1.0 SUMARIO DEL PROYECTO

1.1. Identificación del proyecto

Nombre del proyecto: Hamilton Canal District
Direccion: Hamilton Canal District contiguo de las calles Jackson, Revere, Middlesex y Dutton en Lowell, MA

1.2 Local del proyecto

Trinity Hamilton Canal Limited Partnership (THCLP) el defensor propone redesarrollar aproximadamente 13 acres de propriedades desocupadas y inutilizadas que están localizadas en la área de las calles Jackson/Appleton/Middlesex (JAM) conocidas como el Hamilton Canal District.

El lugar está centrado en la confluencia de tres canales: Hamilton, Merrimack y Pawtucket y está lindado al norte por el Lowell National Historic`` Park Visitor Center, al sur por las calles Middlesex y Jackson, al oeste por las calles Dutton y la calle Revere. (vea dibujo 1-1, Locus Plan.

El local está en el corazón del centro de la ciudad de Lowell y está rodeado por un sistema de canales que señalan la ciudad . El local incluye tierras que están divididas en las secciones por los canales Pawtucket y Hamilton. Aproximadamente 3.8 acres de tierra inutilizada están localizadas al norte del Pawtucket Canal. Aproximadamente 6.5 acres de tierrra están localizadas entre Pawtucket y Hamilton Canal que están rodeadas de agua y edificios historicos y la área de Swamp Locks. La área al sur del Hamilton Canal incluye aproximadamente .65 acres de tierra y está localizada en la esquina de las calles Jackson y Revere. Dibujo 1-1, Illustrative Master Plan y el Dibujo 1-3 , Existing Parcel Map definen las áreas mencionadas. En adición, el proyecto incluye 2.2 acres de tierra que pertenecen al National Park Service que están contiguas a la margen del sur del Merrimack Canal.

1.3 Sumario del Proyecto

En Junio 2006, la ciudad de Lowell puso en circulación una solicitación para un promotor principal para diseñar, autorizar,comercializar y desenvolver la parte de la tierra arriba describida. Después de un proceso de califcación de dos etapas, el grupo THCLP fue seleccionado por la ciudad para ser el promotor principal del sitio. Durante el proceso de planificación, el defensor desarrolló un plan que es parte tránsito y uso variado que solidificará la base de impuestos, mejorará y diversificará el mercado del centro de la ciudad y traerá mas oportunidades de empleo en la area. También creará más de 600 unidades de habitación que serán de precios del mercado y económicamente

accessibles que ayudarán la ciudad de Lowell a conseguir la demanda regional de vivienda para vecindades urbanas.

Los aspectos principales del proyecto serán: convertir artisticamente los canales como el centro del proyecto; uso mixto de edificios contemporáneos y adaptar el uso de las fabricas; expandir el sistema de carrretillas que ya esiste; un vínculo seguro para los pedrestes de la Gallagher Transportation Terminal que está localizado .25 millas del sitio creando en el distrito aceras bien diseñadas, calles con árboles y luces que aumentarán las experiencias de los peatones proveendo mejores cruzamientos para los canales.

El proyecto propone incluir una galería de arte y habitaciones para artistas como parte del desarrollo de Appleton Mills y la posibilidad de un teatro de 450 asientos.

1.4 Beneficios para el público y la comunidad

La ciudad de Lowell y la región Northern Middlesex recibirán los siguientes beneficios del proyecto:

Vigorización de los canales y acceso público

El proyecto vigorizará aproximadamente 13 acres de tierra inutilizada que está localizada en el Hamilton Canal Distrct directamente contiguo al centro de Lowell a una urbanización mixta de vivienda, restaurantes, uso comercial, negocios y otros usos comerciales como una galería de arte.

El proyecto dará vida a los canales como el componente central del proyecto y dará nuevo accesso público al lado del río, mejorando el campo público.

Transportacion

La proximidad del proyecto al Gallagher Transportation Terminal ayudará y mejorará el uso de transportación publica.

La expansión del sistema de carretillas que se propone adicionará transportación dentro del distrito, atrayendo más visitantes a la área y aumentaría las conexiones con lo demás de la ciudad.

La contrucción de los nuevos cruzamientos de los canales facilitara y mejorará acceso de coches y peatones.

Pasarelas nuevas y atractivas para peatones ayudarán a enriquecer la actividad en las calles y estimularán visitanets y residentes a utilizar el distrito.

Vivienda

El proyecto producirá más de 600 unidades de vivienda precios del mercado contribuyendo para las metas de vivienda de la ciudad.

Ingresos

El proyecto aumentará los ingresos locales con nueva infraestructura (residencial y comercial) atrayendo nuevos negocios y sirviendo nuevos clientes.

Los valores de propriedad aumentarán en el distrito.

El proyecto investirá entre $500 a $800 millones en costos de desarrollo.

Creación de Empleo

Contribuyendo a la economía de la área, el proyecto creará oportunidades de empleo durante la fase de contrucción y más de 1,000 posiciones permanentes y pleno tiempo.

El proyecto creará más de 350,000 “square feet” de espacio comercial/oficina y más de 50,000 “square feet” de espacio de venta.

Ambiente

El proyecto es un desarollo de una área inutilizada de la ciudad de Lowell .
El proyecto sera diseñado y construído para incorporar muchos elementos de “diseño green”, especificamente en conformidad con el Energy and Environmental Design Neighborhood Development (LEED ND) criteria de US Green Building Council (USGBC).

Controles de agua de lluvias van a reducir la contaminación y vaciedad a los canales.

El programa del proyecto es uno de desarrollo de tránsito y diseñado para tomar ventaja del Gallagher Transportation Terminal y expansión del sistema de carretillas.

El proyecto creará estacionamiento en el distrito usando parque bajo tierra (subterráneo), una garaje nueva de 980 espacios,y el uso de la garaje del JAM.

1.5 Sumario de las licencias y aprobaciones

Agencias	Licencias/Aprobación

Federales

United States Army Corps of Engineers	Section 10 Permit
Environmental Protection Agency	NPDES General Permit for Stormwater Discharge
	NPDESGeneral Permit for Dewatering
Federal Aviation Administration	Notification(Construction Cranes)
	Notification (Building, if necessary)
National Park Service (NPS)	Ground Lease/Easements (potential)
National Environmental Policy Act	EnvironmentalAssessment (NPS Action)

Estatal

Commonwealth of Massachusetts	Article 97 Legislation
Massachusetts Executive Office of Energy and Environmental Affairs	MEPA Certificate
Department of Conversation and Recreation/ Division of Capital Asset Management	Easements for Use of State Land
Department of Environmental Protection	Notice of Demolition
	Notice of Construction
	21E-RAO Plan
	21E- RAM Plan
	Sewer Connection Construction
	Backflow Preventer Permit
	Chapter 91 License
Department of Public Safety	Approval of Elevator Inspectors
Massachusetts Highway Department	Vehicular Access Permit
Department of Housing and Community Development-Division of Community Services	Urban Renewal Plan Amendment
Massachusetts Historical Commission	Historic Tax Credits
	Memorandum of Understanding

Autoridad Local

Lowell Conservation Commission	Order of Conditions
Lowell Historic Board	Design Review
	Federal/State Historic Review
Lowell Planning Board	Zoning Ordinance Recommendation
	Urban Renewal Plan Recommendation
Lowell City Council	Zoning Ordinance Approval

Lowell Public Works Department	Urban Renewal Plan Approval Specific Repair/Street Layout Plan Construction Management Plan Street Opening Permit
Lowell Regional Wastewater Utility	Sewer Connection Permit
Lowell Regional Water Utility	Water Connection Permit
Lowell Inspectional Services Department	Demolition Permit Building Permit Plumbing/Gas Permit Certificate of Occupancy

1.6 Project Team

Promotor:	Trinity Hamilton Canal Limited Partnership 40 Court Street, 8th floor Boston, MA 02108 Tel: 617-720-8400 Contact: James Keefe
Licencias/Aprobaciones:	Fort Point Associates, Inc. 33 Union Street, 3rd floor Boston, MA 02108 Tel: 617-357-7044 Contact: Jamie Fay
Arquitecto:	Icon Architecture,Inc. 38 Chauncy Street Boston, MA 02111 Tel: 617-451-3333 Contact: Nancy Ludwig
Arquitecto de jardines	Brown,Richardson, & Rowe,Inc. 3 Post Office Square Boston, MA 02110 Tel: 617-542-8555 Contact: Alison Richardson
Abogado:	WIlmerhale 60 State Street Boston, MA 02109 Tel: 617-526-6216 Contact: Katharine Bachman

Civil:	Meridian Associates, Inc. 152 Conant Street Beverly, MA 01915 Tel: 978 290-0447 Contact: Charles Wear
Ambiente/Geotécnico:	McPhail Associates, Inc 30 Norfolk Street Cambridge, MA 02139 Tel: 617 868-1420 Contact: Ambrose Donovan
Transportación &Enginería de Tráfico:	Woodland Design Group, Inc 5 Dartmouth Drive, Suite 301 Auburn, NH 03032 Tel: 603-641-9500 Contact: Rob Woodland
Preservación Histórica:	Tremont Preservation Services LLC 21 Market Street, Suite 250 Ipswich,MA 01938 Tel: 978-356-0322 Contact: Christine Beard
Gerencia de Propriedad:	Winn Residential 6 Faneuil Hall Marketplace Boston, MA 02109 Tel: 617 724-4500 Contact: Marty Raffol