

**AGENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE BOSTON**

**SOLICITUD DE  
PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DE SUFFOLK DOWNS**

**REQUISITOS DE PRESENTACIÓN  
PARA SOLICITAR INFORMACIÓN ADICIONAL**

**PROYECTO PROPUESTO:** SUFFOLK DOWNS

**SITIO DEL PROYECTO:** 525 MCCLELLAN HIGHWAY  
EAST BOSTON, MA 02128

**PROPONENTE:** LA COMPAÑÍA DE DESARROLLO DE CARRETERAS DE MCCLELLAN, LLC  
UNA FILIAL DEL GRUPO DE INVERSIÓN HYM, LLC

**FECHA:** 22 DE AGOSTO DE 2019

La Autoridad de Reurbanización de Boston ("BRA") hnc La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston ("BPDA") ha emitido esta Solicitud de Información Adicional en respuesta al contenido presentado por McClellan Highway Development Company, LLC (el "Proponente") en el Borrador del Plan Maestro de la PDA de Suffolk Downs presentado el 13 de febrero de 2019 y el documento de Información Suplementaria presentado el 01 de mayo de 2019.

Este documento incluye comentarios y retroalimentación sobre estos y otros temas -contribuidos por agencias públicas, funcionarios electos y miembros del público- y anticipa la presentación de un borrador revisado del Plan Maestro de la PDA de Suffolk Downs. Cuando el Proponente presente una respuesta a esta solicitud, la BPDA iniciará un proceso de revisión pública. Además, todos los comentarios públicos se incluyen en la página del proyecto del sitio web de BPDA como referencia.

## **I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El Proyecto Propuesto implica aproximadamente 10.5 millones de pies cuadrados de desarrollo en los aproximadamente 109 acres del sitio de Suffolk Downs en la Ciudad de Boston. La propuesta en varias fases incluirá el desarrollo de un nuevo vecindario de uso mixto, un sistema de espacio abierto de 40 acres accesible al público y dos plazas comerciales en las estaciones MBTA de Suffolk Downs y Beachmont. La fase inicial del proyecto incluirá aproximadamente 1.39 millones de pies cuadrados de desarrollo que consisten en el Proyecto Fase 1 (520,000 pies cuadrados de uso corporativo y espacio de recreación), tres edificios residenciales, una porción de las casas adosadas propuestas a lo largo de la Avenida Waldemar que totalizan más de 800 unidades de vivienda y la construcción de las mejoras al humedal ajardinado de Horseshoe Pond y la plaza pública de Belle Isle Square con más de 100,000 pies cuadrados de área de venta al por menor en planta baja.

## **II. PREÁMBULO**

El Proyecto Propuesto está siendo revisado de conformidad con el Artículo 80 del Código de Zonificación de Boston (el "Código"), Revisión y Aprobación del Desarrollo, el cual establece un procedimiento integral para la revisión del proyecto de los siguientes componentes: transporte, protección ambiental, diseño urbano, recursos históricos, sistemas de infraestructura, plan de sitio, marismas y Proyecto de Impacto en el Desarrollo, si lo hubiera. Se requiere que el Proponente prepare y presente a la BPDA una

Solicitud de Presentación de Información Adicional que cumpla con los requisitos de esta solicitud, detallando los impactos del Proyecto Propuesto y las medidas propuestas para mitigar, limitar o minimizar dichos impactos. Después de presentar la Solicitud de Información Adicional, el Proponente publicará un aviso de dicha presentación. Los comentarios públicos, incluyendo los comentarios de las agencias públicas, serán transmitidos por escrito a la BPDA después de que el aviso público haya sido publicado. Si la BPDA determina que la Presentación de Información Adicional describe adecuadamente los impactos del Proyecto Propuesto y, si corresponde, las medidas propuestas para mitigar, limitar o minimizar dichos impactos, la Determinación Preliminar de Adecuación anunciará dicha determinación y que los requisitos de la revisión posterior están exentos de conformidad con la Sección 80B-5.4(c)(iv) del Código. La Sección 80B-6 del Código requiere que el Director de la BPDA emita una Certificación de Cumplimiento indicando la finalización exitosa de los requisitos de revisión de desarrollo del Artículo 80 antes de que el Comisionado de Servicios de Inspección pueda emitir cualquier permiso de construcción para el Proyecto Propuesto.

El Formulario de Notificación de Proyecto ("PNF") fue presentado a la BPDA el 30 de noviembre de 2017. Esta presentación dio inicio a la revisión formal de la BPDA y al proceso comunitario. Después de que la fase inicial de revisión y el proceso comunitario fueron completados, la BPDA emitió una Determinación de Alcance al Proponente el 21 de febrero de 2018. La determinación del alcance buscó análisis y estudios adicionales por parte del Proponente, además de las respuestas a todas las cartas de comentarios recibidas. El proponente respondió posteriormente con un borrador del Informe de Impacto del Proyecto ("DPIR") a la BPDA el 1 de octubre de 2018. La presentación del DPIR dio inicio a la segunda fase de la revisión y el proceso comunitario. La BPDA determinó que se necesitaba un análisis aún mayor y requirió que el Proponente presentara una presentación inicial de Información Complementaria junto con la presentación del Borrador de la PDA. El aviso del recibo fue recibido por la BPDA del Borrador del PDA y la Información Suplementaria fue publicada en el Boston Herald el 13 de febrero de 2019, lo que inició un período de comentarios públicos que terminó el 31 de mayo de 2019. La BPDA organizó reuniones comunitarias anunciadas públicamente sobre el Borrador del PDA y el Archivo de Información Suplementaria el 26 de febrero de 2019, el 7 de marzo de 2019 (en idioma español) y el 21 de mayo de 2019. Además, las reuniones del IAG también se celebraron el 10 de abril de 2019 y el 30 de abril de 2019.

### III. COMENTARIOS DEL PERSONAL

#### Estructura del documento del Plan Maestro de la PDA

De acuerdo con el artículo 80C del Código, se puede presentar un Plan Maestro de la PDA en el que se exponga el concepto del desarrollo, incluidos los objetivos de planificación y el carácter del desarrollo, los usos propuestos del área y la gama de requisitos dimensionales previstos para cada uno de los usos propuestos. Para comunicar claramente los objetivos de la planificación y el carácter del desarrollo, el Plan Maestro de la PDA de Suffolk Downs debe demostrar un marco de desarrollo derivado de la localización de todas las características del dominio público, incluidos los derechos de paso y los espacios abiertos públicos, y el plan de parcelación posterior. Dentro de este marco, el Plan Maestro de la PDA de Suffolk Downs debe identificar claramente las estrategias de propiedad y las fases de construcción previstas para todas las características del dominio público. El Plan Maestro de la PDA también debe identificar los subdistritos de zonificación, que establecen los usos propuestos y la gama de requisitos dimensionales previstos para las parcelas de desarrollo resultantes.

Los derechos de paso públicos, incluyendo caminos, callejones y senderos de uso múltiple como los de bicicletas y peatones, deben ser dispuestos y registrados demostrando la línea central del derecho de paso y su dimensión prevista. Los derechos de paso públicos deben clasificarse utilizando la

nomenclatura de las pautas de Boston Complete Streets. Se espera que la Ciudad de Boston retenga una servidumbre sobre aquellos derechos de paso que se conectan con los derechos de paso públicos existentes como McClellan Highway y Walley Street, así como cualquier derecho de paso que se espere que acoja servicios públicos como servicios públicos y transporte.

Para comunicar claramente las estrategias asociadas con la mitigación de impactos, el Plan Maestro de la PDA de Suffolk Downs debe esbozar estrategias para evaluar los impactos potenciales, métodos para derivar la mitigación a escala apropiada para esos impactos, cómo se asignará la mitigación a través de resultados específicos previstos y los desencadenantes esperados asociados con la distribución de las medidas de mitigación. La mitigación debe estar asociada con el desempeño previsto del proyecto. El desempeño del proyecto será medido por métricas específicas que se registrarán en el Plan Maestro de la PDA. En caso de que el proyecto no pueda alcanzar los resultados específicos registrados en el Plan Maestro de la PDA, se espera que se vuelva a evaluar la mitigación del proyecto asociado. Los factores desencadenantes para la distribución de la mitigación deben estar vinculados a los umbrales del proyecto que se registrarán en el Plan Maestro de la PDA y pueden incluir, entre otros, el total de pies cuadrados brutos entregados, el número de ocupantes del proyecto, incluidos residentes y empleados, el modo de transporte compartido y la fase del proyecto.

### Planificación y Diseño Urbano

Los requisitos para los subdistritos de zonificación que gobiernan el dominio público, incluyendo el espacio abierto y el espacio cívico, deben incluir características tales como el carácter general, los usos típicos y las dimensiones generales relacionadas con el tamaño y la ubicación. El Plan Maestro del PDA de Suffolk Downs debe identificar las estrategias de propiedad previstas para todos los espacios abiertos, y que como mínimo, 2.5 acres de espacio abierto recreativo serían controlados por la Ciudad de Boston, una vez completado. Se espera que los 12 acres de espacio abierto identificados como el Común Central estén protegidos permanentemente mediante una restricción de conservación que se registrará con un acuerdo de uso compartido que permita el permiso público de un uso recreativo. Los requisitos para los subdistritos de zonificación que rigen las parcelas de desarrollo pueden incluir características tales como los usos propuestos y las normas de diseño de los edificios. Las normas de diseño pueden incluir varios requisitos dimensionales, como la cobertura del lote, la altura máxima del edificio, la longitud máxima de la fachada del edificio, los reveses del edificio, las alturas del podio, las alturas de los escalones del podio, la altura de la torre, la distancia entre torres, el área máxima de la placa de piso y el área de piso bruto por unidad de vivienda. Otros estándares de construcción más allá de los requisitos dimensionales pueden incluir un porcentaje mínimo de usos activos en planta baja, el ancho máximo combinado de todas las entradas vehiculares, restricciones en la ubicación de las áreas de carga y servicio, restricciones en la ubicación de las entradas de estacionamiento y requisitos de estacionamiento.

### Asequibilidad de la vivienda

Si bien los requisitos de un promotor en el marco de la Política de Desarrollo Inclusivo ("IDP") para proyectos de una sola fase, ya sean pequeños o grandes, por lo general se entienden bien (aunque todavía están abiertos a incrementos como parte del proceso de revisión del Artículo 80), dada la escala y el carácter de los proyectos de desarrollo de una sola fase.

El proyecto propuesto es importante que haya un compromiso de asequibilidad adicional en este sitio. Las siguientes son áreas donde la BPDA y el Proponente ya han acordado algunas metas y resultados

específicos, y la respuesta del Proponente debe indicar su acuerdo con estas metas, así como cualquier esfuerzo adicional y/o más específico que el Proponente emprenderá para crear una asequibilidad adicional en el lugar o dentro de East Boston.

- El Proponente ha acordado proporcionar las unidades de alquiler en el sitio en un promedio del 70% del Ingreso Medio del Área ("AMI"), en lugar de todas las unidades al 70% del AMI. El AMI máximo de cualquier unidad individual no sería superior al 80% del AMI. Este cambio de lo que es una práctica típica bajo el IDP se permite en esta área de la ciudad, y asegurará que un rango más amplio de ingresos pueda ser servido y pueda acceder a una vivienda en Suffolk Downs.
- En el marco del PDI, se ha hecho hincapié en proporcionar un porcentaje fijo del total de unidades in situ y en que estas unidades deben ser comparables en tipo y tamaño a las unidades a precios de mercado. Como resultado, un porcentaje significativo de las unidades creadas bajo IDP son estudios y unidades de un dormitorio. Para aumentar la provisión de unidades de dos y tres dormitorios adecuadas para las familias, el personal de la BPDA está dispuesto a recomendar a la Junta Directiva de la BPDA que se permita que el Proponente proporcione un porcentaje fijo del total de pies cuadrados residenciales en lugar de un porcentaje fijo del total de unidades, con el fin de proporcionar estas unidades más grandes.
- El Proponente ha acordado crear un fondo de estabilización de vecindarios al principio del proceso de desarrollo para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro de East Boston a comprar y luego restringir los ingresos de las viviendas existentes. Este fondo se ocuparía de las actuales presiones de desplazamiento en el vecindario y sería similar al Programa de Oportunidades de Adquisición de la Ciudad. El proponente deberá proporcionar información más detallada sobre la cantidad, el calendario y la implementación de este nuevo programa.
- Como un desarrollo de uso mixto, importantes fondos de vinculación fluirán al Neighborhood Housing Trust. Estos fondos se dispersan por toda la ciudad. Sin embargo, el promotor puede optar por la opción "Creación de viviendas", acelerando los pagos al fondo para apoyar proyectos individuales. El Proponente debe discutir la posibilidad de comprometerse a usar la opción de Creación de Vivienda para 1) aumentar la asequibilidad dentro de Suffolk Downs, y 2) apoyar desarrollos de vivienda asequible dentro de East Boston.

### Transporte y Movilidad

El Proponente debe trabajar para continuar el diálogo continuo con las agencias de la Ciudad y del Estado, los oficiales electos y la comunidad de East Boston para resolver los problemas pendientes de transporte y movilidad identificados a través del proceso del Artículo 80. Un memorándum más detallado del personal de BPDA y del Departamento de Transporte de Boston se incluye como anexo a esta solicitud, pero un resumen de alto nivel incluye lo siguiente:

- El Proponente deberá presentar información adicional sobre la justificación de los diseños y dimensiones de las calles de todo el sitio, un plan integral de la red de bicicletas, los usos y manejo de las aceras, y la carga. Esto debe incluir una metodología para derivar las estimaciones del volumen de viajes y cómo éstas se relacionan con el nivel de parcela, o nivel de distrito, de construcción planificada. El proponente debe hacer declaraciones claras con respecto a una estrategia de estacionamiento a nivel de sitio y compromisos para monitorear las necesidades/demanda de estacionamiento durante la construcción del proyecto con el objetivo

de reducir aún más el número de espacios de estacionamiento en futuras fases de construcción, según se justifique.

- El Proponente ha identificado un programa de aproximadamente \$50M de transporte fuera del sitio, instalaciones de tránsito y mejoras de infraestructura relacionadas. Como resultado de las conversaciones en curso entre MassDOT y la Ciudad, la lista de mejoras de mitigación relacionadas con el transporte ha cambiado sustancialmente. Esta lista completa modificada de medidas de mitigación debe actualizarse e identificarse en los documentos de la PDA.
- El programa Climate Ready Boston Coastal Resilience Solutions (Soluciones de Resiliencia Costera de Boston Preparadas para el Clima) llevará a cabo un análisis más profundo de East Boston con un enfoque en las áreas de Belle Isle Marsh y Chelsea Creek en 2020. De este modo se comprenderá mejor la vulnerabilidad a las tormentas costeras actuales y futuras y al aumento del nivel del mar, así como los tipos de intervenciones en las zonas costeras y las opciones de diseño para proteger las zonas terrestres. El Proponente deberá proporcionar recursos sustanciales para seguir avanzando en los planes de diseño y las opciones que resulten de este proceso, incluyendo compromisos previos para refinar y expandir una evaluación de la resistencia de la barrera regional a lo largo de la calle Bennington y la Ruta 1A con el potencial de proteger el sitio del proyecto y las propiedades colindantes. El Proponente se ha comprometido previamente a contar con un servicio de transporte de acceso público que conecte el sitio del proyecto con la Estación del Sur y el Frente Costero del Sur de Boston. Este compromiso debe ser más detallado en la presentación suplementaria y memorializado en el Plan Maestro de la PDA. Esto debe incluir un cronograma específico vinculado a los hitos de desarrollo que desencadenarán la implementación de este servicio.
- El Proponente debe comprometerse a diseñar y financiar completamente la implementación de una extensión de la Vía Verde de East Boston desde Constitution Beach hasta el sitio de Suffolk Downs a través de las calles Bennington y Walley. Esta conexión será crítica para permitir que los ciclistas de la comunidad de East Boston lleguen al sitio de Suffolk Downs de manera segura y eficiente.