

## Environmental Justice Screening Form

Project Name	111 Eastern Ave. Garage
Anticipated Date of MEPA Filing	February 2026
Proponent Name	UGP-PreFlight Boston, LLC (an affiliate of InterPark Holdings LLC)
Contact Information (e.g., consultant)	Natty King, Environmental Planner at Fort Point Associates, Inc. <a href="mailto:nking@fpa-inc.com">nking@fpa-inc.com</a>   (617) 279-4380
Public website for project or other physical location where project materials can be obtained (if available)	N/A
Municipality and Zip Code for Project (if known)	Chelsea 02150
Project Type* (list all that apply)	<b>Northern Parcel: Other – structured and surface parking facility; Coastal Infrastructure.</b>  <b>Southern Parcel: conceptual use is being evaluated and will be further detailed in Environmental Notification Form. Project Types under consideration include Commercial – Warehouse, Commercial – Hotel, and/or Industrial.</b>
Is the project site within a mapped 100-year FEMA flood plain? Y/N/unknown	Yes
Estimated GHG emissions of conditioned spaces ( <a href="#">click here for GHG Estimation tool</a> )	208 tons per year

### Project Description

1. Provide a brief project description, including overall size of the project site and square footage of proposed buildings and structures if known.

**The Project Site totals approximately 22.6 acres and is situated at 111 Eastern Avenue, Chelsea, north of the Chelsea Street Bridge, east of Eastern Avenue, south of a marine petroleum terminal, and west of the tidally influenced Chelsea Creek. It is currently used primarily as an airport-related surface park-and-fly facility, with smaller areas used as a shuttle bus maintenance facility, truck rental lot, and bus storage lot. An existing parking garage at nearby 230 Central Avenue, Chelsea is also owned by an affiliate of the Proponent and leased to Massachusetts Port Authority (“Massport”) as a parking facility for Logan Airport employees.**

**The Project proposes to redevelop the northern half of the Project Site (the “Northern Parcel”) with a new approximately 5 or 6-level, 600,000-700,000-gross-square-foot structured parking garage with approximately 2,200-2,500 parking spaces. The proposed garage will be used for Logan Airport employee parking relocated from the existing 230 Central Avenue garage. Up to 75 bus parking spaces and shoreline space for a future water-dependent industrial use will be provided on the balance of the Northern Parcel. Additional Project components at the Northern**

Parcel include replacement of coastal engineering structures for shoreline stabilization, elevated grades for site and district-scale coastal resiliency, and a new stormwater management system to improve water quality flowing into Chelsea Creek. The existing park-and-fly operation will be relocated from 111 Eastern Avenue to the existing 230 Central Avenue garage. The final height, number of levels, and total parking count will be refined during design development and will be confirmed in the Environmental Notification Form.

Following construction of the proposed garage, the Proponent intends to convey the southern half of the Project Site (the “Southern Parcel”) for separate redevelopment by others. For the purposes on Massachusetts Environmental Policy Act review, conceptual commercial and industrial uses of the Southern Parcel are currently being contemplated and will be further detailed in the Environmental Notification Form.

The Project follows over a decade of planning and stakeholder coordination, resulting in provisions adopted under the 2022 Chelsea Creek Municipal Harbor Plan and local zoning amendments to enable construction of a garage at the Project Site. The Proponent’s overall goal is to establish a more efficient use of the Project Site that increases the City of Chelsea’s tax base and unlocks new development opportunities and associated job opportunities in the Southern Parcel.

2. List anticipated MEPA review thresholds (301 CMR 11.03) (if known)

- **Provided that a Permit is required, direct alteration of ten or more acres of any other wetlands – Land Subject to Coastal Storm Flowage (301 CMR 11.03)(a)1.b.).**
- **Provided that a Chapter 91 License is required, New non-water dependent use or Expansion of an existing non-water dependent structure, provided the use or structure occupies one or more acres of waterways or tidelands (301 CMR 11.03(3)(a)5.).**
- **Provided that a Permit is required, alteration of coastal dune, barrier beach or coastal bank (310 CMR 11.03(3)(b)1.a.).**
- **Provided that a Permit is required, alteration of 500 or more linear feet of bank along a fish run or inland bank (310 CMR 11.03(3)(b)1.b.).**
- **Generation of 3,000 or more New adt on roadways providing access to a single location (301 CMR 11.03(6)(a)6.).**
- **Construction of 300 or more New parking spaces at a single location (301 CMR 11.03(6)(b)15.).**

3. List all anticipated state, local and federal permits needed for the project (if known)

- **State: Chapter 91 license, 401 Water Quality Certificate, Chapter 40 Section 54A Consent or Determination of Inapplicability**
- **Local: Site Plan Review, Special Permit, WPA Order of Conditions**
- **Federal: Army Corps Section 10/404 Permit, FAA Notice of Proposed Construction, NPDES Construction General Permit**

4. Identify EJ populations and characteristics (Minority, Income, English Isolation) within 5 miles of project site (can attach map identifying 5-mile radius from [EJ Maps Viewer](#) in lieu of narrative)

**See attached figure: EJ Populations, 5-Mile Radius**

5. Identify any municipality or census tract meeting the definition of “vulnerable health EJ criteria” in the [DPH EJ Tool](#) located in whole or in part within a 1 mile radius of the project site

- **Heart Attack (Municipality)**
  - **Chelsea**

- **Childhood Asthma (Municipality)**
  - Boston
  - Chelsea
- **Childhood Blood Lead (Municipality)**
  - Boston
  - Chelsea
- **Childhood Blood Lead (Census Tract)**
  - 25025050101
  - 25025160200
  - 25025170601
  - 25025160101
  - 25025160300
  - 25025160501
  - 25025160502
  - 25025050901
  - 25025050200
- **Low Birth Weight (Municipality)**
  - Boston
  - Chelsea
- **Low Birth Weight (Census Tract)**
  - 25025160501
  - 25025050901
  - 25025051000
  - 25025160400
  - 25025160502
  - 25025160200
  - 25025160601
  - 25025050101
  - 25025170100

6. Identify potential short-term and long-term environmental and public health impacts that may affect EJ Populations and any anticipated mitigation

**The Project is not anticipated to result in long-term environmental and public health impacts that may affect EJ populations. Overall, the Project is anticipated to create net benefits by establishing a more efficient structured parking layout at the site, thereby freeing the remainder of the property for separate redevelopment consistent with the City of Chelsea’s goals for the area. Additionally, the Project will enhance water quality flowing to Chelsea Creek through installing a new stormwater management system and promote coastal resiliency by elevating site grades consistent with a district-scale flood protection system.**

**A potential source of health impacts is related to construction period air quality, which may include dust from demolition and site excavation and emissions from construction equipment. Excavation will also involve disturbance of regulated soils. Other potential impacts include noise and construction vehicle traffic. The Project Site is located approximately 500 feet distant from the nearest residence and separated from it by existing commercial development. Work in and near the Chelsea Creek will also affect wetland resource areas. The Proponent will follow all local, state and federal permit conditions and construction regulations to avoid or minimize these impacts. Mitigation measures to be employed during the construction period to protect EJ Populations and public health include,**

but are not limited to:

- Minimize dispersion of fugitive dust by installing a construction fence with a wind screen, wetting down and sweeping the Project Site during construction, and covering beds of trucks carrying unconsolidated material;
- Utilize diesel-retrofitted equipment to reduce exhaust emissions to the greatest extent practicable;
- Conduct handling of regulated soils and groundwater under the supervision of a Licensed Site Professional in accordance with the Massachusetts Contingency Plan;
- Comply with the City of Chelsea’s noise ordinance, utilize appropriate mufflers on construction equipment, maintain intake and exhaust mufflers, turn off idle equipment, replace specific construction techniques with less noisy ones as practicable to address construction period noise;
- Implement appropriate erosion prevention and sedimentation controls, consistent with the Project’s future Order of Conditions and forthcoming Stormwater Pollution Prevention Plan.

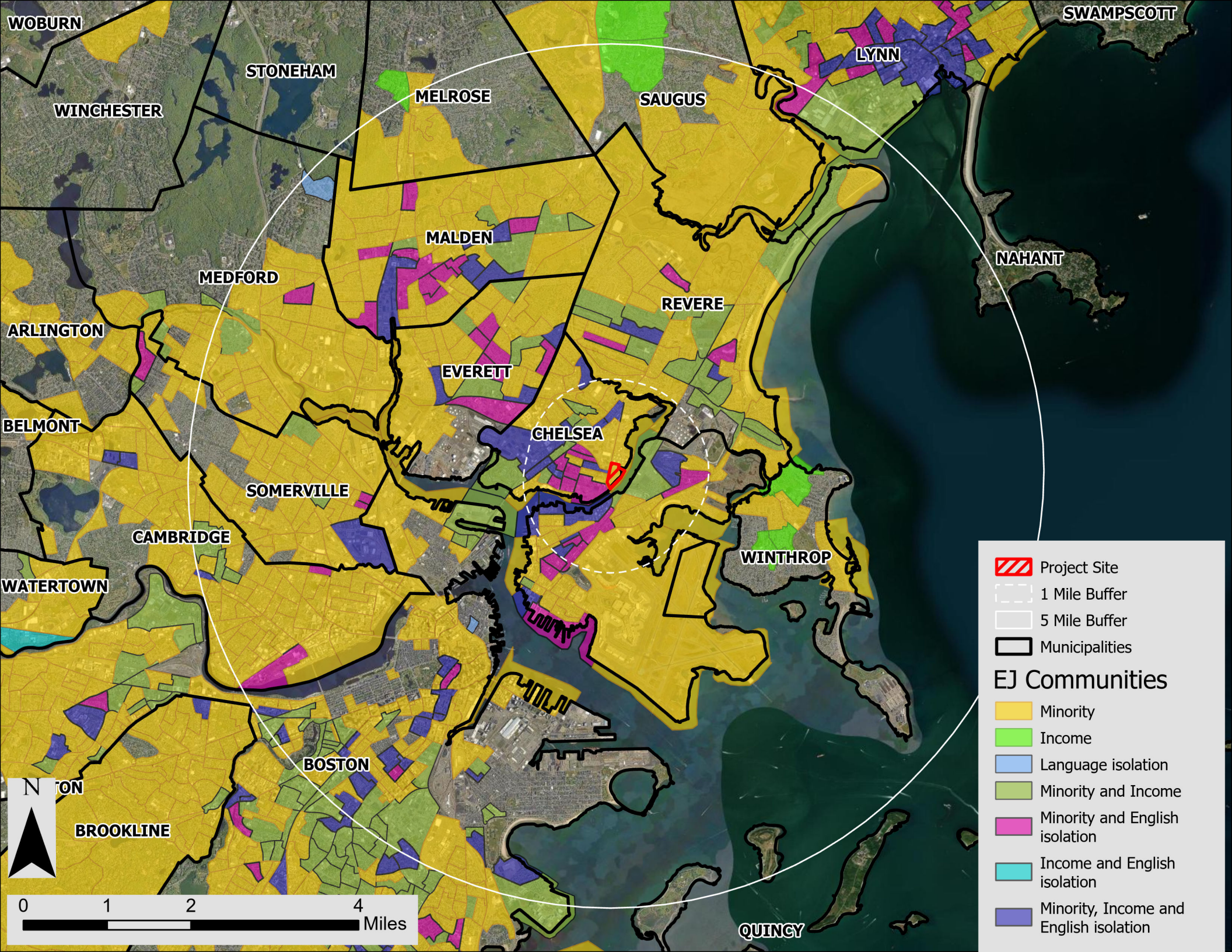
7. Identify project benefits, including “Environmental Benefits” as defined in 301 CMR 11.02, that may improve environmental conditions or public health of the EJ population

Anticipated Project benefits include the following:

- Establish a more efficient use of the Project Site and unlock the development potential of the Southern Parcel to support expansion of the City of Chelsea’s tax base and creation of long-term jobs for local residents;
- Elevate site grades along portions of Eastern Avenue to help close a projected 2050 1% annual chance district-level coastal flood pathway, consistent with recommendations from the City of Chelsea;
- Maintain the recently constructed existing Public Point Accessway along the Project Site’s southern property line to facilitate public pedestrian access to the Chelsea Creek shoreline;
- In coordination with the City of Chelsea, evaluate installation of a new traffic signal at the Eastern Avenue/Bellingham Street intersection to address existing and future traffic on the heavily travelled corridor;
- Create hundreds of construction period jobs available to the local community;
- Support the Logan Airport workforce, including individuals from EJ Populations; and
- Install a new modern stormwater management system designed in compliance with the Massachusetts Stormwater Management Standards to reduce runoff and improve water quality flowing to Chelsea Creek.

8. Describe how the community can request a meeting to discuss the project, and how the community can request oral language interpretation services at the meeting . Specify how to request other accommodations, including meetings after business hours and at locations near public transportation.

Please contact the Proponent’s representative, Natty King, Environmental Planner at Fort Point Associates, Inc. via email ([nking@fpa-inc.com](mailto:nking@fpa-inc.com)) to request a meeting, interpretation services, or other accommodations.



## Formulario de evaluación de justicia ambiental

Nombre del proyecto	Garaje de 111 Eastern Ave.
Fecha prevista de presentación ante MEPA	Febrero de 2026
Nombre del proponente	<b>UGP-PreFlight Boston, LLC</b> <b>(una filial de InterPark Holdings LLC)</b>
Información de contacto (p. ej., consultor)	<b>Natty King, Planificador Medioambiental en Fort Point Associates, Inc.</b> <a href="mailto:nking@fpa-inc.com">nking@fpa-inc.com</a>   (617) 279-4380
Sitio web público para el proyecto u otra ubicación física donde se pueden obtener materiales del proyecto (si está disponible)	N/A
Municipio y código postal del proyecto (si se conoce)	<b>Chelsea 02150</b>
Tipo de proyecto* (indique todos los que correspondan)	<b>Parcela Norte: Otros: estacionamiento estructurado y a nivel de superficie; Infraestructura costera.</b>  <b>Parcela Sur: se está evaluando el uso conceptual y se detallará con mayor precisión en el formulario de notificación medioambiental. Los tipos de proyectos que se están considerando incluyen Comercial (almacén), Comercial (hotel) e/o Industrial.</b>
¿Se encuentra el sitio del proyecto dentro de un terreno inundable dentro de 100 años mapeado por la FEMA? S/N/Se desconoce	<b>Sí</b>
Emisiones estimadas de GEI de los espacios acondicionados ( <a href="#">haga clic aquí para acceder a la herramienta de estimación de GEI</a> )	<b>208 toneladas al año</b>

### Descripción del proyecto

1. Proporcione una breve descripción del proyecto, incluido el tamaño total del sitio del proyecto y los pies cuadrados de los edificios y estructuras propuestos, si se conocen.

**El terreno del proyecto tiene una superficie total de aproximadamente 22.6 acres y está situado en el 111 de Eastern Avenue, Chelsea, al norte del puente de Chelsea Street, al este de Eastern Avenue, al sur de una terminal petrolera marina y al oeste del arroyo Chelsea Creek, influenciado por las mareas. Actualmente se utiliza principalmente como estacionamiento a nivel de superficie para viajeros que utilizan el aeropuerto, y algunas zonas más pequeñas se utilizan como instalaciones de mantenimiento de autobuses lanzadera, estacionamiento de camiones de alquiler y estacionamiento de autobuses. Un estacionamiento existente en la cercana 230 Central Avenue, Chelsea, también es propiedad de una filial del promotor y está arrendado a la Autoridad Portuaria de Massachusetts («Massport») como estacionamiento para los empleados del aeropuerto Logan.**

El proyecto propone remodelar la mitad norte del terreno del proyecto (la «Parcela Norte») con un nuevo estacionamiento estructurado de aproximadamente 5 o 6 niveles, con una superficie bruta de entre 600 000 y 700 000 pies cuadrados y entre 2200 y 2500 plazas de estacionamiento. El estacionamiento propuesto se utilizará para los empleados del Aeropuerto Logan que se trasladen desde el estacionamiento actual de 230 Central Avenue. En el resto de la parcela norte se proporcionarán hasta 75 plazas de estacionamiento para autobuses y espacio en la costa para un futuro uso industrial dependiente del agua. Otros componentes del proyecto en la parcela norte incluyen la sustitución de estructuras de ingeniería costera para la estabilización de la costa, la elevación del terreno para mejorar la resiliencia costera a escala del sitio y del distrito, y un nuevo sistema de gestión de aguas pluviales para mejorar la calidad del agua que fluye hacia Chelsea Creek. El actual servicio de aparcamiento y vuelo se trasladará de 111 Eastern Avenue al actual estacionamiento de 230 Central Avenue. La altura final, el número de niveles y el número total de plazas de estacionamiento se perfeccionarán durante el desarrollo del diseño y se confirmarán en el formulario de Notificación Medioambiental.

Tras la construcción del estacionamiento propuesto, el Promotor tiene la intención de ceder la mitad sur del terreno del proyecto (la «Parcela Sur») para que otros la urbanicen por separado. A efectos de la revisión de la Ley de Política Ambiental de Massachusetts, actualmente se están contemplando usos comerciales e industriales conceptuales para la parcela sur, que se detallarán con mayor precisión en el formulario de Notificación Ambiental.

El proyecto es el resultado de más de una década de planificación y coordinación entre las partes interesadas, lo que ha dado lugar a la adopción de disposiciones en el Plan Municipal del Puerto de Chelsea Creek 2022 y a modificaciones en la zonificación local para permitir la construcción de un estacionamiento en el sitio del proyecto. El objetivo general del promotor es establecer un uso más eficiente del sitio del proyecto que aumente la base impositiva de la Ciudad de Chelsea y abra nuevas oportunidades de desarrollo y de empleo en la Parcela Sur.

2. Indique los niveles de revisión anticipada de MEPA (301 CMR 11.03) (si se conocen).
  - Siempre que se requiera un permiso, la alteración directa de diez o más acres de cualquier otro humedal: terrenos sujetos a inundaciones costeras (301 CMR 11.03)(a)1.b.).
  - Siempre que se requiera una licencia del capítulo 91, nuevo uso no dependiente del agua o ampliación de una estructura existente no dependiente del agua, siempre que el uso o la estructura ocupe una o más hectáreas de vías fluviales o marismas (301 CMR 11.03(3)(a)5.).
  - Siempre que se requiera un permiso, la alteración de dunas costeras, playas de barrera o orillas costeras (310 CMR 11.03(3)(b)1.a.).
  - Siempre que se requiera un permiso, la alteración de 500 o más pies lineales de ribera a lo largo de un paso de peces o una orilla interior (310 CMR 11.03(3)(b)1.b.).
  - Generación de 3000 o más nuevos tráfico diario promedio en carreteras que dan acceso a una única ubicación (301 CMR 11.03(6)(a)6.).
  - Construcción de 300 o más nuevas plazas de estacionamiento en una única ubicación (301 CMR 11.03(6)(b)15.).
3. Enumere todos los permisos estatales, locales y federales previstos necesarios para el proyecto (si se conocen).
  - Estatal: licencia del Capítulo 91, Certificado de Calidad del Agua 401, Consentimiento o Determinación de Inaplicabilidad del Capítulo 40, Sección 54A
  - Local: Revisión del Plano del Terreno, Permiso Especial, Orden de Condiciones de la WPA
  - Federal: Permiso del Cuerpo de Ingenieros del Ejército, Sección 10/404, Notificación de la FAA sobre la Construcción Propuesta, Permiso General de Construcción del NPDES

4. Identifique las poblaciones y características de justicia ambiental (EJ) (minoría, ingresos, aislamiento inglés) dentro de las 5 millas del sitio del proyecto (puede adjuntar un mapa que identifique un radio de 5 millas desde la opción [Visor de mapas de EJ](#) en lugar de texto)

**Véase la figura 1 adjunta, Poblaciones Afectadas por la Justicia Ambiental, radio de 5 millas**

5. Identifique cualquier municipio o sección censal que cumpla con la definición de “criterios de población de EJ con salud vulnerable” en la [Herramienta de EJ del Departamento de Salud Pública \(DPH\)](#) ubicado en su totalidad o en parte dentro de un radio de 1 milla del sitio del proyecto.

- **Ataque de Corazón (Municipio)**
  - Chelsea
- **Asma Infantil (Municipio)**
  - Boston
  - Chelsea
- **Plomo en la Sangre Infantil (Municipio)**
  - Boston
  - Chelsea
- **Plomo en la Sangre Infantil (Tramo Censal)**
  - 25025050101
  - 25025160200
  - 25025170601
  - 25025160101
  - 25025160300
  - 25025160501
  - 25025160502
  - 25025050901
  - 25025050200
- **Bajo Peso al Nacer (Municipio)**
  - Boston
  - Chelsea
- **Bajo Peso al Nacer (Tramo Censal)**
  - 25025160501
  - 25025050901
  - 25025051000
  - 25025160400
  - 25025160502
  - 25025160200
  - 25025160601
  - 25025050101
  - 25025170100

6. Identifique los potenciales impactos a corto y largo plazo sobre el ambiente y la salud pública que pueden afectar a las poblaciones de EJ y cualquier mitigación prevista.

**No se prevé que el proyecto tenga repercusiones a largo plazo en el medio ambiente y la salud pública que puedan afectar a las poblaciones de justicia ambiental. En general, se prevé que el proyecto genere beneficios netos al establecer una distribución más eficiente de estacionamiento en el terreno, liberando así el resto de la propiedad para su remodelación independiente, en consonancia con los objetivos de la Ciudad de Chelsea para la zona. Además, el proyecto mejorará la calidad del agua que fluye hacia Chelsea Creek mediante la instalación de un nuevo sistema de gestión de aguas pluviales y promoverá la resiliencia costera mediante la elevación de los niveles del terreno, en consonancia con un sistema de protección contra inundaciones a escala distrital.**

Una posible fuente de impactos en la salud está relacionada con la calidad del aire durante el periodo de construcción, que puede incluir el polvo procedente de la demolición y la excavación del terreno, así como las emisiones de la maquinaria de construcción. La excavación también supondrá la alteración de suelos regulados. Otros posibles impactos son el ruido y el tráfico de vehículos de construcción. El área del proyecto se encuentra a unos 500 pies de la residencia más cercana y está separada de ella por un desarrollo comercial existente. Las obras en Chelsea Creek y sus alrededores también afectarán a las zonas de humedales. El promotor cumplirá todas las condiciones de los permisos locales, estatales y federales, así como las normas de construcción, para evitar o minimizar estos impactos. Las medidas de mitigación que se aplicarán durante el periodo de construcción para proteger a las poblaciones de justicia ambiental y la salud pública incluyen, entre otras, las siguientes:

- Minimizar la dispersión del polvo fugitivo instalando una valla de construcción con un pantallazo contra el viento, mojando y barriendo el sitio del proyecto durante la construcción, y cubriendo las cajas de los camiones que transportan material no consolidado;
- Utilizar equipos adaptados con motores diésel para reducir las emisiones de escape en la mayor medida posible;
- Realizar la manipulación de suelos y aguas subterráneas regulados bajo la supervisión de un profesional autorizado del sitio, de acuerdo con el Plan de Contingencia de Massachusetts;
- Cumplir con la ordenanza sobre ruido de la Ciudad de Chelsea, utilizar silenciadores adecuados en los equipos de construcción, mantener los silenciadores de admisión y escape, apagar los equipos en ralentí y sustituir las técnicas de construcción específicas por otras menos ruidosas, en la medida de lo posible, para hacer frente al ruido durante el periodo de construcción;
- Implementar controles adecuados de prevención de la erosión y la sedimentación, de conformidad con la futura Orden de Condiciones del Proyecto y el próximo Plan de Prevención de la Contaminación de las Aguas Pluviales.

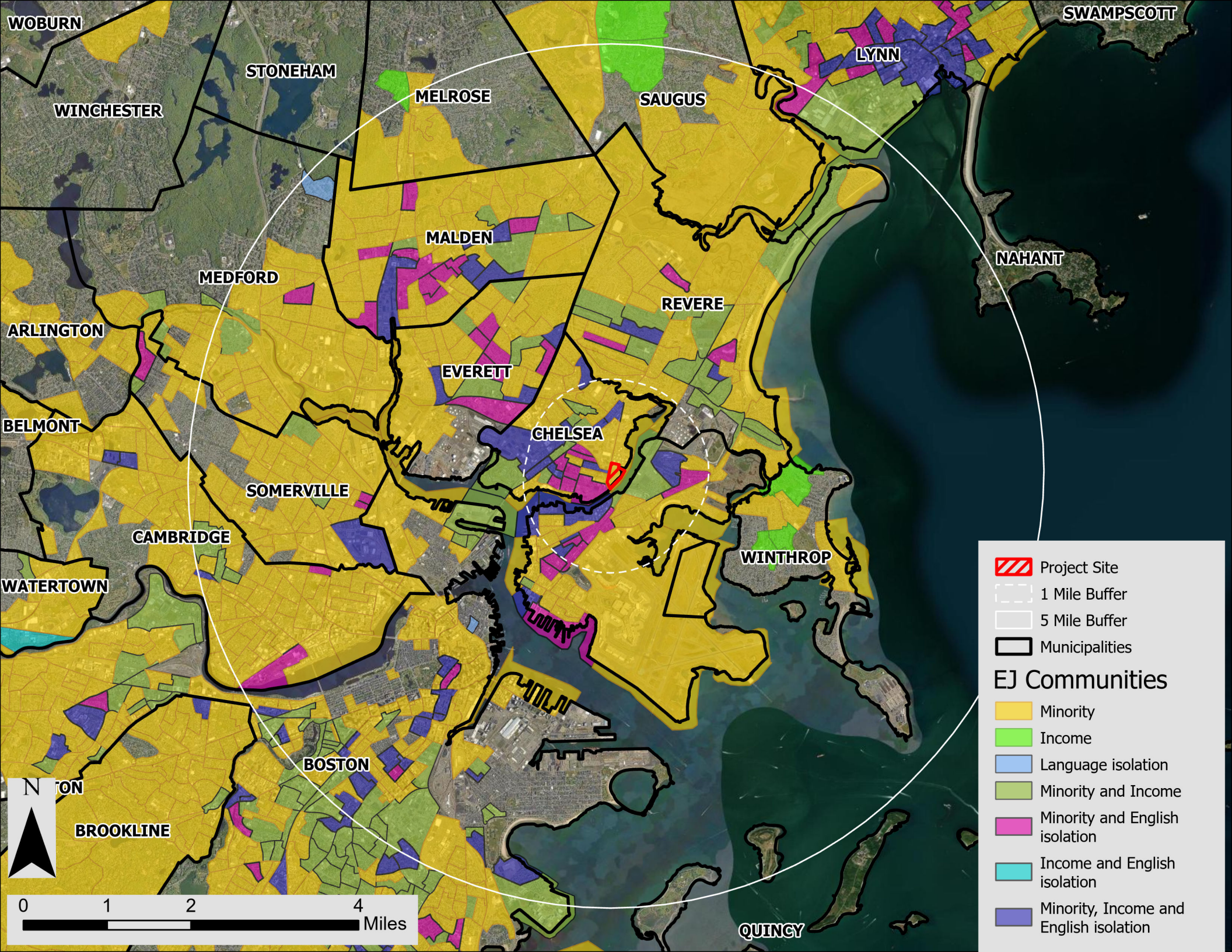
7. Identifique los beneficios del proyecto, incluidos los “beneficios ambientales”, tal como se definen en 301 CMR 11.02, que pueden mejorar las condiciones ambientales o la salud pública de la población de EJ.

**Los beneficios previstos del Proyecto incluyen:**

- Establecer un uso más eficiente del terreno del proyecto y liberar el potencial de desarrollo de la parcela sur para apoyar la expansión de la base impositiva de la Ciudad de Chelsea y la creación de empleos a largo plazo para los residentes locales;
- Elevar los niveles del sitio a lo largo de partes de Eastern Avenue para ayudar a cerrar una vía de inundación costera a nivel de distrito con una probabilidad anual del 1 % prevista para 2050, de acuerdo con las recomendaciones de la Ciudad de Chelsea;
- Mantener el acceso público recientemente construido a lo largo del límite sur del terreno del proyecto para facilitar el acceso peatonal público a la costa de Chelsea Creek;
- En coordinación con la Ciudad de Chelsea, evaluar la instalación de un nuevo semáforo en la intersección de Eastern Avenue y Bellingham Street para abordar el tráfico actual y futuro en este corredor tan transitado;
- Crear cientos de puestos de trabajo durante el periodo de construcción para la comunidad local;
- Apoyar a la mano de obra del aeropuerto Logan, incluyendo las personas de poblaciones afectadas por la justicia ambiental; y Instalar un nuevo y moderno sistema de gestión de aguas pluviales diseñado de conformidad con las Normas de Gestión de Aguas Pluviales de Massachusetts para reducir la escorrentía y mejorar la calidad del agua que fluye hacia Chelsea Creek.

8. Describa cómo la comunidad puede solicitar una reunión para analizar el proyecto y cómo la comunidad puede solicitar servicios de interpretación de lenguaje oral en la reunión. Especifique cómo solicitar otras adaptaciones, incluidas reuniones fuera del horario laboral y en lugares cercanos al transporte público.

**Póngase en contacto con la representante del proponente, Natty King, Planificador Ambiental de Fort Point Associates, Inc., por correo electrónico ([nking@fpa-inc.com](mailto:nking@fpa-inc.com)) para solicitar una reunión, servicios de interpretación u otras adaptaciones.**



WOBURN

STONEHAM

MELROSE

SAUGUS

LYNN

SWAMPSCOTT

WINCHESTER

MALDEN

NAHANT

MEDFORD

REVERE

ARLINGTON

EVERETT

CHELSEA

BELMONT

SOMERVILLE

WINTHROP

CAMBRIDGE

WATERTOWN

BOSTON

N

BROOKLINE

QUINCY

 Project Site

 1 Mile Buffer

 5 Mile Buffer

 Municipalities

### EJ Communities

 Minority

 Income

 Language isolation

 Minority and Income

 Minority and English isolation

 Income and English isolation

 Minority, Income and English isolation

