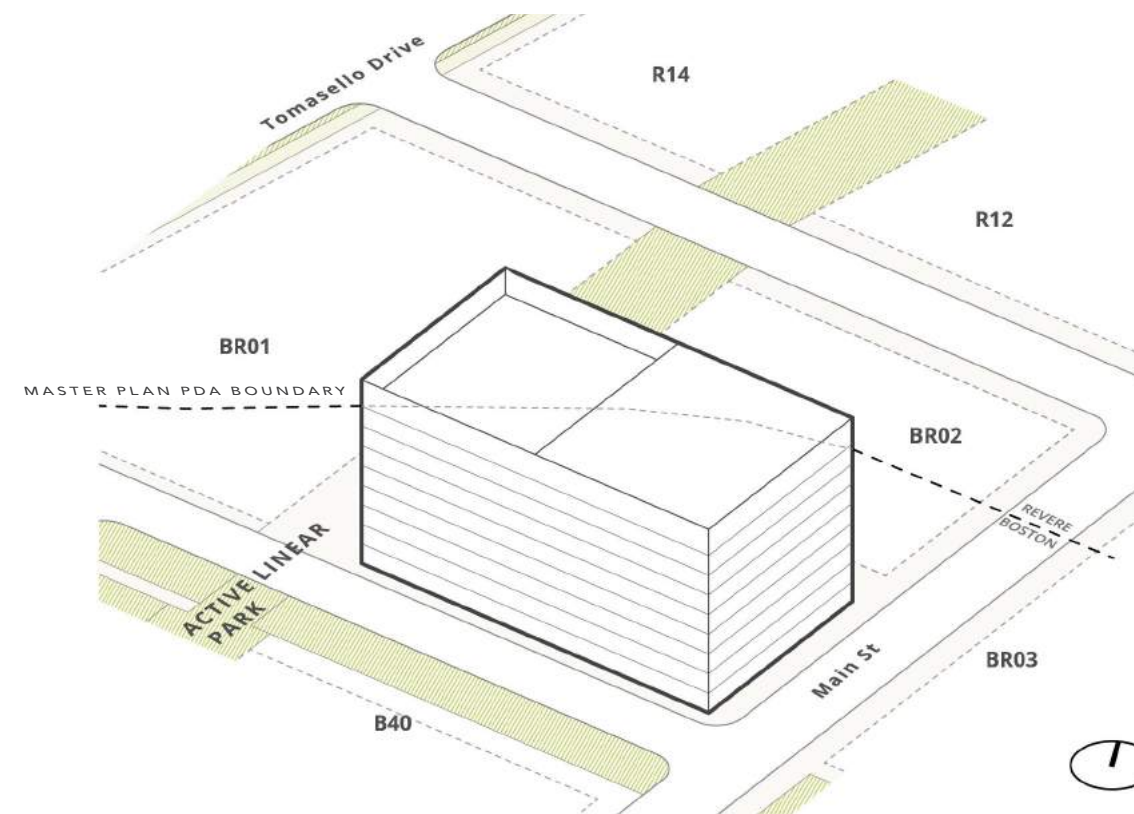
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

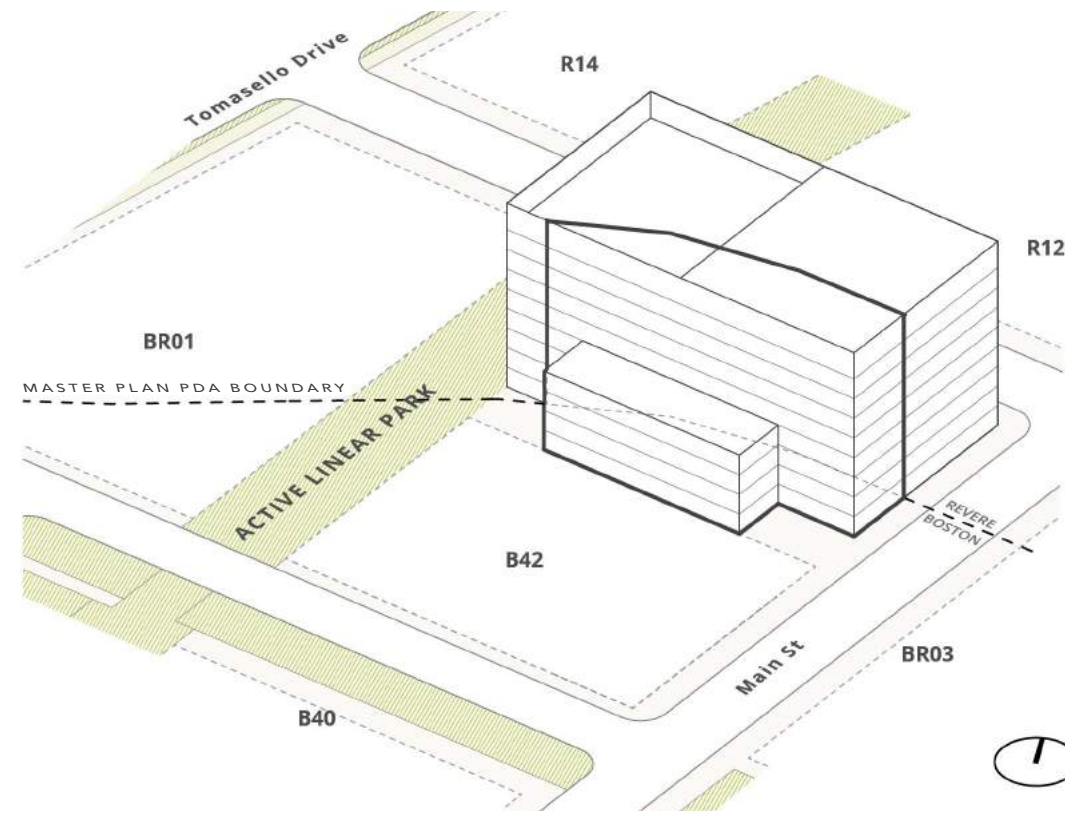
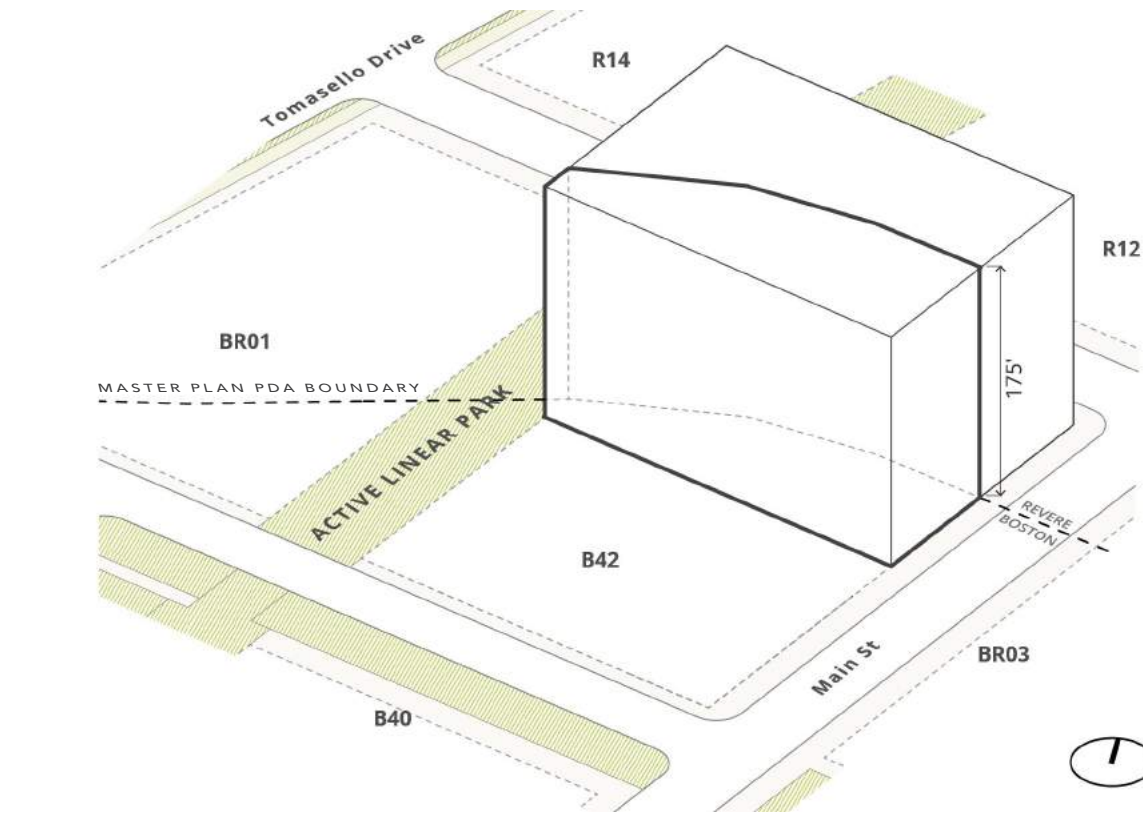
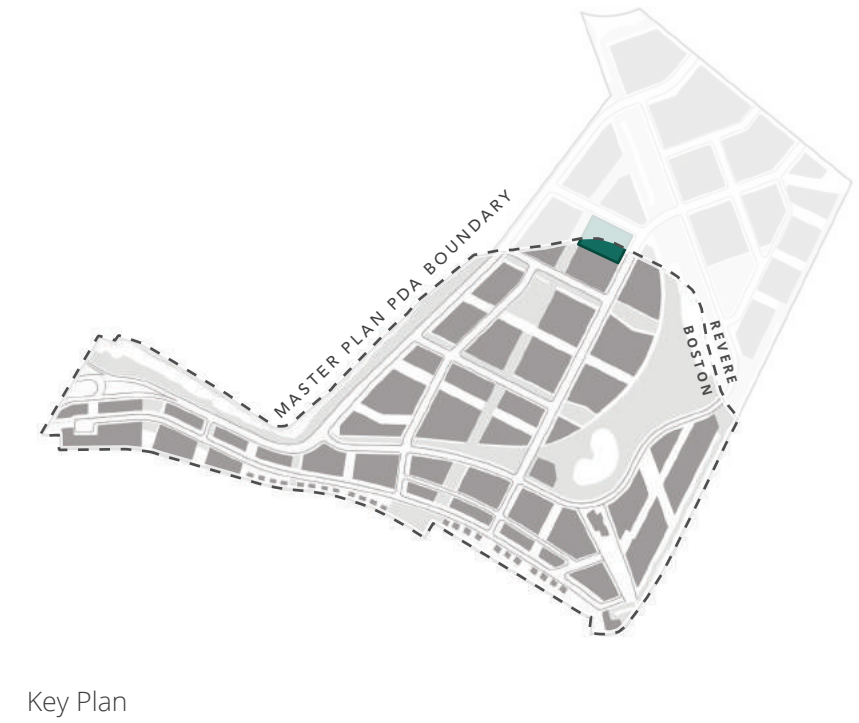
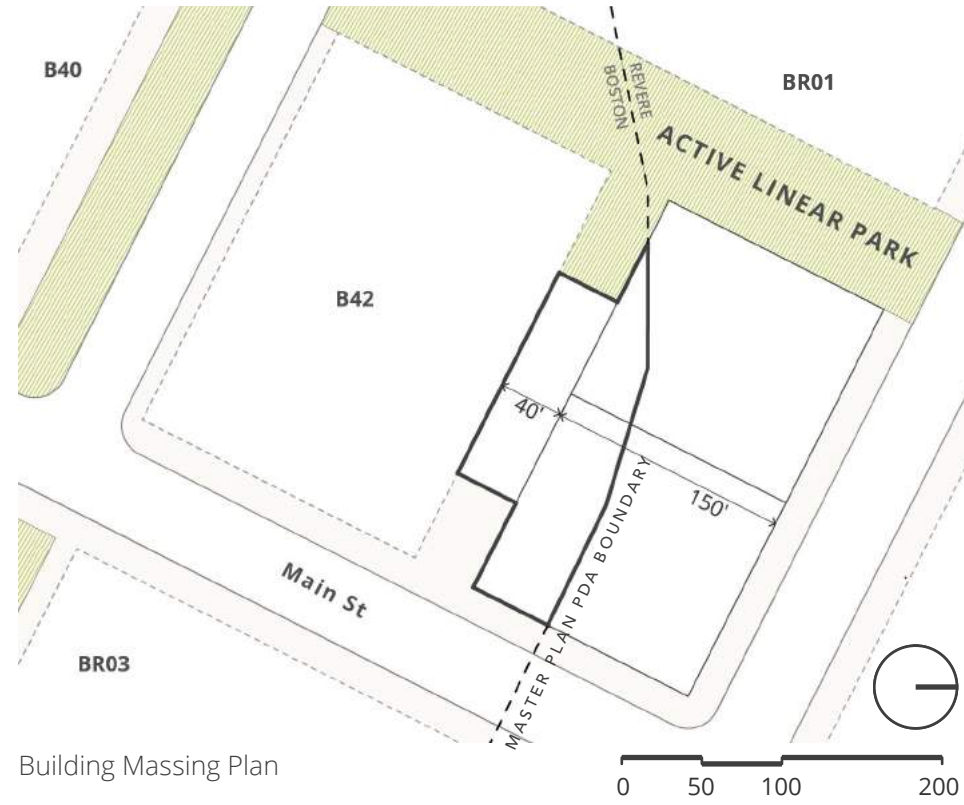
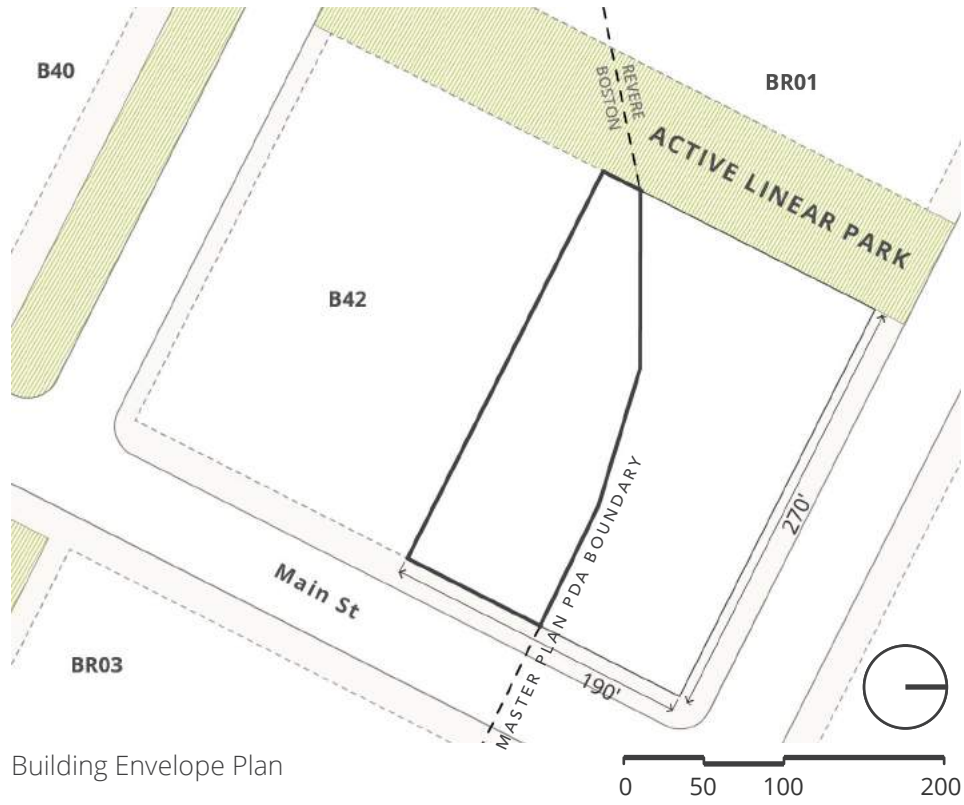


Building Massing Axon

Proposed GFA **333,075 sf**

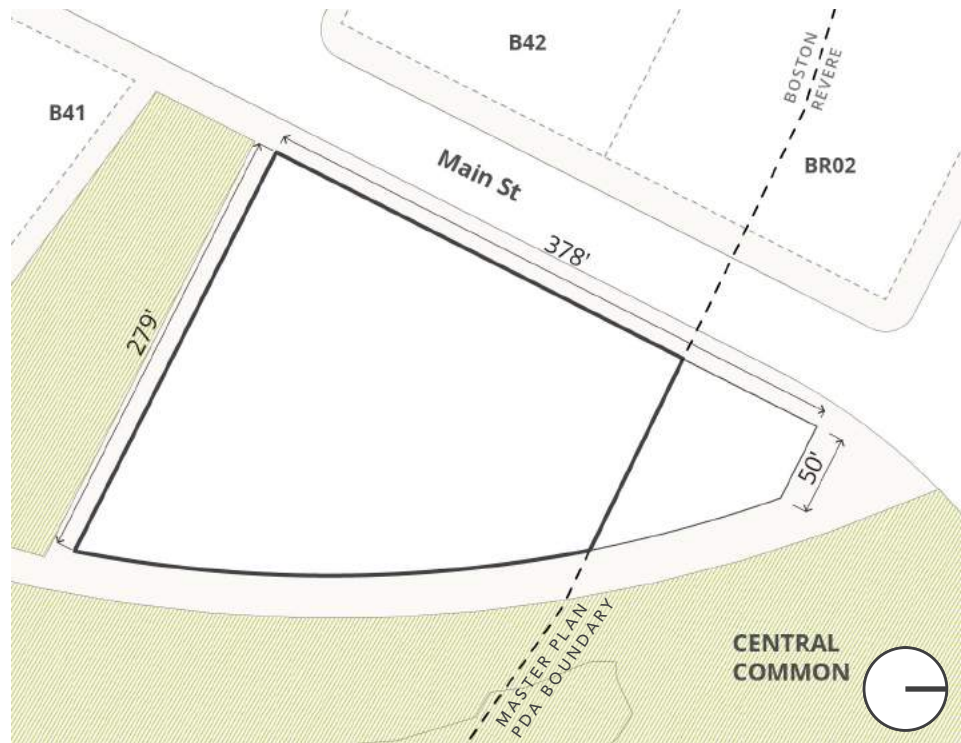
Max Building Height **175'**

Phase 3B | Block 42
Suffolk Downs Redevelopment

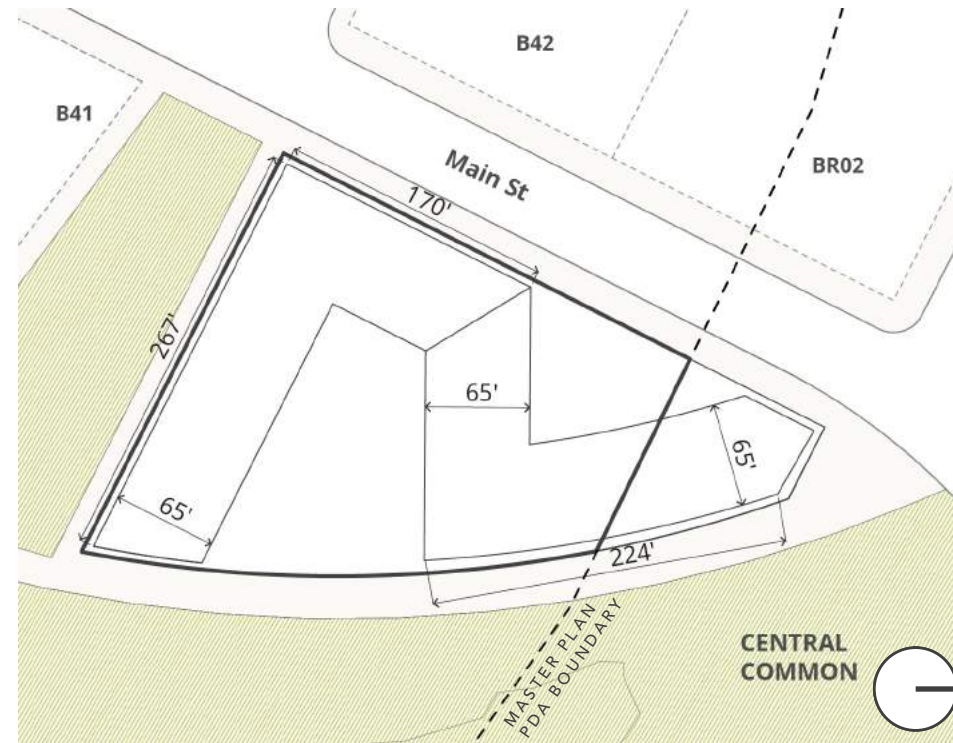


Proposed GFA (in Boston)	105,105 sf
Max Building Height	175'

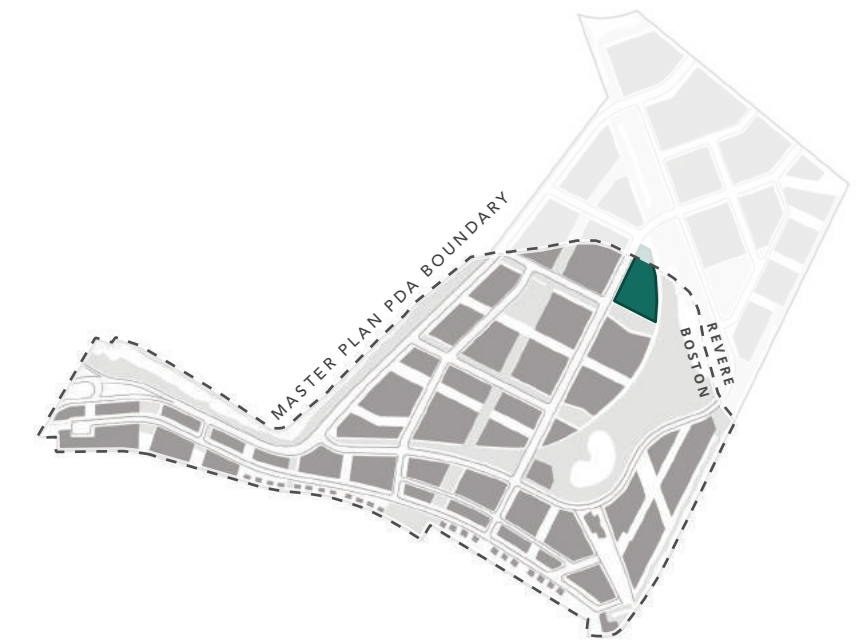
Phase 3B | Block BR02
Suffolk Downs Redevelopment



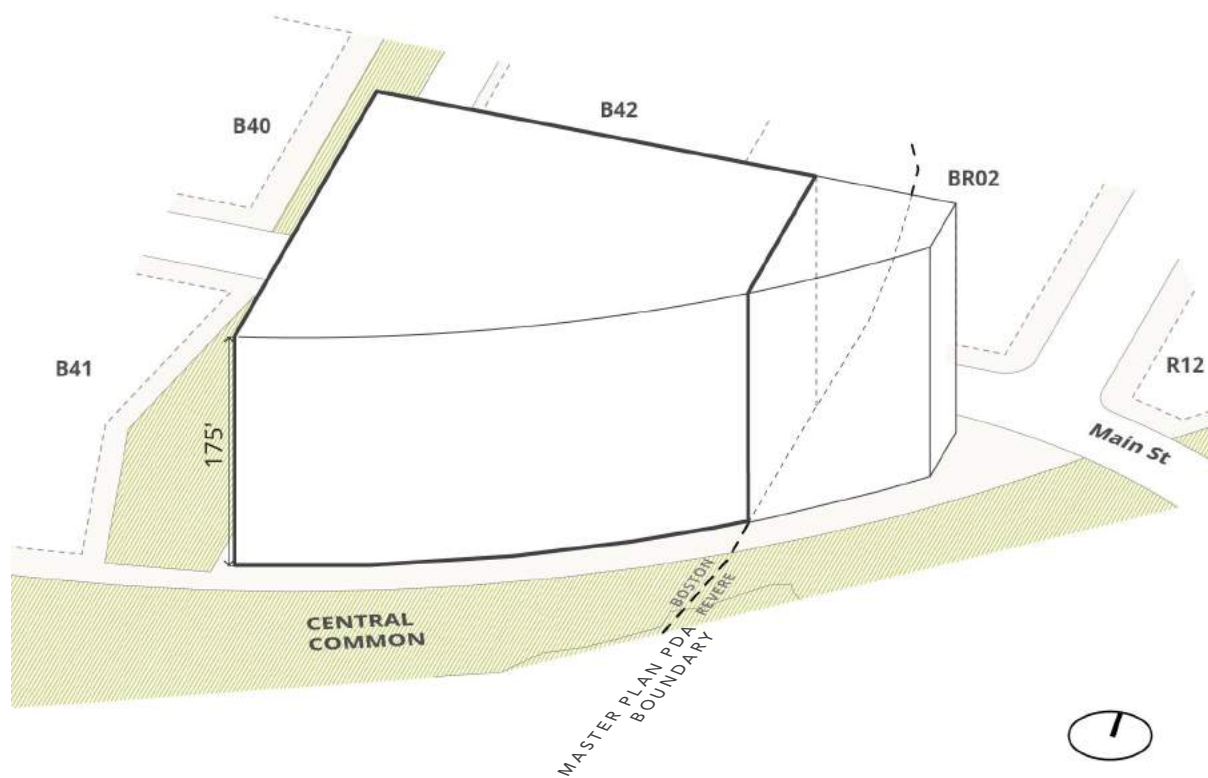
Building Envelope Plan



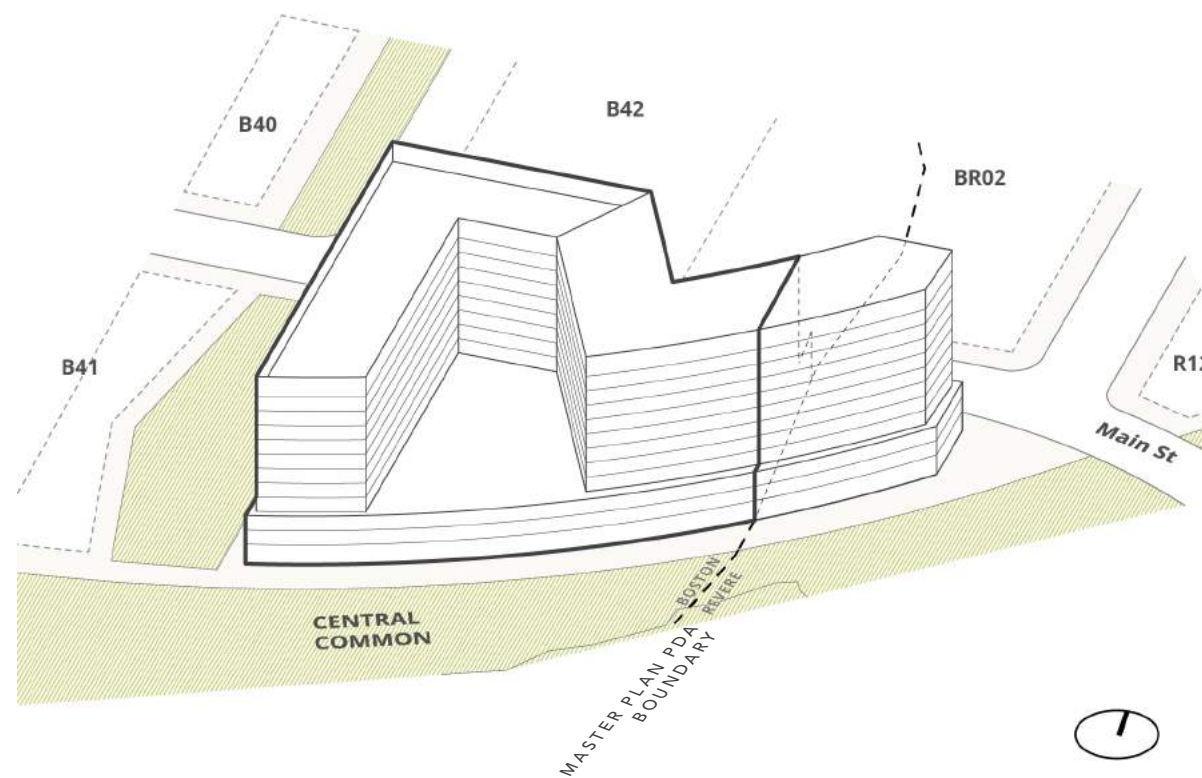
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon



Building Massing Axon



Proposed GFA (in Boston)	406,008 sf
Max Building Height	175'

Phase 3B | Block BR03
Suffolk Downs Redevelopment

Anexo E

Listado de usos permitidos¹

Usos de laboratorio, 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 personas mayores, con una mezcla de tipos de unidades, incluidas 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 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 esté lista para ser

¹ 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.

llevada, pastelería, café, comedor, delicatessen y/o 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 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 menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, tienda de mercadería general con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y 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 y de cuidados custodiales.

Usos para educación y para 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 obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos 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 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 usos auxiliares

- Usos complementarios y usos auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o 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 operación segura y adecuada de un uso principal legal, almacenamiento o 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.

Anexo F

Suffolk Downs

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

16 de enero de 2019

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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, 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, 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 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 en Boston y 13 acres adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13% (hasta 900 unidades asequibles estimadas).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales
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 considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.	Todas las fases de construcción
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 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.	Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo
Crear oportunidades de desarrollo económico para los residentes y	Todas las fases de construcción en

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.	Boston
Respaldo 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.	Construcción de la Fase 1B
Pagos por mitigación de flujo e infiltración de \$9.64 por galón de flujo sanitario agregado	Todas las 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 bicicletas y puestos para estacionar bicicletas, y estaciones de bicicletas compartidas.	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 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
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 [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,	Construcción de la Fase 1R

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 (consulte la Tabla 5-3 del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental [Draft Environmental Impact Report, DEIR]/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto [Draft Project Impact Report, DPIR]).	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.	Todas las fases de construcción: consulte la Figura 1.1 del DPIR
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 más grandes.	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
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 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	Construcción de la Fase 2B/2R

Caruso.	
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
Tránsito [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
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 Furlong Drive	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
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2,000,000 ft ²
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda hacia el sur)	En 2,000,000 ft ²
Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive (Super Street)	En 3,000,000 ft ²

**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 1A en Curtis Street	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 1A en Revere Street	En 5,500,000 ft ²
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5,500,000 ft ²
Bennington Street en Saratoga Street	En 5,500,000 ft ²
Plaza Day (cinco intersecciones)	En 5,500,000 ft ²
Brown Circle	En 5,500,000 ft ²
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7,000,000 ft ²
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7,000,000 ft ²
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
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 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.	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	Durante la construcción de todas las

los edificios	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 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 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 mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar 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 pies de la base de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21.5 pies 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 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 pies 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 para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de zonas de 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 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 (consulte el Apéndice G DEIR/DPIR).	DEIR/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 Basado en los tiempos 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 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 [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 reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

*****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 [__]**

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 reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “**PDA del Plan Maestro**”) de los aproximadamente 161 acres 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 pies 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) 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 4) 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 _____ 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 edificación dentro del Proyecto de la Fase 4, conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación 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 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 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 acres, está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente 161 acres) 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, conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 4 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). Actualmente, el Sitio de la Fase 4 incluye partes de Tomasello Drive, 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 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, tanto como mejoras a las zonas de amortiguación de los humedales contiguas al lado oeste de Tomasello Drive y la construcción de segmentos adicionales de los espacios abiertos Green Fingers y de otros espacios abiertos pensados para peatones y de acceso público que se utilizarán como corredores 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 de uso mixto vibrante y orientada al tráfico que ofrecerá una combinación de usos activos, 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 cuarta fase de Boston del extenso Sitio Suffolk Downs, con una extensión de aproximadamente 40 acres (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 175,000 pies cuadrados (alrededor de 4 acres) 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 en las dos ciudades de Boston y Revere (BR01), más ocho (8) viviendas unifamiliares adicionales (dos grupos de cuatro [4] viviendas designadas SF02 y SF03, respectivamente). Sujeto a cambios permitidos por este Plan de Desarrollo, el Proyecto de la Fase 4 tendrá un total de aproximadamente 3,183,000 pies cuadrados de Superficie Construida, de los que aproximadamente 2,047,000 pies cuadrados totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, 1,136,000 pies 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 una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual 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 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 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 del cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie 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 del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

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 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 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 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**, 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 solamente para fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a estacionamientos, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y para usos 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 Green Fingers. Se proporcionarán aproximadamente 175,000 pies cuadrados (alrededor de 4 acres) 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 una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs construirá y mantendrá el espacio abierto o las partes de este, como espacio abierto al público. 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.

7. Transporte. El Proyecto de la Fase 4 implicará la construcción de la cuarta fase de una red más grande de calles, de 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 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 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 Informe Preliminar del Impacto del Proyecto establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las mejoras extensivas a la Ruta 1A y de otras calles, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de autobús de enlace a lugares dentro del Sitio Suffolk Downs para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de 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 4. Conforme al Acuerdo Maestro de Mejoras del Transporte 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 Acuerdo de Plan de Acceso al Transporte 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.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los 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 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. 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 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 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, 2,047,000 pies cuadrados de Superficie Construida para usos residenciales y para usos 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 asequibles conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) y 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 Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial celebrará un Acuerdo 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.

Como requisito para la emisión del primer permiso de construcción para 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) satisfarán los requisitos de, al menos, la calificación de oro de LEEDv4 y los demás edificios 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 rótulo 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 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, vivaces y 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. 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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, ancianos y familias), incluida una cantidad considerable de unidades asequibles 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 de deporte y 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 la Fases 1-4 (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, 2,500 pies 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 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 Construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros 100,000 pies cuadrados de Superficie Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.

- h. Aplique los principios del Desarrollo Orientado al 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 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 fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de autobús de enlace dentro del sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de 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 de las Fases 1-4 (en conjunto).
- l. Avance los objetivos y 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 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 de frecuencia de 100 años, y que se adapten tanto a la

inundación en la costa como 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.

En el **Anexo F**, se adjunta un 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.

15. Procedimientos de revisión del desarrollo. El Proyecto de la Fase 4 está sujeto a la Revisión de 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 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 revisar la solicitud propuesta.
- b. Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 4, que deberá contener 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 reflejo solar y a luz del día/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, y

(vi) 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.

- 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.

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 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 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, 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 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 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 Construida Total, la Superficie Construida Residencial o la Superficie 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 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 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 para que quede más cerca al 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]

METES AND BOUNDS DESCRIPTION

Suffolk Downs Boston Phase 4B

A certain building phase in the Commonwealth of Massachusetts, County of Suffolk, City of Boston, shown as Phase 4B on a plan entitled "Suffolk Downs Boston Phases 1B-5B", dated January 29, 2019, prepared by Beals and Thomas, Inc. More particularly bounded and described as follows:

Beginning at a point on the northerly sideline of Waldemar Avenue, thence running;

- | | |
|-----------------|--|
| N 08° 15' 28" E | 430.02 feet to a point on the city line between Boston and Revere at land now or formerly of TOSCO Terminal Company, said last course being over and upon Sterling Suffolk Racecourse, LLC, thence turning and running; |
| N 49° 33' 19" E | 263.74 feet to a point, said last course being by land now or formerly of TOSCO Terminal Company, thence turning and running; |
| N 44° 12' 04" E | 473.63 feet to a point, said last course being by land in part now or formerly of TOSCO Terminal Company and now or formerly of Cargill, Inc., thence turning and running; |
| N 47° 38' 04" E | 169.84 feet to a point, said last course being along the city line between Boston and Revere and by land now or formerly of Cargill, Inc., thence turning and running; |
| N 41° 59' 00" E | 112.90 feet to a point, thence turning and running; |
| N 50° 20' 34" E | 426.66 feet to a point, said last two courses being along the city line between Boston and Revere and by land now or formerly of Cedar-Revere LLC, thence turning and running; |
| N 78° 09' 14" E | 156.00 feet to a point, being along the city line between Boston and Revere and by land in part now or formerly of Cedar-Revere, LLC and over and upon now or formerly Sterling Suffolk Racecourse, LLC, thence turning and running; |
| N 89° 49' 19" E | 74.99 feet to a point, thence turning and running; |
| N 83° 20' 52" E | 190.40 feet to a point, thence turning and running; |
| N 78° 35' 32" E | 238.02 feet to a point, said last 3 courses being by the city line between Boston and Revere and over and upon land of Sterling Suffolk Racecourse, LLC, thence turning and running; |

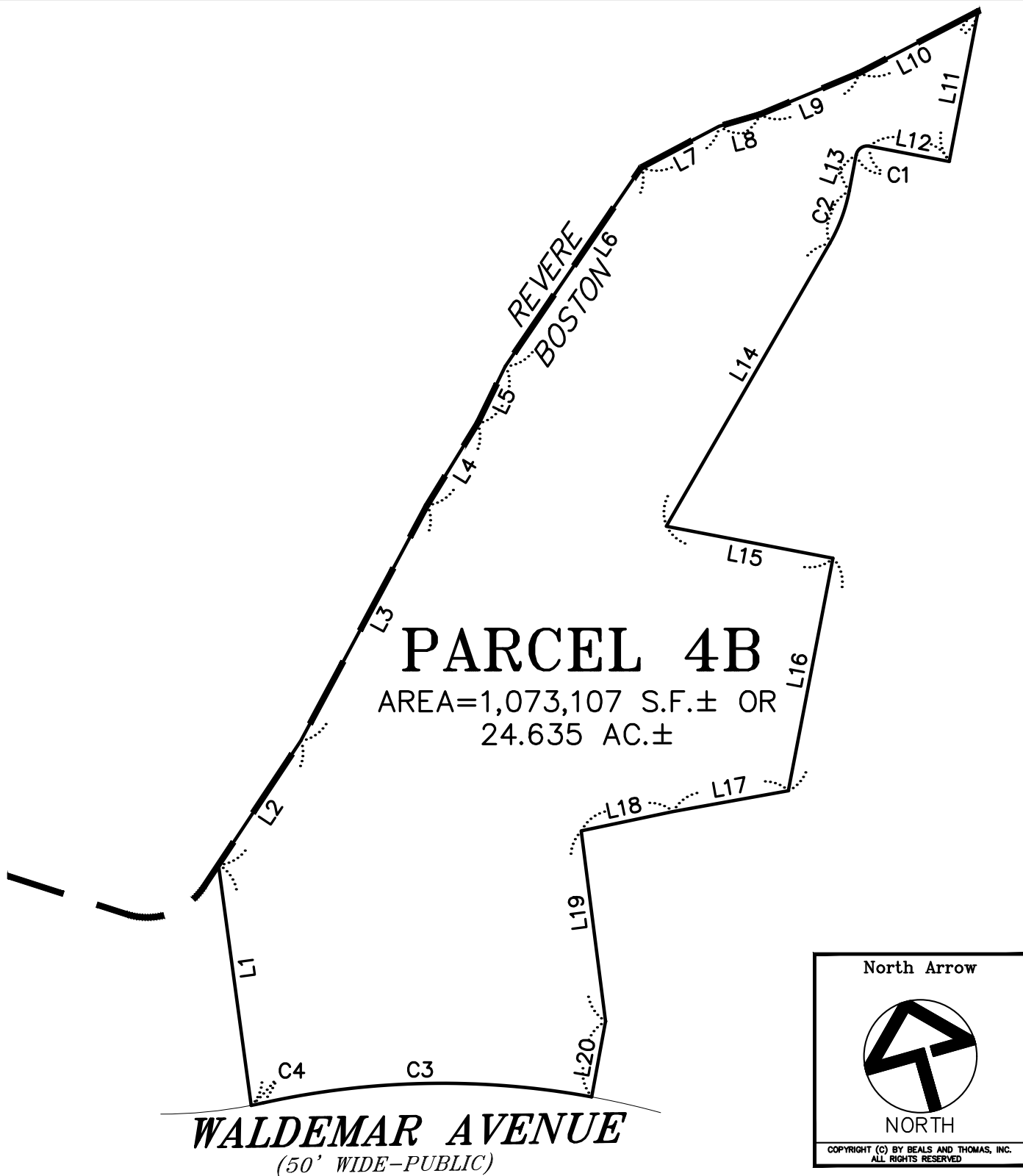
S 26° 51' 41" W	271.08 feet to a point, thence turning and running;
N 63° 08' 19" W	144.21 feet to a point, thence turning and running;
SOUTHERLY	31.42 feet by a curve to the left with a radius of 20.00 feet, thence turning and running;
S 26° 51' 41" W	64.35 feet to a point, thence turning and running;
SOUTHERLY	100.33 feet to a curve to the right with a radius of 300.00 feet, thence turning and running;
S 46° 01' 22" W	578.25 feet to a point, thence turning and running;
S 63° 08' 34" E	300.64 feet to a point, thence turning and running;
S 26° 51' 26" W	419.42 feet to a point, thence turning and running;
N 84° 14' 17" W	207.69 feet to a point, thence turning and running;
N 85° 51' 49" W	166.15 feet to a point, thence turning and running;
S 08° 42' 59" W	340.13 feet to a point, thence turning and running;
S 26° 24' 34" W	136.13 feet to a point on the northerly sideline of Waldemar Avenue, said last 12 courses being over and upon land of Sterling Suffolk Racecourse, LLC. thence turning and running;
WESTERLY	586.59 feet by a non-tangent curve to the left with a radius of 1465.00 feet to a point, thence turning and running;
WESTERLY	21.10 feet by a curve to the left with a radius of 828.45 feet to the point of beginning, said last 2 courses being by the northerly sideline of Waldemar Avenue.

Containing 1,073,107 square feet more or less, or 24.635 acres, more or less.

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 4

[consulte el adjunto]



Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
 Boston, Massachusetts

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

Phase 4B Exhibit

Scale: 1"=250' Date: 01/29/2019

Source File: 285402B012A
 Drawing No. 285402P148A-009
 B+T Project No. 2854.02

Line Table		
Line #	Direction	Length
L1	N8° 15' 28"E	430.02
L2	N49° 33' 19"E	263.74
L3	N44° 12' 04"E	473.63
L4	N47° 38' 04"E	169.84
L5	N41° 59' 00"E	112.90
L6	N50° 20' 34"E	426.66
L7	N78° 09' 14"E	156.00
L8	N89° 49' 19"E	74.99
L9	N83° 20' 52"E	190.40
L10	N78° 35' 32"E	238.02
L11	S26° 51' 41"W	271.08
L12	N63° 08' 19"W	144.21
L13	S26° 51' 41"W	64.35
L14	S46° 01' 22"W	578.25
L15	S63° 08' 34"E	300.64
L16	S26° 51' 26"W	419.42
L17	N84° 14' 17"W	207.69
L18	N85° 51' 49"W	166.15
L19	S8° 42' 59"W	340.13
L20	S26° 24' 34"W	136.13

Curve Table			
Curve #	Length	Radius	Delta
C1	31.42	20.00	90°00'00"
C2	100.33	300.00	19°09'41"
C3	586.59	1465.00	22°56'28"
C4	21.10	828.45	1°27'33"

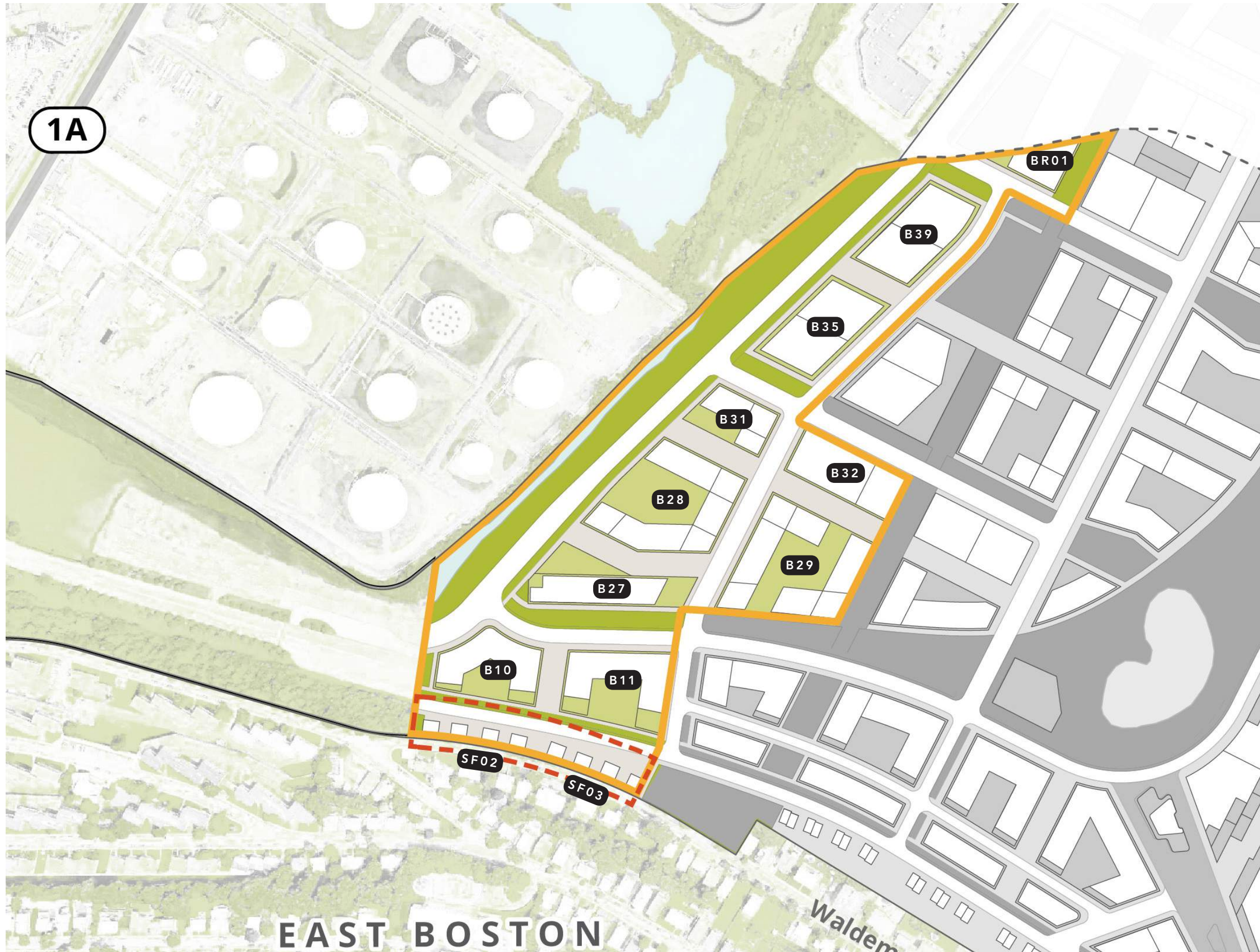
Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Phase 4B Exhibit
Line & Curve Tables
 Scale: 1"=250' Date: 01/29/2019
 Source File: 285402B012A
 Drawing No. 285402P148A-010
 B+T Project No. 2854.02

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]



Key

Orient Heights Transition Zone

B10:	184,589 sf
B11:	216,750 sf
B27:	322,180 sf
B28:	548,261 sf
B29:	546,054 sf
B31:	195,363 sf
B32:	364,879 sf
B35:	335,039 sf
B39:	338,553 sf
SF02:	16,672 sf
SF03:	16,672 sf
BR01:	98,169 sf

Phase 4B Residential **2,046,540 sf**

Phase 4B Non - Residential **1,136,640 sf**

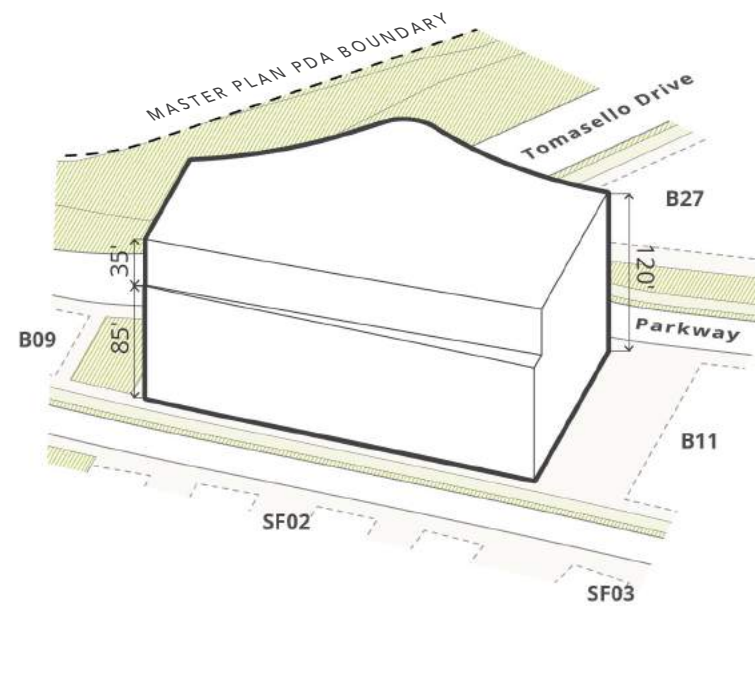
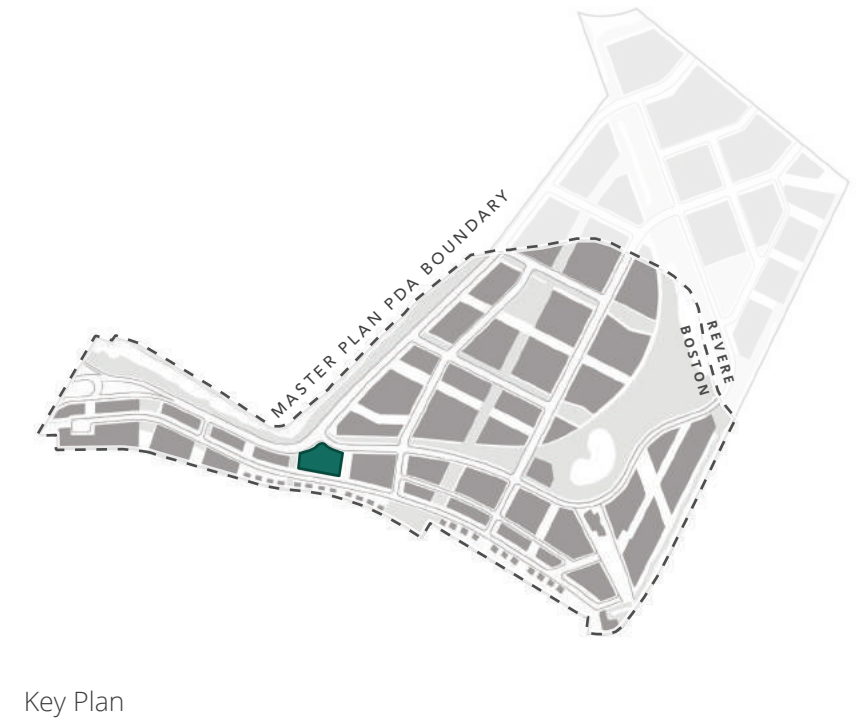
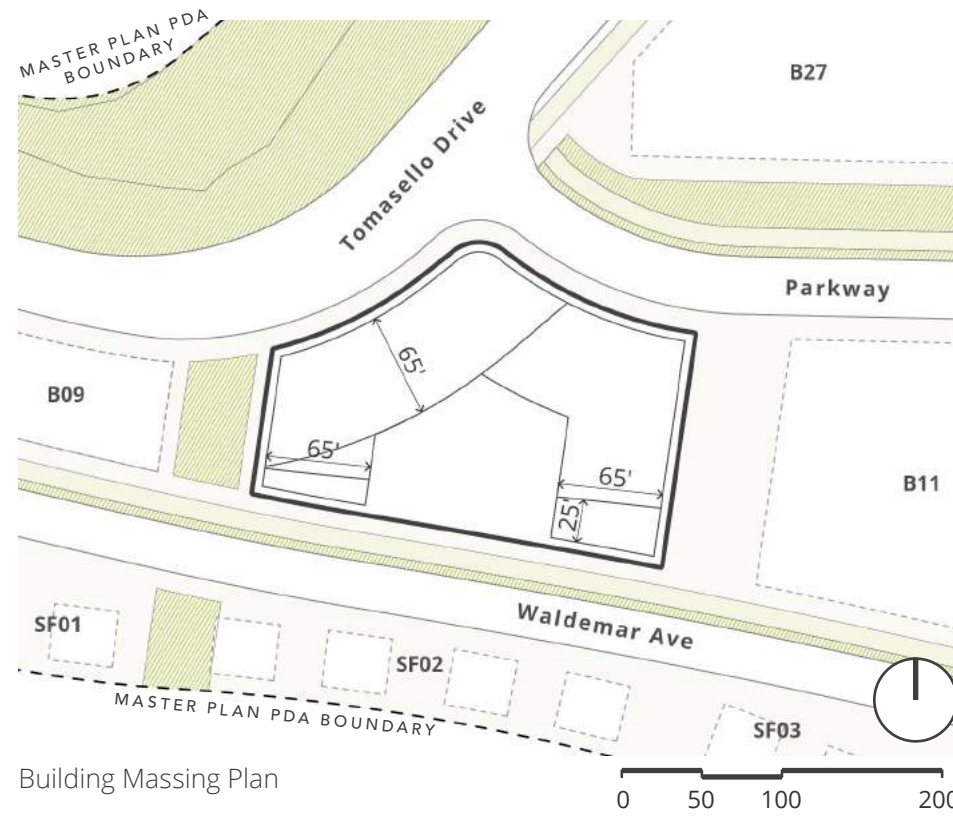
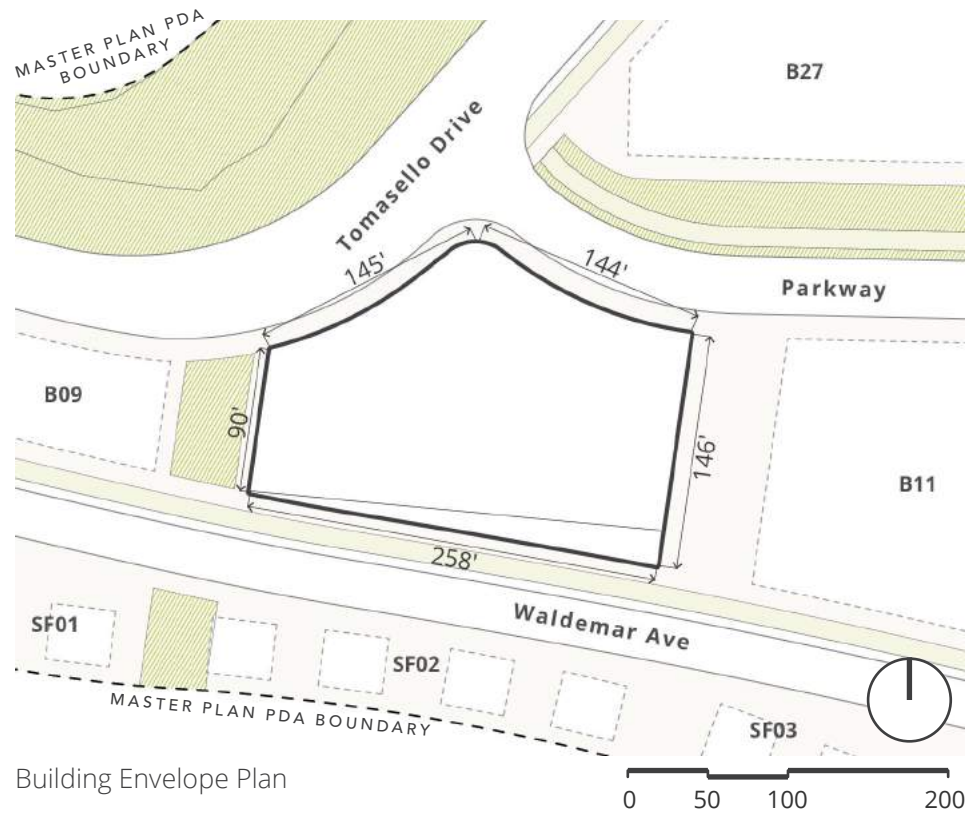
TOTAL PHASE 4B
3,183,180 sf

Phase 4B
Suffolk Downs Redevelopment

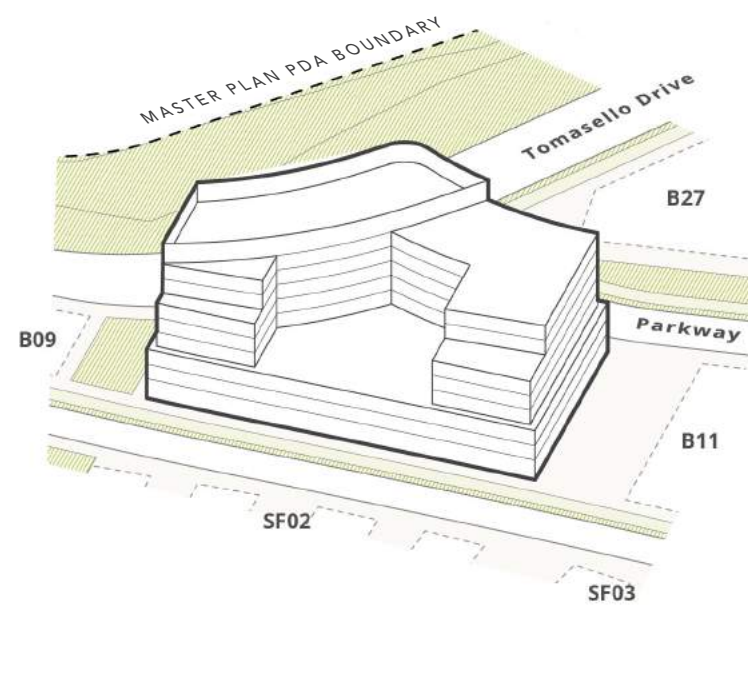
Anexo D

Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies)	Superficie Construida Aproximada (pies cuadrados)
B10	Vivienda	120	184,589
B11	Vivienda	120	216,750
B27	Vivienda	200	322,180
B28	Vivienda	200	548,261
B29	Vivienda	200	546,054
B31	Vivienda	200	195,363
B32	Comercial	200	364,879
B35	Comercial	220	335,039
B39	Comercial	220	338,553
SF02	Vivienda	40	16,672
SF03	Vivienda	40	16,672
BR01	Comercial	180	98,169
Total			3,183,180

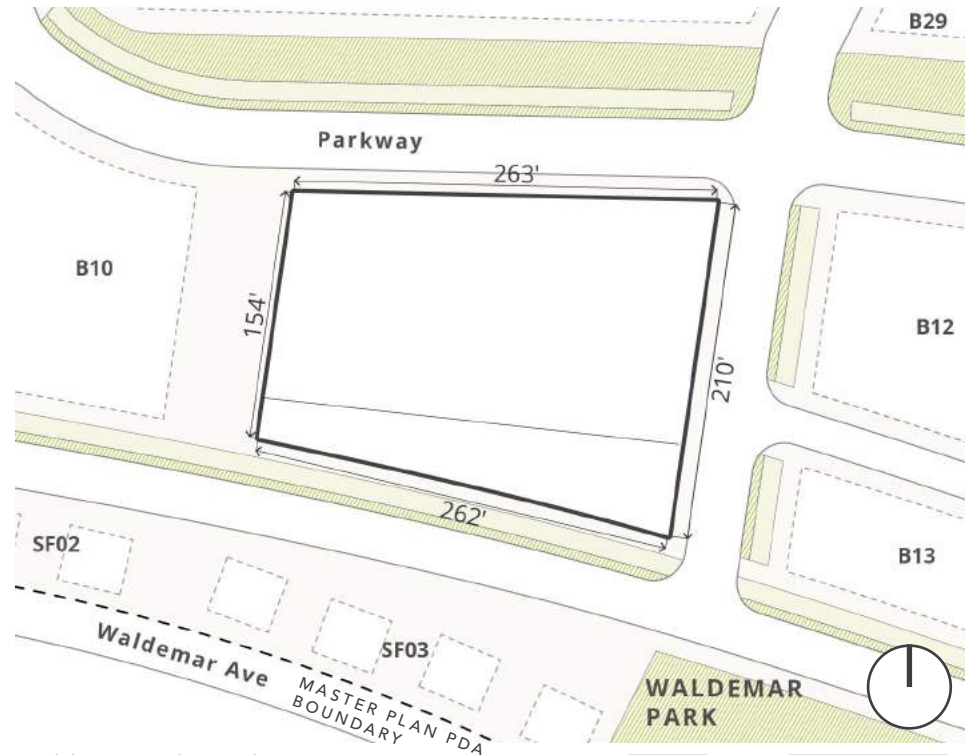


Building Massing Axon

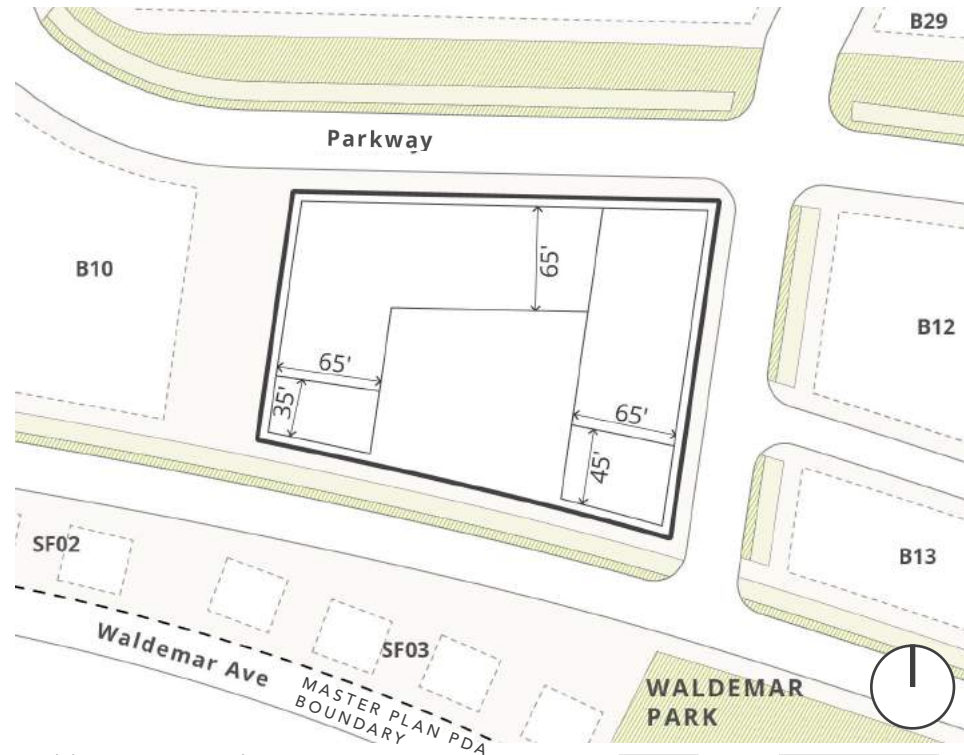


Proposed GFA	184,589 sf
Max Building Height	120'

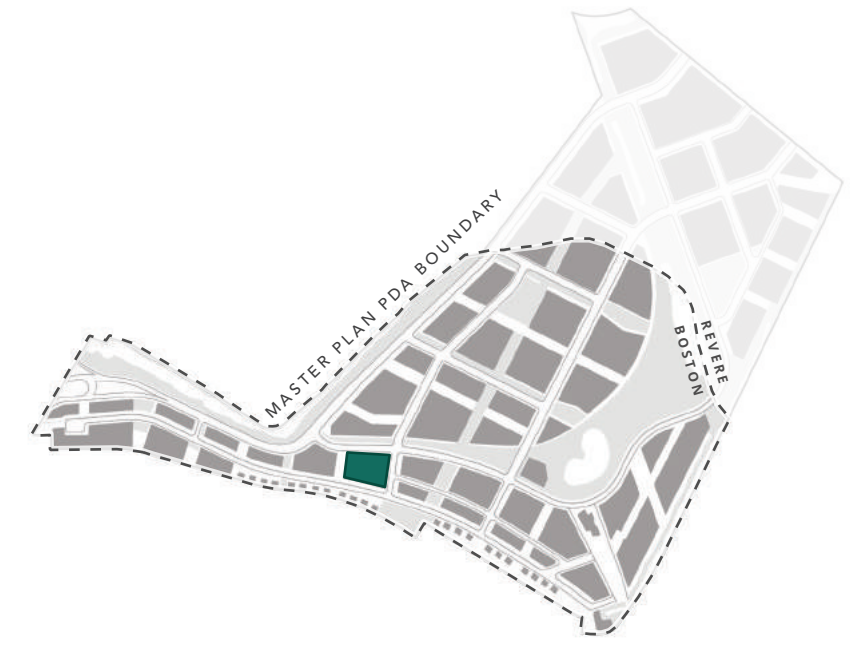
Phase 4B | Block 10
Suffolk Downs Redevelopment



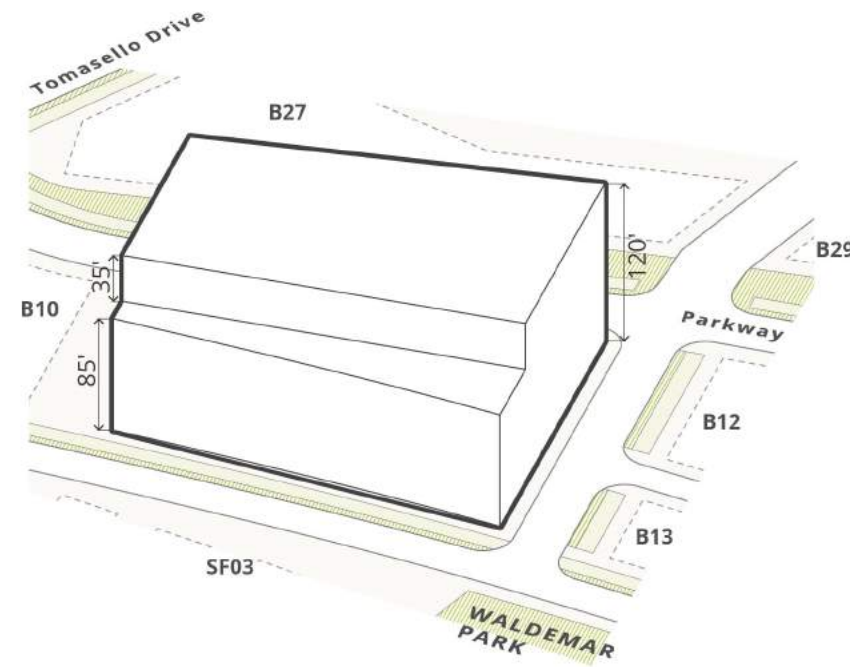
Building Envelope Plan



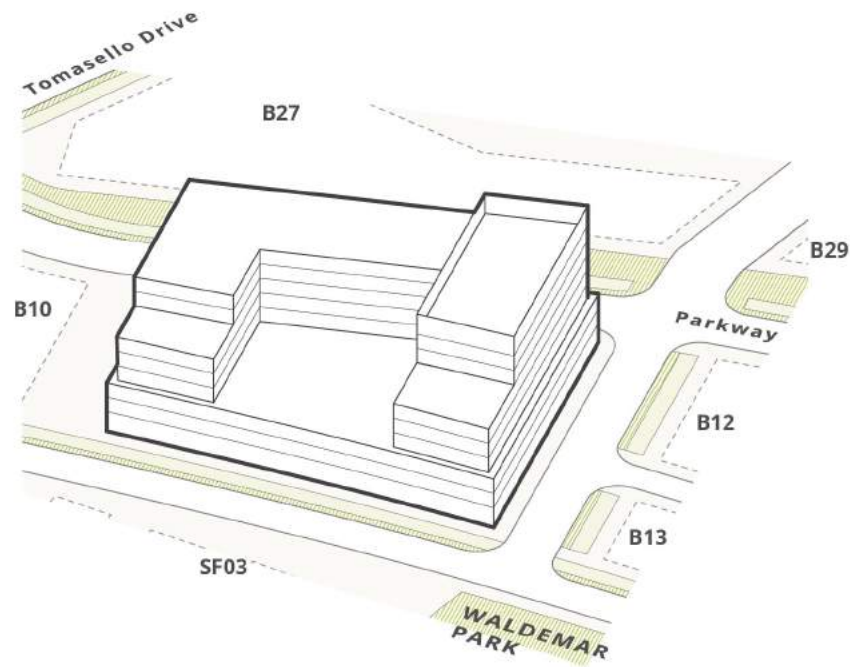
Building Massing Plan



Key Plan



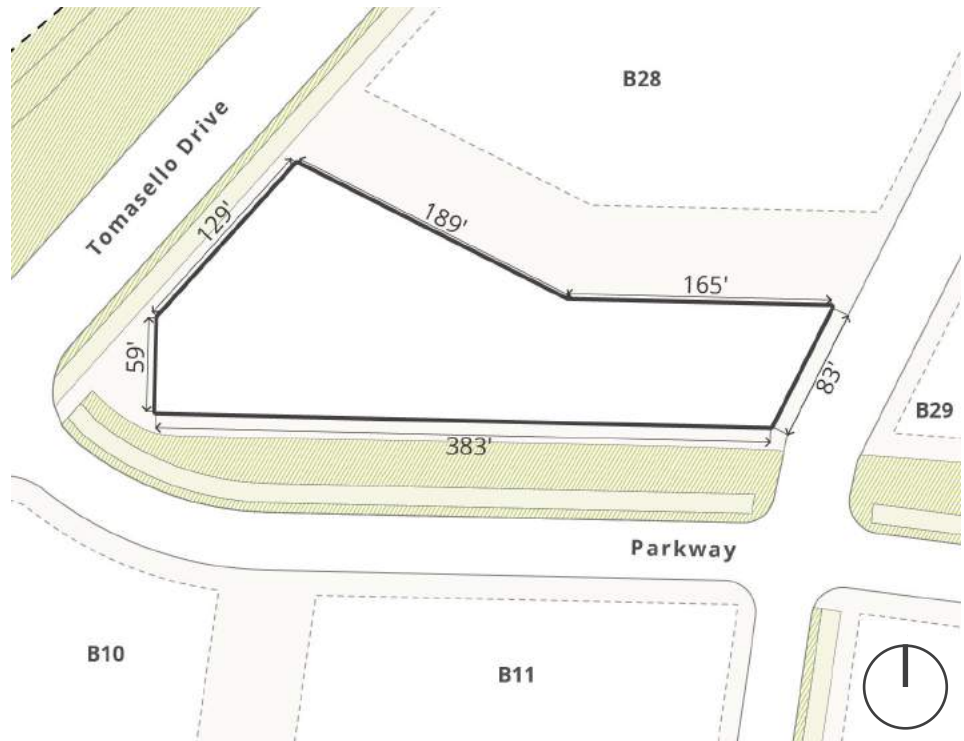
Building Envelope Axon



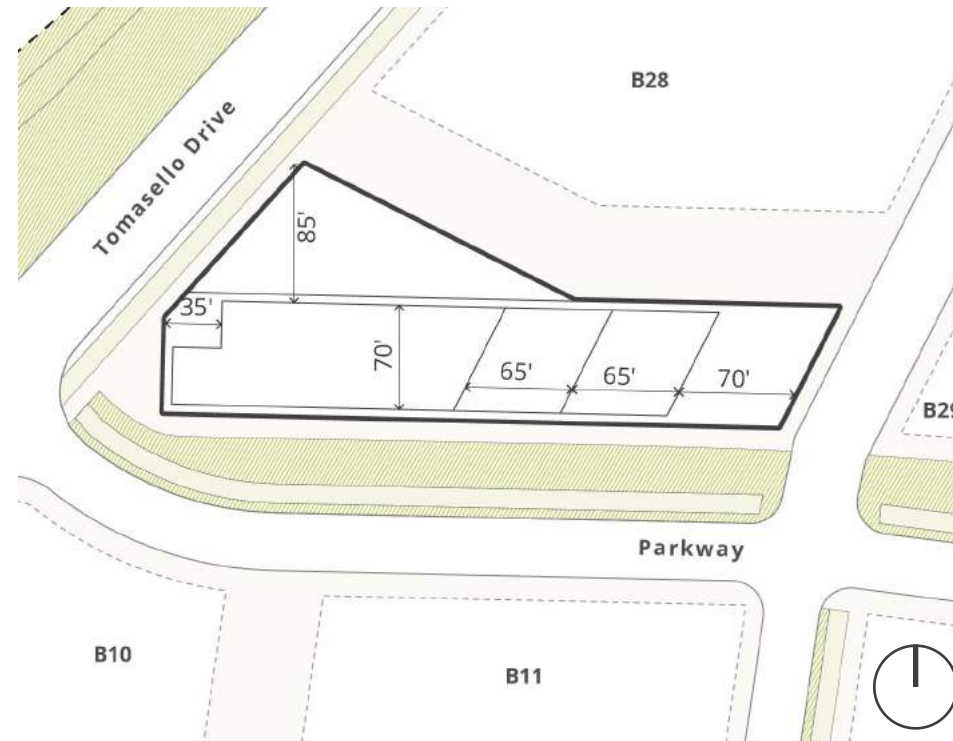
Building Massing Axon

Proposed GFA	216,750 sf
Max Building Height	120'

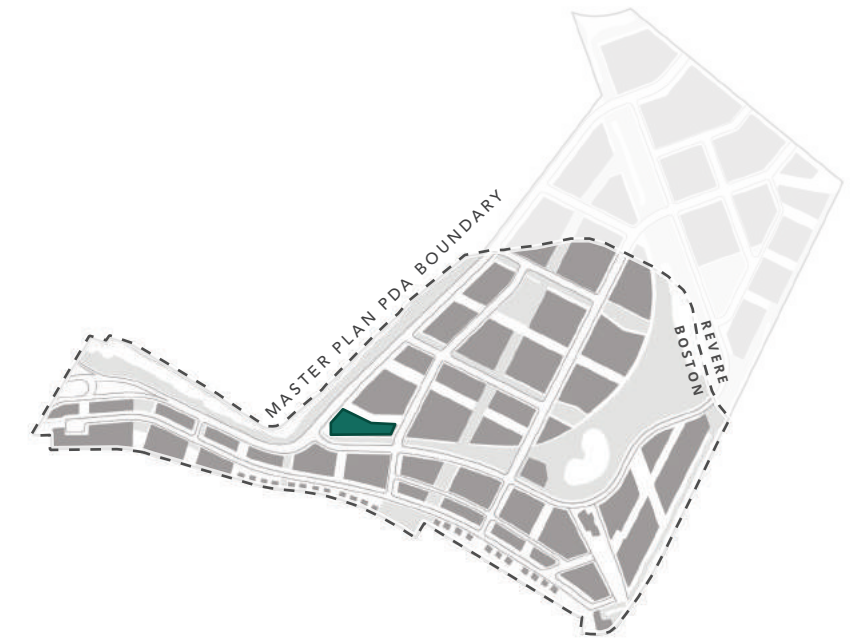
Phase 4B | Block 11
Suffolk Downs Redevelopment



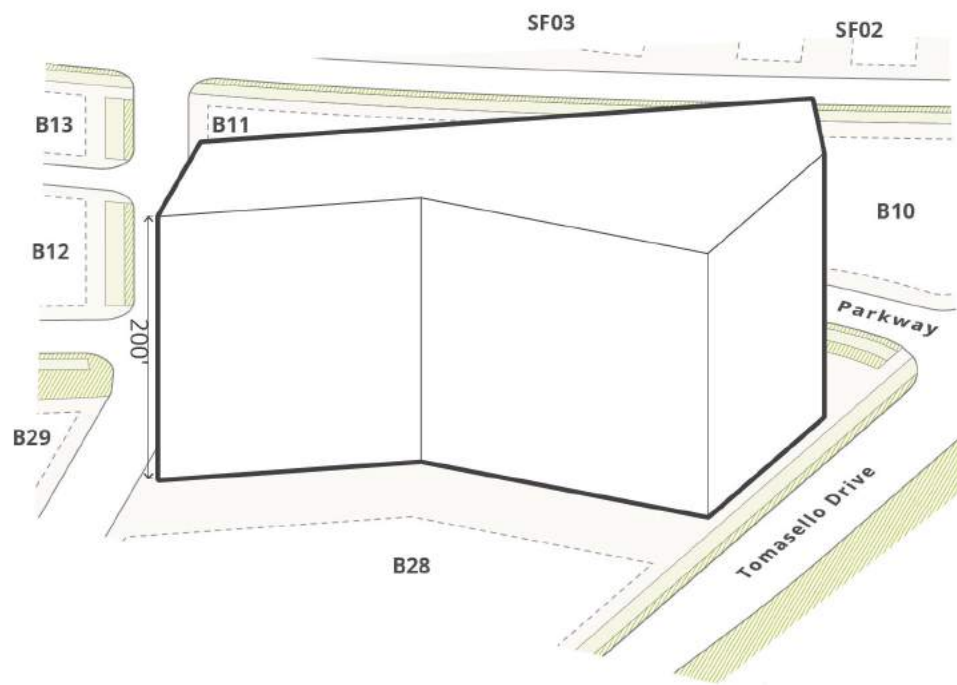
Building Envelope Plan



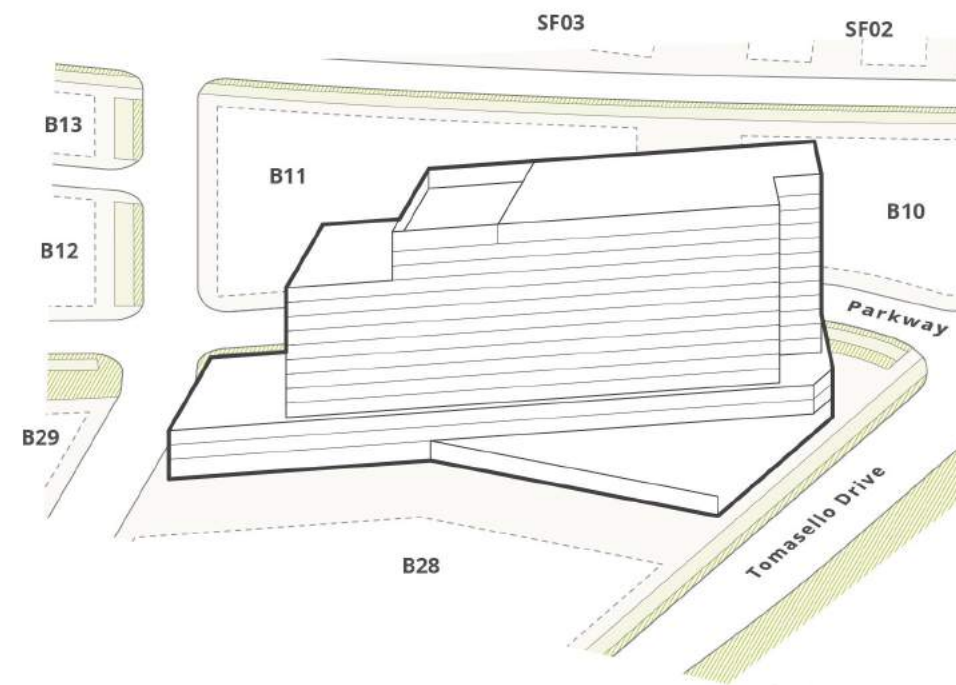
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

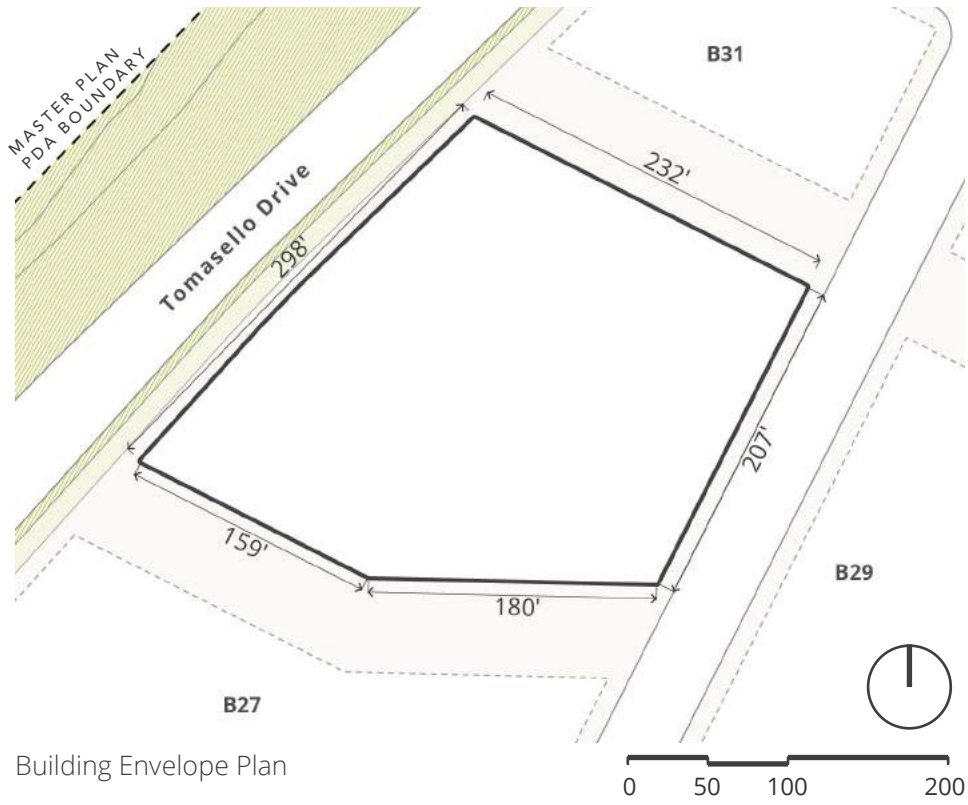


Building Massing Axon



Proposed GFA	322,180 sf
Max Building Height	200'

Phase 4B | Block 27
Suffolk Downs Redevelopment



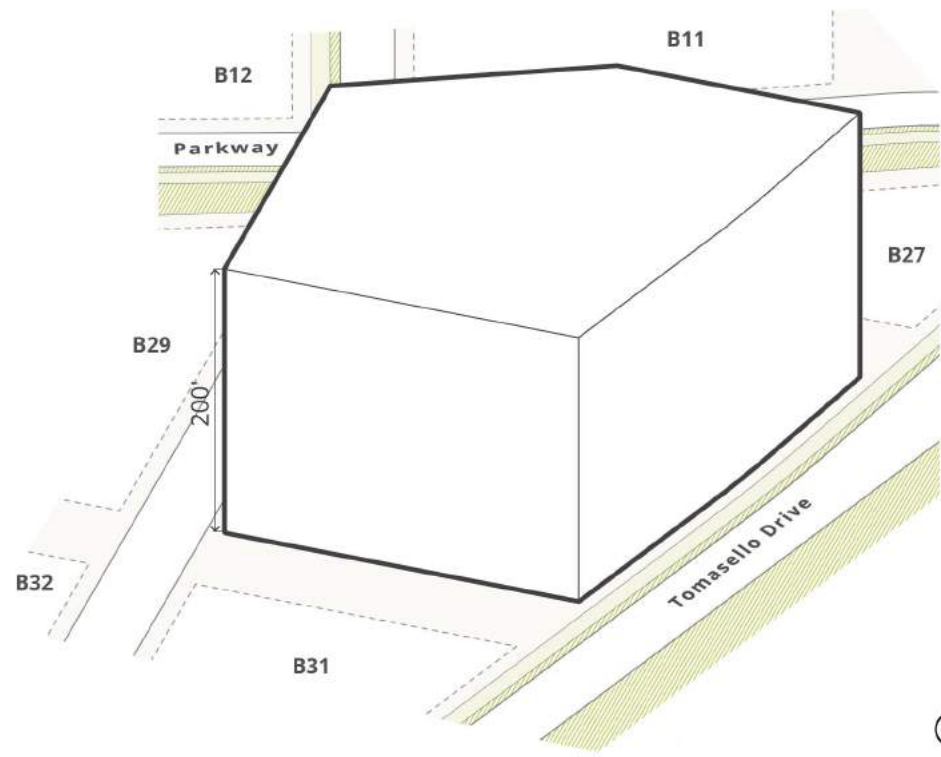
Building Envelope Plan



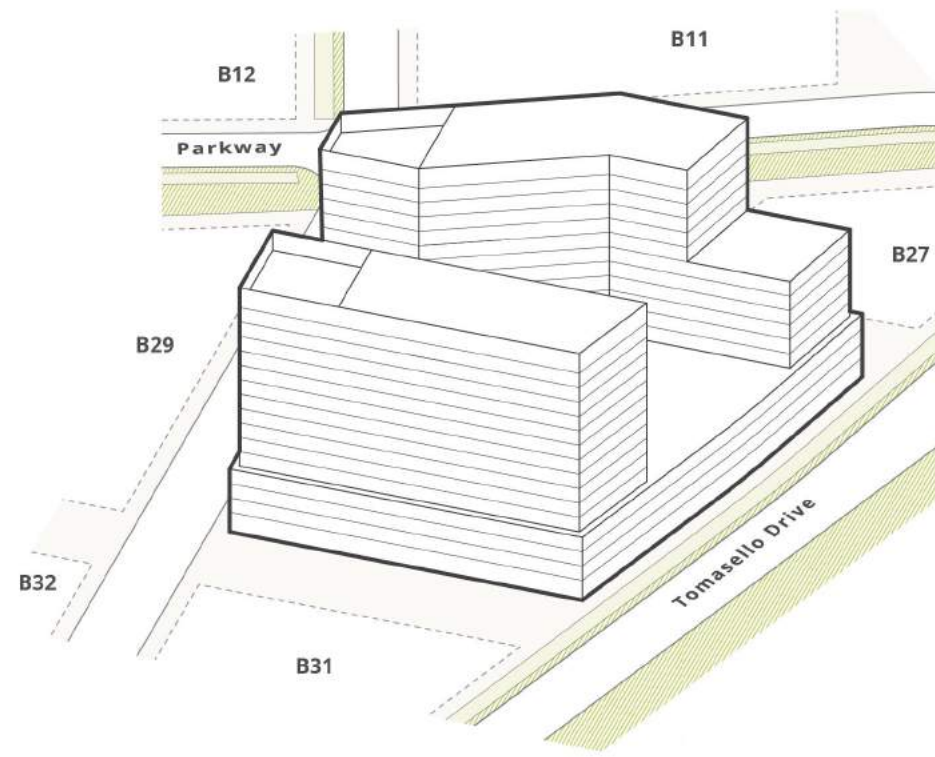
Building Massing Plan



Key Plan



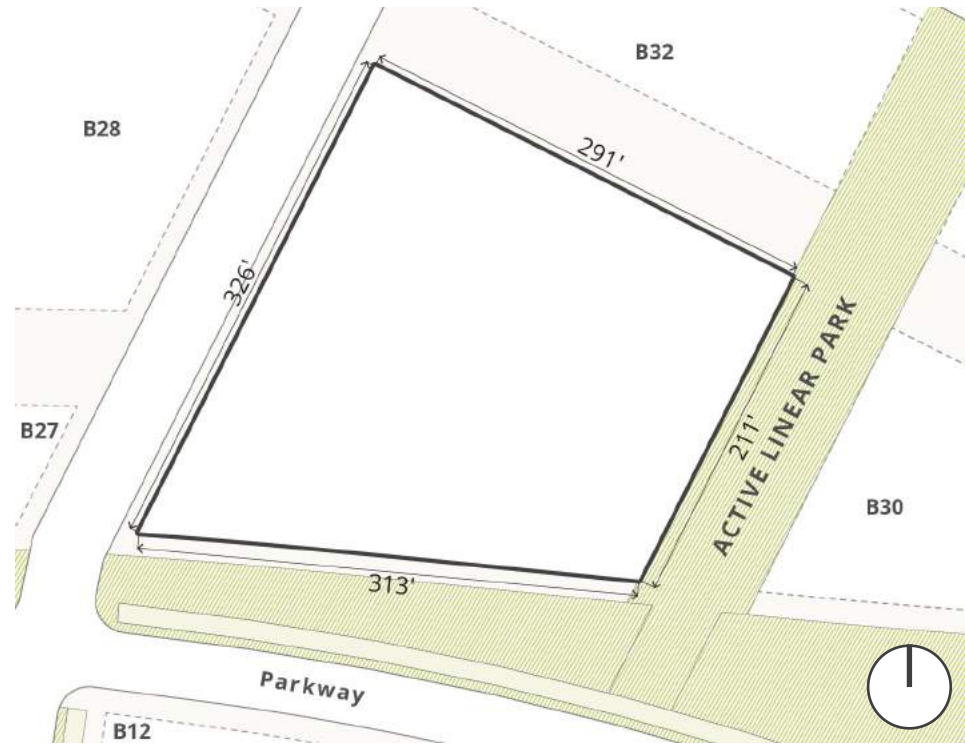
Building Envelope Axon



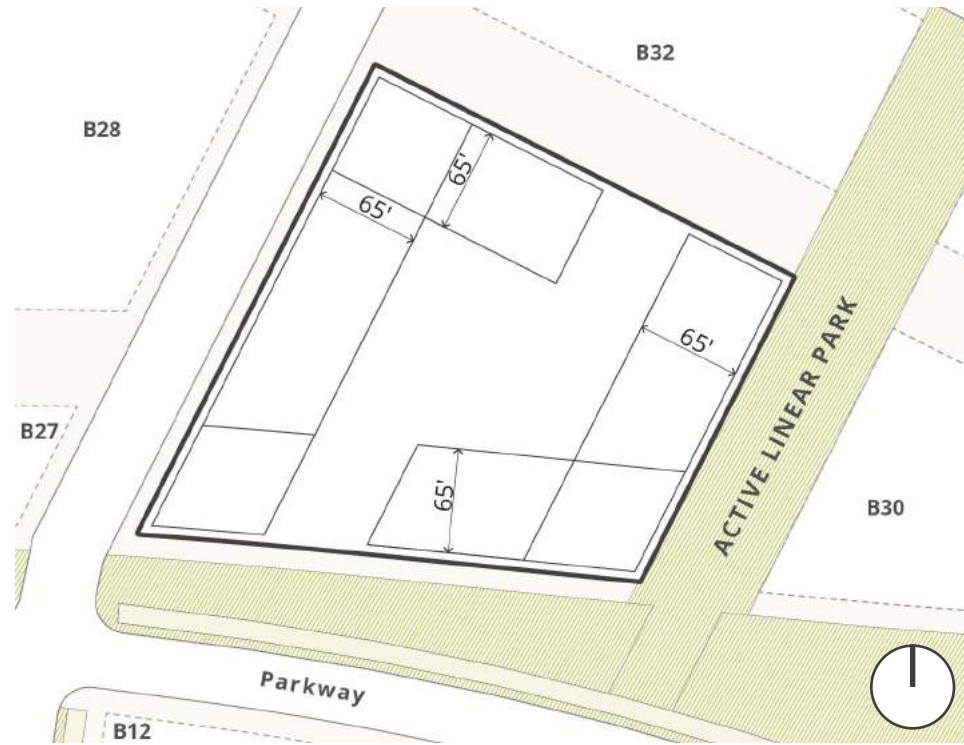
Building Massing Axon

Proposed GFA	548,261 sf
Max Building Height	200'

Phase 4B | Block 28
Suffolk Downs Redevelopment



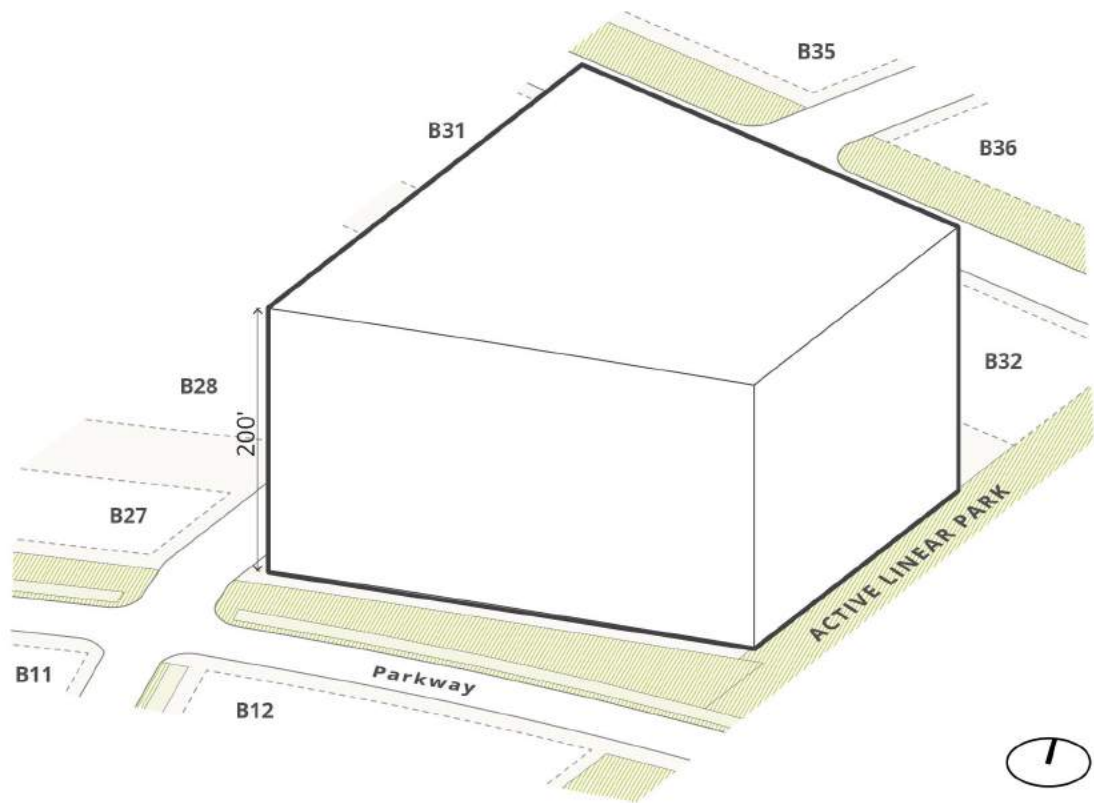
Building Envelope Plan



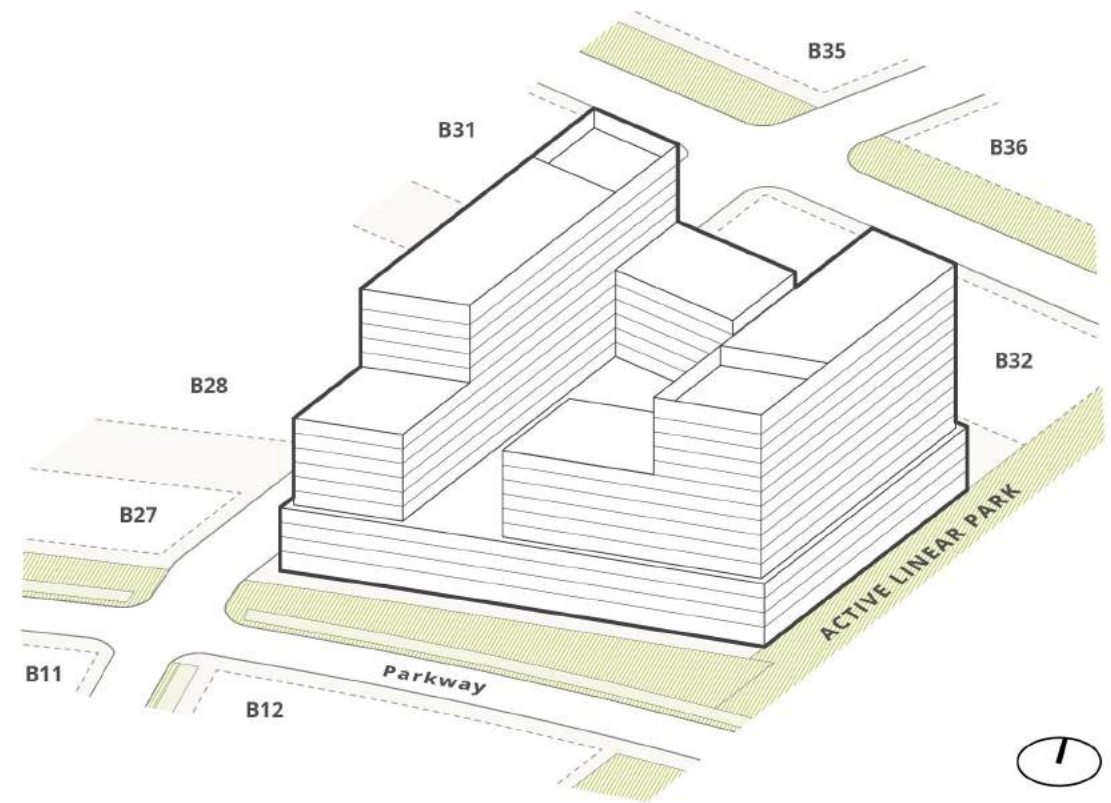
Building Massing Plan



Key Plan



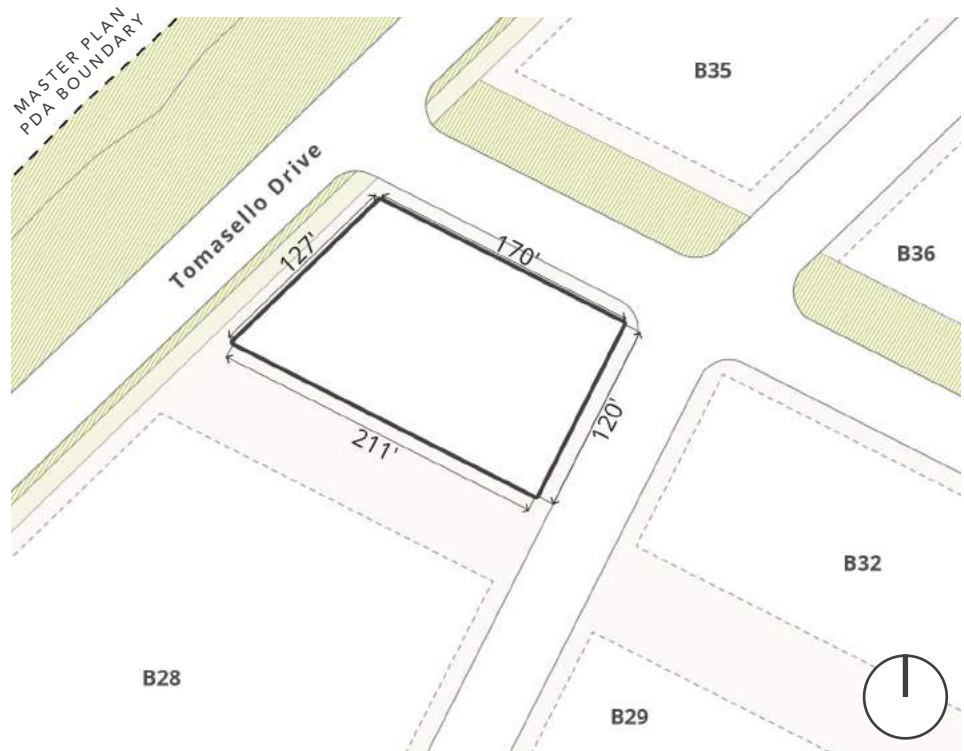
Building Envelope Axon



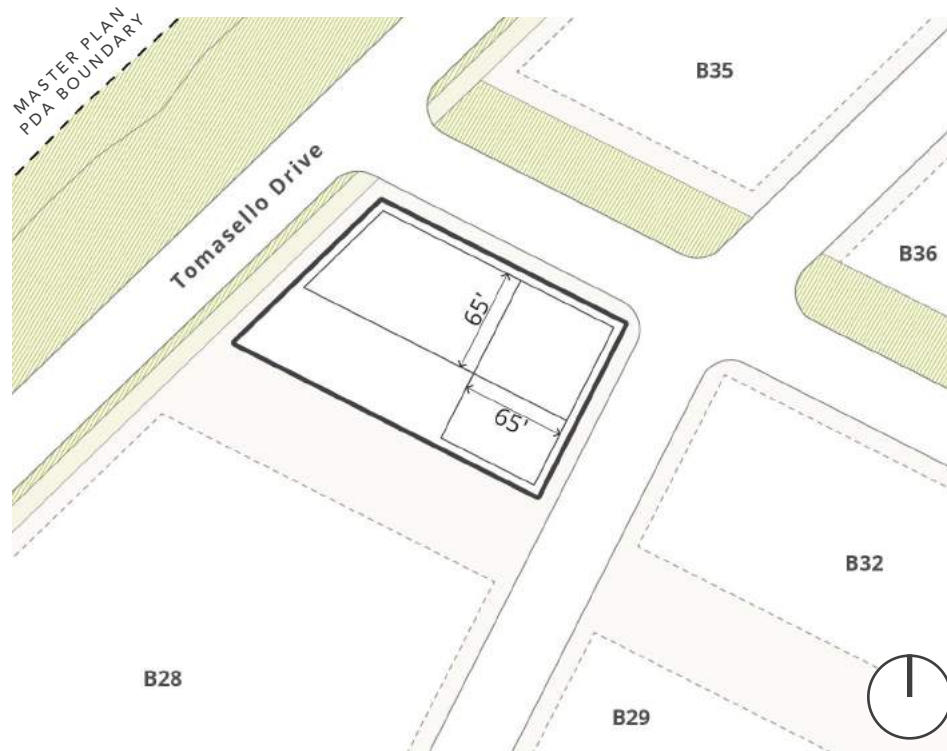
Building Massing Axon

Proposed GFA	546,054 sf
Max Building Height	200'

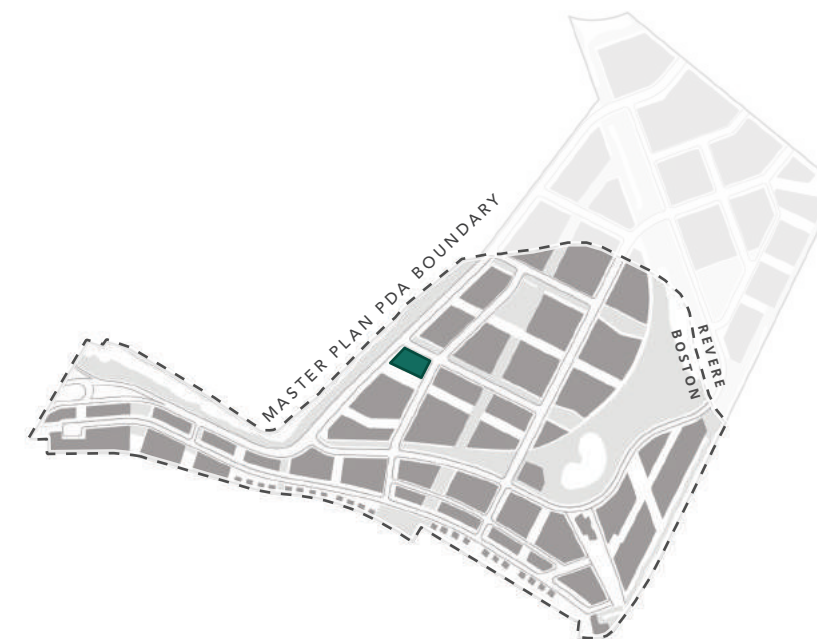
Phase 4B | Block 29
Suffolk Downs Redevelopment



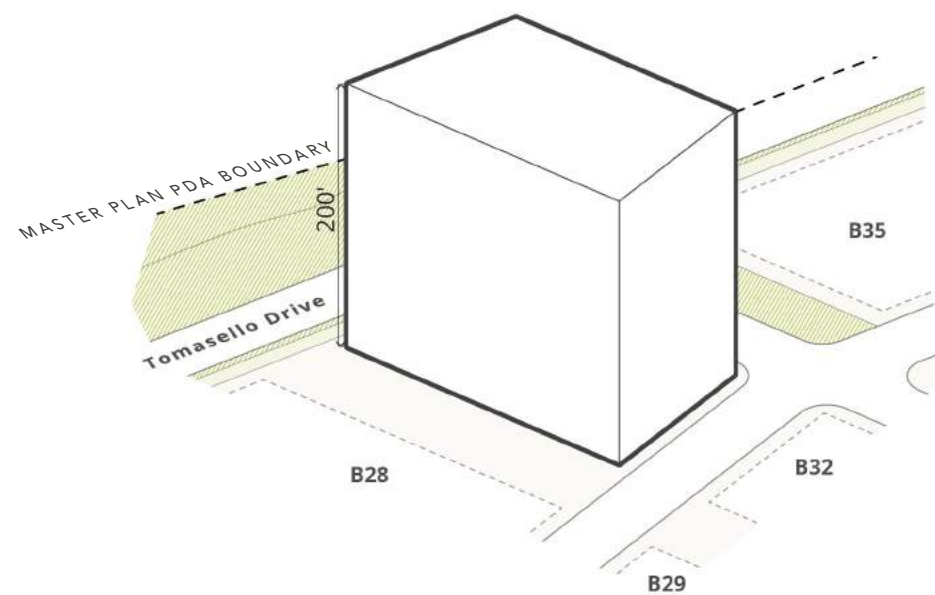
Building Envelope Plan



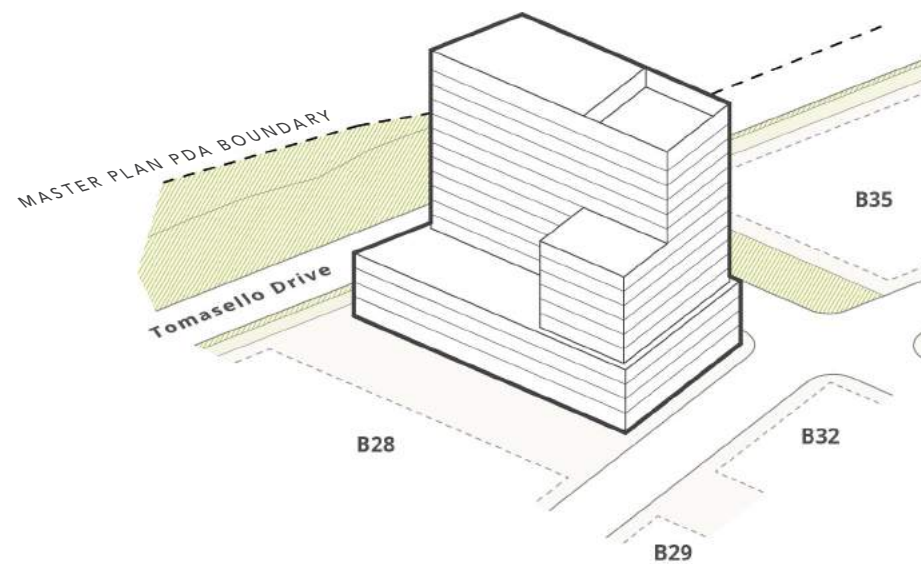
Building Massing Plan



Key Plan



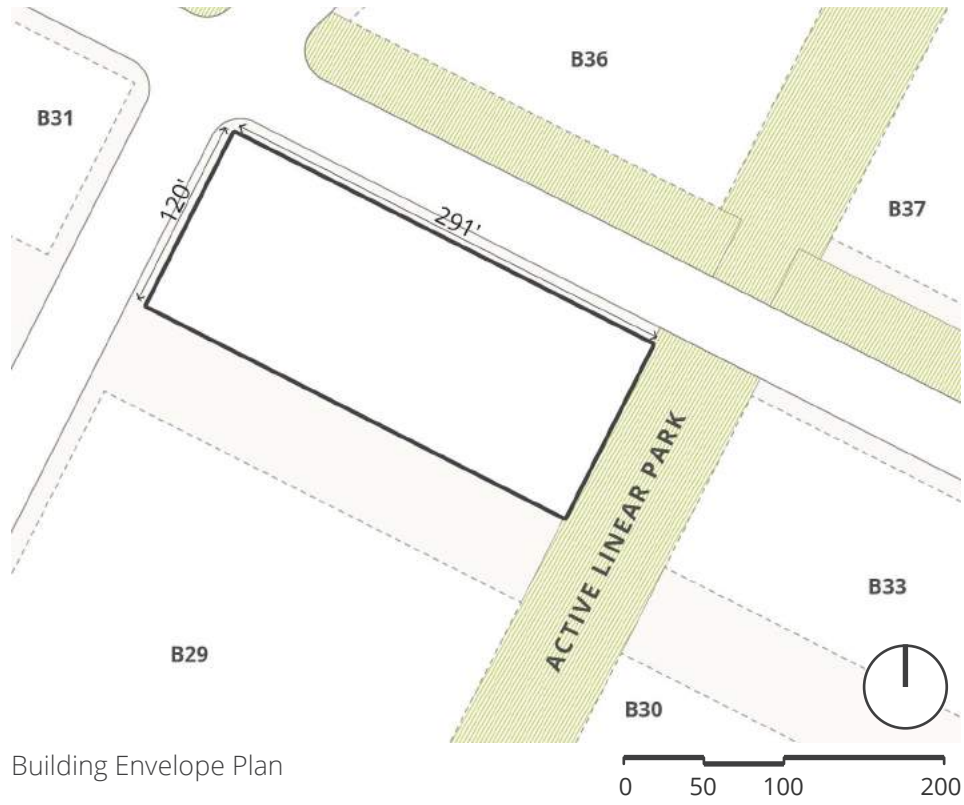
Building Envelope Axon



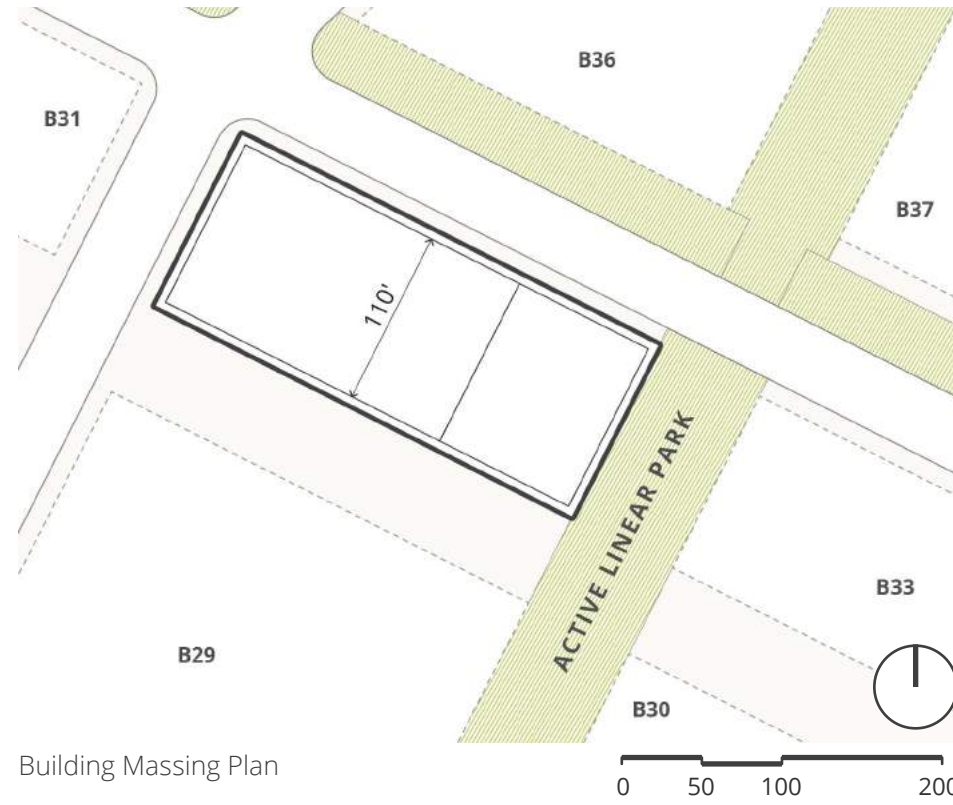
Building Massing Axon

Proposed GFA	195,363 sf
Max Building Height	200'

Phase 4B | Block 31
Suffolk Downs Redevelopment



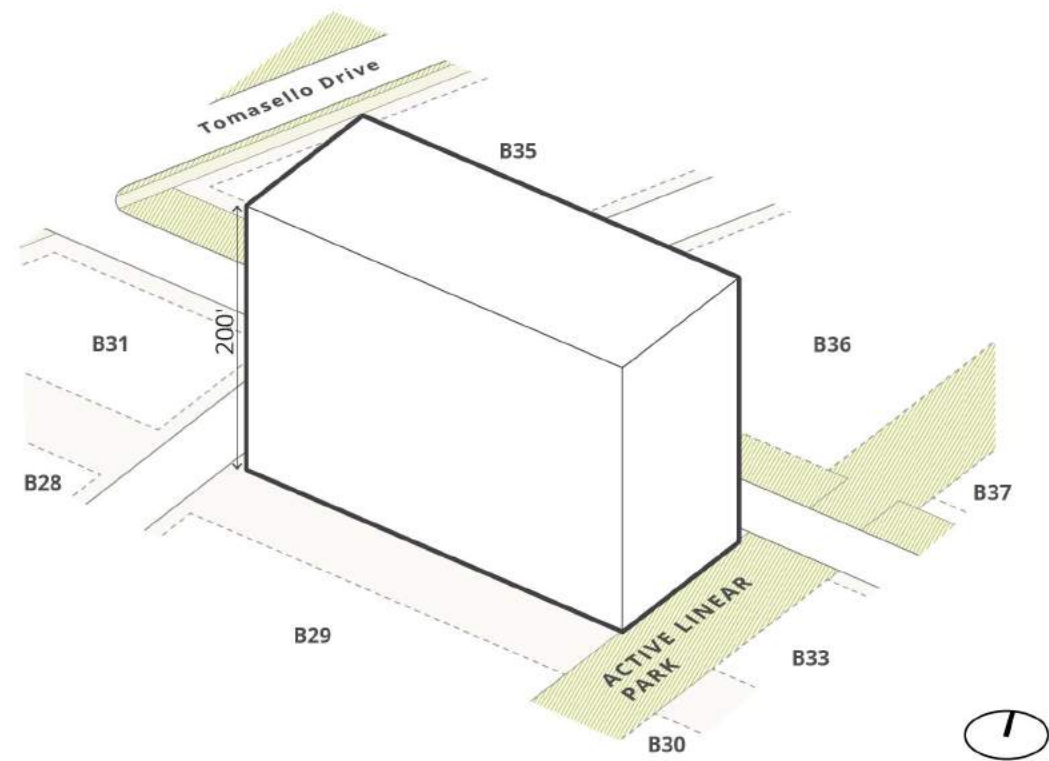
Building Envelope Plan



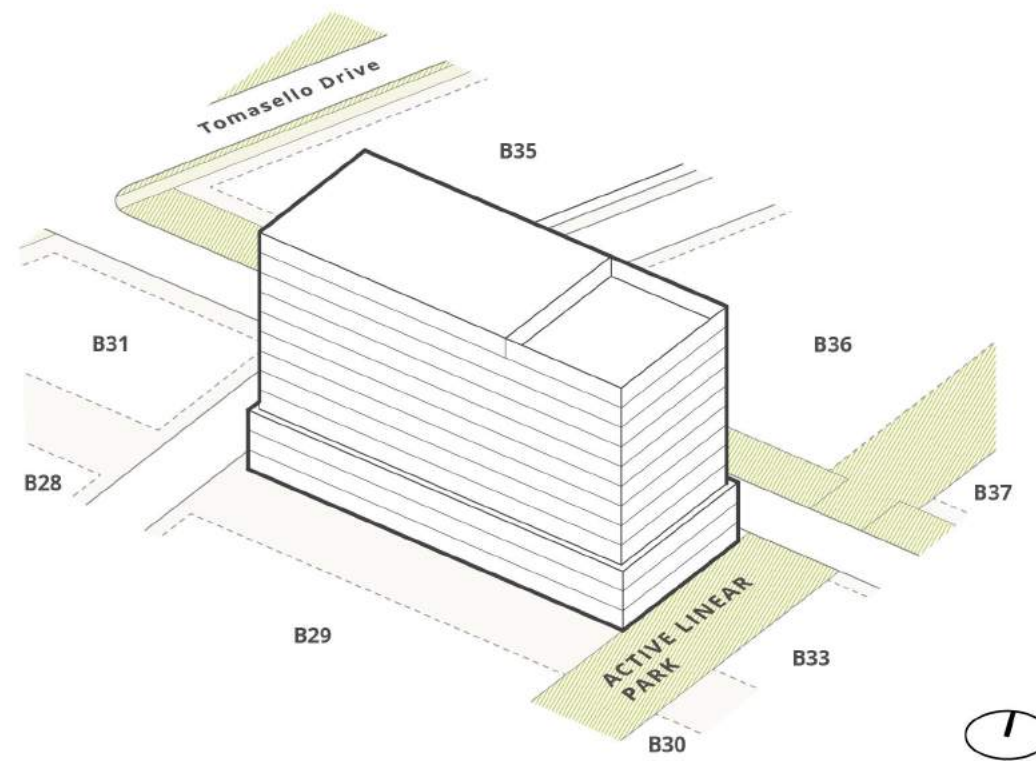
Building Massing Plan



Key Plan



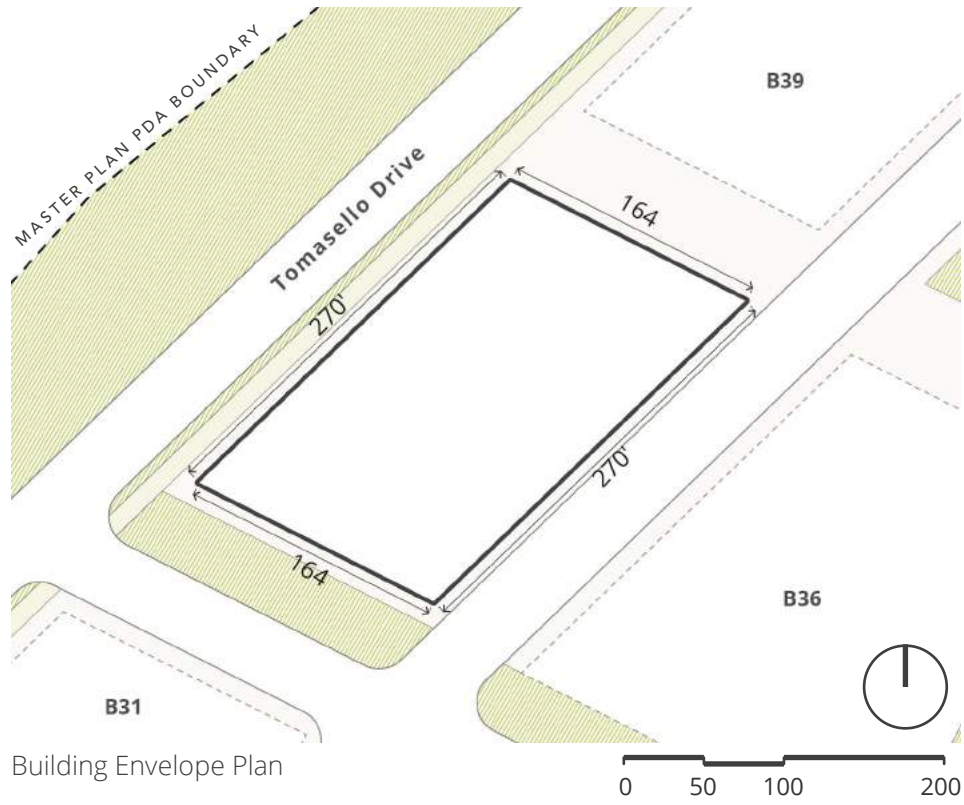
Building Envelope Axon



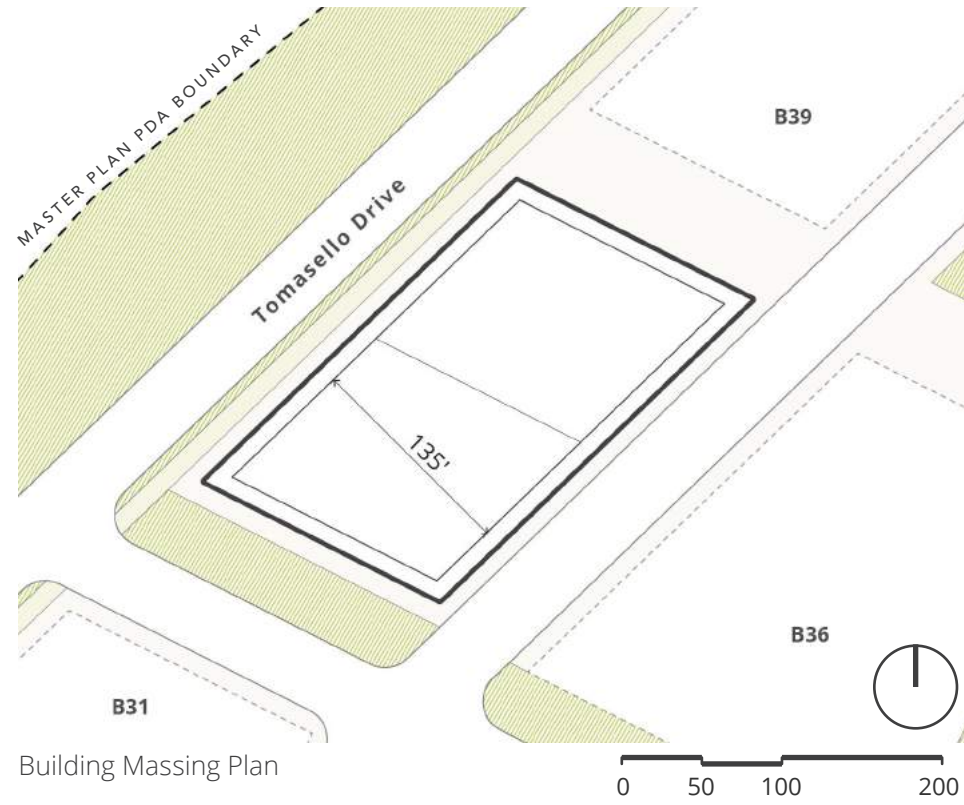
Building Massing Axon

Proposed GFA	364,879 sf
Max Building Height	200'

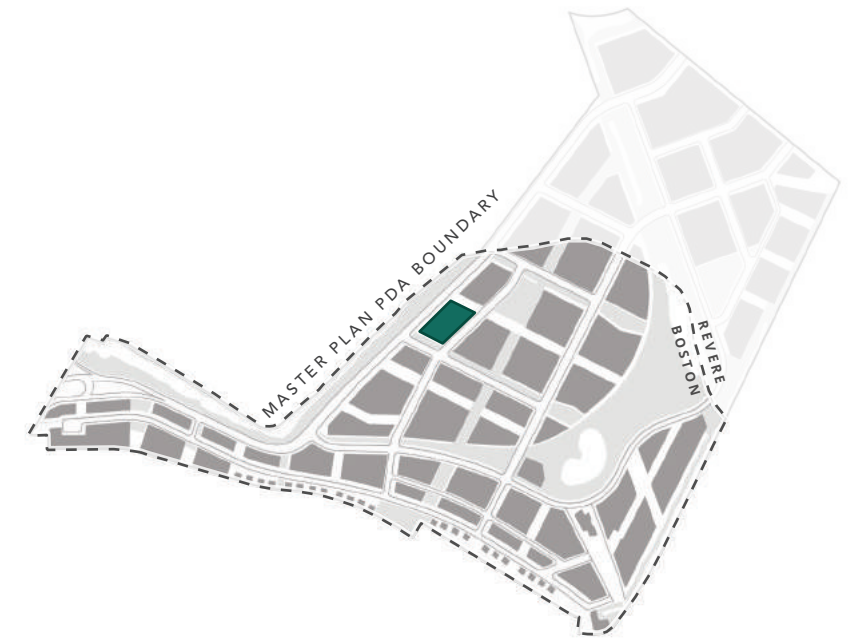
Phase 4B | Block 32
Suffolk Downs Redevelopment



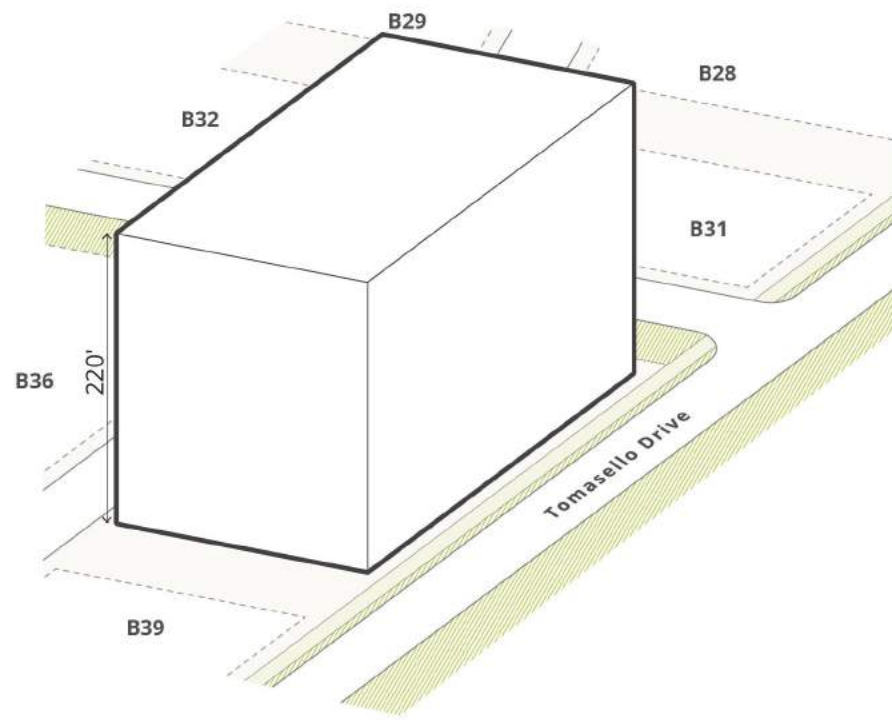
Building Envelope Plan



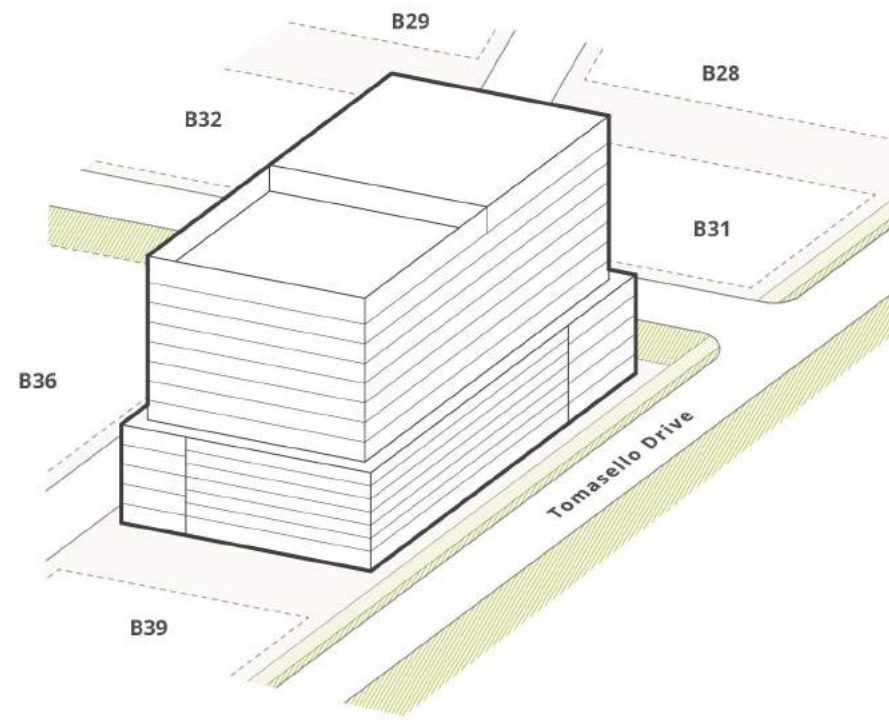
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

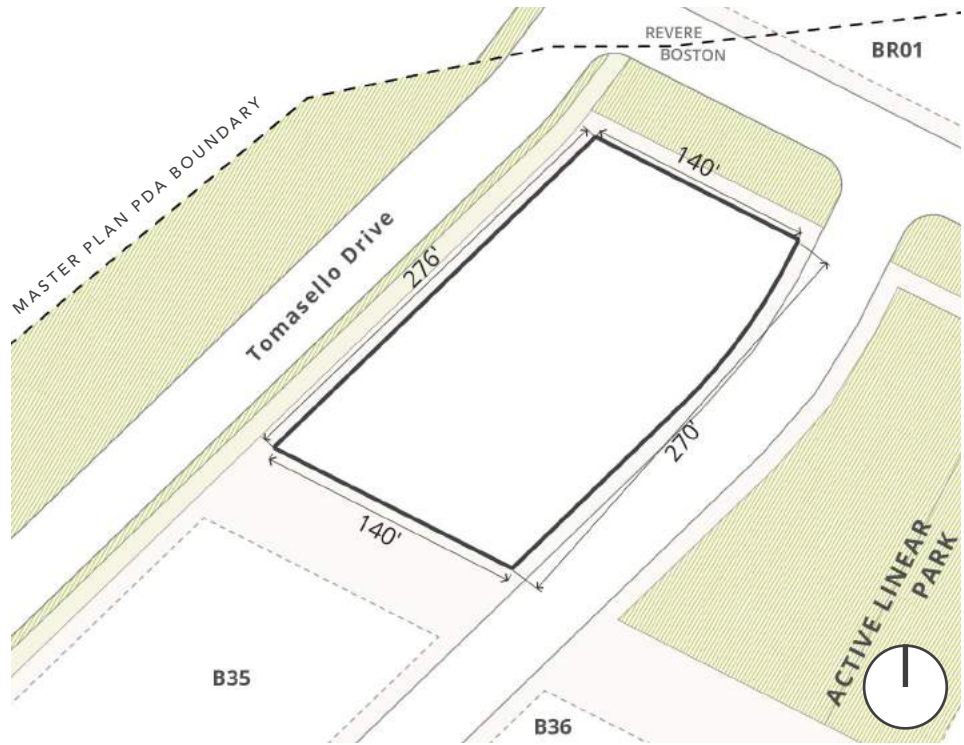


Building Massing Axon

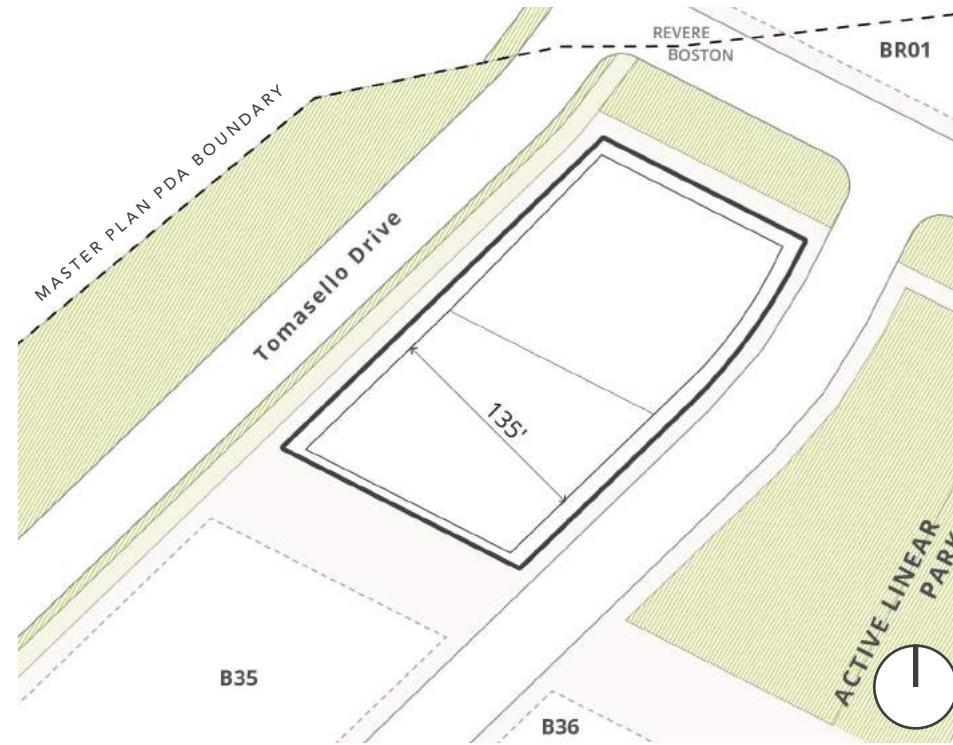


Proposed GFA	335,039 sf
Max Building Height	220'

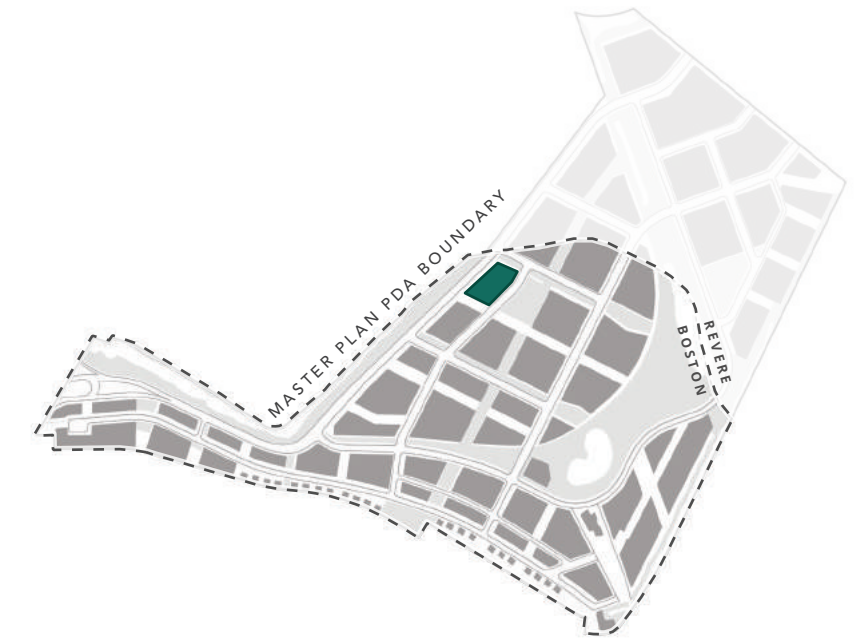
Phase 4B | Block 35
Suffolk Downs Redevelopment



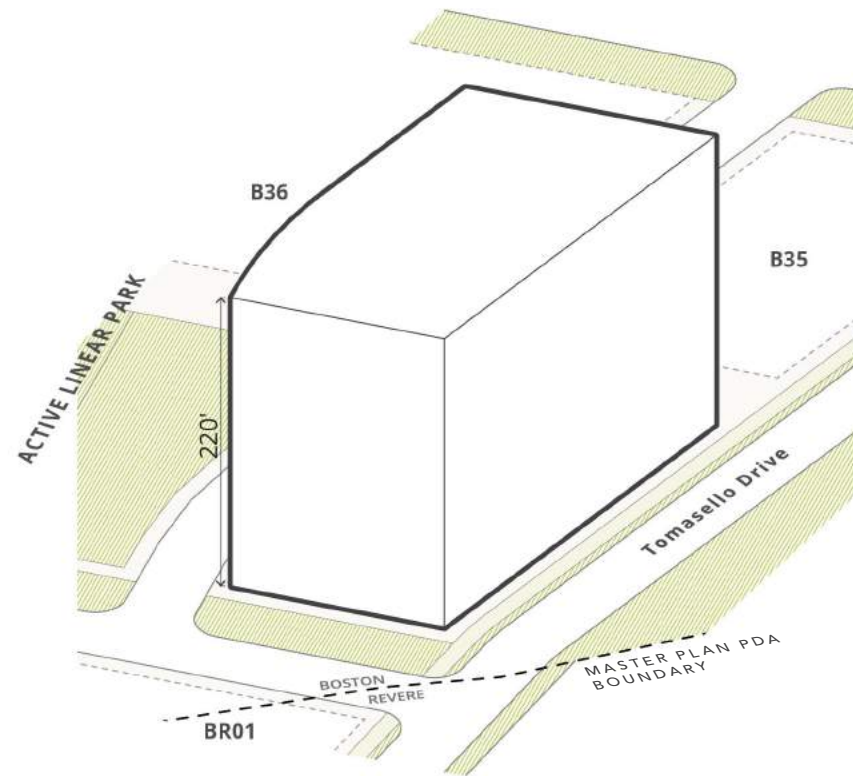
Building Envelope Plan



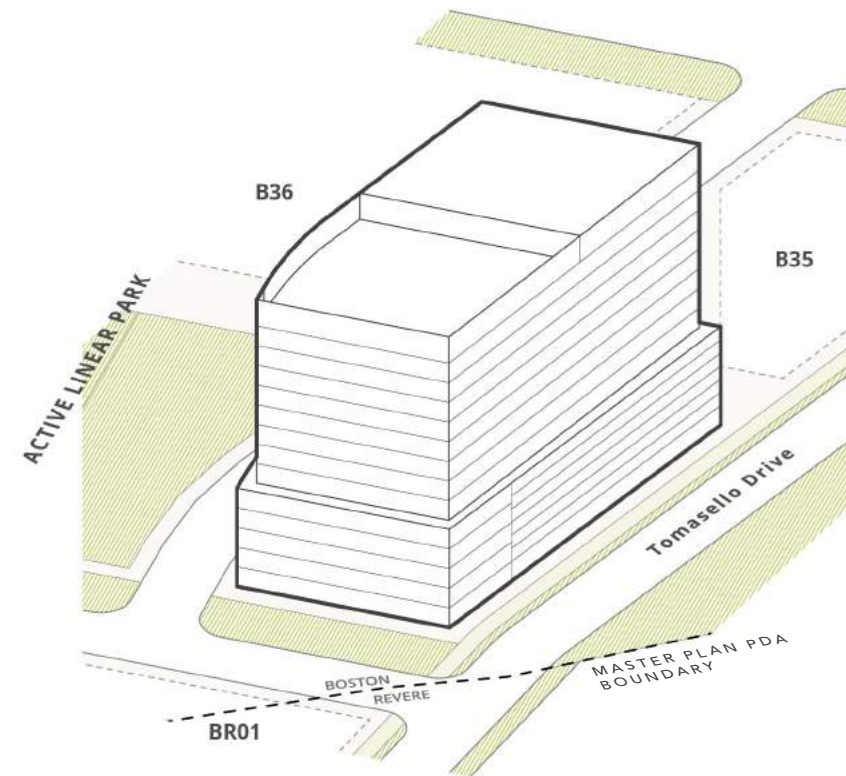
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

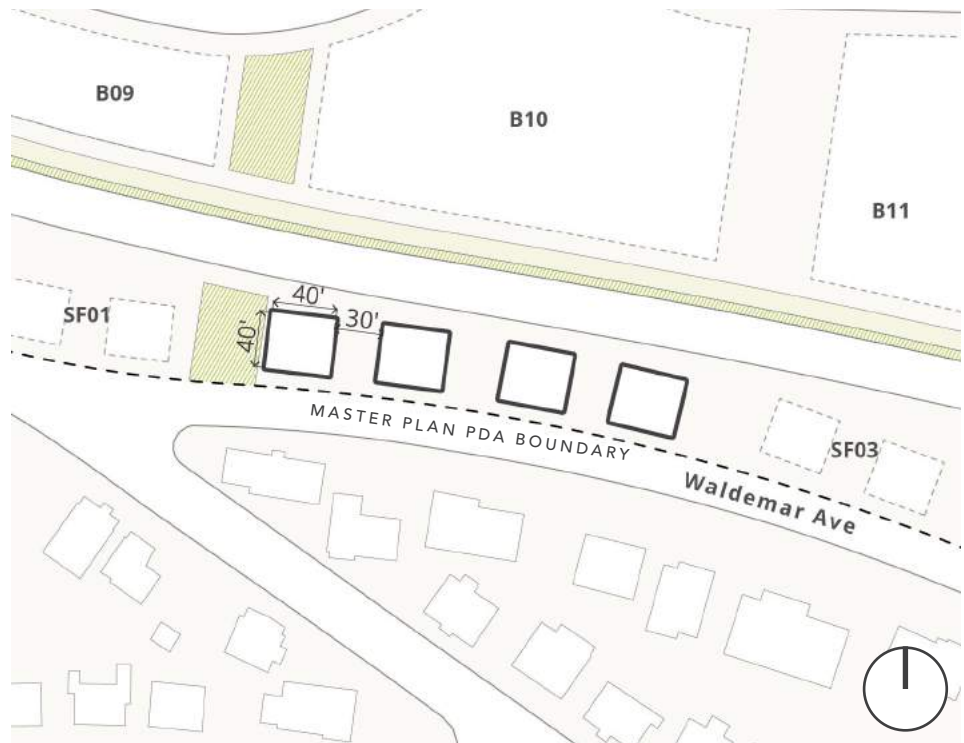


Building Massing Axon

Proposed GFA **338,553 sf**

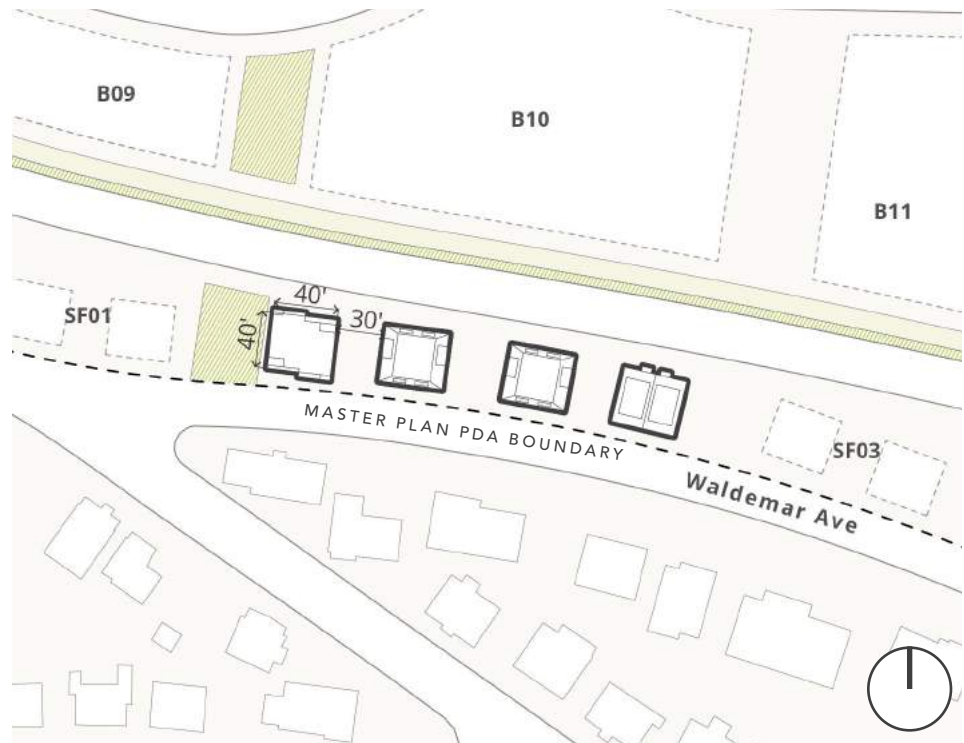
Max Building Height **220'**

Phase 4B | Block 39
Suffolk Downs Redevelopment



Building Envelope Plan

0 50 100 200

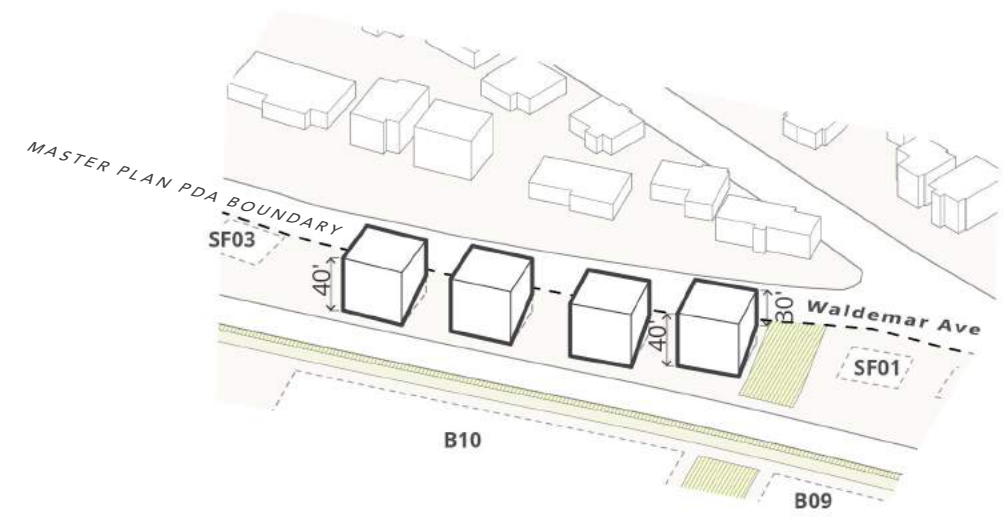


Building Massing Plan

0 50 100 200



Key Plan



Building Envelope Axon



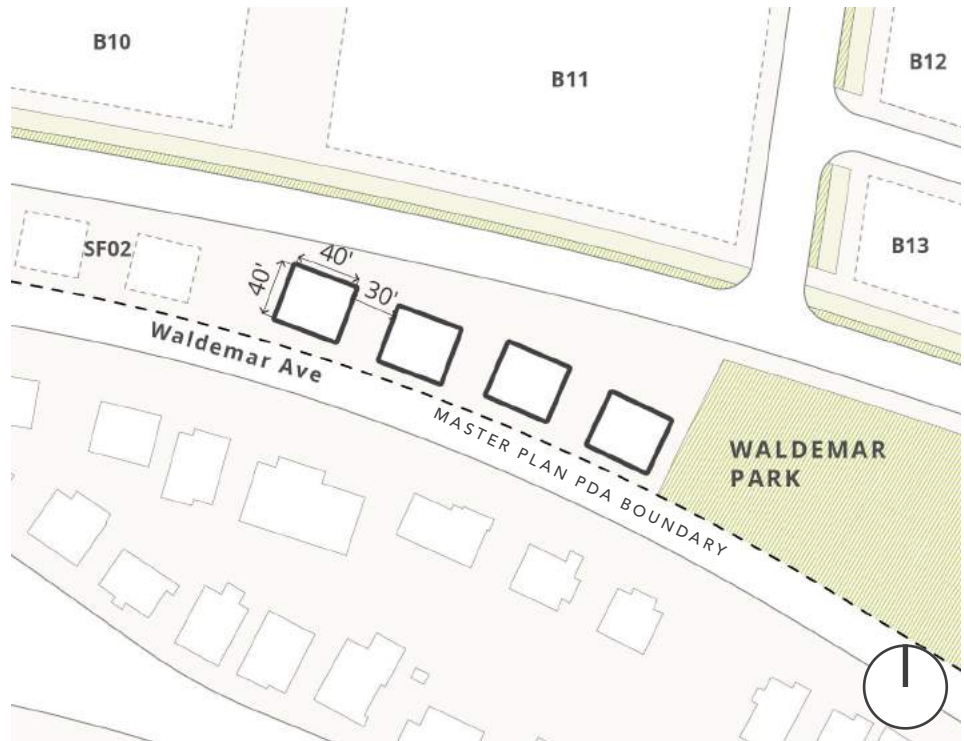
Building Massing Axon



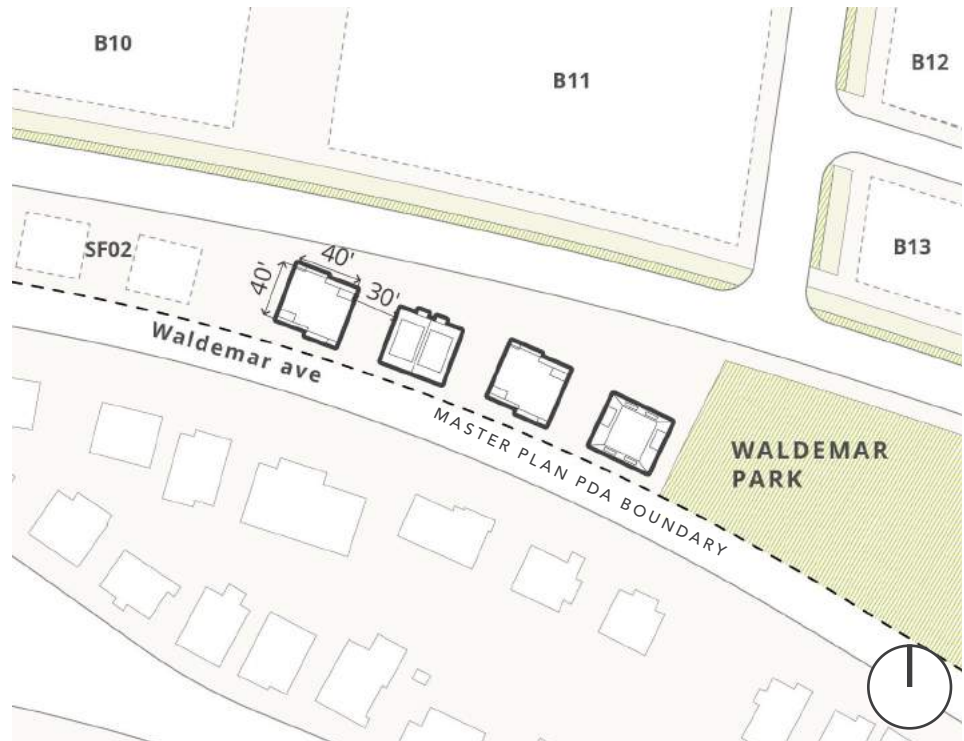
Proposed GFA **16,672 sf**

Max Building Height **40'**

Phase 4B | Block SF02
Suffolk Downs Redevelopment



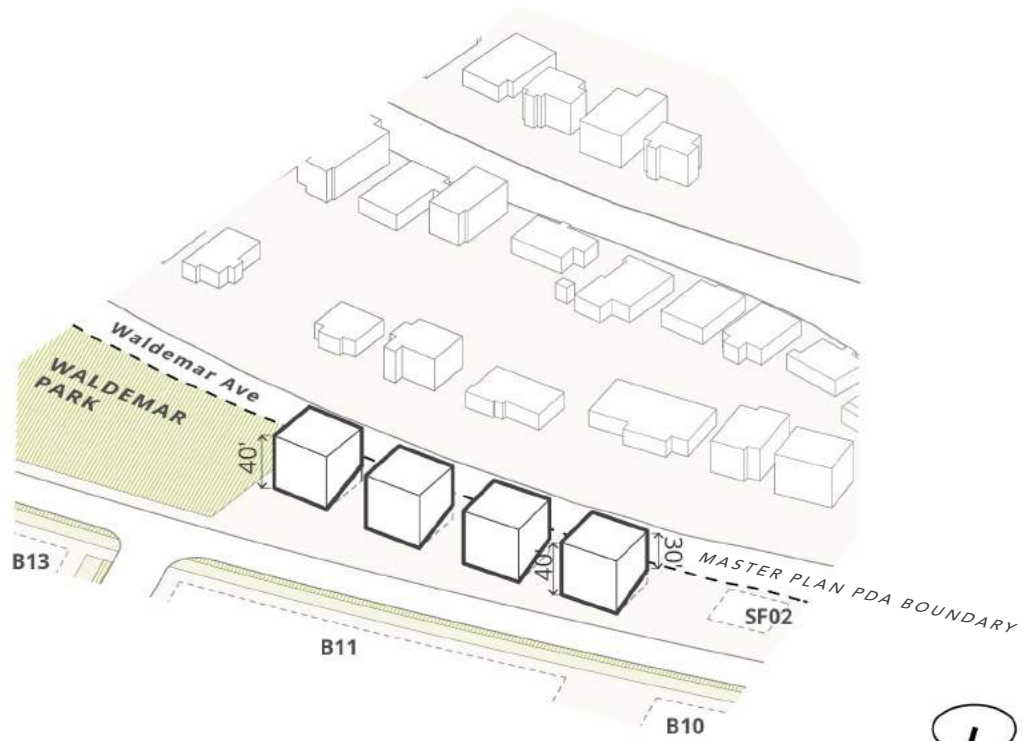
Building Envelope Plan



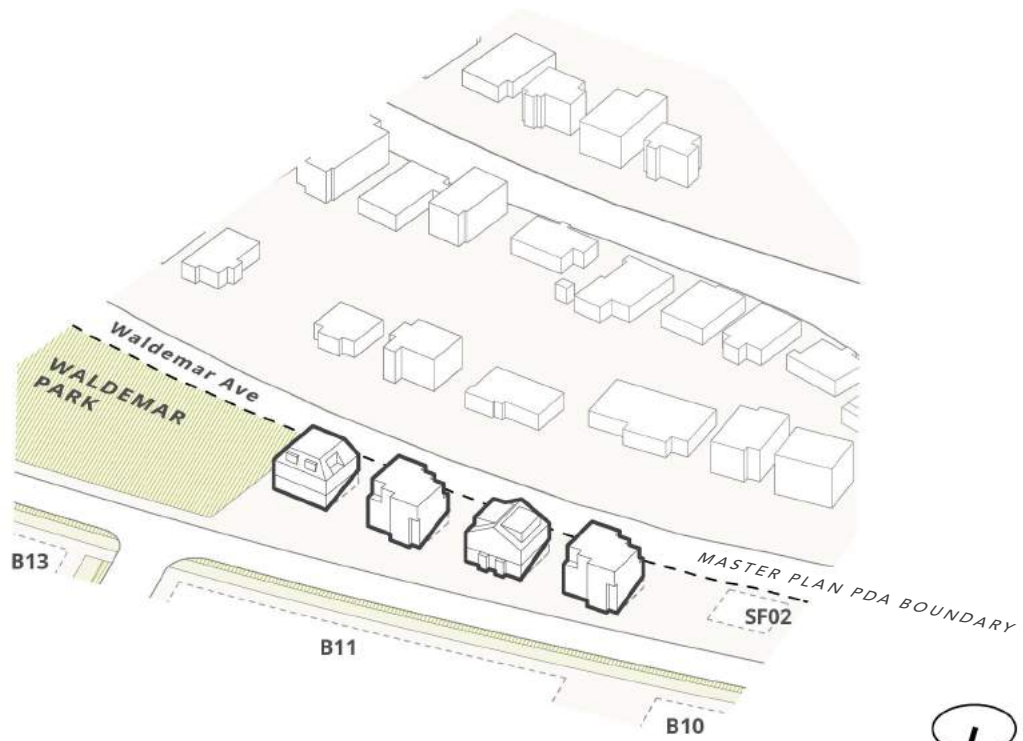
Building Massing Plan



Key Plan



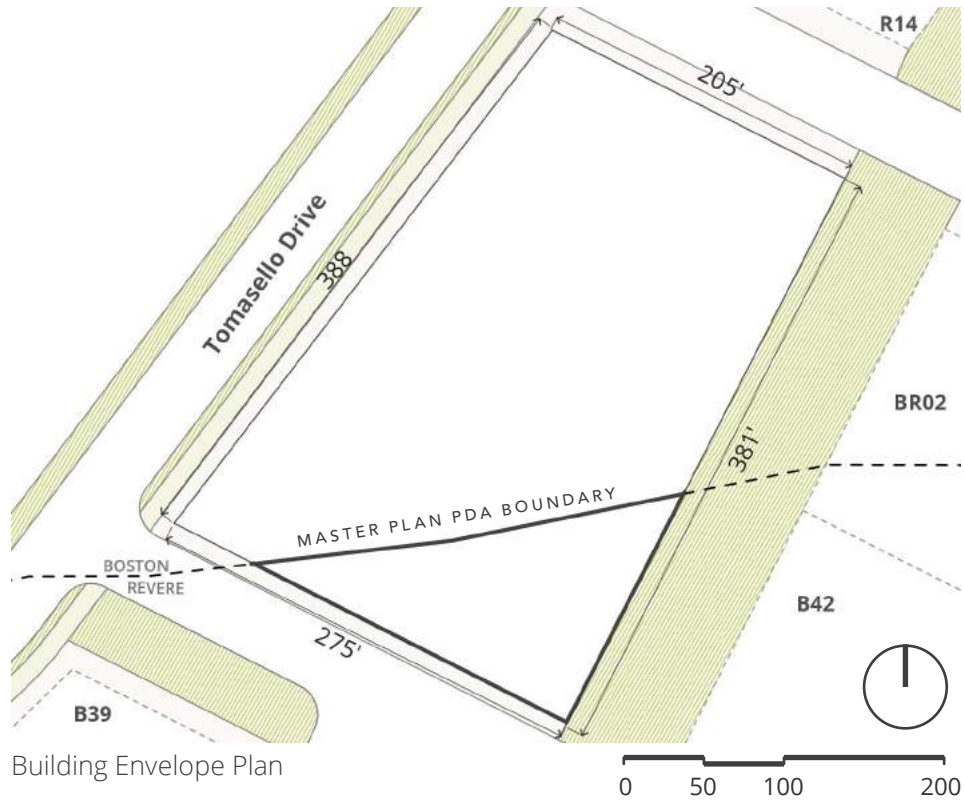
Building Envelope Axon



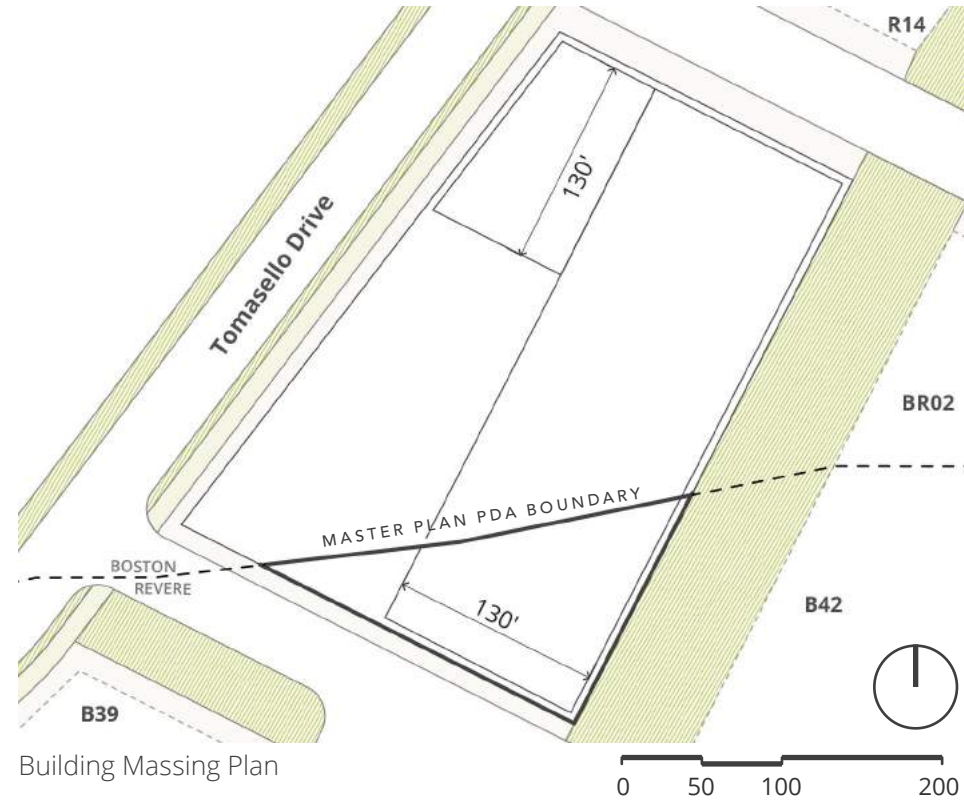
Building Massing Axon

Proposed GFA	16,672 sf
Max Building Height	40'

Phase 4B | Block SF03
Suffolk Downs Redevelopment



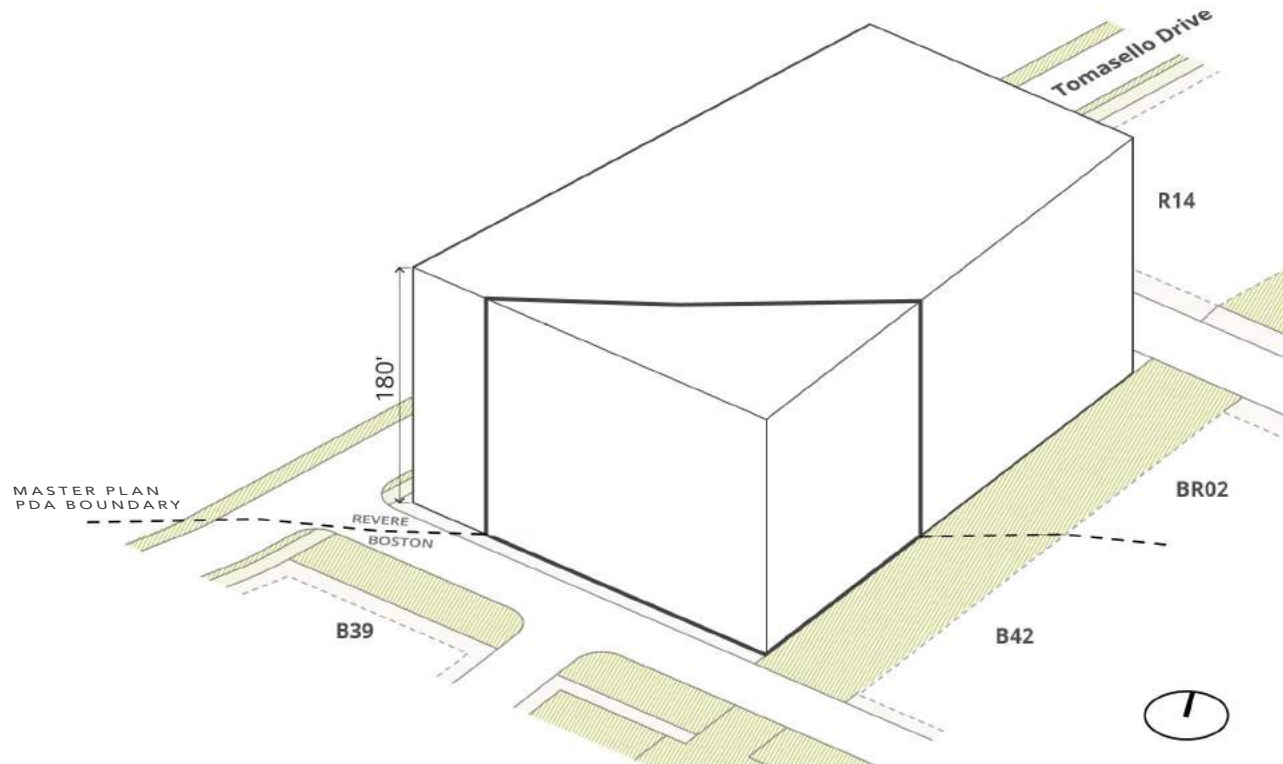
Building Envelope Plan



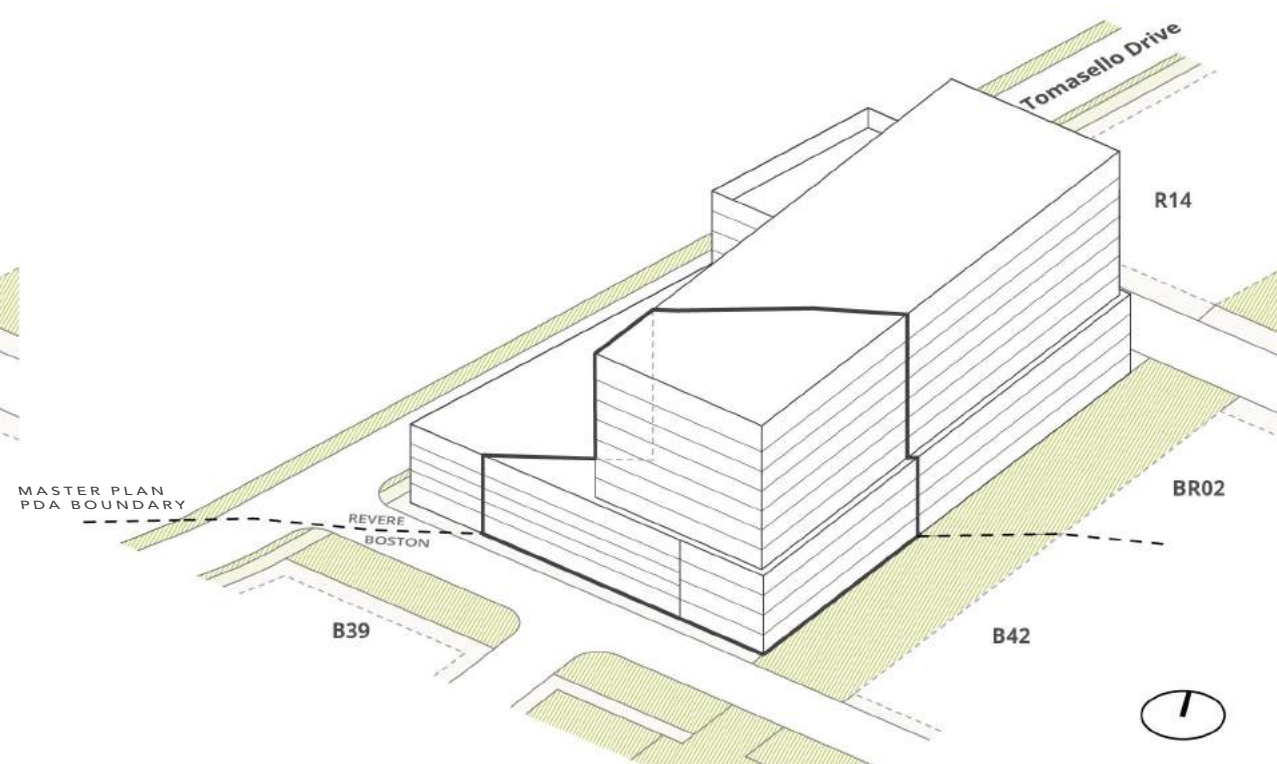
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon



Building Massing Axon

Proposed GFA (in Boston)	98,169 sf
Max Building Height	180'

Phase 4B | Block BR01
Suffolk Downs Redevelopment

Anexo E

Listado de usos permitidos¹

Usos de laboratorio, 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 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 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 esté lista para ser

¹ 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.

llevada, pastelería, café, comedor, delicatessen y/o 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 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 menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, tienda de mercadería general con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y 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 y de cuidados custodiales.

Usos para educación y para 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 obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos 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 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 usos auxiliares

- Usos complementarios y usos auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o 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 operación segura y adecuada de un uso principal legal, almacenamiento o 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.

Anexo F

Suffolk Downs

Resumen de beneficios públicos y de las medidas de mitigación relacionadas con el proyecto 16 de enero de 2019

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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, 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, 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 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 en Boston y 13 acres adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13% (hasta 900 unidades asequibles estimadas).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales
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 considerables para la Ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.	Todas las fases de construcción
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 Empleos será de \$9.03 y de \$1.78 por pie cuadrado de Usos con Impacto del Desarrollo después de los	Todos los edificios en Boston que incluyen Usos con Impacto del Desarrollo

primeros 100,000 pies cuadrados	
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 2,000 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.	Construcción de la Fase 1B
Pagos por mitigación de flujo 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 puestos para estacionar bicicletas, y estaciones de bicicletas compartidas.	Todas las fases de construcción
Avanzar con los objetivos de adaptación de la Ciudad de Boston con mejoras diseñadas para controlar sucesos de 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
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 [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	Construcción de la Fase 1R

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 (consulte la Tabla 5-3 del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental [Draft Environmental Impact Report, DEIR]/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto [Draft Project Impact Report, DPIR]).	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.	Todas las fases de construcción: consulte la Figura 1.1 del DPIR
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 más grandes.	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 infiltrar 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
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 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	Construcción de la Fase 2B/2R

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.	
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
Tránsito [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
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 Furlong Drive	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
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2,000,000 ft ²
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la	En 2,000,000 ft ²

izquierda hacia el sur)	
Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive (Super Street)	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 1A en Curtis Street	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 1A en Revere Street	En 5,500,000 ft ²
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5,500,000 ft ²
Bennington Street en Saratoga Street	En 5,500,000 ft ²
Plaza Day (cinco intersecciones)	En 5,500,000 ft ²
Brown Circle	En 5,500,000 ft ²
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7,000,000 ft ²
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7,000,000 ft ²
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
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 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.	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 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 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 mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar 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 pies de la base de la Ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21.5 pies 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 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 pies 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	Todas las fases del diseño

contrarreste los efectos de los veranos cada vez más calurosos.	
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 para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de zonas de 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 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 (consulte el Apéndice G DEIR/DPIR).	DEIR/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 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 límite de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere

Como se utilizó en 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 reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.

*****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 [__]**

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 reurbanización propuesta de la parte de East Boston (el “**PDA del Plan Maestro**”) de los aproximadamente 161 acres 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 pies cuadrados 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) 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) 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 _____ 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 edificación dentro del Proyecto de la Fase 5, conforme a las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para la certificación 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 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 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 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 acres, está ubicado dentro del Sitio Suffolk Downs más grande (aproximadamente 161 acres) en la parte sudoeste. Limita con Waldemar Avenue al sur, con la Ruta 1A al oeste y con un parque de almacenamiento de 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 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, conforme con este Plan de Desarrollo, y para facilitar el derecho de propiedad y el financiamiento independiente, se prevé que el Sitio de la Fase 5 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). Actualmente, el Sitio de la Fase 5 incluye partes de Tomasello Drive y de la entrada al Sitio Suffolk Downs 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 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 y de usos activos, 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 quinta fase de Boston del extenso Sitio de Suffolk Downs, con una extensión de aproximadamente 40 acres (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 pies cuadrados (alrededor de 4.5 acres) 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 nueve (9) edificios (B01-09), 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 pies cuadrados de Superficie Construida, de los que, aproximadamente, 1,199,000 pies cuadrados totalmente construidos se utilizarán con fines residenciales y, aproximadamente, 163,000 pies cuadrados totalmente construidos se utilizarán con fines no residenciales, como se describe en más detalle en el **Anexo D**, y con fines relacionados 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 una variedad de materiales para garantizar un entorno para el peatón y una experiencia visual abundantes. 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 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 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 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 del cálculo de la Altura de Construcción. “Superficie 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 del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

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 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 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 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**, 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 solamente para fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a estacionamientos, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y para usos 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 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 pies cuadrados (alrededor de 4.5 acres) 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 una asociación de propietarios del Sitio Suffolk Downs construirá y mantendrá el espacio abierto o las partes de este, como espacio abierto al público. 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.

7. Transporte. El Proyecto de la Fase 5 implicará la construcción de la quinta fase de una red más grande de calles, de 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 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 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 Informe Preliminar del Impacto del Proyecto establece un programa propuesto de mitigación del tráfico y mejoras en el transporte que se implementarán en relación con el Proyecto Maestro, incluidas las mejoras extensivas a la Ruta 1A y de otras calles, un programa robusto de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de autobús de enlace dentro del Sitio Suffolk Downs para atender a la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de 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 Mejoras del Transporte 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 Acuerdo de Plan de Acceso al Transporte 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.

8. Estacionamiento y carga propuestos. Según se contempla actualmente, los estacionamientos del Proyecto de la Fase 5 incluirán la capacidad para cada estacionamiento de hasta 744 vehículos en el conjunto, con superficie adicional proporcionada en las 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. 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 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 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, 1,199,000 pies cuadrados de Superficie Construida para usos residenciales y para usos 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 asequibles en el marco del programa de viviendas conforme con la Política de Desarrollo Incluyente del Alcalde (Mayor's Inclusionary Development Policy) y 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 Vivienda Asequible que celebrarán el Proponente y la BPDA con respecto al Proyecto Maestro, el propietario de cada edificio residencial celebrará un Acuerdo 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.

Como requisito para la emisión del primer permiso de construcción para 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) 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) 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 rótulo 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 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, vivaces y 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. 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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, personas mayores y familias), incluida una cantidad considerable de unidades asequibles 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 de deporte y 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, 2,500 pies 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 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 construida de los Usos con Impacto del Desarrollo, sujetas a una excepción para los primeros 100,000 pies cuadrados de Superficie Construida de Usos con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.

- h. Aplique los principios del Desarrollo Orientado al 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 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 fuerte programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de autobús de enlace dentro del sitio Suffolk Downs para la estación de la línea azul de Suffolk Downs, servicio de autobús de enlace a ubicaciones fuera del sitio, estacionamiento para bicicletas e instalaciones para compartir bicicletas.
- k. Avance los objetivos y 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 los objetivos y 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 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 de frecuencia de 100 años, y que se adapten tanto a la inundación en la

costa como 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.

En el **Anexo F**, se adjunta un 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.

15. **Procedimientos de revisión del desarrollo.** El Proyecto de la Fase 5 está sujeto a la Revisión de 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 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 revisar la solicitud propuesta.
- b. Luego de la reunión previa a la presentación, el Proponente presentará un paquete de revisión del diseño de edificios para la parte correspondiente del Proyecto de la Fase 5, que deberá contener 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 reflejo solar y a luz del día/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 y

(vi) 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.

- 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.

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 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, 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 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 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 Construida Total, la Superficie Construida Residencial o la Superficie 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 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 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 para que quede más cerca al 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]

METES AND BOUNDS DESCRIPTION

Suffolk Downs Boston Phase 5B

A certain building phase in the Commonwealth of Massachusetts, County of Suffolk, City of Boston, shown as Phase 5B on a plan entitled "Suffolk Downs Boston Phases 1B-5B", dated January 29, 2019, prepared by Beals and Thomas, Inc. More particularly bounded and described as follows:

Beginning at a point on the northerly sideline of Waldemar Avenue, thence running;

N 00° 14' 08" W	90.00 feet to a point, thence turning and running;
S 89° 45' 52" W	108.89 feet to a point on the easterly sideline of Route 1A, said last two courses by land now or formerly of Passe Inc., thence turning and running;
N 30° 38' 03" E	680.72 feet to a point, said last course being by the easterly sideline of Route 1A, thence turning and running;
S 72° 55' 46" E	102.09 feet to a point, thence turning and running;
N 30° 38' 04" E	35.00 feet to a point on the city line between Boston and Revere, said last 2 courses by land now or formerly of TOSCO Terminal Company, thence turning and running;
S 72° 55" 46" E	143.76 feet to a point, thence turning and running;
S 58° 55' 56" E	615.50 feet to a point, thence turning and running;
S 56° 06' 46" E	304.47 feet to a point, thence turning and running;
EASTERLY	155.68 feet by a curve to the left with a radius of 120.00 feet, thence turning and running;
N 49° 33' 19" E	47.37 feet to a point, said last 5 courses being by the city line between Boston and Revere and by land now or formerly of TOSCO Terminal Company, thence turning and running;
S 08° 15' 28" W	430.02 feet to a point on the northerly sideline of Waldemar Avenue, said course being over and upon land of Sterling Suffolk Racecourse, LLC, thence turning and running;
WESTERLY	161.35 feet by a non-tangent curve to the right with a radius of 828.45 feet, thence turning and running;

N 73° 54' 48" W 663.79 feet back to a point, thence turning and running;
WESTERLY 210.98 feet by a curve to the left with a radius of 740.61 feet,
 thence turning and running;
S 89° 45' 52" W 385.00 feet to the point of beginning, said last 4 courses being by the
 northerly sideline of Waldemar Avenue.

Containing 738,234 square feet more or less, or 16.948 acres, more or less.

Anexo B

Representación del Sitio de la Fase 5

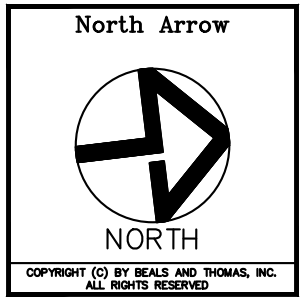
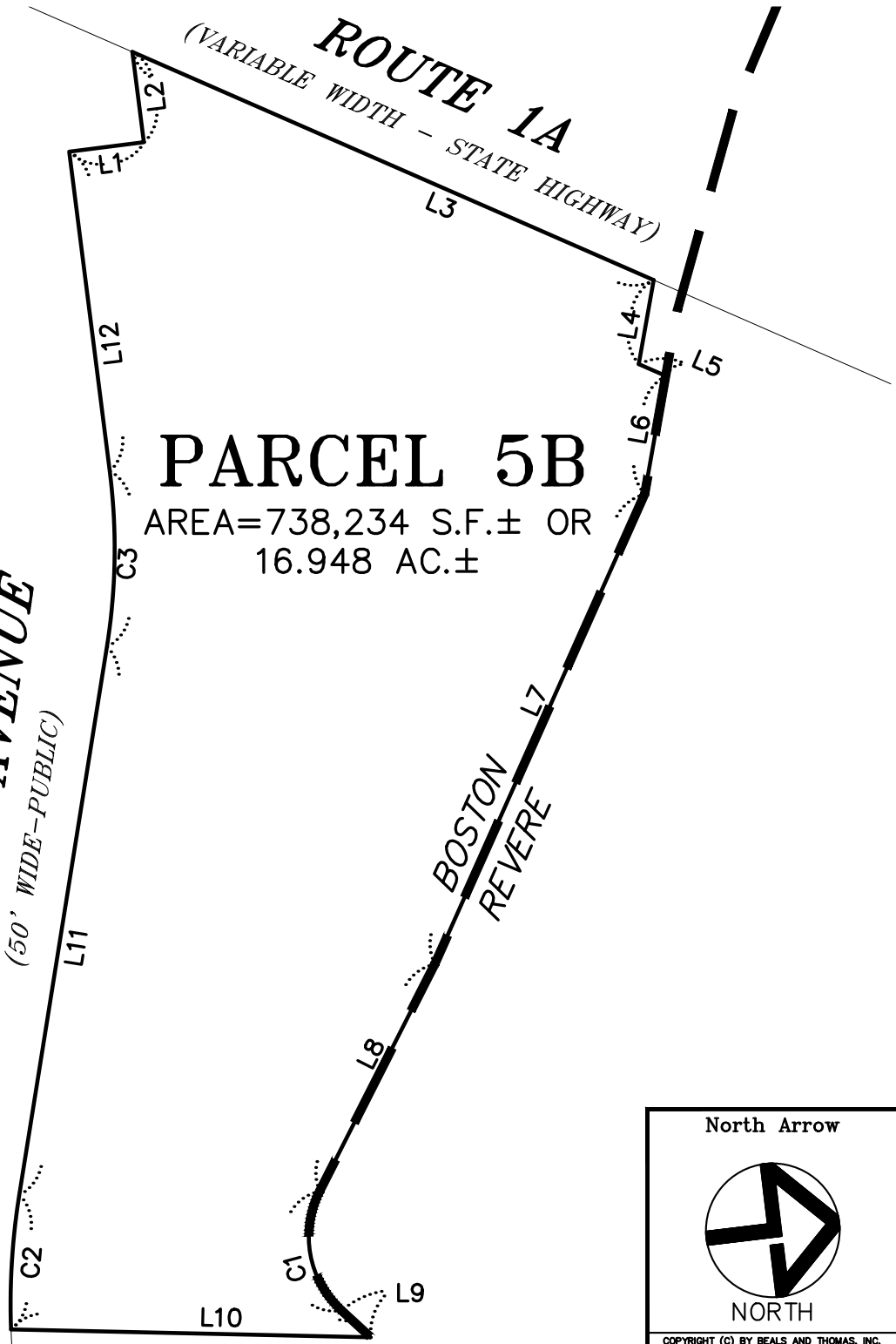
[consulte el adjunto]

WALDEMAR AVENUE
(50' WIDE-PUBLIC)

ROUTE 1A
(VARIABLE WIDTH - STATE HIGHWAY)

PARCEL 5B

AREA=738,234 S.F.± OR
16.948 AC.±



Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
One Congress Street, 11th Floor
Boston, Massachusetts

Phase 5B Exhibit
Scale: 1"=200' Date: 01/29/2019
Source File: 285402B012A
Drawing No. 285402P148A-011
B+T Project No. 2854.02

Line Table		
Line #	Direction	Length
L1	N0° 14' 08"W	90.00
L2	S89° 45' 52"W	108.89
L3	N30° 38' 03"E	680.72
L4	S72° 55' 46"E	102.09
L5	N30° 38' 04"E	35.00
L6	S72° 55' 46"E	143.76
L7	S58° 55' 56"E	615.50
L8	S56° 06' 46"E	304.47
L9	N49° 33' 19"E	47.37
L10	S8° 15' 28"W	430.02
L11	N73° 54' 48"W	663.79
L12	S89° 45' 52"W	385.00

Curve Table			
Curve #	Length	Radius	Delta
C1	155.68	120.00	74°19'55"
C2	161.35	828.45	11°09'33"
C3	210.98	740.61	16°19'20"

Suffolk Downs
Boston Phases 1B-5B
 Boston, Massachusetts
The McClellan Highway
Development Company, LLC.
 One Congress Street, 11th Floor
 Boston, Massachusetts

Phase 5B Exhibit
Line & Curve Tables
 Scale: 1"=200' Date: 01/29/2019
 Source File: 285402B012A
 Drawing No. 285402P148A-012
 B+T Project No. 2854.02

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]



Key

Orient Heights Transition Zone

B01:	163,410 sf
B02:	74,945 sf
B03:	213,924 sf
B04:	154,017 sf
B05:	184,365 sf
B06:	144,194 sf
B07:	148,917 sf
B08:	100,171 sf
B09:	162,031 sf
SF01:	16,672 sf

Phase 5B Residential **1,199,236 sf**

Phase 5B Non - Residential **163,410 sf**

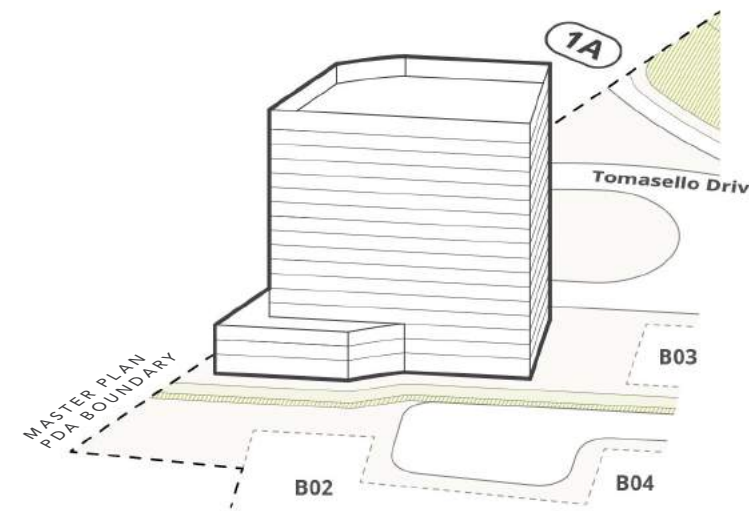
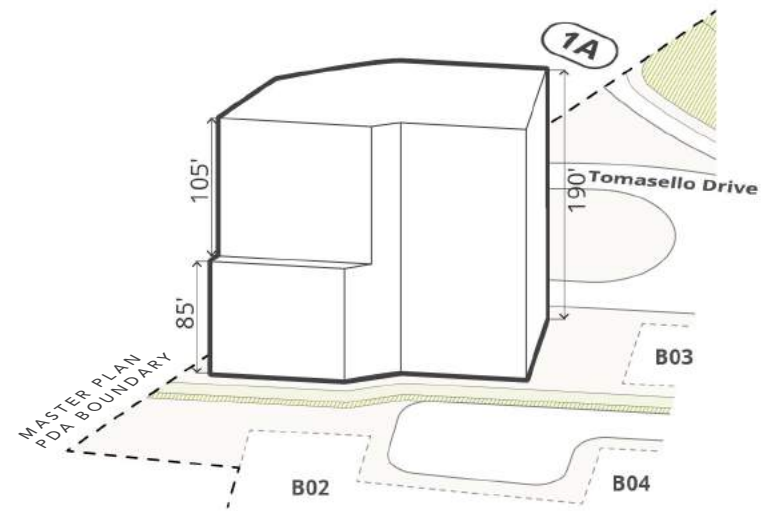
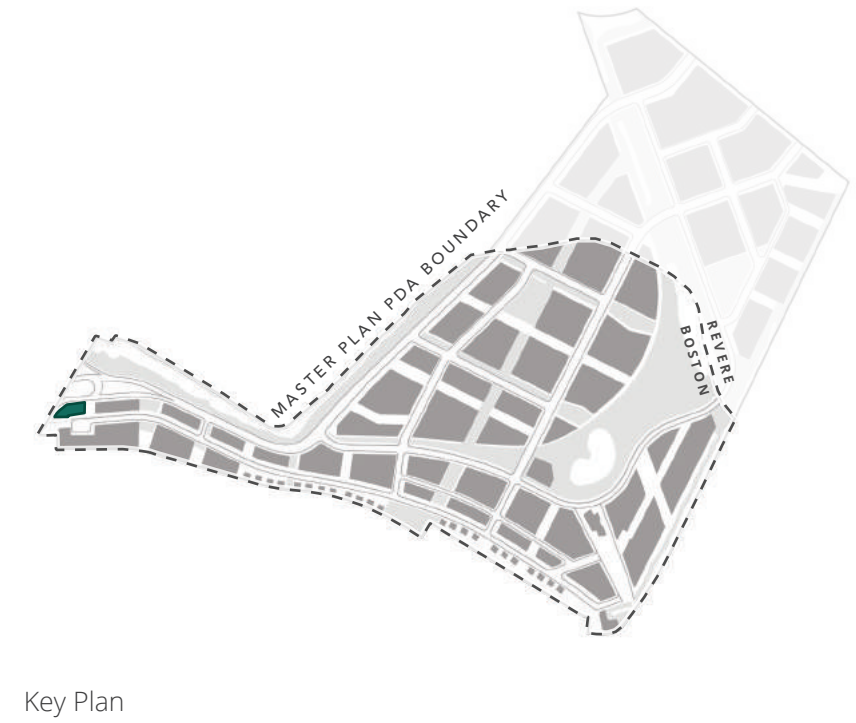
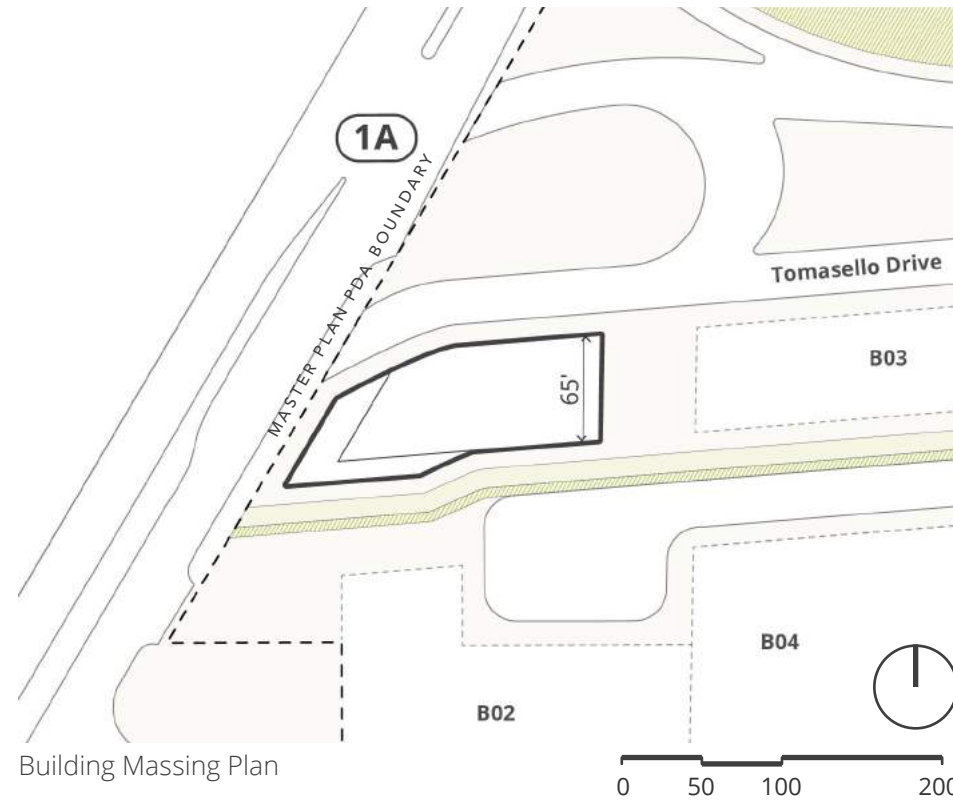
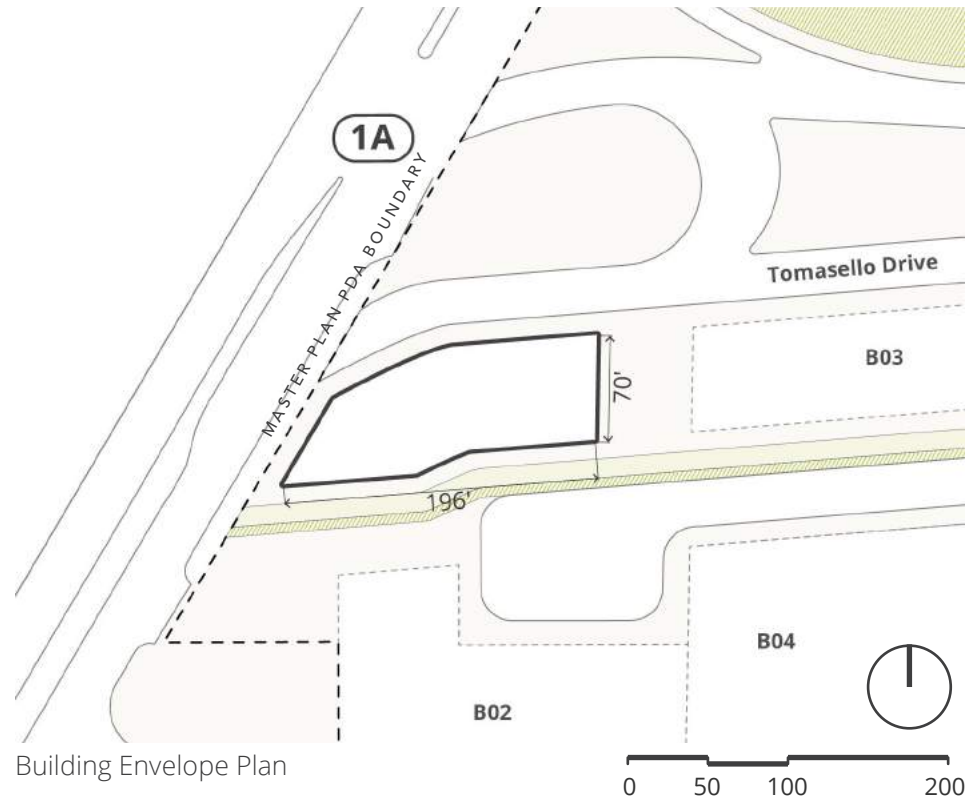
TOTAL PHASE 5B
1,362,646 sf

Phase 5B
Suffolk Downs Redevelopment

Anexo D

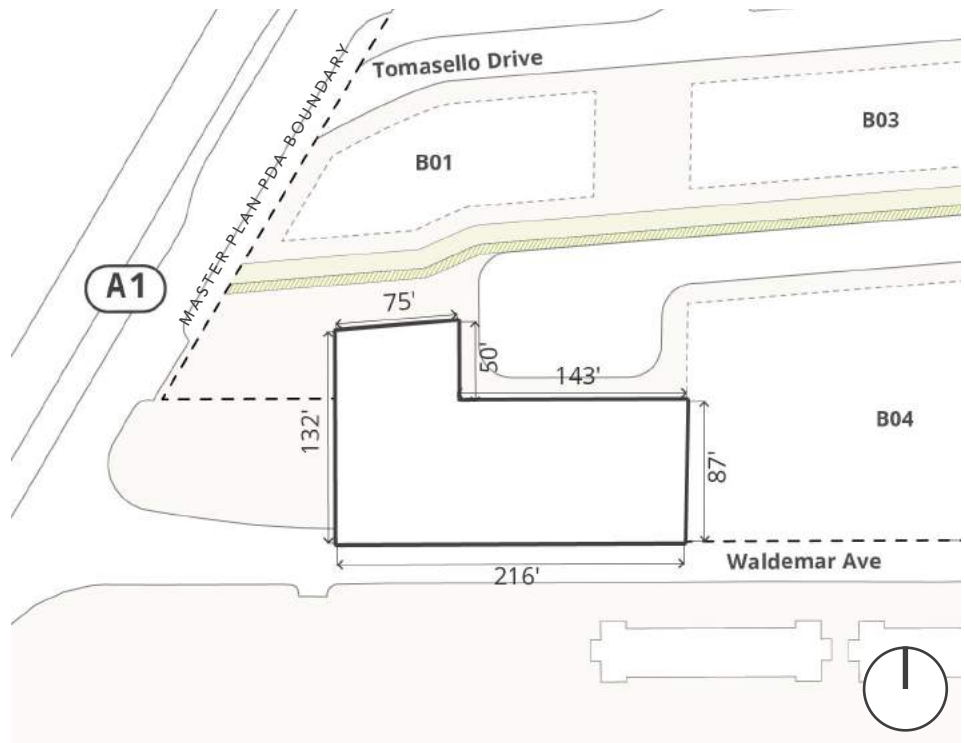
Uso, dimensiones y planos de volumen de los edificios

Edificio	Uso principal	Altura máxima (pies)	Superficie Construida Aproximada (pies cuadrados)
B01	Comercial	190	163,410
B02	Vivienda	85	74,945
B03	Vivienda	190	213,924
B04	Vivienda	85	154,017
B05	Vivienda	190	184,365
B06	Vivienda	85	144,194
B07	Vivienda	190	148,917
B08	Vivienda	85	100,171
B09	Vivienda	190	162,031
SF01	Vivienda	40	16,672
Total			1,362,646

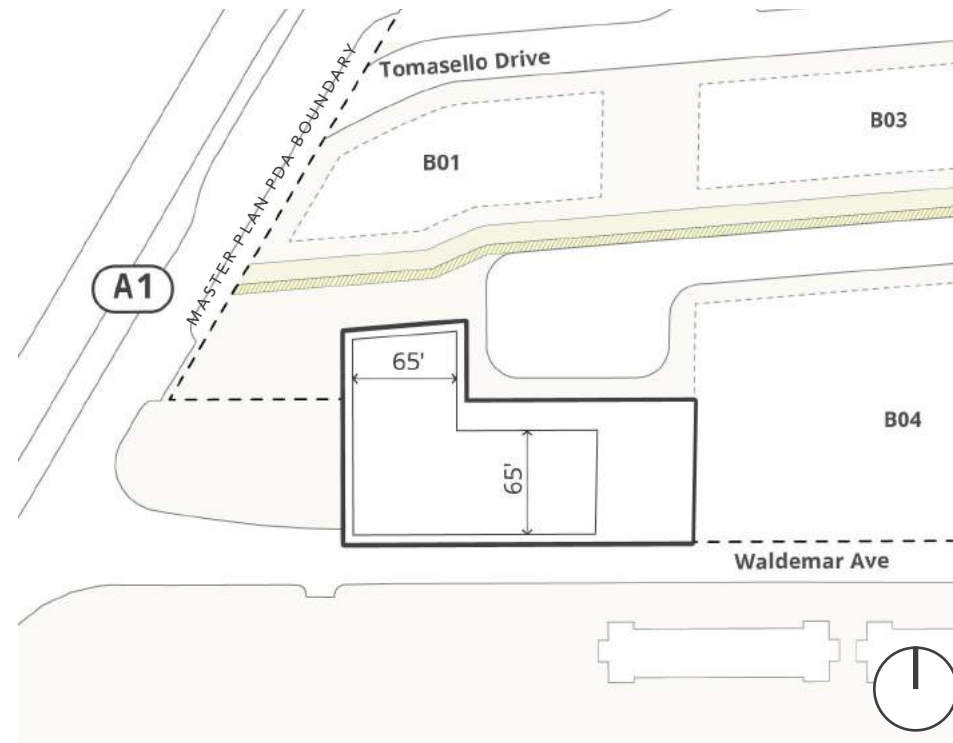


Proposed GFA	163,410 sf
Max Building Height	190'

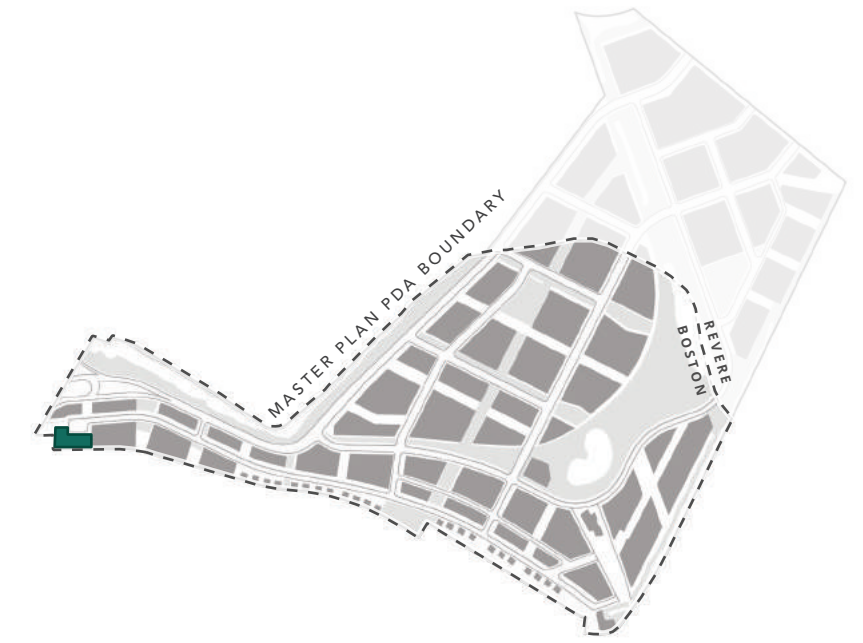
Phase 5B | Block 01
Suffolk Downs Redevelopment



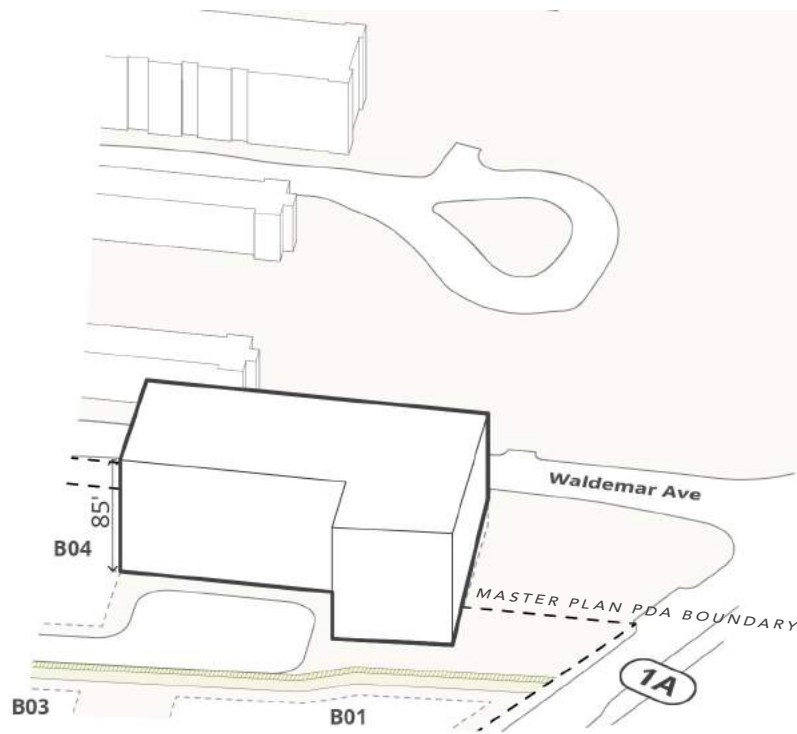
Building Envelope Plan



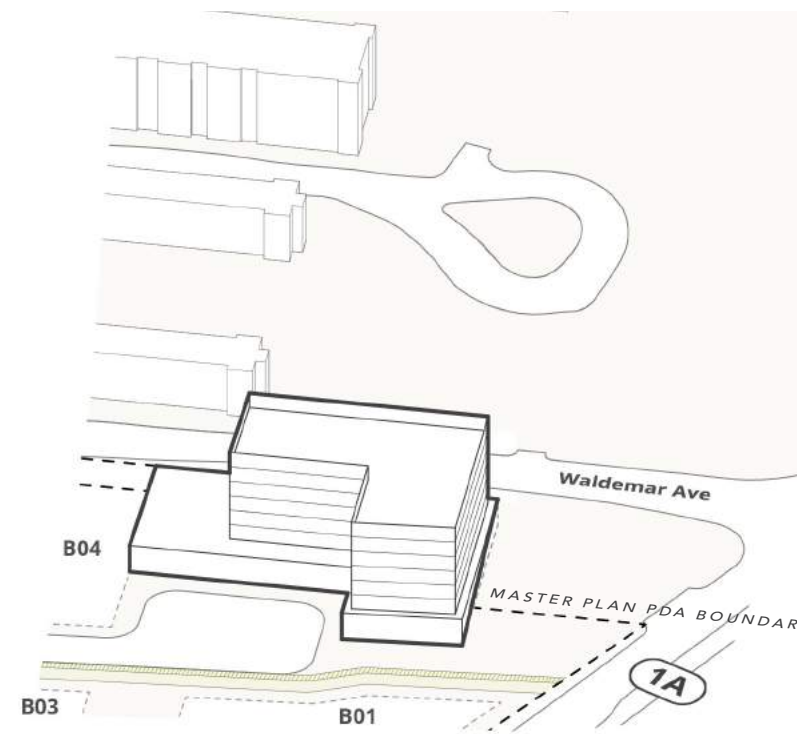
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

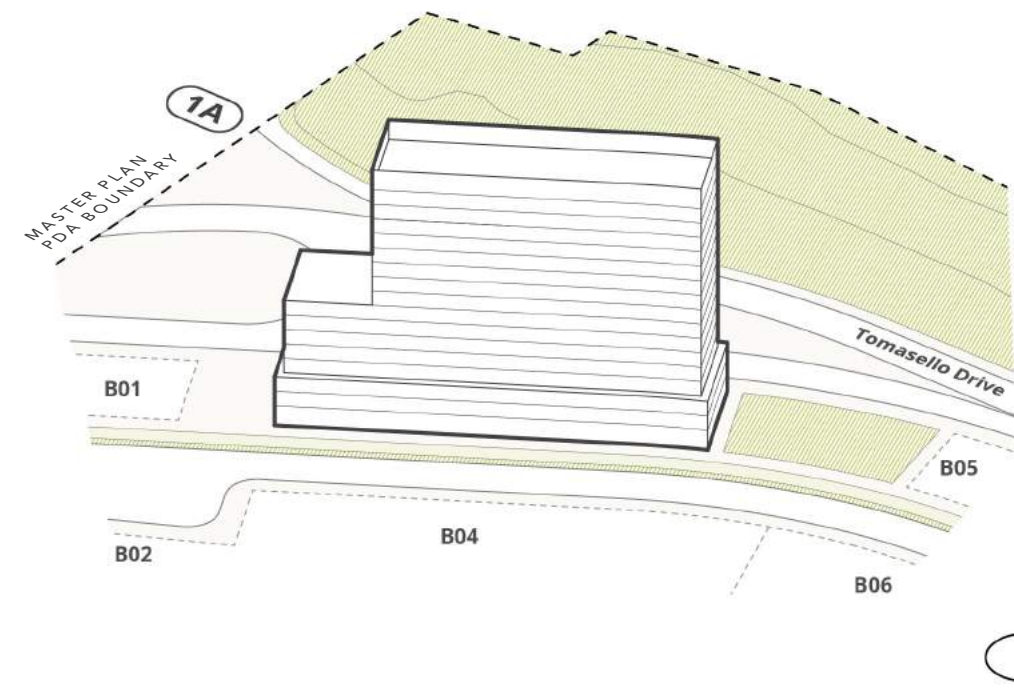
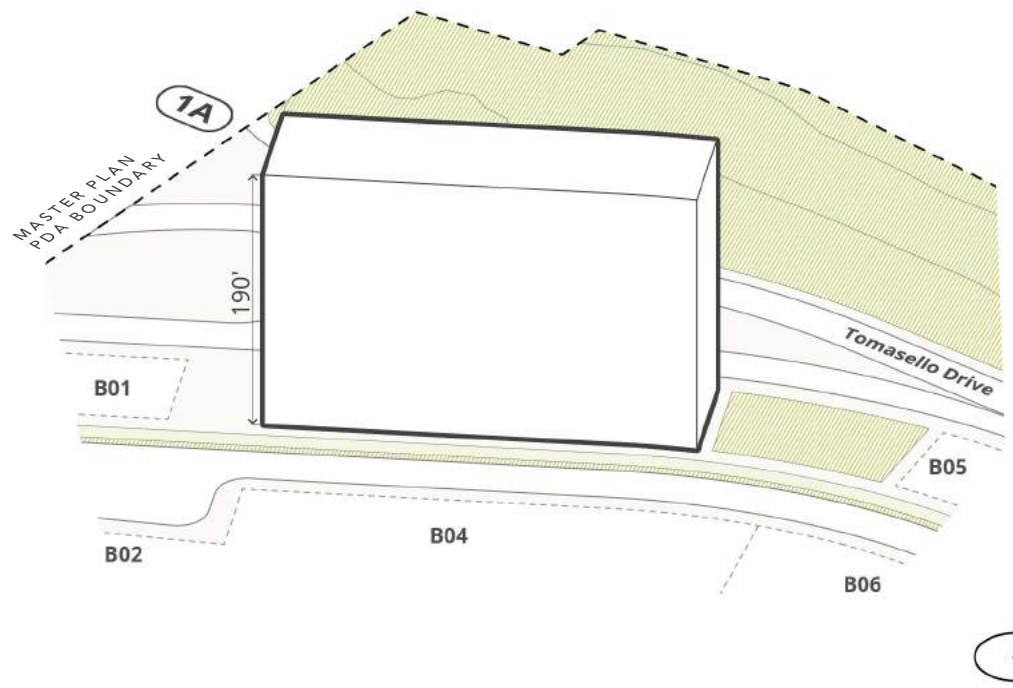
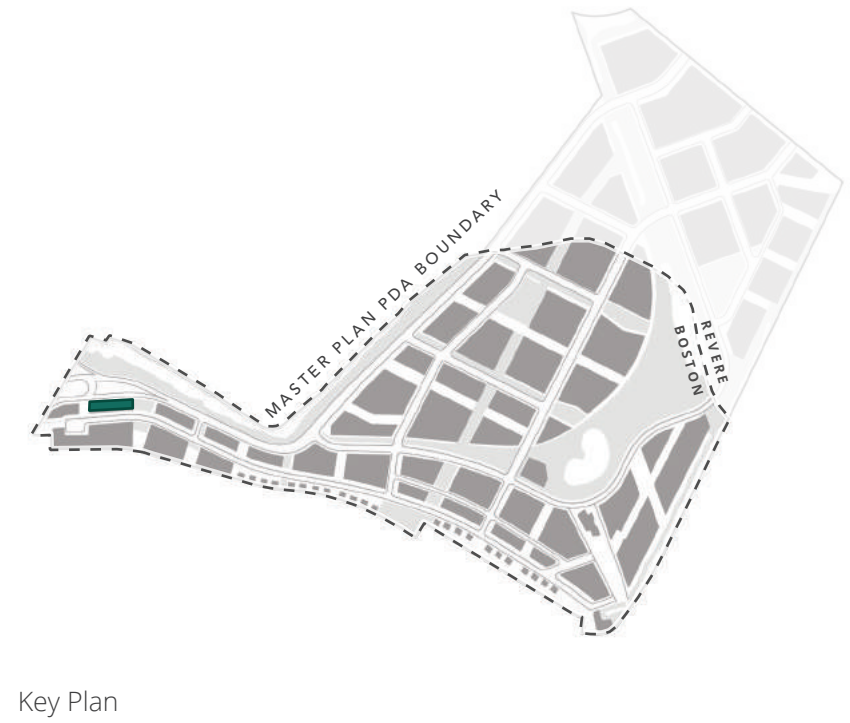
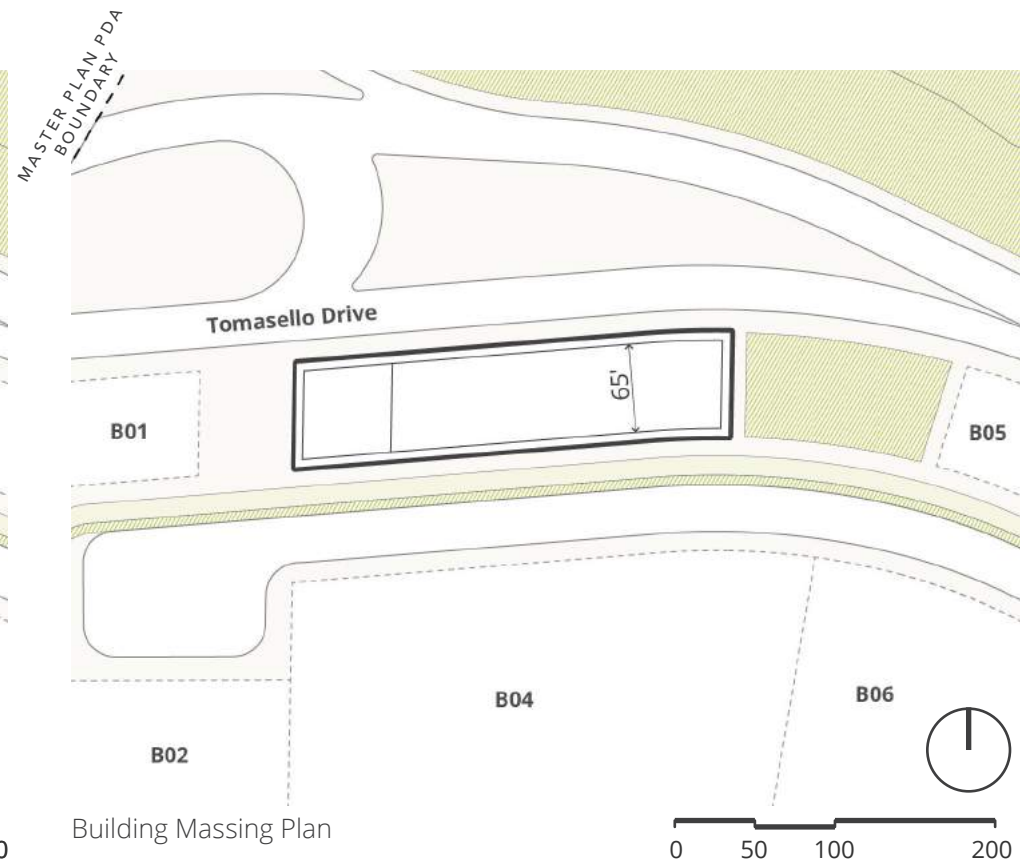
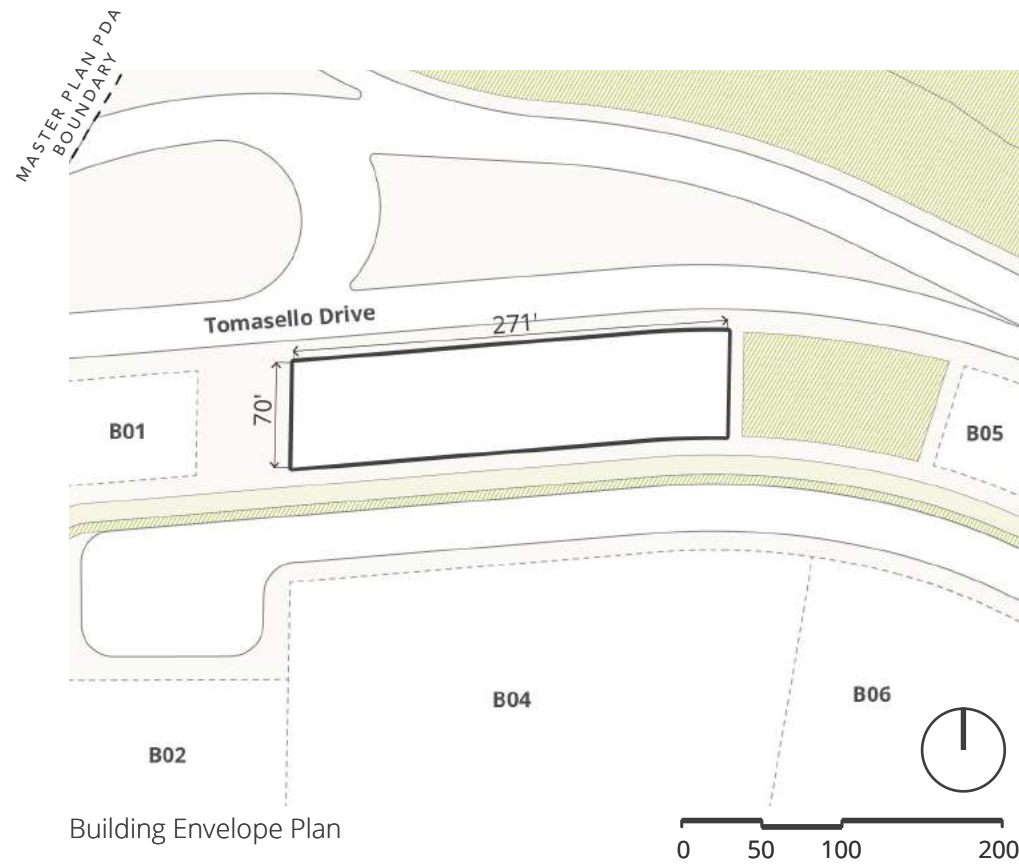


Building Massing Axon

Proposed GFA **74,945 sf**

Max Building Height **85'**

Phase 5B | Block 02
Suffolk Downs Redevelopment

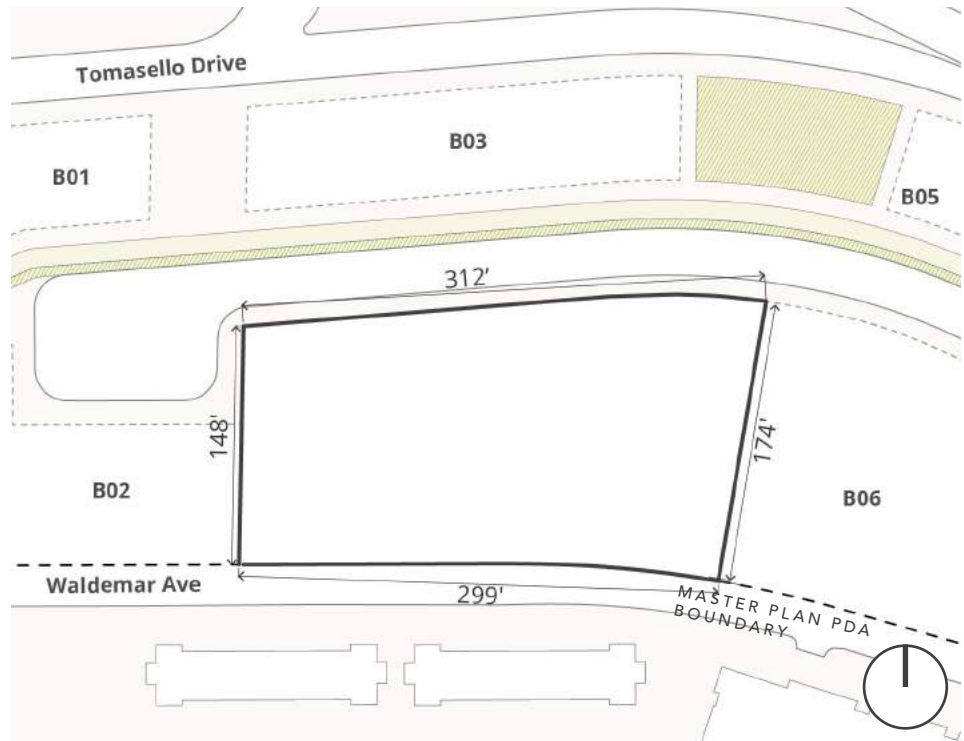


Proposed GFA	213,924 sf
Max Building Height	190'

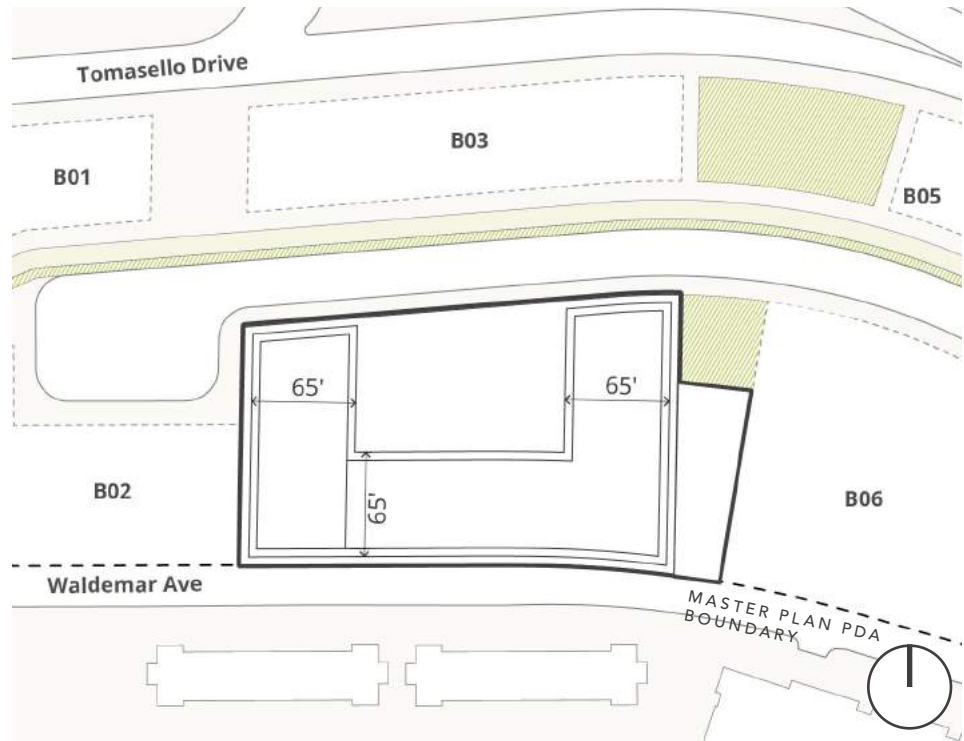
Building Envelope Axon

Building Massing Axon

Phase 5B | Block 03
Suffolk Downs Redevelopment



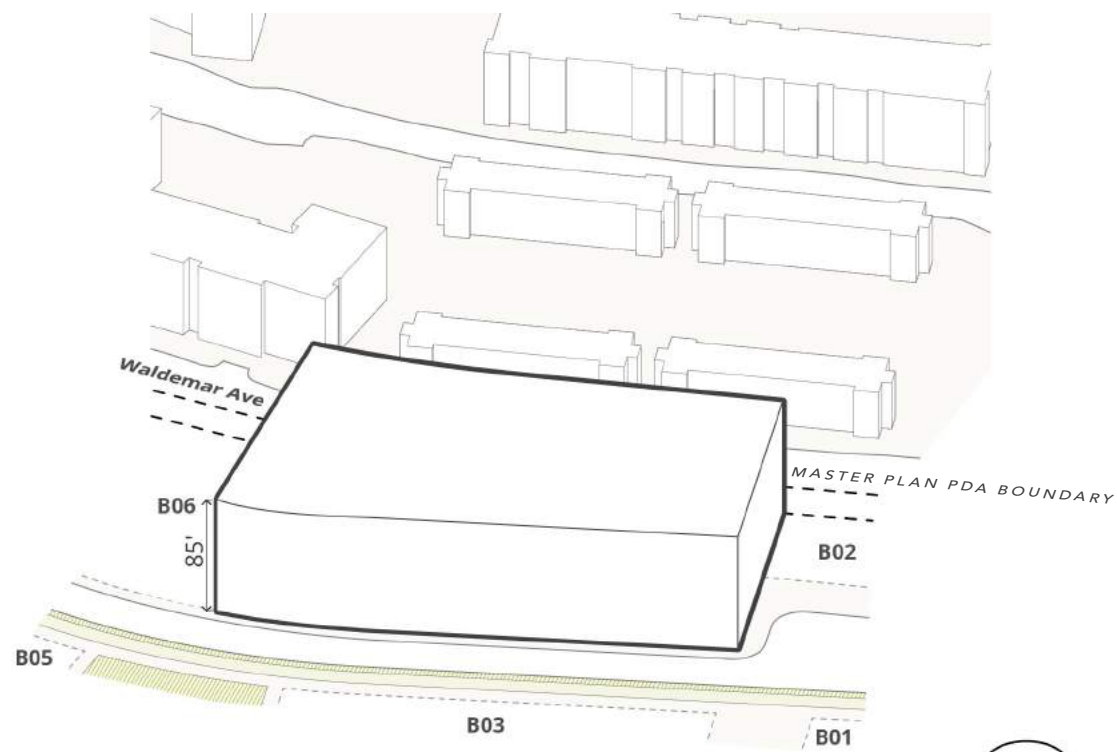
Building Envelope Plan



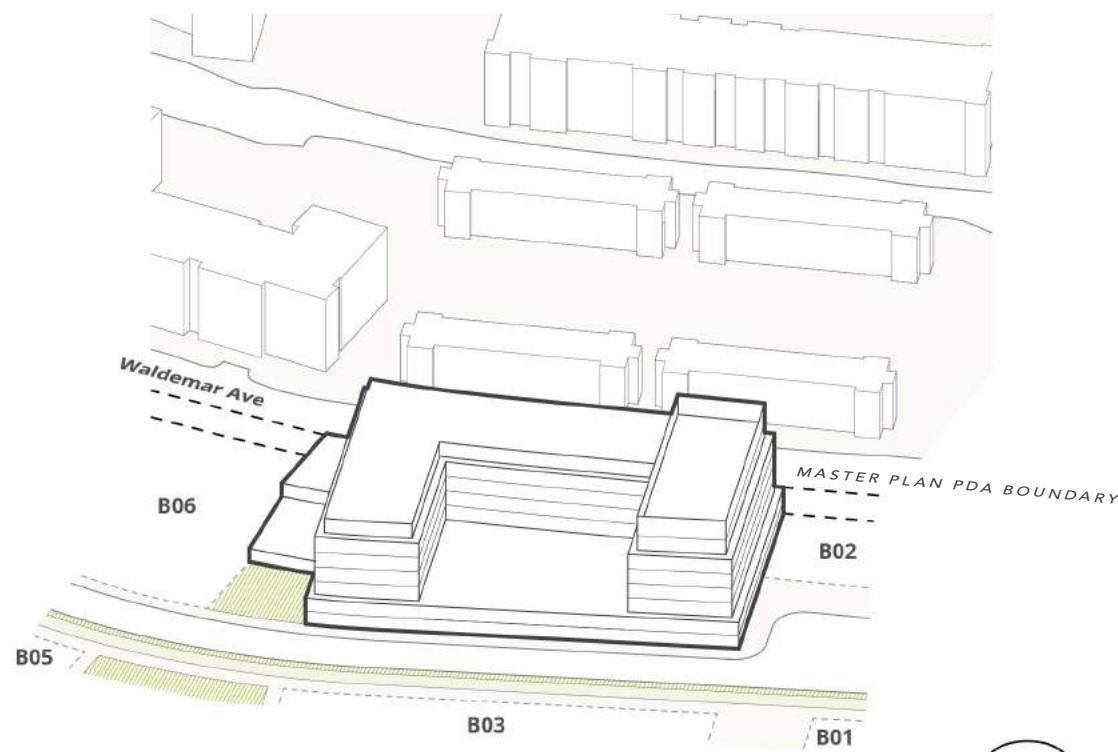
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

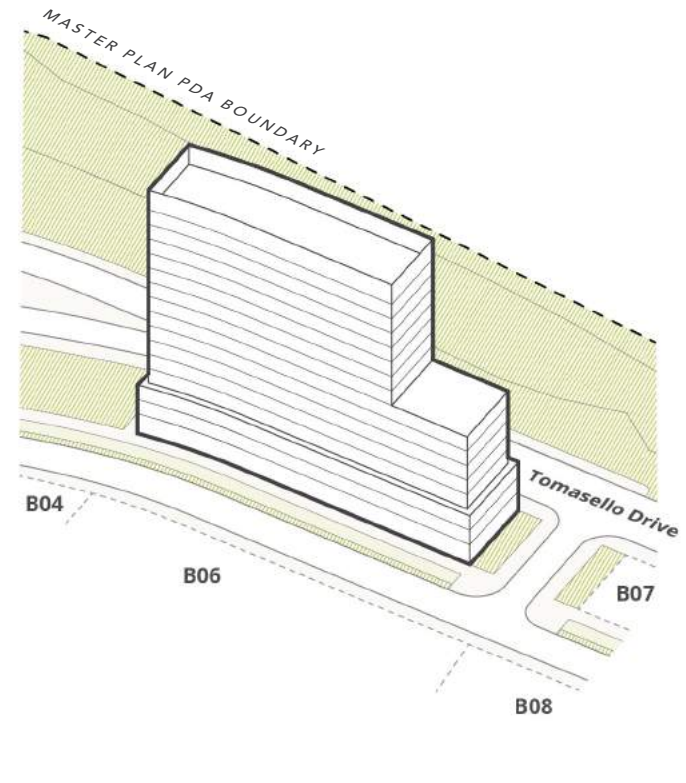
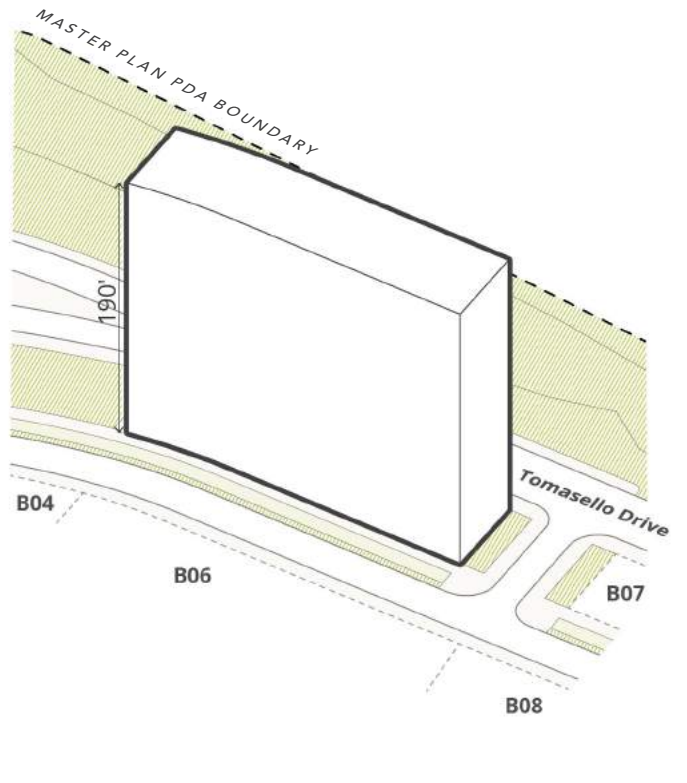
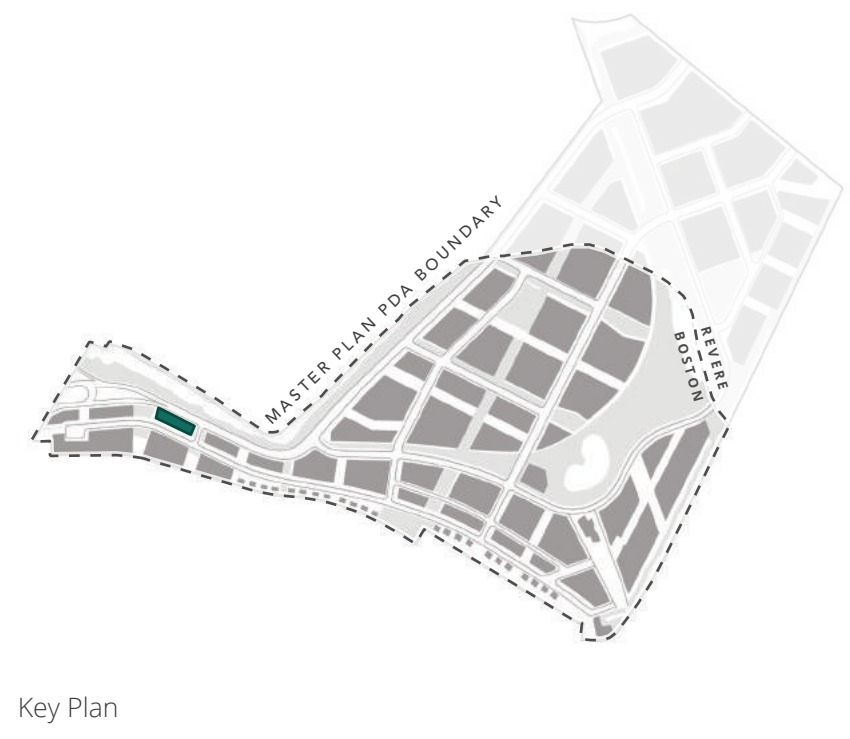
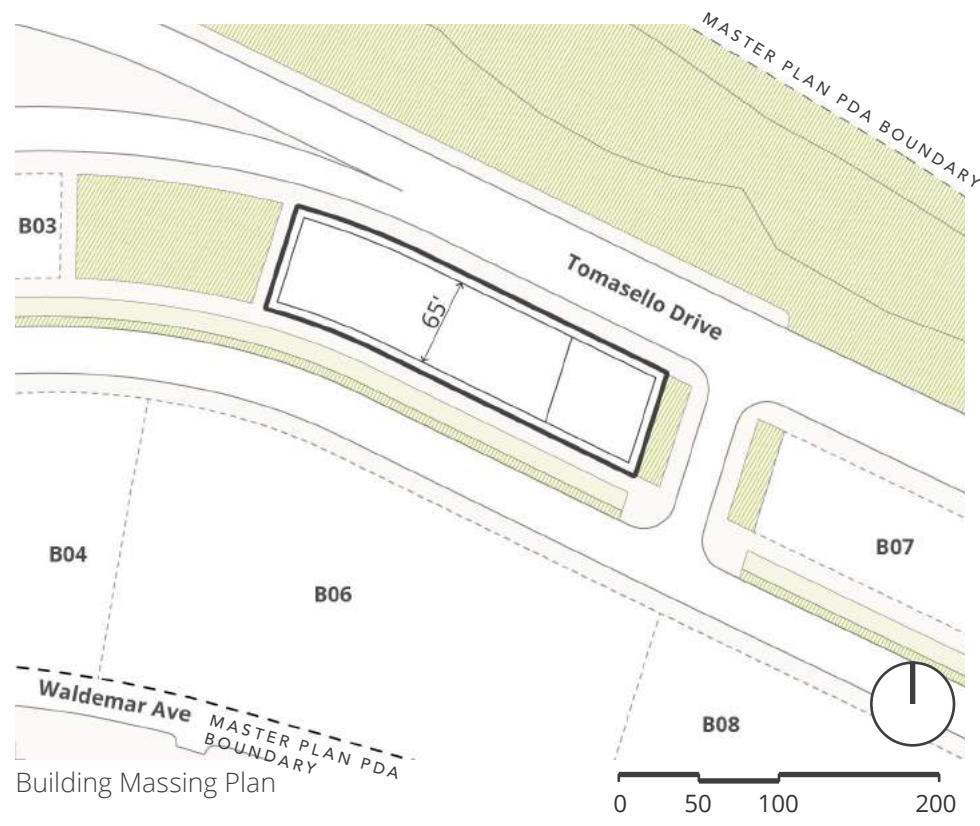
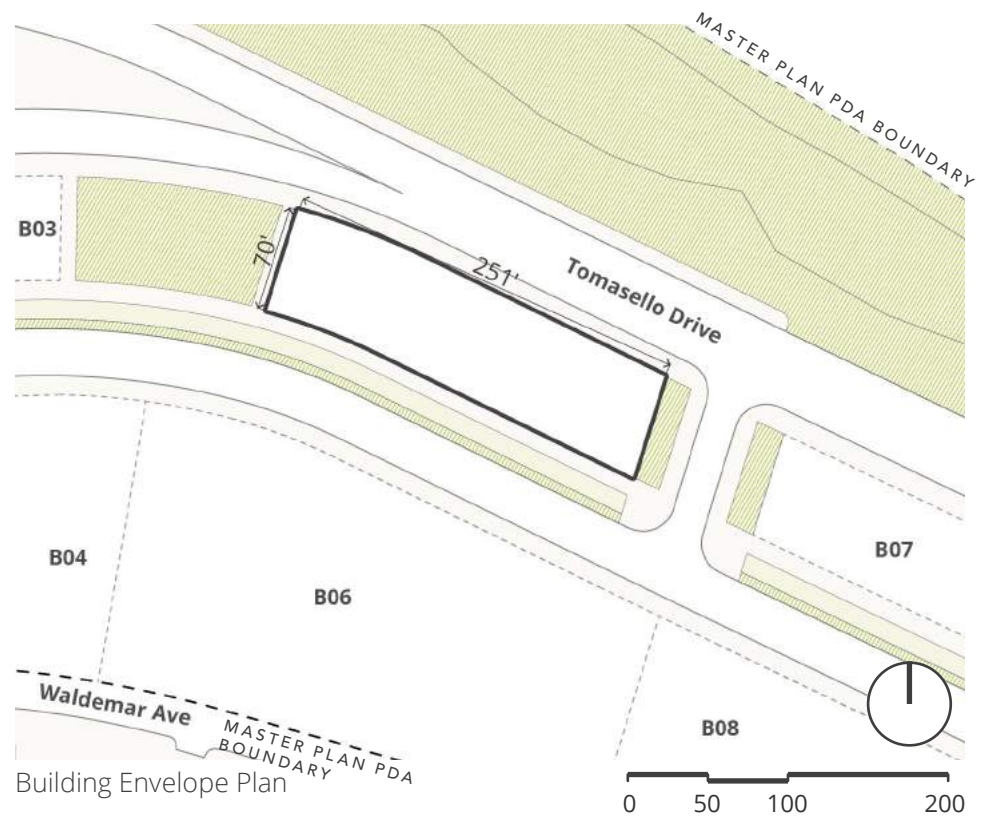


Building Massing Axon

Proposed GFA **154,017 sf**

Max Building Height **85'**

Phase 5B | Block 04
Suffolk Downs Redevelopment

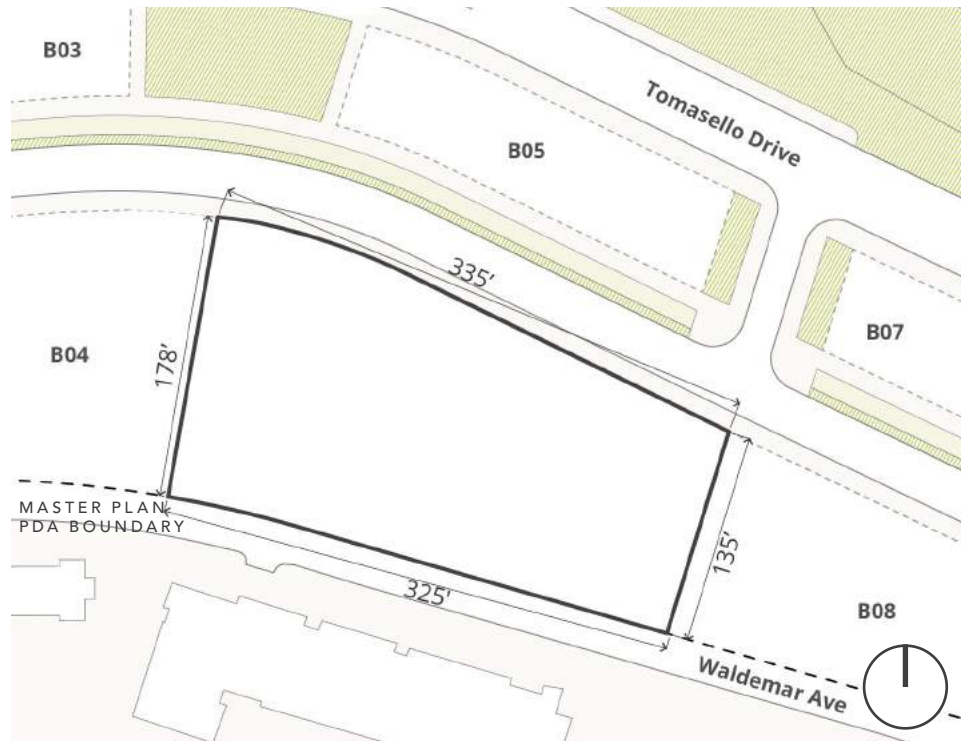


Proposed GFA	184,365 sf
Max Building Height	190'

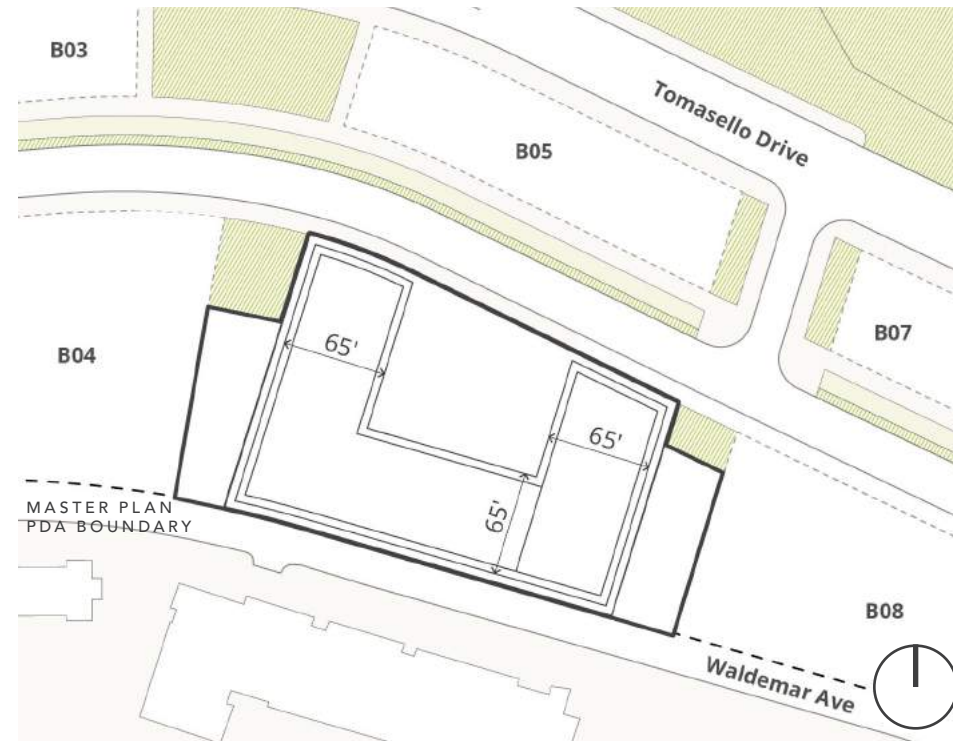
Building Envelope Axon

Building Massing Axon

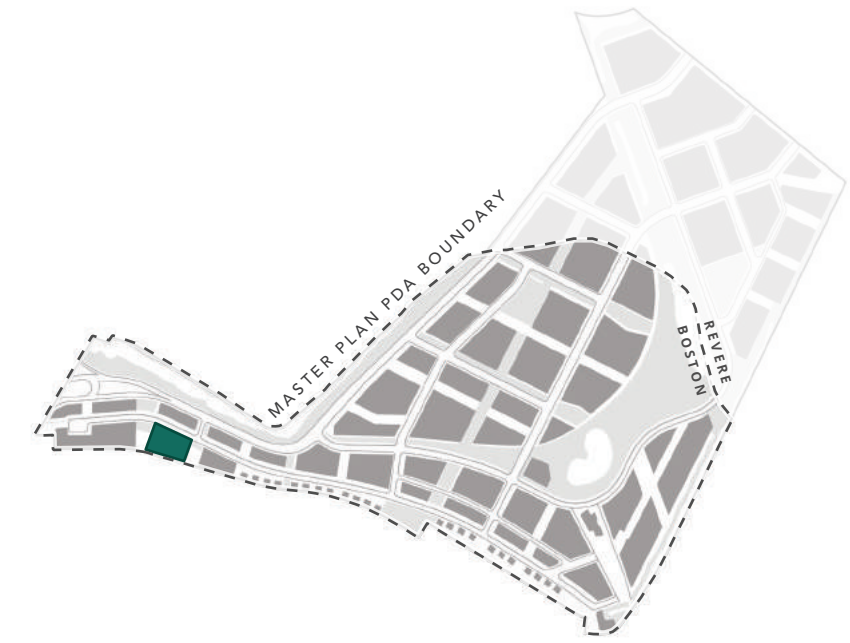
Phase 5B | Block 05
Suffolk Downs Redevelopment



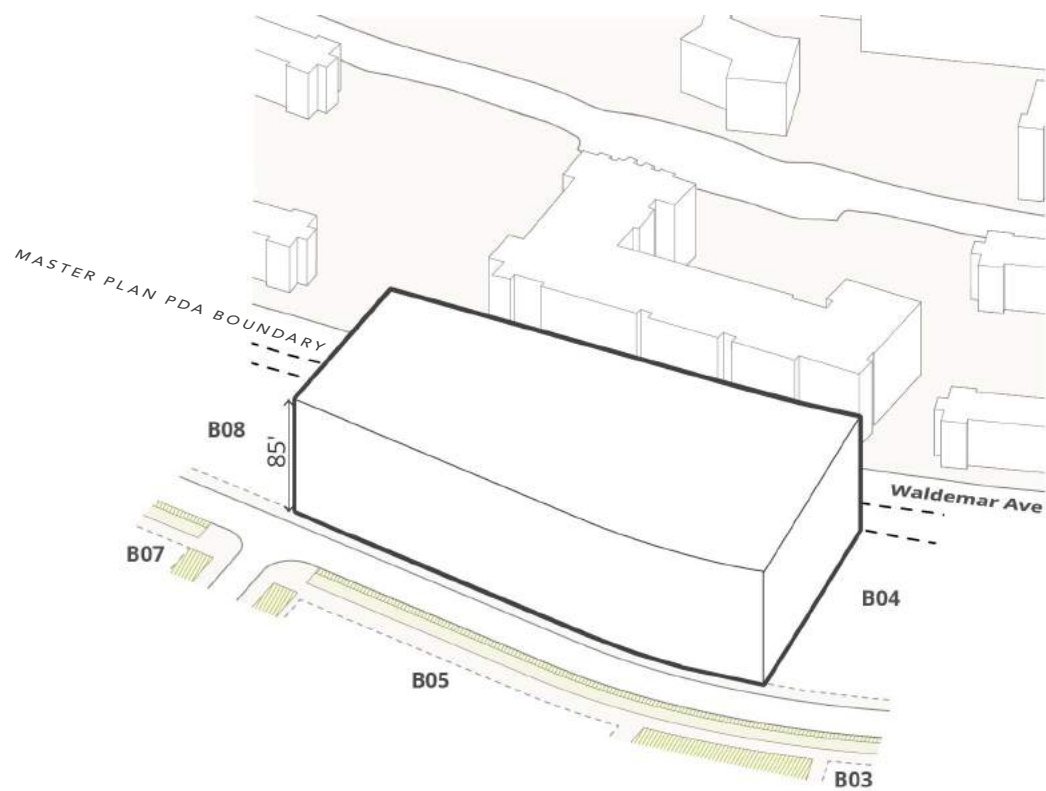
Building Envelope Plan



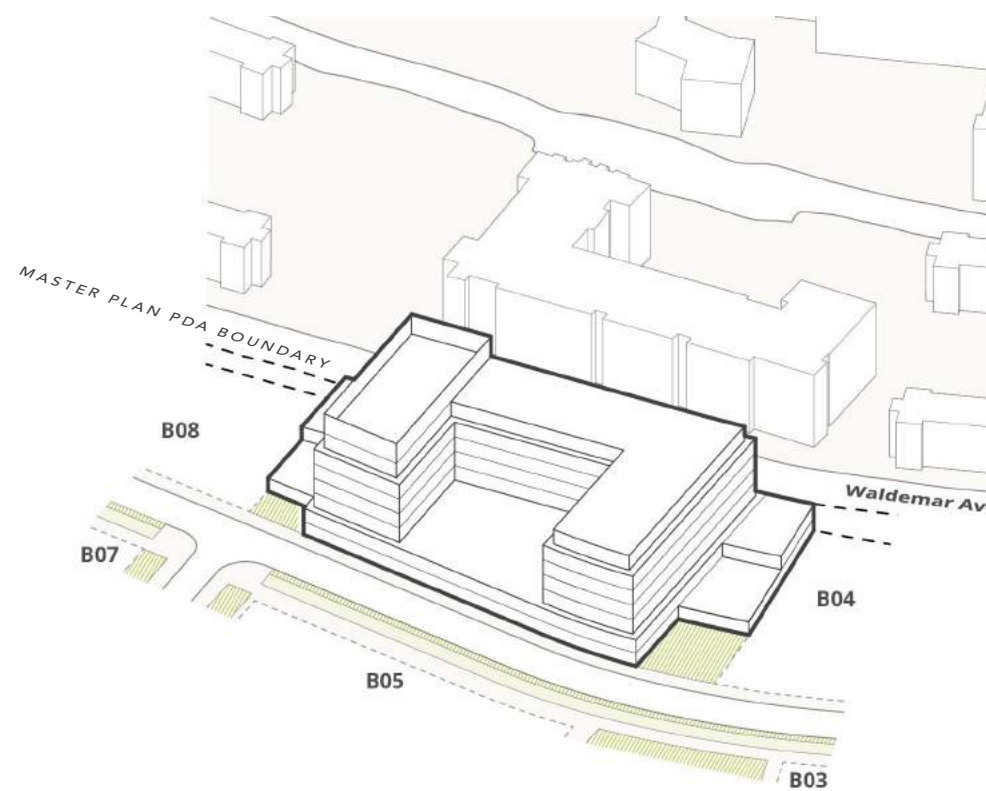
Building Massing Plan



Key Plan



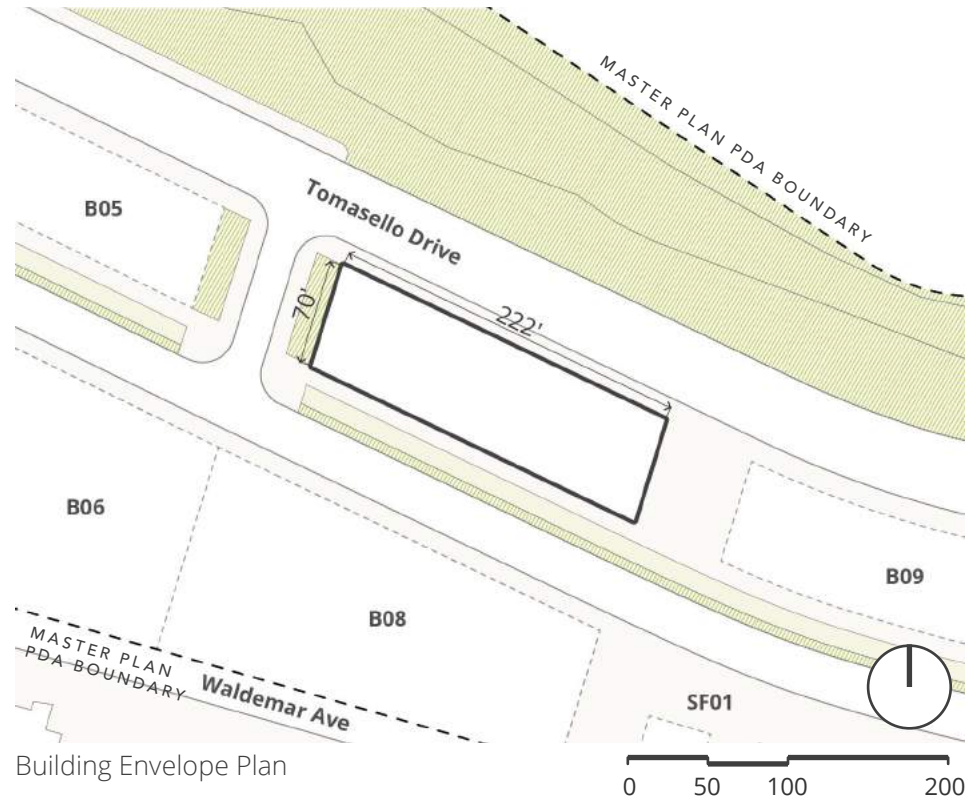
Building Envelope Axon



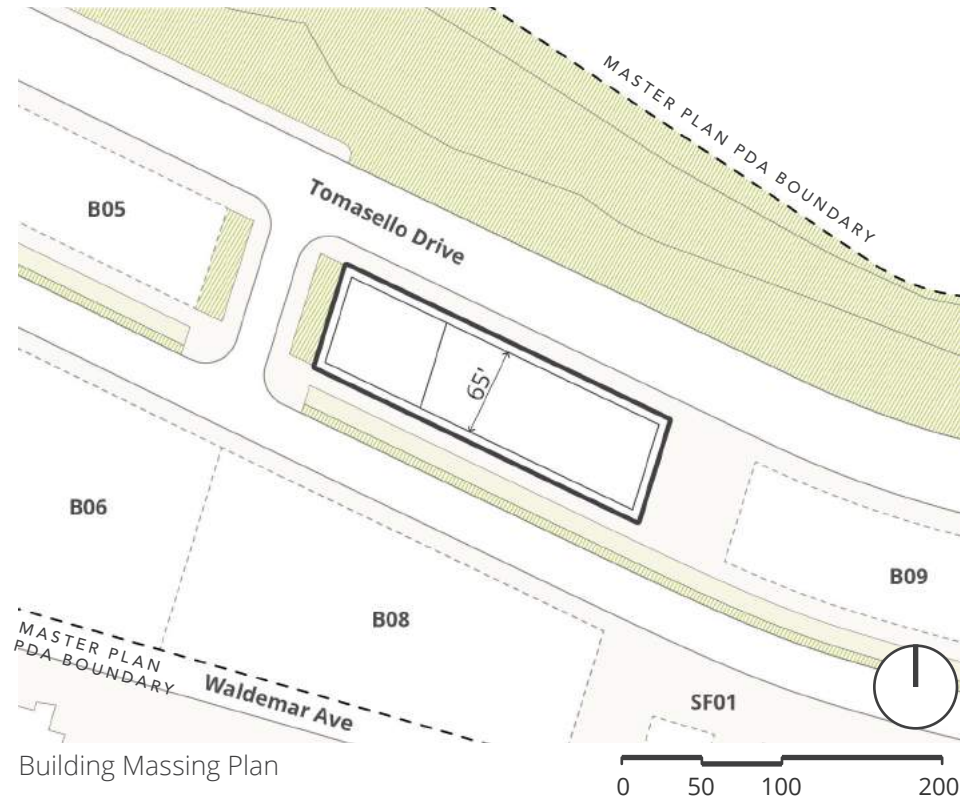
Building Massing Axon

Proposed GFA	144,194 sf
Max Building Height	85'

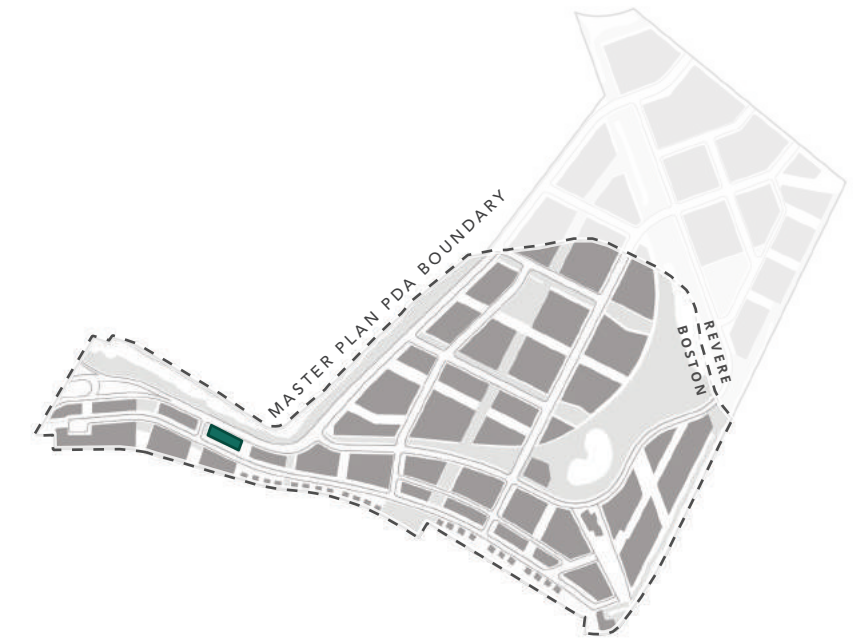
Phase 5B | Block 06
Suffolk Downs Redevelopment



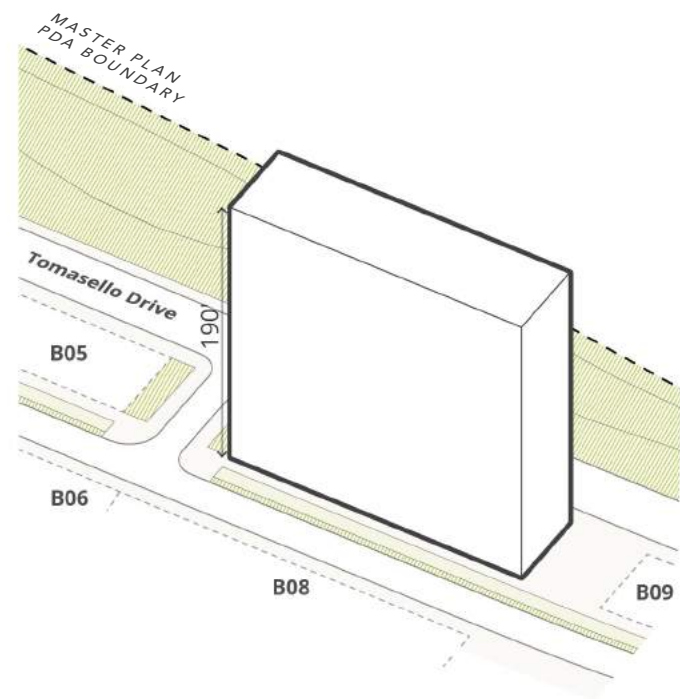
Building Envelope Plan



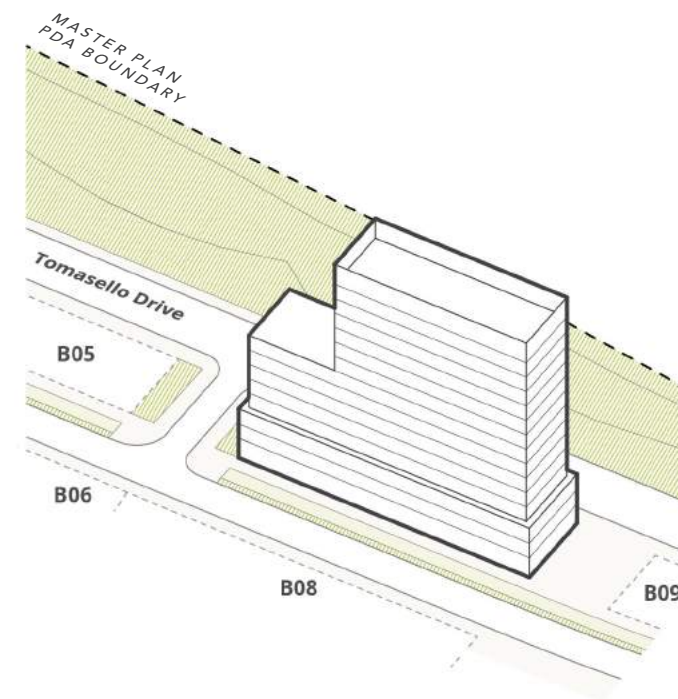
Building Massing Plan



Key Plan



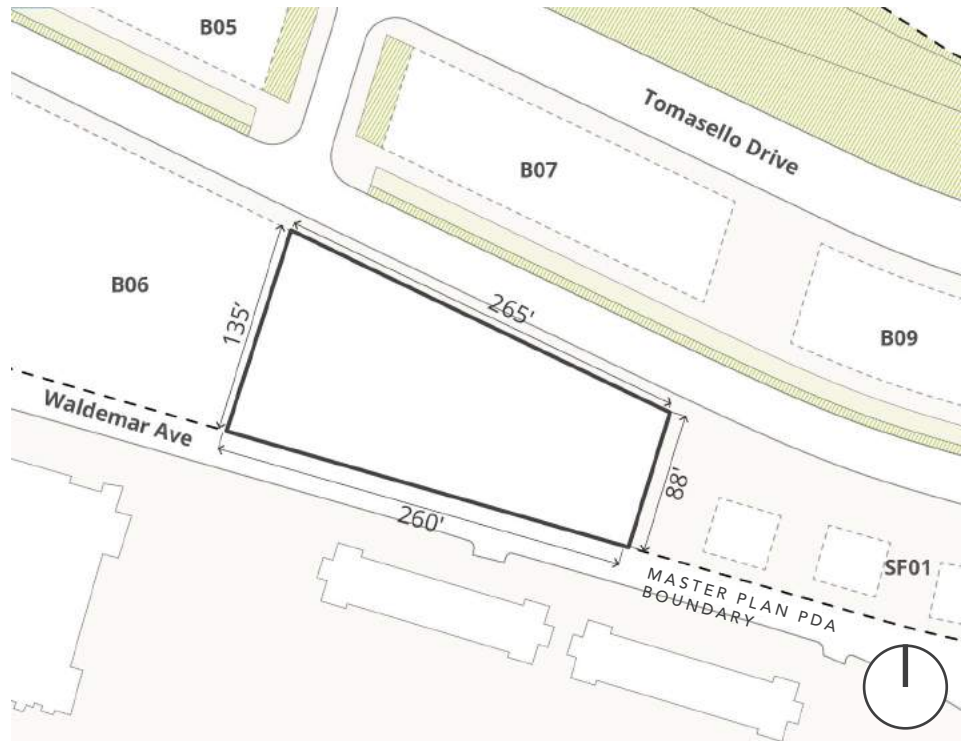
Building Envelope Axon



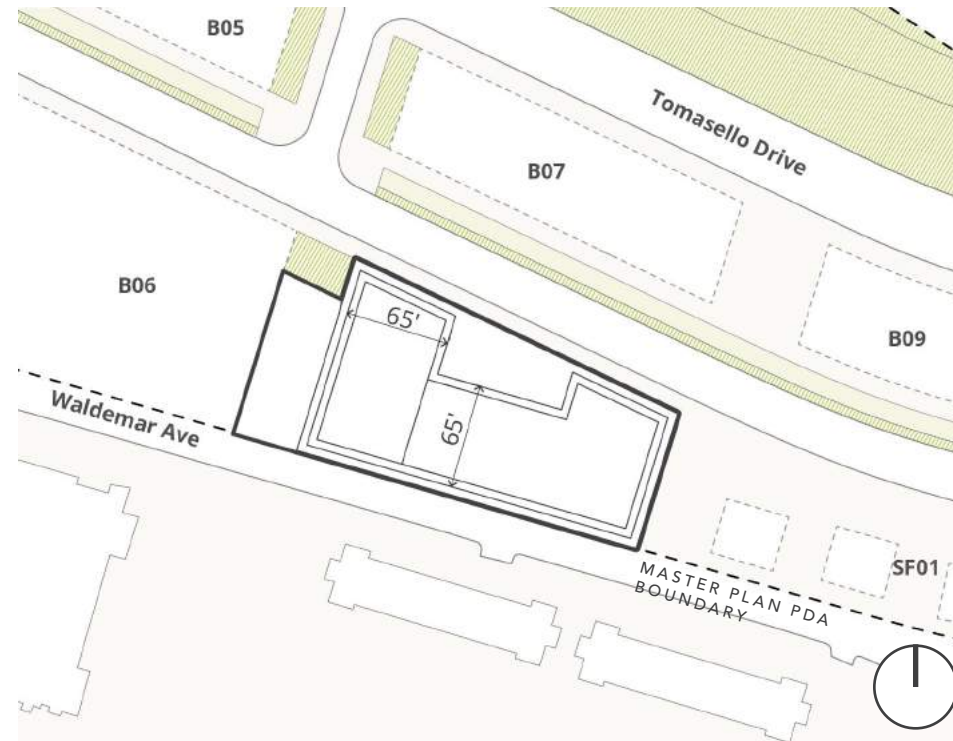
Building Massing Axon

Proposed GFA	148,917 sf
Max Building Height	190'

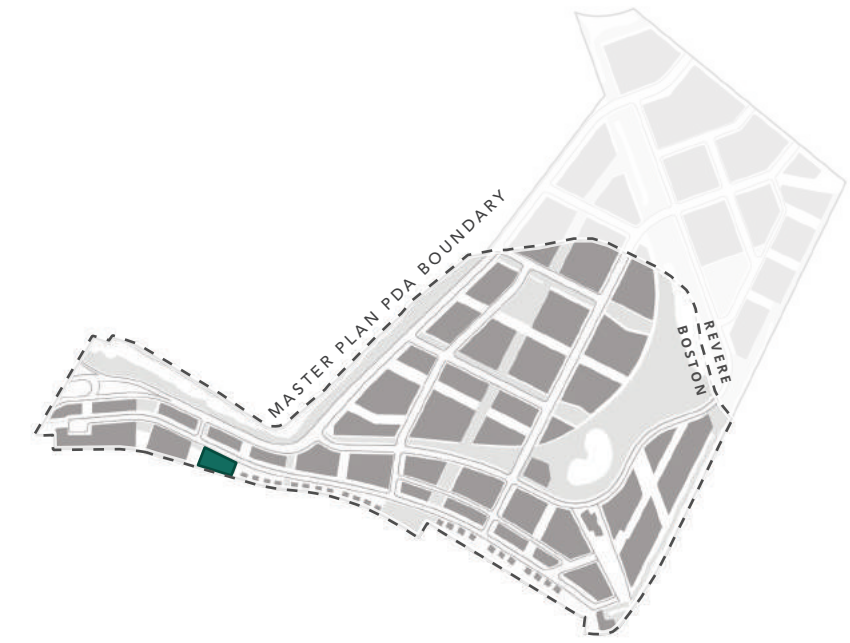
Phase 5B | Block 07
Suffolk Downs Redevelopment



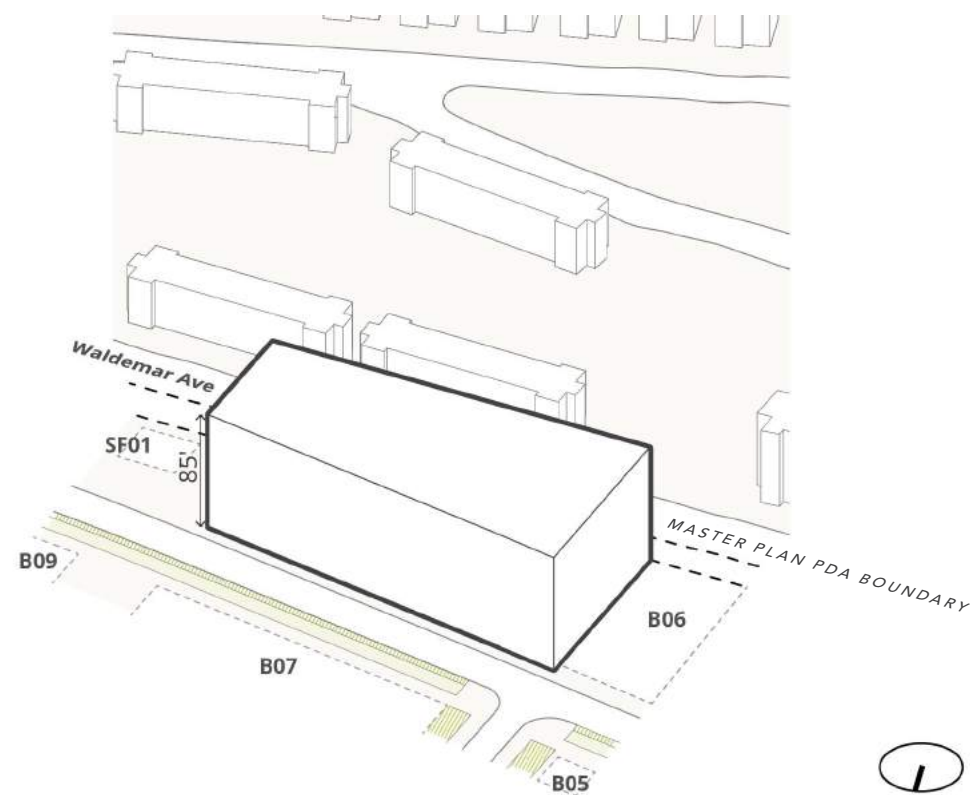
Building Envelope Plan



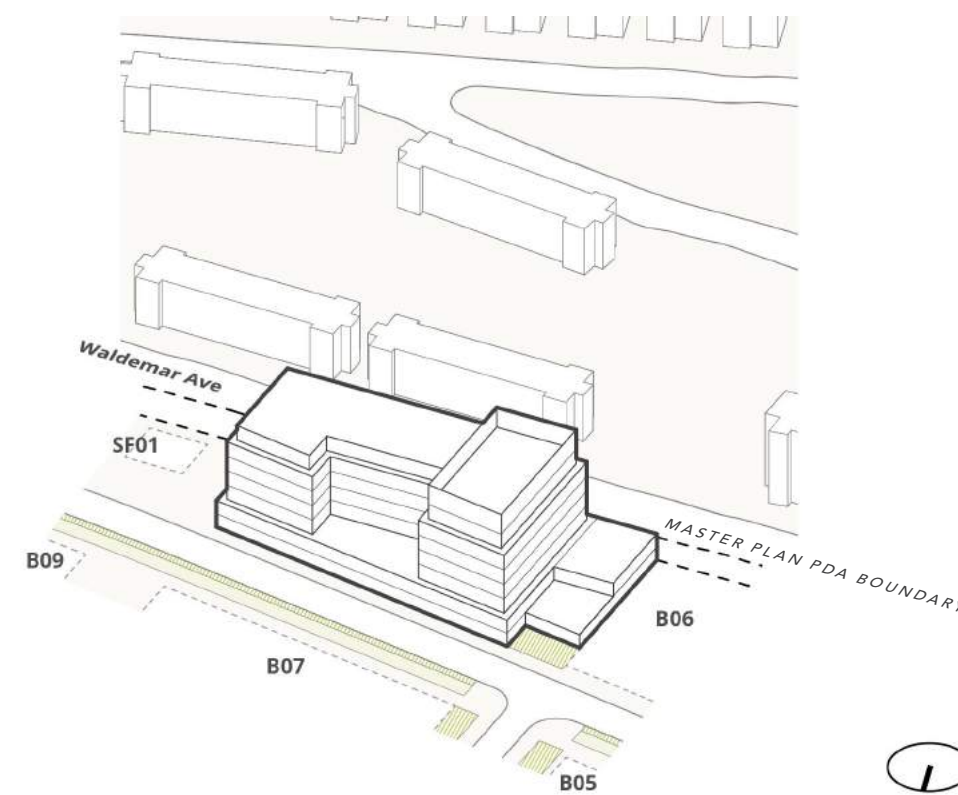
Building Massing Plan



Key Plan



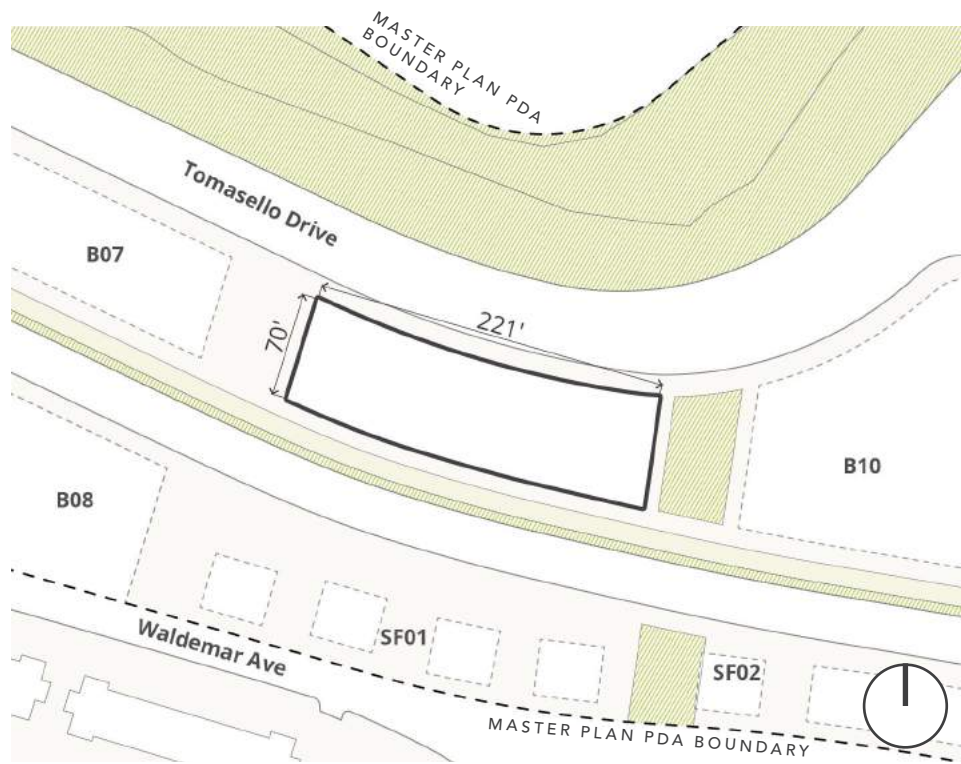
Building Envelope Axon



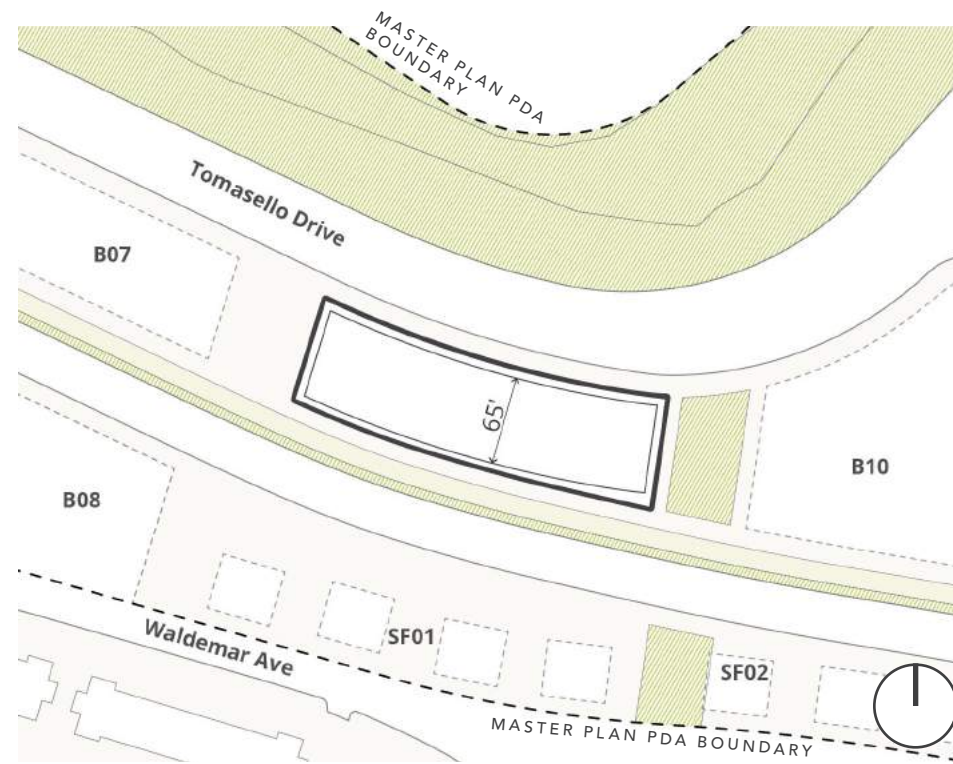
Building Massing Axon

Proposed GFA	100,171 sf
Max Building Height	85'

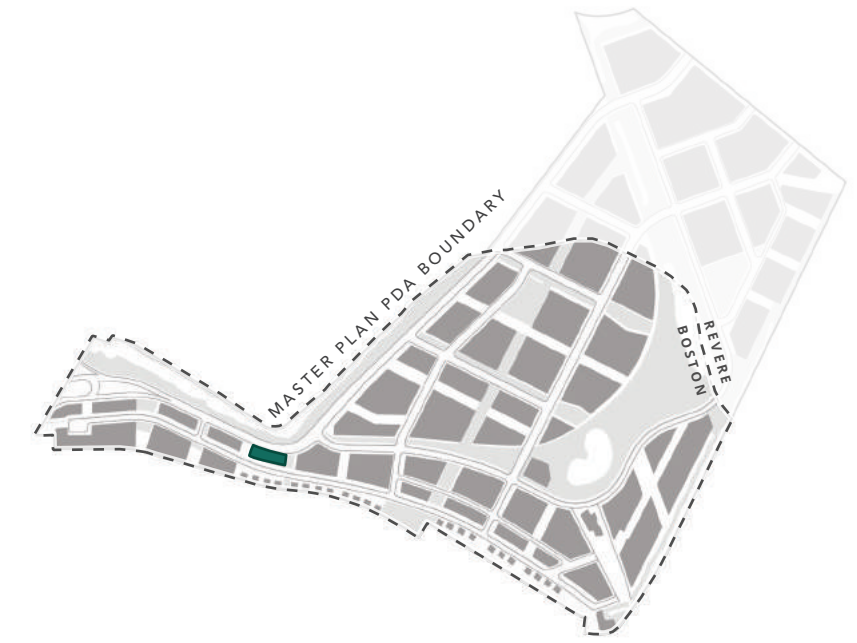
Phase 5B | Block 08
Suffolk Downs Redevelopment



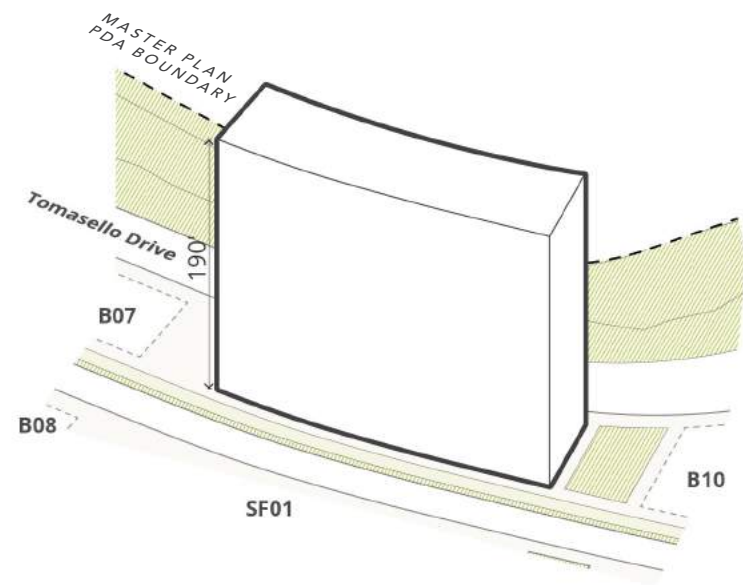
Building Envelope Plan



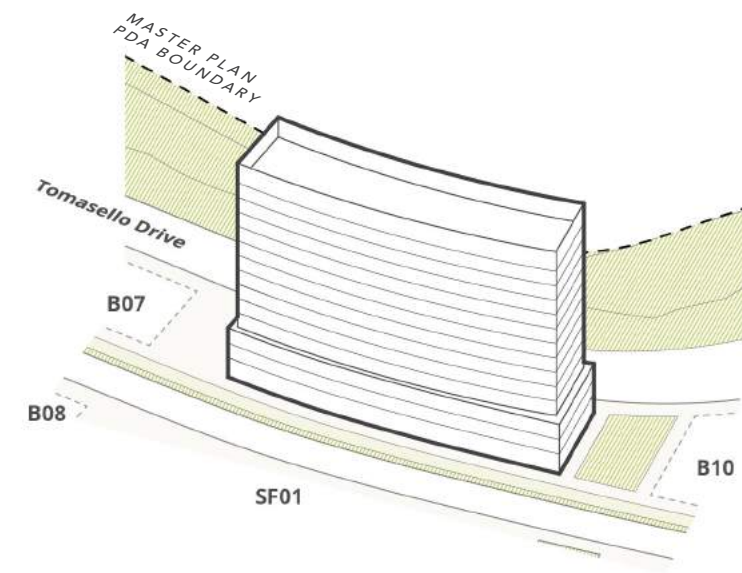
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon

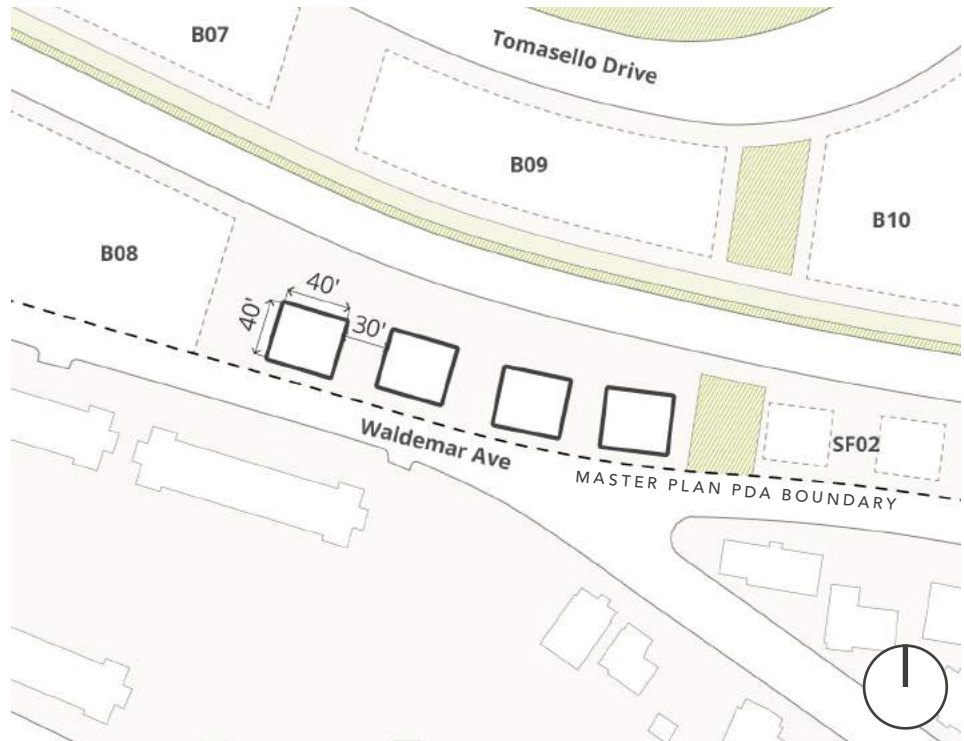


Building Massing Axon

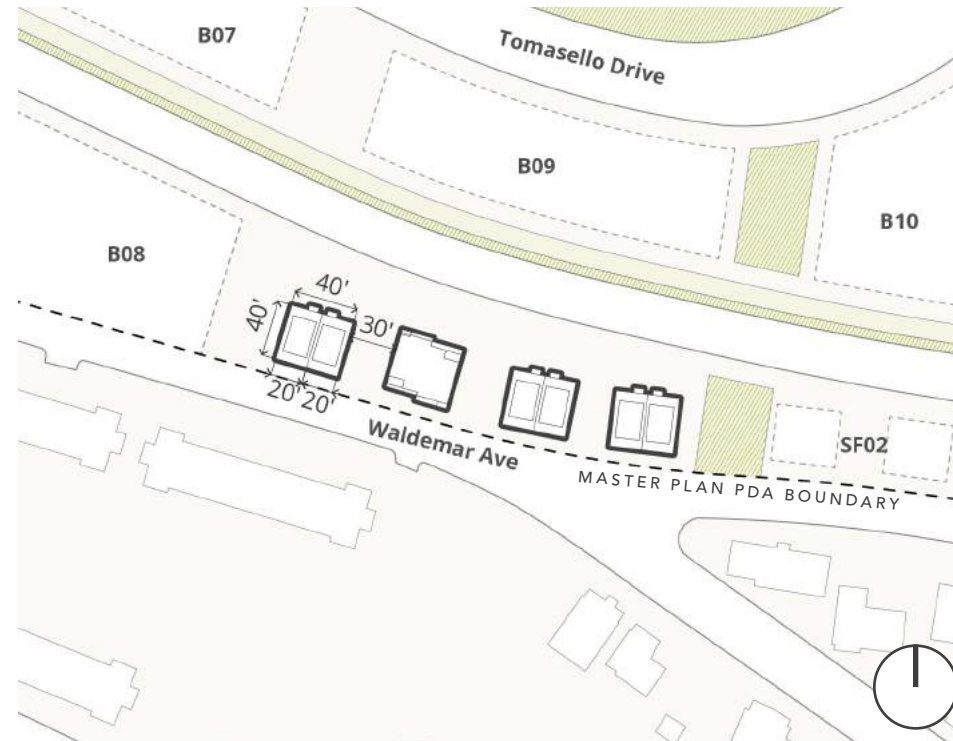
Proposed GFA **162,031 sf**

Max Building Height **190'**

Phase 5B | Block 09
Suffolk Downs Redevelopment



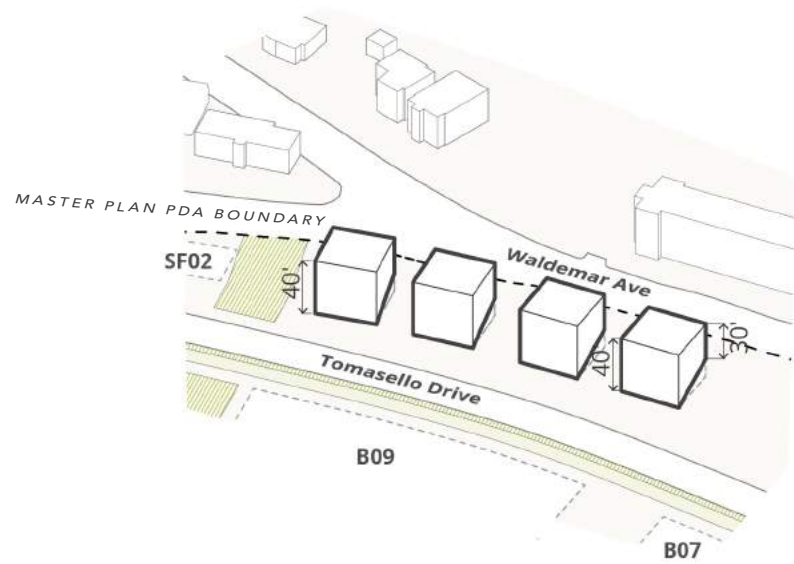
Building Envelope Plan



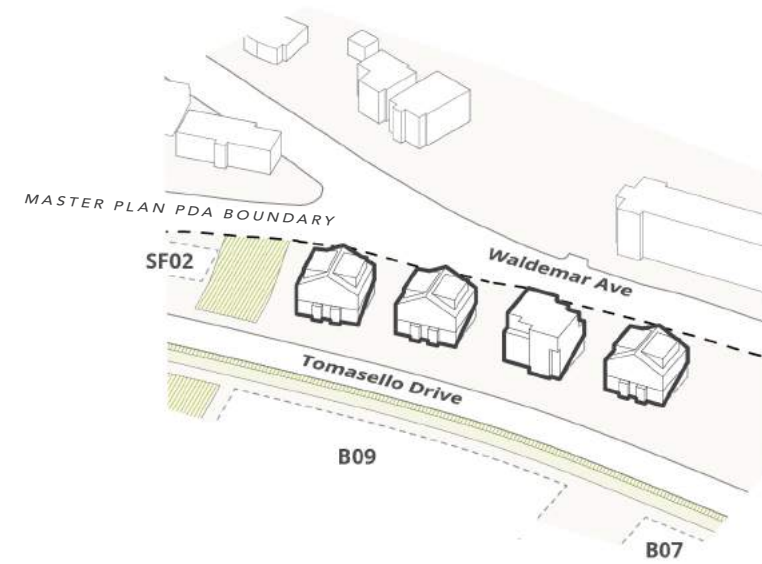
Building Massing Plan



Key Plan



Building Envelope Axon



Building Massing Axon

Proposed GFA	16,672 sf
Max Building Height	40'

Phase 5B | Block SF01
Suffolk Downs Redevelopment

Anexo E

Listado de usos permitidos¹

Usos de laboratorio, 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 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 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 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 esté lista para ser

¹ 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.

llevada, pastelería, café, comedor, delicatessen y/o 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 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 menor, incluidos, entre otros, grandes almacenes, tiendas de muebles, tienda de mercadería general con almacenamiento, banco relacionado (sin atención por ventanilla desde el auto), cajero automático y 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 y de cuidados custodiales.

Usos para educación y para 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, obras de arte o artesanías en dos o tres dimensiones, u otros objetos 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 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 usos auxiliares

- Usos complementarios y usos auxiliares, según lo definido en el Código, incluidos, entre otros, cualquier uso complementario o 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 operación segura y adecuada de un uso principal legal, almacenamiento o 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.

Anexo F

Suffolk Downs

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

16 de enero de 2019

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, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, 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, 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 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 en Boston y 13 acres adicionales en Revere, todas disponibles para los residentes de Boston.	Todas las fases de construcción
Cumplir con la política de desarrollo inclusivo de Boston. Accesibilidad del 13% (hasta 900 unidades asequibles estimadas).	Todos los edificios en Boston que incluyen usos residenciales
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 considerables para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.	Todas las fases de construcción
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.	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	Todas las fases de construcción en Boston

superficie destinada a comercio en Boston para negocios locales y para propietarios con parámetros de alquiler flexibles.	
Respalda 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.	Construcción de la Fase 1B
Pagos por mitigación de flujo e infiltración de \$9.64 por galón de flujo sanitario agregado	Todas las 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 puestos para estacionar bicicletas, y estaciones de bicicletas compartidas.	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 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
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 [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.	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 (consulte la Tabla 5-3 del Informe Preliminar del Impacto Medioambiental [Draft Environmental Impact Report, DEIR]/Informe Preliminar del Impacto del Proyecto [Draft Project Impact Report, DPIR]).	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.	Todas las fases de construcción: consulte la Figura 1.1 del DPIR
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 más grandes.	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 infiltrar 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
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 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
Tránsito [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
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 Furlong Drive	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	Antes de la finalización de la Fase

16)/Harris Street	1R
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en North Shore Road	En 2,000,000 ft ²
**Winthrop Ave. (Ruta 145) en Tomasello Drive	En 2,000,000 ft ²
Ruta 1A en Tomasello Drive (señal temporaria de giro a la izquierda hacia el sur)	En 2,000,000 ft ²
Ruta 1A de Boardman Street a Furlong Drive (Super Street)	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 60 en Bell Circle (5 intersecciones)	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 1A en Curtis Street	En 3,000,000 ft ²
**Ruta 1A en Revere Street	En 5,500,000 ft ²
**Ruta 60 en Revere Street y Breed Street	En 5,500,000 ft ²
Bennington Street en Saratoga Street	En 5,500,000 ft ²
Plaza Day (cinco intersecciones)	En 5,500,000 ft ²
Brown Circle	En 5,500,000 ft ²
**Intersección Ruta 1/Ruta 16	En 7,000,000 ft ²
**Ruta 16 y Garfield Ave./Webster Ave.	En 7,000,000 ft ²
Construir instalaciones para bicicletas y para peatones dentro del sitio con conexiones a infraestructuras fuera del sitio.	Durante todas las fases
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 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.	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% 	Durante la construcción de todas las fases

<ul style="list-style-type: none"> • 35% de los edificios del 30% al 50% • 55% de los edificios del 18% al 30% • 5% de los edificios del 10% al 18% 	
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 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 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 mejoras de la estación de bombeo Alfred H. Long (Bennington Street). (El Proponente participará en los costos)	Diseño de la Fase 4R
Facilitar 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 pies de la base de la ciudad de Boston (Boston City Base, BCB) para los edificios no críticos y de 21.5 pies 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 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 pies 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	Todas las fases del diseño

no residenciales).	
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 para medir los sistemas mecánicos del edificio.	Todas las fases del diseño
Plantar un fuerte dosel arbóreo dentro del espacio común central, en otras áreas de los espacios abiertos y dentro de zonas de 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 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 (consulte el Apéndice G DEIR/DPIR).	DEIR/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 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 límite de la superficie indicado.

**Elementos de mitigación únicamente de Revere

Como se utilizó en 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 reurbanización de la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs.