



Hoja de datos del proyecto

Nombre del proyecto Proyecto Enterprise Research Campus (fase A)

Lugar 100-112 Western Ave. Allston
Dirección Vecindario

Condiciones existentes El sitio actual del proyecto se encuentra en su totalidad en un terreno que ha sido alterado anteriormente y, en la actualidad, se usa como zona de acopio para proyectos de construcción.
Utilización existente del sitio

Nombre del proponente Tishman Speyer ERC Developer, L.L.C.

Contacto del proponente 617-748-7548 kbicknell@tishmanspeyer.com
Teléfono Correo electrónico

Información de contacto del gerente del proyecto de la BPDA **Nupoor Monani**
Nombre
617-918-4425 nupoor.monani@boston.gov
Teléfono Correo electrónico

Programa Laboratorios/Oficinas Aprox. 440,000 pies²
Programa detallado de construcción del proyecto incluido como adjunto Tipo de uso Superficie bruta (GSF por sus siglas en inglés) de uso o número de unidades
Residencial Aprox. 345 unidades
Tipo de uso Superficie bruta (GSF por sus siglas en inglés) de uso o número de unidades
Hoteles Aprox. 250 habitaciones
Tipo de uso Superficie bruta (GSF por sus siglas en inglés) de uso o número de unidades
Centros de conferencia Aprox. 61,500 pies²
Tipo de uso Superficie bruta (GSF por sus siglas en inglés) de uso o número de unidades

Estacionamiento Aprox. 320 Aprox. 300 Lugar para el sitio Aprox. 6 acres (2.4 ha)
Número de espacios por encima del nivel del suelo Número de espacios por debajo del nivel del suelo Total de superficie bruta (GSF), acres

COS Aprox. 4.0 Aprox. 3.5 Altura 140' - 190' 140' - 190'
Permitida Propuesta Permitida Propuesta

Zonificación Artículo 51 El proyecto solicitará la aprobación del Plan de Desarrollo del PDA y se está sujeto a una amplia revisión pública de conformidad con el artículo 80B del Código de Zonificación de Boston.
Artículos de zonificación aplicables
Describe cualquier excepción necesaria de zonificación, si corresponde

Este es un documento resumido de: DPIR El documento completo se encuentra aquí:
<https://bpda.app.box.com/s/tbbltr9h34yyig138pzyeqwo21twh7f>

01a

Información general

Información general: 200 palabras como máximo

Por favor, provea una breve descripción del proyecto y el contexto del vecindario

El proyecto transformará un lugar subutilizado históricamente en una comunidad vibrante e inclusiva de uso mixto. El proyecto está concebido como un distrito urbano centrado en los peatones y diseñado para fomentar e inspirar la creatividad y la exploración. Está pensado para los habitantes de la comunidad de Allston y de otros lugares. El eje central del proyecto consistirá de un corredor verde de aproximadamente 1.4 acres (0.56 ha), parte de una red de espacios públicos abiertos que a futuro conectará la Biblioteca Honan-Allston y el barrio de Allston y llegará hasta el río Charles (el "corredor verde del Proyecto"). El proyecto constará de un área desarrollable de aproximadamente 900,000 pies cuadrados (83,600 m²) de obras de uso mixto, como viviendas residenciales, oficinas/laboratorios, hoteles, centros de conferencia, restaurantes y comercios minoristas, además de casi 3 acres (1.2 ha) de espacio público abierto.

01b

Beneficios del proyecto

Por favor, liste los beneficios comunitarios del proyecto propuesto

El proyecto incluirá numerosos beneficios públicos destinados a crear una comunidad vibrante e inclusiva que acoga a todos. El proyecto incluirá casi tres acres de nuevos espacios abiertos de acceso público, incluida una vía verde de aproximadamente 1.4 acres (0.56 ha) que se programará para crear un entorno activo y vibrante. El proponente está comprometido con la diversidad, la equidad y la inclusión, y (i) ha creado un programa de propiedad inclusivo para los inversores negros y latinx; (ii) se ha comprometido a hacer esfuerzos de buena fe para adjudicar o hacer que se adjudique el 15 % o más del valor total de todos los contratos de preconstrucción y construcción a empresas y consultores certificados MBE y WBE; y (iii) se ha comprometido a asignar aprox. el 25 % de las áreas de venta al por menor a minoristas locales, pequeños, de propiedad de minorías o de mujeres. La asequibilidad de la vivienda para el componente residencial de la fase A representará el 17 % de las unidades y 20% para la Fase B.

02

Transporte

Resumen: 200 palabras como máximo

Por favor, describa los impactos a todos los modos pertinentes de transporte entre las condiciones existentes y propuestas. Si es apropiado, por favor explique la mitigación pro-puesta para mejorar los impactos

El proyecto incluirá mejoras en las calles completas de Western Avenue, la construcción de nuevas calles completas de Cattle Drive y East Drive, así como la prioridad de tránsito y mejoras en las paradas de autobús en Western Avenue y otros corredores. El proponente apoya la elevación de las Rutas 70 y 86 a Rutas de Autobús Claves con niveles de servicio recomendadas en este estudio y se compromete a estudiar y apoyar la implementación de tránsito de autobús prioritario en la Avenida oeste y otras ubicaciones críticas. Los detalles exactos y la estructura del compromiso de mitigación van a ser determinadas a través de un diálogo continuo con MassDOT, MBTA y la Ciudad de Boston. El proponente está evaluando la necesidad de proveer conexiones de tránsito suplementarias hacia/desde el sitio del Proyecto para proporcionar conexiones de tránsito que complementen o se integren con los servicios de tránsito existentes de la MBTA en el área. El proponente anticipa un acuerdo con la Universidad de Harvard que aproveche las dos líneas de servicio shuttle existentes para apoyar con la demanda del Proyecto y la Universidad de Harvard entre Allston y Harvard Square.

03

Evaluación ambiental

Resumen: 200 palabras como máximo

Por favor, describa el estatus de las evaluaciones en curso o completadas que analizan los impactos ambientales del proyecto propuesto.

Como parte de la presentación de este DPIR, se analizó el proyecto para comprender los posibles efectos adversos ambientales asociados con su desarrollo, y para ayudar al proponente a evitar, minimizar o mitigar dichos efectos.

Los temas que se han estudiado y detallado en la anterior presentación del PNF y en el marco de la actual presentación del DPIR incluyen lo siguiente: viento, resplandor solar, sombra, transporte, suelos ambientales, aguas pluviales, aguas residuales, emisiones de gases de efecto invernadero, ruido, impactos de la construcción y calidad del aire.

04

Diseño sostenible y resiliencia climática

Liste cualquier obstáculo climático anticipado y la mitigación propuesta para cancelar dichos obstáculos.

El proyecto apoya los objetivos de la ciudad para un futuro sostenible a través del desarrollo de edificios energéticamente eficientes y respetuosos con el medio ambiente, al usar métodos de construcción de baja emisión de carbono, que obtendrán la certificación LEED y serán resistentes al cambio climático. El proyecto cumplirá los requisitos necesarios para obtener una certificación de oro utilizando el sistema de calificación LEED, versión 4, para todas las tipologías de edificios, y calificará para obtener la certificación Fitwel. El proyecto adquirirá la calificación "neutro en cuanto a combustibles fósiles" para 2026 y "libre de combustibles fósiles" para 2050. El proyecto irá más allá de las normas de resistencia actuales y desarrollará un sistema de gestión de las aguas pluviales diseñado para gestionar una tormenta de 32 años (6.7 pulgadas [170 mm] de lluvia), lo que reducirá el riesgo de inundaciones por precipitaciones. El diseño del sitio también tendrá como objetivo reducir los efectos de la isla de calor urbana en la medida de lo posible mediante el uso de vegetación, árboles, infraestructura verde, estructuras de sombreado y materiales con alta reflectancia/albedo solar.

¿Se completó la evaluación de cero carbono del edificio? Sí No

¿Se completó la lista de verificación de LEED? Sí No

¿Se completó la lista de verificación de resiliencia climática? Sí No

Si respondió que no, proveer la justificación:

05

Diseño urbano

Resumen: 200 palabras como máximo

Por favor, describa sus objetivos para el plan propuesto de diseño urbano.

El proyecto representa una oportunidad única para transformar un lugar subutilizado en un barrio vibrante, urbano y de uso mixto. La vía verde del proyecto será el mayor espacio abierto de acceso público de una red de conexiones públicas que se extenderá desde el barrio de Allston hasta el río Charles. El proyecto propone cinco edificios de diferentes usos. Estos edificios se dispusieron y ubicaron para mejorar las cualidades de la vía verde del proyecto, para que el lugar sea más templado y acogedor en los meses de invierno y verano, para aumentar la permeabilidad y la inclusión del lugar, para crear una variedad de escalas de edificios y para maximizar la cantidad de usos activos a lo largo de los bordes de los edificios. Los espacios abiertos amplios, junto con los edificios y la programación propuestos, constituyen una extensión natural de un barrio establecido y crean un distrito único que ofrece nuevas oportunidades para trabajar, vivir y construir una comunidad.

Plano de emplazamiento, plano del sitio y dibujos de desarrollo provistos en las figuras que siguen.

06

Recursos históricos y arqueológicos

Resumen: 100 palabras como máximo

Si existieran, por favor liste los impactos propuestos a los recursos históricos.

No hay propiedades designadas ni inventariadas como históricas en el sitio del proyecto ni dentro del PDA. Dentro de un cuarto de milla (menos de 5 km) del PDA, hay un distrito histórico incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos y dos propiedades incluidas en los Activos Históricos y Arqueológicos de la Mancomunidad. No se prevén efectos en los recursos históricos como resultado del proyecto.

07

Sistemas de infraestructura

Resumen: 100 palabras como máximo

Si existieran, por favor liste cualesquier cambios propuestos a la infraestructura.

El proyecto incluirá mejoras significativas en la red de calles, el sistema de distribución de servicios públicos y la infraestructura de transporte. El proyecto incorporará las mejores prácticas de gestión de aguas pluviales (BMP) y sistemas de tratamiento, que mejorarán de manera significativa la calidad general de la escorrentía de aguas pluviales, reducirán los volúmenes de escorrentía y controlarán las tasas máximas de escorrentía en comparación con las condiciones existentes. El proyecto proporcionará almacenamiento de aguas pluviales para alojar 1,5 pulgadas (38 mm) adicionales de escorrentía, con lo que se superará el volumen de calidad de agua de 1,25 pulgadas (32 mm) requerido por la ciudad, para las áreas impermeables del sitio del proyecto. Estos volúmenes resultan en un total de 2,75 pulgadas (70 mm) de almacenamiento de aguas pluviales para el proyecto, más del doble de lo requerido por la ciudad

08

Coordinación con otros entes gubernamentales

Liste otros entes gubernamentales que actualmente o espera coordinar con:

El proponente presentará un Borrador de Informe de Impacto Ambiental del proyecto ante la Oficina Estatal de la MEPA y trabajará con varias agencias estatales a través de su participación en el proceso de revisión de la MEPA.

Por favor indique que las figuras siguientes se han incluido como adjuntos a su presentación

Figura 01

Tabla detallada del resumen de desarrollo

Sí No

Figura 02

Plano de emplazamiento

Sí No

Figura 03

Plano del sitio

Sí No

Figura 04

Dibujos del desarrollo (máximo 2)

Sí No

A ser completado y presentado por correo electrónico al Gerente del Proyecto con figuras como adjuntos separados (ser refinado según las soluciones técnicas)

Elemento del proyecto	Tamaño/Cantidad
Uso de los edificios	
Laboratorios/Oficinas	440,000 pies ²
Residencial	263,500 pies ² (345 unidades)
Hoteles/Centros de conferencia	135,000 pies ² (250 habitaciones)
Centros de conferencia	61,500 pies ²
Total GFA	900,000 pies² (83,612 m²)
Estacionamiento subterráneo	300 espacios
Estacionamiento en la calle/espacio de vías de acceso gestionado	Aproximadamente 40 espacios
Estacionamiento temporario en las proximidades	280 espacios
Sup. total estacionamiento	620 espacios
Altura de edificios	
Laboratorios/Oficinas	Hasta 140 pies
Residencial, Hotel/Centros de conferencia	Hasta 190 pies



Plan de facilitación lingüística; figura 02
Plano del emplazamiento

**Proyecto Enterprise Research Campus
Boston, MA**



- - - Área mejorada, fase A
- - - Límite del área del PDA
- Residencial
- Laboratorios/Oficinas
- Hoteles/Centros de conferencia

- Bicisendas proyectadas
- Sendero de uso compartido
- Pavimento
- Acera
- Calzada
- Jardín
- Plantación
- Toldos

**PDA
Límite**

PROYECTO

Resiliencia

Distrito
Energía
Instalaciones

RAMPA de la I-90

Ilustrativo - sujeto a cambios

Plan de Facilitación Lingüística; figura 03
Plano del sitio
**Proyecto Enterprise Research Campus
Boston, MA**



Plan de Facilitación Lingüística; figura 04a
Renders del desarrollo

**Proyecto Enterprise Research Campus
Boston, MA**

Ilustrativo - sujeto a cambios



Plan de Facilitación Lingüística; figura 04b
Renders del desarrollo

**Proyecto Enterprise Research Campus
Boston, MA**

Ilustrativo - sujeto a cambios