

Proyecto de rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses
Borrador del alcance de las tareas para preparar la Declaración de Impacto Ambiental

5 de enero de 2024

Proyecto de rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses

Borrador del alcance de las tareas para preparar la Declaración de Impacto Ambiental

5 de enero de 2023

Organismo líder y entidad responsable de la NEPA:

Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD)

Comisionado:

Adolfo Carrión Jr.

Contrato del organismo líder y entidad responsable de conformidad con NEPA:

Anthony Howard, director de Planificación Ambiental - HPD.

El patrocinador del proyecto y el organismo líder conjunto de conformidad con NEPA:

Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de la Ciudad de Nueva York (NYCHA)

Director general:

Lisa Bova-Hiatt

Contacto del organismo líder conjunto:

Jonathan Gouveia, vicepresidente ejecutivo - Departamento de desarrollo inmobiliario de NYCHA

Socio del PACT:

Elliott Fulton LLC

Socio gerente

Jamar Adams, director general – Essence Development

Contacto del Socio PACT:

Mona Li, asociada principal de desarrollo – Essence Development

Preparadores:

Departamento de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York Preservación y Desarrollo de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York

Con la asistencia de:

Philip Habib & Associates
432 Park Avenue South, sixth floor
New York, NY 10016

AKRF, Inc.
440 Park Avenue South,
New York, NY 10016

Hillmann Consulting LLC
1600 Route 22 East
Union, New Jersey 07083

TABLA DE CONTENIDOS [GUÍA PARA AÑADIR NÚMEROS DE PÁGINA UNA VEZ TERMINADO EL TEXTO]

A. INTRODUCCIÓN	- 6 -
B. ANTECEDENTES DE LA ACCIÓN PROPUESTA	- 8 -
C. EL PROPÓSITO Y LA NECESIDAD DE LA ACCIÓN PROPUESTA	- 10 -
D. PROCESO DE REVISIÓN AMBIENTAL	- 10 -
E. APROBACIÓN Y COORDINACIÓN	- 11 -
F. ALCANCE PÚBLICO PARA EL DSOW	- 13 -
F.1. Organización y alcance del borrador de la Declaración de Impacto Ambiental (EIS).	- 14 -
F.2. Descripción de alternativas.....	- 15 -
F.2.1 Alternativa 1: Alternativa de no acción.....	- 15 -
F.2.2 Alternativa 2: Alternativa de rezonificación.....	- 16 -
F.2.3 Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación.....	22
F.2.4 Alternativa 4: Alternativas de impactos adversos no graves.....	28
F.3. Marco analítico.....	28
F.4. Ambiente afectado y consecuencias ambientales.....	29
F.4.1 Uso del suelo, zonificación y política pública.....	30
F.4.2 Condiciones socioeconómicas.....	32
F.4.3 Instalaciones y servicios comunitarios.....	35
F.4.4 Espacios abiertos.....	38
F.4.5 Proyección de sombras.....	39
F.4.6 Recursos culturales e históricos.....	41
F.4.7 Diseño urbano y recursos visuales.....	43
F.4.8 Recursos naturales.....	44
F.4.9 Materiales peligrosos.....	45
F.4.10 Infraestructuras de agua y alcantarillado.....	46
F.4.11 Servicios de residuos sólidos y saneamiento.....	48
F.4.12 Energía.....	49
F.4.13 Transporte.....	49
F.4.14 Calidad del aire.....	54
F.4.15 Emisiones de gases de efecto invernadero y cambio climático.....	55
F.4.16 Ruidos.....	57
F.4.17 Salud pública.....	58
F.4.18 Características del vecindario.....	59
F.4.19 Construcción.....	60
F.4.20 Justicia ambiental.....	61
F.5. Efectos indirectos y acumulados.....	62
F.6. Resumen de capítulos.....	62

Lista de figuras

- Figura 1a: Mapa de localización, Sitio del proyecto de Fulton Houses
- Figura 1b: Mapa de localización, Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses
- Figura 2a: Fotografía aérea, Sitio del proyecto de Fulton Houses
- Figura 2b: Fotografía aérea, Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses
- Figura 3a: Alternativa de rezonificación, Plan del sitio de Fulton Houses
- Figura 3b: Alternativa de rezonificación, Plan del sitio de Elliott-Chelsea Houses
- Figura 4a: Alternativa de no rezonificación, Plan del sitio de Fulton Houses
- Figura 4b: Alternativa de no rezonificación, Plan del sitio de Elliott-Chelsea Houses
- Figura 5: Zona de estudio del uso del suelo
- Figura 6: Zona de estudio del espacio abierto

Apéndice

Aviso de Intención de preparar una Declaración de Impacto Ambiental de conformidad con NEPA

A. INTRODUCCIÓN

La Ciudad de Nueva York, mediante el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (Department of Housing Preservation and Development, HPD), como organismo líder y entidad responsable, en virtud de la Ley Nacional de Política Ambiental de 1969 (National Environmental Policy Act, NEPA), de acuerdo con el título 24 del Código de Regulación Federal (Code of Federal Regulations, CFR), artículo 58.2(a)(7), y la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Authority, NYCHA), como patrocinador local del proyecto y organismo líder conjunto, de acuerdo con el artículo 1501.7(b) del título 40 del CFR, proponen preparar una Declaración de Impacto Ambiental (Environmental Impact Statement, EIS) para el Proyecto de rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses (Fulton and Elliott-Chelsea Houses Redevelopment Project) en el vecindario de Chelsea, Manhattan, Nueva York (en adelante, “Acción Propuesta”). La Acción Propuesta que se evaluará en la EIS incluye el reemplazo de edificios existentes de NYCHA, incluidas las instalaciones residenciales y comunitarias, y el desarrollo de nuevos edificios residenciales, en los Sitios del proyecto de Fulton, Elliott, Chelsea y Chelsea Addition Houses en Manhattan. Como parte del Programa de Compromiso Conjunto de Asequibilidad Permanente (Permanent Affordability Commitment Together, PACT), NYCHA pretende presentar una o más solicitudes ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de Estados Unidos para lo siguiente: disponer de viviendas públicas, según se autorice, en virtud del artículo 18 de la Ley de Viviendas de Estados Unidos de 1937 (U.S. Housing Act), en su forma enmendada, e implementar normas, según el título 24 del CFR, parte 970 (artículo 18), y el programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD), creado por la **Ley de Apropiación Continua y Consolidada de 2012** (Consolidated and Further Continuing Appropriations Act), en su forma enmendada, con el fin de la conversión de subsidios, según el artículo 9 de la Ley de Viviendas de Estados Unidos de 1937 (Título 42 del Código de Estados Unidos § 1437g), en cupones basados en proyectos (project-based voucher, PBV), según el artículo 8 de la Ley de Viviendas de Estados Unidos de 1937 (Título 42 del Código de Estados Unidos § 1437f). En virtud del programa PACT, NYCHA celebrará contratos de arrendamiento de suelo a 99 años que involucran los Sitios del proyecto, con Elliott Fulton LLC, una operación conjunta entre Essence Development y The Related Companies o las filiales de estas (en adelante, en conjunto, “Socio PACT”). Dichas aplicaciones y actividades planificadas en los Sitios del proyecto asistidos por el HUD requieren autorización ambiental.

La Acción Propuesta repercute en dos sitios de NYCHA, que están constituidos por Fulton Houses (en adelante, “Sitio del proyecto de Fulton Houses”), Elliott Houses, Chelsea Houses y Chelsea Addition Houses (en adelante, en conjunto, “Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses”) (en adelante, en conjunto “Sitios del proyecto”). La Acción Propuesta incluye las siguientes actividades:

- a) La demolición y el reemplazo escalonados de todas las unidades de vivienda existentes y los espacios de instalaciones comunitarias en los Sitios del proyecto.
- b) El desarrollo escalonado de nuevos edificios para usos mixtos, incluidos los usos para unidades residenciales asequibles y de valores conformes a los precios del mercado,

nuevos espacios para instalaciones comunitarias y nuevos locales de venta minorista (incluidos supermercados) en los Sitios del proyecto.

Además de la aprobación de HUD, la Acción Propuesta requiere la aprobación de la junta de NYCHA, y es probable que también requiera la aprobación de uso de suelo de la Ciudad de Nueva York, sujeta a la alternativa elegida por la Acción Propuesta.

La implementación de la Acción Propuesta requiere la preparación de una EIS, de acuerdo con los requisitos de la NEPA, en su forma enmendada, y el título 42 del Código de Estados Unidos, artículo 4321 y siguientes, las normas del Consejo de Calidad Ambiental (Council on Environmental Quality, CEQ) (título 40 del CFR, partes 1500-1508) y las normas del HUD (título 24 del CFR, parte 58). La NEPA regula la divulgación y el análisis de los impactos ambientales de las acciones financiadas, aprobadas o llevadas a cabo directamente por un organismo gubernamental federal. Según el título 24 del CFR, parte 58, “Procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen responsabilidades ambientales del HUD” (Environmental Review Procedures for Entities Assuming HUD Environmental Responsibilities), la Ciudad de Nueva York mediante el HPD actúa como entidad responsable de la revisión ambiental de la Acción Propuesta. Como tal, el HPD actúa como organismo líder en virtud de la NEPA. NYCHA, una sociedad de beneficio público del Estado de Nueva York, actúa como patrocinador local del proyecto y organismo líder conjunto, en virtud de la NEPA, según el título 40 del CFR, artículo 1501.7(b). Puesto que la Acción Propuesta también requiere aprobación estatal, la EIS también cumple con la Ley Estatal de Revisión de Calidad Ambiental (State Environmental Quality Review Act, SEQRA) y con las normas de implementación de la parte 617 del título 6 del Nuevo Código de Normas y Reglamentos de Nueva York (New York Code Rules and Regulations, NYCRR). Además, si la Acción Propuesta requiere aprobación local de la Ciudad de Nueva York, también se verá sujeta a la Revisión de Calidad Ambiental de la Ciudad (City Environmental Quality Review, CEQR), tal como se establece en el Decreto Ley 91 de 1977, en las normas CEQR y en las enmiendas de la CEQR subsiguientes. HPD y NYCHA, con la colaboración de varios organismos involucrados e interesados a escala local, estatal y federal, prepararán, entonces, una EIS, de conformidad con NEPA, a fin de analizar los posibles impactos ambientales de la Acción Propuesta y las alternativas identificadas. La EIS actuará a fin de cumplir con los requisitos de análisis de NEPA, SEQRA y CEQR.

El alcance público es el primer paso del proceso de revisión ambiental y es el período en el que los organismos gubernamentales, funcionarios electos, organizaciones comunitarias, grupos e individuos pueden revisar y comentar acerca del borrador del alcance de tareas (Draft Scope of Work, DSOW) para preparar el borrador de la EIS (Draft EIS, DEIS). Este DSOW, por lo tanto, describe los siguientes puntos: los antecedentes de la Acción Propuesta; el propósito y la necesidad de una Acción Propuesta; un resumen de la Acción Propuesta y sus alternativas; las metodologías que se utilizarán para evaluar la posibilidad de que haya consecuencias asociadas a las alternativas de la Acción Propuesta. Las metodologías y los criterios de evaluación de impactos propuestos en el DEIS de este DSOW se centran principalmente en la guía establecida en el *Manual Técnico CEQR* de 2021, así como también en las directrices estatales y federales, cuando proceda. El alcance propuesto de trabajo para cada zona de categoría de impacto establecida en el DEIS se

describe en las secciones a continuación: Se evaluará la posibilidad de que haya consecuencias esto se describirá en el DEIS.

B. ANTECEDENTES DE LA ACCIÓN PROPUESTA

Esta sección proporciona información sobre cómo la Acción Propuesta y sus alternativas de desarrollo fueron identificadas mediante un proceso de consultas exhaustivo a los residentes de NYCHA y a otras partes interesadas, la selección de los Socios PACT, y la votación de los residentes de NYCHA acerca del futuro de los Sitios del proyecto.

Puesto que la distancia entre el Sitio del proyecto Fulton Houses y el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea es de un cuarto de milla, las áreas de estudio se superponen. Las **Figuras 1a** y **1b** identifican la ubicación del Sitio del proyecto de Fulton Houses y el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses, respectivamente, y las **Figuras 2a** y **2b** muestran fotografías aéreas.

Su nombre formal es Robert S. Fulton Houses, y el Sitio del proyecto de Fulton Houses finalizó en 1965. Se trata del desarrollo de “torres en el parque”, con espacios abiertos, entre los que se incluyen un parque infantil, una cancha de básquetbol, paisajes, sitios donde sentarse, senderos para caminar, estacionamientos y zonas complementarias.

El Sitio del proyecto de Fulton Houses ocupa cuatro cuadras y limita con West 20th Street al norte, con 9th Avenue al este, con West 16th Street al sur y con 10th Avenue al oeste. Los usos del Sitio del proyecto de Fulton Houses incluye 944 unidades de vivienda (Dwelling Units, DUs) de NYCHA, 14,634 pies cuadrados brutos (gross square feet, gfs) de espacio central del vecindario y 95 estacionamientos complementarios. El Sitio del proyecto de Fulton Houses tiene 12 edificios, de los cuales 11 son edificios residenciales y 1 es de almacenamiento, tienen entre 1 y 25 pisos, y el más alto de ellos mide 232 pies.

El Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses ocupa dos cuadras y limita con Chelsea Park al norte, con 9th Avenue al este, con W. 25th Street al sur y con 10th Avenue al oeste. Los usos del Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses incluye 1,112 unidades de vivienda de NYCHA, 42,225 gfs para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, y 10,300 gfs de guardería. El Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses tiene 10 edificios, de los cuales 7 son edificios residenciales, 2 son de instalaciones comunitarias, y 1 es de almacenamiento, y tienen entre 1 y 21 pisos, y el más alto de ellos mide 223 pies.

Las John Lovejoy Elliott Houses se finalizaron en 1947, las Chelsea Houses en 1964, y las Chelsea Addition Houses se construyeron en 1968, y todas son administradas como una sola entidad y componen el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses. El Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses también es un desarrollo de “torres en el parque”, pero a diferencia del Sitio del proyecto de Fulton Houses, este complejo no tiene estacionamientos complementarios.

En total, los Sitios del proyecto tienen 22 edificios, de los cuales 18 son edificios residenciales, 2 son de instalaciones comunitarias, y 2 son de almacenamiento, y tienen entre 1 y 25 pisos, y el más alto de ellos mide 232 pies. Los usos existentes del Sitio del proyecto de Fulton Houses incluyen

2,056 unidades de vivienda de NYCHA, 56,859 gfs de espacio central del vecindario, 10,300 gfs de guardería y 95 estacionamientos complementarios.

Proceso de identificación de la Acción Propuesta

Los edificios y las unidades de los Sitios del proyecto se encuentran muy deterioradas y necesitan una reparación y recuperación exhaustiva para abordar los problemas existentes, entre los que se incluyen moho y goteras persistentes; pintura a base de plomo; ascensores, calefacción, ventilación, y sistemas eléctricos y mecánicos antiguos; electrodomésticos y reparaciones antiguas; y muchos otros problemas que repercuten de forma negativa en la calidad de vida de los residentes.¹

La Acción Propuesta y sus alternativas de desarrollo, descritas en la sección F.2 más abajo, se determinaron tras un proceso exhaustivo de participación pública, llevado a cabo desde 2019 a 2023, en el que se realizaron consultas a los residentes de NYCHA, oficiales electos, representantes de las comunidades, y defensores y organizaciones de viviendas. En el transcurso de varios meses, las partes interesadas participaron de reuniones semanales para reunir comentarios, debatir sobre finanzas y proponer estrategias sobre cómo abordar las necesidades de capital. Entre las estrategias para recaudar fondos para las reparaciones, se recomendó que los desarrollos de Fulton y Elliott-Chelsea se incluyan en el programa PACT, se identifiquen las ubicaciones adecuadas y se diseñen las directrices para el nuevo redesarrollo de uso mixto.

En 2019, las partes interesadas involucradas en estas consultas y NYCHA acordaron enviar una solicitud de propuestas para seleccionar un Socio PACT que vuelva a habilitar el 100 por ciento de unidades de vivienda en los Sitios del proyecto, y construya edificios residenciales nuevos de rentas mixtas a fin de recaudar los fondos necesarios para la recuperación de las unidades de vivienda existentes. A fines de 2021, NYCHA, de acuerdo con los residentes de Fulton y Elliott-Chelsea Houses (residentes FEC), seleccionaron Elliott Fulton, LLC, una unión entre Essence Development y las empresas relacionadas, como Socio PACT de NYCHA.

Tras dicha asignación de NYCHA, el Socio PACT completó un proceso integral prediseñado de cinco meses de diligencia debida que reveló el capital necesario para las reparaciones inminentes anticipadas previamente, y determinó la reubicación temporal de los residentes debido a las condiciones particulares de los sistemas de los edificios principales. Antes de pasar a las renovaciones, los líderes de los residentes trabajaron en conjunto con el Socio PACT para identificar soluciones de desarrollo de alternativas, y les permitieron a los residentes decidir su opción de preferencia.

En 2023, el Socio PACT continuó en contacto con los residentes, con NYCHA y con el Consejo de Planificación y Viviendas de los Ciudadanos (Citizens Housing and Planning Council, CHPC)² en un proceso transparente para que los residentes de NYCHA determinen el futuro de sus hogares

¹ El Socio PACT y NYCHA promueven proyectos por separado para abordar las condiciones de los edificios a fin de mejorar la calidad de vida de los residentes, como medida provisoria hasta tanto se realice el reemplazo de los edificios, según la Acción Propuesta. Se brinda más información al respecto en la sección “Alternativa de no acción”.

² El CHPC es una organización de educación e investigación sin fines de lucro que se centra en las políticas de planificación y vivienda en la Ciudad de Nueva York.

y decidan volver a desarrollar por completo los complejos de edificios o rehabilitar los edificios existentes. Durante un período de 60 días que comenzó en marzo, el Socio PACT y NYCHA participaron de 35 reuniones informativas, encuestaron a miles de residentes, y enviaron información a cada uno de los apartamentos de los Sitios del proyecto a fin de informar la comunidad sobre el proceso de selección y las opciones en consideración. Los residentes de 18 años o más podían indicar su preferencia por edificios nuevos o por la recuperación de los edificios existentes, ya sea mediante una encuesta en línea o en papel, administrada por el CHPC. Si los residentes elegían nuevos edificios, entonces, podían elegir entre dos opciones de planes de construcción: uno requiere rezonificación, mientras que el otro no. La mayoría de los residentes que respondieron se mostraron a favor de la Sección 8 del proyecto de la NYCHA de construir edificios nuevos en los Sitios del proyecto y, de ellos, la mayoría eligió el plan que requiere rezonificación.

Por lo tanto, la NYCHA y el Socio PACT, de acuerdo con los líderes de la asociación de arrendatarios de Fulton y Elliott Chelsea, proponen un proyecto ampliado y revisado, identificado en este documento como Acción Propuesta.

C. EL PROPÓSITO Y LA NECESIDAD DE LA ACCIÓN PROPUESTA

El propósito de la Acción Propuesta es mejorar la calidad de vida y la estabilidad de los residentes de las viviendas públicas existentes de Fulton y Elliott-Chelsea Houses. Se haría mediante la construcción de nuevas viviendas con un PBV para todos los residentes actuales, conservando, al mismo tiempo, la asequibilidad permanente y los derechos de los residentes, de acuerdo con el Programa PACT. El propósito de la Acción Propuesta también es facilitar la construcción de unidades de vivienda asequibles y de acuerdo con los valores del mercado a fin de abordar la escasez crítica de viviendas asequibles y en general en la Ciudad de Nueva York, como también respaldar financieramente a la parte PACT del proyecto. Las nuevas unidades asequibles abordarán de forma directa la escasez incrementando las existencias de viviendas asequibles en la Ciudad de Nueva York, mientras que las nuevas unidades con valores conforme a los precios del mercado abordarán de forma indirecta la escasez gracias al aumento del suministro general de viviendas en la Ciudad de Nueva York. La Acción Propuesta también facilitará el desarrollo de espacios abiertos, tiendas de venta minorista e instalaciones comunitarias adicionales en beneficio de los residentes de la NYCHA y la comunidad circundante.

D. PROCESO DE REVISIÓN AMBIENTAL

El proceso de revisión ambiental proporciona un medio para quienes toman las decisiones para que consideren de forma sistemática los efectos ambientales de la Acción Propuesta, evalúen y comparen alternativas razonables, e identifiquen y mitiguen, cuando resulte práctico, los graves impactos ambientales adversos que puedan ocurrir, según el título 24 del CFR, parte 50, subparte A. HPD y NYCHA, como organismos líderes conjuntos de conformidad con la NEPA, determinaron que la Acción Propuesta puede traer aparejados graves impactos ambientales adversos. Por lo tanto, dada la solicitud, el HUD emitió un Aviso de Intención (Notice of Intent to Prepare, NOI) para preparar una EIS (NOI-EIS), de conformidad con el título 40 del CFR parte 1502, para la Acción Propuesta [adjunta en este documento como apéndice]. Los organismos

líderes conjuntos prepararon este DSOW para el DEIS, en el que se describen las metodologías que se usarán en el análisis de impactos y que permitirán la participación pública y de las partes interesadas en el proceso de alcance. Los organismos líderes prepararán un DEIS según el Alcance final de las tareas (Final Scope of Work, FSOW). El FSOW incluirá una respuesta a los comentarios sobre el DSOW y las modificaciones necesarias para abordar dichos comentarios.

Una vez que los organismos líderes conjuntos hayan determinado que el DEIS esté terminado, se emitirá, compartirá y publicará un Aviso de disponibilidad (Notice of Availability), según las normas vigentes. El DEIS estará sujeto a una revisión pública adicional, incluidos una audiencia pública y un período de declaraciones públicas. Una vez que ese período de declaraciones públicas haya terminado, se preparará un FEIS, el cual incluirá un resumen de los comentarios recibidos sobre el DEIS, las respuestas a los comentarios más importantes, y las revisiones pertinentes al DEIS para abordar dichos comentarios. A los 30 días de publicado el FEIS, se emitirán un Acta de decisión y una Declaración de resultados y conclusiones que describan las alternativas preferidas para el proyecto, los impactos ambientales y las mitigaciones necesarias. Una vez que el proceso de revisión ambiental haya terminado, se procederá con la Acción Propuesta.

E. APROBACIÓN Y COORDINACIÓN

La Acción Propuesta requiere la aprobación federal y estatal, y, posiblemente, la aprobación discrecional de la ciudad. Las aprobaciones discrecionales se enumeran a continuación, seguidas de un resumen detallado de cada ítem.

Se prevé que las aprobaciones federales del HUD requeridas para facilitar la implementación de la Acción Propuesta incluirán lo siguiente:

- Artículo 18 del HUD y el Programa de solicitud de aprobaciones RAD
- Aprobación HUD PBV

Aprobaciones estatales o locales requeridas:

- Aprobación de la junta de NYCHA.
- Las aprobaciones de uso de suelo (también denominado “rezonificación”) de la Comisión de planificación de la Ciudad de Nueva York (New York City Planning Commission, CPC) tienen el fin de facilitar la Alternativa de rezonificación, puesto que no tienen derecho en la zonificación existente (esto no se requerirá en la Alternativa de no rezonificación).

Aprobaciones del HUD

La NYCHA pretende presentar una o más solicitudes al HUD para la disposición de las viviendas públicas conforme a la autorización del programa federal RAD creado por la **Ley de Apropiación Continua y Consolidada de 2012** (Derecho público nro. 112-55, aprobado el 18 de noviembre de 2011), en su forma enmendada, y el correspondiente Aviso HUD H-2019-09 PIH 2019-2023 (HA) REV-4 (5 de septiembre de 2019), según fue enmendado por el Aviso H-2023-08, PIH 2023-19 (HA) (27 de julio de 2023), con sus futuras enmiendas, y conforme a la autorización del artículo 18 de la Ley de Viviendas de Estados Unidos de 1937 (U.S. Housing Act), en su forma enmendada,

y las normas implementadas del título 24 del CFR, parte 970, y el Aviso HUD PIH-2021-07 (HA), Demolición o disposición de viviendas públicas, Elegibilidad para recibir cupones de protección del arrendatario, y los requisitos asociados, (19 de enero de 2021) (Artículo 18).

Aprobación de la junta de NYCHA

Se requiere la aprobación de la junta de NYCHA para facilitar la implementación de la Acción Propuesta, la cual incluirá también la aprobación de uno o más contratos de arrendamiento de suelo de larga duración (99 años) de los Sitios del proyecto al Socio PACT, quien, desde esa posición, será designado Beneficiario de la disposición. Dicha disposición se formalizará de acuerdo con los términos de las aprobaciones HUD.

Aprobaciones de uso de suelo (si se lo requiere)

Si se aprueba conforme a la Acción Propuesta, el primer edificio que se construya en cada uno de los Sitios del proyecto deberá cumplir con las normas establecidas en la Resolución de zonificación de la Ciudad de Nueva York (New York City Zoning Resolution), es decir, será “por derecho”. Los edificios restantes que se construirán en los Sitios del proyecto, según la Alternativa de rezonificación, no será por derecho y, por lo tanto, requerirá la aprobación de uso de suelo de la ciudad. Si bien la aprobación específica de uso de suelo no finalizará hasta ese momento, el objetivo de las aprobaciones de uso de suelo es facilitar el uso y la ocupación del suelo considerado en la Alternativa de rezonificación. Se prevé que dichas aprobaciones incluyan los siguientes puntos:

- (a) una enmienda del mapa de zonificación que establezca los distritos de zonificación y que permita la ocupación propuesta en la Alternativa de rezonificación, por medio de los siguientes puntos:
 - (i) permitir una relación máxima entre el suelo y el área (floor area ratio, FAR) de 12.0 dentro de los 100 pies de avenidas, y 8.0 a la mitad de las cuadras y más allá de los 100 pies de las avenidas;
 - (ii) establecer, donde sea necesario y adecuado, un distrito comercial de superposición a fin de permitir los usos propuestos de supermercado y de venta minorista en las bases de los edificios a lo largo de las avenidas;
- (b) una enmienda del texto de zonificación para designar los Sitios del proyecto como Áreas de Viviendas Sociales Obligatorias (Mandatory Inclusionary Housing Areas, MIHA);
- (c) y un permiso especial de Desarrollo Inmobiliario General a Gran Escala (Large-Scale General Development, LSGD) para facilitar el plan del sitio propuesto, permitiendo los siguientes puntos:
 - (i) la distribución del área del suelo sin considerar las líneas de los lotes o los límites de los distritos;
 - (ii) la ubicación de los edificios sin considerar la distancia, el jardín o el patio entre los edificios, o la altura y las normas.

Estas aprobaciones, en su conjunto, se refieren a la rezonificación.

Las aprobaciones de uso de suelo están sujetas al Procedimiento uniforme de revisión de uso de suelo (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP) de la Ciudad de Nueva York.

El ULURP, según los artículos 197-c y 197-d del estatuto de la ciudad, es un proceso que permite la revisión pública de una acción propuesta que requiere la aprobación discrecional del uso de suelo de conformidad con la jurisdicción CPC. Comprende los votos o la revisión consultiva para que se apruebe en cuatro niveles: revisión consultiva de la junta comunitaria, la revisión consultiva del presidente del distrito, una revisión y un voto para tener la aprobación del Consejo de la ciudad. El procedimiento fija límites de tiempo para revisar en cada etapa a fin de garantizar un período máximo de revisión de aproximadamente siete meses. La EIS proporcionará información sobre la aprobación del proceso y la revisión del uso de suelo de la ciudad.

Anulación de la zonificación municipal (Mayoral Zoning Override, MZO) (si se lo requiere)

Una MZO es una acción discrecional por parte del alcalde de la Ciudad de Nueva York que brindará asistencia o modificará ciertos requisitos de la zonificación. El potencial de una MZO de abordar, por ejemplo, las condiciones provisorias no cumplidas en los Sitios del proyecto, se indica como una aprobación requerida.

F. ALCANCE PÚBLICO PARA EL DSOW

El alcance de la Acción Propuesta les da a las personas la oportunidad de saber qué se propone y de dar sus opiniones para considerar en la revisión ambiental.

Se publicó un NOI-EIS, con información sobre el proceso de alcance, en el *Registro Federal (Federal Register)* el 8 de enero de 2024, como también se publicó un Aviso de disponibilidad de la Sesión de alcance público (Public Scoping Session) y borrador del alcance en el *Boletín de avisos ambientales (Environmental Notice Bulletin)* el 10 de enero de 2024. Los avisos y la información del proyecto aparecen en publicaciones al servicio de la comunidad y en los siguientes idiomas: inglés, español, chino tradicional, chino simplificado y ruso.

Los avisos se publicaron en la sección de publicidad clasificada de los siguientes periódicos:

- Metro
- El Diario
- World Forum
- World Journal

Se puede obtener una copia de este DSOW en

<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> o comunicándose al siguiente contacto:

New York City Department of Housing Preservation and Development
Attn: Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038
Nepa_env@hpd.nyc.gov

Período de declaraciones públicas y reuniones de la comunidad

Para solicitar declaraciones públicas sobre la Acción Propuesta y las alternativas que se analizarán en la EIS y en este DSOW, se abrirá un período de declaraciones públicas que durará hasta 10 días después de la última reunión sobre alcance público, lo que sea posterior. Durante este período, NYCHA y HPD celebrarán tres (3) reuniones sobre alcance público y admitirán comentarios por escrito para recibir una opinión pública. Las reuniones públicas se llevarán a cabo en los siguientes días, horarios y lugares:

- Jueves, 1 de febrero de 2024, a las 6 p. m. – **De forma presencial** en Fulton Houses (119 9th Avenue, New York, NY 10011)
- Lunes, 5 de febrero de 2024, a las 4 p. m. - En línea <https://bit.ly/FECEISjan>
- Miércoles, 7 de febrero de 2024, a las 6:30 p. m. – **De forma presencial** en Elliott-Chelsea Houses (428 W. 26th Street, New York, NY 10001)

Cada reunión contará con interpretación simultánea al español, chino mandarín, cantonés, ruso y lengua de señas americana. Las personas que requieran asistencia especial adicional, como servicios de interpretación, subtítulos o firmas para participar en las reuniones de alcance, deben solicitarlo por correo electrónico a nepa_env@hpd.nyc.gov antes del lunes 19 de enero de 2024.

Como enviar comentarios por escrito

Los comentarios por escrito podrán enviarse durante los 10 días posteriores a la última reunión sobre alcance público.

Por correo electrónico:

Anthony Howard

Nepa_env@hpd.nyc.gov

Por correo:

New York City Department of Housing Preservation and Development

Attn: Anthony Howard

100 Gold Street, #7-A3

New York, NY 10038

Cómo se usarán los comentarios

Al final del período de declaraciones, los organismos líderes conjuntos reunirán, revisarán y resumirán los comentarios por escrito y verbales recibidos, y prepararán un FSOW para el DEIS. El FSOW abordará los comentarios recibidos durante la revisión pública. El FSOW incluirá una respuesta a los comentarios sobre el DSOW y las modificaciones necesarias para abordar dichos comentarios.

F.1. Organización y alcance del borrador de la Declaración de Impacto Ambiental (EIS)

El DEIS contendrá varios capítulos. El conjunto de capítulos iniciales, que son descriptivos por naturaleza, incluyen los siguientes puntos: El propósito y la necesidad de una Acción Propuesta; Alternativas del proyecto; Participación pública y la coordinación del proceso; y Marco del

análisis. A continuación, se presentarán los capítulos de análisis, los cuales identifican el ambiente afectado y las consecuencias ambientales de la Acción Propuesta en las siguientes categorías de impactos: Uso del suelo, zonificación y política pública; Administración de la zona costera/Políticas de revitalización costera (Waterfront Revitalization Policies, WRP); Administración de terrenos inundables y Seguro de inundación; Condiciones socioeconómicas; Instalaciones y servicios comunitarios; Espacio abierto; Sombras; Recursos históricos y culturales; Diseño urbano y Recursos visuales; Recursos naturales; Materiales peligrosos; Infraestructuras de agua y alcantarillado; Servicios de residuos sólidos y saneamiento; Energía; Transporte; Calidad del aire; Emisiones de gases de efecto invernadero y cambio climático; Ruido; Salud pública; Características del vecindario; Impactos de la construcción; y Justicia ambiental. Luego, se presentará un resumen ejecutivo tras el primer capítulo de la EIS. La EIS también incluirá los siguientes capítulos: Efectos indirectos y acumulados; Impactos negativos inevitables; y Compromisos irreversibles e irremediables de los recursos.

F.2. Descripción de alternativas

Para la Acción Propuesta, se identifican cuatro alternativas en esta instancia: Alternativa 1: Alternativa de no acción (No-Action Alternative); Alternativa 2: Alternativa de rezonificación (Rezoning Alternative); Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación (Non-Rezoning Alternative); y Alternativa 4: Alternativas de impactos adversos no graves (No Significant Adverse Impacts Alternatives). Las alternativas de Impactos adversos no graves, de no rezonificación y de rezonificación figuran bajo el término de “alternativas de desarrollo”, puesto que comprenden nuevos desarrollos que pretenden otorgar aprobaciones discrecionales, mientras que la Alternativa de no acción, que es punto de referencia para comparar sus efectos con los de otras alternativas, ocurrirá en la ausencia de las aprobaciones discrecionales propuestas y la implementación de la Acción Propuesta.

A fin de brindar un análisis conservador, la EIS detallará, conforme a cada alternativa, un programa indicativo de desarrollo (detallado más abajo) que refleja el programa de desarrollo máximo que se puede esperar.

F.2.1 Alternativa 1: Alternativa de no acción

La Alternativa de no acción tiene por objetivo proporcionarles a los organismos cooperadores, expertos y líderes una evaluación de los impactos ambientales previstos, sin esperar una acción de su parte.

La EIS evaluará las condiciones de la Alternativa de no acción en el análisis del año 2040 sin la Acción Propuesta, e incluirá otros proyectos elaborados o puestos en marcha en el mismo vecindario y en el mismo período.

La Alternativa de no acción supone que sin la implementación de una de las alternativas de desarrollo de la Acción Propuesta, los Sitios del proyecto conservarán su condición actual. Por lo tanto, los edificios existentes no serán reemplazados, y no habrá ningún nuevo desarrollo en los Sitios del proyecto. Además, las mejoras de capital, la recuperación o las renovaciones principales sujetas a las aprobaciones discrecionales, como el programa de recuperación PACT/RAD, no se llevarán a cabo. Las reparaciones y el mantenimiento de rutina se llevarán a cabo.

Dadas las condiciones actuales, la Alternativa de no acción contará 22 edificios, de los cuales 18 son edificios residenciales, 2 son de instalaciones comunitarias, y 2 son de almacenamiento, de entre 1 y 25 pisos. El edificio más alto mide 232 pies.

Con la Alternativa de no acción, el Sitio del proyecto Fulton Houses continuará teniendo los mismos usos actuales que se muestran en la Tabla 1a. Estos incluyen 944 unidades de vivienda de NYCHA, 14,634 gfs de espacio central del vecindario y 95 estacionamientos complementarios.

Con la Alternativa de no acción, el Sitio del proyecto de Fulton Houses continuará teniendo los mismos usos actuales que se muestran en la Tabla 1b. Estos incluyen 1,112 unidades de vivienda de NYCHA, 42,225 gfs del centro de instalaciones comunitarias del vecindario, y 10,300 gfs de la guardería.

Con la Alternativa de no acción, seguirá habiendo 2,056 unidades de vivienda de NYCHA, 56,859 gfs del centro de instalaciones comunitarias del vecindario, y 10,300 gfs de la guardería en los Sitios del proyecto, y 95 estacionamientos complementarios en el Sitio del proyecto de Fulton Houses.

Además de la Acción Propuesta, NYCHA autorizó al Socio PACT a implementar mejoras en los edificios existentes de los Sitios del proyecto, entre las que se incluyen aumento de la seguridad, incremento del control de plagas, mantenimiento proactivo de los sistemas de calefacción y ascensores, mejora de la seguridad, condiciones y calidad de vida de los residentes de las viviendas públicas, antes de que se termine el reemplazo de NYCHA de los edificios establecido en la Acción Propuesta.

Estas mejoras, según lo previsto, comenzarán a implementarse en el corto plazo y no dependen de la finalización de la revisión ambiental y el proceso de aprobación para la Acción Propuesta. Son las Mejoras en mantenimiento y operaciones en los proyectos de vivienda de Fulton, Elliott, Chelsea y Chelsea Addition.³ Estas mejoras, reparaciones y rutinas de mantenimiento no solucionarán por completo el grave deterioro que es la causa raíz de muchas de las condiciones de los edificios. Dado que esto se llevará a cabo con o sin la Acción Propuesta, se considera como parte de la Alternativa de no acción.

Como parte de la Alternativa de no acción, la EIS identificará desarrollos previstos y en progreso, entre otros cambios, en las zonas de los alrededores que podrían afectar las distintas áreas de estudio del capítulo de categorías de impactos.

F.2.2 Alternativa 2: Alternativa de rezonificación

Para esta alternativa, NYCHA y el Socio PACT pretenden implementar medidas discrecionales de uso de suelo de la Ciudad de Nueva York a fin de facilitar el desarrollo de la Acción Propuesta. La “Alternativa de rezonificación” analizará el desarrollo más desfavorable de los Sitios del

³ La NYCHA y HPD ejecutaron una ley NEPA exenta/excluida categóricamente/no sujeta al título 24 del CFR parte 58.5 el 26 de septiembre de 2023 para las Mejoras de mantenimiento y operaciones en los proyectos de vivienda de Fulton, Elliott, Chelsea y Chelsea Addition.

proyecto en virtud de las medidas implementadas por la ciudad. Con la Alternativa de rezonificación, se demolerán y reemplazarán en etapas todas las unidades de vivienda y los edificios existentes en los Sitios del proyecto. Todas las unidades de vivienda de la NYCHA reservadas para los residentes actuales de Fulton y Elliott-Chelsea Houses serán reemplazadas por las unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto. El espacio de instalaciones comunitarias existentes también será reemplazado. Se llevará a cabo un desarrollo adicional que incluirá nuevos edificios de rentas mixtas que serán unidades de vivienda de asequibilidad permanente de Viviendas Sociales Obligatorias (Mandatory Inclusionary Housing, MIH), no de NYCHA, y unidades de vivienda con valores conforme a los precios del mercado, que cuenten con usos de instalaciones comunitarias y comerciales en la planta baja. El centro de instalaciones comunitarias del vecindario de Chelsea y las zonas de los alrededores se expandirán, en comparación con la Alternativa de no acción. La venta minorista local (incluidos los supermercados) se incluirá en los Sitios del proyecto y habrá espacios abiertos complementarios. Los 95 estacionamientos complementarios existentes en el Sitio del proyecto de Fulton Houses también serán reemplazados, y se añadirá un espacio adicional, por lo que habría, en total, 96 estacionamientos.

Si el proceso de uso de suelo de la ciudad trae aparejadas modificaciones en la Alternativa de rezonificación analizada en la EIS, se llevará a cabo una evaluación exhaustiva a fin de determinar si dichos cambios conllevarán consecuencias adversas graves que no estén incluidas en la EIS.

Programa de desarrollo

El programa de desarrollo de la Alternativa de rezonificación que se analizará en la EIS se presentará en la **Tabla 2a** para el Sitio del proyecto de Fulton Houses, y en la **Tabla 2b** para el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses. La **Tabla 2b** también incluye una fila que resume el programa de todos los Sitios del proyecto de FEC. Se pueden revisar las **Figuras 3a** y **3b** para ver la ubicación de los edificios propuestos.

Como se muestra en la **Tabla 2a**, conforme a la Alternativa de rezonificación, el Sitio del proyecto de Fulton Houses les reservará las 944 unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto a los residentes actuales en los Sitios del proyecto de FEC, y desarrollará unas 1,788 unidades de vivienda de rentas mixtas, de las cuales 537 serán parte de las unidades de vivienda de asequibilidad permanente MIH (es decir, un 30 por ciento del total del área residencial),⁴ y las restantes 1,251 unidades de vivienda (es decir, un 70 por ciento del total del área residencial) tendrán un valor conforme a los precios del mercado.⁵ También habrá 16,724 gfs de suelo para ventas minoristas, 6,580 gfs para supermercados, más unos 53,939 gfs para el centro de

⁴ Según la Alternativa de rezonificación, las nuevas viviendas asequibles se brindarán conforme a las MIH. Como tal, las viviendas asequibles podrán otorgarse al 25 o 30 por ciento del área de suelo residencial, según los niveles de asequibilidad. Según corresponda, se considerarán las condiciones más desfavorables en la EIS. A lo largo de este documento, la cantidad de unidades de viviendas asequibles que se otorgarán se describe como el 30 por ciento del total (progresivo) de unidades nuevas en edificios de rentas mixtas.

⁵ Este 30/70 por ciento dividido entre un área de suelo residencial asequible y otro con valores conforme a los precios de mercado, respectivamente, se aplicará a todas las nuevas unidades de rentas mixtas en ambos complejos y en todos los escenarios de desarrollo.

instalaciones comunitarias del vecindario, 9,770 gfs de guardería, y 2,500 gfs para consultorios médicos (atención médica).

Como se muestra en la **Tabla 2b**, conforme a la Alternativa de rezonificación, el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses les reservará las 1,112 unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto a los residentes actuales en los Sitios del proyecto de FEC, y desarrollará unas 1,666 unidades de vivienda de rentas mixtas adicionales, de las cuales 501 serán parte de las unidades de vivienda de asequibilidad permanente MIH, y las restantes 1,165 unidades de vivienda, tendrán un valor conforme a los precios del mercado. También habrá 12,060 gfs de suelo para ventas minoristas, 11,000 gfs para supermercados, más unos 90,143 gfs para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, 8,215 gfs de guardería, y 11,285 gfs para consultorios médicos.

La Alternativa de rezonificación consistirá en 15 edificios nuevos de entre 11 y 39 pisos. A efectos del análisis de conservación, la EIS analizará cuál será la altura máxima posible del edificio más alto (416 pies), como también cuál será el volumen máximo posible de dichos edificios. Todas las alturas indicadas para los edificios de la Acción Propuesta en la Alternativa de rezonificación y de no rezonificación son para el revestimiento exterior máximo, que incluye 30 pies de volúmenes mecánicos en el techo.

Como también se muestra en la **Tabla 2b**, ambos Sitios del proyecto les reservarán las 2,056 unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto a los residentes actuales en los Sitios del proyecto de FEC, y desarrollarán unas 3,454 unidades de vivienda de rentas mixtas adicionales, de las cuales 1,038 serán parte de las unidades de vivienda de asequibilidad permanente MIH, y las restantes 2,416 unidades de vivienda tendrán un valor conforme a los precios del mercado.

También habrá 28,784 gfs de suelo para ventas minoristas, 17,580 gfs para supermercados, más unos 144,082 gfs para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, 17,985 gfs de guardería, y 13,785 gfs para consultorios médicos.

Incremento neto: Posibles consecuencias de la Alternativa de rezonificación

La **Tabla 3** identifica el programa de desarrollo para la Alternativa de rezonificación que se evaluará en la EIS e identificará los cambios progresivos netos de los Sitios del proyecto, conforme a la Alternativa de rezonificación, en comparación con lo que propone la Alternativa de no acción.

Tabla 2a, Alternativa de rezonificación, Sitio del proyecto de Fulton Houses

				Unidades de vivienda							Pies cuadrados brutos						Altura (revestimiento máximo del edificio)	
											Residencial	Comercial		Instalación comunitaria				
Nombre/Nro.	Tipo	Cuadra	Ubicación	Proyecto de unidades de vivienda Sección 8*	Unidades de vivienda asequibles en edificio de rentas mixtas	Subtotal, todas las unidades de vivienda asequibles	Unidades de vivienda conforme a los valores del mercado en edificio de rentas mixtas	Todas las unidades de vivienda asequibles en edificio de rentas mixtas	Total de unidades de vivienda	Pies cuadrados brutos residenciales	Pies cuadrados brutos para locales de venta minorista	Pies cuadrados brutos para supermercados	Pies cuadrados brutos para el centro del vecindario	Pies cuadrados brutos para guarderías	Pies cuadrados brutos para consultorios médicos	Total de pies cuadrados brutos	Pisos	Pies
Fulton 1	Reemplazo	717	9 Av, 19 St	201	0	201	0	0	201	208,773	3,144	0	11,649	0	0	223,566	11	140.33
Fulton 2	Reemplazo	716	9 Av, 18 St, 19 St	351	0	351	0	0	351	317,340	0	6,580	0	0	0	323,920	30	319.33
Fulton 3	Reemplazo	715	9 Av, 17 St, 18 St	392	0	392	0	0	392	354,500	3,080	0	3,000	0	0	360,580	36	375.33
Fulton 4	Nuevo edificio de rentas mixtas	715	17 St, 18 St	0	175	175	407	582	582	494,390	0	0	20,130	0	0	514,520	32	338.00
Fulton 5	Nuevo edificio de rentas mixtas	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	158	158	369	527	527	448,230	10,500	0	5,810	0	0	464,540	34	358.33
Fulton 6	Nuevo edificio de rentas mixtas	714	17 St	0	88	88	206	294	294	249,700	0	0	6,080	0	0	255,780	23	252.33
Fulton 7	Nuevo edificio de rentas mixtas	715	17 St, 18 St	0	52	52	120	172	172	146,101	0	0	7,270	0	2,500	155,871	14	170.00
Fulton 8	Nuevo edificio de rentas mixtas	716	18 St, 19 St	0	64	64	149	213	213	181,390	0	0	0	9,770	0	191,160	17	198.00
Subtotal para Fulton																		
1 de 3	Reemplazos	-		944	0	944	0	0	944	880,613	6,224	6,580	14,649	9,770	0	2,489,937		
4 de 8	Nuevo edificio de rentas mixtas	-		0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,811	10,500	0	39,290	9,770	2,500	1,581,871		
Todos los edificios de Fulton				944	537	1,481	1,251	1,788	2,732	2,400,424	16,724	6,580	53,939	9,770	2,500	2,489,937		
Altura mínima en Fulton																	11	140.33
Altura máxima en Fulton																	36	375.33

* Las unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto reservadas para los residentes FEC actuales de NYCHA

Tabla 2b, Alternativa de rezonificación, Sitio del proyecto de Elliot-Chelsea Houses

Nombre/Nro. Tipo Cuadra Ubicación				Unidades de vivienda					Pies cuadrados brutos (gross square feet, GFS)							Altura (revestimiento máximo del edificio)							
									Proyecto de unidades de vivienda de Sección 8*	Unidades de vivienda asequibles en edificio de rentas mixtas	Subtotal, todas las unidades de vivienda asequibles	Unidades de vivienda conforme a los valores del mercado en edificio de rentas mixtas	Todas las unidades de vivienda asequibles en edificio de rentas mixtas	Total de unidades de vivienda	Residencial			Comercial		Instalación comunitaria			
															Pies cuadrados brutos residenciales			Pies cuadrados brutos para locales de venta minorista	Pies cuadrados brutos para supermercados	Pies cuadrados brutos para el centro del vecindario	Pies cuadrados brutos para guarderías	Pies cuadrados brutos para consultorios médicos	Total de pies cuadrados brutos
Elliott-Chelsea 1	Reemplazo	724	26 St, 27 Dr	464	0	464	0	0	464	418,415	0	0	41,808	8,215	0	468,438	39	416.00					
Elliott-Chelsea 2	Reemplazo	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	396	0	396	0	0	396	359,400	4,060	11,000	0	0	0	374,460	27	291.33					
Elliott-Chelsea 3	Reemplazo	723	25 St, 26 St	252	0	252	0	0	252	228,500	0	0	14,610	0	11,285	254,395	22	247.33					
Elliott-Chelsea 4	Nuevo edificio de rentas mixtas	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	136	136	316	452	452	384,101	8,000	0	3,890	0	0	395,991	36	375.33					
Elliott-Chelsea 5	Nuevo edificio de rentas mixtas	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	8,400	0	0	285,155	28	302.33					
Elliott-Chelsea 6	Nuevo edificio de rentas mixtas	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	10,200	0	0	368,671	32	336.25					
Elliott-Chelsea 7	Nuevo edificio de rentas mixtas	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	396,070	0	0	11,235	0	0	407,305	34	356.67					
Subtotales para Elliott-Chelsea																							
1 de 3	Reemplazos			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	12,060	11,000	90,143	8,215	11,285	2,554,415							
4 de 7	Nuevo edificio de rentas mixtas			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,415,397	8,000	0	33,725	0	0	1,457,122							
Todas las edificios de Elliott-Chelsea				1,112	501	1,613	1,165	1,666	2,778	2,421,712	12,060	11,000	90,143	8,215	11,285	2,554,415							
<i>Altura mínima en Elliott-Chelsea</i>																	22	247.33					
<i>Altura máxima en Elliott-Chelsea</i>																	39	416.00					
Totales para Fulton Elliott-Chelsea				2,056	1,038	3,094	2,416	3,454	5,510	4,822,136	28,784	17,580	144,082	17,985	13,785	5,044,352							

* Las unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto reservadas para los residentes FEC actuales de NYCHA

Como se muestra en la **Tabla 3**, el cambio progresivo neto en el desarrollo residencial que surge de la Alternativa de rezonificación vería un aumento de 3,454 unidades de vivienda. De las 3,454 unidades de vivienda, se vería un aumento progresivo de 1,034 unidades de vivienda MIH de asequibilidad permanente. Las restantes 2,416 unidades de vivienda tendrían un valor conforme a los precios de mercado, en los nuevos edificios de rentas mixtas. La cantidad de unidades de vivienda nuevas de la Sección 8 del proyecto para los residentes actuales de la NYCHA en los nuevos edificios de los Sitios del proyecto será de 2,056 unidades de vivienda, la misma cantidad de unidades de vivienda de la NYCHA que existen actualmente. El cambio progresivo neto en el desarrollo no residencial que surge de la Alternativa de rezonificación vería un aumento de 87,223 gfs para centro de instalaciones comunitarias del vecindario, de 7,685 gfs para guardería, 13,785 gfs para consultorios médicos, 28,784 gfs para venta minorista, 17,580 gfs para supermercados, y 1 estacionamiento complementario. El área total del edificio vería un incremento de alrededor de 3.2 millones de gfs a lo largo de los Sitios del proyecto. El aumento de la altura del edificio más alto sería de 14 pisos, y pasaría de los 25 pisos propuestos en la Alternativa de no acción a 39 pisos, de conformidad con la Alternativa de rezonificación. La altura del edificio vería un cambio progresivo de 184 pies, y pasaría de los 232 pies propuestos en la Alternativa de no acción a los 416 pies, de conformidad con la Alternativa de rezonificación. Específicamente, el edificio más alto, según la Alternativa de no acción es el actual edificio 6 de 25 pisos (232 pies de alto) en el Sitio del proyecto de Fulton Houses, ubicado en 419 W. 17th Street/420 W. 18th Street. El edificio más alto, según la Alternativa de rezonificación será el edificio 1 de 39 pisos (416 pies de alto) en el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea, que se encontrará a mitad de cuadra, y cuya entrada principal estará sobre W. 26th Street y W. 27th Drive.

Tabla 3: La Alternativa de rezonificación frente a la Alternativa de no acción

Uso de suelo	Alternativa de no acción	Alternativa de rezonificación	Incremento
Unidades de vivienda de la NYCHA existentes	2,056	0	-2,056
Futuras unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto (que reemplazarán a las unidades de vivienda de la NYCHA existentes)*	0	2,056	+2,056
Unidades de vivienda MIH asequibles	0	1,038	+1,038
Unidades de vivienda de conformidad con los valores del mercado	0	2,416	+2,416
Cantidad total de unidades de vivienda	2,056	5,510	+3,454
Pies cuadrados brutos para las instalaciones comunitarias del vecindario	56,859	144,082	+87,223
Pies cuadrados brutos para guarderías	10,300	17,985	+7,685
Pies cuadrados brutos para consultorios médicos	0	13,785	+13,785
Pies cuadrados brutos para locales de venta minorista	0	28,784	+28,784
Pies cuadrados brutos para supermercados	0	17,580	+17,580
Pies cuadrados del área total de edificios	1.9 millones	5.1 millones	+3.2 millones
Estacionamientos complementarios	95	96	+1
Altura del edificio (máxima)	232 pies	416 pies	+184 pies
Pisos del edificio (máximo)	25	39	+14

* Las unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto se reservarán para los residentes actuales de la NYCHA y reemplazarán las unidades de vivienda de la NYCHA existentes que permanecerán en la Alternativa de no acción. De este modo, si bien la clasificación de estas unidades de vivienda cambiaría, la población que vivirá allí y la cantidad de viviendas será la misma que en la Alternativa de no acción.

Reubicación temporal de residentes

Tanto en la Alternativa de rezonificación como en la Alternativa de no rezonificación (que se describirá en la siguiente sección), antes de la construcción de los edificios de reemplazo para los actuales arrendatarios de la NYCHA, se vaciará un edificio en cada uno de los Sitios del proyecto y cerca de 120 familias serán reubicadas en las viviendas vacantes existentes en otros edificios del Sitio del proyecto o en viviendas cercanas. Se proveerá ayuda y asesoramiento para la reubicación, y los residentes de esas familias tendrán la garantía de que los reubicarán en los dos primeros edificios de reemplazo. Este número aproximado de 120 familias representa el 6 por ciento del total de unidades de vivienda de la NYCHA existentes en los Sitios del proyecto.

La instalación comunitaria de Elliott Center, operada por Hudson Guild, también será reubicada, y los espacios temporales dentro y fuera del sitio (identificados y designados en conjunto con el equipo de liderazgo) también estarán a disposición para la programación existente que ofrece Elliott Center.

Los primeros edificios de reemplazo, Fulton 1 y Elliott-Chelsea 1, una vez que hayan sido terminados, alojarán a las familias afectadas y a todos los que fueron originalmente programados para vivir en Elliott Center.

Los planes de reubicación de residentes o empresas se ajustan a los requisitos de los estatutos y las normas vigentes, incluidos, entre otros, la Ley de Política Uniforme para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970, en su forma enmendada, (Uniform Relocation Act, URA) y la implementación de las regulaciones del título 49 del CFR, parte 24, Aviso H 2016-17; PIH 2016-17, con enmiendas periódicas (“Aviso de RAD sobre Reubicación, Derechos Civiles y Vivienda Justa”), artículo 18 de la Ley de Vivienda de 1937, en su forma enmendada, y la implementación de la regulación del título 24 del CFR, parte 970 y todas las normas estatales y locales vigentes. El detalle de la reubicación se encuentra en la sección “Condiciones socioeconómicas”.

F.2.3 Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación

Según la Alternativa de no rezonificación, la cual es similar a la Alternativa de rezonificación, todos los edificios existentes en los Sitios del proyecto se demolerán, y se construirán en etapas nuevos edificios en su lugar. Todas las unidades de vivienda de la NYCHA serán reservadas para los residentes actuales de Fulton y Elliott-Chelsea Houses y serán reemplazadas por las unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto. El espacio de instalaciones comunitarias existentes también será reemplazado. Se llevará a cabo un desarrollo adicional, el cual incluirá nuevos edificios de rentas mixtas que serán unidades de vivienda de asequibilidad permanente, no de la NYCHA,⁶ y unidades de vivienda con valores conforme a los precios del mercado, que cuenten con usos de instalaciones comunitarias y comerciales en la planta baja. El espacio de las

⁶ Según la Alternativa de no rezonificación, las unidades de vivienda asequibles adicionales se construirán en edificios de rentas mixtas y continuarán teniendo asequibilidad permanente, de acuerdo con el acuerdo regulatorio de la NYCHA y otros documentos de la operación entre la NYCHA y el Socio PACT.

instalaciones comunitarias se expandirá, en comparación con la Alternativa de no acción. La venta minorista local y los supermercados se incluirán en el Sitio del proyecto de Fulton Houses y habrá espacios abiertos complementarios. Los 95 estacionamientos complementarios existentes en el Sitio del proyecto de Fulton Houses también serán reemplazados, y se añadirá un espacio adicional, por lo que habría, en total, 96 estacionamientos.

Programa de desarrollo

El programa de desarrollo de la Alternativa de no rezonificación que se analizará en la EIS se presentará en la **Tabla 4a** para el Sitio del proyecto de Fulton Houses, y en la **Tabla 4b** para el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses. La **Tabla 4b** también incluye una fila que resume el programa de todos los Sitios del proyecto de FEC. Se pueden revisar las **Figuras 10a y 10b** para ver la ubicación de los edificios propuestos.

Como se muestra en la **Tabla 4a**, según la Alternativa de no rezonificación, el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses les reservará las 944 unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto a los residentes actuales en los Sitios del proyecto de FEC, y desarrollará unas 960 unidades de vivienda de rentas mixtas adicionales, de las cuales 289 serán parte de las unidades de vivienda de asequibilidad permanente, y las restantes 671 unidades de vivienda, tendrán un valor conforme a los precios del mercado. También habrá 21,675 gfs de suelo para ventas minoristas, 7,400 gfs para supermercados, más unos 57,367 gfs para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, 3,206 gfs de guardería, y 2,500 gfs para consultorios médicos.

Como se muestra en la **Tabla 4b**, según la Alternativa de no rezonificación, el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses les reservará las 1,112 unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto a los residentes actuales en los Sitios del proyecto de FEC, y desarrollará unas 823 unidades de vivienda de rentas mixtas adicionales, de las cuales 247 serán parte de las unidades de vivienda de asequibilidad permanente, y las restantes 576 unidades de vivienda, tendrán un valor conforme a los precios del mercado. También habrá 117,640 gfs de suelo para ventas minoristas, 9,449 gfs de guardería, y 9,546 gfs para consultorios médicos.

La Alternativa de no rezonificación consistirá de 17 edificios nuevos de entre 11 y 39 pisos. A efectos del análisis de conservación, la EIS analizará cuál será la altura máxima posible del edificio más alto (416 pies), incluidos los 30 pies de volúmenes mecánicos en el techo, como también cuál será el volumen máximo posible de dichos edificios.

Como también se muestra en la **Tabla 4b**, ambos Sitios del proyecto les reservarán las 2,056 unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto a los residentes actuales en los Sitios del proyecto de FEC, y desarrollarán unas 1,783 unidades de vivienda de rentas mixtas adicionales, de las cuales 536 serán parte de las unidades de vivienda de asequibilidad permanente, y las restantes 1,247 unidades de vivienda tendrán un valor conforme a los precios del mercado.

También habrá 21,675 gfs de suelo para ventas minoristas, 7,400 gfs para supermercados, más unos 175,007 gfs para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, 12,655 gfs de guardería, y 12,046 gfs para consultorios médicos.

Incremento neto: Posibles consecuencias de la Alternativa de no rezonificación

La **Tabla 5** identifica el programa de desarrollo para la Alternativa de no rezonificación que se evaluará en la EIS e identificará los cambios progresivos netos de los Sitios del proyecto, conforme a la Alternativa de no rezonificación, en comparación con lo que propone la Alternativa de no acción.

Tabla 4a, Alternativa de no rezonificación, Sitio del proyecto de Fulton Houses

				Unidades de vivienda						Pies cuadrados brutos (gross square feet, GFS)						Altura (revestimiento máximo del edificio)		
										Residencial	Comercial		Instalación comunitaria					
Nombre/Nro.	Tipo	Cuadra	Ubicación	Proyecto de unidades de vivienda Sección 8*	Unidades de vivienda asequibles en edificio de rentas mixtas	Subtotal, todas las unidades de vivienda asequibles	Unidades de vivienda conforme a los valores del mercado en edificio de rentas mixtas	Todas las unidades de vivienda asequibles en edificio de rentas mixtas	Total de unidades de vivienda	Residencial gsf	Pies cuadrados brutos para locales de venta minorista	Pies cuadrados brutos para supermercados	Pies cuadrados brutos para el centro del vecindario	Pies cuadrados brutos para guarderías	Pies cuadrados brutos para consultorios médicos	Total de pies cuadrados brutos	Pisos	Pies
Fulton 1	Reemplazo	717	9 Av, 19 St	201	0	201	0	0	201	208,773	3,144	0	11,649	0	0	223,566	11	140.33
Fulton 2	Reemplazo	716	9 Av, 18 St, 19 St	213	0	213	0	0	213	186,656	0	7,400	0	0	0	194,056	20	227.00
Fulton 3	Reemplazo	715	9 Av, 17 St, 18 St	194	0	194	0	0	194	170,076	6,620	0	0	0	0	176,696	22	243.00
Fulton 4	Reemplazo	716	18 St, 19 St	180	0	180	0	0	180	157,498	0	0	2,116	3,206	2,500	165,320	18	206.67
Fulton 5	Reemplazo	715	17 St, 18 St	156	0	156	0	0	156	136,922	0	0	6,892	0	0	143,814	18	205.67
Fulton 6	Nuevo edificio de rentas mixtas	715	17 St	0	44	44	102	146	146	123,880	0	0	7,300	0	0	131,180	13	159.00
Fulton 7	Nuevo edificio de rentas mixtas	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	121	121	282	403	403	342,329	11,911	0	8,469	0	0	362,709	23	256.67
Fulton 8	Nuevo edificio de rentas mixtas	715	17 St, 18 St	0	58	58	135	193	193	164,137	0	0	10,591	0	0	174,728	23	244.00
Fulton 9	Nuevo edificio de rentas mixtas	714	17 St	0	35	35	80	115	115	97,780	0	0	4,850	0	0	102,630	15	178.67
Fulton 10	Nuevo edificio de rentas mixtas	714	17 St	0	31	31	72	103	103	87,400	0	0	5,500	0	0	92,900	13	160.00
Subtotal para Fulton																		
I de 5	Reemplazos	-		944	0	944	0	0	944	859,925	9,764	7,400	20,657	3,206	2,500	903,452		
6 de 10	Nuevo edificio de rentas mixtas	-		0	289	289	671	960	960	815,526	11,911	0	36,710	0	0	864,147		
Todas las edificios de Fulton				944	289	1,233	671	960	1,904	1,675,451	21,675	7,400	57,367	3,206	2,500	1,767,599		
Altura mínima en Fulton																	11	140.33
Altura máxima en Fulton																	23	256.67

* Las unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto reservadas para los residentes FEC actuales de NYCHA

Tabla 4b, Alternativa de no rezonificación, Sitio del proyecto de Elliot-Chelsea Houses

Nombre/Nro.	Tipo	Cuadra	Ubicación	Unidades de vivienda						Pies cuadrados brutos (gross square feet, GFS)							Altura (revestimiento máximo del edificio)	
				Proyecto de unidades de vivienda de vivienda Sección 8*	Unidades de vivienda asequibles en edificio de rentas mixtas	Subtotal, todas las unidades de vivienda asequibles	Unidades de vivienda conforme a los valores del mercado en edificio de rentas mixtas	Todas las unidades de vivienda asequibles en edificio de rentas mixtas	Total de unidades de vivienda	Residencial	Comercial		Instalación comunitaria				Pisos	Pies
										Pies cuadrados brutos residenciales	Pies cuadrados brutos para locales de venta minorista	Pies cuadrados brutos para supermercados	Pies cuadrados brutos para el centro del vecindario	Pies cuadrados brutos para guarderías	Pies cuadrados brutos para consultorios médicos	Total de pies cuadrados brutos		
Elliott-Chelsea 1	Reemplazo	724	26 St, 27 Dr	464	0	464	0	0	464	425,775	0	0	53,111	9,449	0	488,335	39	416.00
Elliott-Chelsea 2	Reemplazo	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	288	0	288	0	0	288	263,198	0	0	10,692	0	0	273,890	20	226.00
Elliott-Chelsea 3	Reemplazo	723	25 St, 26 St	172	0	172	0	0	172	157,693	0	0	9,795	0	9,546	177,034	17	198.83
Elliott-Chelsea 4	Reemplazo	723	25 St, 26 St	188	0	188	0	0	188	171,711	0	0	17,841	0	0	189,552	21	237.17
Elliott-Chelsea 5	Nuevo edificio de rentas mixtas	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	89	89	206	295	295	250,342	0	0	8,840	0	0	259,182	21	237.17
Elliott-Chelsea 6	Nuevo edificio de rentas mixtas	723	25 St, 26 St	0	79	79	185	264	264	224,663	0	0	9,813	0	0	234,476	21	233.67
Elliott-Chelsea 7	Nuevo edificio de rentas mixtas	724	26 St, 27 Dr	0	79	79	185	264	264	224,438	0	0	7,548	0	0	231,986	22	243.83
Subtotales para Elliott-Chelsea																		
1 de 4	Reemplazos			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,018,377	0	0	91,439	9,449	9,546	1,128,811		
5 de 7	Nuevo edificio de rentas mixtas			0	247	247	576	823	823	699,443	0	0	26,201	0	0	725,644		
Todas los edificios de Elliott-Chelsea				1,112	247	1,359	576	823	1,935	1,717,820	0	0	117,640	9,449	9,546	1,854,455		
Altura mínima en Elliott-Chelsea																	17	198.83
Altura máxima en Elliott-Chelsea																	39	416.00
Totales para Fulton Elliott-Chelsea				2,056	536	2,592	1,247	1,783	3,839	3,393,271	21,675	7,400	175,007	12,655	12,046	3,622,054		

* Las unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto reservadas para los residentes FEC actuales de NYCHA

Como se muestra en la **Tabla 5**, el cambio progresivo neto en el desarrollo presidencial que surge de la Alternativa de no rezonificación vería un aumento de 1,783 unidades de vivienda. De ese total, se verá un aumento progresivo de 536 unidades de vivienda que serán asequibles, y las restantes 1,247 unidades de vivienda tendrán un valor conforme a los precios de mercado en los nuevos edificios de rentas mixtas, mientras que la cantidad de unidades de vivienda para los residentes actuales de NYCHA en los Sitios del proyecto de FEC seguirán siendo 2,056 unidades en edificios nuevos.

El cambio progresivo neto en el desarrollo no residencial que surge de la Alternativa de no rezonificación vería un aumento de 118,148 gfs para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, de 2,355 gfs para guardería, 12,046 gfs para consultorios médicos, 21,675 gfs para locales de venta minorista, 7,400 gfs para supermercados, y 1 estacionamiento complementario. El área total del edificio vería un incremento de alrededor de 1.7 millones de gfs a lo largo de los Sitios del proyecto. El aumento de la altura del edificio más alto sería de 14 pisos, y pasaría de los 25 pisos propuestos en la Alternativa de no acción a 39 pisos, de conformidad con la Alternativa de no rezonificación. La altura del edificio vería un cambio progresivo de 184 pies, y pasaría de los 232 pies propuestos en la Alternativa de no acción a los 416 pies, de conformidad con la Alternativa de no rezonificación. Específicamente, el edificio más alto, según la Alternativa de no acción es el actual edificio 6 de 25 pisos (232 pies de alto) en el Sitio del proyecto de Fulton Houses, ubicado en 419 W. 17th Street/420 W. 18th Street. El edificio más alto, según la Alternativa de no rezonificación será el edificio 1 de 39 pisos (416 pies de alto) en el Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea, que se encontrará a mitad de cuadra, y cuya entrada principal estará sobre W. 26th Street y W. 27th Drive.

Tabla 5: La Alternativa de no rezonificación frente a la Alternativa de no acción

Uso de suelo	Alternativa de no acción	Alternativa de no rezonificación	Incremento
Unidades de vivienda de la NYCHA existentes	2,056	0	-2,056
Futuras unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto (que reemplazarán a las unidades de vivienda de la NYCHA existentes)*	0	2,056	+2,056
Unidades de vivienda asequibles	0	536	+536
Unidades de vivienda de conformidad con los valores del mercado	0	1,247	+1,247
Cantidad total de unidades de vivienda	2,056	3,839	+1,783
Pies cuadrados brutos para las instalaciones comunitarias del vecindario	56,859	175,007	+118,148
Pies cuadrados brutos para guarderías	10,300	12,655	+2,355
Pies cuadrados brutos para consultorios médicos	0	12,046	+12,046
Pies cuadrados brutos para locales de venta minorista	0	21,675	+21,675
Pies cuadrados brutos para supermercados	0	7,400	+7,400
Pies cuadrados del área total de edificios	1.9 millones	3.6 millones	+1.7 millones
Estacionamientos complementarios	95	96	+1
Altura del edificio (máxima)	232 pies	416 pies	184 pies
Pisos del edificio (máximo)	25	39	+14

* Las unidades de vivienda de la Sección 8 del proyecto se reservarán para los residentes actuales de la NYCHA en los Sitios del proyecto de FEC, y reemplazarán las unidades de vivienda de existentes de la Sección 9 que permanecerán en la Alternativa de no acción. De este modo, si bien la clasificación de estas unidades de vivienda cambiaría, la población que vivirá allí y la cantidad de viviendas será la misma que en la Alternativa de no acción.

Reubicación temporal de residentes

El detalle de las reubicaciones temporales se encuentra en la sección de Alternativa de rezonificación, la cual también aplica a la Alternativa de no rezonificación.

F.2.4 Alternativa 4: Alternativas de impactos adversos no graves

Según el *Manual técnico CEQR (CEQR Technical Manual)*, si un proyecto trae aparejados impactos adversos graves, la implementación del manual técnico CEQR incluye una evaluación de una alternativa al proyecto que conllevaría impactos adversos no graves. Si la Acción Propuesta trae aparejados impactos adversos graves, la EIS presentará un análisis para determinar medidas, tales como cambios de densidad o diseño, a fin de eliminar los impactos adversos graves, y, en su lugar, se describirá una Alternativa de impactos adversos no graves. Se considerará un análisis más exhaustivo si los cambios requeridos de la Acción Propuesta como resultado de dichas medidas cumplieran con el propósito y la necesidad de la Acción Propuesta. Si este es el caso, el análisis técnico de la Alternativa de impactos adversos no graves se incluirá en la EIS. Si sucede que la Alternativa de impactos adversos no graves no cumple con el propósito y la necesidad de la Acción Propuesta, se la considerará inviable y no se llevarán a cabo más análisis.

F.3. Marco analítico

Este capítulo detallará el marco de los análisis técnicos de la EIS.

Según cada alternativa de desarrollo, se prevé que los edificios propuestos se construirán y estarán en funcionamiento para el año 2040. Por consiguiente, la EIS utilizará un año de análisis 2040. Puesto que se estima que el desarrollo de la Acción Propuesta estará en funcionamiento en 2040, el entorno ambiental no es el actual, sino el futuro. Por lo tanto, los análisis técnicos evalúan las condiciones actuales y proyectan dichas condiciones al año de análisis 2040 a fin de determinar los posibles impactos.

La EIS considerará tanto los impactos a corto plazo (construcción) y a largo plazo (operacionales) según cada alternativa. La revisión ambiental y su EIS se preparan para cumplir con los requisitos de análisis técnicos y de NEPA, de conformidad con CEQR/SEQRA. El título 40, desde la parte 1500 hasta la 1508, detallan las Normas de implementación CEQ de NEPA (CEQ Implementing Regulations of NEPA), y el título 24 del CFR, parte 58, detallan los Procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen responsabilidades ambientales del HUD (Environmental Review Procedures for Entities Assuming HUD Environmental Responsibilities). En conjunto, estas normas identifican los requisitos de revisión ambiental para cumplir con la NEPA. Las directrices y los requisitos locales, estatales y federales se superponen considerablemente para las revisiones HUD-NEPA, por lo que se pueden seguir las metodologías de análisis propuestas en las directrices locales. Como tal, el *Manual técnico CEQR* se utilizará como documento guía para las metodologías de análisis y la determinación de impactos, pero también deberán abordarse aquellos requisitos HUD-NEPA adicionales o diferentes. Las categorías de impactos, las cuales se analizarán detalladamente en capítulos separados, se evalúan más abajo en los ítems F.4.1 Y F.4.20, e incluyen descripciones de los requisitos y las directrices relevantes que se seguirán.

En cada capítulo de categorías de impactos, tras identificar las metodologías y otra información de contexto importante, se analizará el ambiente afectado. Esto describirá los Sitios del proyecto y las áreas de estudio cercanas que sean relevantes para cada categoría de impacto dada. Luego, cada capítulo de categorías de impactos describirá la Alternativa de no acción, tal como se la define en el capítulo de Alternativas. La Alternativa de no acción incluirá un análisis de los proyectos que se prevén completar independientemente de la Acción Propuesta, y, de conformidad con las directrices vigentes, del crecimiento general por sobre las condiciones de referencia que no es atribuible a proyectos de desarrollo específicos, por ejemplo, crecimiento general de los volúmenes de tráfico que se prevé en el análisis del transporte. Luego, se presentará el análisis y se evaluarán la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y, si es posible, la Alternativa de impactos adversos no graves, las cuales, en su conjunto, se denominan “alternativas de desarrollo”. Cada capítulo de categorías de impactos determinará si los impactos adversos graves serán una consecuencia de la Acción Propuesta para cada alternativa de desarrollo. El análisis técnico y la identificación de posibles impactos adversos graves se centrará en el cambio progresivo del ambiente afectado que cada alternativa de desarrollo creará frente a la Alternativa de no acción, salvo en los casos que el *Manual Técnico CEQR* o las directrices indiquen que las determinaciones de impactos deberían realizarse según los efectos totales del proyecto y no según la diferencia progresiva frente a la Alternativa de no acción. Cada alternativa se evaluará con el mismo nivel de detalle para cada categoría de impacto, y en consonancia con los umbrales de selección, metodologías y determinación de impactos.

En los casos en los que se identifiquen impactos adversos graves, dentro de cada capítulo de categorías de impactos, se identificarán y evaluarán las medidas viables que podrían implementarse para mitigar dichos impactos. La evaluación de mitigación de impactos también considerará en qué casos será necesario implementar dichas medidas. Dichas medidas se desarrollarán y coordinarán con los organismos de cooperación y expertos locales, estatales y federales responsables, según sea necesario. En los casos en los que no puedan mitigarse los impactos, se describirán como impactos negativos inevitables.

La Acción Propuesta es un proyecto que repercute en dos áreas distintas en los dos Sitios del proyecto. Algunos capítulos de la EIS analizarán los efectos acumulados del nuevo desarrollo en los dos Sitios del proyecto. Por ejemplo, el análisis del transporte examinará los efectos combinados de la demanda de movilidad generada por la acción en los servicios de transporte cercanos a los Sitios del proyecto. Sin embargo, puesto que algunos de los tipos de efectos que se estudiarán son específicos del sitio y solo afectarán un área adyacente relativamente pequeña, los análisis diferirán geográficamente. Por ejemplo, el análisis de los efectos arquitectónicos contextuales e indirectos de la Acción Propuesta, según el análisis de recursos culturales e históricos, evaluará las distintas áreas de estudio cercanas a los dos Sitios del proyecto.

F.4. Ambiente afectado y consecuencias ambientales

Esta sección de la EIS presentará los capítulos de categorías de impactos

Proyecto de rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses
Borrador del Alcance de Trabajo para una Declaración de Impacto Ambiental (Environmental Impact Statement, EIS)

F.4.1 Uso del suelo, zonificación y política pública

En este capítulo, se analizarán los impactos potenciales de una Acción Propuesta sobre el uso del suelo, la zonificación y la política pública en consonancia con las metodologías presentadas en el *Manual técnico de la Revisión de Calidad Ambiental de la Ciudad* (City Environmental Quality Review, CEQR). En virtud de la CEQR, el análisis del uso del suelo caracteriza los usos y las tendencias de desarrollo en el área que pueden verse afectados por la acción propuesta, describe las políticas públicas que guían el desarrollo en el área y determina si una acción propuesta es compatible con dichas condiciones y coherente con esas políticas. Además de considerar los efectos de la Acción Propuesta en términos de la compatibilidad en el uso del suelo y las tendencias respecto de la zonificación y la política pública, en este capítulo también se proveerá un punto de referencia y un contexto para otros análisis técnicos en la EIS al incluir un debate sobre el uso existente del suelo y el uso futuro sin la acción propuesta; es decir, la Alternativa de No Acción.

El área principal del estudio del uso del suelo consistirá en Sitios del Proyecto donde se podrían experimentar de forma directa los efectos potenciales de la Acción Propuesta. El *Manual técnico de la CEQR* aconseja que el área apropiada de estudio para el uso del suelo y la zonificación se relaciona con el tipo y tamaño del proyecto que se proponga como así también la ubicación y el entorno que pudiera verse afectado por este proyecto. Dado el alcance geográfico de la Acción Propuesta y la escala del desarrollo propuesto relativo a la densidad del entorno, se ha seleccionado un radio de un cuarto de milla de los Sitios del Proyecto como base para un área secundaria de estudio. Es poco probable que la Acción Propuesta tenga efectos indirectos más allá del radio de un cuarto de milla. A los fines del análisis, se modificaron los límites del área secundaria de estudio para incluir lotes completos donde la mayoría de dichos lotes están dentro del radio seleccionado. Los casos en los que se daban situaciones opuestas se excluyeron del área; consulte la **Figura 5**. Considerando que el Sitio del Proyecto de Fulton Houses y el de Elliott-Chelsea Houses están separados por un cuarto de milla, el estudio secundario es una única área contigua que comprende un radio de un cuarto de milla de ambos campus. El análisis incluirá las siguientes tareas parciales:

- Brindar un historial breve de desarrollo de los Sitios del Proyecto y el área circundante (secundaria) de estudio.
- Proveer una descripción del uso del suelo, la zonificación y la política pública en las áreas de estudio debatidas anteriormente. Se describirán tendencias recientes en el área. También se describirán otras políticas públicas que se aplican a las áreas de estudio, incluida *Vision Zero*, *Housing Our Neighbors: A Blueprint for Housing and Homelessness*, *OneNYC 2050* (anteriormente conocido como *PlaNYC*) y *Waterfront Revitalization Program (WRP)*.
- Identificar, describir y mostrar de forma gráfica los patrones de uso del suelo para equilibrar el área de estudio, según las encuestas en el campo y los estudios previos. Describir tendencias recientes del uso del suelo e identificar los factores principales que influyen las tendencias del uso del suelo.

- Describir y mapear la zonificación existente y las acciones recientes de zonificación en las áreas de estudio.
- Preparar una lista de futuros proyectos de desarrollo en las áreas de estudio que se esperan construir para el año de análisis 2040 y que pueden influir en las tendencias futuras del uso del suelo. Asimismo, identificar las acciones de zonificación pendientes y otras acciones de política pública que puedan afectar los patrones y las tendencias del uso del suelo en las áreas de estudio. En virtud de los proyectos e iniciativas planeadas, evaluar las condiciones futuras de zonificación y el uso del suelo sin la acción propuesta (Alternativa de No Acción).
- Describir cada alternativa de desarrollo y proveer una evaluación de sus impactos en el uso del suelo y las tendencias del uso del suelo, la zonificación y la política pública. Considerar los efectos de la Acción Propuesta relacionados con los problemas de compatibilidad con el uso del suelo, la coherencia con las iniciativas de política pública y el efecto en las tendencias y las condiciones de desarrollo en el área.
- La Ley federal de Administración de la Zona Costera (Coastal Zone Management, CZM) de 1972 establece el programa de CZM a nivel federal y programas aprobados a nivel estatal. En consonancia con las regulaciones federales indicadas en el título 15 del Código de Regulación Federal (Code of Federal Regulation, CFR), parte 930 y los artículos 307 (c) y (d) de la Ley de CZM, la Acción Propuesta se revisará para ver su coherencia con el Programa federal de CZM.
- Dado que los Sitios del Proyecto se ubican en la Zona Costera, para cada alternativa se deberá proveer una evaluación de la adecuación de la Acción Propuesta con las Políticas de revitalización costera (Waterfront Revitalization Policies, WRP).
- Los Sitios del Proyecto se ubican en la zona con un 0.2 % anual de peligro de inundaciones, también conocida como llanura aluvial de 500 años, pero no en la zona especial con un 1 % anual de peligro de inundaciones, conocida como planicie pluvial de 100 años. Sin embargo, se llevará adelante una evaluación de la coherencia del proyecto con el título 24 del CFR, parte 55, Orden Ejecutiva 11988 “Gestión de Planicies Aluviales”, de ser necesario.
- Se revisará la Acción Propuesta para conocer su aplicabilidad y, si se justifica, su consecuente cumplimiento: Ley de Recursos de Barreras Costeras, enmendada por medio de la Ley de Mejoramiento de la Barrera Costera de 1990 [título 16 del Código de los Estados Unidos (United States Code, USC), artículo 3501]; los requisitos de seguros contra inundaciones en virtud de la Ley de Protección ante Desastres en Inundaciones de 1973 y la Ley Nacional de Reforma de Seguros contra Inundaciones de 1994 [título 42 del USC, artículos 4001-4128 y título 42 del USC, artículo 5154a]; Ley de Políticas de Protección de las Tierras de Cultivo de 1981, en especial, artículos 1504(b) y 1541; título 7 del CFR, parte 658; políticas de gestión de planicies pluviales en virtud de la Orden Ejecutiva 11988, en especial el artículo 2(a); título 24 del CFR, parte 55; y el cumplimiento con la política del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) según la descripción del título 24 del CFR, parte 51, subparte D (Zonas Libre para Aeropuerto).

De ser necesario, se identificarán medidas de mitigación para evitar o reducir los potenciales impactos negativos.

F.4.2 Condiciones socioeconómicas

En este capítulo, se analizarán los impactos de la Acción Propuesta para cada alternativa de desarrollo en virtud de las condiciones socioeconómicas del área, incluidas la población, la vivienda y la actividad económica. Los cambios socioeconómicos pueden ocurrir cuando un proyecto genera directa o indirectamente algunos de estos elementos para el cambio. Si bien los cambios socioeconómicos pueden no causar impactos en virtud de la CEQR, se divulgan si es posible que afecten los patrones de uso del suelo, a las poblaciones de bajos ingresos, la disponibilidad de bienes y servicios o la inversión económica de forma tal que cambien la naturaleza socioeconómica del área.

En consonancia con el *Manual técnico de la CEQR*, los cinco problemas principales relacionados con las condiciones socioeconómicas son si la Acción Propuesta podría causar impactos negativos importantes a causa de: (1) desplazamiento residencial directo; (2) desplazamiento institucional o comercial directo; (3) desplazamiento residencial indirecto; (4) desplazamiento institucional o comercial indirecto; y (5) efectos negativos sobre sectores específicos.

En lo que respecta a los efectos socioeconómicos de la Acción Propuesta, los Sitios del Proyecto en la actualidad constan de 2,056 unidades de vivienda de la Sección 9 de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Authority, NYCHA) y 67,159 pies² brutos de usos de instalaciones comunitarias, incluidos un centro vecinal y una guardería. Todos estos usos tendrían espacios exclusivos dentro de los nuevos edificios construidos como parte de la Acción Propuesta. Como la Acción Propuesta no desplazaría de manera directa a más de 500 residentes, no se garantiza que haya una evaluación de desplazamiento residencial directo. De la misma manera, como no desplazaría de manera directa a ningún comercio, no se garantiza que haya una evaluación de desplazamiento comercial directo. Se están organizando las etapas del proyecto para que, aproximadamente, el 94 por ciento de las unidades nuevas estén completas antes de que se desalojen las viviendas ocupadas. Este enfoque permite que muchos residentes permanezcan en los edificios existentes hasta que las unidades de reemplazo estén listas para su ocupación.

Sin embargo, antes de la construcción de los primeros edificios de reemplazo, casi 120 familias (6 por ciento de las familias) serían reubicadas de manera temporal. Se proveerá ayuda y asesoramiento para la reubicación y los residentes de esas familias tendrán la garantía de que los reubicarán en los dos primeros edificios de reemplazo. Los planes de reubicación para las familias afectadas y para el Elliott Center (que se aborda luego) se ajustan a los requisitos de los estatutos y las regulaciones aplicables, incluidos, entre otros, la Ley de Política Uniforme para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970, enmendada (Uniform Relocation Act, URA) y la implementación de las regulaciones del título 49 del CFR, parte 24, Aviso H 2016-17; PIH 2016-17, con enmiendas periódicas (“Aviso de RAD sobre Reubicación, Derechos Civiles y Vivienda Justa”) artículo 18 de la Ley de Vivienda de 1937, enmendada, y la implementación de la regulación del título 24 del CFR, parte 970 y todas las regulaciones estatales y locales aplicables. Asimismo, una de las instalaciones comunitarias existentes, Elliott Center, estaría desalojado antes de la apertura de la nueva instalación comunitaria. Los espacios temporales dentro y fuera del sitio, identificados y designados en conjunto con el equipo de liderazgo de Hudson Guild, también estarán a disposición para la programación existente que ofrece Elliott Center. Si

bien la Acción Propuesta involucraría la reubicación de algunos residentes y de Elliott Center, con la puesta en marcha de las medidas resumidas anteriormente, no resultaría en el desplazamiento residencial, comercial ni institucional. Se proveerá en la EIS información adicional respecto de estas medidas.

Para cada alternativa, la Acción Propuesta no excedería los umbrales de detección del área comercial de 200,000 pies² para el desplazamiento comercial e institucional indirecto. El desarrollo comercial de un máximo de 200,000 pies² no sufriría un impacto socioeconómico relacionado con el desplazamiento comercial indirecto debido al aumento de los alquileres. Además, este tipo de desarrollo no tendría el potencial de bajar la cantidad de ventas para los comercios existentes en el área de estudio y no causaría el desplazamiento comercial indirecto debido a la saturación del mercado. Si un desarrollo propuesto se ubica en múltiples sitios a lo largo del área del proyecto, solo es posible garantizar un análisis preliminar para tiendas de venta minorista que excedan los 200,000 pies² y que, por ende, se consideren regionales (no del tipo de tienda de venta minorista que principalmente cubre las necesidades de la población local). Como la Acción Propuesta en todos los escenarios generaría menos de 200,000 pies² brutos de espacio comercial y solamente involucraría a las tiendas locales de venta minorista en planta baja, no se garantiza que se lleve adelante una evaluación de desplazamiento comercial e institucional indirecto para la Acción Propuesta.

Considerando que la Acción Propuesta no incluye ningún cambio regulatorio a nivel ciudad y que afecte de forma negativa las condiciones económicas y operativas de ciertos tipos de empresas o procesos, no es posible que cause impactos adversos para otros sectores. Por ello, se garantiza que no habrá más análisis de problemas socioeconómicos.

La Acción Propuesta para cada alternativa facilitaría la construcción de más de 200 unidades de vivienda (Dwelling Units, DU) y, por ende, excedería el umbral de la CEQR que garantiza la evaluación del desplazamiento residencial indirecto. Es por ello que, para la Acción Propuesta, se requiere una evaluación de desplazamiento residencial indirecto.

Desplazamiento residencial indirecto

Ya que la Acción Propuesta excedería el umbral de detección para el desplazamiento residencial indirecto, para cada alternativa, el EIS proveerá un análisis de esta subárea técnica.

El desplazamiento residencial indirecto es el desplazamiento involuntario de residentes que resulta de un cambio en las condiciones socioeconómicas creadas por la Acción Propuesta. El desplazamiento residencial indirecto podría ocurrir si una acción propuesta introdujese o acelerase una tendencia de condiciones socioeconómicas cambiantes que potencialmente podrían desplazar a una población vulnerable al punto de que generaría un cambio en la característica socioeconómica del barrio. La posibilidad de un desplazamiento indirecto depende de las características del proyecto impuesto, pero también, de las características del área de estudio. Para evaluar este posible impacto, el análisis de las condiciones socioeconómicas responde a una serie de preguntas para saber si el proyecto alteraría considerablemente el carácter demográfico de un área a través de un cambio en la población o la introducción de familias de mayores ingresos.

En el análisis de desplazamiento residencial indirecto se utilizará la información de la Oficina del Censo de los Estados Unidos más reciente que esté disponible, la encuesta de desalojo y vivienda de la ciudad de Nueva York, los Datos de la Evaluación de Bienes Inmuebles (Real Property Assessment Data, RPAD) del Departamento Finanzas de la ciudad de Nueva York, la base de datos de vivienda del Departamento de Planificación Urbana (Department of City Planning, DCP), las Áreas de Microdatos de Uso Público (Public Use Microdata Areas, PUMA) de la Administración de Servicios para la Infancia (Administration for Children's Services, ACS), como así también los datos actuales del mercado inmobiliario, para presentar las tendencias y condiciones residenciales y demográficas del mercado en el área de estudio. La descripción de las características del área de estudio incluirá las estimaciones de la población, la condición de desalojo y tenencia de la vivienda, la mediana del valor y de la renta, las estimaciones de la cantidad de unidades de vivienda no sujetas a protección de la renta y la mediana de ingresos de la familia. La evaluación preliminar hará un análisis paso a paso para determinar si la Acción Propuesta fomentaría una población nueva con mayores ingresos en comparación con los ingresos de la población del área de estudio, y evaluar si el área de estudio ha experimentado una tendencia observable hacia el aumento de las rentas.

Para el análisis, el área de estudio sería de un radio de media milla alrededor de los Sitios del Proyecto, lo que es apropiado para proyectos que aumentarían la población de un cuarto de milla en más de un cinco por ciento (tal como se espera en virtud de la implementación de la Acción Propuesta). Debido a que la distancia entre el Sitio del Proyecto Fulton Houses y el Sitio del Proyecto Elliot-Chelsea es de un cuarto de milla, las áreas de estudio se superponen.

Paso 1: determinar si la acción propuesta agregaría nueva población con un ingreso promedio mayor comparado con los ingresos promedio de las poblaciones existentes y toda población nueva que se espera resida en el área de estudio en virtud de la Alternativa de No Acción. Si los ingresos promedio esperados de la nueva población exceden los ingresos promedio de la población del área de estudio, entonces se realizará el Paso 2 del análisis.

Paso 2: determinar si el aumento de población del proyecto es considerable en relación con el tamaño de la población que se espera resida en el área de estudio sin este proyecto implementado para que impacte en las condiciones del mercado inmobiliario del área de estudio. Si el aumento de la población es mayor al 5 por ciento en el área de estudio en su totalidad o dentro de las subáreas identificadas, se llevará adelante el Paso 3 del análisis. Si el aumento de la población es mayor al 10 por ciento en el área de estudio en su totalidad o dentro de las subáreas identificadas, se llevará adelante un Análisis detallado.

Paso 3: considerar si el área de estudio ya ha experimentado una tendencia observable de aumento de las rentas y el potencial efecto de esa acción en las tendencias. A los fines del Paso 3, se interpreta como “cerca” a una distancia de media milla de los límites del área de estudio.

De garantizarse, un análisis detallado hará foco en un análisis profundo de la demografía y las encuestas de campo para caracterizar las condiciones existentes de los residentes y de la vivienda, identificar las poblaciones en riesgo de desplazamiento, evaluar las tendencias socioeconómicas futuras y actuales que pueden afectar a esas poblaciones y examinar los efectos de la Acción Propuesta sobre las tendencias socioeconómicas que prevalecen y, por ende, los impactos en las poblaciones en riesgo identificadas. El análisis detallado distinguiría áreas dentro de un área de

estudio más amplia a través de los datos del registro del censo o de zonas más pequeñas dentro del área de estudio y brindar datos comparativos del distrito y la ciudad.

Si la población que es vulnerable al desplazamiento supera el cinco por ciento del área de estudio, es posible que haya un impacto negativo importante. Si el proyecto causa impactos socioeconómicos adversos, en la EIS se divulgarán con anticipación los impactos negativos y se identificarán las medidas para evitar, minimizar o mitigar dichos impactos.

F.4.3 Instalaciones y servicios comunitarios

Las instalaciones comunitarias son escuelas, bibliotecas, centros de cuidado infantil (también denominados programas de infancia temprana o guardería), instalaciones de atención médica y protección policial o de bomberos con financiamiento público o de entidades públicas. Con un análisis, se evalúa el efecto potencial de los servicios provistos por estas instalaciones en comparación con la capacidad de las instalaciones comunitarias de proveer servicios en caso de Alternativa de No Acción. Una acción puede afectar directamente los servicios de la instalación comunitaria cuando hay un desplazamiento o alteración física de la instalación comunitaria; o puede afectar indirectamente cuando causa un cambio en la población que puede afectar la provisión de servicios por dicha instalación. El impacto potencial se basa en la posibilidad de que la Acción Propuesta cree una demanda de servicios mayor que la capacidad que tienen las instalaciones existentes para brindar dichos servicios, lo que causaría el desplazamiento de una instalación existente o un aumento en la población.

La Acción Propuesta en virtud de cada alternativa de desarrollo no causaría el desplazamiento directo de ninguna instalación ni servicio comunitario existentes. Se reemplazarían y expandirían los espacios de instalaciones comunitarias existentes a través del redesarrollo de los Sitios del Proyecto para aumentar los servicios. En algunos casos, las instalaciones comunitarias existentes en los Sitios del Proyecto se reubicarían de manera temporal para permitir la continuidad de las operaciones antes de que se las reubique de forma permanente en sus nuevos espacios de reemplazo. Como consecuencia, no se garantiza un análisis de los impactos potenciales directos en las instalaciones y los servicios comunitarios, pero en la EIS se incluirá la información sobre el espacio de reemplazo, y de ser necesario, los arreglos temporales para las instalaciones comunitarias en virtud de la Acción Propuesta.

La población nueva que se agrega a un área como resultado de una acción utilizará esos servicios existentes, lo que causaría efectos potenciales indirectos sobre el servicio provisto. La demanda de instalaciones y servicios comunitarios está directamente relacionada con el tipo y el tamaño de la nueva población generado por el desarrollo que resulta de la Acción Propuesta.

En virtud de cada alternativa de desarrollo, la Acción Propuesta introduciría nuevas poblaciones residenciales que excederían los umbrales identificados en la tabla 6-1 del *Manual técnico de la CEQR*, capítulo 6, que requieren análisis detallados de las escuelas primarias/medias, centros de cuidado infantil y bibliotecas. Por ello, en la EIS se incluirán los análisis de los efectos de la Acción Propuesta en este tipo de instalaciones.

Sin embargo, la Acción Propuesta no excedería los umbrales para realizar análisis detallados de las escuelas secundarias públicas, servicios policiales/de bomberos o instalaciones de atención médica, y no se espera que estas áreas sufran impactos negativos significativos.

Según el *Manual técnico de la CEQR*, las instalaciones comunitarias y el análisis de servicios en la EIS para escuelas primarias/medias, centros de cuidado infantil y bibliotecas deberá seguir metodologías específicas que se describen a continuación.

Escuelas públicas

El área principal de estudio para el análisis de escuelas primarias e intermedias debe ser el “subdistrito” escolar dentro del cual se ubica la acción. Como los Sitios del Proyecto están ubicados completamente dentro del Distrito Escolar Comunitario (Community School District, CSD) 2, subdistrito 3, los análisis de la escuela primaria e intermedia se realizarán en las escuelas dentro de ese subdistrito.

Se identificarán y ubicarán las escuelas primarias e intermedias públicas dentro del CSD 2, subdistrito 3. Se proveerán los datos existentes respecto de la capacidad, la inscripción y el uso de todas las escuelas primarias e intermedias públicas dentro del subdistrito en cuestión para el año escolar actual (o más reciente) y se informará sobre la escasez de capacidad escolar.

Se identificarán las condiciones que podrían existir en la Alternativa de No Acción para el subdistrito, tomando en cuenta los cambios proyectados en las inscripciones futuras, incluidas aquellas asociadas con otros desarrollos en el subdistrito afectado, a través del *Projected New Housing Starts* de la Autoridad de Construcción Escolar (School Construction Authority, SCA). Asimismo, se identificarán o se incorporarán a los análisis los planes para modificar la capacidad de las escuelas, ya sea a través de acciones administrativas por parte del Departamento de Educación (Department of Education, DOE) de la ciudad de Nueva York, o como resultado de la construcción de nuevos espacios escolares antes del año de análisis 2040.

Para cada alternativa de desarrollo, se analizarán las condiciones futuras de la Acción Propuesta, agregando estudiantes que se incorporan gracias a la acción dentro de las proyecciones para la Alternativa de No Acción. Se evaluarán los impactos basados en la diferencia entre las proyecciones de las alternativas de desarrollo y las proyecciones de la Alternativa de No Acción a nivel de distrito en lo que respecta a inscripción, capacidad y uso en 2040.

Se tomará una decisión respecto de si la Acción Propuesta podría causar impactos negativos para las escuelas primarias e intermedias. Es posible que surjan impactos negativos importantes, garantizando que se consideren medidas de mitigación, si la Acción Propuesta genera lo siguiente: (1) una tasa de uso colectivo de las escuelas primarias o intermedias en el área de estudio del subdistrito que sea igual o mayor al 100 por ciento con la Acción Propuesta; y (2) un incremento de alumnos nuevos mayor a 100 a causa de la Acción Propuesta y que sobrepase la tasa de uso del 100 por ciento.

Bibliotecas

Se identificarán y presentarán en un mapa las sucursales de las bibliotecas públicas locales que estén en el área dentro de los $\frac{3}{4}$ de milla de los Sitios del Proyecto, que es la distancia esperable para viajar por dichos servicios.

Se describirán las bibliotecas existentes dentro del área de estudio y sus respectivos servicios de información y poblaciones de usuarios. La información relacionada con los servicios provistos por las sucursales dentro del área de estudio incluirá los artículos en catálogo y otras condiciones existentes. Los detalles sobre las operaciones de las bibliotecas se basarán en la información pública disponible o el asesoramiento brindado por funcionarios de la Biblioteca Pública de Nueva York. De ser aplicable, se harán estimaciones sobre la tenencia de artículos por residente para tener un panorama cuantitativo de recursos disponibles en las librerías correspondientes y tener así una base para el análisis.

En caso de la Alternativa de No Acción, se describirán las proyecciones de los cambios de la población en el área y la información de los cambios planificados en los servicios e instalaciones de biblioteca, además de evaluar los efectos de esos cambios en los servicios de las bibliotecas. Con la información recopilada a partir de las condiciones existentes, se estimará la tenencia por residente en el caso de una Alternativa de No Acción.

Por cada alternativa de desarrollo, se abordará el impacto en la capacidad de las bibliotecas para proveer servicios de información a los usuarios cuando aumente la población como resultado de la Acción Propuesta. Se estimará la tenencia por residente en los casos de la Acción Propuesta y se los comparará con la estimación de tenencia en la Alternativa de No Acción.

Si, con la Acción Propuesta, la población de $\frac{3}{4}$ de milla del área de estudio de una biblioteca aumenta en un cinco por ciento o más en comparación con la Alternativa de No Acción y, con la asesoría de la Biblioteca Pública de Nueva York, se determina que dicho crecimiento deterioraría la provisión de los servicios en esa área de estudio, es posible estimar un impacto negativo y deberá garantizarse la consideración de medidas de mitigación.

Centros de cuidado infantil

Se identificarán los programas para la infancia temprana financiado por el Estado dentro de las 1.5 millas de los Sitios del Proyecto. Se describirá cada instalación en términos de su ubicación, cupo (capacidad), inscripción y uso con el asesoramiento del Departamento de Educación (Department of Education, DOE) de la ciudad de Nueva York.

Para la Alternativa de No Acción, se obtendrá información de todos los cambios planificados para los programas o las instalaciones de cuidado infantil en el área, incluido el cierre o la expansión de instalaciones existentes y la creación de nuevas. Se debatirá todo aumento esperado en la población infantil menor a los seis años dentro de las limitaciones de ingresos elegibles como potencial demanda adicional y se evaluará el consiguiente efecto de todo aumento poblacional en la demanda de servicios de cuidado infantil en el área de estudio. Se calculará la capacidad disponible o la deficiencia resultante en el cupo y la tasa de uso en el área de estudio para la Alternativa de No Acción.

Para cada alternativa de desarrollo, se evaluarán los efectos potenciales de un aumento de menores elegibles que resulte de la Acción Propuesta a través de la comparación de la demanda neta estimada sobre la capacidad y la demanda neta estimada sobre la capacidad en la Alternativa de No Acción.

Se tomará una decisión respecto de si la Acción Propuesta podría causar impactos negativos para los programas de infancia temprana. Es posible que surjan impactos negativos importantes, garantizando que se consideren medidas de mitigación, si la Acción Propuesta genera ambas situaciones: (1) una tasa de uso colectivo de los programas grupales para la infancia en el área de estudio del subdistrito que sea igual o mayor al 100 por ciento con la Acción Propuesta; y (2) un incremento del cinco por ciento o más en la tasa de uso colectivo de los programas grupales para la infancia en el área de estudio por encima de la Alternativa de No Acción.

F.4.4 Espacios abiertos

Normalmente, se garantiza una evaluación de los espacios abiertos si la acción causa un efecto directo que ocasione la eliminación o alteración de un espacio abierto o, de manera indirecta, si la acción propuesta aumenta la población del área y causa una sobrecarga de los recursos de espacios abiertos. Los efectos indirectos pueden darse cuando la población generada por la acción propuesta es lo suficientemente grande como para disminuir notablemente la capacidad del espacio abierto para servir a la población a futuro. Los espacios abiertos incluyen tanto las categorías de “activo” y “pasivo”, como los espacios para el deporte, el juego, las plazas, las fajas centrales, las zonas de banco o las explanadas.

En virtud de cada alternativa desarrollada para la Acción Propuesta, se agregarían más de 200 residentes a los Sitios del Proyecto y esto puede tener efectos directos en los entornos del espacio abierto a causa de la sombra generada. Por ello, se garantiza un análisis detallado del espacio abierto solo para la población residencial. Según el *Manual técnico de la CEQR*, en la EIS se incluiría el análisis de las siguientes tareas parciales:

Como la Acción Propuesta introduciría nuevos residentes al área (la cantidad de trabajadores nuevos se mantendría por debajo del umbral del análisis de trabajadores), el análisis de cada alternativa de desarrollo se enfocará en los recursos de espacio abierto activo y pasivo.

A través de los datos recientes del censo, se calcula la población total de residentes del área de estudio del espacio abierto. Como se muestra en la **Figura 6**, el área de estudio del espacio abierto se define como el área dentro del límite de ½ milla en los Sitios del Proyecto para proyectos de no residentes, ajustados para incluir todos los registros del censo con, al menos, 50 por ciento del área dentro de ese radio de ½ milla.

Se realizará un inventario de los espacios abiertos existentes activos y pasivos dentro del área de estudio de espacios abiertos. Se describirán la condición y el uso de instalaciones existentes en virtud del inventario y las visitas al campo. En la descripción de las instalaciones, se incluirá información como la jurisdicción, las características, los grupos de usuarios, la calidad/condición, los factores que afectan el uso, las horas operativas y el acceso. Se determinará la superficie de estas instalaciones y se calculará la superficie total del área de estudio. También se calculará el

porcentaje del espacio abierto activo y pasivo. Se brindará un mapa con las ubicaciones de los espacios abiertos indexados en el inventario.

Según el inventario de las instalaciones y las poblaciones del área de estudio, se calcularán los radios de espacio abierto (open space ratios, OSR) para poblaciones residenciales en el área de estudio y se los comparará con los lineamientos de la ciudad para verificar su adecuación. Se expresarán los radios del espacio abierto como la cantidad de superficie en espacios abiertos por cada 1,000 residentes y se calculará para espacios abiertos activos y pasivos, como así también el radio del espacio abierto adicional.

Para la Alternativa de No Acción, se evaluarán los cambios esperados para los niveles futuros de oferta y demanda de espacios abiertos en el año de análisis 2040, basados en los proyectos de desarrollo planificados dentro del área de estudio del espacio abierto. Todas las nuevas instalaciones recreativas o de espacio abierto que se anticipan en el año de análisis también se tendrán en cuenta. Los radios de espacios abiertos se desarrollarán para la Alternativa de No Acción y se compararán con los radios existentes para determinar los cambios en los futuros niveles de adecuación.

Se evaluarán los efectos de la oferta y demanda de espacios abiertos que resulte del aumento de poblaciones residenciales luego de la implementación de la Acción Propuesta. También se tomará en cuenta toda instalación nueva y adicional de espacio abierto propuesta como parte de la Acción Propuesta. La evaluación de los impactos de la Acción Propuesta se basará en una comparación de los radios de espacio abierto para la Alternativa de No Acción frente a cada alternativa de desarrollo. Además del análisis cuantitativo, el análisis cualitativo se realizará para determinar si los cambios resultantes de la Acción Propuesta constituyen un cambio importante (positivo o negativo) o un efecto adverso para las condiciones del espacio abierto. Se incluirá en la evaluación cualitativa el espacio abierto adicional que se generará como parte de la Acción Propuesta.

Si los resultados del análisis de impacto muestran un potencial impacto importante, se debatirán medidas posibles de mitigación.

F.4.5 Proyección de sombras

Un análisis de proyección de sombras evalúa si las estructuras nuevas que resulten de la Acción Propuesta podrían generar sombras en recursos para el público que dependen de la luz solar u otros recursos de interés, como espacios abiertos, recursos históricos y recursos naturales, además de evaluar la importancia de su impacto. Para cada alternativa, en este capítulo se examinará el potencial de la Acción Propuesta respecto de la proyección de sombras. Normalmente, existe un potencial impacto de las sombras si una acción genera estructuras nuevas o adiciones a edificios que generan estructuras mayores de 50 pies. Eso generaría sombras sobre recursos naturales importantes, espacios abiertos de acceso público o en recursos históricos que dependen de la luz solar. Las construcciones nuevas o las adiciones a edificios que causen cambios de altura menores

a 50 pies también pueden generar sombras si están ubicados al lado de un recurso que precisa de luz solar o en la calle de enfrente a dicho recurso.

Considerando que la Acción Propuesta generaría edificios con más de 50 pies de altura, se garantiza una evaluación de proyección de sombras para determinar la extensión, la duración y los efectos de un potencial aumento de las sombras sobre recursos que precisan de la luz solar en las inmediaciones de los Sitios del Proyecto. Para cada alternativa de desarrollo, la evaluación de la proyección de sombras seguirá la metodología que se describe en el *Manual técnico de la CEQR* e incluirá lo siguiente:

- La evaluación preliminar de la proyección de sombras se preparará para confirmar si las proyecciones de las sombras de la Acción Propuesta pueden oscurecer recursos que precisan de la luz solar en cualquier época del año.
 - Se llevará adelante una evaluación de nivel 1 para determinar el área de estudio con la sombra proyectada más larga de la Acción Propuesta, lo que se define como 4.3 veces la altura de la estructura (la sombra más larga que ocurriría el 21 de diciembre para el solsticio de invierno). Se creará un mapa base que ilustra la ubicación de la Acción Propuesta en relación con los recursos que precisan de luz solar.
 - Se realizará una evaluación de nivel 2 si parte de un recurso que precisa de luz solar está dentro del área de estudio con la sombra proyectada más larga. La evaluación de nivel 2 determinará el área triangular que la Acción Propuesta no oscurece considerando la trayectoria solar, que en la ciudad de Nueva York es el área entre los -108 y los +108 grados desde el polo norte geográfico.
 - Si parte de algún recurso que precisa de luz solar está dentro del área que puede recibir sombra proyectada por la Acción Propuesta, se realizará una evaluación de nivel 3. La evaluación de nivel 3 determinará si las sombras resultantes de la Acción Propuesta pueden alcanzar a los recursos que precisan de luz solar a través de un software computacional de modelo tridimensional con la capacidad de calcular patrones precisos de sombra. Este modelo incluirá una representación tridimensional de los recursos que precisan de luz solar, una representación tridimensional de la Acción Propuesta y una representación tridimensional de información topográfica dentro del área para determinar el alcance y la duración de las nuevas sombras que se generarían sobre los recursos que precisan de luz solar como resultado de la Acción Propuesta.
- Si el análisis no descarta la posibilidad de que las sombras generadas por la acción alcancen a los recursos que precisan de luz, en la EIS se incluirá un análisis detallado del impacto de las sombras potenciales que genere la Acción Propuesta sobre los espacios abiertos de acceso público o los recursos históricos que precisan de luz solar. El análisis detallado de sombras determinará la condición de base (Alternativa de No Acción), que se comparará con la condición futura resultante de la Acción Propuesta (cada alternativa de desarrollo) para ilustrar las sombras generadas por los edificios existentes o futuros y distinguirlas de las sombras (adicionales) generadas por la Acción Propuesta. El análisis detallado incluirá las siguientes tareas:
 - El análisis se documentará con gráficos que comparan las sombras resultantes de la Alternativa de No Acción con las sombras resultantes de cada alternativa de desarrollo, y esas sombras estarán marcadas en contraste.

- Se incorporará una tabla resumida que indique los horarios de aparición y ocultamiento y la duración total de la sombra para cada día y para cada recurso afectado.
- Se analizará la importancia del impacto de cada sombra en los recursos que precisan de luz solar en virtud del criterio de la CEQR.
- Si se identifica un impacto importante de las sombras (es decir, si la Acción Propuesta resulta en un incremento de sombras que potencialmente reduciría o eliminaría por completo la exposición directa a la luz solar que tienen los recursos que precisan de esa luz, se alteraría el uso público de los recursos o se vería amenazada la viabilidad de la vegetación o de otros recursos), la EIS investigaría las medidas para evitar, minimizar o mitigar por completo dichos impactos adversos relacionados con las sombras.

F.4.6 Recursos culturales e históricos

Se preparará una evaluación sobre recursos culturales e históricos de la Acción Propuesta en virtud del Artículo 106 de la Ley Nacional para la Conservación Histórica (National Historic Preservation Act, NHPA) de 1966 y el *Manual técnico de la CEQR*.

En el Artículo 106, se establece que las agencias federales considerarán el efecto de sus acciones en las propiedades descritas en el Registro Nacional o que cumplen con los criterios allí establecidos. El cumplimiento del Artículo 106 respeta los requisitos del Artículo 14.09 de la Ley para la Conservación Histórica del Estado de Nueva York.

El *Manual técnico de la CEQR* establece que se requiere de una evaluación histórica y cultural de los recursos si es posible que un proyecto afecte los recursos arquitectónicos o arqueológicos.

Se preparará una evaluación sobre recursos culturales e históricos en conjunto con la Oficina de Parques, Recreación y Preservación Histórica del Estado de Nueva York, la Oficina de Preservación Histórica del Estado (State Historic Preservation Office, SHPO) y la Comisión de Preservación de Monumentos Históricos de la Ciudad de Nueva York (Landmarks Preservation Commission, LPC) y todas las partes asesoras identificadas en el Proceso del Artículo 106.

Recursos arquitectónicos

Se consideran los impactos sobre los recursos arquitectónicos en el sitio afectado y en el área circundante a los Sitios del Proyecto.

En octubre de 2023, la SHPO determinó que los edificios del sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses, incluidos los de Elliott Houses, Chelsea Houses y Chelsea Addition, eran elegibles para estar dentro de los Registros Estatal y Nacional de Lugares Históricos (State and National Registers, S/NR) y los edificios del sitio del proyecto Fulton Houses no eran elegibles para ser parte del S/NR. Ninguno de los edificios en los Sitios del Proyecto se designó como Monumentos Históricos de la Ciudad de Nueva York (NYC Landmarks, NYCL) y la LPC determinó en junio de 2023 que ninguno de estos edificios era elegible para ser NYCL. En virtud de la revisión preliminar, existen otros recursos históricos designados y elegibles dentro del radio de 400 pies de los Sitios del Proyecto: el distrito histórico de Chelsea que está dentro del S/NR y designado como NYCL; el distrito histórico de Gansevoort Market que está dentro del S/NR y designado como

NYCL; Merchants Refrigeration Company Warehouse, 501 W. 16th Street, que está dentro del S/NR; el distrito histórico de West Chelsea que está dentro del S/NR y designado como NYCL; Penn South que está dentro del S/NR; R.C. Williams Warehouse, 259-273 10th Avenue, que está dentro del S/NR; las casas ubicadas en 437-459 W. 24th Street, que están dentro del S/NR y designadas como NYCL; la Iglesia de los Santos Apóstoles, 300 9th Avenue, que está dentro del S/NR y designada como NYCL; Escuela secundaria de Humanidades Bayard Rustin, 351 W. 18th Street, que está dentro del S/NR; Edificio de la Autoridad Portuaria y Terminal Union Inland, 111 8th Avenue, que está dentro del S/NR; y London Terrace, 401 W. 23rd Street, que está dentro del S/NR. Por ello, se incluirá en la EIS una evaluación de recursos arquitectónicos históricos.

El área de estudio de los recursos arquitectónicos se define como el radio de 400 pies que circunda a los Sitios del Proyecto. Se les consultó a la LPC y la SHPO para que identifiquen los recursos arquitectónicos designados y elegibles en el área de estudio, que se describirá y mapeará en la EIS. Para cada alternativa, la EIS evaluará los impactos potenciales de la Acción Propuesta sobre los recursos arquitectónicos identificados, incluidos los cambios visuales y contextuales como así también todo impacto físico directo, incluidos los que surjan durante la construcción. Se evaluarán los impactos potenciales a través de la comparación entre la Alternativa de No Acción y cada alternativa de desarrollo, y se tomará una decisión de si los recursos históricos afectarían de manera negativa.

Como en octubre de 2023, la SHPO aconsejó que los efectos de la Acción Propuesta sobre Elliott-Chelsea Houses elegibles para estar en el S/NR requerían de una revisión en virtud del Artículo 106, las Agencias Líderes trabajarán con la SHPO y las partes interesadas, tribus o agencias y harán la divulgación correspondiente al público a través del proceso indicado en el Artículo 106 de la SHPO. Esto incluye la evaluación del cumplimiento con las leyes federales aplicables y las órdenes ejecutivas, incluidos el artículo 36 de la NHPA, el CFR, parte 800, la Ley de Protección de Recursos Arqueológicos (Archaeological Resources Protection Act, ARPA) de 1970, título 43 del CFR, parte 7, la Ley de Sitios Históricos de 1935 y la Orden Ejecutiva (Executive Order, EO) 13007 Sitios Sagrados de Indios. Como parte de la revisión del Artículo 106, se generarán Análisis Alternativos que estudien las alternativas que podrían evitar o minimizar los efectos adversos de la demolición de Elliott-Chelsea Houses. De ser necesario, se firmaría un memorando de entendimiento (Memorandum of Agreement, MOA) entre las partes interesadas, tribus y agencias con las Agencias Líderes y la SHPO para delinear cómo podrían mitigarse los efectos adversos en las propiedades históricas.

Recursos arqueológicos

Solo se consideran recursos arqueológicos en aquellas áreas donde podrían ocurrir nuevas excavaciones y alteraciones del suelo (es decir, los Sitios del Proyecto). En junio de 2023, la LPC emitió un comunicado que indicaba que los Sitios del Proyecto no eran susceptibles de albergar materiales arqueológicos y por ello, no habría alteraciones de los recursos arqueológicos generados por las excavaciones u otras alteraciones del suelo. Si bien ya se han desarrollado Sitios del

Proyecto, si la SHPO determina que la Acción Propuesta podría afectar los recursos arqueológicos, se proveerá un análisis con las siguientes tareas parciales:

- Se preparará un estudio arqueológico de fase 1A si lo solicita la LPC o la SHPO y se resumirá en la EIS. Este informe aclarará los hallazgos iniciales y determinará si se requieren de más análisis.
- En la EIS, se evaluarán los efectos probables del proyecto sobre los recursos arqueológicos identificados.
- De ser necesario, se identificarán medidas de mitigación para evitar o reducir los potenciales impactos negativos en conjunto con las Agencias y las partes asesoras.

F.4.7 Diseño urbano y recursos visuales

El diseño urbano consiste en la totalidad de los componentes que pueden afectar la experiencia que tienen los peatones de un espacio público. Es apropiado realizar una evaluación de diseño urbano y de recursos visuales cuando es posible que un peatón observe, a nivel de la calle, una alteración física mayor a la permitida por la zonificación. Cuando una acción puede obstruir las líneas de visión, competir con la señalética vertical o causar alteraciones importantes del paisaje urbano del vecindario porque cambia notoriamente el tamaño de los edificios, sería apropiado realizar un análisis más detallado del diseño urbano y los recursos visuales. Considerando que la Alternativa de Rezonificación permitiría cambios físicos en los Sitios del Proyecto mayores a los legalmente aceptables en la actualidad en la zonificación existente, podría afectar la experiencia que tienen los peatones de un espacio público. Por ello, se incluirá en la EIS una evaluación del diseño urbano y los recursos visuales.

El área de estudio del diseño urbano será la misma que se utilice en el análisis del uso del suelo (en general, se delimita un radio de un cuarto de milla desde el límite de los Sitios del Proyecto). Para los recursos visuales, se identificarán las líneas de visión dentro del área de estudio desde donde se ven esos recursos. La evaluación del diseño urbano y los recursos visuales consistirá en lo siguiente:

- Se desarrollará una narrativa que describa los Sitios del Proyecto existentes, la Alternativa de No Acción y, como se garantiza, las alternativas de desarrollo. La narrativa abordará todos los cambios en la experiencia visual del peatón con información relacionada a los cambios en la ocupación propuesta del suelo, la cobertura del lote, las alturas de los edificios, los cordones, los cambios en el uso del suelo y todo aspecto de diseño urbano que puede afectar al entorno construido. Además, en esa descripción, se incluirán las líneas de visión existentes en el área de estudio.
- En virtud de las visitas al lugar, se describirá el diseño urbano y los recursos visuales que se vean afectados directamente y el área de estudio adyacente a través de texto, fotografías u otro material gráfico, de ser necesario, para identificar características, usos, volúmenes, formas y escalas importantes.
- En conjunto con la tarea F.4.1, Uso del suelo, zonificación y política pública, se describirán los cambios esperados en el diseño urbano y las características visuales del área de estudio debido a los proyectos de desarrollo en la Alternativa de No Acción.
- Se incluirán los cambios posibles que pudieran ocurrir en el diseño urbano del área de estudio como resultado de la Acción Propuesta. Para los Sitios del Proyecto, el análisis se enfocará en los tamaños de los edificios de la Acción Propuesta, como así también en

elementos como la altura de las paredes, los cordones y las fachadas de los edificios. Se utilizarán, de ser aplicables, las fotografías o los materiales gráficos para abordar los efectos potenciales en el diseño urbano y los recursos visuales, incluidas las vistas o los recursos de importancia visual o histórica y una representación tridimensional del paisaje urbano con las alternativas de desarrollo.

- Se desarrollarán e incluirán en la EIS las representaciones tridimensionales de la Alternativa de No Acción y las condiciones de las alternativas de desarrollo a través de fotos recopiladas durante las visitas al sitio para documentar el desarrollo.

Según lo estipulado en el *Manual técnico de la CEQR*, si se garantiza en virtud de la evaluación preliminar, se prepararía un diseño urbano y recursos visuales detallados. Los ejemplos de proyectos que pueden requerir un análisis detallado son aquellos que generarían alteraciones importantes al paisaje urbano del vecindario porque cambiarían notoriamente el tamaño de los edificios, obstruirían las líneas de visión o competirían con la señalética vertical. Se realizará un análisis detallado de los Sitios del Proyecto y del diseño urbano y recursos visuales del área circundante. El análisis abordará los cambios potenciales que afectarían al diseño urbano y a los recursos visuales con cada alternativa de desarrollo en comparación con la Alternativa de No Acción, haciendo foco en los cambios que podrían afectar negativamente la experiencia del peatón en el área.

F.4.8 Recursos naturales

El *Manual técnico de la CEQR* indica que existen dos posibilidades que determinan si podría ocurrir un impacto adverso sobre los recursos naturales y, por ende, cuando es necesaria una evaluación: (1) la presencia de un recurso natural en el sitio del proyecto o cerca de él; (2) la alteración de un recurso causada por ese proyecto. Se definen a los recursos naturales como (1) la biodiversidad de la ciudad (plantas, vida silvestre y otros organismos); (2) todas las áreas acuáticas o terrestres capaces de proveer un hábitat adecuado para mantener los procesos de vida de las plantas, la vida silvestre y otros organismos; y (3) todas las áreas capaces de funcionar en apoyo de los sistemas ecológicos para mantener la estabilidad ambiental de la ciudad.

Considerando que los Sitios del Proyecto y el área circundante son entornos urbanizados con construcciones, las especies que ya se han adaptado a las condiciones urbanas, tales como la ardilla gris oriental (*Sciurus carolinensis*), la paloma bravía (*Columba livia*) y otras especies comúnmente halladas en la ciudad serían los residentes principales en los Sitios del Proyecto y el área de estudio. Además, en este capítulo, se evaluará la coherencia del proyecto con el título 50 del CFR, parte 402: Ley de Especies en Peligro de Extinción. Esto incluye la consulta del sitio web sobre la Información para la Planificación y Asesoramiento (Information for Planning and Consultation, IPaC) del Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre de EE. UU. para determinar si las especies amenazadas o en peligro de extinción y especies o candidatas dentro de la lista nacional están dentro de las inmediaciones de los Sitios del Proyecto, si estos sitios son hábitats clave para esas especies y si los procesos de construcción y operación del proyecto violarían la Ley de Especies en Peligro de Extinción.

Asimismo, se revisará la Acción Propuesta para conocer su aplicabilidad y, de garantizarlo, el cumplimiento con lo siguiente: las políticas sobre acuíferos de fuente única dentro de Ley de Agua

Potable Segura de 1974, enmendada, específicamente en el artículo 1424(e); título 40 del CFR, parte 149; las políticas sobre la protección de humedales en la Orden Ejecutiva 11990, específicamente artículos 2 y 5; y la Ley de los Ríos Salvajes y Paisajísticos de 1968, específicamente el artículo 7(b) y (c).

F.4.9 Materiales peligrosos

La evaluación de materiales peligrosos determina si la Acción Propuesta puede aumentar la exposición de las personas o el entorno a materiales peligrosos y, de hacerlo, si este aumento en la exposición causaría impactos importantes para el ambiente o la salud pública. Los posibles impactos relacionados con los materiales peligrosos pueden ocurrir cuando: a) existen niveles elevados de materiales peligrosos en el sitio y el proyecto aumentaría la posibilidad de exposición del ambiente o del ser humano; b) un proyecto introduciría nuevas actividades o procesos con materiales peligrosos y el riesgo para el ser humano o el ambiente aumentaría; o c) este proyecto haría que la población estuviera expuesta a fuentes externas a sitio.

Para cada alternativa, en este capítulo sobre materiales peligrosos se examinará el potencial de la Acción Propuesta respecto de los impactos negativos de los materiales peligrosos. Como parte de la tarea relacionada con materiales peligrosos, se preparará una Evaluación Ambiental del Sitio (Environmental Site Assessments, ESA) fase I para los Sitios del Proyecto en virtud de lo establecido por los estándares de la ESA, ASTM Fase I. Estos estándares tienen como objetivo proveer una revisión exhaustiva de todos los informes, mapas históricos, directorios de la ciudad y materiales en base de datos ambientales anteriores para identificar toda condición ambiental potencial que podría llevar a problemas a causa del impacto de los materiales peligrosos. También se hará una inspección visual de los Sitios del Proyecto para evaluar todo posible impacto de los materiales peligrosos. El capítulo en la EIS sobre la inspección visual brindará un resumen de las condiciones ambientales históricas y actuales del sitio.

Además, este capítulo resumirá los hallazgos de la ESA Fase I incluidas las recomendaciones de pruebas adicionales, de necesitarlas, por medio de una investigación del subsuelo del sitio mediante la Fase II u otras actividades que se requerirían antes o durante la construcción u operaciones del proyecto. De ser necesario, la investigación del subsuelo del sitio en Fase II incluiría tres elementos principales: 1) un plan para la caracterización del sitio que aborde los medios a muestrear, los tipos de muestreo y las razones para ese enfoque, junto con los métodos analíticos de investigación, muestreo y laboratorio a utilizarse; 2) un Plan de Salud y Seguridad (Health and Safety Plan, HASP) para el personal que realizará el trabajo; y 3) un plan de control de calidad y aseguramiento de la calidad para la adquisición, el manejo y el análisis de las muestras recopiladas. Luego de delimitar las actividades de la investigación del subsuelo del sitio en Fase II, se desarrollará una ESA Fase II en virtud de los estándares ASTM E1903.

Si se identifican materiales peligrosos en el sitio y es posible que se requiera de medidas correctivas para mitigar la contaminación, se enviará un Plan de Acción Correctiva (Remedial Action Plan, RAP) y un Plan de Seguridad y Salud en la Construcción (Construction Health and Safety Plan, CHASP) para el sitio en específico, junto con el Informe de ESA Fase II. Todos los informes se enviarán para revisión, recomendaciones y aprobación al Departamento de Protección Ambiental de la Ciudad de Nueva York (Department of Environmental Protection, DEP) y se resumirán en el

capítulo de la EIS. La implementación de acciones correctivas durante la construcción, o que ocurriesen luego, deben documentarse a través de un mecanismo legal exigible, también conocido como control institucional, que sea vinculante para el lote y bloque en cuestión, tal como la condición de arrendamiento a largo plazo de la NYCHA al socio del programa Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos (Permanent Affordability Commitment Together, PACT). En caso de que una prueba o desarrollo de planes de trabajo de medidas correctivas requeridos previo a las aprobaciones se determine inviable debido a las limitaciones existentes en el sitio o a condiciones que previenen la recolección adecuada de muestras en el sitio, dichos requerimientos también pueden registrarse en el mecanismo legal exigible. Todos los informes (ESA Fase I, ESA Fase II, etc.) se incluirán como anexo a la EIS. Asimismo, estos informes se utilizarán para documentar el cumplimiento de la Acción Propuesta con las políticas del HUD relacionadas con la contaminación y las sustancias tóxicas, incluidas las descritas en el título 24 del CFR, parte 50.3(i) y título 24 del CFR, parte 58.5(i)(2) y los peligros de explosión y productos inflamable descritos en el título 24 del CFR, parte 51, subparte C.

En consonancia con los lineamientos de Ley de Política Ambiental Nacional (National Environmental Policy Act, NEPA), en este capítulo se identificará la posibilidad de que haya radón en los Sitios del Proyecto.

F.4.10 Infraestructuras de agua y alcantarillado

La infraestructura de agua y alcantarillado determina si la Acción Propuesta puede tener un impacto negativo en el sistema de distribución o alcantarillado de la ciudad y, de tenerlo, evaluar los efectos de dichas acciones para determinar si su impacto es importante. El *Manual técnico de la CEQR* indica los umbrales para el análisis de la demanda de agua de la acción y la generación de agua residual y agua pluvial. La Acción Propuesta causaría una mayor demanda de aproximadamente 698,576 galones por día (gpd) según la Alternativa de Rezonificación y aproximadamente de 415,783 gpd según la Alternativa de No Rezonificación, por debajo del umbral establecido de un millón gpd. En virtud de esto, no se garantiza un análisis detallado del suministro de agua de la ciudad para la Acción Propuesta. Cabe destacar que los Sitios del Proyecto no se encuentran en un área con baja presión de agua. En la EIS, se indicarán las estimaciones de demanda de agua para informar sobre el análisis de aducción y tratamiento del agua residual y agua pluvial.

En febrero de 2022, el DEP incorporó enmiendas a la Regla Unificada para Aguas Pluviales (Unified Stormwater Rule, USWR) que deben cumplirse cuando la Acción Propuesta cause lo siguiente:

- alteración de 20,000 pies² o más del suelo;
- creación de 5,000 pies² o más de una nueva área impermeable;
- actividad de mantenimiento cubierta;
- requerimiento de nueva conexión de alcantarillado.

En la EIS, se debatirá la aplicabilidad de esta regla y se resumirán los informes y hallazgos como resultado de esta regla.

El umbral del análisis de agua residual y agua pluvial para proyectos en Manhattan con alcantarillados combinados es de 1,000 unidades de vivienda o un mínimo de 250,000 pies² de

espacio comercial, que la Acción Propuesta excedería. De acuerdo con ella, se garantiza una evaluación de los sistemas de aducción del agua residual y agua pluvial y se incorporará a la EIS. El análisis de la infraestructura de agua y alcantarillado abordará el potencial impacto negativo que resulte de la Acción Propuesta y contemplará los siguientes ejes:

Suministro de agua

- Se describirá el sistema existente de agua que brinda servicios a los Sitios del Proyecto en virtud de la información obtenida del Departamento de Servicios de Agua y Alcantarillado del DEP para definir el área de estudio.
- Se proyectará la demanda de agua generada por los Sitios del Proyecto en virtud de las condiciones existentes, por la Alternativa de No Acción y las alternativas de desarrollo.
- Se analizarán los efectos de un aumento en la demanda del sistema de suministro de agua de la Ciudad para determinar si ocurrirán impactos en el suministro o la presión del agua. El cambio adicional será diferente entre la demanda de agua para la Alternativa de No Acción y cada alternativa de desarrollo en los Sitios del Proyecto.

Infraestructura para el agua residual y agua pluvial

- En conjunto con el DEP, se establecerá el área de estudio apropiada para la evaluación. El área afectada directamente en la Acción Propuesta se ubica dentro del área de servicio de las instalaciones de recuperación del recurso de agua (water resource recovery facility, WRRF) en North River.
- Se detallarán el sistema y las superficies existentes de drenado de agua pluvial (previa o impenetrable) en los Sitios del Proyecto y se estimará la cantidad de agua pluvial generada en el sitio a través de la hoja de cálculo de volumen del DEP.
- Se describirá el sistema existente de alcantarillado que brinda servicios a los Sitios del Proyecto en virtud de los registros obtenidos del DEP. Se obtendrá información de los últimos doce meses sobre el caudal del sistema de alcantarillado existente en la WRRF de North River, que brinda servicios directamente en el área afectada, y el promedio del caudal mensual durante la sequía.
- Se acuerda que se describirán todos los cambios que posiblemente deban hacerse a futuro en el plan de drenado del agua pluvial, el sistema de alcantarillado y el área de superficie sin la Acción Propuesta.
- Se evaluará la generación futura de agua pluvial a causa de la Acción Propuesta para determinar los impactos posibles de la Acción Propuesta. Se describirán los cambios en el área de la superficie de los Sitios del Proyecto, se presentarán los coeficientes de escurrimiento y el escurrimiento de cada área/tipo de superficie y se determinarán las tasas de volumen de descarga y el pico máximo de descarga del sitio según la hoja de cálculo de volumen del DEP.
- También se estimará la generación de aguas de alcantarillado sanitario en los Sitios del Proyecto. Se analizarán los efectos de un aumento en la demanda del sistema para determinar si ocurrirán impactos en las operaciones de las WRRF de North River.

Es posible que se solicite una evaluación más detallada si se predice un aumento en la descarga de aguas pluviales y sanitarias a causa de la Acción Propuesta que afecte la capacidad del sistema existente de alcantarillado, que afecte los volúmenes/las frecuencias de desbordamientos de alcantarillado combinado (combined sewer overflow, CSO) o contribuya a los aumentos de mayores contaminantes en la descarga de agua pluvial para las masas acuíferas receptoras. De ser necesario, se desarrollará el alcance de un análisis más detallado según las conclusiones de la evaluación preliminar de infraestructura y en coordinación con el DEP y las Agencias líderes. Si los resultados del análisis de impacto muestran un potencial impacto importante, se debatirán medidas posibles de mitigación en la EIS.

F.4.11 Servicios de residuos sólidos y saneamiento

La evaluación de residuos sólidos determina si una acción puede generar un aumento en la producción de residuos sólidos que pueda sobrecargar la capacidad del sistema o, de algún modo, no regirse por el Plan de Gestión de Residuos Sólidos (Solid Waste Management Plan, SWMP) de la Ciudad o con la política estatal relacionada con el sistema integral de gestión de residuos sólidos de la Ciudad. Considerando que el análisis de los servicios de saneamiento y de residuos sólidos es un análisis de densidad, se enfoca en el desarrollo que se anticipa en los Sitios del Proyecto. La Acción Propuesta induciría un desarrollo nuevo que requeriría de servicios de saneamiento. En consonancia con el *Manual técnico de la CEQR*, si la acción genera residuos sólidos que exceden las 50 toneladas por semana, se asumirá que el servicio de recolección de residuos público o privado y la capacidad de transferencia en el área metropolitana es suficiente como para absorber el incremento y no se requerirá de otro análisis. Se espera que la Alternativa de Rezonificación y la Alternativa de No Rezonificación causen aumento total que excedan el umbral de detección de 50 toneladas; por ende, se garantiza la evaluación de servicios de saneamiento y de residuos sólidos para la Acción Propuesta. Para llevar adelante un análisis conservativo, en este capítulo, se proveerá un estimado de los residuos sólidos adicionales que generarían los Sitios del Proyecto y se evaluarán los efectos de los servicios de saneamiento y de residuos sólidos de la Ciudad. La evaluación abordará lo siguiente:

- Describir las prácticas de disposición de residuos sólidos de la Ciudad de Nueva York.
- Estimar la generación de residuos sólidos en los Sitios del Proyecto para las condiciones existentes, la Alternativa de No Acción y para cada alternativa de desarrollo.
- Describir las prácticas existentes de recolección de residuos sólidos y la manera en que pueden cambiar en cada alternativa de desarrollo debido a la implementación de los cambios de zonificación.
- Para cada alternativa de desarrollo, evaluar los impactos de la generación de residuos sólidos de la Acción Propuesta en las necesidades de recolección y la capacidad de disposición de la Ciudad. También, se evaluará la coherencia entre la Acción Propuesta y el Plan de Gestión de Residuos Sólidos de la Ciudad.
- Identificar y debatir en la EIS toda característica del proyecto que pueda minimizar los residuos o mejorar el reciclaje más allá de lo que requiere la ley.
- Identificar y discutir en la EIS todos los aspectos del proyecto que puedan dificultar el reciclaje, impedir la recolección de residuos o causar la generación de mayores niveles de residuos sólidos.

F.4.12 Energía

En virtud del *Manual técnico de la CEQR*, en la mayoría de los casos, un proyecto no necesita una evaluación detallada de energía, pero sí se proyecta la energía operativa. La evaluación detallada de energía se limita a proyectos que pueden afectar negativamente la transmisión o la generación de energía. Para otros proyectos, en lugar de una evaluación detallada, se divulga el monto estimado de energía que se consumiría anualmente como resultado de las operaciones diarias de los edificios y los usuarios que resulte de la acción propuesta.

De acuerdo con ello, en este capítulo, se brinda una proyección de la demanda anticipada y adicional para cada alternativa. Se dará a conocer el consumo proyectado de energía durante la operación a largo plazo que resulte de la Acción Propuesta. El monto proyectado del consumo de energía durante la operación a largo plazo se estimará según las tasas de uso de energía promedio y anual de todo un edificio para la Ciudad de Nueva York (según Tabla 15-1 del *Manual técnico de la CEQR*).

En este capítulo, se debatirá un proyecto piloto de red de energía termal que Consolidated Edison está investigando y sus relaciones con las alternativas identificadas. Según las proyecciones, esta iniciativa capturará y reciclará el calor de un centro de datos, ubicado dentro de una oficina comercial en 85 10th Avenue, ubicados entre las calles W. 16th Street, 10th Avenue, W. 15th Street, y 11th Avenue, que proveerá energía a algunos de los edificios existentes del Sitio del Proyecto Fulton Houses en virtud de las alternativas identificadas a analizarse como parte de las Acciones Propuestas.⁷

F.4.13 Transporte

Para cada alternativa, se prepararán previsiones detalladas de la demanda de viajes con fuentes estándar, que incluyen el *Manual técnico de la CEQR*, los datos del censo de EE. UU., estudios aprobados previamente y otras referencias para determinar y analizar el escenario del peor caso en el análisis de transporte que se incluirá en la EIS. Se presentará una previsión de la demanda de viajes (evaluación de detección de nivel 1) por hora pico, modo de transporte, viajes por personas y por vehículo. En la previsión de la demanda de viajes también se identificará la cantidad de viajes por persona en hora pico que hace el transporte público y la cantidad de viajes de peatones que cruzan aceras, esquinas y sendas peatonales en el área. Se crearán evaluaciones detalladas de vehículos, peatones y transporte público (evaluación de detección de nivel 2) basadas en los resultados de la previsión de la demanda de viajes para identificar los elementos en las intersecciones y peatones/transporte público seleccionados para el análisis cuantificado.

Tránsito

⁷Para obtener más información, consulte:

<https://documents.dps.ny.gov/public/Common/ViewDoc.aspx?DocRefId={50C13588-0000-CD14-ABF3-6D5DFFB6067B}> páginas 6 a 12.

En la EIS, se proveerá un análisis detallado del tránsito que se enfoque en las horas pico y las intersecciones del entramado vial donde ocurrirían las concentraciones más grandes a causa de la acción. Se seleccionarán las horas pico para el análisis y se determinarán las intersecciones específicas en el área de estudio del tránsito a incluir según la asignación de tránsito generado por el proyecto y el umbral del análisis de 50 adicionales; es decir, aumento de viajes en vehículo por hora o en ubicaciones congestionadas conocidas. Además, se incluirá en la EIS la red para bicicletas existente en el área de estudio.

A continuación, se describe el alcance anticipado del trabajo para llevar adelante un análisis del impacto en el tránsito que tendrá la Acción Propuesta:

- Se realizará un programa de conteo de las ubicaciones donde se harán los análisis del tránsito que combine un Registro Automático del Tránsito (automatic traffic recorder, ATR), máquinas contadoras y recuentos de movimientos de giro en intersecciones, junto con los contadores de tipos de vehículos y los estudios de los tiempos de viaje (velocidad de tránsito) como información de soporte para los análisis de la calidad del aire (Tarea F.4.14) y los ruidos (Tarea F.4.16). La información respecto de los recuentos de movimientos de giro se recopilará en cada intersección analizada durante las horas pico de los días de semana y los sábados y se complementará con nueve días de conteos continuos del ATR. La información de los contadores de tipos de vehículos se recopilará durante cada hora pico en diversas intersecciones representativas para cada carril principal en el área de estudio. Se llevarán adelante los recuentos de movimientos de giro, los contadores de tipos de vehículos y los estudios de los tiempos de viaje en simultáneo con los recuentos del ATR. De ser aplicable, se compilará la información disponible de estudios recientes en las inmediaciones del área de estudio, incluidos los datos de agencias como el Departamento de Transporte (Department of Transport, DOT) o el DCP.
- Los datos físicos de inventario de cada análisis de intersecciones, incluido el ancho de las calles, la cantidad de carriles y el ancho de los carriles, la marcación en el pavimento, las señales de prohibición de giro, las ciclovías, las regulaciones de estacionamiento en la acera y la longitud de las filas de vehículos. Se obtendrá del DOT la información sobre la secuenciación y los tiempos de los semáforos en cada intersección señalizada incluida en el análisis.
- Se determinarán las características existentes del tránsito en cada intersección del análisis, incluida la capacidad, la relación volumen-capacidad (volume-to-capacity, v/c), las demoras promedio de los vehículos y los niveles de servicio (level of service, LOS) por carril, por entrada a intersección y por intersección general. Este análisis se realizará usando la metodología del Manual de Capacidad de Carreteras (Highway Capacity Manual, HCM) 2000 con el Software de Capacidad de Carreteras (Highway Capacity Software, HCS), u otra metodología que se determine en conjunto con el DOT.
- Basado en las fuentes disponibles, los datos del censo, las referencias estándares, incluido el *Manual técnico de la CEQR*, se estimará la demanda de un mayor desarrollo planificado en las inmediaciones de los Sitios del Proyecto para el año de análisis 2040. Esto incluirá el total de viajes por persona y por vehículo en hora pico y por día y la distribución de los viajes por automóvil, taxi y otros modelos. Asimismo, se preparará una proyección de la generación de viajes de camiones según los datos del *Manual técnico de la CEQR* y los

estudios relevantes previos. Las medidas de mitigación para proyectos futuros en las áreas circundantes, como así también otras iniciativas del DOT, se incluirán en la red de la Alternativa de No Acción, de ser aplicable.

- Se computarán los volúmenes de tránsito para 2040 para la Alternativa de No Acción basados en las tasas de crecimiento de tránsito aprobado para el área de estudio (0.25 por ciento para los años uno a cinco y 0.125 por ciento para los años seis en adelante) y la demanda para los proyectos de grandes desarrollos que se esperan completar a futuro sin la Acción Propuesta. Se incorporarán cambios planificados al sistema vial anticipados para el 2040 y se determinarán la relación v/c, las demoras y los LOS de la Alternativa de No Acción en las intersecciones analizadas.
- En función de las fuentes disponibles, los datos del censo y las referencias estándares, se desarrollará una proyección para el cambio neto en el Peor Escenario de Desarrollo Razonable (Reasonable Worst Case Development Scenario, RWCDs) en usos comparados con la alternativa de No Acción. Se determinará el cambio neto en los viajes en vehículo que se espera generar por medio del RWCDs. Se asignarán viajes netos generados por la acción en cada período de análisis para las rutas de acceso y salida, y se prepararán las redes de volumen de tránsito para la Alternativa de No Acción para cada hora pico analizada.
- Se determinará la relación v/c, los retrasos y los LOS en las intersecciones analizadas de cada alternativa de desarrollo, además de identificarse los impactos negativos del tránsito.
- Se identificarán y evaluarán posibles medidas de mitigación del tránsito, de ser apropiadas, para las ubicaciones afectadas en el área de estudio en conjunto con las Agencias líderes y el DOT. Las posibles medidas de mitigación del tránsito pueden incluir medidas físicas y operativas, tales como cambios en la disposición del carril, regulaciones de estacionamiento en la acera, la secuenciación y los tiempos de los semáforos, el ancho de las calles y la instalación de nuevos semáforos. En los casos en los que no puedan mitigarse parcial o totalmente los impactos, se describirán como impactos negativos inevitables.

Transporte público

En general, no se requiere un análisis de tránsito detallado si la Acción Propuesta proyecta tener un incremento menor de 200 viajes de autobús o tren en hora pico en virtud de los umbrales generales utilizados por la Autoridad Metropolitana del Transporte (Metropolitan Transportation Authority, MTA) y especificados en el *Manual técnico de la CEQR*. Si la Acción Propuesta causa un incremento de viajes en autobús de más de 50 en una línea de autobús (en una sola dirección), o si resulta en un incremento de viajes de más de 200 viajes en una única estación de tren o única línea de tren, entonces se garantizará un análisis detallado del tren o autobús.

En los Sitios del Proyecto, hay múltiples rutas de autobús y estaciones de tren.

Sistema de metro

En un enfoque conservativo, los análisis del transporte público normalmente se enfocan en los viajeros frecuentes que usan el transporte en las horas picos de la mañana y la tarde, de los días de

semana, ya que la demanda general del sistema de transporte público es mayor. Se espera que las Alternativas de Rezonificación y de No Rezonificación generen un aumento neto de más de 200 viajes en metro en una o más estaciones; por ende, se requiere un análisis detallado del sistema de metro en dichas estaciones. El análisis del sistema de metro incluirá las siguientes tareas parciales:

- Se analizarán las escaleras y los elementos en los controles de entrada que usarán las concentraciones de demanda generada por la acción en las horas pico de la mañana y la tarde, de los días de semana.
- Se realizarán o se utilizarán los recuentos existentes para la demanda en las horas pico de la mañana y la tarde, de los días de semana en las estaciones afectadas y se determinará la relación existente de v/c y de LOS.
- Se determinarán los volúmenes y las condiciones de las estaciones afectadas en el futuro en caso de no aplicarse la Acción Propuesta usando las tasas de crecimiento general aprobadas y contando los viajes que se generarían a causa de los proyectos de la Alternativa de No Acción en las inmediaciones de los Sitios del Proyecto.
- Se agregará la demanda generada por la Acción a los volúmenes de la Alternativa de No Acción en las estaciones de tren analizadas y se determinarán los volúmenes y las condiciones en las horas pico de la mañana y la tarde, de los días de semana para cada alternativa de desarrollo.
- Se identificarán los impactos negativos en las escaleras y controles de entrada a la estación de metro.
- Para cada alternativa, si se determina que la Acción Propuesta genera un aumento de más de 200 viajes en metro en trayectos de alta y baja demanda en cualquier línea de metro, entonces también se evaluarán las condiciones de las líneas del metro en la EIS, de ser necesario. En el análisis, se tomará el punto de carga máximo del recorrido y la información de la cantidad de pasajeros provista por Transporte Público de la Ciudad de Nueva York (New York City Transit, NYCT) para evaluar las condiciones existentes, la Alternativa de No Acción y cada alternativa de desarrollo en los puntos de gran afluencia de pasajeros en las rutas afectadas del metro durante las horas pico de la mañana y la tarde, de los días de semana.
- Se identificarán las necesidades de mitigación y las posibles mejoras a la estación de metro, de ser apropiado, en conjunto con las Agencias líderes y el NYCT. En los casos en los que no puedan mitigarse los impactos, se describirán como impactos negativos inevitables.

Sistema de autobús

Como parte de la EIS, la generación de viajes de nivel 1 y (de garantizarse) la asignación de viajes en autobús de nivel 2 se prepararán para el RWCDs. En general, no se requiere un análisis detallado si la Acción Propuesta proyecta tener como resultado un incremento menor de 50 viajes en hora pico en una única ruta de autobús (en una dirección) en virtud de los umbrales generales utilizados por la MTA y especificados en el *Manual técnico de la CEQR*. Para cada alternativa, si se anticipa que la Acción Propuesta generará un incremento de viajes por persona en autobús de más de 50 viajes en hora pico en conjunto con la ruta de autobús estipulada por la MTA y el NYCT durante las horas pico de la mañana y la tarde, de los días de semana, se garantizará un análisis detallado del sistema de autobús y se incluirá en la EIS.

Peatones

Según el *Manual técnico de la CEQR*, si se proyecta un aumento en el volumen de peatones que no exceda las 200 personas por hora en ninguna ubicación peatonal (veredas, esquinas y cruces peatonales), no se considera un impacto importante ya que el nivel de aumento no sería notable y no requeriría de mayor análisis. En función del nivel de demanda generada por los nuevos peatones, tanto en la Alternativa de Rezonificación y de No Rezonificación, se anticipa que la acción generará un aumento de movimiento peatonal que excedería el umbral de análisis de 200 viajes para una o más ubicaciones en distintas horas pico. Por ende, se preparará un análisis detallado de peatones para la EIS que se enfocará en veredas, esquinas y cruces peatonales seleccionados, junto con los carriles, que experimentarían un aumento de más de 200 viajes de peatones en hora pico. Se organizarán recuentos de peatones para cada ubicación del análisis y se utilizarán para determinar los LOS existentes. Se determinarán los volúmenes de peatones y los LOS de la Alternativa de No Acción y las alternativas de desarrollo basados en las tasas de crecimiento aprobadas, los viajes que se esperan generar con los proyectos que se realicen en las inmediaciones del área de estudio y la demanda generada por la acción. Se determinarán las instalaciones específicas de peatones que se analizarán en conjunto con las Agencias líderes una vez que se haya finalizado la asignación de los viajes de peatones generados por la acción. Con el análisis, se evaluará la posibilidad de que aumente la demanda a causa de la Acción Propuesta y que eso cause impactos negativos importantes. Se definirán y evaluarán las medidas posibles para mitigar los impactos negativos en los peatones, como se garantiza, en conjunto con las Agencias líderes y el DOT.

Seguridad del usuario de las calles

La iniciativa *Vision Zero* de la Ciudad busca eliminar las muertes a causa de accidentes de tránsito, ya sea a pie, en bicicleta o dentro de un vehículo motorizado. En relación con esta iniciativa, los Sitios del Proyecto se ubican en zonas adyacentes o dentro del cuarto de milla de las Avenidas principales de *Vision Zero*, en avenidas 8th, 9th, and 10th Avenues, y calles W. 14th and W. 23rd Streets, y los Sitios del Proyecto se ubican dentro de la zona de peatones de la tercera edad. En virtud del *Manual técnico de la CEQR*, es necesario realizar una evaluación de la seguridad del usuario de las calles en ubicaciones dentro de las áreas de estudio de tránsito y de peatones que se identificaron como ubicaciones con altos niveles de accidentes. Se definen como ubicaciones en las intersección o zonas de prioridad de *Vision Zero* donde han ocurrido cinco o más accidentes con peatones/ciclistas lesionados en un período de 12 meses consecutivos durante los últimos tres años para los cuales hay información disponible. Además, se identificarán como “ubicaciones con altos niveles de accidentes” a las zonas de prioridad de *Vision Zero* donde han ocurrido tres o más accidentes con peatones/ciclistas lesionados en un período de 12 meses consecutivos durante los últimos tres años para los cuales hay información disponible.⁸ Se obtendrá la información sobre

⁸ Las vías e intersecciones de *Vision Zero* se identifican como ubicaciones que registran muertes y lesiones graves de peatones; por ello, las intervenciones de seguridad los priorizan.

los accidentes de tránsito que involucran a los peatones o ciclistas en las intersecciones del área de estudio del DOT para tener la información más reciente del período de tres años. Se analizarán los datos para determinar si las ubicaciones estudiadas pueden clasificarse como “ubicaciones con altos niveles de accidentes” y si los viajes de vehículos o peatonales y los cambios en el entramado vial resultantes de cada alternativa afectarían negativamente la seguridad vehicular y peatonal en el área. Si se identifican como “ubicaciones con altos niveles de accidentes”, se explorarán medidas factibles de mejora para aliviar los problemas potenciales de seguridad.

Estacionamiento

Se preparará una proyección de la acumulación de estacionamiento por hora para el RWCDs. Para cada alternativa, se generará un análisis detallado del estacionamiento para determinar si hay capacidad suficiente fuera de las calles dentro de las inmediaciones de los Sitios del Proyecto para absorber la demanda que generará la Acción Propuesta. Considerando que la Acción Propuesta aumentaría el uso de las instalaciones comunitarias, de tiendas minoristas y residenciales, el análisis de las condiciones de estacionamiento se enfocaría en los períodos pico de la noche y el mediodía de los días de semana o el pico de los días sábado, cuando se espera que la demanda sea mayor. Se llevará a cabo un recuento de los estacionamientos existentes para el período pico del mediodía de los días de semana (cuando el estacionamiento en la zona comercial tiene una ocupación pico) y en la noche (cuando la demanda residencial es alta) para documentar la oferta y la demanda existente en cada período. Se analizará el uso del estacionamiento en un radio de 0.25 de milla de los Sitios del Proyecto. El análisis del estacionamiento documentará los cambios en el uso del estacionamiento en la proximidad de los Sitios del Proyecto según la Alternativa de No Acción y para cada alternativa de desarrollo basada en las tasas de crecimiento general aceptadas y la demanda proyectada en los Sitios del Proyecto y otros grandes proyectos en las inmediaciones del área de estudio para la Alternativa de No Acción y para cada alternativa de desarrollo. En consonancia con el *Manual técnico de la CEQR*, en zonas de la Ciudad donde se ubican los Sitios del Proyecto, la incapacidad de que una acción propuesta o el área circundante albergue las demandas de un estacionamiento futuro generado por la acción se considera un déficit en estacionamiento, pero, en general, no se considera importante debido a la magnitud de modos alternativos disponibles de transporte.

F.4.14 Calidad del aire

Es posible que la calidad del aire se vea afectada por contaminantes producidos por vehículos motorizados, denominados “fuentes móviles”; por instalaciones fijas, normalmente llamadas “fuentes fijas”; o por una combinación o por ambas. Las acciones propuestas pueden tener efectos en la calidad del aire durante la operación o la construcción.

Según el *Manual técnico de la CEQR*, los proyectos genéricos o específicos del sitio pueden causar impactos importantes sobre la calidad del aire de fuentes móviles cuando aumenta o se genera una redistribución del tránsito, se crean otras fuentes móviles de contaminantes o se agregan nuevos usuarios cerca de las fuentes móviles. Para cada alternativa, los números proyectados de los viajes en vehículo generados por el proyecto excederían los umbrales de detección del análisis de material particulado (MP) o monóxido de carbono (CO) para llevar adelante un análisis de intersección

para fuentes móviles. Por ende, se realizará un análisis de detección para cada alternativa; si se excede algún umbral de detección, se hará un análisis a microescala de CO o MP para las emisiones de fuentes móviles usando el modelo de dispersión del Modelo Regulatorio de la Sociedad Meteorológica Americana (American Meteorological Society, AMS)/Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) (AMS/EPA Regulatory Model, AERMOD) en las intersecciones con mayor número de viajes en vehículos generados por la acción. Asimismo, se analizará el efecto de las instalaciones propuestas de estacionamiento en la calidad del aire y los resultados de esos análisis se combinarán con los análisis de intersección, de ser aplicables. De ser aplicable, dentro de la evaluación se incluirá la decisión de conformidad de la Acción Propuesta con la Ley de Aire Limpio (Clean Air Act, CAA).

La Acción Propuesta se anticipa al uso de sistemas eléctricos de agua caliente y calefacción para proveer calefacción, aire acondicionado y agua caliente doméstica a los edificios propuestos. No se utilizarán equipamientos para agua caliente y calefacción que funcionen con combustibles fósiles. Por ello, no se generarían impactos negativos sobre la calidad del aire por fuentes fijas asociadas a la Acción Propuesta. Sin embargo, se evaluarán las plantas de calefacción existentes de la NYCHA que suministran servicios a Elliott-Chelsea Houses para conocer los potenciales efectos en la calidad del aire a consecuencia de la Acción Propuesta, para cada alternativa.

Se realizará un análisis de los usos en las cercanías de los Sitios del Proyecto para determinar los impactos posibles de la emisión industrial propuesta o existente. Se realizará una revisión de los usos del suelo para determinar si hay instalaciones de procesamiento o fabricación dentro de un radio de 400 pies de receptores sensibles nuevos dentro de los Sitios del Proyecto. Además, se hará una búsqueda de permisos aéreos estatales y federales, y de archivos de la Oficina de Cumplimiento Ambiental (Bureau of Environmental Compliance, BEC) del DEP para determinar si hay permisos para las fuentes tóxicas de contaminantes de aire de los procesos industriales. Si se identifican instalaciones de fabricación o procesamiento dentro de los 400 pies de los Sitios del Proyecto, se llevará adelante un análisis de la calidad del aire para fuentes fijas industriales. Se utilizará el modelo de dispersión refinado de AERMOD de la EPA para estimar las concentraciones anuales y a corto plazo de los contaminantes críticos en ubicaciones de receptores sensibles. Los valores proyectados se compararán con las concentraciones a corto plazo (short-term guideline concentrations, SGC) y las concentraciones anuales (annual guideline concentrations, AGC) informadas en las tablas DAR-1 AGC/SGC del documento de lineamientos del Departamento de Conservación Ambiental del Estado de Nueva York (New York State Department of Environmental Conservation, NYSDEC) para determinar los posibles impactos. Están en funcionamiento grandes fuentes de emisión dentro de los 1,000 pies de los Sitios del Proyecto. Por ello, se requiere un análisis de los efectos potenciales de dichas fuentes en la calidad del aire a consecuencia de la Acción Propuesta para cada alternativa. Se predecirán los criterios de concentraciones de contaminantes con el modelo AERMOD. Se determinarán las concentraciones de contaminantes del aire para los receptores a nivel del suelo y los receptores elevados, como los pisos de las alternativas de la Acción Propuesta. Se compararán los resultados modelados con las normas nacionales de calidad de aire ambiental (National Ambient Air Quality Standards, NAAQS) para NO₂, dióxido de azufre (SO₂, si se usa combustible) y MP (PM₁₀, and PM_{2.5}).

F.4.15 Emisiones de gases de efecto invernadero y cambio climático

El aumento en la emisión de gases de efecto invernadero (greenhouse gas, GHG) está cambiando el clima mundial y se predicen efectos a gran escala para el ambiente, lo que incluye el aumento de los niveles del mar, el aumento en la temperatura y los cambios en los niveles de precipitación. Si bien esto ocurre a nivel mundial, es posible sentir los efectos del cambio climático a nivel local. El *Climate Action Plan* del HUD (noviembre de 2021) identificó como un objetivo clave las reducciones en las emisiones de gases de efecto invernadero para los proyectos asistidos por el HUD. Como la Acción Propuesta excede el umbral de desarrollo de los 350,000 pies², se indicará en la EIS una evaluación de las emisiones de GHG.

En virtud del *Manual técnico de la CEQR*, para cada alternativa, se cuantificarán las emisiones de GHG generadas por la Acción Propuesta y se preparará una evaluación de coherencia con el objetivo de reducción de GHG establecido por la Ciudad. Se estimarán las emisiones para el año de análisis y se informarán como toneladas métricas de equivalente de dióxido de carbono (CO₂e) por año. Las emisiones de GHG que no sean dióxido de carbono (CO₂) se incluirán si representan una parte importante de las emisiones generales, ajustadas para estar representadas en el posible calentamiento global. Se debatirán las medidas relevantes para reducir el consumo energético y las emisiones de GHG que pueden incorporarse a la Acción Propuesta y se evaluará si es posible que esas medidas reduzcan las emisiones de GHG generados por la Acción Propuesta.

El análisis incluirá las siguientes tareas:

- Emisiones generadas por las tareas de construcción: para cada alternativa, se estimarán las emisiones de GHG de la Acción Propuesta en virtud de los factores de intensidad de carbono.
- Emisiones generadas por fuentes móviles: las emisiones de GHG de los viajes en vehículo desde y hacia los Sitios del Proyecto se cuantificarán teniendo en cuenta las distancias de los viajes y las emisiones de los vehículos.
- Medidas posibles para reducir las emisiones de GHG: se diseñan medidas operativas para reducir el uso de energía de la Acción Propuesta y se debatirán las emisiones de GHG en virtud de la información disponible.
- Coherencia con el objetivo de reducción de los GHG de la Ciudad: se evaluará la adecuación general de la Acción Propuesta. Si bien el objetivo general de la Ciudad es reducir las emisiones de GHG en un 30 por ciento, por debajo de los niveles de 2005 para el año 2025, se evalúa la coherencia del proyecto específico en virtud de la eficiencia energética, la proximidad del transporte público, la energía renovable en el sitio y la generación distribuida, los esfuerzos para reducir los viajes en vehículos en la ruta o reducir la intensidad del combustible a base de carbono o mejorar la eficiencia del vehículo para los viajes en vehículo que genere el proyecto y otros esfuerzos para reducir la huella de carbono del proyecto.

Como las partes de los Sitios del Proyecto se ubican dentro de la llanura aluvial con un 0.2 por ciento anual de posibilidades de inundación, se evaluarán los impactos potenciales del cambio climático generados por la Acción Propuesta. El debate cualitativo se enfocará en el aumento potencial del nivel del mar y los cambios en la frecuencia proyectada de las tormentas a resultados extraídos del cambio climático mundial y el posible impacto a futuro de esos cambios en la infraestructura y los usos del proyecto.

F.4.16 Ruidos

Para cada alternativa, hay dos grandes áreas para analizar con respecto a los ruidos: (1) el efecto que la Acción Propuesta tendría sobre los niveles de ruido en la comunidad cercana; y (2) el nivel de atenuación necesario para alcanzar los niveles de ruido que cumplan con los requisitos de la CEQR y del HUD, siendo aplicable el valor de atenuación más alto, en caso de que haya diferencias entre ambos organismos.

La Acción Propuesta generaría viajes en vehículo, entonces en la EIS, se incluirá una evaluación para determinar si hay ubicaciones donde existe la posibilidad de que las alternativas generen impactos importantes de ruido (es decir, duplicar el equivalente a vehículos de pasajeros [Passenger Car Equivalents, PCE] de ruido) debido al tránsito generado por el proyecto. No se requiere un análisis detallado de los impactos potenciales del ruido causados por equipamiento mecánico de exterior ya que el equipamiento mecánico de exterior de cualquier desarrollo futuro facilitado por la Acción Propuesta deberá cumplir con las regulaciones aplicables, que son más estrictas que el criterio de impacto que tiene el *Manual técnico de la CEQR*. En análisis del ruido también se enfocará en el nivel de atenuación necesario para cumplir con los requisitos de niveles de ruido interior del dBA 45, ya que los Sitios del Proyecto se ubican en áreas con altos niveles de ruido ambiente. Según el *Manual técnico de la CEQR*, se realizarán las siguientes tareas:

- En virtud de los estudios de tránsito realizados para la Tarea F.4.13, Transporte público, se llevará adelante un análisis de detección para determinar si hay ubicaciones donde existe la posibilidad de que las alternativas generen impactos importantes de ruido (es decir, duplicar el PCE de ruido) debido al tránsito generado por el proyecto. Si se determina que el PCE de ruido se duplicaría para algún receptor, se realizará un análisis detallado.
- Se seleccionarán los descriptores apropiados de ruido para los procesos de atenuación de edificios. En virtud del criterio de la CEQR, en un análisis de ruido, se examinará la L_{10} y los niveles de ruido equivalentes a una hora ($L_{eq(1)}$) y los niveles de ruido L_{dn} aceptables en virtud del criterio del HUD. Se utilizarán los descriptores de ruido L_{10} y L_{dn} , tal como se utiliza en el criterio de reducción del ruido en el *Manual técnico de la CEQR* y la *HUD Noise Guidebook*, respectivamente, para caracterizar el ruido en este análisis.
- Los ruidos existentes se medirán en las ubicaciones de los receptores cercanos a los Sitios del Proyecto. Como el ruido vehicular es la fuente predominante de ruido en las ubicaciones seleccionadas cercanas a los Sitios del Proyecto, las mediciones de 20 minutos se realizarán durante los períodos pico de la mañana, el mediodía y la noche de los días de semana, y el día sábado (momentos coincidentes con los períodos de picos de tránsito) en cada lugar receptor. Asimismo, a causa de la ubicación del Sitio del Proyecto P.S. 33 - Chelsea Prep, al este del bloque norte del campus del Sitio del Proyecto Elliott-Chelsea, se harán mediciones adicionales de ruido durante los períodos pico de fin de la jornada escolar/salida de autobuses (horario escolar de la tarde). Se registrarán las mediciones de ruido y los descriptores medidos de niveles de ruido incluirán el nivel de ruido equivalente (L_{eq}), nivel máximo (L_{max}), nivel mínimo (L_{min}) y niveles de percentil estadísticos L_1 , L_{10} , L_{50} , y L_{90} . Se proveerá una tabla resumida con los niveles de ruido medidos como parte de la EIS.

- En caso de que se identifiquen diferencias importantes entre el recuento de tránsito durante las mediciones de ruido y la condición existente de tránsito presentada en la Tarea F.4.13, Transporte público, las mediciones existentes de ruido se ajustarán en virtud de la diferencia entre el recuento de vehículos realizado durante la medición el ruido y la condición existente recopilada y resumida en la Tarea F.4.13, Transporte público, de la EIS.
- Se estimarán los niveles de ruido en las ubicaciones receptoras de ruido en virtud de los fundamentos acústicos y se traspolarán a los volúmenes vehiculares de la Alternativa de No Acción y de las alternativas de desarrollo provistas en la EIS como partes de la Tarea F.4.13, Transporte público. Se harán todas las proyecciones con el descriptor de ruido L_{eq} .
- Considerando que el campo de fútbol del parque de Chelsea (hacia el norte de Elliott-Chelsea houses) y la Acción Propuesta pueden incluir distintos espacios privados abiertos y áreas de juego, para cada alternativa, se garantizará un análisis de ruido fijo. Se determinarán los ruidos de las fuentes fijas propuestas, que pueden requerir de mediciones adicionales de ruido (dependiendo de la ubicación de las áreas de juego generadas por el proyecto).⁹
- Los efectos acumulados de ruido generado por las fuentes fijas y móviles futuras se calcularán por algoritmo, incorporando los valores de ruido L_{eq} proyectados para conocer los niveles máximos posibles de ruido de L_{eq} y L_{10} . Para determinar el potencial impacto negativo causado por la Acción Propuesta, se compararán los niveles totales de ruido para cada alternativa de desarrollo con los niveles de ruido totales de la Alternativa de No Acción en cada ubicación del receptor y se basarán en los estándares aplicables y los umbrales de impacto de la CEQR.

El nivel necesario de atenuación en edificios para satisfacer el requisito de ruido en el interior (una función de los niveles de ruido exterior) se determinará en virtud del nivel más alto de ruido L_{10} en cada sitio monitoreado cuando L_{dn} sea el descriptor de ruido utilizado en la guía de ruido del HUD que establece los estándares para ruidos externos para los proyectos de construcción de viviendas que reciben fondos federales. Sin embargo, como el descriptor L_{dn} tiende a promediar valores por hora por encima de las 24 horas, el *Manual técnico de la CEQR* recomienda que se utilice el descriptor L_{eq} a los fines del análisis de impacto. De ser necesario, se propondrá un mecanismo legal exigible que deje constancia de los requisitos de atenuación en edificios, tal como la condición de arrendamiento a largo plazo de la NYCHA al socio de PACT.

En este capítulo, se utilizará el análisis para documentar el cumplimiento de la Acción Propuesta con la Ley de Control de Ruido de 1972, enmendada en virtud de la Ley de Comunidades Tranquilas de 1978, título 24 del CFR, parte 51, subparte B.

F.4.17 Salud pública

La salud pública implica un esfuerzo organizado de la sociedad para proteger y mejorar la salud y el bienestar de la población a través del monitoreo; la evaluación y la vigilancia; la promoción de

⁹ Remítase a la Sección 333 del Capítulo 19, “Noise” (“Ruido”), y el Anexo 6, “Noise” (“Ruido”), del *Manual técnico de la CEQR*.

la salud; la prevención de enfermedades, lesiones, trastornos, discapacidad y muerte prematura; y la reducción de las desigualdades en el estado de salud, como se define en el *Manual técnico de la CEQR*. El objetivo de la CEQR con respecto a la salud pública es determinar si pueden ocurrir impactos negativos en la salud pública como resultado de una acción propuesta y, de ser así, identificar las medidas para mitigar dichos efectos.

En virtud del *Manual técnico de la CEQR*, se podrá garantizar una evaluación de salud pública si se identifica un impacto negativo no mitigado en otras áreas de análisis, tal como la calidad del aire, los materiales peligrosos o el ruido. Para cada alternativa, si los impactos negativos no mitigados se identifican en algunas de las áreas técnicas y las Agencias líderes determinan que se garantiza una evaluación de salud pública, se realizará un análisis para el área técnica específica.

F.4.18 Características del vecindario

Se establecen las características del vecindario en virtud de diversos factores, tales como los patrones de uso del suelo, la escala de su desarrollo, el diseño de los edificios, la presencia de edificios históricos y una variedad de elementos físicos que incluyen los patrones de tránsito y peatonales, el ruido, etc. La Acción Propuesta tiene el potencial de alterar ciertos elementos que contribuyen a las características del área afectada del vecindario. Por ende, se incluirá un capítulo en la EIS sobre las características del vecindario.

Se proveerá en la EIS una evaluación preliminar de las características del vecindario para cada alternativa para determinar si los cambios o los impactos negativos que se esperan en otras áreas técnicas (el uso del suelo, la zonificación y la política pública; las condiciones socioeconómicas; las instalaciones comunitarias; el espacio abierto; los recursos históricos y culturales; el diseño urbano y los recursos visuales; las sombras; el transporte público; y el ruido) pueden afectar un rasgo decisivo de las características del vecindario. Se usarán las evaluaciones en los distintos capítulos para determinar la posibilidad de impacto para las características del vecindario. La evaluación preliminar abordará lo siguiente:

- Identificar las características definitorias existentes del vecindario.
- Resumir los cambios en las características del vecindario que puedan esperarse para cada alternativa de desarrollo y compararlos con la Alternativa de No Acción.
- Evaluar si la Acción Propuesta puede afectar esas características definitorias, ya sea a través de un impacto negativo o una combinación de efectos moderados en áreas técnicas relevantes.

Hacer un análisis detallado en virtud del *Manual técnico de la CEQR*, para cada alternativa, si la evaluación preliminar determina que la Acción Propuesta puede afectar las características definitorias existentes del vecindario.

De garantizarlo, describir en esta sección los factores predominantes que contribuyen a definir al vecindario. La evaluación se basará en el desarrollo existente dentro del área de estudio, los recursos vitales, los recursos históricos, el tránsito, el ruido y, de estar garantizada, la salud pública. Resumir en esta sección todos los proyectos de desarrollo planificados y las iniciativas de política pública que pueden afectar las características del vecindario para cada alternativa, de estar garantizados.

Evaluar, a través de este análisis, si las alternativas podrían afectar esas características definitorias, ya sea a través de un impacto negativo o una combinación de efectos moderados en áreas técnicas relevantes. Si la alternativa puede afectar las características definitorias del vecindario, se preparará una evaluación detallada de las características del vecindario.

F.4.19 Construcción

Si bien pueden ser temporales, los impactos de la construcción pueden tener un efecto disruptivo y notable para la comunidad, como también para las personas que transitan por el área. Los impactos de la construcción surgen cuando la actividad puede afectar las condiciones del transporte público, los recursos arqueológicos y la integridad de los recursos históricos, los niveles de ruido en la comunidad, las condiciones de la calidad del aire o la mitigación de los materiales peligrosos. En consonancia con el *Manual técnico de la CEQR*, se debe realizar una evaluación preliminar de impacto para los proyectos que tienen una duración general mayor a los dos años y que están cerca de receptores sensibles (es decir, residencias, espacios abiertos, etc.). Se espera que la construcción de la Acción Propuesta tome más de dos años, con etapas continuas que tomen aproximadamente 16 años y, por eso se considera a largo plazo. En este capítulo de la EIS, se proveerá una evaluación preliminar de impactos para cada alternativa. La evaluación preliminar abordará la duración y la gravedad de la interrupción o los inconvenientes para los receptores cercanos. Si las evaluaciones preliminares indican la posibilidad de que haya impactos importantes durante la construcción, se llevará adelante un análisis detallado del impacto de la construcción para cada alternativa y se informará en la EIS, de estar garantizado. Las áreas técnicas a evaluarse incluirán las siguientes:

Sistemas de transporte: se proyectará la demanda de viajes que se generaría durante la construcción de una Acción Propuesta para identificar la cantidad esperada de viajes en vehículos, en transporte público (autobús o metro) y peatonales de los trabajadores y el equipamiento de construcción. En virtud de las proyecciones de viajes de las actividades asociadas a la construcción de la Acción Propuesta, se proveerá una evaluación de impactos potenciales en el transporte durante la construcción y cómo se comparan con las proyecciones de viajes para la etapa operativa. Si se identifica la necesidad de tener un análisis detallado individual, se preparará uno. Asimismo, la evaluación analizará los efectos posibles de las actividades de construcción en calles, aceras, bicisendas y líneas para autobús, además de puntos de acceso del transporte público adyacentes a los Sitios del Proyecto, de ser aplicable.

- **Calidad del aire:** en esta sección, se incluirá un análisis detallado de dispersión para las fuentes de construcción en cada complejo de viviendas para determinar los posibles impactos en la calidad del aire para las ubicaciones con receptores sensibles. Respecto de las fuentes de contaminantes del aire, se incluyen la generación de combustión asociada a los motores utilizados en la construcción (p. ej., las grúas, las excavadoras) y los camiones que operan en el lugar, tránsito generado por la construcción en las rutas locales y las actividades en el sitio (p. ej., excavación, demolición) que generan polvo. Los contaminantes de interés incluyen el monóxido de carbono (CO), el material particulado (MP) y el dióxido de nitrógeno (NO₂). Se determinará la posibilidad de impactos importantes mediante la comparación de las concentraciones predichas con el modelo con la NAAQS, o mediante la comparación del aumento predicho en las concentraciones con los umbrales temporales aplicables. El análisis de la calidad del aire incluirá un debate de

las estrategias para reducir las emisiones de contaminantes del aire relacionadas con el proyecto y asociadas a las actividades de construcción. Dentro de la evaluación se incluirá la decisión de conformidad de la Acción Propuesta con la CAA durante la construcción.

Asimismo, la CAA (título 42 del U.S.C, artículos 7401 y ss.) y, en especial los artículos 176 (c) y (d), prohíbe la ayuda federal para proyectos que no cumplan con el Plan de Implementación Estatal (State Implementation Plan, SIP). Por ello, de ser aplicable, en esta sección, se incluirá un análisis de conformidad para determinar la adecuación de las actividades de construcción propuestas con las estrategias del SIP para esa área. En cualquier ubicación de los receptores donde se viole un estándar, se realizarán análisis adicionales para determinar qué medidas de mitigación se requerirían para alcanzar esos estándares.

- **Ruido y vibración:** En esta sección, se incluirá un análisis cuantitativo (modelado) del ruido de la actividad de construcción de la Acción Propuesta para cada uno de los dos complejos de vivienda. El análisis detallado se hará con el modelo de ruido de CadnaA 3D para determinar los niveles de ruido de la construcción basados en la actividad predicha y el uso de equipamiento para las distintas etapas de la construcción de ambos complejos de viviendas. Los niveles predichos de ruido de la construcción se compararán con los niveles existentes de ruido como se determina en el análisis de ruido operativo y aumentado mediante modelos matemáticos y proyecciones, de ser necesario. A través del análisis del ruido, se identificarán los potenciales efectos del ruido de la construcción basados en la intensidad, la duración y la ubicación de las emisiones en relación con la cercanía de las zonas sensibles. De ser preciso, se considerarán las medidas de control prácticas y específicas para el proyecto para reducir el ruido de la construcción en la comunidad circundante.

Las actividades de construcción pueden causar niveles de vibración que generen daños estructurales o arquitectónicos, o la incomodidad o interferencia con las actividades sensibles a la vibración. Se realizará una evaluación de vibración por la construcción. Esta evaluación determinará las distancias críticas desde las cuales distintas piezas de equipamiento pueden causar daño o incomodidad a edificios cercanos según el tipo de equipamiento, la construcción del edificio y el criterio de nivel de vibración. En caso de que se deban colocar ciertos equipos de construcción más cerca de un edificio de la distancia estipulada, se deberán proponer opciones de mitigación de la vibración.

- **Otras áreas técnicas:** de corresponder, en la evaluación de construcción se debatirán otras áreas de inquietudes ambientales, incluido el Uso del suelo y la Características del vecindario, las Condiciones socioeconómicas, las Instalaciones comunitarias, los Espacios abiertos, los Recursos culturales e históricos y los Materiales peligrosos para conocer los posibles impactos relacionados con la construcción.

F.4.20 Justicia ambiental

Mediante la Orden Ejecutiva Federal 12898 (Medidas del Ámbito Federal Para Ocuparse de la Justicia Ambiental en las Poblaciones de Bajos Ingresos y de Minorías) se requiere que las agencias federales consideren si las acciones que puedan financiar o aprobar tiene efectos importantes o adversos sobre el ambiente o la salud humana de las poblaciones de bajos ingresos

o de las minorías. En la EIS, se considerará la posibilidad de que el proyecto genere efectos importantes o adversos sobre el ambiente o la salud humana de las poblaciones de bajos ingresos o de las minorías mediante los lineamientos y metodologías descritos en la ley *Environmental Justice Guidance under the National Environmental Policy Act* del Consejo de Calidad Ambiental (diciembre de 1997). En este análisis, también se considerarán otros análisis técnicos incluidos en el DEIS para conocer los impactos, ya que se reconoce que los impactos en las poblaciones de bajos ingresos o de las minorías pueden ser diferentes de los impactos en otras poblaciones en general.

Para cada alternativa, con el análisis de justicia ambiental se identificará y describirá la información demográfica existente en el área de estudio con los datos disponibles de las agencias estatales y locales, además de otras fuentes. La recopilación de datos incluirá una compilación de datos de la raza, la etnia y la pobreza en el área de estudio y la identificación de las minorías y las comunidades de bajos ingresos. Para identificar a las minorías y las poblaciones de bajos ingresos, se recopilará información de *Census 2020* y *2017-2021 American Community Survey (ACS)* de la Oficina de Censo de EE. UU., respectivamente, de todos los grupos censados dentro del área de estudio. A los fines comparativos, se agregará información en su totalidad para el área de estudio y se recogerá información para Manhattan y otros cuatro distritos de la Ciudad de Nueva York. Con el análisis de justicia ambiental, se identificará todo efecto adverso y desproporcionalmente alto para las minorías y las comunidades de bajos ingresos asociados con la Alternativa de No Acción dentro del área de estudio. Para cada alternativa de desarrollo, el análisis de justicia ambiental incluirá los pasos a continuación:

- Identificar los posibles efectos negativos para las minorías y las comunidades de bajos ingresos dentro del área de estudio como resultado de la Acción Propuesta.
- Evaluar los posibles efectos adversos generales asociados con la Acción Propuesta para las minorías y las comunidades de bajos ingresos y determinar si esos posibles efectos adversos en esas comunidades serían desproporcionados y, por consiguiente, extremadamente altos y negativos.

En este capítulo, se resumirán los esfuerzos de participación pública asociados a cada alternativa y específicamente a la divulgación objetivo para las minorías y las comunidades de bajos ingresos.

F.5. Efectos indirectos y acumulados

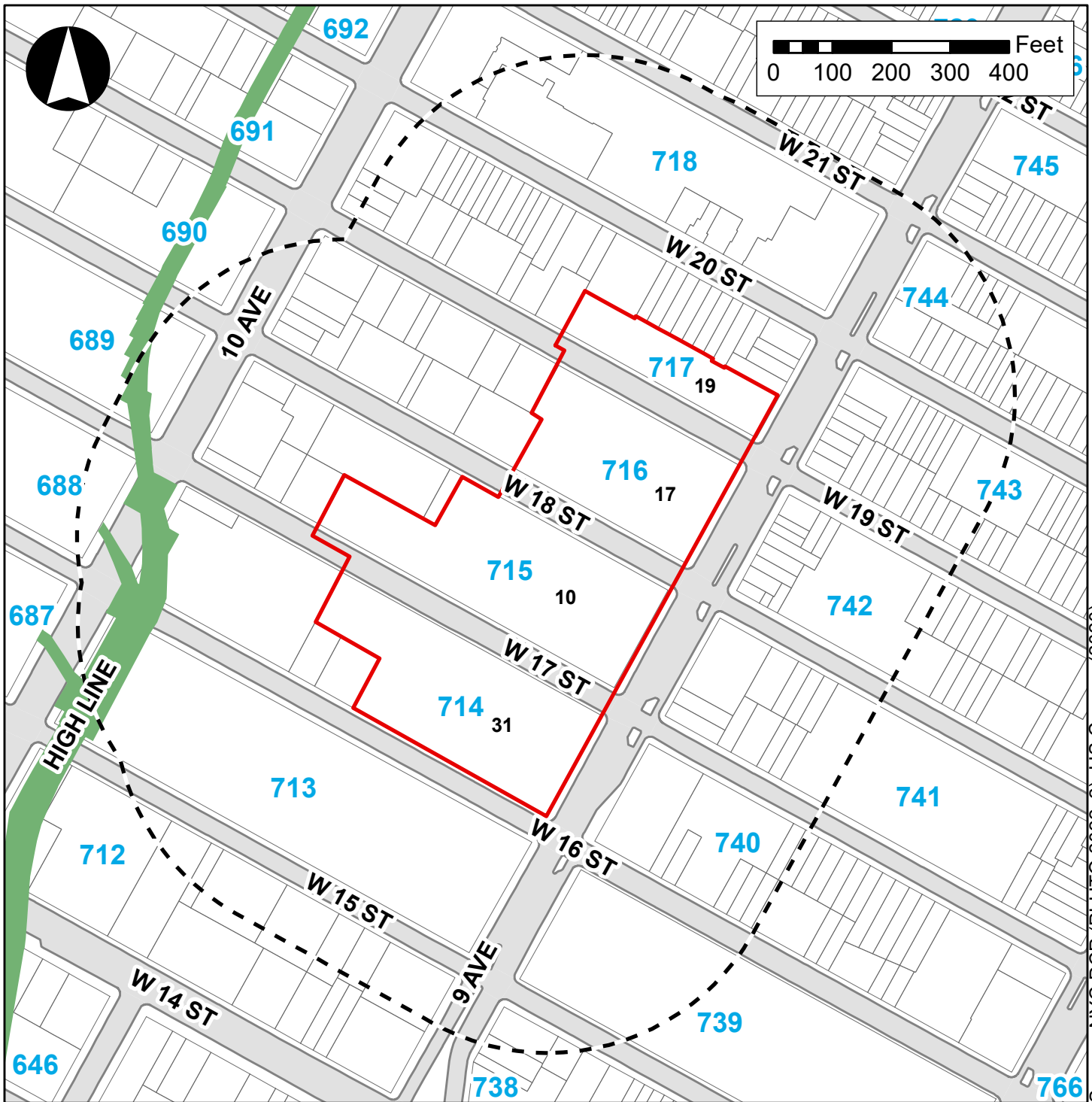
En esta sección de la EIS, se evaluarán los efectos acumulados de cada alternativa, considerados en conjunto con otros proyectos que se estén construyendo o realizando dentro de las inmediaciones y en el mismo marco temporal. Algunos de los proyectos que se incluirán en el análisis son los siguientes:

- Mejoras en mantenimiento y operaciones en los proyectos de vivienda de Fulton, Elliott, Chelsea y Chelsea Addition.
- Desarrollos privados.

F.6. Resumen de capítulos





Se prepararán diversos resúmenes de capítulos que se enfocarán en diversos aspectos de la EIS como se establece en las regulaciones y en el *Manual técnico de la CEQR*. Se estructuran de la siguiente manera:

1. *Resumen ejecutivo*. Una vez que se preparan las secciones técnicas de la EIS, se hará un borrador del resumen ejecutivo. En el resumen ejecutivo se usará material relevante del cuerpo de la EIS para describir el desarrollo y las acciones propuestas, los impactos ambientales, las medidas para mitigar los impactos y las alternativas para el desarrollo y las acciones propuestas.
2. *Impactos negativos inevitables*. Esos efectos, de haberlos, no pueden evitarse y son casi imposibles de mitigar; entonces, se incluirán en este capítulo.
3. *Compromisos irreversibles e irremediables de los recursos*. En este capítulo, nos enfocaremos en esos recursos, como la energía y los materiales de construcción, que se comprometerían irreversiblemente si el proyecto se realiza.

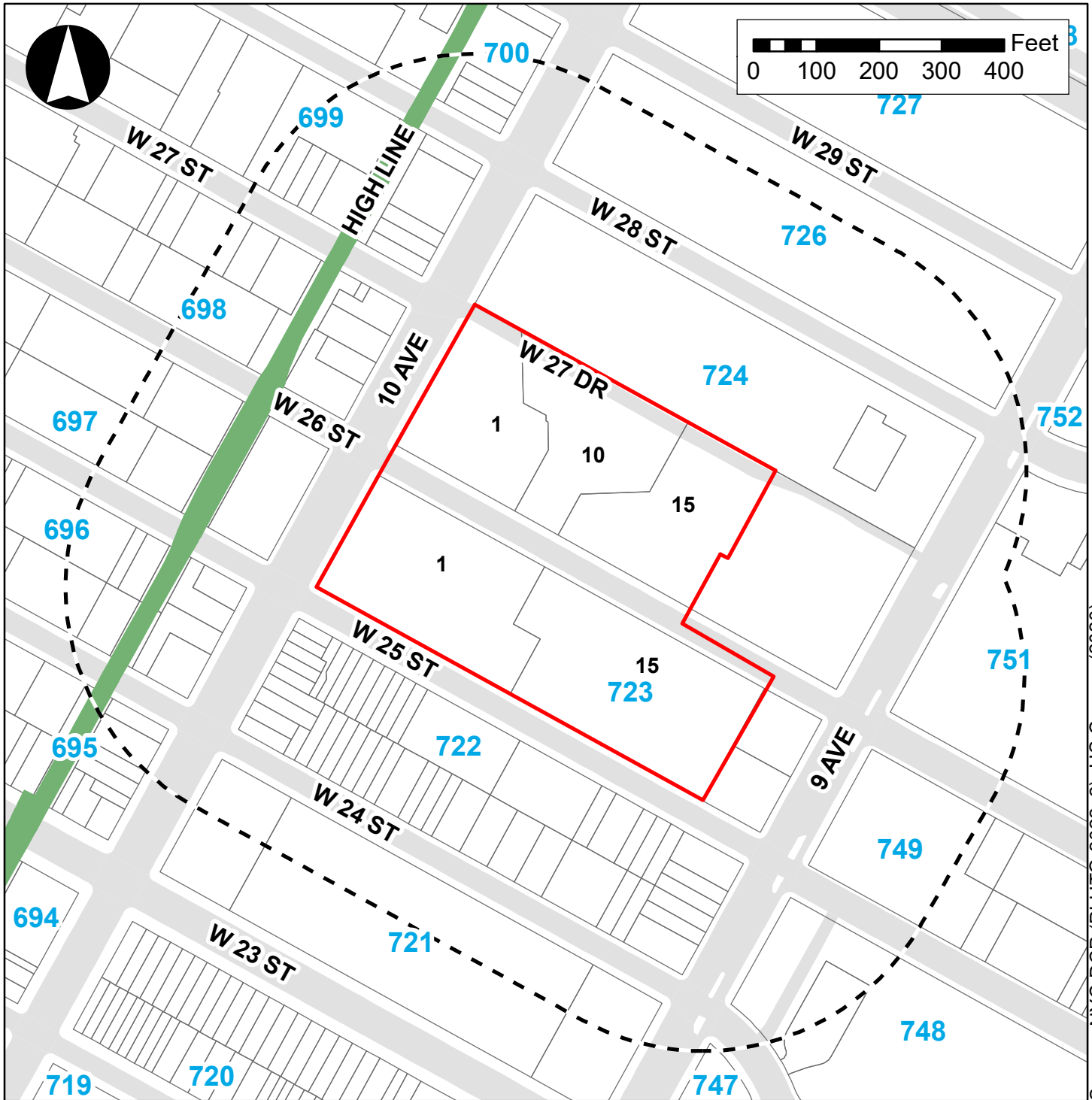


Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

Legend





-  Fulton Houses
-  400-Foot Radius
-  The High Line
- 715** Blocks
-  Lots





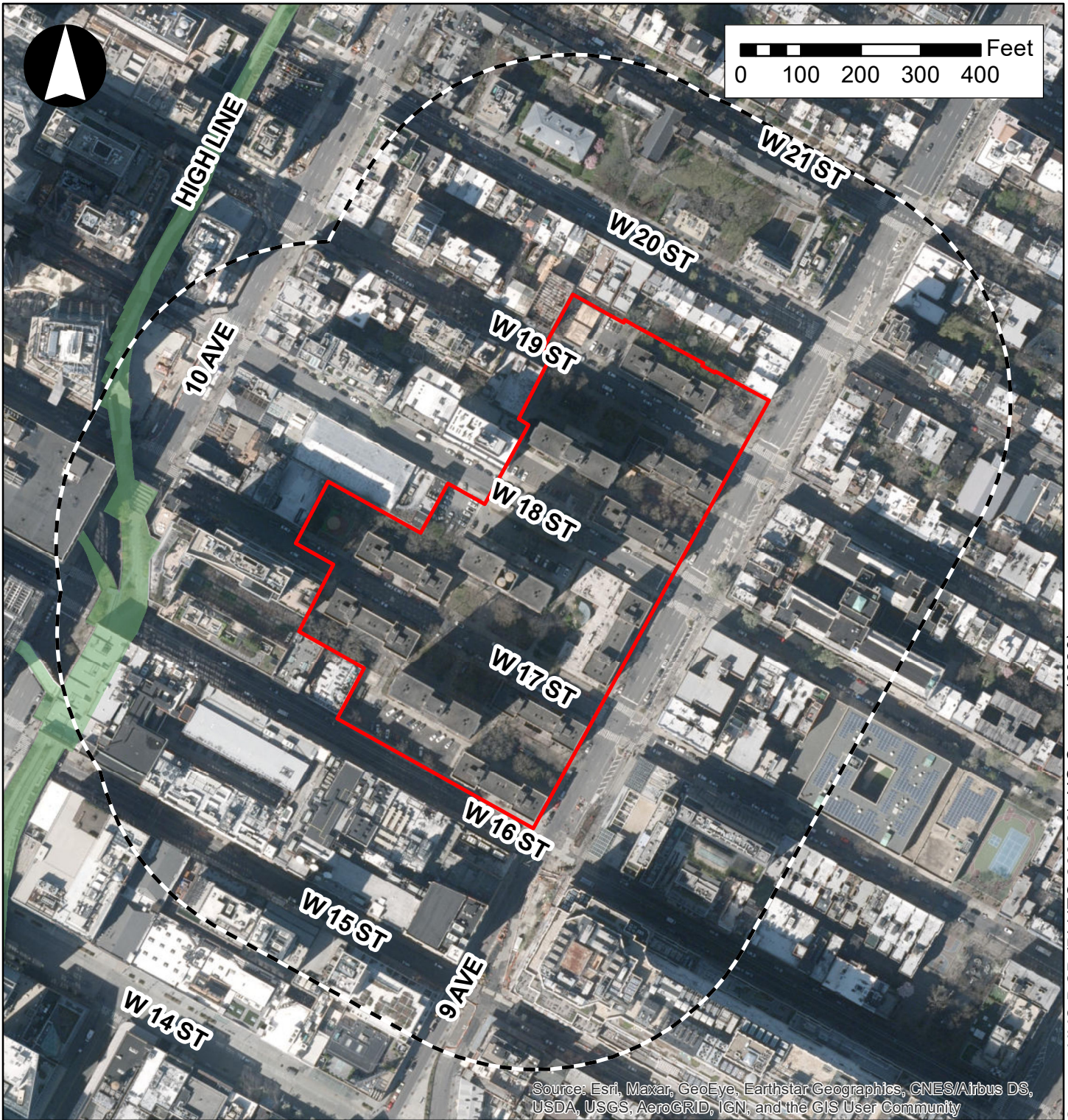
Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

Legend

-  Elliott-Chelsea Houses
-  400-Foot Radius
-  The High Line
- 724** Blocks
-  10 Lots



Aerial Photograph, Fulton Houses Project Site



Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

Legend



Fulton Houses

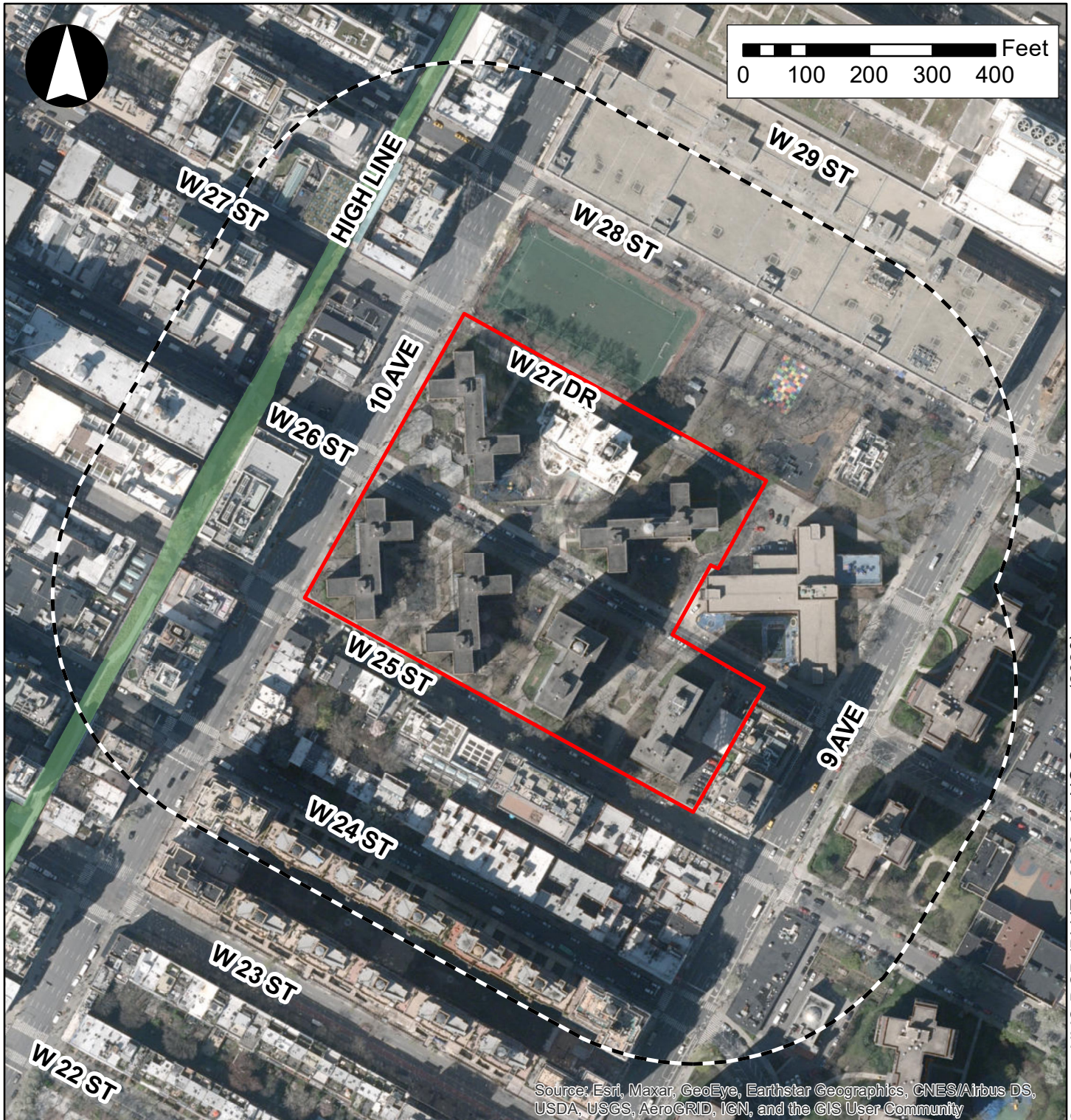


400-Foot Radius




The High Line

Aerial Photograph, Elliott-Chelsea Houses Project Site



Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

Legend

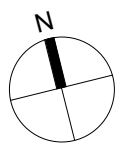
-  Elliott-Chelsea Houses
-  400-Foot Radius
-  The High Line

- LEGEND:**
- - - Proposed Maximum Max Zoning Envelope
 - Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - ⊙ **Development Envelope Height**
Illustrative Building Height (# of stories)
 - Illustrative Building Line
 - ▭ Existing Context Building
 - ▶ Residential Access Point
 - ◁ Commercial Access Point
 - ◁ Community Access Point
 - ↗ Spot Elevation/Height (relative to NAVD88)
 - ▭ Proposed Building
 - Parking Access Point
 - Loading Access (at loading berths)
 - Traffic Direction
 - Centerline of Driveway
 - ⊥ Street Sign
 - ▨ Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action
 - ▭ Proposed Curb Cut
 - ▭ Existing Curb Cut (to be relocated)
 - ▭ Existing Curb Cut (to be maintained)

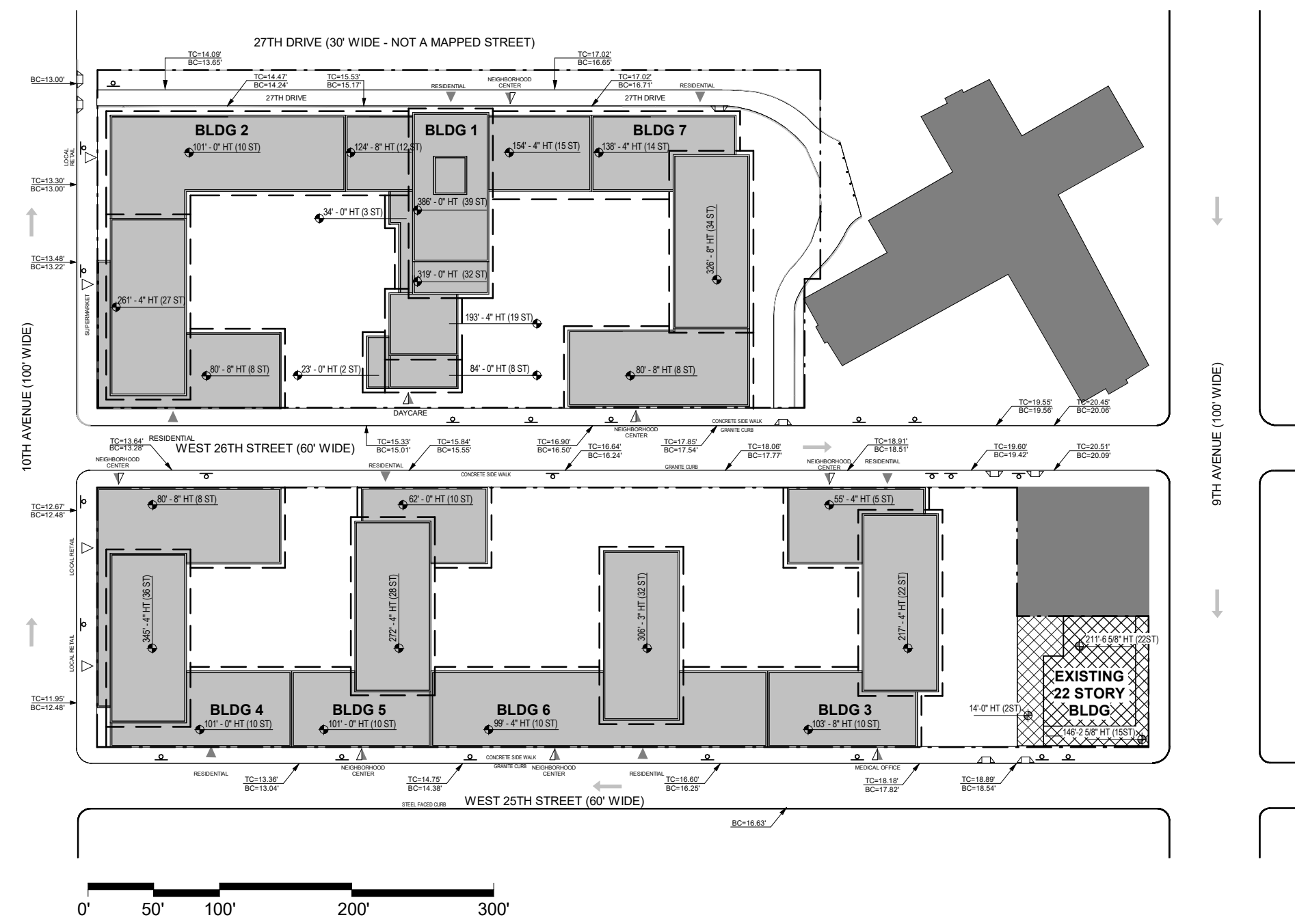
- Notes**
1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 4. Graphic scale applicable to all non-dimensioned elements.
 5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
 6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
 7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



10TH AVENUE



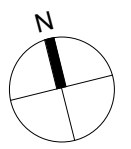
457




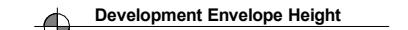



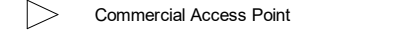

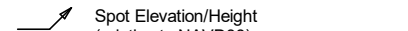
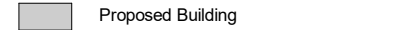
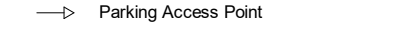
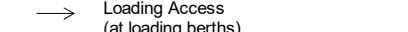



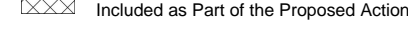
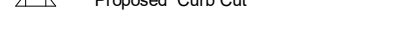
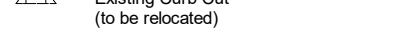
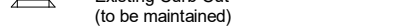
LEGEND:

- | | | | | |
|---|---------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Proposed Maximum Zoning Envelope | Existing Context Building | Spot Elevation/Height (relative to NAVD88) | Traffic Direction | Proposed Curb Cut |
| Proposed Preliminary Zoning Envelope | Residential Access Point | Proposed Building | Centerline of Driveway | Existing Curb Cut (to be relocated) |
| Development Envelope Height Illustrative Building Height (# of stories) | Commercial Access Point | Parking Access Point | Street Sign | Existing Curb Cut (to be maintained) |
| Illustrative Building Line | Community Access Point | Loading Access (at loading berths) | Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action | |

- Notes
1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 4. Graphic scale applicable to all non-dimensional elements.
 5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
 6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
 7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".

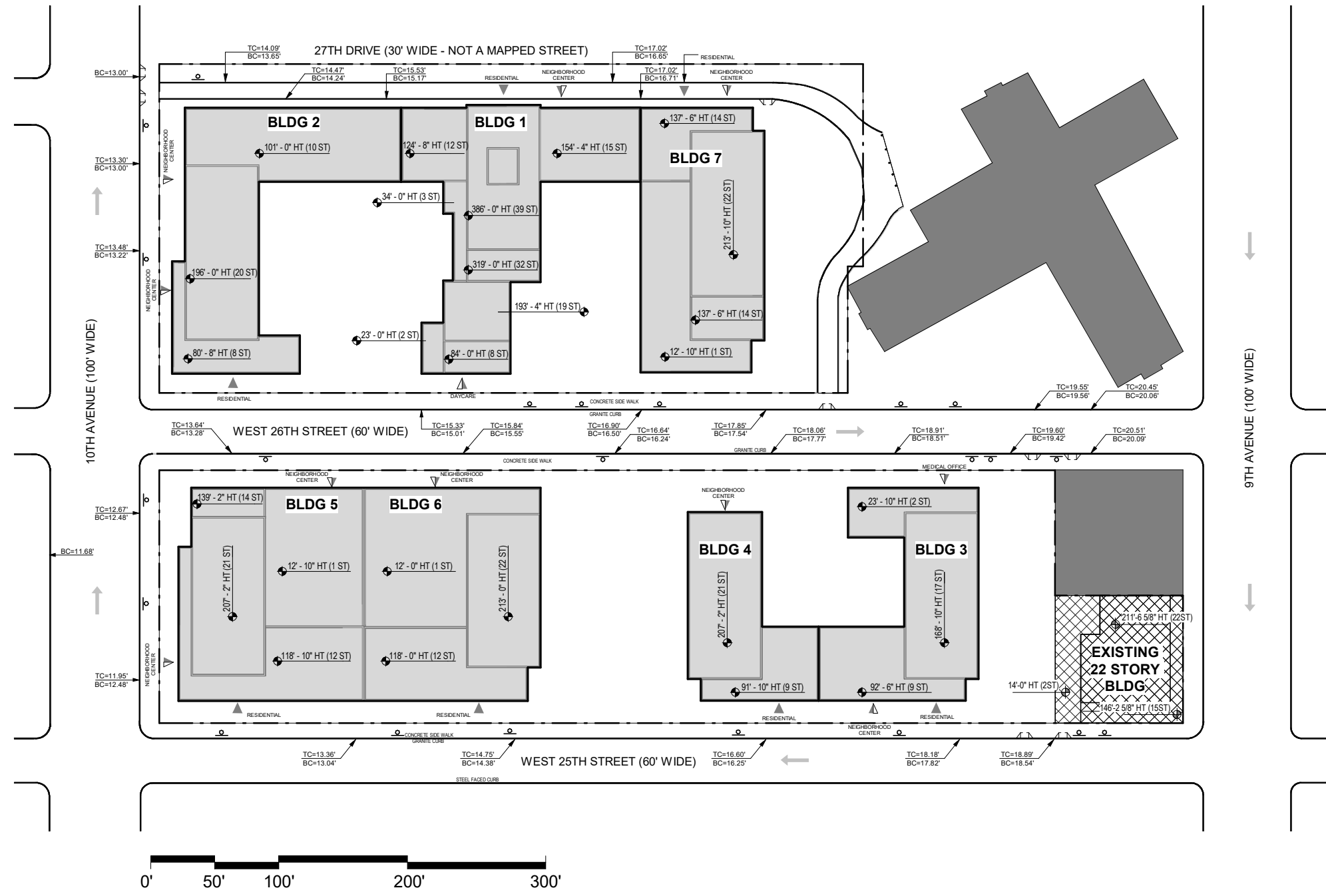


LEGEND:

-  Proposed Preliminary Zoning Envelope
-  **Development Envelope Height**
Illustrative Building Height (# of stories)
-  Illustrative Building Line
-  Existing Context Building
-  Residential Access Point
-  Commercial Access Point
-  Community Access Point
-  Spot Elevation/Height (relative to NAVD88)
-  Proposed Building
-  Parking Access Point
-  Loading Access (at loading berths)
-  Traffic Direction
-  Centerline of Driveway
-  Street Sign
-  Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action
-  Proposed Curb Cut
-  Existing Curb Cut (to be relocated)
-  Existing Curb Cut (to be maintained)

- Notes**
1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 4. Graphic scale applicable to all non-dimensional elements.
 5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
 6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
 7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



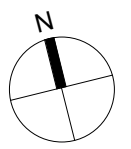


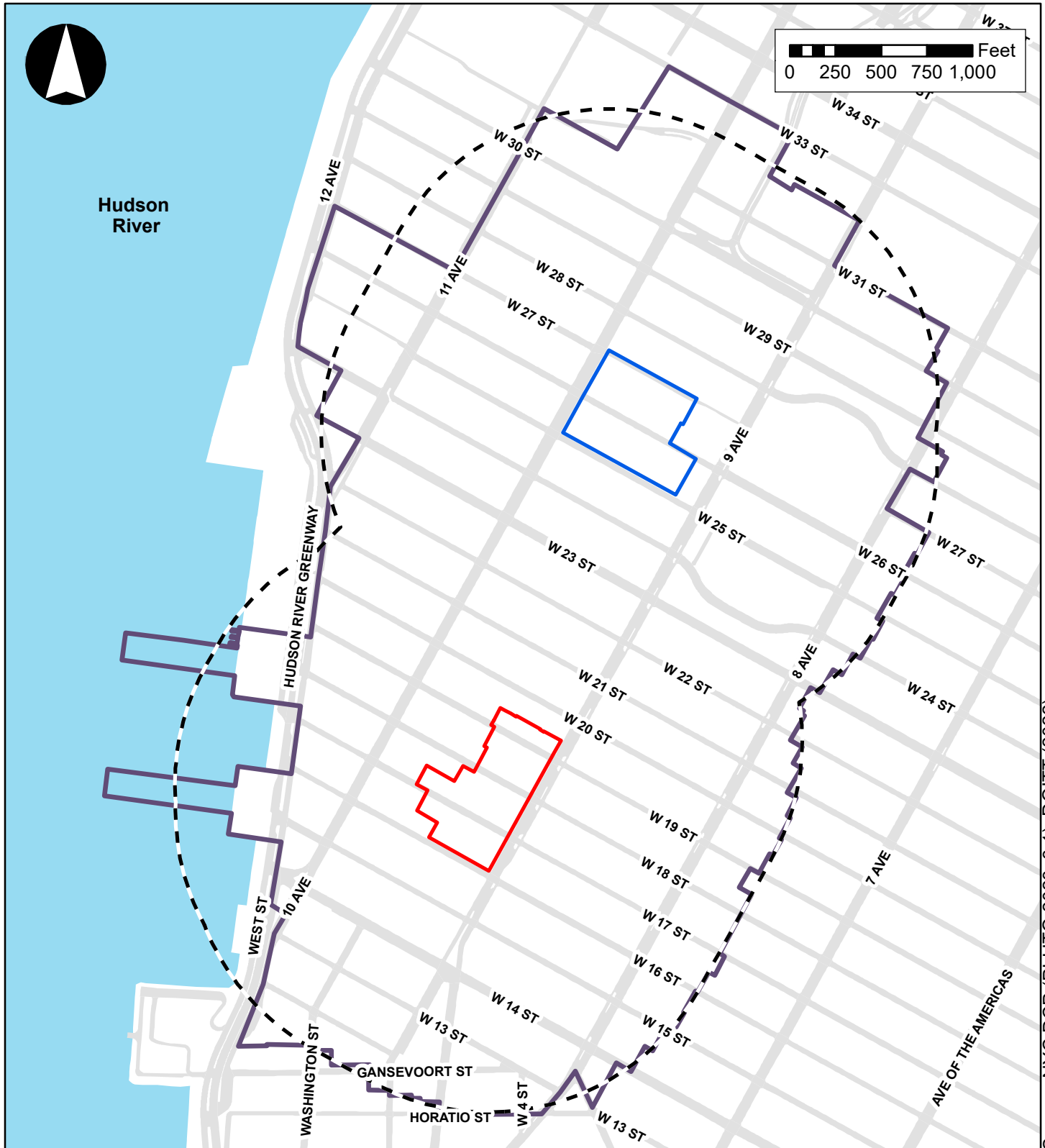
LEGEND:

- | | | | | |
|---|---------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Proposed Preliminary Zoning Envelope | Existing Context Building | Spot Elevation/Height (relative to NAVD88) | Traffic Direction | Proposed Curb Cut |
| Development Envelope Height Illustrative Building Height (# of stories) | Residential Access Point | Proposed Building | Centerline of Driveway | Existing Curb Cut (to be relocated) |
| Illustrative Building Line | Commercial Access Point | Parking Access Point | Street Sign | Existing Curb Cut (to be maintained) |
| | Community Access Point | Loading Access (at loading berths) | Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action | |

Notes




- Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NAVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
- Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
- Location of bulkheads illustrative and subject to change.
- Graphic scale applicable to all non-dimensional elements.
- The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
- Entrances to proposed buildings are illustrative.
- For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".

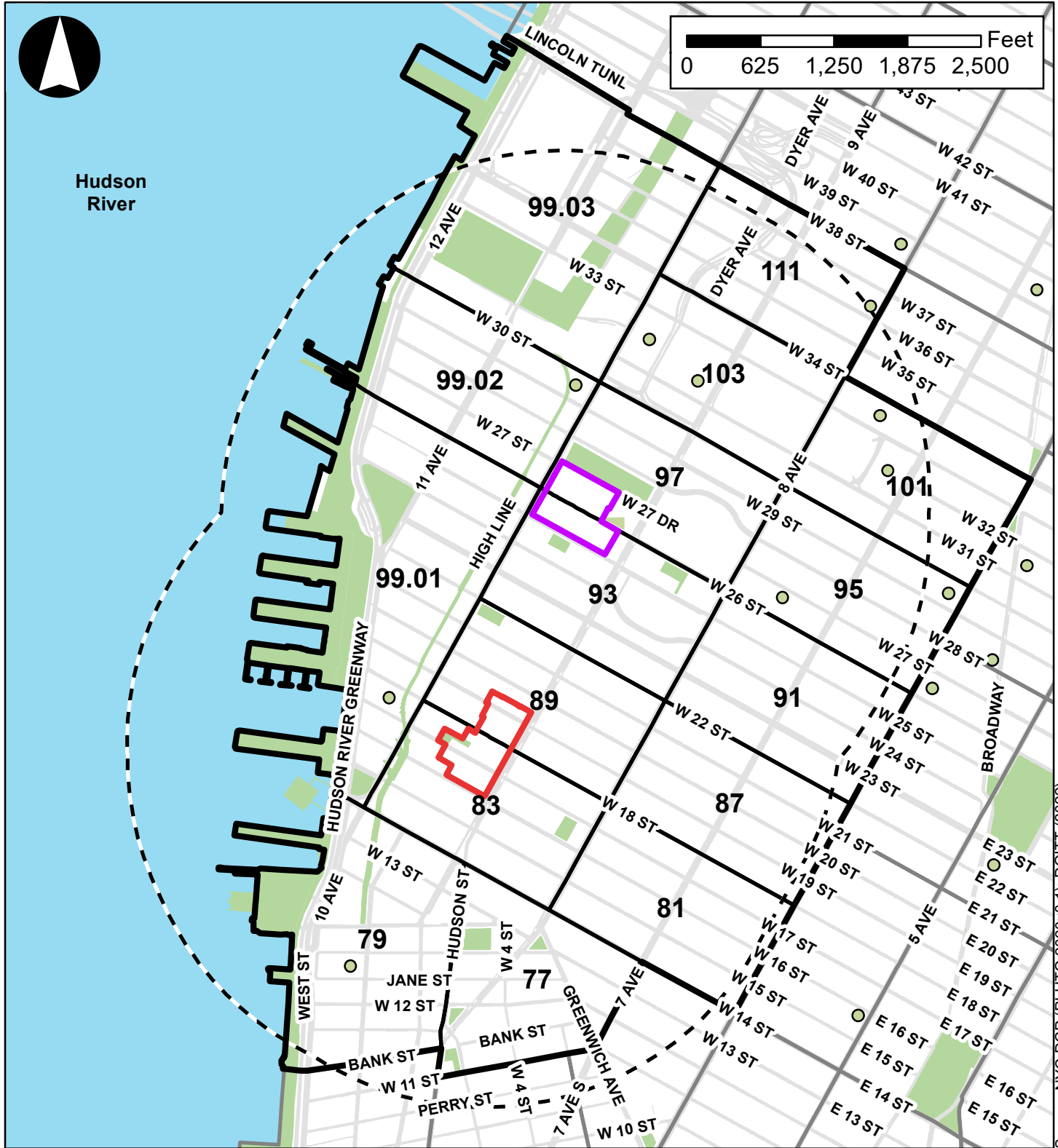




Source: NYC DCP (PLUTO 2023v3.1); DOITT (2022)

Legend

-  Elliott-Chelsea Houses
-  Fulton-Houses
-  1/4-Mile Radius
-  Land Use Study Area



Source: NYC DCP (PLUTO 2023v3.1); DOITT (2022)

Legend

- Elliott-Chelsea Houses
- Fulton Houses
- 1/2-Mile Radius
- 83 Residential Open Space Study Area
- Census Tracts
- Open Space Resources
- Privately Owned Public Space (POPS)