



Ficha Informativa do Projeto

Nome do Projeto Enterprise Research Campus - Fase A

Localidade 100-112 Western Ave. **Allston**
Endereço Bairro

Condições Existentes O Local do Projeto existente se encontra totalmente em um terreno que já fora perturbado anteriormente e serve no momento como área de preparação para projetos de construção civil.
Utilização atual do local

Nome Proponente Tishman Speyer ERC Developer, L.L.C.

Contato Proponente 617-748-7548 kbicknell@tishmanspeyer.com
Telef. E-Mail

Informação de Contato do Gestor de Projetos da BPDA **Nupoor Monani**
Nome
617-918-4425 nupoor.monani@boston.gov
Telef. E-Mail

Programa Programa Detalhado de Construção de Projeto Incluído como Anexo

Labortário/Escritório	~440.000 SF
Tipo de Uso	Pés Quadrados Brutos de Uso ou Número de Unidades
Residencial	~345 unidades
Tipo de Uso	Pés Quadrados Brutos de Uso ou Número de Unidades
Hotel	~250 chaves
Tipo de Uso	Pés Quadrados Brutos de Uso ou Número de Unidades
Centro de Conferências	~61.500 SF
Tipo de Uso	Pés Quadrados Brutos de Uso ou Número de Unidades

Estacionamento	320	300	Área do Local	~2,43 hectares
	Nº de Espaços da Classe Acima	Nº de Espaços Abaixo da Classe		Total de Pés Quadrados Brutos, Acres

Relação da Área do Piso (FAR)	~4,0	~ 3,5	Altura	140' - 190'	140' - 190'
	Autorizado	Proposto		Autorizado	Proposto

Zoneamento Artigo 51
Artigo(s) de zoneamento aplicável(eis)

O projeto buscará a aprovação do Plano de Desenvolvimento PDA e está passando por uma abrangente análise pública em conformidade com o Artigo 80B do Código de Zoneamento de Boston.

Descreva qualquer alívio de zoneamento necessário, se aplicável

Este é um documento de síntese para : **DPIR**

O documento completo pode ser acessado aqui: <https://bpda.app.box.com/s/tbbltr9h34yyig138pzyeqwo21twh7f>

01a

Informação Geral

Informação geral: 200 palavras no máximo

Faça uma breve descrição do projeto e do contexto local

O Projeto transformará um local historicamente subutilizado em uma comunidade vibrante e inclusiva de uso misto. O Projeto é imaginado como um espaço urbano com foco no pedestre, projetado para inspirar e fomentar a criatividade e a exploração e para ser uma atração para as pessoas da comunidade de Allston e de fora. O foco central do Projeto será um caminho verde de aproximadamente 0,5 hectare que é parte de uma rede de espaços públicos abertos cuja intenção é, com o tempo, conectar a Biblioteca Honan-Allston e o bairro de Allston ao Rio Charles («Projeto Greenway»). O Projeto terá aproximadamente 84 mil metros quadrados para uso misto consistindo em espaços para uso residencial e comercial, hotel, centro de conferências, restaurante e varejo a preços acessíveis de mercado, além de mais de 1 hectare de espaço aberto e acessível.

01b

Benefícios do Projeto

Liste os benefícios da comunidade com o projeto proposto

O Projeto incluirá várias benesses ao públicos que têm a intenção de criar uma comunidade vibrante e inclusive, que receba bem a todos. O Projeto incluirá mais de 1 hectare de espaço aberto e acessível, incluindo um caminho verde de 1,3 hectare programado para criar um ambiente ativo e vibrante. O Proponente tem compromisso com a diversidade, igualdade e inclusão, e (i) criou um programa inclusivo de propriedade para investidores da comunidade afro-americana e latina, (ii) comprometeu-se de boa fé a conceder ou fazer que seja concedido 15% ou mais do valor total de todos os contratos de pré-construção e construção a empresas e consultorias MBE ou WBE e (iii) comprometeu-se a alocar por volta de 25% do uso varejo do local para varejistas pequenos, de propriedade de alguma minoria ou mulheres. O componente residencial a preços acessíveis representará 17% das unidades na fase A e 20% na fase B do Projeto.

02

Transporte

Resumo: 200 palavras no máximo

Descreva quaisquer impactos para todos os modos de transporte relevantes desde as condições existentes às condições propostas. Caso se justifique, fale sobre a mitigação proposta para compensar o impacto.

O Projeto incluirá melhorias na Western Avenue, novas ruas construídas em Cattle Drive e East Drive e melhorias no trânsito e nos pontos de ônibus na Western Avenue e outros corredores. O Proponente suporte a elevação das linhas 70 e 86 de ônibus a um nível de serviço recomendado pelo estudo e se compromete a estudar e apoiar a implementação da prioridade do trânsito de ônibus na Western Avenue e outras locais críticas. As detalhes exatas e estrutura da compromisso da mitigação será determinado a través duma diálogo contínuo com o MassDOT, MBTA, e a cidade de Boston . O Proponente está analisando a necessidade de disponibilizar conexões de transporte suplementais de/para o sítio do Projeto para complementar e/ou integrar com os serviços de transporte atuais da MBTA da área. O Proponente espera um acordo com a Harvard University que utiliza dois linhas de ônibus “shuttle” para atender a demanda do Projeto e a Harvard University para transporte entre Allston e Harvard Square.

03

Revisão Ambiental

Resumo: 200 palavras no máximo

Descreva a situação das avaliações em curso ou concluídas que analisam os impactos ambientais do projeto proposto.

Como parte deste pedido DPIR, o Projeto foi analisado para entender os potenciais efeitos ambientais adversos associados com seu desenvolvimento e para ajudar o Proponente a evitar, minimizar e/ou mitigar tais impactos.

Os tópicos discutidos e detalhados na última petição PNF e nesta petição DPIR incluem: Vento, Clarão Solar, Sombra, Transporte, Solos Ambientais, Água de Chuva, Água Usada, Gases do Efeito Estufa, Barulho, Impactos da Construção e Qualidade do Ar.

04

Design Sustentável e Resiliência Climática

Liste os obstáculos climáticos previstos e das medidas de mitigação propostas para compensar essas preocupações.

O Projeto apoia as metas da Cidade de futuro sustentável através da incorporação de edifícios com eficiência energética e que pouco impactam o meio ambiente, usando métodos de construção com baixa emissão de carbono e que serão certificáveis como LEED e resistentes às mudanças climáticas. O Projeto cumprirá os requisitos necessários para conseguir uma certificação Gold no sistema LEEDv4 para todas as tipologias de edifícios e estará qualificado a receber uma certificação Fitwel. O Projeto será neutro de combustíveis fósseis até 2026 e livre deles até 2050. O Projeto irá muito além dos padrões de resiliência atuais e desenvolverá um sistema de gestão de águas pluviais projetado para gerir uma chuva de 32 anos (17 cm pluviométrico), o que reduzirá o risco de alagamento por chuva. O projeto do local também terá a meta de reduzir os impactos de bolsões de calor urbanos até onde possível ao usar áreas verdes, árvores, infraestrutura verde, sombras e materiais com alta reflexão solar/albedo.

Avaliação completa de Edifícios com Carbono Zero? Sim Não

Listagem completa de LEED?: Sim Não

Lista de Verificação completa da Resiliência Climática?: Sim Não

No caso de não, apresentar justificção:

05

Desenho Urbano

Resumo: 200 palavras no máximo

Descreva os seus objetivos para o plano de desenho urbano proposto.

O Projeto representa uma oportunidade única de transformar um local subutilizado em um área vibrante, urbana e de uso misto. O Projeto Greenway será o maior espaço aberto acessível pelo público em uma rede de espaços públicos que se estenderá do bairro de Allston até o Rio Charles. O Projeto propõe cinco edifícios de vários usos. A localização e fundação destes edifícios foram imaginadas para melhorar ainda mais as qualidades do Projeto Greenway, de modo a fazer o local mais agradável/frequentável nos meses de inverno e verão, a aumentar a permeabilidade e inclusão do local, a criar uma variedade de escalas de edifícios e a maximizar a quantidade de usuários ativos nas edificações. Os amplos espaços abertos, além dos edifícios e programação propostos, formam uma extensão natural de um área já estabelecida e criam um bairro único, introduzindo novas oportunidades à comunidade de trabalho e moradia.

Planta locus, planta do local, e relatórios de desenvolvimento fornecidos nas figuras abaixo.

06

Recursos Históricos e Arqueológicos

Resumo: 100 palavras no máximo

Se houver, por favor liste os impactos propostos aos recursos históricos.

Não há qualquer imóvel tombado ou tombável no Local do Projeto ou dentro do PDA. Num raio de 400 metros do PDA, há um bairro histórico tombado e dois imóveis incluídos nos registros do Historic and Archaeological Assets of the Commonwealth. Não se antecipa qualquer impacto a recursos históricos com o Projeto.

07

Sistemas de Infra-estruturas

Resumo: 100 palavras no máximo

Caso existam, por favor liste as alterações de infra-estrutura propostas.

O Projeto incluirá melhorias significativas na rede de ruas, distribuição de serviços essenciais e infraestrutura de transporte. O Projeto incorporará BMPs (melhores práticas de gestão pluvial) e sistemas de treinamento, o que melhorará significativamente a qualidade geral do escoamento da chuva, reduzirá seu volume e controlará picos se comparado ao que há hoje. O Projeto fornecerá armazenagem pluvial para acomodar até 3,75 cm de chuva, o que vai além dos 3,12 cm de chuva requeridos pela Prefeitura, para as áreas impermeáveis do Projeto. Estes volumes resultam em um total de quase 7 cm de armazenamento pluvial para o Projeto, mais do que do dobro do que a Prefeitura determina.

08

Coordenação com outras Agências Governamentais

Liste outras agências governamentais com as quais está atualmente ou espera estar a coordenar.

O Proponente submeterá um Relatório de Impacto Ambiental Provisório para a Proposta ao Escritório MEPA Estadual e trabalhará com vários órgãos governamentais ao longo da participação no processo de análise da MEPA.

Queira indicar que as seguintes figuras constam como anexos do seu envio

Figura 01

Tabela de resumo detalhado do desenvolvimento

Sim Não

Figura 02

Plano Locus

Sim Não

Figura 03

Planta do Local

Sim Não

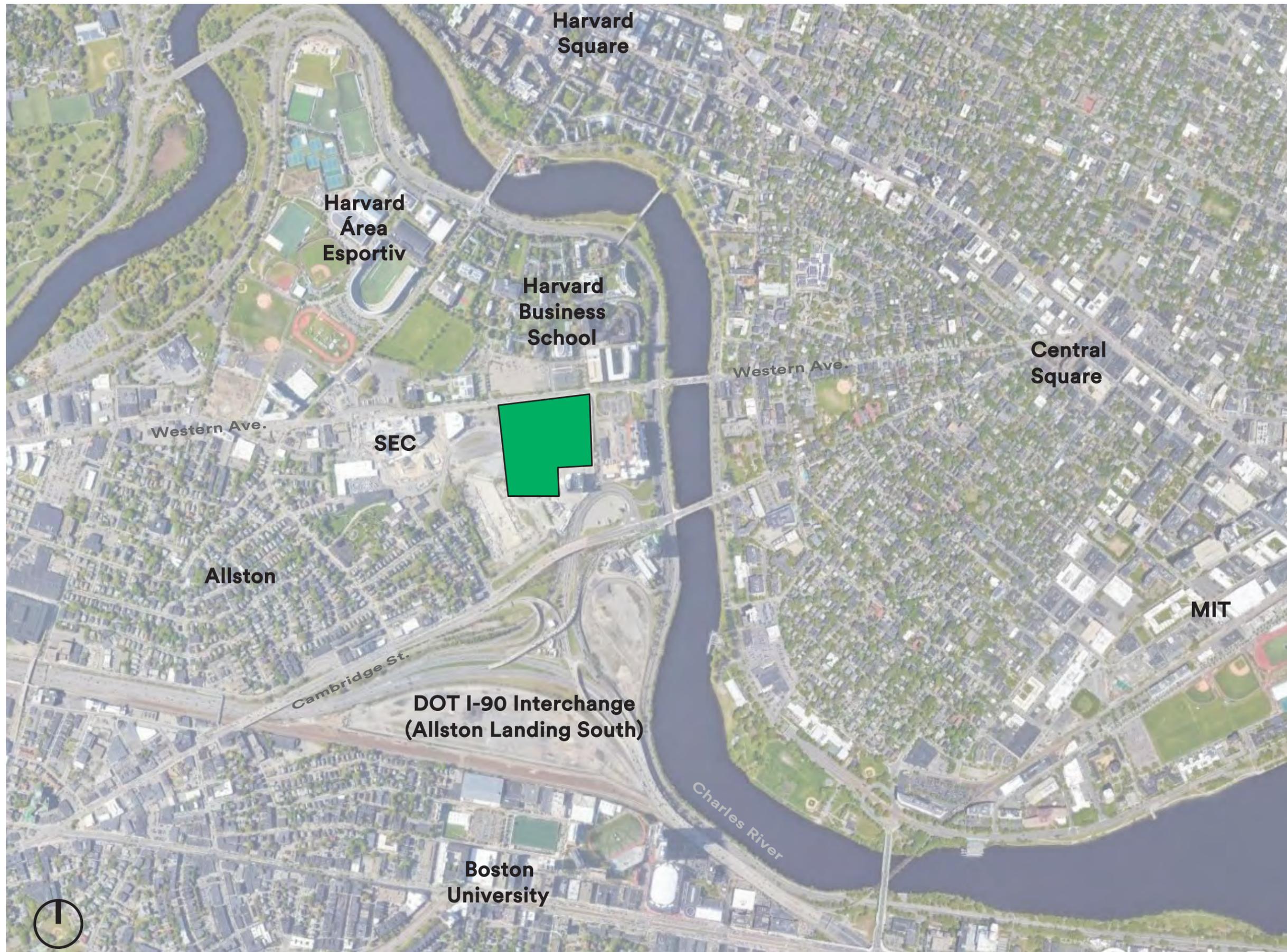
Figura 04

Renderizações de Desenvolvimento (Máximo 2)

Sim Não

A ser preenchido e submetido por e-mail ao Gestor do Projeto com as figuras em anexos separados (a serem refinados com base em soluções técnicas)

Elemento de Projeto	Tamanho/Quantidade
Destinação do Edifício	
Labortário / Escritório	440.000 pés quadrados
Residencial	263.500 pés quadrados (345 unidades)
Hotel / Conferência	135.000 pés quadrados (250 chaves)
Centro de Conferência	61.500 pés quadrados
Área Construída Total	900.000 pés quadrados
Estacionamento Subterrâneo	300 vagas
Estacionamento Rua	Aproximadamente 40 vagas
Estacionamento Temporário	280 vagas
Total Vagas	620 vagas
Gabarito dos Prédios	
Labortário / Escritório	Até 140 pés
Residencial, Hotel / Conferência	Até 190 pés



Plano de Acesso Idiográfico - Figura 02
Plano Locus

**Enterprise Research Campus Project
Boston, MA**



- - - Área Melhorada Fase A
- - - Limites da Área da PDA
- Residencial
- Laboratório/Escritório
- Hotel/Conferência

- Ciclovia Protegida
- Caminho Uso Misto
- Asfalto
- Calçada
- Estrada
- Gramado
- Plantas
- Árvores

PDA Limite

PROJETO

Resiliência

Bairro Energia Instalação

Rampa à I-90

Plano de Acesso Idiográfico - Figura 03
Plano do Local

Enterprise Research Campus Project
Boston, MA

Conteúdo sujeito a alteração – apenas para uso ilustrativo



Plano de Acesso Idiomático - Figura 04a
Renderização do Desenvolvimento

**Enterprise Research Campus Project
Boston, MA**

Conteúdo sujeito a alteração – apenas para uso ilustrativo



Plano de Acesso Idiográfico - Figura 04b
Renderização do Desenvolvimento

**Enterprise Research Campus Project
Boston, MA**

Conteúdo sujeito a alteração – apenas para uso ilustrativo