



Commonwealth of Massachusetts
Executive Office of Energy & Environmental Affairs

Department of Environmental Protection

Northeast Regional Office • 150 Presidential Way Woburn, MA 01801 • 978-694-3200

Maura T. Healey
Governor

Kimberley Driscoll
Lieutenant
Governor

Rebecca L. Tepper
Secretary

Bonnie Heiple
Commissioner

5 de Agosto de 2025

Grupo de 10 residentes
A la atención de Aalana Feaster
22 Senator Bolling Circle
Dorchester, MA 02124

RE: WETLANDS/BOSTON
Expediente DEP n.º 006-1931
550 Morton Street
Orden de condiciones sustitutiva
CORRECCIÓN POR REMISIÓN

Estimado grupo de residentes:

La Oficina Regional del Noreste (NERO) del Programa de Humedales del Departamento de Protección Ambiental de Massachusetts (MassDEP) ha completado su revisión de la presentación mencionada anteriormente en preparación para emitir una Orden de condiciones sustitutiva (SOC). De conformidad con las disposiciones de la Ley de Protección de Humedales de las Leyes Generales de Massachusetts, capítulo 131, sección 40 (la Ley) y las normas establecidas en 310 CMR 10.00 (las Normas), el MassDEP emite la SOC adjunta por la que se aprueba el proyecto basándose en: 1) la información contenida en el expediente hasta la fecha y los planes presentados; 2) la información recopilada durante la inspección del emplazamiento realizada por el MassDEP el 16 de junio de 2023; y 3) las razones que el MassDEP ha considerado necesarias para proteger los intereses legales identificados en la Ley y su Reglamento.

El emplazamiento del proyecto actual tiene una superficie aproximada de 181 750 pies cuadrados (4,172 acres), está situado en la esquina de Morton Street y American Legion Highway en Boston, y está rodeado por viviendas particulares en Osprey Road al noreste y en Senator Bolling Circle al suroeste. El emplazamiento está actualmente sin urbanizar y contiene zonas boscosas en los lados norte y sur, así como a lo largo de Morton Street. En el centro del emplazamiento hay un campo de césped.

El proyecto, tal y como se describe en la Notificación de Intención (NOI), propone la construcción de un nuevo campo comunitario de césped artificial con pasarelas, un edificio con baños, asientos, zona de almacenamiento, camino de acceso, servicios públicos, plan de

This information is available in alternate format. Please contact Melixza Esenyie at 617-626-1282.

TTY# MassRelay Service 1-800-439-2370

MassDEP Website: www.mass.gov/dep

Printed on Recycled Paper

paisajismo y sistemas de gestión de aguas pluviales. Aproximadamente 27 708 pies cuadrados del proyecto se encuentran dentro de la zona de amortiguación de los humedales vegetados limítrofes (BVW) y aproximadamente 377 pies cuadrados de la acera propuesta se encontrarán dentro de la zona ribereña (RA) de 25 pies, de conformidad con el artículo 310 CMR 10.58(2)(a)3.a. La propuesta también requiere la tala de 70 árboles para la construcción del proyecto. Según el «Plan de tala de árboles» (identificado como «L101» en los planos de la NOI), se talarán aproximadamente quince (15) árboles dentro de la jurisdicción de la Ley. La NOI incluye planes para replantar aproximadamente ochenta y tres (83) nuevas especies de árboles autóctonos para sustituir los árboles que se talarán, así como un calendario de plantación. Este plan también incluye la poda de árboles y la eliminación de enredaderas invasoras que se encuentran en los árboles existentes situados a lo largo de Morton Street para favorecer su supervivencia y longevidad. La NOI también indicaba que las áreas de recursos húmedos situadas en el emplazamiento del proyecto habían sido evaluadas y confirmadas por la Comisión de Conservación de Boston (la Comisión) en virtud de una Orden de Delimitación de Áreas de Recursos (ORAD, expediente DEP n.º 006-1755), de fecha 21 de enero de 2021. La ORAD confirmó la presencia de BVW, ILSF, RA, Inland Bank y LUW.

El 24 de abril de 2023, la Comisión emitió una Orden de Condiciones (OOC) por la que se aprobaba el proyecto. En esta decisión, la Comisión consideró que las obras propuestas podían condicionarse para cumplir las normas de rendimiento establecidas en la Ley y el Reglamento. La OOC establece que las siguientes áreas de recursos de humedales se encuentran en el emplazamiento del proyecto: RA, BVW, terreno aislado sujeto a inundaciones (ILSF), banco interior y terreno bajo el agua (LUW).

El 4 de mayo de 2023, el MassDEP recibió una solicitud de un grupo de diez (10) residentes que solicitaba la emisión de un SOC denegando el proyecto basándose en su opinión de que el proyecto propuesto y el OOC emitido por la Comisión eran incompatibles con la Ley y su Reglamento. Entre las preocupaciones específicas que se plantearon figuraban las siguientes: la Comisión no evaluó ni presentó conclusiones fundamentadas de que la tala de aproximadamente setenta (70) árboles no alteraría significativamente los «recursos jurisdiccionales de la WPA» en el emplazamiento; la Comisión no evaluó ni presentó conclusiones fundamentadas de que el campo de césped artificial no tendría un impacto adverso en las zonas de humedales jurisdiccionales de la Ley de Conservación de Humedales (); y la Comisión no evaluó cómo el proyecto alteraría la hidrología del emplazamiento y afectaría negativamente a las zonas de recursos jurisdiccionales.

El 16 de junio de 2023, el MassDEP llevó a cabo una inspección del emplazamiento. Asistieron los recurrentes con su representante, miembros de la Comisión, el representante estatal Russell Holmes y el solicitante y sus representantes y consultores.

La revisión del expediente y la inspección del emplazamiento por parte del MassDEP confirman que el emplazamiento del proyecto contiene las siguientes áreas sujetas a la protección de la Ley: BVW; ribera interior asociada al arroyo Canterbury, que es un curso de agua perenne; LUW; ILSF; y RA. Estas áreas son importantes para los intereses legales enumerados en el formulario adjunto y tal y como se articula en el Reglamento para cada área de recursos.

Según la revisión del MassDEP, solo algunas partes del proyecto se encuentran dentro de la jurisdicción de la Ley. Una sección del campo de césped artificial propuesto, los servicios públicos, las pasarelas propuestas, la calzada de pavimento poroso y una sección del sistema de infiltración de aguas pluviales del campo, así como un punto de descarga, se encuentran dentro de la zona de amortiguación tanto de la BVW como del banco interior. Aproximadamente 377 pies cuadrados de impacto se producirán en la RA asociada a una sección de la acera propuesta situada junto a la American Legion Highway. Ninguna parte del proyecto se encuentra dentro de la BVW, la ISLF, el Inland Bank o la LUW.

El 19 de septiembre de 2023, basándose en la revisión de la información contenida en el expediente y en las observaciones realizadas durante la visita al lugar, el MassDEP emitió una carta solicitando información adicional y revisiones del plan. El MassDEP declaró que, de conformidad con el artículo 310 CMR 10.05(6)(k)(m), cualquier sendero, carril bici y/u otros caminos para el acceso de peatones y/o vehículos no motorizados deben cumplir las Normas de Gestión de Aguas Pluviales en la medida de lo posible. Tras revisar los planos del proyecto y el informe sobre aguas pluviales, no parecía que las pasarelas propuestas que figuraban en el «Plan de servicios públicos del emplazamiento, hoja C-3» incluyeran sistemas de gestión de aguas pluviales para tratar y gestionar la escorrentía de aguas pluviales en la medida de lo posible. El MassDEP también señaló que la entrada propuesta adyacente al campo de césped artificial estaba prevista para ser construida con pavimento poroso. Si bien el pavimento poroso puede proporcionar atenuación del caudal máximo, recarga y eliminación del 80 % de los sólidos totales en suspensión (TSS), es necesario que se retire al menos 100 pies de una superficie de agua. Por lo tanto, era necesario seleccionar una práctica de gestión óptima (BMP) alternativa o reubicar la entrada. Por último, el MassDEP observó en el plano titulado «Plan de preparación del emplazamiento, hoja L100» que parecía que se iba a proceder al desbroce y desbroce de la vegetación existente dentro de los 25 pies de RA. El MassDEP solicitó que se mantuviera la vegetación existente en esta zona y/o se sustituyera por vegetación autóctona para preservar un corredor de vegetación intacta.

El 30 de octubre de 2023, el representante del solicitante presentó una respuesta a la carta de solicitud de información del MassDEP. En la respuesta se indica que el equipo del proyecto: revisó la pendiente transversal de la acera y añadió un sistema de drenaje francés adyacente a la pasarela a lo largo del lado este del campo, que está conectado al sistema de drenaje subterráneo que forma parte del sistema de recarga de aguas pluviales del campo; inclinó las losas de hormigón de los banquillos hacia el campo y amplió el drenaje subterráneo bajo el campo para capturar esta escorrentía como parte del sistema de recarga de aguas pluviales; e inclinó la pasarela hacia los adoquines de césped y añadió un pozo seco en la acera para capturar las aguas pluviales que no pudieran ser niveladas hacia los adoquines de césped. Este pozo seco se añadió para responder a los comentarios del MassDEP y se añadió una zona de drenaje separada (identificada como DA-7 en la hoja de plano L100) al modelo HydroCAD y al informe de drenaje. Las revisiones se muestran en el «Plan de servicios públicos del emplazamiento», hoja C-3, fecha de revisión final: 25 de octubre de 2023. El plan de operación y mantenimiento se actualizó para reflejar la adición del pozo seco y el cambio de pavimento

poroso a adoquines de césped. Por último, la carta indica que no se realizará ningún desbroce ni desbroce en la RA y que los planes se han actualizado para reflejar esta solicitud.

El 20 de diciembre de 2023, el equipo del proyecto del solicitante presentó un plan revisado para la entrada propuesta, eliminando los adoquines de césped y dejando la entrada como césped estabilizado compuesto por una base de piedra nivelada, marga y semillas.

Los documentos de la NOI también indican que «el campo de césped consiste en un material de relleno de origen vegetal. Este material de relleno de origen vegetal es de naturaleza hidrófila y absorbe y retiene fácilmente el agua». La NOI incluye una declaración del fabricante, Controlled Products, en la que se afirma que «no hay sustancias polifluoroalquílicas (PFAS) en su césped sintético».

Con el fin de brindar al público la oportunidad de participar en las decisiones sobre medio ambiente, energía y cambio climático, el MassDEP ejerció su facultad discrecional y estableció un período adicional para que las partes interesadas presentaran comentarios al Programa de Humedales del MassDEP sobre el proyecto propuesto. El MassDEP redactó una hoja informativa sobre el Plan de Participación Pública en materia de Justicia Ambiental (EJ PIP, por sus siglas en inglés) (traducida al español y al criollo haitiano) e incluyó en ella un enlace a la página web , donde se pueden consultar todos los documentos básicos relacionados con este proyecto: <https://www.mass.gov/lists/brooke-charter-school>. El periodo de comentarios públicos concluyó el 18 de marzo de 2024. El MassDEP recibió y revisó 150 cartas con comentarios y envió correos electrónicos a cada autor acusando recibo de su carta. De las 150 cartas con comentarios, 145 estaban escritas en apoyo del campo y las instalaciones propuestas. Las cinco (5) cartas restantes fueron escritas por personas que no apoyaban el proyecto propuesto. El MassDEP elaboró respuestas a los comentarios recibidos, que también se publicaron en el enlace web mencionado anteriormente.

El 10 de julio de 2024, el MassDEP emitió un SOC en el que aprobaba el proyecto basándose en su opinión de que el proyecto, tal y como se había propuesto y condicionado, cumplía las normas de rendimiento establecidas en el artículo 310 CMR 10.58(4)(d)(2) para trabajos dentro de la RA de 25 pies, cumplía todas las normas en la medida de lo posible de conformidad con 310 CMR10.05(6)(k) para la gestión de aguas pluviales y también era coherente con las disposiciones del 310 CMR 10.53(4) para trabajos dentro de una zona de amortiguación de un área de recursos húmedos.

El 24 de julio de 2024, un grupo de 10 residentes apeló el SOC del MassDEP ante la Oficina de Apelaciones y Resolución de Disputas (OADR).

El 31 de diciembre de 2024, el MassDEP solicitó a la OADR que suspendiera el procedimiento de audiencia judicial para dar al MassDEP la oportunidad de abordar los trabajos en el emplazamiento del proyecto situado dentro de un terreno colindante sujeto a inundaciones (BLSF) y su cumplimiento de las normas de rendimiento establecidas en el artículo 310 CMR 10.57(4) del Reglamento.

El presidente emitió una orden de devolución el 10 de enero de 2025, devolviendo el asunto a la NERO para que se realizara una nueva revisión del SOC, con el fin específico de que la NERO considerara la BLSF identificada en el mapa de la Ley Federal de Gestión de Emergencias (FEMA) en relación con la emisión de una determinación de conformidad con la Ley y el Reglamento.

Con el fin de ofrecer al público una oportunidad adicional de participar en las decisiones sobre medio ambiente, energía y cambio climático, el MassDEP volvió a ejercer su facultad discrecional y concedió un plazo adicional para que las partes interesadas presentaran sus comentarios al Programa de Humedales del MassDEP sobre los trabajos propuestos en el BLSF. El MassDEP redactó una hoja informativa sobre el Plan de Participación Pública en la Justicia Ambiental (EJ PIP), que también se tradujo al español y al criollo haitiano e incluyó un enlace a un sitio web en la hoja informativa donde se podían consultar todos los documentos básicos relativos al BLSF y la devolución del SOC para este proyecto: <https://www.mass.gov/lists/brooke-charter-school>. El período de comentarios públicos concluyó el 2 de junio de 2025. El MassDEP recibió y revisó 22 cartas con comentarios y envió correos electrónicos a cada autor acusando recibo de su carta. Las 22 cartas con comentarios se escribieron en contra del campo y las instalaciones propuestas. El MassDEP elaboró respuestas a los comentarios recibidos, que ahora también se publican en el enlace web mencionado anteriormente y se adjuntan a esta carta de presentación y al SOC.

El 5 de marzo de 2025, la Comisión confirmó que, durante su revisión de la NOI, solicitó al solicitante que incluyera una evaluación de aquellas partes del proyecto ubicadas en una zona BLSF según el mapa preliminar de inundaciones de la FEMA, con fecha del 19 de junio de 2020. Este mapa preliminar de la FEMA no incluía la elevación de la superficie del agua para la llanura aluvial de la Zona A. Las partes del proyecto situadas dentro del mapa preliminar de la llanura aluvial incluían partes del campo de césped artificial, pasarelas, zonas ajardinadas, vallas, bancos, alumbrado, la entrada propuesta y secciones del sistema subterráneo de drenaje de aguas pluviales con nivelador. En respuesta a la solicitud de la Comisión, la empresa de ingeniería del solicitante presentó un estudio, con fecha del 15 de febrero de 2023, en el que se concluía que, basándose en una comparación de las elevaciones de la superficie del agua existentes y propuestas, las obras propuestas en BLSF tendrían un aumento insignificante (menos de 1 pulgada) a lo largo del arroyo Canterberry y ningún aumento directamente adyacente al emplazamiento del proyecto.

Según este informe y el plan de fecha 21 de julio de 2022, aproximadamente 55 982 pies cuadrados se encuentran en BLSF, incluida una parte del campo de césped, la vía de acceso, partes de las aceras y los paseos propuestos.

De conformidad con el artículo 310 CMR 10.57(4), si, a juicio de la autoridad emisora, un proyecto va a provocar un aumento o contribuir a un aumento de la extensión y el nivel de las aguas de inundación durante los caudales máximos, se deberá proporcionar un almacenamiento compensatorio para inundaciones. Basándose en el examen del estudio realizado por la empresa de ingeniería del solicitante, el MassDEP opina que el proyecto, tal y como está diseñado, no requerirá un almacenamiento compensatorio para inundaciones.

Basándose en el expediente completo y en el examen de todas las cuestiones planteadas en el recurso, el MassDEP considera que el proyecto, tal y como se ha propuesto y condicionado, cumple las normas de rendimiento establecidas en el artículo 310 CMR 10.58(4)(d)(2) para las obras dentro de la zona RA de 25 pies, cumple todas las normas en la medida de lo posible de conformidad con el artículo 310 CMR 10.05(6)(k) para la gestión de aguas pluviales y cumple las normas de rendimiento establecidas en el artículo 310 CMR 10.57. El proyecto también es coherente con las disposiciones del artículo 310 CMR 10.53(4) para los trabajos propuestos en una zona de amortiguación de áreas de recursos húmedos.

En opinión del MassDEP, el SOC adjunto que autoriza el proyecto sirve para proteger los intereses de la Ley y sus reglamentos. Tenga en cuenta que es responsabilidad del MassDEP abordar únicamente los intereses identificados en la Ley. No obstante, el MassDEP se reserva el derecho, en caso de que se produzcan nuevos procedimientos en este caso, de plantear cuestiones adicionales y presentar nuevas pruebas, según proceda. Si alguna de las partes impugna estas conclusiones, consulte el texto de la Orden que especifica sus derechos y los procedimientos de recurso.

Si tiene alguna pregunta, póngase en contacto conmigo en jill.provencal@mass.gov.

Atentamente



Jill Provencal
Jefa de Sección
Programa de Wetlands - NERO

cc: Mark Loring, a/a Brooke Charter School, 190 Cummins Highway, Roslindale, MA 02131
Boston Conservation Commission, Boston City Hall, Room 805, Boston, MA 02201
John Schmid, a/a Nitsch Engineering, Inc., 2 Center Plaza, Suite 430, Boston, MA 02108