

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

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

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

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

REURBANIZACIÓN DE SUFFOLK DOWNS, EAST BOSTON

FECHA: [__ de _____ de 2019]

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

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

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

Este Plan Maestro describe cinco fases del desarrollo que se realizará dentro del Área PDA (cada una, una “**Fase**” y en conjunto las “**Fases**”), que se prevé que se desarrollarán como las Fases 1-5, como se define más adelante. Las Fases, que se analizan con mayor detalle más

adelante, también serán objeto de uno o más Planes de Desarrollo de las Áreas de Desarrollo Planificadas (como se define en el Código, cada plan, un “**Plan de Desarrollo del PDA**”) para proporcionar información más específica sobre las diferentes Fases y los componentes de estas.

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

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

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

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

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

5. Objetivos de planificación y carácter de la reconstrucción. La visión del Proponente para el Proyecto Maestro es crear una comunidad vibrante, orientada al tránsito y de

uso mixto que ofrecerá una combinación de usos activos, vivaces y apropiados (incluidos los usos para oficinas, para laboratorios, para hoteles, comerciales, residenciales, para estacionamientos y otros), conectados y respaldados por nuevos espacios abiertos de acceso público y por espacios cívicos que incorporarán las características de los humedales existentes así como áreas de recreación activa y pasiva. Esto incluirá la incorporación de un extenso sistema de espacio abierto de acceso público de 27 acres (25% del Área PDA) en Boston, junto con 13 acres adicionales de espacio abierto de acceso público en Revere (25% de la parte del Sitio Suffolk Downs de Revere), todos estos disponibles para los residentes de Boston.

- a. Uso de la tierra. El Área PDA y las partes contiguas al Sitio Suffolk Downs actualmente incluyen una pista de carreras subutilizada, un edificio de administración desocupado, un club house y edificios de mantenimiento asociados, una tribuna, área de estacionamiento y establos (que se encuentran en mal estado y no se pueden seguir usando).
- b. Diseño urbanístico. El desarrollo del Proyecto Maestro resultará en la construcción de diversas combinaciones de usos, incluidas las siguientes: opciones de viviendas para satisfacer las necesidades de los vecindarios aledaños, incluidos departamentos, condominios y hogares para personas mayores; usos de oficinas comerciales y de laboratorios atractivos para empleadores de industrias crecientes y de nuevas tecnologías, que mejorarán y expandirán la creación de puestos de trabajo y oportunidades económicas en East Boston, y la incorporación de numerosos comercios de una planta, incluida la creación de una nueva plaza comercial, Belle Isle Square, y un distrito de comercio “Main Street” que conectará con la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs y con Beachmont Square, una nueva plaza comercial que construirá el Proponente en la estación de la línea azul de la MBTA de Beachmont. El Proponente aplicará los principios de Desarrollo Orientado 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, estacionamientos para bicicletas y estaciones públicas de bicicletas compartidas, y a través del desarrollo de conexiones mejoradas con los barrios contiguos de East Boston y de Revere en todo el Sitio de Suffolk Downs, lo que incluye senderos peatonales y para bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles. El Proponente también incorporará estrategias de adaptación previsoras para abordar el futuro aumento del nivel del mar y otros impactos del cambio climático.
- c. Esfera pública.
 - i. *Espacio abierto.* Se prevé que el Proyecto Maestro creará servicios claves en la esfera pública y cívica, incluidas varias plazas públicas abiertas, parques, áreas de juegos y áreas de recreación activa y pasiva al aire libre, que permitirán una mayor utilización del Área PDA en comparación con la actual pista de carreras subutilizada y de las áreas valladas que están en gran parte desocupadas. Aproximadamente, el 25% del total del Área PDA será desarrollada y mantenida por el Proponente como espacio abierto de acceso público en Boston,

junto con espacio abierto de acceso público adicional en Revere, que estará disponible para el uso para los residentes de Boston. La red de espacio abierto también fomentará el manejo previsor del drenaje pluvial y las mejores prácticas de adaptación, así como la mejora de la protección de los recursos de los humedales cercanos al ponerlos visualmente a disposición del público al mismo tiempo que se los protege de las molestias físicas. Algunos de los destacados espacios abiertos que se construirán como parte del Proyecto Maestro incluyen los siguientes:

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

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

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

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

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

- ii. *Paisaje urbano, transporte y acceso.* El Proyecto Maestro creará una red cohesiva de calles urbanas modernas principales, secundarias y terciarias, paseos peatonales, senderos para bicicletas y puestos para bicicletas, conexiones verdes y fomentará el uso público de la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs contigua, así como la estación de la línea azul de la MBTA de Beachmont, ubicada junto a la parte de Revere del Sitio Suffolk Downs. Tomasello Drive se mejorará para que sea accesible para los peatones y para las bicicletas, y se prevé que también se utilice como punto de acceso principal para los vehículos motorizados que ingresen y egresen del Área PDA. También se prevén numerosos circuitos para peatones, que variarán de una a una y media millas. Todas las calles, las aceras, los paseos peatonales y los senderos para

bicicletas ubicados dentro del Proyecto Maestro serán operados y mantenidos por el Proponente o por la asociación de propietarios de los edificios, sin costo para la ciudad de Boston. En el Anexo G, se incluye un plano de circulación de las calles.

- iii. *Servicios.* El Proyecto Maestro implicará la construcción de instalaciones para el abastecimiento de agua, de desagüe y de drenaje pluvial de conformidad con los estándares de la ciudad de Boston. Estos elementos de infraestructura pública se construirán sin costo para la ciudad de Boston ni para otros organismos públicos y, una vez finalizados, se transferirán a la agencia gubernamental correspondiente sin costo.
- d. Zona de Transición de Orient Heights. El vecindario residencial Orient Heights está ubicado al sur del Área PDA y, por lo tanto, una parte del Área PDA ha sido designada como “Zona de Transición de Orient Heights”, como se muestra en el Anexo C. El desarrollo en la Zona de Transición de Orient Heights está restringido en gran parte a viviendas unifamiliares, a viviendas adosadas y a pequeños edificios residenciales. A excepción de un edificio que se ubicará en forma contigua a la Ruta 1A, que se puede utilizar como hotel (con comercios en la planta baja y otros usos complementarios a estos), y un pequeño edificio de comercios que se ubicará en forma contigua a la estación de la MBTA de Suffolk Downs, la tierra y la edificación en la Zona de Transición de Orient Heights se pueden usar únicamente con fines residenciales, para estacionamiento y para usos vehiculares (limitado a estructuras de estacionamiento, usos compartidos de vehículos y estacionamiento en la calle), para espacios abiertos y con fines recreativos, y con fines relacionados a estos, y también estarán sujetas a restricciones adicionales enunciadas en este Plan Maestro y en los Planes de Desarrollo del Área PDA.

6. El Proyecto Maestro. Se ha completado la revisión del Proyecto Maestro en virtud del Artículo 80B del Código (revisión de proyecto a gran escala). Se presentó conjuntamente un Formulario de Notificación de Proyecto Ampliado y un Formulario de Notificación Medioambiental Ampliado para el Proyecto Maestro a la Autoridad de Reconstrucciones de Boston, que ejerce como Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston ([Boston Planning & Development Agency, la “BPDA”), el 30 de noviembre de 2017. La BPDA emitió una Determinación de Alcance para el Proyecto Maestro en virtud de la Sección 80B del Código, el 21 de febrero de 2018. Posteriormente, el 01 de octubre de 2018, se presentó conjuntamente un Informe Preliminar del Impacto del Proyecto y un Informe Preliminar del Impacto Medioambiental para el Proyecto Maestro a la BPDA. El _____ de 2019, la BPDA emitió una Determinación de Adecuación Preliminar exonerando el requisito de un Informe Final de Impacto del Proyecto.

En función de la aprobación de este Plan Maestro y de la aprobación de uno o más Planes de Desarrollo del Área PDA, se presentarán a la BPDA los planos y las especificaciones finales para cada construcción en virtud de las Secciones 80B y 80C del Código, para la aprobación y para las certificaciones de la revisión del diseño final en cuanto a la congruencia y el cumplimiento con este Plan Maestro y con el Plan de Desarrollo del Área PDA correspondiente. El desarrollo del Proyecto Maestro puede realizarse en múltiples fases secuenciales o en fases

simultáneas, o en subfases. El Proponente actualmente prevé que el Proyecto Maestro incluirá las siguientes fases, como se muestra en el **Anexo H** adjunto al presente, sujetas a modificaciones que podrán realizarse de conformidad con este Plan Maestro:

- a. *Fase 1.* La Fase 1 del Proyecto Maestro incluye nueve (9) edificios y ocho (8) viviendas adosadas que contienen en total alrededor de 1,338,000 pies cuadrados de desarrollo contiguos a la estación de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs, que constan de la plaza pública Belle Isle Square, de aproximadamente 745,000 pies cuadrados de desarrollo residencial, y aproximadamente 593,000 pies cuadrados de desarrollo no residencial, que incluye, al menos, 56,000 pies cuadrados de Usos Activos en la Planta Baja (como se define a continuación), y de la construcción de un espacio abierto adicional para brindar, junto con la plaza pública Belle Isle Square, un total de aproximadamente 250,000 pies cuadrados (alrededor de 5.75 acres) de espacio abierto de acceso público.
- b. *Fase 2.* La Fase 2 del Proyecto Maestro incluye diez (10) edificios y cuatro (4) viviendas adosadas que contienen un total de alrededor de 1,731,000 pies cuadrados de desarrollo que se expanden hacia afuera en dos direcciones desde la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs, que constan de aproximadamente 1,325,000 pies cuadrados de desarrollo residencial y aproximadamente 406,000 pies cuadrados de desarrollo no residencial, que incluye, al menos, 51,000 pies cuadrados de Usos Activos en la Planta Baja y de la construcción total de aproximadamente 387,500 pies cuadrados (alrededor de 8.9 acres) de espacio abierto de acceso público, incluida la parte del Espacio Central de Boston, un nuevo parque para el vecindario junto a Waldemar Avenue y la parte más al sur del Parque Lineal Activo.
- c. *Fase 3.* La Fase 3 del Proyecto Maestro incluye siete (7) edificios (incluidos dos edificios ubicados tanto en Boston como en Revere) que contienen un total de alrededor de 2,905,000 pies cuadrados de desarrollo en el interior del Sitio Suffolk Downs, que consta de aproximadamente 1,994,000 pies cuadrados de desarrollo residencial y aproximadamente 911,000 pies cuadrados de desarrollo no residencial, que incluye, al menos, 53,000 pies cuadrados de Usos Activos en la Planta Baja, incluidas varias cuerdas del distrito comercial Main Street y la construcción total de aproximadamente 167,000 pies cuadrados (alrededor de 3.85 acres) de espacio abierto de acceso público, incluida una parte del Parque Lineal Activo.
- d. *Fase 4.* La Fase 4 del Proyecto Maestro incluye diez (10) edificios (incluido un edificio que está ubicado en las dos ciudades de Boston y Revere) y ocho (8) viviendas unifamiliares que contienen un total de alrededor de 3,183,000 pies cuadrados de desarrollo a lo largo de Tomasello Road, que constan de aproximadamente 2,047,000 pies cuadrados de desarrollo residencial y aproximadamente 1,136,000 pies cuadrados de desarrollo no residencial, además de aproximadamente 175,000 pies cuadrados (alrededor de 4 acres) de espacio abierto de acceso público, incluidas las mejoras a las zonas de

amortiguación de los humedales contiguas en el lado oeste de Tomasello Road.

- e. *Fase 5.* La Fase 5 del Proyecto Maestro incluye nueve (9) edificios y cuatro (4) viviendas unifamiliares que contienen un total de alrededor de 1,363,000 pies cuadrados de desarrollo a lo largo de Tomasello Road cuando se acerca a la Ruta 1A, que constan de aproximadamente 1,199,000 pies cuadrados de desarrollo residencial y aproximadamente 164,000 pies cuadrados de desarrollo no residencial, además de 195,000 pies cuadrados (alrededor de 4.5 acres) de espacio abierto de acceso público, incluidas las mejoras a las zonas de amortiguación de los humedales contiguas en el lado norte de Tomasello Road.

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

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

abiertos y recreativos, y para usos complementarios a estos, excepto un edificio que se ubicará en la zona más próxima a la Ruta 1A y un pequeño edificio que se ubicará más próximo a la estación de la MBTA de Suffolk Downs, como se muestra en su totalidad en el plan de usos adjunto al presente como **Anexo D**.

La Superficie Construida total del Proyecto Maestro no excederá 10,520,000 pies cuadrados en el conjunto, que incluirán aproximadamente 7,310,000 pies cuadrados de Superficie Construida utilizados como espacio residencial y usos relacionados y aproximadamente 3,209,000 pies cuadrados de Superficie Construida utilizados como espacio no residencial y usos complementarios a este, incluido un mínimo de 160,000 pies cuadrados de Superficie Construida, que se asignarán entre las fases de la siguiente manera:

Fase	Superficie Construida total (pies cuadrados)	Superficie Construida residencial (incluidos los usos complementarios) (pies cuadrados)	Superficie Construida no residencial (pies cuadrados)	Superficie Construida en la planta baja con usos activos mínima requerida (pies cuadrados)
1	1,338,000	745,000	593,000	56,000
2	1,731,000	1,325,000	406,000	51,000
3	2,905,000	1,994,000	911,000	53,000
4	3,183,000	2,047,000	1,136,000	0
5	1,363,000	1,199,000	164,000	0
Total	10,520,000	7,310,000	3,210,000	160,000

A solicitud del Proponente, con la aprobación de la BPDA, se puede reasignar la Superficie Construida de una Fase a otra Fase, siempre que la Superficie Construida Total, la Superficie Construida Residencial y la Superficie Construida No Residencial en cualquier Fase no aumente más del 10% sin una enmienda de este Plan Maestro y del Plan de Desarrollo correspondiente, según lo determine la BPDA. Las alturas máximas de los diferentes edificios que se desarrollarán en el Área PDA variarán de 40 pies a lo largo de Waldemar Avenue a 220 pies cerca del corazón del Sitio Suffolk Down, a lo largo de Tomasello Drive, como se menciona con más detalle en el mapa de zonas según la altura adjunto como **Anexo I**. Las estructuras de los techos, las terrazas, los áticos y el equipo que pueda estar ubicado en el techo de los edificios (incluidos a los fines de implementar conceptos de energía solar y ecológica, como paneles solares y áreas verdes en los techos) por encima de la altura máxima, sujetos a revisión del diseño por parte de la BPDA. El coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, **FAR**) del Proyecto Maestro en su conjunto no excederá 2.3, según lo calculado en virtud del Código, siempre que los elementos del

Proyecto Maestro que pueden estar ubicados en parcelas de propietarios diferentes en cualquier momento y cada tanto dentro del Área PDA sean tratados como una parcela única a los fines de calcular el FAR si hay un documento registrado o un acuerdo entre los propietarios del Área PDA que designe la Superficie Bruta Construida (a fin de definir el coeficiente de utilización del suelo en virtud del Artículo 2A del Código) del Proyecto Maestro para que el FAR total de cada una de esas parcelas de propietarios diferentes juntos no excedan el FAR total permitido en este Plan Maestro. “**Superficie Construida**” (“Gross Floor Area”) tendrá el significado establecido en el Artículo 2A del Código. Las áreas de estacionamiento y carga sobre el grado, en congruencia con los planes de construcción finales aprobados por la BPDA, se considerarán como estacionamiento obligatorio y quedarán excluidas del cálculo del coeficiente de utilización del suelo (floor area ratio, FAR).

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

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

El 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 grandes mejoras a la calzada de la Ruta 1A y de otras calles, un programa fuerte de mitigación de la demanda del tráfico, servicio de autobús de enlace 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 de las mejoras del transporte que se implementarán en relación con cada

Fase del Proyecto Maestro, y el Proponente celebrará un Acuerdo Maestro de Mejoras al Transporte para el Proyecto Maestro con el Departamento de Transporte de Boston (Boston Transportation Department, **BTD**) especificando la mitigación del tráfico y las mejoras al transporte requeridas por el Proyecto Maestro. El Acuerdo Maestro de Mejoras al Transporte establecerá que, antes del inicio o de la construcción de cada edificio del Proyecto Maestro, antes de la emisión de una Certificación de Cumplimiento y de una Certificación de Congruencia, el propietario del edificio correspondiente celebrará un 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. El Acuerdo Maestro de Mejoras al Transporte exigirá al Proponente que brinde una supervisión anual que incluya la supervisión del tráfico, la cantidad de pasajeros y uso en el transporte público según corresponda para evaluar los impactos del tráfico y del tránsito del Proyecto Maestro en el Distrito de Suffolk Downs. Si la cantidad de tráfico generada por el Proyecto Maestro excede, en cualquier momento, la cantidad de tráfico proyectada en el Informe Preliminar de Impacto del Proyecto (DPIR, por sus siglas en inglés) que se debería producir una vez finalizada toda la construcción, el Proponente trabajará con la Ciudad de Boston para implementar iniciativas adicionales de manejo de la demanda del tráfico para reducir la cantidad de tráfico al nivel proyectado.

9. Estacionamiento y carga. Se prevé que habrá hasta 7,216 espacios para estacionar en todo el Proyecto Maestro y se proveerán instalaciones de carga adecuadas. La cantidad y la ubicación de los elementos de estacionamiento y de carga para cada fase se incluirán en y serán aprobados en el Plan de Desarrollo del Área PDA para cada Fase, si corresponde. Las demandas y los requisitos de estacionamiento pueden satisfacerse, incluidas las necesidades de estacionamiento temporal, a través de la construcción de nuevas instalaciones para estacionamiento, del uso de superficie para estacionamientos existente, del uso de instalaciones de estacionamiento compartidas y de la reserva de terreno para la construcción de futuros espacios de estacionamiento según las necesidades.

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

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

A. El Proponente y sus sucesores con respecto al Área PDA o de cualquier parte de esta no discriminarán por raza, por credo, por color, por sexo, por preferencia sexual, por discapacidad, por religión o por nacionalidad en la venta, en el alquiler, o en el uso o en la ocupación del Área PDA o de cualquier parte de esta.

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

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

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

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

- a. Diversifique y expanda la economía y las oportunidades laborales de East Boston mediante la incorporación de usos residenciales, incluidos usos para oficina, para laboratorios, para comercios y para hoteles, brindando una amplia variedad de opciones para un amplio espectro de residentes.
- b. Cree diferentes tipos de viviendas para los diferentes tipos de residentes actuales y nuevos (incluidos jóvenes trabajadores, personas cuyos hijos ya no viven con ellos, personas mayores y familias), incluida una cantidad importante de unidades asequibles en respaldo del Programa de Viviendas Incluyentes de la ciudad de Boston.
- c. Revitalice y energice el carácter estético del Área PDA, y conecte las comunidades aledañas a través una extensa red de espacios abiertos de acceso público que el Proponente desarrollará y mantendrá, con una programación planificada que se anticipa que incluirá festivales, mercado de agricultores y eventos de la comunidad, así como actividades para realizar ejercicios y recreativas.
- d. Invierta más de \$170 millones en calles, aceras, senderos para bicicletas y caminos peatonales públicos, instalaciones para el abastecimiento de agua, para el desagüe y el drenaje pluvial, y espacios abiertos para crear una infraestructura pública sólida para el Proyecto Maestro, sin costos para la ciudad de Boston.
- e. Cree oportunidades de desarrollo económico para los residentes y para los comercios de East Boston mediante la inclusión de una asignación de aproximadamente el 10% de los espacios comerciales del Proyecto Maestro a comercios locales con términos de alquiler flexibles, conforme a un plan que debe ser aprobado por la BPDA antes del inicio de la construcción del primer edificio dentro del Área PDA.
- f. Respalde a los grupos comunitarios locales de East Boston al brindarles, al menos, 2500 pies cuadrados de espacio comunitario en la Fase 1 (que se pueden reubicar dentro del Proyecto Maestro) conforme a un plan que debe

ser aprobado por la BPDA antes del inicio de la construcción del primer edificio dentro del Área PDA.

- g. Genere beneficios económicos importantes para la ciudad de Boston a través de nuevos ingresos fiscales netos.
- h. Genere fondos de vinculación de viviendas y empleos para la ciudad de Boston según lo exigido por la Sección 80B-7(3)(a) del Código, de conformidad con un Acuerdo Maestro del Impacto del Desarrollo del Proyecto que celebrarán el Proponente y la BPDA (el “**Acuerdo Maestro del Impacto del Desarrollo [Development Impact Project, DIP]**”) y Acuerdos del Impacto del Desarrollo del Proyecto individuales para ejecutar los términos del Acuerdo Maestro del DIP que se celebrarán entre el propietario de cada edificio con Usos con Impacto del Desarrollo antes de la emisión del permiso de edificación para ese edificio. La tasa del Subsidio de Contribución para la Vivienda y la tasa del Subsidio de Contribución para los Empleos será de \$9.03 y de \$1.78 por pie cuadrado de superficie construida de los Usos con Impacto del Desarrollo en el Área PDA, sujetas a una excepción para los primeros 100,000 pies cuadrados de superficie construida de Usos del Proyecto con Impacto del Desarrollo en el Proyecto Maestro.
- i. Aplique los principios del desarrollo orientado al tránsito (Transit Oriented Principles, TOD) mediante la integración de las estaciones de la línea azul de la MBTA de Suffolk Downs y de Beachmont contiguas, y de modos de traslado alternativos, incluidos nuevos senderos para bicicletas y estaciones de bicicletas compartidas.
- j. Desarrolle conexiones mejoradas con los vecindarios contiguos a East Boston y a Revere, incluidos paseos peatonales y senderos de bicicletas dentro del nuevo sistema de espacios abiertos y de la red de calles.
- k. Mejore la infraestructura del sistema de transporte local y regional y los servicios mediante un programa de aproximadamente \$50 millones para mejoras fuera del sitio a varias calles clave, intersecciones, instalaciones para el tránsito e infraestructura relacionada, incluidas mejoras significativas a la Ruta 1A, que se construirá como parte del Proyecto Maestro, así como un sólido programa de mitigación de la demanda de tráfico, servicio de autobús de enlace 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.
- l. Avance con los objetivos y con las metas de sustentabilidad de la ciudad de Boston para lograr la neutralización del carbono para el 2050 al exceder los requisitos del Artículo 37 del Código, con criterios de diseño de construcción que cumplan o sobrepasen la calificación de plata LEEDv4 para todos los edificios, al menos el 75% de los edificios del Proyecto Maestro cumplan con

los estándares de oro de LEEDv4 y el 5%, como mínimo, de los edificios del Proyecto Maestro cumplan con los estándares de LEEDv4 de platino.

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

En el Anexo J, se adjunta un lista exhaustiva de las medidas específicas de mitigación para el Proyecto del Plan Maestro, en las que se aclaran las medidas que se proporcionarán para cada Fase.

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

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

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

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

Anexo A

Descripción legal

[consulte el adjunto]

METES AND BOUNDS DESCRIPTION
Suffolk Downs
Boston Parcel
Boston, Massachusetts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

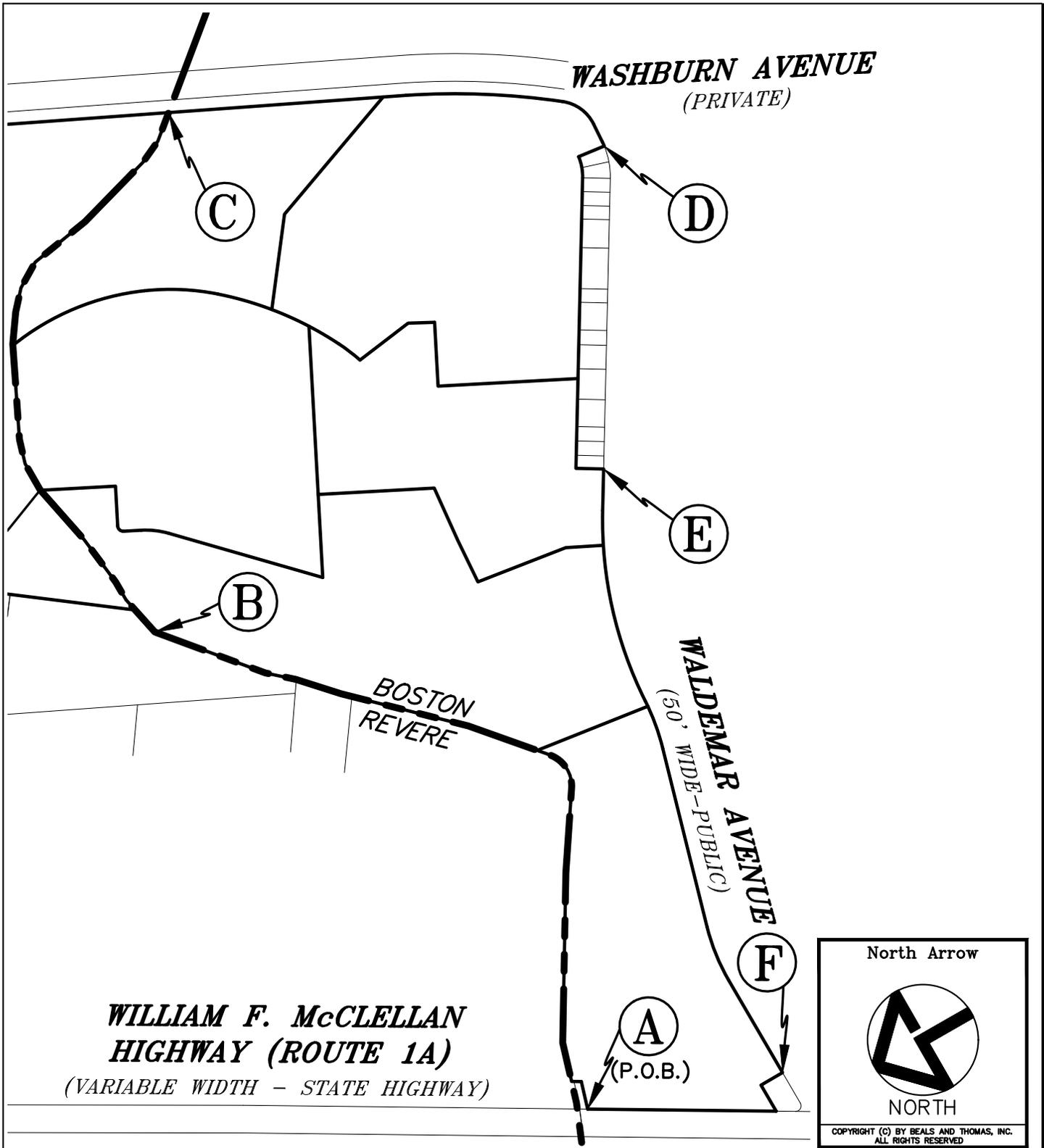
WESTERLY	by a curve to the left with a length of 712.00 feet and a radius of 1465.00 feet to a point of reverse curvature, thence turning and running;
WESTERLY	by a curve to the right with a length of 182.45 feet and a radius of 828.45 feet to a point, thence turning and running;
N 73° 54' 48" W	663.79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

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

Anexo B

Plano del PDA Maestra

[consulte el adjunto]



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

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

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

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

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

Line & Curve Tables

Date: 02/01/2019

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

B+T Project No. 2854.02

Anexo C

Plano del Sitio

[consulte el adjunto]



Key

-  Orient Heights Transition Zone
-  Master Plan PDA Boundary

Source: cbt

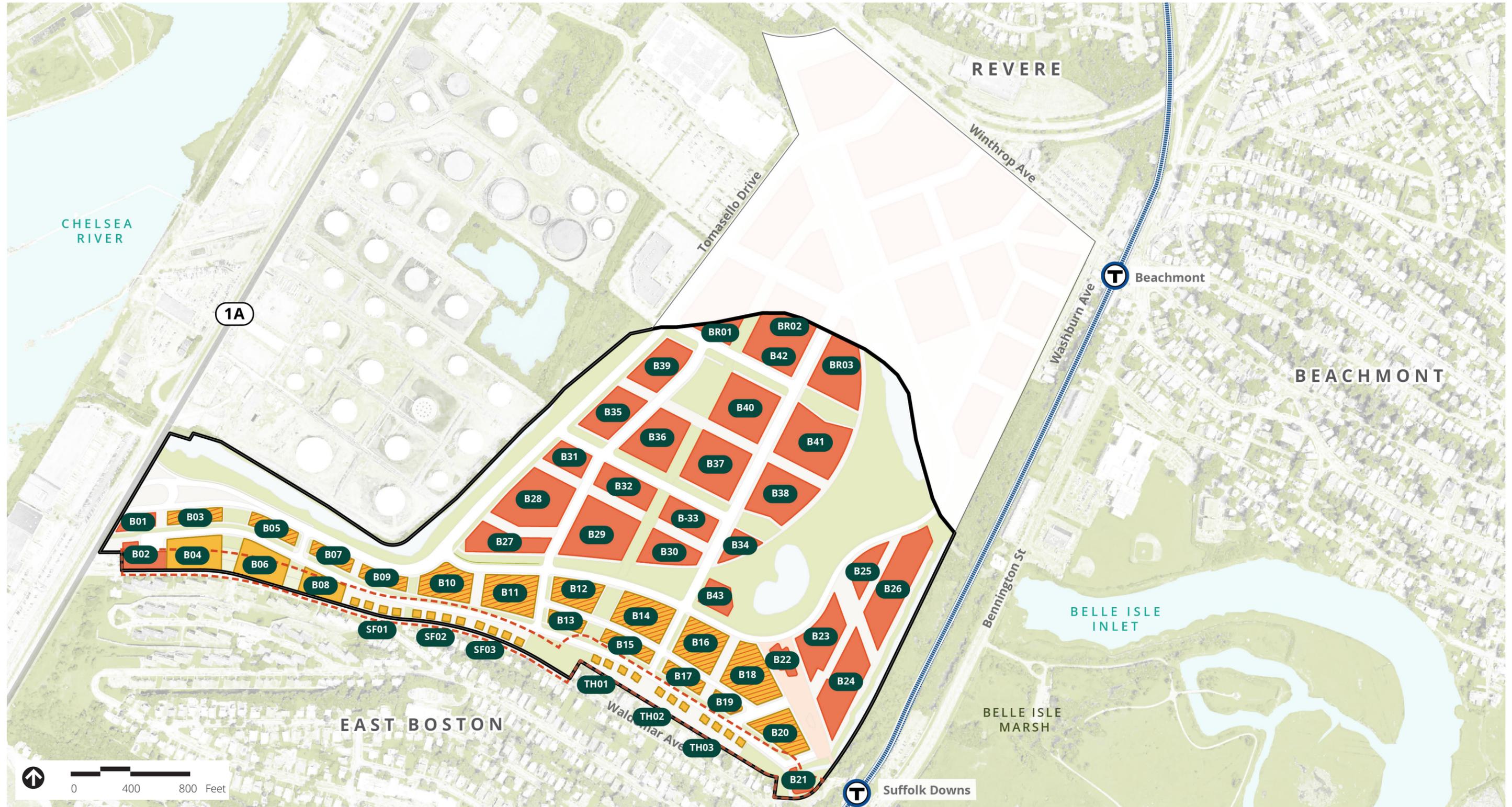
Exhibit C
Site Plan

Suffolk Downs Redevelopment
Boston & Revere, Massachusetts

Anexo D

Plan de usos

[consulte el adjunto]



Key

- Orient Heights Transition Zone
- Master Plan PDA Boundary
- Residential
- Residential/Commercial/Mixed-Use
- Residential with Ground Floor Retail

Source: cbt

Exhibit D
Use Plan

Suffolk Downs Redevelopment
Boston & Revere, Massachusetts

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.

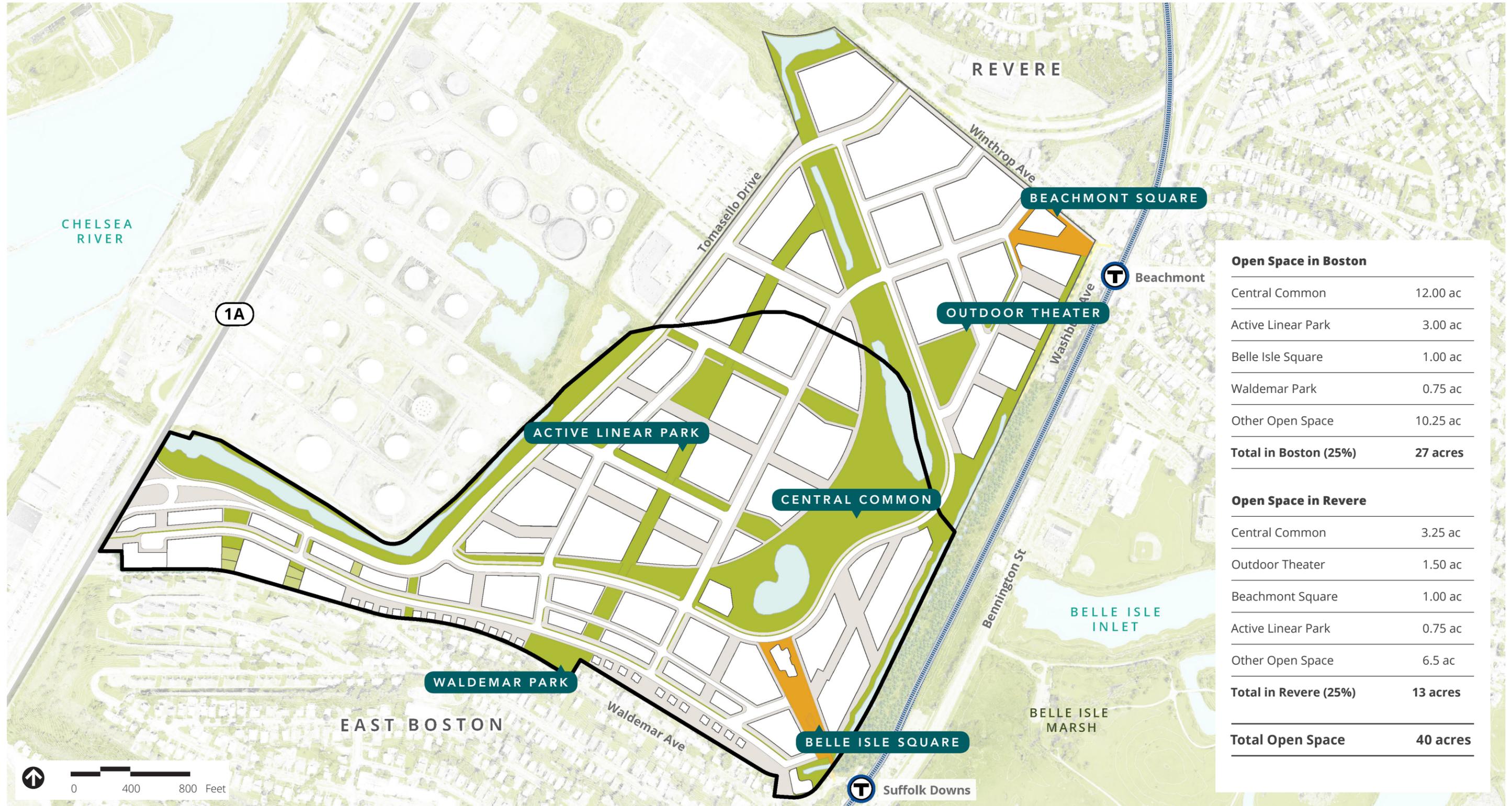
Usos complementarios y usos auxiliares

- 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 una estructura de estacionamiento, servicios de autos compartidos, y/o servicios de bicicletas compartidas.

Anexo F

Plano de los espacios abiertos



Open Space in Boston	
Central Common	12.00 ac
Active Linear Park	3.00 ac
Belle Isle Square	1.00 ac
Waldemar Park	0.75 ac
Other Open Space	10.25 ac
Total in Boston (25%)	27 acres

Open Space in Revere	
Central Common	3.25 ac
Outdoor Theater	1.50 ac
Beachmont Square	1.00 ac
Active Linear Park	0.75 ac
Other Open Space	6.5 ac
Total in Revere (25%)	13 acres

Total Open Space	
	40 acres

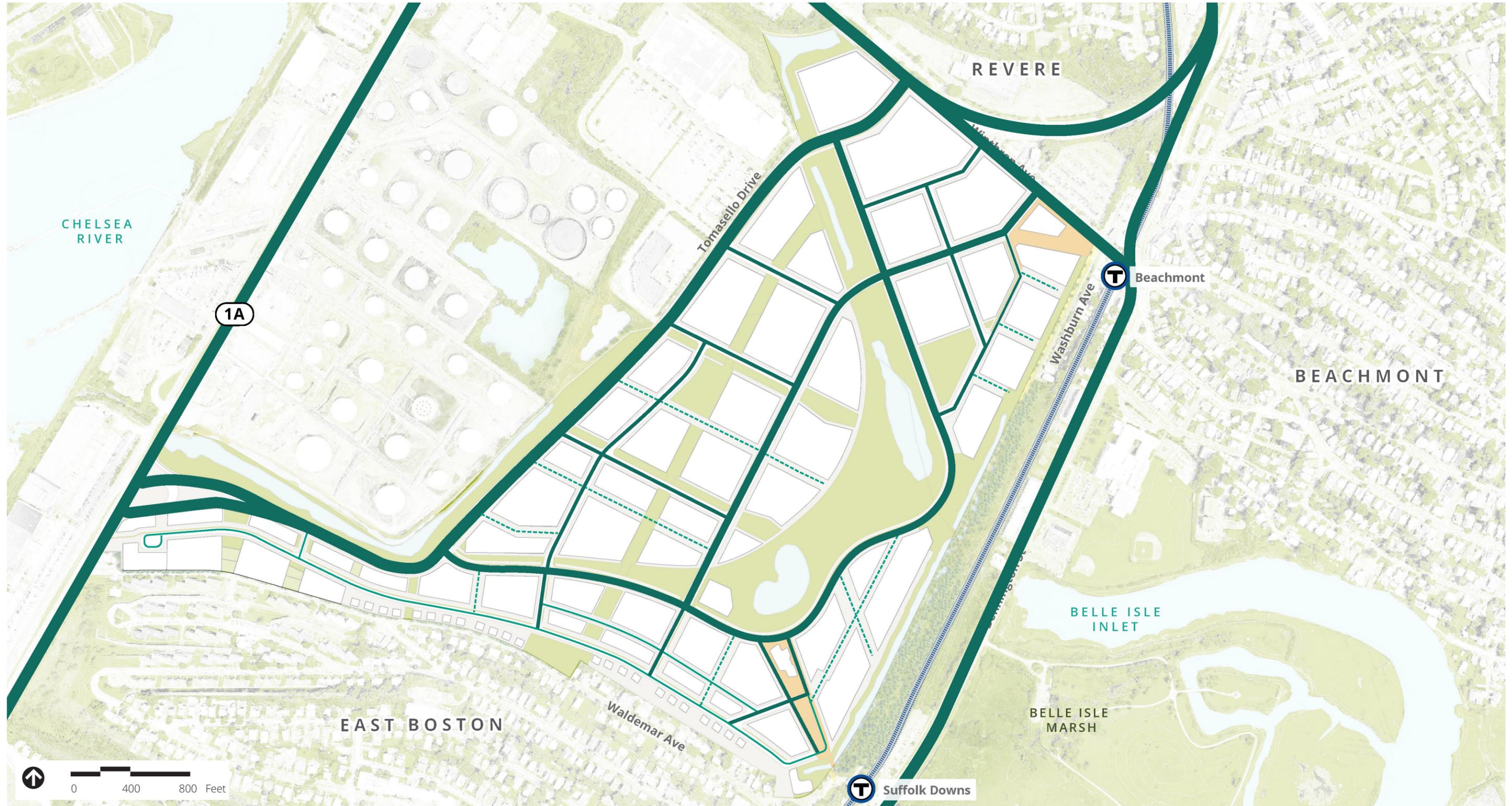
Source: cbt

Exhibit F
Open Space Plan

Suffolk Downs Redevelopment
Boston & Revere, Massachusetts

Anexo G

Plano de circulación de calles



Key

- | | |
|--------------------------|------------------|
| Master Plan PDA Boundary | Secondary Street |
| Vehicular Thoroughfare | Tertiary Street |
| Primary Street | Shared Alleyways |

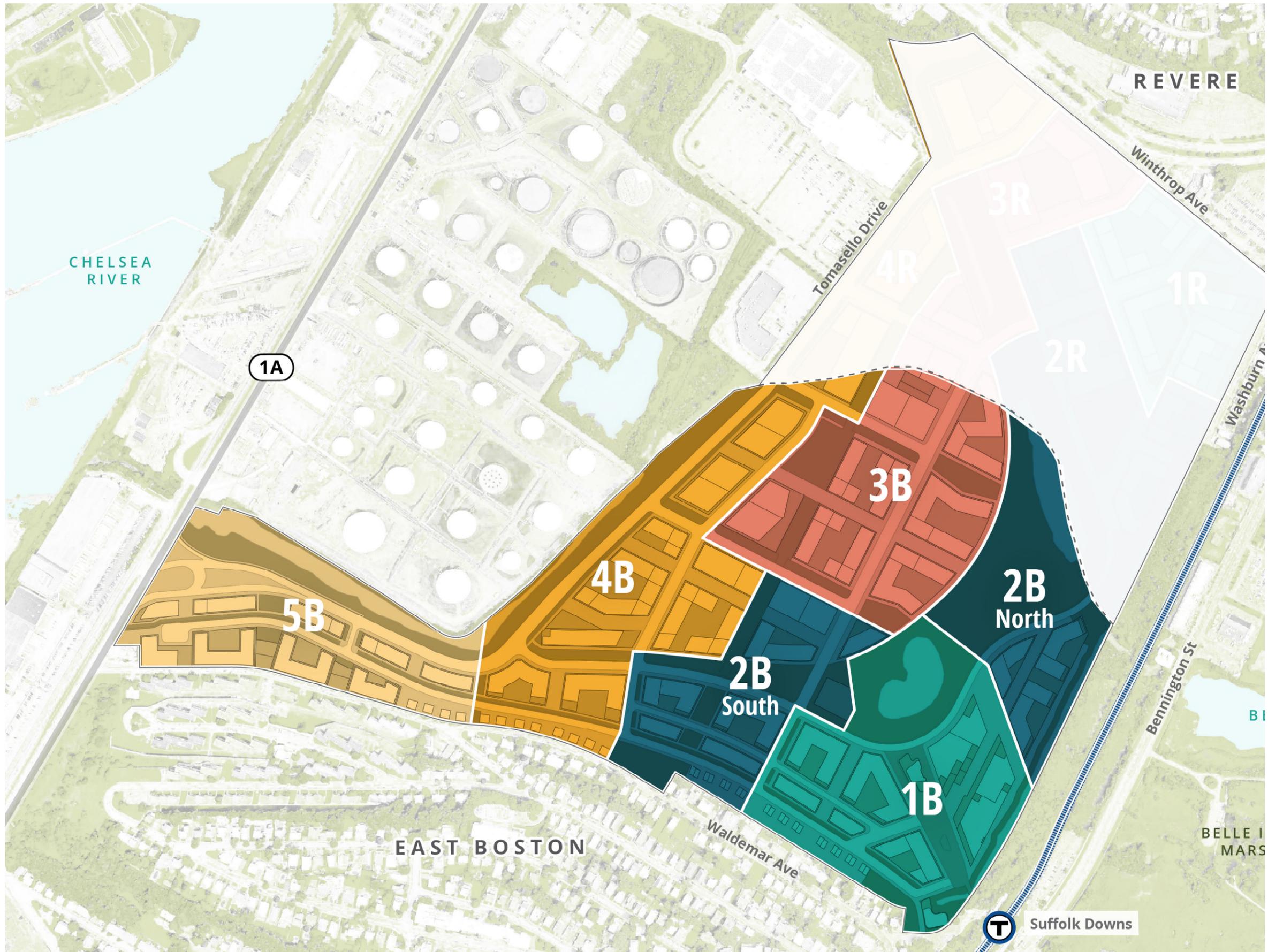
Source: cbt

Exhibit G
Roadway Circulation Plan

Suffolk Downs Redevelopment
Boston & Revere, Massachusetts

Anexo H

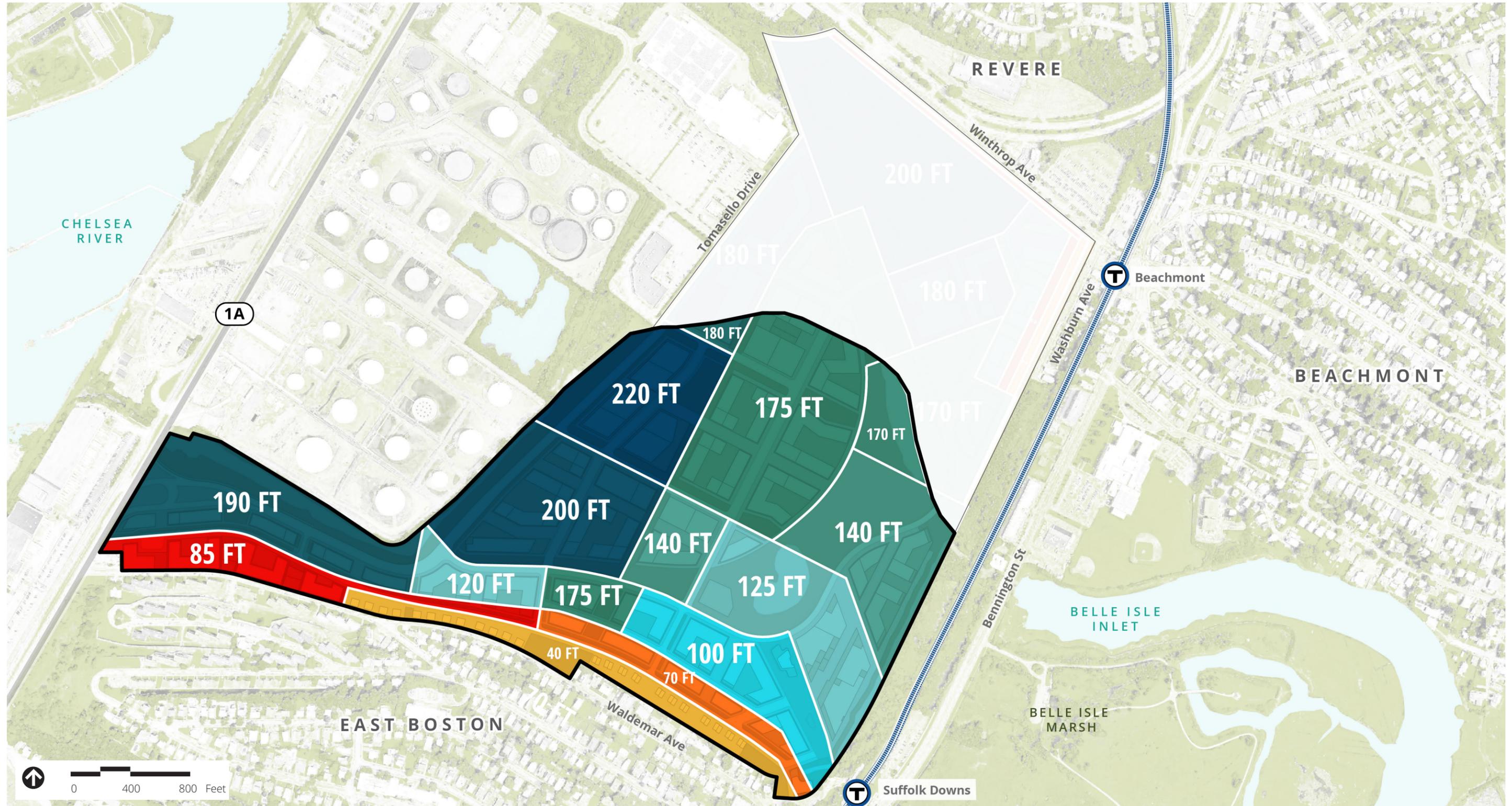
Plan por fases



Phasing Plan
Suffolk Downs Redevelopment

Anexo I

Mapa de zonas por altura



Source: cbt

Exhibit I
Zoning Height

Suffolk Downs Redevelopment
Boston & Revere, Massachusetts

Anexo J

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	Construcción de la Fase 2B

pasiva (o equivalente) de un edificio residencial de múltiples 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 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 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.