

A. INTRODUCCIÓN

El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) de la Ciudad de Nueva York, como entidad responsable del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de Estados Unidos (EE. UU.) y organismo líder en virtud de la Ley Nacional de Política Ambiental (National Environmental Policy Act, NEPA) de 1969, de conformidad con el Título 24 del Código de Reglamentaciones Federales, Sección 58.2(a)(7) [Título 24 del CFR 58.2(a)(7)] y la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Authority, NYCHA), en calidad de patrocinadora local del proyecto y organismo líder conjunto de conformidad con el Título 40 del CFR 1501.7(b), han elaborado la presente Declaración de Impacto Ambiental (Environmental Impact Statement, EIS) para el Proyecto de Rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses (en adelante, el “Proyecto propuesto”) en el vecindario de Chelsea de Manhattan, Nueva York. El Proyecto propuesto que se evalúa en la presente EIS incluye la demolición escalonada y el reemplazo completo de los espacios residenciales y comunitarios existentes en las urbanizaciones Fulton, Elliott, Chelsea y Chelsea Addition Houses de NYCHA (denominadas, de forma colectiva, los sitios del proyecto), así como el desarrollo escalonado de nuevos edificios de uso mixto que crearían nuevas unidades residenciales permanentes accesibles y por el precio de mercado, así como nuevos usos comerciales, espacios comunitarios adicionales y espacios abiertos accesorios. Como parte del Programa Compromiso Conjunto de Asequibilidad Permanente (Permanent Affordability Commitment Together, PACT), la NYCHA, una corporación de beneficio público del Estado de Nueva York, prevé presentar una o varias solicitudes ante el HUD para la enajenación de propiedades de vivienda pública, según lo autorizado por la Sección 18 de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937, según enmiendas, y las reglamentaciones de implementación que constan en el Título 24 del CFR, Parte 970 (Sección 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, según enmiendas, para la conversión de subvenciones en virtud de la Sección 9 de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937 (Título 42, Código de Estados Unidos, Sección 1437g [Título 42 del USC § 1437g]) en subvenciones de cupones basados en proyectos (project-based vouchers, PBV) en virtud de la Sección 8 de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937 (Título 42 del USC § 1437f). En virtud del programa PACT, la 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 aprobaciones planificadas en los sitios del proyecto asistidos por el HUD requieren autorización ambiental en virtud de la NEPA.

Además de las aprobaciones del HUD, el Proyecto propuesto requiere medidas discrecionales, incluidas las aprobaciones de la Junta de la NYCHA, y puede requerir las aprobaciones de uso de suelo de la Ciudad de Nueva York, sujetas a la alternativa elegida para el Proyecto propuesto. Si se elige la alternativa de rezonificación o la alternativa de masa edificable a mitad de manzana (descritas en más detalle en el **Capítulo 02.0, “Alternativas del proyecto”**) para ejecutar el Proyecto propuesto, también se llevaría adelante una solicitud de uso del suelo en la que constarían cambios de zonificación aprobados mediante el Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP) de la Ciudad de Nueva York. Dicha solicitud incluiría modificaciones del mapa de zonificación y del texto, así como un permiso especial de zonificación para un desarrollo general a gran escala. Además, en una fecha posterior, se podría procurar obtener financiación pública discrecional para el Proyecto propuesto a través de una o más de las siguientes agencias públicas: el HUD, la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (Division of Housing and Community Renewal, HCR) del Estado de Nueva York, la Agencia de Financiación de Vivienda (Housing Finance Agency, HFA) del Estado de

Nueva York, la Corporación para el Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (Housing Development Corporation, NYCHDC) y el HPD. Además, se indica como posible aprobación necesaria una anulación de la zonificación por parte del alcalde (Mayoral Zoning Override, MZO) para abordar, por ejemplo, condiciones provisorias no cumplidas en los sitios del proyecto durante el período de construcción.

El Proyecto propuesto afectaría a dos campus de la NYCHA: Fulton Houses (sitio del proyecto Fulton Houses) y Elliott Houses, Chelsea Houses y Chelsea Addition Houses (de manera colectiva, sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses).

Sitios del Proyecto propuesto

El sitio del proyecto de Fulton Houses y el de Elliott-Chelsea Houses están separados por aproximadamente $\frac{1}{4}$ de milla. Su nombre formal es Robert S. Fulton Houses, y el Sitio del proyecto de Fulton Houses finalizó en 1965. Se trata de un desarrollo de “torres en el parque” con espacios abiertos accesorios para los residentes del edificio, entre los que se incluyen un patio de juegos, una cancha de básquetbol, paisajes, sitios donde sentarse, senderos para caminar, estacionamientos y zonas complementarias.

El sitio del proyecto Fulton Houses ocupa parte de cuatro manzanas delimitadas por W. 20th Street al norte, 9th Avenue al este, W. 16th Street al sur y 10th Avenue al oeste. Los usos del Sitio del proyecto de Fulton Houses incluye 944 unidades de vivienda (Dwelling Units, DU) de NYCHA, 14,634 pies cuadrados brutos (gsf) de espacio central del vecindario y 95 estacionamientos complementarios. El sitio del proyecto Fulton Houses incluye 12 edificios existentes, de los cuales 10 son edificios de apartamentos residenciales, un edificio mixto de viviendas e instalaciones comunitarias y un edificio de almacenamiento/mantenimiento, de entre 1 y 25 pisos. El edificio más alto mide 232 pies.

Las John Lovejoy Elliott Houses (finalizadas en 1947), las Chelsea Houses (finalizadas en 1964) y las Chelsea Addition Houses (finalizadas en 1968) se administran como una sola entidad (Elliott-Chelsea Houses) y componen el sitio del proyecto 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 el lugar. El sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses ocupa parte de dos manzanas delimitadas por Chelsea Park al norte, 9th Avenue al este, W. 25th Street al sur y 10th Avenue al oeste. Los usos del Sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses incluye 1,112 unidades de vivienda de NYCHA, 42,225 gsf para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, y 10,300 gsf de guardería. El sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses incluye 10 edificios existentes, siete de ellos apartamentos residenciales, dos de instalaciones comunitarias y uno de almacenamiento/mantenimiento, de entre 1 y 21 pisos. El edificio más alto mide 223 pies.

Dentro de sus límites norte y noreste, el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses incluye W. 27th Drive, un estrecho camino privado de sentido único que se extiende en dirección norte desde W. 26th Street aproximadamente 260 pies al oeste de 9th Avenue hasta una distancia de aproximadamente 220 pies, donde posteriormente se curva hacia el oeste y se extiende hasta la intersección de 10th Avenue y W. 27th Street. W. 27th Drive separa físicamente el complejo de otros dos sitios de propiedad pública: Escuela Pública (Public School, PS) 33, una escuela y patio de juegos hacia el este, y Chelsea Park, un parque bajo la jurisdicción del Departamento de Parques y Ocio de la Ciudad de Nueva York (NYC Parks) hacia el norte.

En total, los sitios del proyecto incluyen 22 edificios existentes, que constan de 17 edificios de apartamentos residenciales, un edificio mixto de viviendas e instalaciones comunitarias, 2 edificios de instalaciones comunitarias y 2 edificios de almacenamiento/mantenimiento, de entre 1 y 25 pisos. El

edificio más alto mide 232 pies. Los usos combinados existentes en los sitios del proyecto incluyen 2,056 unidades de vivienda de la NYCHA, 56,859 pies cuadrados de espacio para centros vecinales, 10,300 pies cuadrados de espacio para guarderías y 95 estacionamientos complementarios. En el **Capítulo 04.0, “Marco de análisis”**, se ofrece información más detallada sobre los sitios del proyecto.

B. PROPÓSITO Y NECESIDAD

Después de más de 60 años de uso, los edificios y las viviendas de los sitios del proyecto se han deteriorado gravemente y resultan deficientes. Para tratar de manera eficaz los problemas permanentes en los edificios, resultarían necesarias medidas de reparación sustancial, rehabilitación y abordaje de los inconvenientes para los residentes. Los problemas permanentes incluyen moho generalizado y fugas, presencia de pintura a base de plomo, así como ineficiencia de muchos sistemas de edificios, incluidos, entre otros, ascensores, calefacción, ventilación, sistemas mecánicos y eléctricos, y accesorios y electrodomésticos. En conjunto, estos problemas afectan de forma negativa la calidad de vida de los residentes.

Como se ha indicado anteriormente, el Proyecto propuesto conllevaría la demolición escalonada y el reemplazo de todas las DU de la NYCHA existentes. Las DU de la NYCHA existentes se reemplazarían por DU de PBV de la Sección 8 a través del Programa PACT y se reservarían para los residentes actuales de Fulton House y Elliott-Chelsea Houses (Fulton and Elliott-Chelsea, FEC) de la NYCHA. En los sitios del proyecto también se construirían nuevas viviendas accesibles y con precio de mercado, así como espacios abiertos accesorios, nuevas instalaciones comunitarias y nuevos usos comerciales. El propósito y la necesidad del Proyecto propuesto son los siguientes:

- Mejorar la calidad de vida y la estabilidad de vivienda de los actuales residentes de FEC mediante la construcción de nuevas DU de PBV de la Sección 8 en nuevos edificios que ofrecerían mejores distribuciones, ventilación, eficiencia energética, calefacción y refrigeración controladas por los residentes, nuevos electrodomésticos en cada apartamento, servicios de áreas comunes, grandes espacios comunitarios de usos múltiples y espacio en la azotea para los residentes, a la vez que preservarían la accesibilidad permanente y los derechos de los residentes en virtud del programa PACT.
- Facilitar la construcción de unidades de vivienda accesibles adicionales y permanentes que se necesitan de forma crítica, así como viviendas con precio de mercado que apoyarían financieramente los componentes del PACT y de vivienda accesible del Proyecto propuesto.
- Facilitar el desarrollo de espacios comerciales e instalaciones comunitarias adicionales para los residentes y la comunidad de las inmediaciones.

Proceso de identificación del Proyecto propuesto y sus alternativas

El Proyecto propuesto surge de un extenso proceso de participación pública llevado a cabo entre 2019 y 2023, que incluyó consultas con residentes de la NYCHA, funcionarios electos, representantes de las comunidades y organizaciones y defensores de viviendas. Las partes interesadas participaron en reuniones semanales para recopilar comentarios, analizar la financiación del proyecto y elaborar estrategias sobre cómo abordar las necesidades de capital de los edificios existentes. Se recomendó, entre otras cosas, que FEC se incluyera en el programa PACT de la NYCHA para rehabilitar las DU dentro de los edificios existentes y se identificaron las ubicaciones adecuadas y las directrices de diseño para el nuevo desarrollo de uso mixto.

En 2019, las partes interesadas involucradas en estas consultas permanentes y la NYCHA acordaron enviar una solicitud de propuestas (Request for Proposals, RFP) para seleccionar un Socio PACT que

vuelva a habilitar el 100 % 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 de la NYCHA. A finales de 2021, la NYCHA, de acuerdo con los residentes de FEC, seleccionó a Elliott Fulton LLC como Socio PACT.

Después de la designación por parte de la NYCHA, el Socio PACT completó un proceso de diligencia debida previo al diseño de cinco meses que reveló importantes necesidades adicionales de reparación de capital que no se habían identificado previamente. En el estudio también se determinó que la renovación de los edificios existentes requeriría una amplia reubicación temporal de los residentes y un plazo considerablemente más extenso debido a las condiciones particulares de los principales sistemas del edificio. Como resultado, los líderes de los residentes trabajaron con el Socio PACT para identificar soluciones de desarrollo alternativas que ofrecieran un medio viable para corregir el deterioro de los sitios del proyecto y, al mismo tiempo, crear y mantener viviendas accesibles de alta calidad y financieramente sostenibles a largo plazo, y también permitir a los residentes decidir su opción preferida de cara al futuro.

En 2023, el Socio PACT continuó en contacto con los residentes, con la NYCHA y con el Consejo de Planificación y Viviendas de los Ciudadanos (Citizens Housing and Planning Council, CHPC)¹ en un proceso para que los residentes de NYCHA determinen el futuro de sus hogares y decidan volver a desarrollar por completo los complejos de edificios o rehabilitar los edificios existentes como se contempló originalmente. El Socio PACT y la NYCHA celebraron sesiones informativas, encuestaron a miles de residentes y enviaron por correo paquetes informativos a todos los apartamentos de los sitios del proyecto, en varios idiomas, para informar a los residentes de la NYCHA y a la comunidad de las inmediaciones sobre las opciones en consideración. Los residentes podían indicar su preferencia entre la construcción de nuevos edificios o la rehabilitación de los existentes. Si los residentes elegían la construcción de nuevos edificios, podían elegir entre dos variantes de planes de nueva construcción que proporcionarían a los residentes de la NYCHA nuevas unidades y también permitirían el desarrollo de más viviendas accesibles y con precio de mercado: una que requería una rezonificación y otra que se desarrollaría sin rezonificación. La mayoría de los residentes encuestados se mostraron a favor de la construcción de nuevos edificios de PBV de la Sección 8 en los sitios del proyecto y, de esa mayoría, un mayor número eligió la propuesta de rezonificación. Como resultado de este proceso, se identificaron una alternativa de rezonificación y una alternativa de no rezonificación para satisfacer el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto.

Posteriormente, durante el proceso de delimitación del alcance de la presente EIS, varios participantes del Borrador del Alcance del Trabajo (Draft Scope of Work, DSOW) para la Preparación de una EIS solicitaron que se analizara una disposición diferente de la masa edificable para el Proyecto propuesto, en particular para el sitio del proyecto Fulton Houses. En respuesta, la NYCHA y el Socio PACT identificaron una alternativa de masa edificable a mitad de manzana que tendría el mismo programa de desarrollo que la alternativa de rezonificación, pero con una disposición diferente de la masa edificable en el sitio del proyecto Fulton Houses, con la ubicación de los edificios más altos en áreas a mitad de manzana en lugar de a lo largo de 9th Avenue, como se proponía en la alternativa de rezonificación. Esta alternativa tendría una disposición de masa edificable idéntica a la de la alternativa de rezonificación en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses.

El nivel de financiación necesario para las renovaciones requeridas y el mantenimiento a largo plazo de las unidades de vivienda de la NYCHA y los sistemas de construcción existentes no puede lograrse sin el Proyecto propuesto. Además, incluso si se contara con financiación para renovaciones en el lugar a través de una conversión del PACT, algunos sistemas críticos de edificios obsoletos no podrían actualizarse lo

¹ El CHPC es una organización de investigación y educación sin fines de lucro enfocada en la política de vivienda y planificación de la Ciudad de Nueva York.

suficiente como para satisfacer las necesidades a largo plazo o incluso a corto plazo. Además, el desarrollo de nuevos edificios requeriría una cantidad significativamente menor de reubicaciones temporales en comparación con lo que se requeriría para la rehabilitación, y ofrecería ciclos de vida de los edificios más extensos, una mejor eficiencia energética y condiciones superiores para los residentes. El Proyecto propuesto ofrece el importante beneficio adicional de una cantidad sustancial de nuevas unidades accesibles de forma permanente, en un contexto de tasas de vivienda desocupadas históricamente bajas.² Por último, el Proyecto propuesto también facilita la construcción de DU por un precio de mercado para respaldar financieramente el PACT y los nuevos componentes de vivienda accesible del Proyecto propuesto.

Por lo tanto, el HPD, la NYCHA y el Socio PACT, de acuerdo con los líderes de las asociaciones de inquilinos de Fulton y Elliott-Chelsea, proponen el Proyecto propuesto que se identifica en esta EIS y se describe en más detalle en el **Capítulo 02.0**.

En el **Capítulo 03.0, “Proceso, coordinación y participación pública”**, hay una lista detallada de las reuniones de extensión comunitaria y participación pública y demás actividades integrales para el desarrollo del Proyecto propuesto, así como un debate de las aprobaciones requeridas.

C. ALTERNATIVAS DEL PROYECTO

Existen seis alternativas para el Proyecto propuesto: Alternativa 1: Alternativa de no acción; Alternativa 2: Alternativa de rezonificación; Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación; Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana; Alternativa 5: Alternativa de rehabilitación y relleno; y Alternativa 6: Alternativa de impactos adversos no graves. Como se analiza en más detalle a continuación, las alternativas 1, 2, 3, 4 y 5 se analizan de forma más pormenorizada en la EIS. La Alternativa 6 se describe en el **Capítulo 02.0**, pero no se analiza en la EIS.

En general, las alternativas seleccionadas para un análisis detallado en una EIS son las que son viables y satisfacen razonablemente el propósito y la necesidad del proyecto en cuestión.

El análisis de alternativas también se utiliza como herramienta para seleccionar una alternativa preferida identificando tanto los beneficios como los efectos asociados a cada una de las alternativas analizadas. Las alternativas de rezonificación, de no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana están siendo consideradas para la implementación del Proyecto propuesto. La EIS final (Final EIS, FEIS) determinará la alternativa preferida.

La Alternativa 1, la alternativa de no acción, que sirve de referencia para comparar los efectos de las demás alternativas, se produciría en ausencia de las autorizaciones discrecionales propuestas y de la implementación del Proyecto propuesto. Esta alternativa supone que se mantendrían los usos, las poblaciones de usuarios y los edificios existentes en los sitios del proyecto y que no se produciría ningún nuevo desarrollo en los sitios del proyecto para 2041 (el año de análisis de construcción del Proyecto propuesto).

Las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana (Alternativas 2, 3 y 4) son todas las alternativas que se barajan para la implementación del Proyecto propuesto porque satisfarían el propósito y la necesidad de este. En estas alternativas, se reemplazarían

² Encuesta de Viviendas y Unidades Desocupadas de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing and Vacancy Survey, NYCHVS) de 2023. Consulte: <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf> and <https://www.nyc.gov/site/hpd/news/007-24/new-york-city-s-vacancy-rate-reaches-historic-low-1-4-percent-demanding-urgent-action-new#/0>

todos los usos residenciales y de instalaciones comunitarias existentes. Las diferencias entre estas tres alternativas son: (1) la cantidad de nuevo desarrollo (progresivo) que se produciría, (2) la disposición del plano del sitio y la distribución de la masa edificable, y (3) si dicho desarrollo requeriría aprobaciones discrecionales del uso del suelo de conformidad con el Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo (ULURP) de la Ciudad. El **Capítulo 01.0, “Propósito y necesidad del Proyecto propuesto”**, brinda información adicional sobre el proceso que motivó la identificación de estas alternativas.

La Alternativa 5, la Alternativa de rehabilitación y relleno, se identifica y evalúa en la presente EIS en respuesta a los comentarios de la Junta Comunitaria 4 de Manhattan y demás sobre el DSOW. Estas personas solicitaron que la EIS estudiara una alternativa compatible con la propuesta de desarrollo que el Socio PACT identificó en su respuesta a la RFP de 2021. Esta propuesta de desarrollo implicaba la renovación integral de los edificios de la NYCHA existentes en los sitios del proyecto como parte del programa PACT y la construcción de un nuevo edificio residencial, además de nuevos espacios de relleno con usos comerciales y de instalaciones comunitarias.

Como se analiza en más detalle en esta EIS, la NYCHA y el HPD han determinado que la Alternativa de rehabilitación y relleno no cumpliría con el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto, según se identifica en el DSOW, ya que resultaría inviable desde el punto de vista financiero y logístico. Esta alternativa no crearía suficientes viviendas con precio de mercado para respaldar financieramente el PACT y los componentes de vivienda accesible del proyecto, y las renovaciones de las unidades de vivienda (dwelling units, DU) no serían económicamente factibles y no resolverían las deficiencias a largo plazo de las estructuras de los edificios existentes. Esta alternativa tampoco aumentaría sustancialmente la cantidad de nuevas viviendas accesibles en lugares donde existen oportunidades para tales aumentos. No obstante, para responder a los comentarios sobre el DSOW, la Alternativa de rehabilitación y relleno se describe a continuación y se analiza en más detalle en el **Capítulo 05.22, “Análisis de alternativas de rehabilitación y relleno”**.

A fin de aportar un análisis conservador, cada alternativa indica un programa de desarrollo que refleje el programa de desarrollo máximo que se esperaría razonablemente. Con respecto a la alternativa de rezonificación, la alternativa de no rezonificación y la alternativa de masa edificable a mitad de manzana, todas las cuales implican el reemplazo de todos los edificios existentes, el Socio PACT se ha comprometido a una conversión uno a uno de las 2,056 DU de FEC de la NYCHA existentes a DU de PBV de la Sección 8. Asimismo, se compromete a reemplazar, en pies cuadrados (square foot, sf) útiles como mínimo, los usos de las instalaciones comunitarias actualmente administradas por Hudson Guild, dentro de los primeros edificios nuevos (es decir, Fulton 1 y Elliott-Chelsea 1). Además, para los usos residenciales de ingresos mixtos, comerciales y demás instalaciones comunitarias (centro vecinal, guardería y consultorio médico) dentro de estas alternativas, los programas de desarrollo reflejan los usos previstos y representan un peor caso razonable en términos de los efectos probables del Proyecto propuesto.

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 efectos ambientales previstos, sin esperar una acción de su parte. También establece el contexto para evaluar y comparar los efectos ambientales entre las alternativas. Esta alternativa se analizará a lo largo de toda la EIS.

La Alternativa de no acción supone que, sin la implementación de una de las alternativas del Proyecto propuesto, los sitios del proyecto permanecerían en su estado actual, los edificios existentes no se reemplazarían ni se demolerían y no se llevaría a cabo ningún nuevo desarrollo en los sitios del proyecto. Además, no habría grandes mejoras de capital, rehabilitaciones ni renovaciones sujetas a aprobaciones

discrecionales, como el programa de rehabilitación PACT. La financiación de las renovaciones de las unidades de vivienda de la NYCHA subvencionadas actualmente en virtud de la Sección 9 depende de la asignación del gobierno federal a través de subvenciones federales anuales de capital, que históricamente han disminuido y no han podido seguir el ritmo de las crecientes necesidades. Para 2023, la NYCHA recibió \$753 millones en concepto de subvenciones de capital federales para todo su inventario de propiedades de vivienda pública, que abarca 2,411 edificios en 335 urbanizaciones con 177,569 unidades de vivienda en toda la Ciudad de Nueva York. De estos \$753 millones, solo aproximadamente el 40 % (o \$301 millones) está disponible para que se emplee en proyectos y mejoras de capital.

Con la alternativa de no acción, los edificios del sitio del proyecto seguirían financiándose en virtud del programa de la Sección 9 del HUD, lo que limitaría la capacidad para abordar las necesidades de capital de una manera distinta de la actual. En este sentido, las condiciones subyacentes que enfrentan los edificios obsoletos en los sitios del proyecto no se resolverían y, por lo tanto, la Alternativa de no acción no cumpliría con el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto.

Programa de desarrollo

En resumen, la Alternativa de no acción incluye 22 edificios existentes, compuestos por 17 edificios de apartamentos residenciales, un edificio mixto residencial y de instalaciones comunitarias, dos edificios de instalaciones comunitarias y dos edificios de almacenamiento/mantenimiento, de entre 1 y 25 pisos. El edificio más alto del sitio mide 232 pies. El sitio del proyecto en la alternativa de no acción seguiría incluyendo 2,056 unidades de vivienda de la NYCHA, 56,859 pies cuadrados brutos (gross square feet, gsf) de espacio de centro vecinal, 10,300 gsf de guarderías y 95 estacionamientos complementarios. Hudson Guild, una organización comunitaria de servicios sociales arraigada y enfocada principalmente en el vecindario de Chelsea, responde por los usos de las instalaciones comunitarias.

La EIS evalúa las condiciones de la Alternativa de no acción en el año de análisis 2041 sin el Proyecto propuesto, incluidos otros proyectos independientes del Proyecto propuesto que se están construyendo o puestos en marcha dentro del mismo vecindario y en el mismo período. Estos “proyectos de no acción” se describen como parte de la alternativa de no acción en el **Capítulo 05.01, “Uso del suelo, zonificación y política pública”**, e incluyen el proyecto “Mejoras de mantenimiento y operaciones en Fulton, Elliott, Chelsea y Chelsea Addition Houses”, así como urbanizaciones previstas y en curso, además de otros cambios en los alrededores que afectarían a las distintas áreas de estudio del Capítulo de categorías de impacto.

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación

Esta alternativa requeriría, además de las aprobaciones de la NYCHA y el HUD, aprobaciones discrecionales de uso del suelo por parte de la Ciudad de Nueva York a través del Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo (ULURP), que se espera que incluyan modificaciones del mapa de zonificación y del texto y un permiso especial de zonificación para un Desarrollo General a Gran Escala (Large Scale General Development, LSGD). El **Capítulo 05.01** ofrece más detalles sobre estas autorizaciones en la **Sección E, “Efectos ambientales”**. Esta alternativa se analizará a lo largo de toda la EIS.

En la alternativa de rezonificación, se llevaría a cabo la demolición escalonada y el reemplazo de todos los edificios existentes, las DU y los espacios de las instalaciones comunitarias en los sitios del proyecto. Todas las DU de la NYCHA existentes se reemplazarían por DU de PBV de la Sección 8 en edificios nuevos a través del Programa PACT y se reservarían para los residentes existentes de FEC. Además, se construirían nuevos edificios de uso mixto e ingresos mixtos que estarían compuestos por unidades de vivienda accesibles y por el precio de mercado. Las nuevas unidades de vivienda accesible se

proporcionarían de conformidad con la política de Vivienda de Inclusión Obligatoria (Mandatory Inclusionary Housing, MIH). Como tal, las viviendas asequibles podrán otorgarse al 20 %, 25 % o 30 % del área de suelo residencial, según los niveles de accesibilidad. Según corresponda, en esta EIS se considera la condición más conservadora. A lo largo de la EIS, se supone de forma conservadora que la cantidad de DU de viviendas accesibles que debe proporcionarse es del 30 % del total de la nueva superficie residencial (progresivo) en los edificios de ingresos mixtos. Dado que podría proporcionarse entre un 20 % y un 30 % de DU de viviendas accesibles, la cantidad de DU de viviendas accesibles indicada representa un valor “máximo”.

Programa de desarrollo

El programa de desarrollo de la alternativa de rezonificación se presenta en la **tabla 00.0-1a** para el sitio del proyecto Fulton Houses y en la **tabla 00.0-1b** en el caso del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses. La **tabla 00.0-1b** también incluye una línea de resumen que muestra el programa completo para la alternativa de rezonificación en ambos sitios del proyecto. Consulte las **figuras 00.0-1a y 00.0-1b**, que muestran los planos de la alternativa de rezonificación para el sitio del proyecto Fulton Houses y el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses, respectivamente.

Tabla 00.0-1a: Alternativa de rezonificación, sitio del proyecto Fulton Houses

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
										Residential	Commercial		Community Facility			Total gsf		
Name / No.	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf		Stories	Feet
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	349	0	349	0	0	349	306,653	0	6,580	0	0	0	313,233	30	329.33
Fulton 3	Replacement	715	9 Av, 17 St, 18 St	391	0	391	0	0	391	342,562	4,811	0	2,420	0	0	349,793	36	385.50
Fulton 4	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	175	175	407	582	582	494,390	0	0	20,130	0	0	514,520	32	347.92
Fulton 5	New Mxd Inc	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	368.25
Fulton 6	New Mxd Inc	714	17 St	0	88	88	206	294	294	249,700	0	0	6,080	0	0	255,780	23	262.25
Fulton 7	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	52	52	120	172	172	146,101	0	0	7,270	0	2,500	155,871	14	180.00
Fulton 8	New Mxd Inc	716	18 St, 19 St	0	64	64	149	213	213	181,390	0	0	0	9,770	0	191,160	17	221.58
Fulton Subtotals																		
1 to 3	Replacements	-		944	0	944	0	0	944	880,613	6,224	6,580	14,649	0	0	908,066		
4 to 8	New Mxd Inc's	-		0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,811	10,500	0	39,290	9,770	2,500	1,581,871		
All Fulton Buildings				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		
Fulton Minimum Height																	12	145.40
Fulton Maximum Height																	36	385.50

Nota:

* DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los actuales residentes de FEC de la NYCHA. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen hasta 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.

Tabla 00.0-1b: Alternativa de rezonificación, sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses

Name / No. Type Block Location				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
				Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential	Commercial		Community Facility			Total gsf	Stories	Feet	
										Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf				
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452		0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	407	0	407		0	0	407	338,079	4,060	11,000	0	949	0	354,088	27	301.33
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	253	0	253		0	0	253	214,945	0	0	6,648	0	11,285	232,878	22	257.33
Elliott-Chelsea 4	New Mxd Inc	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	136	136	316	452	452	452	384,101	8,000	0	3,890	0	0	395,991	36	385.33
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	0	8,400	0	0	285,155	28	312.33
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	0	10,200	0	0	368,671	32	346.33
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	396,070	0	0	0	11,235	0	0	407,305	34	366.67
Elliott-Chelsea subtotals																			
1 to 3	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	4,060	11,000	56,418	8,215	11,285	1,097,293			
4 to 7	New Mxd Inc's			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,415,397	8,000	0	33,725	0	0	1,457,122			
All Elliott-Chelsea Buildings				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			
Elliott-Chelsea Minimum Height																		22	257.33
Elliott-Chelsea Maximum Height																		39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				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			

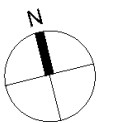
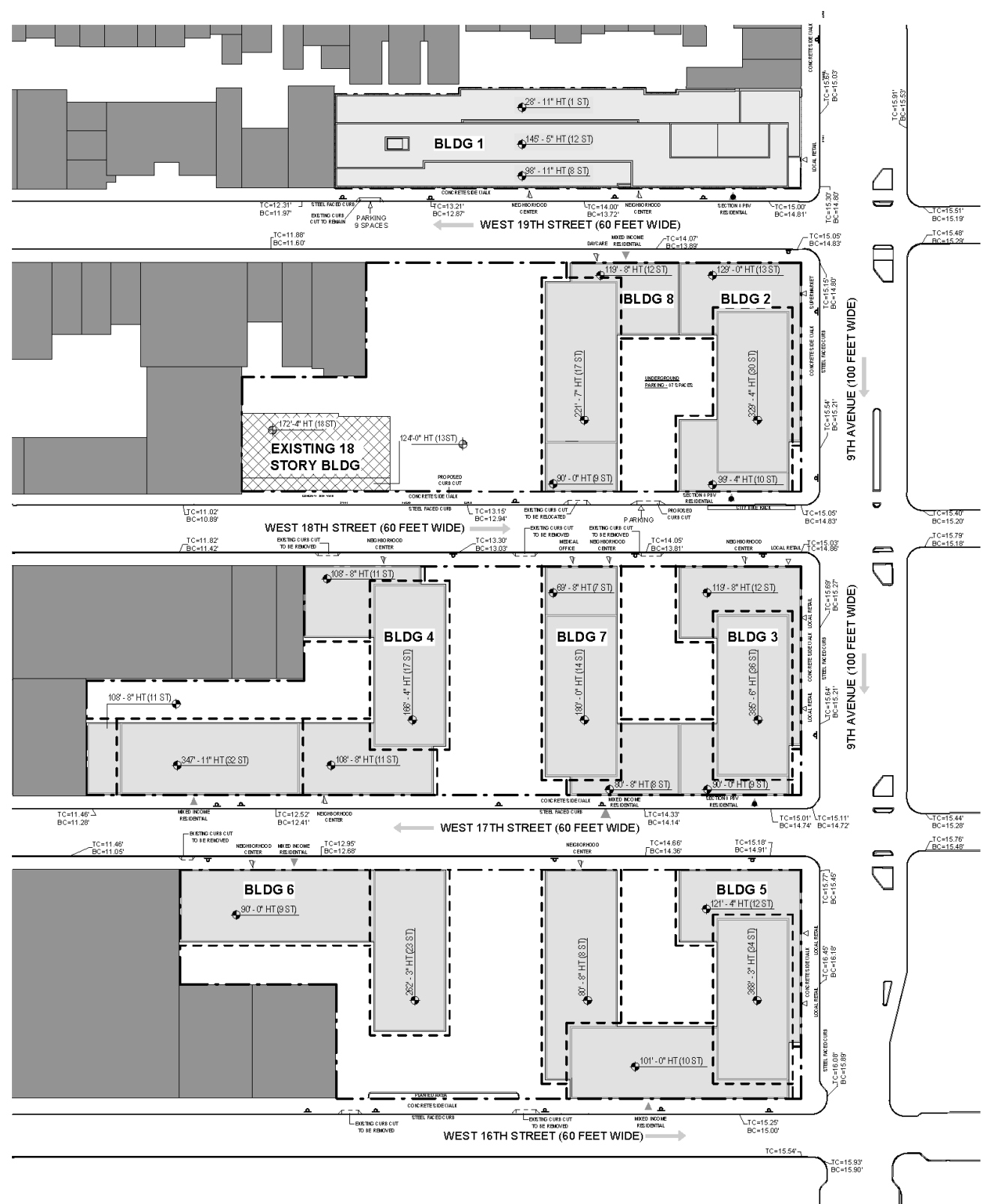
Nota:

* DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los actuales residentes de FEC de la NYCHA. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen hasta 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.



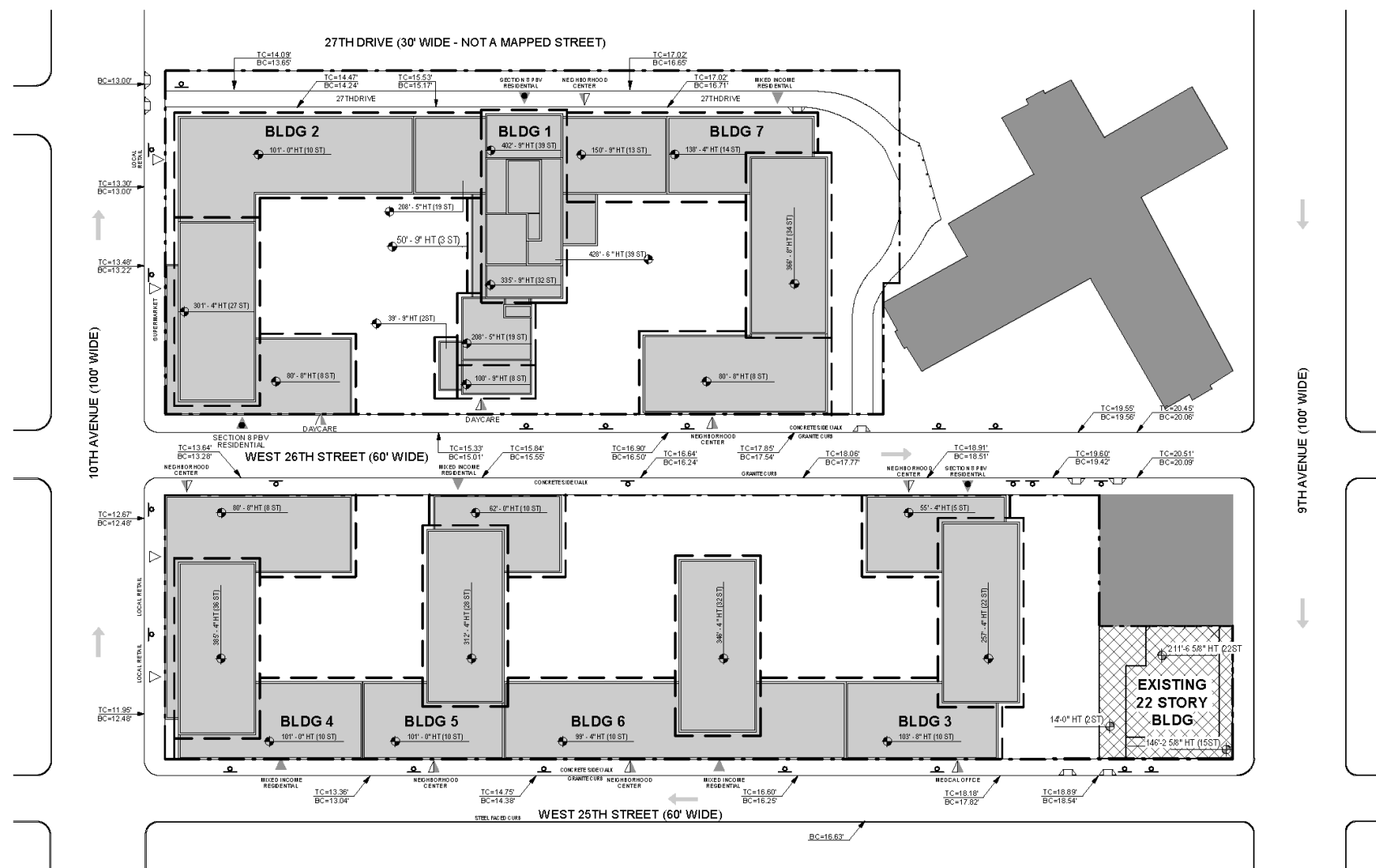
- LEGEND:
- Proposed Maximum Max Zoning Envelope
 - Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height
 - Illustrative Building Height (# of stories)
 - (Maximum Building Height in Feet Includes Bulkhead)
 - Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - Mixed Income Residential 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
 - NYCHA Property Boundary
 - Street Sign
 - Section 8 PBV Residential Access Point
 - 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".



Proyecto de rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses

Figura 00.0-1a,
Alternativa de rezonificación, plano del sitio Fulton Houses

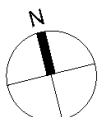


LEGEND:

	Proposed Maximum Zoning Envelope		Existing Context Building		Spot Elevation/Height (relative to NAVD88)		Traffic Direction		Proposed Curb Cut
	Proposed Preliminary Zoning Envelope		Mixed Income Residential Access Point		Proposed Building		NYCHA Property Boundary		Existing Curb Cut (to be relocated)
	Development Envelope Height		Commercial Access Point		Parking Access Point		Street Sign		Existing Curb Cut (to be maintained)
	Illustrative Building Height (# of stories)		Community Access Point		Loading Access (at loading berths)				
	Illustrative Building Line		Section 8 PBV Residential Access Point						

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".



La Alternativa de rezonificación constaría de un total de 15 edificios nuevos de entre 12 y 39 pisos. A los fines de un análisis conservador, en esta EIS se analizan las alturas de construcción más elevadas (428,5 pies), así como el mayor volumen de los edificios propuestos. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen hasta 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.

Incremento neto de la alternativa de rezonificación

En la **tabla 00.0-2**, se identifican los cambios progresivos netos en los sitios del proyecto según la alternativa de rezonificación en comparación con la alternativa de no acción.

Tabla 00.0-2: Alternativa de rezonificación comparada con la Alternativa de no acción

Land Use	No-Action Alternative	Rezoning Alternative	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs ¹	0	2,056	+2,056
MIH Affordable DUs ²	0	1,038	+1,038
Market-Rate Dus	0	2,416	+2,416
Total Dus	2,056	5,510	+3,454
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	+87,223
Daycare gsf	10,300	17,985	+7,685
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	+13,785
Local Retail gsf	0	28,784	+28,784
Supermarket gsf	0	17,580	+17,580
Total Building Area gsf	1.9 million	5.1 million	+3.2 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

Notas:

¹ Las unidades de vivienda de PBV de la Sección 8 se reservarían para los actuales residentes de FEC de la NYCHA y reemplazarían a las unidades de vivienda de la NYCHA que permanecerían 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.

² Consulte el **Capítulo 05.02, “Condiciones socioeconómicas”**, para obtener una descripción de la MIH.

Reubicaciones temporales

En la alternativa de rezonificación, la planificación de la construcción del proyecto se ha diseñado de modo que el 94 % de las unidades de vivienda de PBV de la Sección 8 se hayan finalizado antes de que se desalojen las unidades de vivienda de la NYCHA a las que reemplazan, lo que significa que la mayoría de los residentes de FEC permanecerán en sus unidades de vivienda actuales hasta que los edificios de reemplazo se encuentren listos para ser ocupados. Durante la etapa inicial de implementación del proyecto y antes de la construcción de los edificios de reemplazo, hasta aproximadamente el 6 % de los actuales residentes de la NYCHA (o 120 grupos familiares de dos de los 18 edificios de la NYCHA existentes en los sitios del proyecto)³ tendrían que reubicarse temporalmente y los edificios tendrían que desalojarse para facilitar el Proyecto propuesto. Se reubicarían en unidades desocupadas de tamaño adecuado en otros edificios de los sitios del proyecto o, si no se contara con tales unidades, en viviendas de las cercanías.

³ El edificio Fulton 11 actual, que se encuentra en el sitio del proyecto Fulton Houses, y Chelsea Addition, emplazado en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses, son los dos únicos edificios en los que se reubicará temporalmente a los residentes antes de la construcción de las DU de PBV de la Sección 8 de reemplazo.

En el **Capítulo 05.02**, se brinda información adicional sobre la reubicación temporal de estos 120 grupos familiares. En el **Capítulo 05.19, “Construcción”**, específicamente en la **Sección C, “Cronograma de construcción”**, y en la **Sección D, “Descripción de las actividades de construcción”**, se proporcionan detalles sobre la secuencia de las etapas de construcción para cada una de las alternativas.

El centro comunitario John Lovejoy Elliott Center (en adelante, Elliott Center), operado por Hudson Guild, también se trasladaría y se brindarían espacios temporales dentro y fuera del sitio (identificados y diseñados en coordinación con el equipo de liderazgo de Hudson Guild) para recibir los programas actuales y garantizar así la interrupción mínima del servicio durante la construcción del Proyecto propuesto.

Los primeros edificios de reemplazo en cada sitio del proyecto, a saber, Fulton 1 y Elliott-Chelsea 1, una vez terminados, recibirán a todos los grupos familiares reubicados temporalmente. Además, Fulton 1 y Elliott-Chelsea 1 recibirán a todos los programas que originalmente se encontraban en el Elliott Center, así como todos los programas existentes de Hudson Guild en los sitios del proyecto.

Cualquier reubicación de residentes o negocios se regirá por los requisitos de los estatutos y las reglamentaciones vigentes. Estas incluyen, entre otras, la Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (Relocation and Real Property Acquisition Policies Act, URA) de 1970, según enmiendas, y las reglamentaciones de implementación que constan en el Título 49 del Código de Reglamentaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR) 24, Aviso H 2016-17; Oficina de Vivienda Pública e Indígena (Public and Indian Housing, PIH) 2016-17, según enmiendas, y el correspondiente Aviso del HUD H-2019-09 PIH 2019-2023 (HA) Rev. 4 (del 5 de septiembre de 2019), según enmiendas adicionales periódicas (Vivienda Justa del Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler [Rental Assistance Demonstration, RAD], Derechos Civiles y Aviso de Reubicación); Aviso del HUD PIH-2024-40 (Autoridad de Vivienda [Housing Authority, HA]), Demolición o enajenación de propiedades de vivienda pública, elegibilidad para recibir cupones de protección de inquilinos y requisitos asociados (del 26 de diciembre de 2024) (Sección 18); Sección 18 de la Ley de Vivienda de los EE. UU. de 1937, según enmiendas y la reglamentación de implementación, Título 24 del CFR, Parte 970. Un Plan de Reubicación Temporal para los 120 grupos familiares afectados y el Elliott Center acatará los requisitos de los estatutos y las reglamentaciones vigentes.⁴ Según lo exige la ley, la NYCHA y el Socio PACT presentarán el plan de reubicación temporal ante el HUD para que este lo revise y apruebe antes de la construcción del Proyecto propuesto. Para obtener más información, consulte el **Capítulo 05.02**.

Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación

En la alternativa de no rezonificación, similar a la alternativa de rezonificación, todas las unidades de vivienda de la NYCHA existentes se reemplazarían por unidades de vivienda de PBV de la Sección 8 en edificios nuevos a través del programa PACT y se reservarían para los actuales residentes de FEC de la NYCHA. Además, se construirían edificios de ingresos mixtos que contendrían DU de viviendas accesibles y por precio de mercado. Los requisitos de accesibilidad de la alternativa de no rezonificación para las DU accesibles propuestas en los edificios de ingresos mixtos se definirían y exigirían mediante acuerdos legales entre la NYCHA y el Socio PACT. Aunque aún no se ha establecido el porcentaje específico de unidades accesibles, el porcentaje de las nuevas DU que la alternativa de rezonificación supuso de forma conservadora que serían accesibles también se aplica a la alternativa de no rezonificación (es decir, el 30 %). Dado que podría proporcionarse entre un 20 % y un 30 % de DU de viviendas accesibles, la cantidad de DU de viviendas accesibles indicada representa un valor “máximo”. Esta alternativa se tendrá en cuenta a lo largo de toda la EIS.

⁴ Para obtener más información sobre el Plan de Reubicación Temporal, consulte el **Capítulo 05.02**.

La alternativa de no rezonificación no requeriría ninguna aprobación discrecional por parte de la Comisión de Planificación Urbana (City Planning Commission, CPC) de conformidad con el ULURP. Utilizaría sustancialmente toda la superficie permitida dentro de los límites de la zonificación existente en términos de usos permitidos y volúmenes de construcción.

Programa de desarrollo

El programa de desarrollo de la Alternativa de no rezonificación se presenta en la **tabla 00.0-3a** para el sitio del proyecto Fulton Houses y en la **tabla 00.0-3b** en lo que respecta al sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses. La **tabla 00.03b** también incluye una línea de resumen que muestra el programa total para ambos sitios del proyecto. Consulte las **figuras 00.0-2a y 00.0-2b**, que muestran los planos de la alternativa de no rezonificación para los sitios del proyecto Fulton Houses y Elliott-Chelsea Houses, respectivamente.

La Alternativa de no rezonificación consistirá de 17 edificios nuevos de entre 12 y 39 pisos. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen hasta 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.

Incremento neto de la Alternativa de no rezonificación

La **tabla 00.0-4** identifica los cambios progresivos netos en los sitios del proyecto según la Alternativa de no rezonificación en comparación con la Alternativa de no acción.

Reubicaciones temporales

Se prevé que la Alternativa de no rezonificación requiera las mismas reubicaciones temporales descritas anteriormente para la Alternativa de rezonificación.

Tabla 00.0-3a: Alternativa de no rezonificación, sitio del proyecto Fulton Houses

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential	Commercial		Community Facility				Stories	Feet
										Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Total gsf		
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	212	0	212	0	0	212	180,170	0	7,400	0	0	0	187,570	20	236.00
Fulton 3	Replacement	715	9 Av, 17 St, 18 St	193	0	193	0	0	193	164,167	8,351	0	0	0	0	172,518	22	253.92
Fulton 4	Replacement	716	18 St, 19 St	179	0	179	0	0	179	152,026	0	0	1,980	3,206	2,500	159,712	18	215.67
Fulton 5	Replacement	715	17 St, 18 St	156	0	156	0	0	156	132,164	0	0	6,448	0	0	138,612	18	215.17
Fulton 6	New Mxd Inc	715	17 St	0	44	44	102	146	146	123,880	0	0	7,300	0	0	131,180	13	167.00
Fulton 7	New Mxd Inc	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	265.75
Fulton 8	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	58	58	135	193	193	164,137	0	0	10,591	0	0	174,728	23	251.92
Fulton 9	New Mxd Inc	714	17 St	0	35	35	80	115	115	97,780	0	0	4,850	0	0	102,630	15	187.67
Fulton 10	New Mxd Inc	714	17 St	0	31	31	72	103	103	87,400	0	0	5,500	0	0	92,900	13	169.00
Fulton Subtotals																		
1 to 5	Replacements			944	0	944	0	0	944	859,925	9,764	7,400	20,657	3,206	2,500	903,452		
6 to 10	New Mxd Inc's			0	289	289	671	960	960	815,526	11,911	0	36,710	0	0	864,147		
All Fulton Buildings				944	289	1,233	671	960	1,904	1,675,451	21,675	7,400	57,367	3,206	2,500	1,767,599		
Fulton Minimum Height																	12	145.40
Fulton Maximum Height																	23	265.75

Nota:

* DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los actuales residentes de FEC de la NYCHA. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen hasta 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.

Tabla 00.0-3b: Alternativa de no rezonificación, sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
				Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential	Commercial		Community Facility				Stories	Feet
										Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Total gsf		
Name / No.	Type	Block	Location															
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452	0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	293	0	293	0	0	293	250,977	0	0	11,624	2,183	0	264,784	20	235.25
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	175	0	175	0	0	175	150,371	0	0	10,649	0	9,546	170,566	17	208.00
Elliott-Chelsea 4	Replacement	723	25 St, 26 St	192	0	192	0	0	192	163,738	0	0	19,396	0	0	183,134	21	246.25
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	89	89	206	295	295	250,342	0	0	8,840	0	0	259,182	21	247.17
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	79	79	185	264	264	224,663	0	0	9,813	0	0	234,476	22	253.25
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	79	79	185	264	264	224,438	0	0	7,548	0	0	231,986	21	252.92
Elliott-Chelsea subtotals																		
1 to 4	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,018,377	0	0	91,439	9,449	9,546	1,128,811		
5 to 7	New Mxd Inc's			0	247	247	576	823	823	699,443	0	0	26,201	0	0	725,644		
All Elliott-Chelsea Buildings				1,112	247	1,359	576	823	1,935	1,717,820	0	0	117,640	9,449	9,546	1,854,455		
Elliott-Chelsea Minimum Height																	17	208.00
Elliott-Chelsea Maximum Height																	39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				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		

Nota:

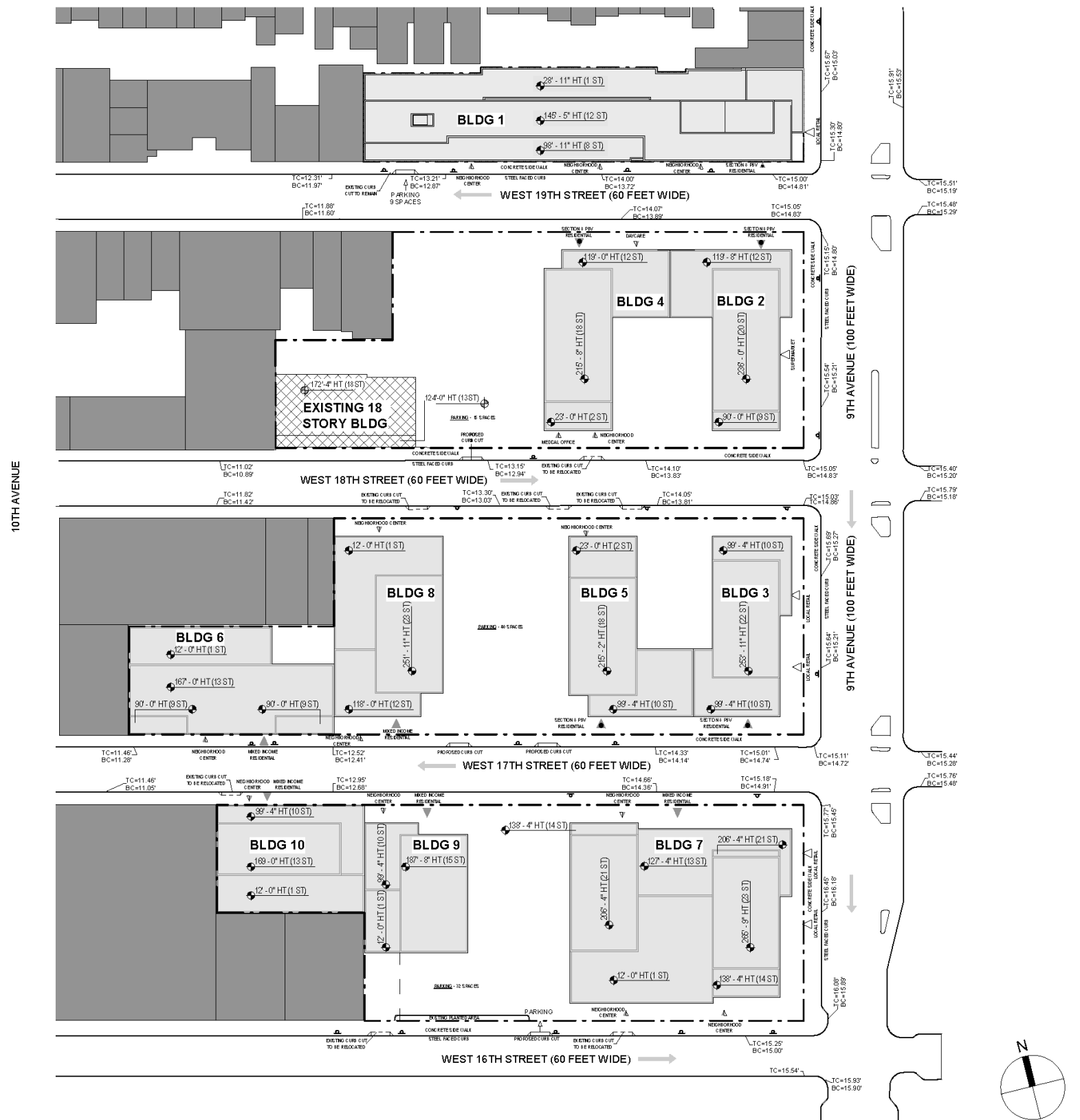
* DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los actuales residentes de FEC de la NYCHA. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.



LEGEND:

- Proposed Preliminary Zoning Envelope
- Development Envelope Height**
Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet Includes Bulkhead)
- Illustrative Building Line
- Existing Context Building
- Mixed Income 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
- NYCHA Property Boundary
- Street Sign
- Section 8 PBV Residential Access Point
- Proposed Curb Cut
- Existing Curb Cut
(to be relocated)
- Existing Curb Cut
(to be maintained)

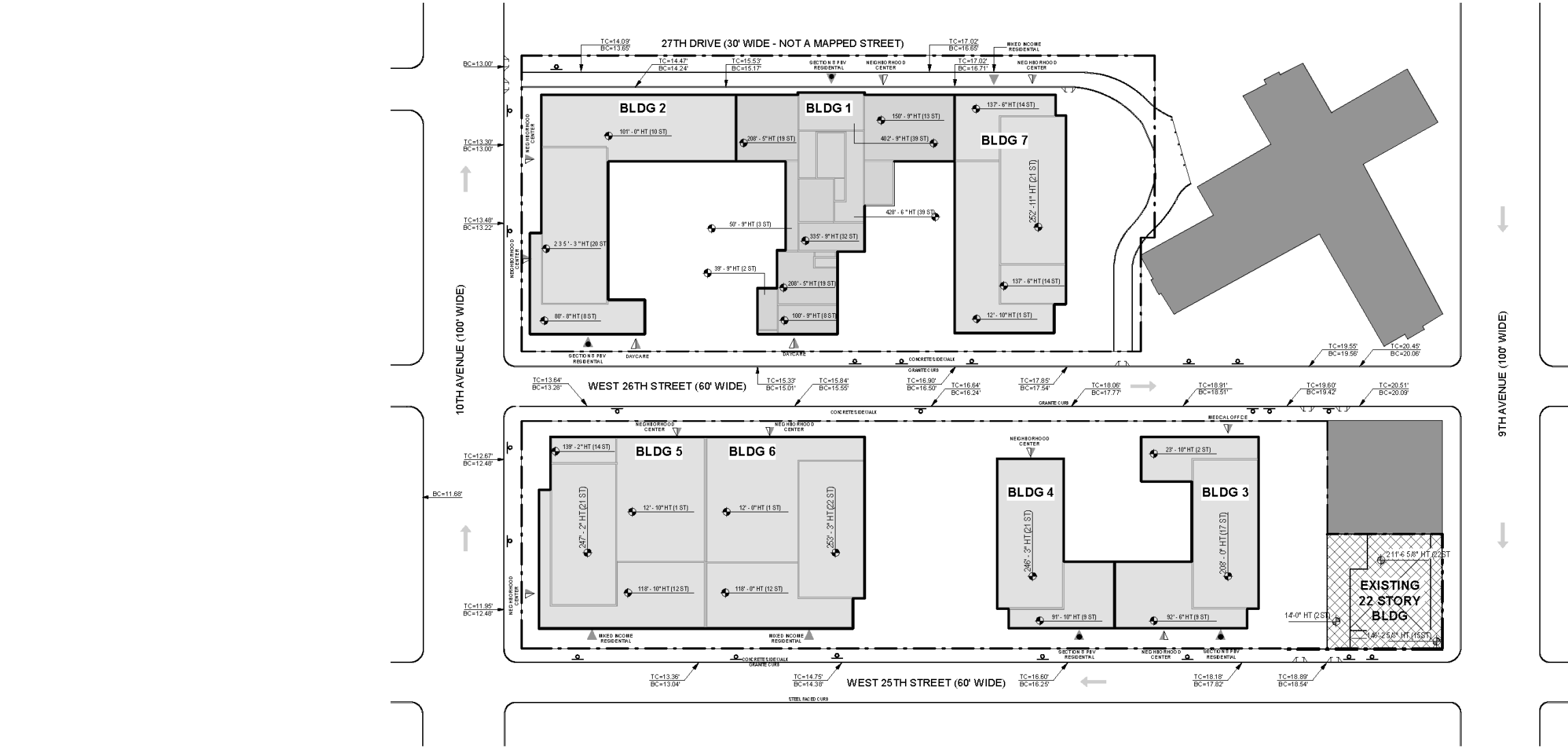
- Notes
- Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 - Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 - Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 - Graphic scale applicable to all non-dimensioned 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".



Proyecto de rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses

Figura 00.0-2a,

Alternativa de no rezonificación, plano del sitio de Fulton Houses



LEGEND:

Proposed Preliminary Zoning Envelope

Development Envelope Height
Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead)

Illustrative Building Line

Existing Context Building

Mixed Income Residential Access Point

Commercial Access Point

Community Access Point

Section 8 PBV Residential Access Point

Spot Elevation/Height
(relative to NAVD88)

Proposed Building

Parking Access Point

Loading Access
(at loading berths)

Traffic Direction

NYCHA Property Boundary

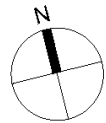
Street Sign

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 (NAVD88) 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".



Proyecto de rediseño de las Fulton y Elliott-Chelsea Houses

Figura 00.0-2b,

Alternativa de no rezonificación, plano de las Elliott-Chelsea Houses

Tabla 00.0-4: Alternativa de no rezonificación comparada con la alternativa de no acción

Land Use	No-Action Alternative	Non-Rezoning Alternative	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs *	0	2,056	+2,056
Affordable DUs	0	536	+536
Market-Rate DUs	0	1,247	+1,247
Total DUs	2,056	3,839	+1,783
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	175,007	+118,148
Daycare gsf	10,300	12,655	+2,355
Medical Office Related Uses gsf	0	12,046	+12,046
Local Retail gsf	0	21,675	+21,675
Supermarket gsf	0	7,400	+7,400
Total Building Area gsf	1.9 million	3.6 million	+1.7 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

Nota:

* Las unidades de vivienda de PBV de la Sección 8 se reservarían para los actuales residentes de FEC de la NYCHA y reemplazarían a las unidades de vivienda de la NYCHA que permanecerían 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.

Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

La alternativa de masa edificable a mitad de manzana se desarrolló en respuesta a los comentarios recibidos respecto del DSOW. Esta alternativa tendría el mismo programa de desarrollo que la alternativa de rezonificación, pero diferiría en cuanto a la disposición del volumen (es decir, la distribución geográfica de los edificios, las alturas y retranqueos de los edificios y los espacios abiertos) en el sitio del proyecto Fulton Houses. Aunque ambas alternativas darían lugar a nuevos edificios de gran altura, en la alternativa de rezonificación los edificios más altos se situarían a lo largo de 9th Avenue y, en la alternativa de masa edificable a mitad de manzana, los edificios más altos se situarían en áreas a mitad de manzana. La disposición de los volúmenes en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses para la alternativa de masas edificables a mitad de manzana sería idéntica a la de la alternativa de rezonificación. Esta alternativa se analizará a lo largo de toda la EIS.

Para facilitar el desarrollo de esta alternativa, la NYCHA y el socio PACT solicitarían a la Ciudad de Nueva York las mismas autorizaciones discrecionales de uso del suelo que las previstas para la alternativa de rezonificación. Se prevé que estas incluyan modificaciones del mapa de zonificación y del texto, así como un permiso especial de zonificación de LSGD. El **Capítulo 05.01** ofrece más detalles sobre estas autorizaciones en la **Sección E, “Efectos ambientales”** y esa información se incorpora aquí mediante referencia.

En la alternativa de masa edificable a mitad de manzana, se llevaría a cabo la demolición escalonada y el reemplazo de todos los edificios existentes, las DU y los espacios de las instalaciones comunitarias en los sitios del proyecto. Todas las DU de la NYCHA existentes se reemplazarían por DU de PBV de la Sección 8 en edificios nuevos a través del Programa PACT y se reservarían para los residentes existentes de FEC de la NYCHA. Además, se construirían nuevos edificios de ingresos mixtos que estarían compuestos por unidades de vivienda accesibles y por el precio de mercado. Las nuevas viviendas accesibles se brindarían de conformidad con el MIH. Al igual que en la alternativa de rezonificación, se supone, de forma conservadora, que la cantidad de unidades de vivienda accesible que se proporcionarían es de un 30 % del total de la nueva superficie residencial (progresivo) en los edificios de ingresos mixtos

(para obtener más información, consulte el análisis anterior de la alternativa de rezonificación). Dado que podría proporcionarse entre un 20 % y un 30 % de DU de viviendas accesibles, la cantidad de DU de viviendas accesibles indicada representa un valor “máximo”.

Programa de desarrollo

En la **tabla 00.0-5a**, se presenta el programa de desarrollo de la alternativa de masa edificable a mitad de manzana para el sitio del proyecto Fulton Houses y en la **tabla 00.0-5b**, para el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses. La **tabla 00.0-5b** también incluye una línea de resumen que muestra el programa total de los sitios del proyecto. Consulte las **figuras 00.0-3a y 00.0-3b**, que muestran los planos de los sitios de la alternativa de masa edificable a mitad de manzana para los sitios del proyecto Fulton Houses y Elliott-Chelsea Houses, respectivamente.

La alternativa de masa edificable a mitad de manzana constaría de un total de 16 edificios nuevos de entre 12 y 39 pisos. A los fines de un análisis conservador, en esta EIS se analizan las alturas de construcción más elevadas (428,5 pies), así como el mayor volumen de los edificios propuestos. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen hasta 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.

Incremento neto de la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

En la **tabla 00.0-6**, se indican los cambios progresivos netos en los sitios del proyecto según la alternativa de masa edificable a mitad de manzana en comparación con la alternativa de no acción.

Reubicaciones temporales

Se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana requiera las mismas reubicaciones temporales descritas anteriormente para la Alternativa de rezonificación.

Tabla 00.0-5a: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, sitio del proyecto Fulton Houses

Name / No. Type Block Location				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
										Residential	Commercial		Community Facility			Total gsf			
				Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf				
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40	
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	297	0	297	0	0	297	256,796	0	6,580	0	0	0	263,376	25	283.67	
Fulton 3	Replacement	715	17 St	443	0	443	0	0	443	392,430	0	0	20,178	0	0	412,608	37	399.92	
Fulton 4	New Mxd Inc	715	9 Av, 17 St, 18 St	0	87	87	204	291	291	247,350	8,311	0	0	0	0	255,661	25	281.00	
Fulton 5	New Mxd Inc	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	135	135	314	450	449	382,500	7,000	0	5,508	0	0	395,008	25	280.92	
Fulton 6	New Mxd Inc	714	17 St	0	83	83	191	273	274	232,050	0	0	4,109	0	0	236,159	23	262.33	
Fulton 7	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	80	80	188	268	268	227,800	0	0	3,236	0	2,500	233,536	28	309.00	
Fulton 8	New Mxd Inc	716	18 St, 19 St	0	76	76	178	254	254	215,900	0	0	0	9,770	0	225,670	27	301.25	
Fulton 9	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	76	76	176	252	252	214,200	0	0	8,679	0	0	222,879	21	243.61	
Fulton Subtotals																			
1 to 3	Replacements	-		944	0	944	0	0	944	880,624	1,413	6,580	32,407	0	0	921,024			
4 to 9	New Mxd Inc's	-		0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,800	15,311	0	21,532	9,770	2,500	1,568,913			
All Fulton Buildings				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			
Fulton Minimum Height																		12	145.40
Fulton Maximum Height																		37	399.92

Nota:

* DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los actuales residentes de FEC de la NYCHA. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen hasta 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.

Tabla 00.0-5b: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses

Name / No. Type Block Location				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
				Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Commercial		Community Facility			Total gsf	Stories	Feet	
											Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf				
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452	0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50	
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	407	0	407	0	0	407	338,079	4,060	11,000	0	949	0	354,088	27	301.33	
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	253	0	253	0	0	253	214,945	0	0	6,648	0	11,285	232,878	22	257.33	
Elliott-Chelsea 4	New Mxd Inc	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	385.33	
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	8,400	0	0	285,155	28	312.33	
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	10,200	0	0	368,671	32	346.33	
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	396,070	0	0	11,235	0	0	407,305	34	366.67	
Elliott-Chelsea subtotals																			
1 to 3	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	4,060	11,000	56,418	8,215	11,285	1,097,293			
4 to 7	New Mxd Inc's			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,415,397	8,000	0	33,725	0	0	1,457,122			
All Elliott-Chelsea Buildings				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			
Elliott-Chelsea Minimum Height																		22	257.33
Elliott-Chelsea Maximum Height																		39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				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			

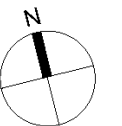
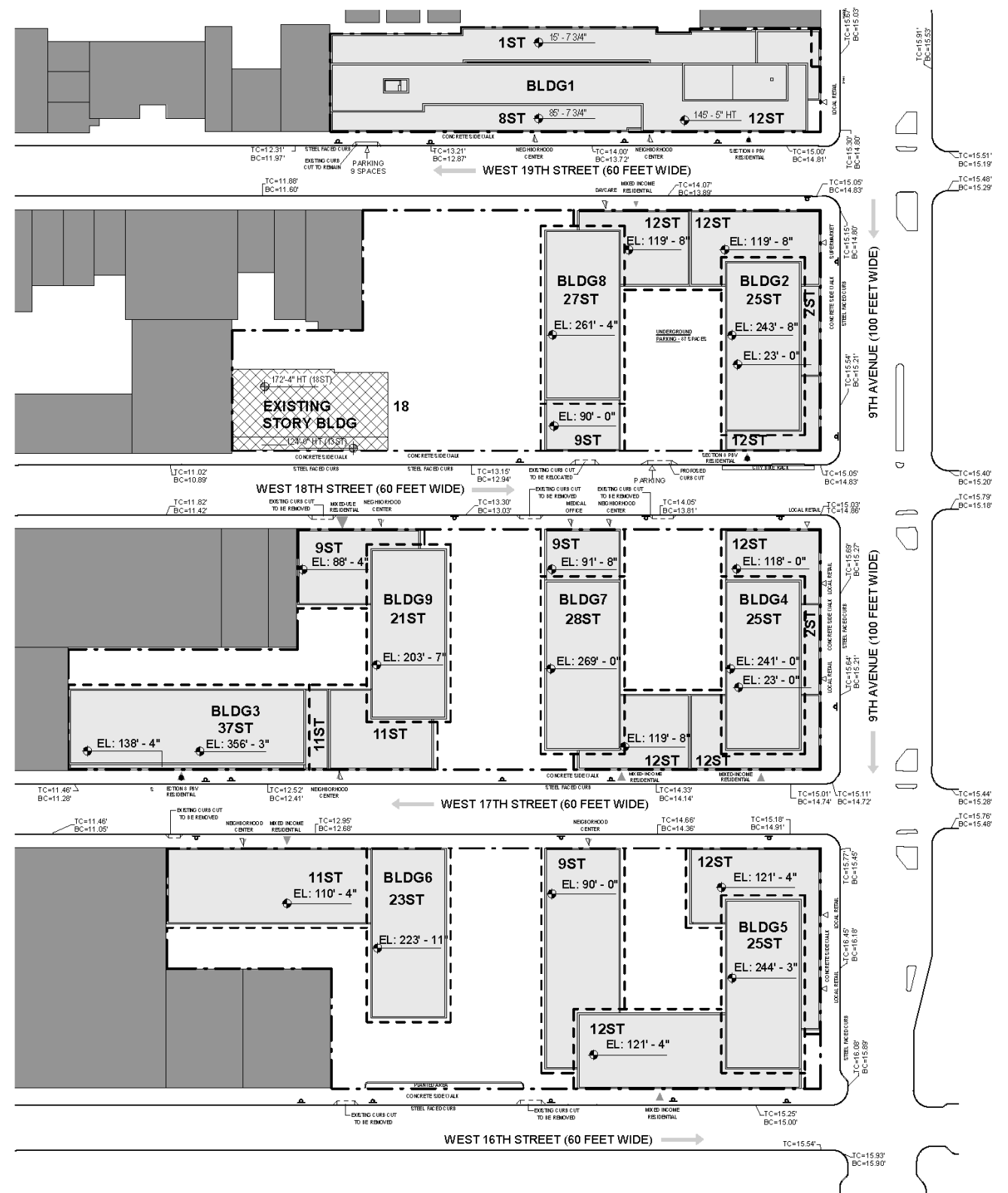
Nota:

* DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los actuales residentes de FEC de la NYCHA. Todas las alturas indicadas para los nuevos edificios corresponden al revestimiento exterior máximo e incluyen hasta 40 pies de volúmenes mecánicos en el techo.



- LEGEND:
- Proposed Maximum Max Zoning Envelope
 - Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height**
Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead)
 - === Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - Mixed Use 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
 - NYCHA Property Boundary
 - Street Sign
 - Section 8 PBV Residential Access Point
 - Proposed Curb Cut
 - Existing Curb Cut
(to be relocated)
 - Existing Curb Cut
(to be maintained)

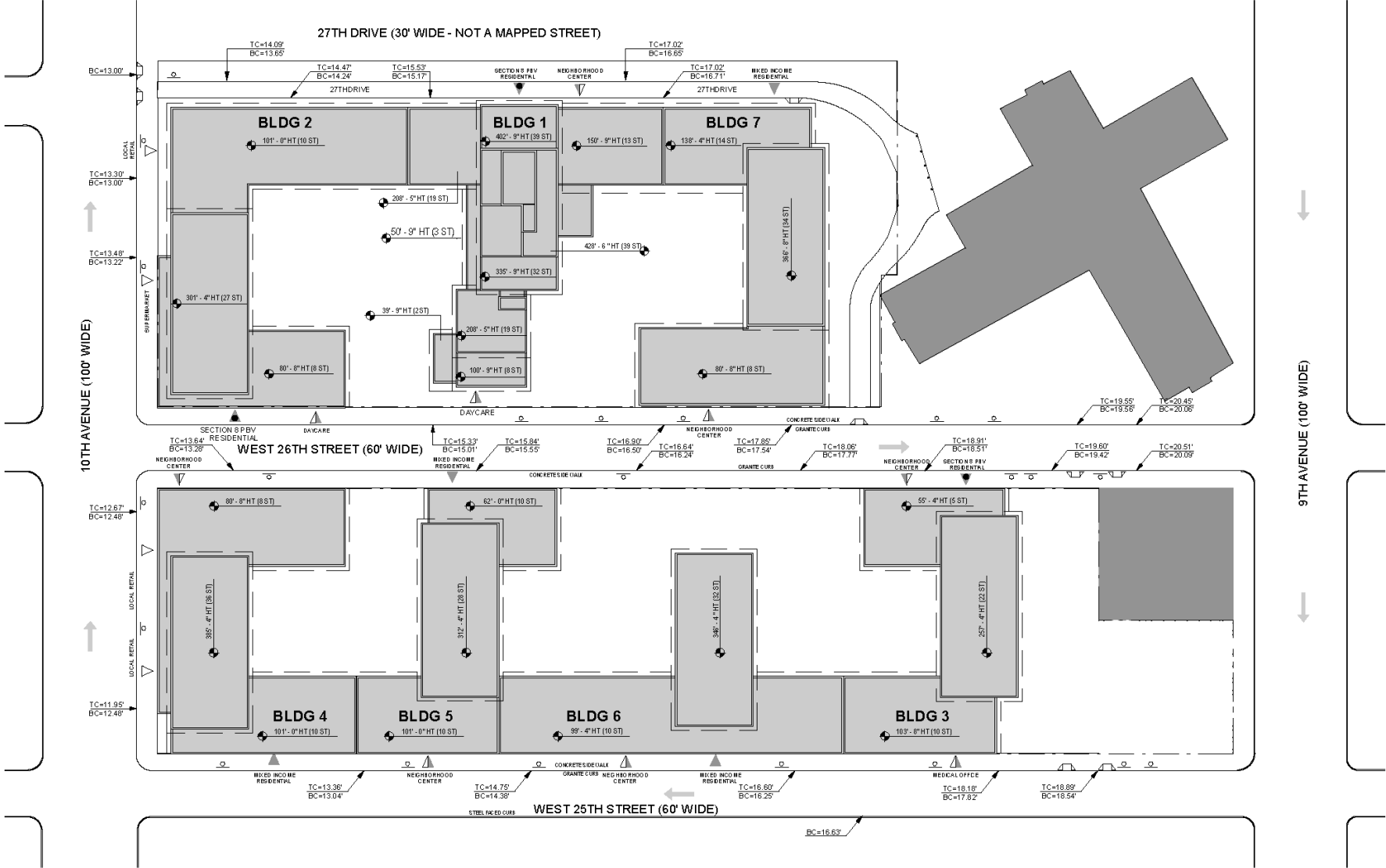
- Notes
1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 3. Location of bulkheads illustrative 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".



Proyecto de rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses

Figura 00.0-3a

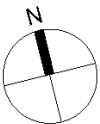
Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, plano del sitio de Fulton Houses



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		NYCHA Property Boundary		Existing Curb Cut (to be relocated)
	Development Envelope Height		Commercial Access Point		Parking Access Point		Street Sign		Existing Curb Cut (to be maintained)
	Illustrative Building Height (# of stories) (Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead)		Community Access Point		Loading Access (at loading berths)				
	Illustrative Building Line		Section 8 PBV Residential Access Point						

- 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".



Proyecto de rediseño de Fulton y Elliott-Chelsea Houses

Figura 00.0-3b

Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, plano del sitio de Elliott-Chelsea Houses

Tabla 00.0-6: Comparación de la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana con la Alternativa de no acción

Land Use	No-Action Alternative	Midblock Bulk Alt.	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs*	0	2,056	+2,056
MIH Affordable DUs	0	1,038	+1,038
Market-Rate DUs	0	2,416	+2,416
Total DUs	2,056	5,510	+3,454
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	+87,223
Daycare gsf	10,300	17,985	+7,685
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	+13,785
Local Retail gsf	0	28,784	+28,784
Supermarket gsf	0	17,580	+17,580
Total Building Area gsf	1.9 million	5.1 million	+3.2 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

Nota:

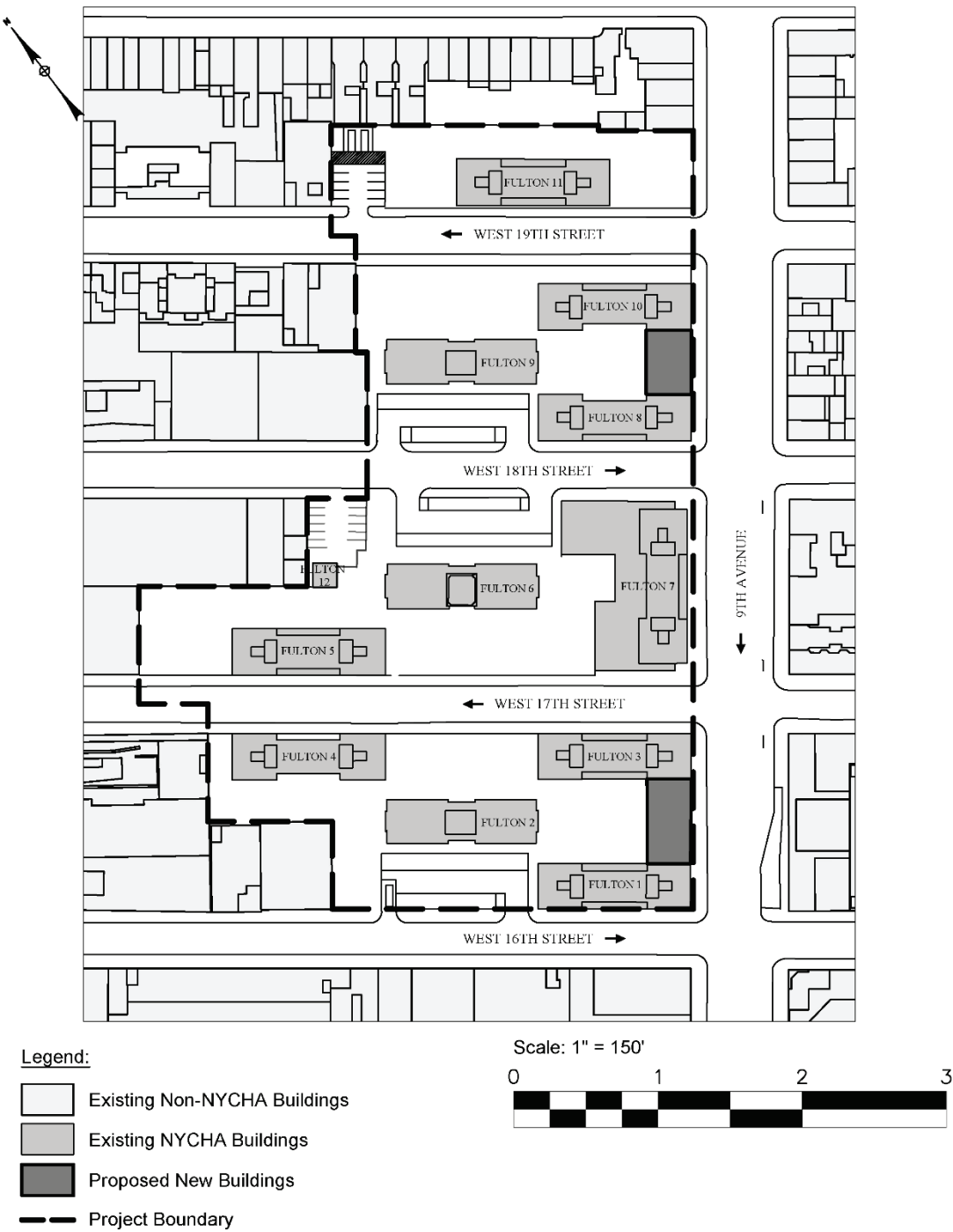
* Las unidades de vivienda de PBV de la Sección 8 se reservarían para los actuales residentes de FEC de la NYCHA y reemplazarían a las unidades de vivienda de la NYCHA que permanecerían en la alternativa de no acción. De este modo, si bien la clasificación de estas unidades de vivienda cambiaría, la población que vivirá allí y la cantidad de viviendas será la misma que en la Alternativa de no acción.

Alternativa 5: Alternativa de rehabilitación y relleno

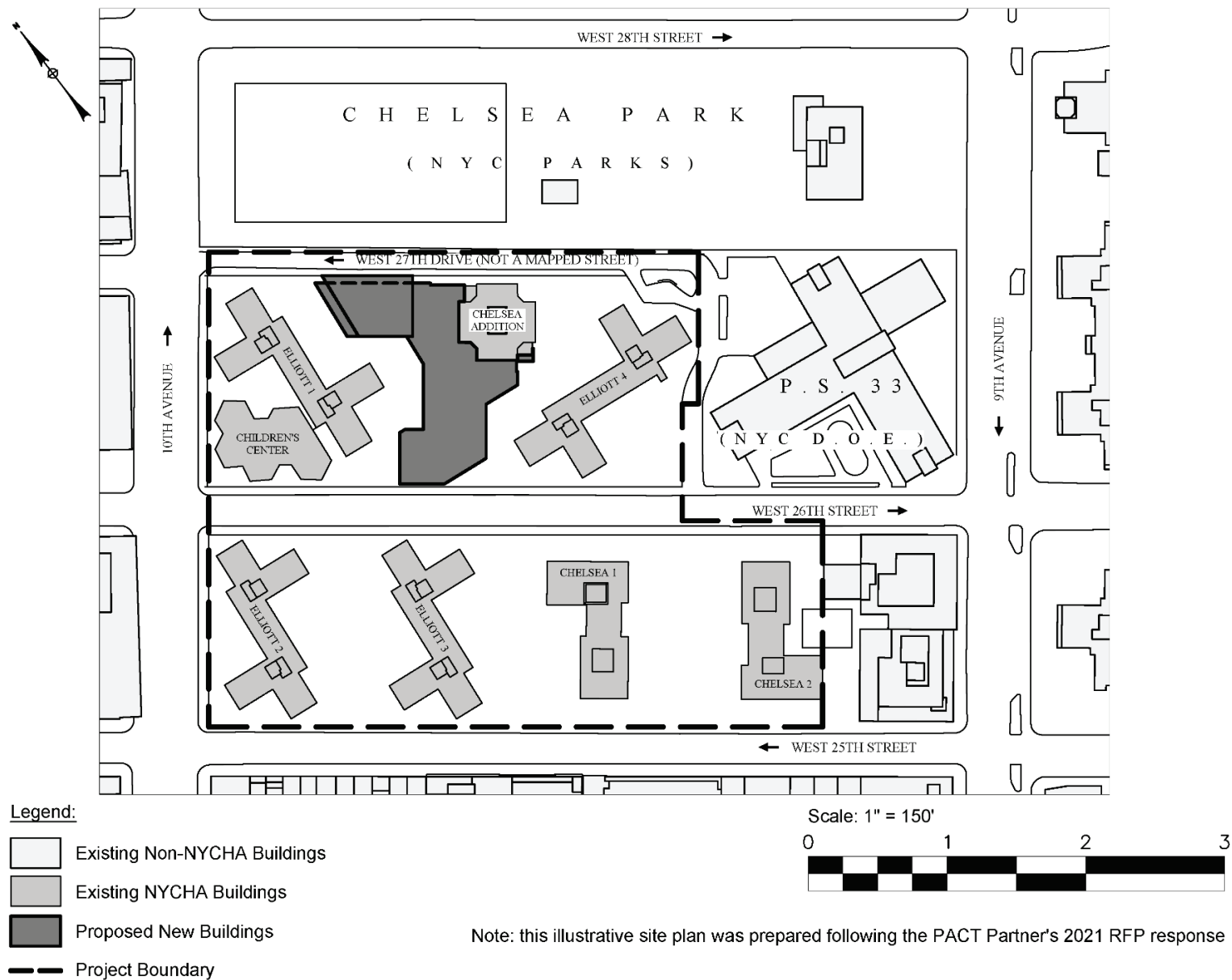
Como se analizó anteriormente, en abril de 2021 la NYCHA emitió una RFP en respuesta a los esfuerzos del Grupo de Trabajo de la NYCHA de Chelsea (Chelsea NYCHA Working Group, CNWG), que buscaba abordar de manera sistemática y efectiva las necesidades de capital de los sitios del proyecto. La respuesta a la RFP se basaba en un informe de febrero de 2021 del CNWG, que estimaba un costo total de \$366 millones para reparar los edificios y renovar las DU de NYCHA existentes de los sitios del proyecto. Este costo total se obtuvo a partir de la Evaluación de Necesidades Físicas (Physical Needs Assessment, PNA) de la NYCHA de 2017 correspondiente a los sitios del proyecto, ajustada por el CNWG después de un examen exhaustivo. La PNA consiste en evaluar en qué momento de los próximos 20 años los activos físicos que conforman los edificios y campus de la NYCHA requerirán un reemplazo o una actualización y, luego, estimar los costos de dichas renovaciones en función de los precios de mercado actuales. La NYCHA lleva a cabo esta investigación y este informe aproximadamente cada cinco años, según lo recomienda el HUD.

De acuerdo con las recomendaciones del CNWG y en función de la respuesta del Socio PACT a la solicitud de propuestas de la NYCHA para 2021, la Alternativa de rehabilitación y relleno incluiría la rehabilitación y renovación de los edificios existentes de los sitios del proyecto. Las medidas incluirían: rehabilitación integral de las cocinas, los baños y los pisos de los apartamentos; mejoras en los edificios que involucran la eliminación del moho, el plomo y el amianto y el saneamiento de materiales peligrosos, la instalación de nuevos tejados con aislantes y ventanas de alta eficiencia, reparaciones exteriores, generadores de emergencia en los techos y nuevos vestíbulos, salas de correo y lavanderías; mejora o reemplazo de sistemas, como nuevas calderas hidrónicas (para ofrecer servicios confiables de calefacción y agua caliente), reparaciones de plomería, reemplazo de ascensores y mejora de la seguridad con controles de acceso, patrullas a pie y cámaras; mejoras en el sitio y el terreno, como un paseo artístico con mejora del paisajismo y control integrado de plagas; mejora en cuanto a la dotación de personal del edificio, como conserjes y una administración de la propiedad receptiva; así como protección contra inundaciones en seco y compuertas contra tormentas. Las **figuras 00.0-4a** y **00.0-4b** muestran planos ilustrativos de esta alternativa.

Alternativa de rehabilitación y relleno: Plano del sitio de Fulton Houses



Nota: Este plano ilustrativo del sitio se elaboró después de la respuesta a la RFP de 2021 del Socio PACT.



Con posterioridad al proceso de solicitud de propuestas y la designación del Socio PACT por parte de la NYCHA, el Socio PACT llevó a cabo un exhaustivo proceso de diligencia debida previo al diseño, de cinco meses de duración, que reveló importantes necesidades de reparación de capital no previstas anteriormente en los sitios del proyecto que harían que esta alternativa resultara inviable desde el punto de vista financiero. Además, las deficiencias de los edificios existentes no pueden corregirse totalmente con renovaciones y solo pueden remediarse en su totalidad a partir de edificios nuevos. Además, la PNA más reciente de la NYCHA, publicada en 2023, estimó que las necesidades a 20 años en los sitios del proyecto ascienden actualmente a aproximadamente \$927,509,823 (consulte la **tabla 00.0-7**).

Tabla 00.0-7: Estimación de los costos de renovación de la evaluación de las necesidades físicas para 2023

Development	Cost
Chelsea	\$178,933,772
Chelsea Addition	\$47,501,323
Elliott	\$255,225,394
Fulton	\$445,849,334
Total	\$927,509,823

Fuente: <https://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/2023-PNA-Report-Physical-Needs-Assessment-NYCHA.pdf>

Como se analizó en el **Capítulo 2.0, “Alternativas del proyecto”**, se determinó que esta alternativa resulta inviable y no respeta el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto, cuyo análisis se realiza por separado en el **Capítulo 05.22**.

Programa de desarrollo

En la Alternativa de rehabilitación y relleno, todas las unidades de vivienda de la NYCHA existentes en los sitios del proyecto se convertirían en unidades de vivienda de PBV de la Sección 8, y se construirían tres edificios nuevos en los sitios del proyecto.

En el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses, se construiría un nuevo edificio residencial de 24 pisos y 240 pies de altura (aproximadamente 148,050 gsf) con 110 unidades de vivienda, de las cuales el 50 % (55 unidades de vivienda) serían unidades con precio de mercado; el 50 % restante (55 unidades de vivienda) serían unidades de vivienda accesible para distintos niveles de ingresos, tales como extremadamente bajo, bajo, moderado y medio. Entre ellas habría 25 unidades de ingresos extremadamente bajos a bajos, iguales o inferiores al 60 % de la mediana de ingresos del área (area median income, AMI), y 30 unidades de ingresos medios a moderados, iguales o inferiores al 165 % de la AMI. Los espacios de Hudson Guild existentes del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses se trasladarían a este nuevo edificio, donde ofrecerán los mismos servicios que se brindan actualmente en el sitio. El resto del podio del nuevo edificio estaría ocupado por espacio residencial accesorio.

La Alternativa de rehabilitación y relleno también incluiría la conversión de las instalaciones comunitarias existentes en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses (en 459 W. 26th Street) en un centro de atención médica de 10,030 gsf, así como la construcción de dos nuevos edificios de relleno de un piso a lo largo de 9th Avenue con un total de 7,150 gsf de espacio comercial.

Esta alternativa sería de pleno derecho en virtud de la zonificación y, como tal, no requeriría ninguna aprobación discrecional de uso del suelo.

Incremento neto de la Alternativa de rehabilitación y relleno

La **tabla 00.0-8** identifica los cambios progresivos netos en los sitios del proyecto según la Alternativa de rehabilitación y relleno en comparación con la Alternativa de no acción.

Tabla 00.0-8: Desarrollo progresivo en la Alternativa de rehabilitación y relleno

Land Use	No-Action Alternative	Rehab. & Infill Alt.	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs (conversion of existing NYCHA DUs)*	0	2,056	+2,056
Affordable DUs (Middle, Moderate, Low, and Extremely Low Income)	0	55	+55
Market-Rate DUs	0	55	+55
Total DUs	2,056	2,166	+110
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	56,859	0
Daycare gsf	10,300	10,300	0
Medical Office gsf	0	10,030	+10,030
Local Retail(gsf	0	7,150	+7,150
Supermarket gsf	0	0	0
Total Building Area gsf	1.9 million	2.1 million	+0.2 million
Accessory Parking Spaces	95	95	0
Building height (maximum)	232'	240'	+8'
Building stories (maximum)	25	25	0

Nota:

* Las unidades de vivienda de PBV de la Sección 8 se reservarían para los actuales residentes de FEC de la NYCHA y reemplazarían a las unidades de vivienda de la NYCHA que permanecerían 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.

Reubicaciones temporales

La Alternativa de rehabilitación y relleno requeriría la reubicación temporal escalonada de todos los residentes y servicios debido a la renovación de los apartamentos existentes y a los usos de las instalaciones comunitarias que se realizarían de forma progresiva. Cada residente y servicio de los sitios del proyecto tendría que ser reubicado temporalmente durante al menos tres meses mientras se renueve su unidad, al tiempo que se llevaría a cabo la reducción de plomo y se mejorarían los sistemas eléctricos y de plomería. El centro comunitario Elliott Center, administrado por Hudson Guild, se trasladaría temporalmente y se habilitarían espacios temporales dentro y fuera de las instalaciones. Este centro comunitario permanecería en funcionamiento durante todo el proceso de construcción con una interrupción mínima, y únicamente cerrará para transferir y reubicar los servicios al nuevo espacio en los sitios del proyecto. Para obtener más información, consulte el **Capítulo 05.22**.

Alternativa 6: Alternativa de impactos adversos no graves

En el caso de los proyectos de la Ciudad de Nueva York sujetos a la Revisión Estatal de la Calidad Ambiental (State Environmental Quality Review, SEQRA)/Revisión de la Calidad Ambiental de la Ciudad (City Environmental Quality Review, CEQR) y en los que se prevé que se produzcan impactos adversos graves que no puedan mitigarse, suele ser práctica habitual determinar si puede identificarse una Alternativa de impactos adversos no graves o una Alternativa de impacto adversos no graves y no mitigados. Esta alternativa identifica los componentes específicos de un Proyecto propuesto que podrían modificarse para evitar todos los impactos adversos graves asociados con el proyecto y que satisfarían

razonablemente el propósito y la necesidad del proyecto. La Alternativa de impactos adversos no graves es inviable porque el Proyecto propuesto tendría que modificarse hasta un punto en el que no se satisfarían su propósito y necesidad. Por lo tanto, en el **Capítulo 2, “Alternativas de proyecto”**, se analiza una alternativa de impactos adversos no graves, pero no se tiene en cuenta para el Proyecto propuesto y no se analiza en toda la EIS.

Resumen de las alternativas analizadas

La **tabla 00.0-9** ofrece un resumen del programa de desarrollo y las características principales de la masa de los edificios para las alternativas de no acción, de rezonificación, de no rezonificación, de masa edificable a mitad de manzana y de rehabilitación y relleno. Esta tabla identifica el programa de desarrollo completo asociado a cada una de estas alternativas. La tabla también indica si cada alternativa requiere un cambio en la zonificación subyacente, si cada alternativa satisface el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto y si se ha determinado que cada alternativa es viable. Además, la tabla indica el área total del proyecto (es decir, el área geográfica afectada) para cada alternativa.

Como se muestra en la tabla, el programa de desarrollo es idéntico para la alternativa de rezonificación y la alternativa de masa edificable a mitad de manzana. El programa de desarrollo para la Alternativa de no rezonificación motivaría un menor desarrollo residencial nuevo que la Alternativa de rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana. Se ha determinado que las tres alternativas son viables y satisfacen el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto.

Tabla 00.0-9: Resumen de alternativas analizadas¹

Land Use	Alternative 1 No-Action Alternative	Alternative 2 Rezoning Alternative	Alternative 3 Non-Rezoning Alternative	Alternative 4 Midblock Bulk Alternative	Alternative 5 Rehabilitation and Infill Alternative
Existing NYCHA DUs	2,056	0	0	0	0
Future Section 8 PBV DUs ²	0	2,056	2,056	2,056	2,056
MIH Affordable DUs ³	0	1,038	536	1,038	55
Market-Rate DUs	0	2,416	1,247	2,416	55
Total DUs	2,056	5,510	3,839	5,510	2,166
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	175,007	144,082	56,859
Daycare gsf	10,300	17,985	12,655	17,985	10,300
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	12,046	13,785	10,030
Local Retail gsf	0	28,784	21,675	28,784	7,150
Supermarket gsf	0	17,580	7,400	17,580	0
Total Building Area sf	1.9 million	5.1 million	3.6 million	5.1 million	2.1 million
Accessory Parking Spaces	95	96	96	96	96
Building height (maximum)	232'	428.5'	428.5'	428.5'	240'
Building stories (maximum)	25	39	39	39	24
Project Area ⁴	Project Sites	Project Sites	Project Sites	Project Sites	Project Sites
Requires a Rezoning?	No	Yes	No	Yes	No
Meets Project Purpose and Need?	No	Yes	Yes	Yes	No
Feasible?	Not applicable ⁵	Feasible	Feasible	Feasible	Infeasible

Notas:

¹ El programa de desarrollo indicado para cada alternativa es el programa completo en condiciones “Con acción”, no el incremento en comparación con la Alternativa de no acción.

² Las unidades de vivienda de PBV de la Sección 8 se reservarían para los actuales residentes de la NYCHA y reemplazarían a las unidades de vivienda de la NYCHA que permanecerían 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.

³ Los requisitos de accesibilidad según la alternativa de no rezonificación para las DU accesibles propuestas en los edificios de ingresos mixtos se definirían y garantizarían a través de acuerdos legales entre la NYCHA y el Socio PACT.

⁴ El límite de desarrollo es el mismo para todas las alternativas y consiste en los sitios del proyecto definidos en el **Capítulo 04.0, Sección C, “Sitios del proyecto”**.

⁵ No se realizan determinaciones de viabilidad para una Alternativa de no acción.

D. PROCESO, COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Las partes interesadas en el proyecto han participado en un diálogo permanente sobre los objetivos del proyecto, la definición de alternativas y la evaluación de los posibles efectos ambientales adversos de dichas alternativas. Estos esfuerzos de proceso, coordinación y participación pública comenzaron en 2019 y continúan en coordinación con la revisión ambiental para informar a las partes interesadas sobre el progreso del proyecto y fomentar la participación de la agencia, la comunidad y el público en el proceso de toma de decisiones. Hasta la fecha, el HPD, la NYCHA y el Socio PACT han llevado a cabo más de 100 eventos de extensión adaptados específicamente a los residentes de FEC, otros miembros interesados del público, funcionarios electos, grupos comunitarios y agencias públicas. Estos esfuerzos sirven como base e involucran a estos grupos y personas en varios puntos del ciclo de vida del proyecto mediante la presentación de información sobre el proyecto, la entrega de actualizaciones y la obtención de comentarios.

El programa de coordinación de agencias y participación pública también ha incluido medidas específicas para cumplir con la NEPA.

Proceso de revisión ambiental

El proceso de revisión ambiental ofrece a los responsables de la toma de decisiones la información necesaria para considerar sistemáticamente los posibles efectos ambientales adversos del Proyecto propuesto. Esto incluye la evaluación de los posibles efectos ambientales adversos graves de alternativas razonables y la identificación y la mitigación, cuando resulte viable, de los efectos identificados como parte de este proceso. El desarrollo y la evaluación de las alternativas del proyecto es fundamental para el proceso de revisión ambiental. El HPD, como entidad responsable (Responsible Entity, RE) de la NEPA⁵ y agencia líder conjunta,⁶ y la NYCHA, como patrocinador local del proyecto y agencia líder conjunta, han determinado que el Proyecto propuesto tiene el potencial de generar efectos ambientales adversos graves. Por lo tanto, se emitió un Aviso de intención (Notice of Intent, NOI) para preparar una Declaración de Impacto Ambiental (EIS) y se publicó en el Registro Federal el lunes, 8 de enero de 2024.⁷ Además, el HPD y la NYCHA prepararon un borrador del alcance del trabajo (Draft Scope of Work, DSOW) para la preparación de una EIS a fin de describir el contenido propuesto del borrador de la EIS (Draft EIS, DEIS), explicar las metodologías que se utilizarán en los análisis de impacto y permitir la participación pública y de las partes interesadas.

El DSOW se publicó en línea⁸ el lunes, 8 de enero de 2024, y la información sobre su disponibilidad se incluyó en el NOI antes mencionado y en un Aviso de Disponibilidad (Notice of Availability, NOA) de Borrador de Alcance y Sesión Pública de Alcance publicado en el *Boletín de Avisos Ambientales* del Estado de Nueva York el miércoles, 10 de enero de 2024.⁹ El jueves, 1 de febrero, el lunes, 5 de febrero y el miércoles, 7 de febrero de 2024 se celebraron en persona y en línea reuniones públicas sobre el alcance en las que se pudieron realizar declaraciones orales, y se mantuvo abierto un período de comentarios públicos sobre el alcance para declaraciones escritas desde el lunes, 8 de enero de 2024 hasta el viernes, 8 de marzo de 2024.

⁵ Una RE asume la responsabilidad de la revisión ambiental, la toma de decisiones y la acción que de otro modo correspondería al HUD en virtud de la NEPA, de conformidad con el Título 24 del CFR 58.4.

⁶ En virtud de la NEPA, una agencia líder es la agencia que supervisa la preparación de una EIS o evaluación ambiental y una agencia líder conjunta es una agencia federal, estatal, tribal o local que cumple de forma conjunta la función de agencia líder.

⁷ <https://www.federalregister.gov/documents/2024/01/08/2024-00090/notice-of-intent-to-prepare-an-environmental-impact-statement-for-the-fulton-elliott-chelsea-houses>.

⁸ <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>.

⁹ <https://dec.ny.gov/news/environmental-notice-bulletin/2024-01-10/seqr/manhattan-fulton-elliott-chelsea-houses-redevelopment-project>.

Esta DEIS se basa en el Alcance Final del Trabajo (Final Scope of Work, FSOW) para la Preparación de una EIS, que se publicó en <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page> el viernes, 28 de marzo de 2025. El análisis incluido en la DEIS y la subsiguiente EIS Final (FEIS) servirá para cumplir con los requisitos de la NEPA, la Ley Estatal de Revisión de la Calidad Ambiental (State Environmental Quality Review Act, SEQRA) y la Revisión de la Calidad Ambiental de la Ciudad (City Environmental Quality Review, CEQR).¹⁰

La NOA para esta DEIS se publicó en línea el viernes, 28 de marzo de 2025. El período de revisión pública de la DEIS permanecerá abierto hasta el lunes, 12 de mayo de 2025. Durante este período, el público tendrá la oportunidad de comentar la DEIS por escrito u oralmente en audiencias públicas en persona y en línea. Una vez cerrado el período de comentarios públicos sobre la DEIS, se publicará una FEIS, que incluirá un resumen de los comentarios recibidos sobre la DEIS, las respuestas a todos los comentarios sustanciales y las revisiones necesarias de la DEIS para abordar dichos comentarios.

Después de la publicación de la FEIS, también se emitirá un acta de decisión (Record of Decision, ROD) de conformidad con la NEPA que describirá la alternativa de rezonificación para el Proyecto propuesto y otras alternativas consideradas, sus efectos ambientales y toda mitigación necesaria. El ROD puede combinarse con una Declaración de Hallazgos de conformidad con la SEQRA o, en su defecto, se emitirá una Declaración de Hallazgos de la SEQRA por separado.

Participación de las agencias

La implementación del Proyecto propuesto requerirá autorizaciones discrecionales federales, estatales y, posiblemente, locales, como se indica a continuación:

Federales

- HUD: aprobación discrecional de la enajenación de propiedades de vivienda pública según lo autorizado en virtud de la Sección 18 de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937, según enmiendas, y en virtud de las reglamentaciones de implementación que constan en el Título 24 del CFR, Parte 970 (Sección 18) y por parte del Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) creado por la Ley de Apropiación Continua y Consolidada de 2012, según enmiendas, para la conversión de subsidios en virtud de la Sección 9 de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937 (Título 42 del USC 1437g) a subsidios de PBV en virtud de la Sección 8 de la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937 (Título 42 del USC 1437f). También posibles aprobaciones de financiación. De conformidad con el Título 24 del CFR, Parte 58 (Procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen responsabilidades ambientales del HUD), el HPD actúa como RE respecto de la revisión ambiental del Proyecto propuesto (consulte a continuación).

¹⁰ La NYCHA es una corporación de beneficio público del Estado de Nueva York y sus acciones discrecionales están sujetas a revisión en virtud de la SEQRA. Además, la Alternativa de rezonificación, así como la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, si se seleccionan para la implementación del Proyecto propuesto, requerirán aprobaciones de uso del suelo en virtud del Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo (ULURP) de la Ciudad de Nueva York, que se tramitarán después de la finalización de esta revisión ambiental. No se han identificado fuentes de financiación específicas; sin embargo, el Proyecto propuesto puede buscar financiación de diversas fuentes públicas en el futuro. En consecuencia, la DEIS se ha elaborado para satisfacer los requisitos de análisis de la SEQRA y la CEQR, además de la NEPA.

Estado de Nueva York

- NYCHA: en el marco de su programa PACT, la NYCHA celebraría contratos de arrendamiento de 99 años con el Socio PACT para los sitios del proyecto. Para ello se requiere la aprobación discrecional de la Junta de la NYCHA. La NYCHA también actúa como patrocinador local del proyecto y agencia líder conjunta de la revisión ambiental del Proyecto propuesto.
- División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (Housing and Community Renewal, HCR): posibles aprobaciones de financiación.
- Agencia de Financiación de la Vivienda (HFA) del Estado de Nueva York: posibles aprobaciones de financiación.
- Corporación para el Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHDC)¹¹: agencia asesora a la cual le corresponde la revisión de las actividades del proyecto relacionadas con viviendas accesibles. Además, posibles aprobaciones de financiación.

Ciudad de Nueva York

- Comisión de Planificación Urbana (City Planning Commission, CPC): futura revisión y aprobación de acciones sujetas al ULURP para la Alternativa de rezonificación o la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana si se selecciona para la implementación del Proyecto propuesto.
- HPD: posibles aprobaciones de financiación.

Además, en la preparación de la DEIS se ha consultado a las siguientes agencias federales, estatales y municipales:

- Servicio de Pesca y Vida Silvestre de EE. UU. (US Fish and Wildlife Service, USFWS): consulta a través del sitio web de Información, Planificación y Consulta (Information, Planning and Consultation, IPaC) del USFWS sobre los posibles efectos del Proyecto propuesto en las especies en peligro de extinción, amenazadas o candidatas incluidas en la lista federal o en los hábitats críticos de los que dependen dichas especies para su supervivencia.
- Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) de EE. UU.: agencia asesora¹² a la cual le corresponde la revisión de las actividades del proyecto relacionadas con la Justicia Ambiental.
- Departamento de Estado de Nueva York (New York State Department of State, NYSDOS): agencia asesora a la cual le corresponde la revisión de la compatibilidad reglamentaria de la zona costera.
- Autoridad Metropolitana del Transporte (Metropolitan Transportation Authority, MTA), Departamento de Transporte Público de la Ciudad de Nueva York: agencia asesora a la cual le corresponde la revisión de las actividades del proyecto relacionadas con el transporte público.
- Oficina de Parques, Ocio y Preservación Histórica (Office of Parks, Recreation, and Historic Preservation, OPRHP) del Estado de Nueva York: agencia revisora, en su calidad de Oficina Estatal de Preservación Histórica (State Historic Preservation Office, SHPO), del proceso de revisión federal de conformidad con la Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966 con respecto a los bienes designados y protegidos en los Registros Estatales y Nacionales

¹¹ La NYCHDC es una corporación de beneficio público del Estado de Nueva York.

¹² El término “agencia asesora” se utiliza aquí con el mismo significado que el término “agencia interesada” en virtud de la SEQRA y la CEQR, que se definen en 6 NYCRR 617.2(u) y el *Manual Técnico de la Ciudad (City Technical Manual, CTM)*, respectivamente, como agencias que carecen de jurisdicción para financiar, aprobar o emprender directamente una acción, pero que desean participar en la revisión ambiental debido a preocupaciones o conocimientos especiales.

(State and National Registers, S/NR) de Lugares Históricos y los bienes determinados elegibles para que se los incluya en ellos.

- Departamento de Planificación Urbana (Department of City Planning, DCP) de la Ciudad de Nueva York: revisión de la compatibilidad reglamentaria de la zona costera y agencia asesora a la cual le corresponde las actividades del proyecto relacionadas con el uso del suelo, la zonificación y la política pública, las condiciones socioeconómicas, las instalaciones y los servicios comunitarios, el diseño urbano y los recursos visuales y las sombras.
- Departamento de Protección Ambiental (Department of Environmental Protection, DEP) de la Ciudad de Nueva York: agencia asesora a la cual le corresponden las actividades del proyecto relacionadas con materiales peligrosos, recursos naturales, infraestructuras de agua y alcantarillado, calidad del aire y ruido.
- Departamento de Parques y Ocio de la Ciudad de Nueva York (NYC Parks): agencia asesora a la cual le corresponden actividades del proyecto relacionadas con espacios abiertos y sombras.
- Departamento de Saneamiento de la Ciudad de Nueva York (New York City Department of Sanitation, DSNY): agencia asesora a la cual le corresponden las actividades del proyecto relacionadas con los residuos sólidos y los servicios de saneamiento.
- Departamento de Transporte (Department of Transport, DOT) de la Ciudad de Nueva York: agencia asesora a la cual le corresponden las actividades del proyecto relacionadas con el transporte, en particular el tráfico, el estacionamiento y las condiciones de los peatones.
- Comisión para la Preservación de Monumentos Históricos (Landmarks Preservation Commission, LPC) de la Ciudad de Nueva York: agencia asesora a la cual le corresponden actividades de proyectos relacionadas con recursos históricos y culturales, incluidos lugares de valor arquitectónico o arqueológico.
- Oficina del Alcalde de Coordinación Ambiental (Mayor's Office of Environmental Coordination, MOEC) de la Ciudad de Nueva York: agencia asesora a la cual le corresponden las actividades del proyecto relacionadas con la energía y las emisiones de gases de efecto invernadero y el cambio climático.
- Biblioteca Pública de Nueva York (New York Public Library, NYPL): agencia asesora a la cual le corresponden las actividades del proyecto relacionadas con las bibliotecas públicas.
- Autoridad de Construcción de Escuelas (School Construction Authority, SCA) de la Ciudad de Nueva York: agencia asesora a la cual le corresponden actividades relacionadas con escuelas públicas y guarderías financiadas con fondos públicos.

Participación pública

Antes de la coordinación y la consulta con las agencias resumidas anteriormente, y en forma simultánea, el Proyecto propuesto y sus alternativas de desarrollo se determinaron a través de un extenso proceso de participación pública que se llevó a cabo a partir de 2019 y que actualmente continúa, incluidas consultas con residentes de la NYCHA, funcionarios electos, representantes de la comunidad y organizaciones y defensores de la vivienda. Este proceso se describe en más detalle en el **Capítulo 01.0**.

Participación comunitaria: Reuniones

Desde que se identificó al Socio PACT en 2021, se han celebrado varias reuniones de participación comunitaria. Estas incluyeron reuniones de Líderes de Asociaciones de Inquilinos, reuniones informativas con funcionarios electos locales, reuniones de residentes de FEC, ferias de capacitación de fuera laboral, visitas guiadas de residentes, reuniones de la Junta Comunitaria 4 y demás eventos comunitarios. Estas reuniones se suman a la participación pública exigida específicamente para el proceso de revisión ambiental.

Participación comunitaria: Medios de comunicación

Además de las reuniones, se ha proporcionado información sobre el Proyecto propuesto a la comunidad a través de diversos métodos de comunicación, entre los que se incluyen los siguientes:

- **Folletos:** se colocaron folletos con información sobre el proceso de identificación del Proyecto propuesto en todos los edificios y se distribuyeron a todos los hogares de los sitios del proyecto. Todos los materiales de extensión se encontraban disponibles en inglés, español, ruso y chino tradicional y simplificado.
- **Sitios web:** el sitio web del proyecto, <https://www.fultonelliottchelsea.com>, contiene información sobre el proyecto, documentos publicados, notas de reuniones públicas e información de contacto. Este sitio web también mantiene informado al público sobre las próximas reuniones públicas y funciona como principal recurso de información pública sobre el proyecto, así como principal medio para que el público se comuniquen con el equipo del proyecto. Además, el sitio web de la NYCHA incluye una página web para el Proyecto propuesto, <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>, que contiene información sobre el proyecto y su planificación, así como información sobre el proceso de revisión ambiental y documentos relacionados. La página web de revisión ambiental del HPD incluye los documentos de la EIS: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page>.
- **Preguntas frecuentes sobre derechos y protecciones de los residentes:** como parte del proceso de informar a los residentes sobre los cambios a los sitios del proyecto que se producirían según el Proyecto propuesto, este documento se distribuyó a todos los hogares de FEC el 25 de agosto de 2023.

Alcance público y revisión de la DEIS

El DSOW, emitido el lunes, 8 de enero de 2024, incluía información sobre un período de comentarios públicos durante el cual el HPD y la NYCHA aceptarían comentarios públicos sobre el Proyecto propuesto, las alternativas que se analizarían en la EIS y el DSOW. El DSOW explicaba que al final del período de comentarios, el HPD y la NYCHA recopilarían, revisarían y resumirían los comentarios escritos y verbales recibidos y elaborarían un FSOW (consulte el **Apéndice A.1**). El aviso público de las audiencias se distribuyó en periódicos de difusión general en inglés, español, ruso, chino tradicional y chino simplificado. Entre ellos se incluyen: en inglés en el New York Metro, el periódico local y regional, el miércoles, 10 de enero de 2024; en español en El Diario, una publicación en español, el martes, 9 de enero de 2024; en chino simplificado y en chino tradicional en World Journal, una publicación en chino, el domingo, 28 de enero de 2024 y en ruso en Forum Daily, una publicación en ruso, el miércoles, 10 de enero de 2024. El aviso también incluía la información de contacto del HPD y los lugares donde podía consultarse el DSOW, que incluía una descripción completa del Proyecto propuesto. El DSOW también se publicó en línea en una página web alojada por la NYCHA.¹³ Además, el aviso del DSOW y de las reuniones públicas también se publicó en el *Boletín de Avisos Ambientales del Estado de Nueva York* el miércoles, 10 de enero de 2024, así como en el sitio web NYC Engage de la Ciudad de Nueva York antes de las reuniones públicas.

El período de comentarios públicos incluyó tres reuniones públicas en las que se invitó al público a realizar declaraciones orales y escritas. La primera reunión se celebró el jueves, 1 de febrero de 2024 en el Centro Comunitario Fulton, 119 9th Avenue, Nueva York, NY. La segunda reunión se celebró en línea (a través de Zoom) el lunes, 5 de febrero de 2024. La tercera reunión se celebró el miércoles, 7 de febrero de 2024 en Elliott Center, 441 W. 26th Street. En las tres audiencias públicas, se ofrecieron servicios de interpretación

¹³ Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York. “Fulton y Elliott-Chelsea Houses”. NYCHA. <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>.

simultánea en español, ruso, cantonés, mandarín y lengua de señas americana. Aproximadamente 96 personas asistieron a la audiencia pública en persona en el Centro Comunitario Fulton; aproximadamente 134 personas asistieron a la audiencia virtual; y alrededor de 95 personas asistieron a la audiencia pública en persona en Elliott Center, incluidos residentes, representantes de funcionarios locales y grupos comunitarios, y demás miembros interesados del público.

En un principio, según se anunciaba en el DSOW, el plazo para la presentación de comentarios por escrito debía permanecer abierto hasta 10 días después de la reunión pública final. No obstante, este plazo se amplió posteriormente, de conformidad con el aviso público, hasta el viernes, 8 de marzo de 2024. Tanto la celebración de tres reuniones públicas como la ampliación del plazo de presentación de observaciones superaron los requisitos mínimos y la práctica habitual.

En total, 117 personas y organizaciones realizaron declaraciones a lo largo del período de comentarios públicos, con 63 presentaciones por escrito y 63 declaraciones orales en las audiencias públicas (algunos participantes realizaron ambos tipos de declaraciones), incluidos aproximadamente 350 comentarios individuales. Las respuestas a todos los comentarios públicos se pueden encontrar en el FSOW, que se publicó el viernes, 28 de marzo de 2025.

De acuerdo con los requisitos de la NEPA, la SEQRA y la CEQR, esta DEIS se puso a disposición del público para que este la revise y realice comentarios al respecto el viernes, 28 de marzo de 2025.

Una copia de la DEIS se encuentra disponible en línea en el sitio web del proyecto de la NYCHA: <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page> y la página web de Revisión Ambiental del HPD: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page>

Se celebrarán tres audiencias públicas para solicitar comentarios del público sobre la DEIS. La información relativa a estas reuniones públicas se anunciará más adelante y los avisos públicos se publicarán en el sitio web del proyecto, en el Registro Federal y en el boletín de avisos ambientales del Estado de Nueva York. Las instrucciones de inscripción estarán disponibles en el sitio web del proyecto de la NYCHA al menos dos semanas antes de cada audiencia pública.

Además de las declaraciones orales en las reuniones públicas de la DEIS, los comentarios por escrito sobre esta DEIS también pueden enviarse por correo electrónico a: nepa_env@hpd.nyc.gov o enviando una carta por correo postal a:

Department of Housing Preservation Attn: Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
Nueva York, NY 10038

Se aceptarán comentarios sobre la DEIS durante un período de 45 días desde la fecha de publicación hasta el lunes, 12 de mayo de 2025.

El HPD y la NYCHA revisarán y considerarán los comentarios orales y escritos antes de emitir una FEIS. La FEIS incluirá las respuestas a los comentarios recibidos durante el período de revisión y comentarios públicos e incluirá las revisiones necesarias de la DEIS para abordar dichos comentarios.

E. MARCO DE ANÁLISIS

La presente EIS se ha elaborado de conformidad con la NEPA y las reglamentaciones de implementación

del HUD (Título 24 del CFR, Parte 58).¹⁴ El propósito de la EIS consiste en garantizar que las agencias tengan en cuenta los efectos ambientales de las acciones al momento de tomar decisiones. Esto se lleva a cabo mediante la evaluación de los efectos a corto y largo plazo, tanto beneficiosos como adversos, para el medioambiente construido y natural que resultaría tanto de la construcción y la operación del Proyecto propuesto. El Proyecto propuesto requiere autorizaciones federales y estatales y, en caso de ser seleccionado para su implementación, las alternativas de rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana requerirían además autorizaciones municipales. En consecuencia, el HPD y la NYCHA, con la colaboración de las agencias involucradas e interesadas a nivel municipal, estatal y federal, han elaborado la presente EIS de conformidad con la NEPA y los análisis técnicos exigidos por la SEQRA y la CEQR.

Organización de la EIS

Esta EIS considera tanto los efectos a corto plazo (construcción) como a largo plazo (operación) de cada alternativa considerada para la implementación del Proyecto propuesto. Estas alternativas se han evaluado a los fines de determinar los posibles efectos adversos en los sitios del proyecto y las áreas de estudio aplicables para todas las categorías de posibles efectos ambientales relevantes de conformidad con la NEPA, la SEQRA y la CEQR. El Proyecto propuesto se encuentra sujeto a categorías de efectos ambientales de conformidad con el Título 24 del CFR, Parte 58.5: Leyes y autoridades federales relacionadas, y con el Título 24 del CFR, Parte 58.6: Otros requisitos. No obstante, la Ley de Política de Protección de Tierras Agrícolas de 1981, las políticas sobre acuíferos de fuente única incluidas en la Ley de Agua Potable Segura de 1974, según enmiendas, las políticas sobre protección de humedales contempladas en la Orden Ejecutiva 11990, la Ley de Recursos de Barreras Costeras, según enmiendas de la Ley de Mejora de Barreras Costeras de 1973, la Ley de Ríos Salvajes y Escénicos de 1968, en particular la sección 7(b) y (c), y la Protección de Pistas de Aterrizaje/Zona Despejada del Aeropuerto no se consideran áreas de interés para el Proyecto propuesto dada la ubicación y las características de los sitios del proyecto y el área circundante que podrían verse afectados de forma indirecta por el Proyecto propuesto.

Categorías de efectos ambientales

Según corresponda, en los **Capítulos 05.01 a 05.20** de la EIS se analizan las distintas categorías de efectos ambientales de las tres alternativas que, según lo determinado, se consideran viables (consulte el **Capítulo 02.0**). Además, el **Capítulo 05.22** ofrece una evaluación con fines informativos. La EIS también tiene en cuenta los efectos indirectos y acumulativos del Proyecto propuesto y su compromiso irreversible e irreparable de recursos en el **Capítulo 06.0: “Efectos indirectos y acumulativos”** y el **Capítulo 08.0, “Compromiso irreversible e irreparable de recursos”**, respectivamente.

El capítulo correspondiente a cada categoría analiza las condiciones existentes e identifica las áreas de estudio aplicables y las condiciones futuras para cada alternativa evaluada. La identificación en el análisis técnico de los posibles efectos adversos graves se enfoca en los cambios progresivos que se producirían en el medioambiente afectado con las alternativas en consideración en comparación con la alternativa de no acción, supeditado a las orientaciones del *Manual Técnico de Revisión de la Calidad Ambiental de la Ciudad (CTM)* de 2021, que sirve como guía principal emitida por la Ciudad de Nueva York para las revisiones ambientales llevadas a cabo en la Ciudad de Nueva York y constituye un recurso para las agencias públicas, los solicitantes y el público en general a los fines de completar y evaluar las EIS y otros documentos requeridos.

¹⁴ Procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen responsabilidades ambientales del HUD.

Sitios del proyecto

Los sitios del proyecto están situados en el vecindario de Chelsea, en el distrito 4 de Manhattan, Nueva York.

Dado que el sitio del proyecto Fulton Houses y el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses están separados por aproximadamente $\frac{1}{4}$ de milla, se describen por separado.

Sitio del proyecto Fulton Houses

En la **tabla 00.0-10**, se resume la información sobre el sitio del proyecto Fulton Houses. El límite oeste del sitio del proyecto Fulton Houses varía entre las cuatro manzanas, desde 330 pies al oeste de 9th Avenue en la mitad sur de la manzana 716 hasta 575 pies al oeste de 9th Avenue en la mitad sur de la manzana 715 (todas estas manzanas tienen 800 pies de largo desde 9th Avenue hasta 10th Avenue). El sitio del proyecto Fulton Houses está dividido en varias designaciones de zonificación. Las partes occidentales del complejo, en las manzanas 714 y 715, están zonificadas como C6-3 y se encuentran en el distrito especial de Chelsea Oeste (West Chelsea, WCh). La parte oriental del complejo, ubicada en las manzanas 714 y 715, así como la totalidad de las manzanas 716 y 717, está zonificada como R8, con una superposición comercial C2-5 a lo largo de 9th Avenue, con una profundidad de hasta 100 pies.

Sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses

En la **tabla 00.0-11**, se resume la información sobre el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses. En sus límites norte y noreste, el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses incluye W. 27th Drive, una estrecha calzada de sentido único. W. 27th Drive se extiende hacia el norte desde W. 26th Street aproximadamente 260 pies al oeste de 9th Avenue por aproximadamente 220 pies, donde se curva hacia el oeste y se extiende hasta la intersección de 10th Avenue y W. 27th Street. No se trata de una calle cartografiada, aunque la porción orientada al oeste está ubicada dentro del lecho de un segmento previamente cartografiado de W. 27th Street, que se retiró del catálogo a raíz del desarrollo de edificios de vivienda pública. Aunque formalmente es parte del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses, W. 27th Drive separa físicamente el complejo de otros dos sitios de titularidad pública que no están incluidos en el Proyecto propuesto, PS 33: Chelsea Prep y patio de juegos hacia el este, y Chelsea Park, un parque cartografiado en virtud de la jurisdicción de NYC Parks, hacia el norte. El límite oriental del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses varía a lo largo de las dos manzanas desde 537.5 pies al este de 10th Avenue en la parte sur de la manzana 724 hasta 700 pies al este de 10th Avenue en la manzana 723.

El sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses está zonificado como R8.

Tabla 00.0-10: Condiciones existentes en el sitio del proyecto Fulton Houses

Block	Lot	Buildings	Zoning ¹	DUs	Lot Area (sf)	Building Area (gsf)	Name	Address(es) / Location	Stories	Height (ft)	Use / Active play areas	DUs	CF gsf	Parking Spaces
714	31	4	R8/C2-5; C6-3 (WCh)	327	80,408									
						47,656	Fulton 1	401, 413 W 16 St	7	62.5	Residential	36	-	-
						168,795	Fulton 2	418 W 17 St	25	218.5	Residential	219	-	-
						47,656	Fulton 3	400, 412 W 17 St	7	62.0	Residential	36	-	-
						47,656	Fulton 4	430, 434 W 17 St	7	63.5	Residential	36	-	-
								9 Av	-	-	Playground	-	-	-
								W 16 St	-	-	Parking	-	-	32
715	10	4	R8/C2-5; C6-3 (WCh)	290	89,700									
						47,656	Fulton 5	427, 431 W 17 St	7	62.5	Residential	36	-	-
						173,512	Fulton 6	419 W 17 St / 420 W 18 St	25	232.0	Residential	218	-	-
						62,290	Fulton 7	117, 119, 121 9 Av	7	62.0	Res., CF com. ctr.	36	14,634	-
							Fulton 12	432 W 18 St	1		Storage garage	-	-	-
								W 17 St	-	-	Playground	-	-	-
								W 18 St	-	-	Parking	-	-	40
716	17	3	R8/C2-5	291	62,560									
						47,656	Fulton 8	401, 411 W 18 St	7	62.0	Residential	36	-	-
						168,795	Fulton 9	420 W 19 St	25	218.5	Residential	219	-	-
						47,656	Fulton 10	400, 412 W 19 St	7	62.0	Residential	36	-	-
								W 18 St	-	-	Parking	-	-	14
								9 Av	-	-	Basketball court	-	-	-
								W 19 St	-	-	Playground	-	-	-
717	19	1	R8/C2-5	36	29,275									
						47,656	Fulton 11	401, 419 W 19 St	7	62.0	Residential	36	-	-
								W 19 St	-	-	Parking	-	-	9
								W 19 St & 9 Av	-	-	Playground	-	-	-
TOTAL		12		944	261,943	906,984					944	14,634	95	

Notas:¹ Distrito superpuesto C2-5 a lo largo de la 9th Avenue hasta una profundidad de 100 pies en las manzanas 714 a 717

Abreviaturas específicas de esta tabla: sf = pies cuadrados; ft = pies; CF = instalación comunitaria

Tabla 00.0-11: Condiciones existentes del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses

Block	Lot	Buildings	Zoning	DUs	Lot Area (sf)	Building Area (gsf)	Name	Address(es) / Location	Stories	Height (ft)	Use / Active play areas	DUs	CF gsf	Parking Spaces
723	1	2	R8	284	64,188									
						116,040	Elliott 2	264 10 Av / 466 W 26 St	11	98.5	Residential	142	-	0
						116,040	Elliott 3	443 W 25 St / 446 W 26 St	11	98.5	Residential	142	-	0
								W 25 St / W 26 St	-	-	Playground	-	-	-
723	15	3	R8	425	74,063									
						203,425	Chelsea 1	425 W 25 St / 428-430 W 26 St	21	187.0	Residential	202	-	0
						203,490	Chelsea 2	415 W 25 St / 420 W 26 St	21	184.0	Residential	223	-	0
								W 26 St	-		Storage garage	-	-	-
								W 25 St / W 26 St	-		Playgrounds	-	-	-
								W 26 St	-		Playground	-	-	-
724	1	2	R8	162	44,991									
						116,040	Elliott 1	450 W 27 Dr / 288 10 Av	12	107.0	Residential	162	-	0
						10,300	Children's Ctr	459 W 26 St	1+B	17.0	CF: daycare	-	10,300	-
724	10	2	R8	96	44,921									
						65,136	Chelsea Addition	436 W 27 Dr	14	125.0	Residential	96	-	0
						42,225	Elliott Ctr	441 W 26 St	2+B	20.0 ¹	Res., Cf: com. ctr.	-	42,225	-
								W 26 St			Playground	-		-
724	15	1	R8	145	50,468									
						116,040	Elliott 4	427 W 26 St / 426 W 27 Dr	12	107.0 ¹	Residential	145	-	
								W 26 St			Playground	-	-	-
TOTAL		10		1,112	278,630	988,736						1,112	52,525	0

Nota:¹ Altura estimada

Año de análisis

El entorno ambiental de los análisis técnicos del Proyecto propuesto no son las condiciones actuales, sino las condiciones que existirían una vez finalizada la construcción y que los edificios se encuentren en funcionamiento. Por lo tanto, se proyectan las condiciones futuras en ausencia del Proyecto propuesto para comparar las posibles repercusiones. Esta proyección se realiza para un año específico, al cual en general se hace referencia en virtud de la NEPA, la SEQRA y la CEQR como “año de análisis” o “año de construcción”. Para este análisis, se espera que la construcción del Proyecto propuesto haya finalizado y que los edificios estén en funcionamiento en 2041 para cada una de las alternativas de desarrollo analizadas.

Áreas de estudio

Las áreas de estudio relevantes para cada categoría de análisis se definen en función de las áreas geográficas que pueden verse afectadas por el Proyecto propuesto y de acuerdo con la guía del *CTM*. Los límites de las áreas de estudio difieren en función de la naturaleza de la categoría de análisis. Por ejemplo, los posibles efectos del Proyecto propuesto en el tráfico afectarían a un área distinta de los posibles efectos en las escuelas y, por lo tanto, las respectivas áreas de estudio se definirán según corresponda. Asimismo, el tamaño de las áreas de estudio también se basa en parte en la cobertura geográfica de las fuentes de datos necesarias para establecer un marco de análisis. Por ejemplo, el análisis de los espacios abiertos requiere datos de población del censo de EE. UU. y, por lo tanto, el área de estudio secundaria de los espacios abiertos se define en parte siguiendo los límites de los distritos censales. La metodología para identificar las áreas de estudio de cada área de análisis técnico, así como las características de estas áreas de estudio, se describen en el capítulo correspondiente al área de análisis técnico respectiva.

F. PRINCIPALES CONCLUSIONES

Uso del suelo, zonificación y política pública

No se prevén efectos adversos graves con el uso del suelo, la zonificación o la política pública como resultado de la alternativa de rezonificación, la alternativa de no rezonificación y la alternativa de masa edificable a mitad de manzana en los sitios del proyecto (áreas de estudio primarias) ni en un radio de ¼ de milla (área de estudio secundaria).

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Tanto la Alternativa de rezonificación como la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana requerirían un conjunto de aprobaciones de uso de suelo según el ULURP de la Ciudad a través de la Comisión de Planificación (City Planning Commission, CPC) de la Ciudad de Nueva York y el Consejo de la Ciudad, incluido el mapa de zonificación y enmiendas de texto, como también un permiso especial de Desarrollo General a Gran Escala (Large Scale General Development, LSGD). En virtud de estas aprobaciones, se permitirían varios cambios en el sitio del proyecto que actualmente no se encuentran permitidos por la zonificación. Esto incluiría la adición de usos comerciales que actualmente no están permitidos como tales a lo largo del corredor de 10th Avenue en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses. Además, la Alternativa de rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana darían lugar a aumentos de la densidad residencial y modificaciones de la altura y el retranqueo que actualmente no están permitidos como derecho en las principales áreas de estudio. Más allá de las diferencias en la disposición de la masa edificable en el sitio del proyecto Fulton Houses, estas dos alternativas serían idénticas en cuanto al programa de desarrollo, en lo que respecta a la variedad de alturas de los edificios, la asignación de superficie por uso, el año de finalización (2041) y los tipos de

aprobaciones necesarias para facilitar su implementación. Sus efectos en el uso del suelo, la zonificación y la política pública también resultarían sustancialmente similares. El aumento de la densidad y de la altura máxima de los edificios supondría un incremento con respecto a la alternativa de no acción, pero estaría dentro de los límites del entorno edificado del área circundante, con lo que se reflejaría su carácter sumamente urbanizado. La Alternativa de rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana no desplazarían directamente ningún uso del suelo de manera que tuviera un efecto adverso grave en los usos del suelo circundantes, ni generarían usos del suelo que fueran incompatibles con los usos del suelo, la zonificación o las políticas públicas en el área de estudio secundaria. Además, la Alternativa de rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana promoverían el avance de las políticas aplicables, incluidas las políticas de la zona costera de la Ciudad de Nueva York, la *Agenda de Sostenibilidad de la NYCHA*, *Housing Our Neighbors*, *OneNYC 2050*, y no obstaculizarían ninguna otra política pública.

Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación

La Alternativa de no rezonificación no requeriría aprobaciones de uso de suelo según el ULURP y se desarrollaría de acuerdo con las reglamentaciones de zonificación subyacentes en términos de usos permitidos, relación entre el suelo y el área (floor area ratio, FAR), volúmenes de construcción y todos los demás requisitos de zonificación. Además, se emplearían planes de sitio y volumen que utilizarían sustancialmente toda la superficie permitida para un desarrollo que no sea de Preferencia de Accesibilidad Universal (Universal Affordability Preference, UAP) y que utilice reglamentaciones de factor de altura. Consulte el **Capítulo 04.0**, para obtener más información sobre los posibles efectos de la enmienda del texto de zonificación de la Ciudad del Sí para Oportunidades de Vivienda (City of Yes for Housing Opportunity, CHO)¹⁵ adoptada por el Consejo de la Ciudad en diciembre de 2024 y la posible aplicabilidad de la UAP a los sitios del proyecto. La posible necesidad de una Anulación de Zonificación de la Alcaldía (MZO)¹⁶ para facilitar la construcción de la Alternativa de no rezonificación para, por ejemplo, abordar las condiciones provisorias de incumplimiento en las áreas de estudio primarias, debido al escalonamiento del desarrollo, se indica como una posible aprobación requerida, aunque en este momento no se ha solicitado formalmente una MZO. En comparación con la Alternativa de no acción, la Alternativa de no rezonificación generaría un aumento de la densidad residencial construida y de la altura de los edificios. Al igual que las otras alternativas de desarrollo, finalizaría en 2041. Al igual que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana y la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación incluiría la incorporación de usos comerciales en el sitio del proyecto Fulton Houses a lo largo del corredor de 9th Avenue, donde dichos usos están permitidos por la zonificación comercial superpuesta existente. El aumento de la densidad y de la altura máxima de los edificios supondría un incremento con respecto a la Alternativa de no acción, pero estaría dentro del rango de densidad y altura del entorno ya construido del área circundante, con lo que se reflejaría su carácter fuertemente urbanizado. La Alternativa de no rezonificación no desplazaría directamente ningún uso del suelo de manera que tuviera un efecto adverso grave en los usos del suelo circundantes, ni generaría usos del suelo que fueran incompatibles con los usos del suelo, la zonificación o las políticas públicas del área de estudio secundaria. Además, la Alternativa de no rezonificación promovería el avance de las políticas aplicables, incluidas las políticas de la zona costera de la Ciudad de Nueva York, la *Agenda de Sostenibilidad de la NYCHA*, *Housing Our Neighbors*, *OneNYC 2050*, y no obstaculizaría ninguna otra política pública.

¹⁵ Aunque también se denomina COYHO, en todo el documento se utiliza CHO con fines de uniformidad.

¹⁶ 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.

Condiciones socioeconómicas

En función de la evaluación inicial, el Proyecto propuesto no supera los umbrales del *CTM* que justifican análisis de desplazamiento residencial directo, desplazamiento comercial directo, desplazamiento comercial indirecto o efectos adversos en industrias específicas. Dado que el Proyecto propuesto superaría el umbral del *CTM* que justifica un análisis preliminar de desplazamiento residencial indirecto (aumento de 200 DU o más), se realiza una evaluación del desplazamiento residencial indirecto. Además, dado el Proyecto propuesto en virtud de las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana generaría la reubicación temporal de hasta 120 hogares y aproximadamente 42,225 gsf de espacio de instalaciones comunitarias (Elliott Center), este capítulo incluye un análisis de las reubicaciones temporales de dichos residentes y trabajadores de la organización y asociados.

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

En cuanto a sus posibles efectos en las condiciones socioeconómicas, las alternativas de rezonificación, no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana serían similares. En los tres casos, se reemplazarían los usos residenciales y comunitarios existentes en los sitios del proyecto. Además, se sumarían usos residenciales y comunitarios y se introducirían usos comerciales. El programa de desarrollo de la Alternativa de rezonificación y de la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana sería idéntico, mientras que la Alternativa de no rezonificación supondría un menor aumento de unidades residenciales y un incremento comparable de los usos comerciales y de instalaciones comunitarias.

Ninguna de estas alternativas tendría un impacto socioeconómico adverso grave. Las evaluaciones iniciales de los desplazamientos directos de residentes y empresas, de las empresas indirectas y de los efectos adversos de industrias específicas, así como una evaluación preliminar de los desplazamientos indirectos de residentes, se prepararon de conformidad con las directrices del *CTM*. Estas evaluaciones determinaron que el Proyecto propuesto no produciría efectos adversos graves relacionados con las condiciones socioeconómicas bajo ninguna de estas alternativas de situaciones de desarrollo.

En las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana, todas las unidades de vivienda pública de la NYCHA existentes en los sitios del proyecto se reemplazarían en edificios nuevos con DU de PBV de la Sección 8. Estas DU de PBV de la Sección 8 se reservarían para los actuales residentes de FEC de la NYCHA. Además, se reemplazarán todos los espacios de las instalaciones comunitarias existentes en los sitios del proyecto, incluidos aproximadamente 67,159 pies cuadrados brutos (gross square feet, gsf) de espacio de instalaciones comunitarias que consisten en espacio de guardería y espacio de centro vecinal. Se espera que los 157 empleados actuales de Hudson Guild, incluidos 126 empleados del centro vecinal y 31 empleados de la guardería (prejardín de niños universal) se mantengan y que los programas/servicios existentes ocupen el espacio de las instalaciones comunitarias de reemplazo en los sitios del proyecto en el futuro con el Proyecto propuesto.

El escalonamiento de la construcción del proyecto está diseñado para que el 94 % de los residentes (o hasta 1,936 hogares) no necesiten ser reubicados durante la construcción de las nuevas unidades de PBV y puedan mudarse directamente a las nuevas unidades. Además, el espacio del establecimiento comunitario en el sitio del proyecto Fulton Houses también se completaría antes de la reubicación, por lo que no habría necesidad de reubicarla temporalmente. Sin embargo, en la primera etapa del proyecto, antes de la construcción de los dos primeros edificios de reemplazo, hasta aproximadamente el 6 % o 120 hogares de dos de los dieciocho edificios residenciales existentes¹⁷ tendrían que reubicarse

¹⁷ Los dos edificios incluyen Fulton 11 en el sitio del proyecto Fulton Houses y Chelsea Addition en el sitio del proyecto Elliot-Chelsea Houses.

temporalmente, ya que los edificios que los albergan necesitan desocuparse y demolerse antes de la construcción de los edificios de reemplazo según la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana. Además, Elliott Center, de aproximadamente 42,225 gsf, tendría que reubicarse temporalmente, ya que el edificio de Elliott Center en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses tendría que desocuparse y demolerse antes de la construcción del edificio de reemplazo según las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana.

Los planes de reubicación temporal para los aproximadamente 120 hogares afectados y el Hudson Guild Elliott Center cumplirán con los requisitos de los estatutos y las reglamentaciones aplicables, incluidas, entre otras, las reglamentaciones de implementación de la Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (Relocation and Real Property Acquisition Policies Act, URA) y todas las reglamentaciones estatales y locales aplicables. La NYCHA y el Socio PACT presentarán el plan de reubicación temporal exigido por ley al HUD para su revisión y aprobación antes de la construcción del Proyecto propuesto. La primera etapa de los edificios de reemplazo, una vez construidos, albergaría a los 120 hogares afectados, así como toda la programación originalmente alojada en Elliott Center de aproximadamente 42,225 gsf y sus trabajadores asociados. Los residentes de estos 120 hogares que se trasladen temporalmente firmarán un acuerdo de reubicación temporal que garantice su derecho a regresar a los sitios del proyecto una vez que se haya finalizado su nuevo hogar y se garantice que los inquilinos no asuman ninguno de los costos asociados con el embalaje o la mudanza. A todos los residentes reubicados temporalmente se les ofrecerá asesoramiento y ayuda financiera para la reubicación. Con la aplicación de estas medidas del Plan de Reubicación Temporal, el Proyecto propuesto no provocaría desplazamientos directos adversos graves de carácter residencial ni institucional.

La evaluación preliminar determinó que el Proyecto propuesto en cualquiera de las tres alternativas no daría lugar a impactos adversos graves debido al desplazamiento residencial indirecto. Las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana introducirían viviendas accesibles o con restricciones de ingresos y se espera que amplíen las opciones de vivienda disponibles para los distintos niveles de ingresos de los hogares del área de estudio. Se espera que cada una de estas alternativas introduzca una población residencial cuyos ingresos promedio sean superiores a los ingresos medios generales de los hogares de la población del área de estudio de ½ milla.

El análisis preliminar de la alternativa de no rezonificación, que introduciría 1,783 unidades de vivienda (o aproximadamente un 3.1 % de aumento de la población) en comparación con la alternativa de no acción, determinó que, dado que la población del área de estudio de ½ milla no aumentaría más de un 5 %, esta alternativa no introduciría una población nueva sustancial que pudiera afectar sustancialmente las condiciones inmobiliarias residenciales del área de estudio, según la metodología del *CTM*.

El análisis preliminar de las alternativas de rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana, que aumentarían la población del área de estudio en más de un cinco por ciento, determinó que ya existe una tendencia fácilmente observable hacia ingresos más altos y viviendas más costosas en toda el área de estudio de ½ milla, y los alquileres de las viviendas por precio de mercado ya están por encima de lo que es accesible para los hogares de ingresos bajos a medios. Se espera que esta tendencia continúe en el futuro sin el Proyecto propuesto. La Alternativa de rezonificación/Alternativa de masa edificable a mitad de manzana aumentaría la oferta de viviendas con un precio de mercado, pero también conservaría las viviendas accesibles existentes al reemplazar las unidades existentes de la Sección 9 de la NYCHA por unidades de PBV de la Sección 8 para los residentes actuales de los sitios del proyecto.

Además, el Proyecto propuesto introduciría viviendas accesibles permanentes y adicionales de conformidad con el programa de Viviendas de Inclusión Obligatoria (Mandatory Inclusionary Housing, MIH) que, de otro modo, no existirían sin el Proyecto propuesto. En el marco de la Alternativa de rezonificación/Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, se introducirían aproximadamente

2,763 DU por precio de mercado y aproximadamente 691 DU accesibles en virtud de la Opción 3 de MIH (que se define en el **Capítulo 05.02**), que se analizó con fines conservadores de conformidad con la guía del CTM. En este sentido, el Proyecto propuesto serviría para mantener y aumentar un parque de viviendas en el área de estudio accesible para hogares con una gama más amplia de ingresos en comparación con la Alternativa de no acción, en la que se prevé que los proyectos en el área continúen la tendencia hacia el desarrollo por precio de mercado y el aumento de los alquileres residenciales en el área de estudio. Por lo tanto, según la metodología del CTM, la Alternativa de rezonificación/la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana no tendrían efectos adversos graves como resultado del desplazamiento residencial indirecto.

Instalaciones y servicios comunitarios

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Efectos directos

El Proyecto propuesto no desplazaría directamente a ninguna escuela pública, biblioteca, guardería, establecimiento de atención médica ni servicio de protección policial o de bomberos, ya que no habría un cierre temporal ni permanente de ninguna instalación comunitaria en las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana. Sin embargo, en las tres alternativas, una instalación comunitaria existente, Elliott Center, tendría que trasladarse temporalmente a un lugar cercano antes de trasladarse posteriormente a una nueva ubicación permanente dentro del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses. El Centro Infantil Hudson Guild y el Centro Comunitario Fulton, también ubicados actualmente en el sitio, permanecerían allí y en funcionamiento hasta que se construya el nuevo centro comunitario y vecinal. A pesar de la reubicación temporal de Elliott Center a un lugar cercano, las tres instalaciones comunitarias ubicadas en los sitios del proyecto permanecerían en funcionamiento durante todo el proceso de construcción con interrupciones mínimas. Por lo tanto, no hay impactos adversos graves y directos en las instalaciones y los servicios comunitarios con estas tres alternativas.

Efectos indirectos

Las alternativas de rezonificación, no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana no generarían un impacto adverso grave en las escuelas públicas, bibliotecas y establecimientos de cuidado infantil. Además, el Proyecto propuesto no introduciría un nuevo vecindario de tamaño considerable donde antes no existía ninguno ni afectaría las operaciones físicas de la policía, la protección contra incendios y los servicios de atención médica.

Espacios abiertos

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Efectos directos

Las alternativas de rezonificación, de no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana no tendrían efectos directos relacionados con la invasión o la pérdida de espacios abiertos públicos, ni con cambios en los espacios abiertos de modo tal que ya no prestaran servicio a la misma población de usuarios. No se prevén efectos directos relacionados con la calidad del aire (consulte el **Capítulo 05.14, “Calidad del aire”**) ni con el ruido (consulte el **Capítulo 05.16, “Reducción y control del ruido”**) en los espacios abiertos a partir de estas tres alternativas.

No se prevén efectos directos en los recursos de espacios abiertos relacionados con la calidad del aire o el ruido de la construcción como resultado de estas alternativas. Según se describe en el **Capítulo 05.19**, aunque los aumentos previstos del nivel de ruido en Chelsea Park durante la construcción del Proyecto propuesto en cualquiera de estas alternativas serían notables y superarían los criterios de impacto del CTM, los niveles de ruido en esta área ya superan los valores recomendados por el CTM en las condiciones existentes. Además, los niveles de ruido previstos durante la construcción serían equivalentes a los niveles de ruido existentes cuando el parque se encuentra en uso. Por otra parte, la construcción del Proyecto propuesto se llevaría a cabo principalmente durante las horas diurnas de la semana, por lo que el parque no se vería afectado por el ruido durante las noches y los fines de semana, que son las horas habituales de uso de este. En consecuencia, el ruido asociado a la construcción de estas tres alternativas no alcanzaría el nivel de un impacto adverso grave en Chelsea Park, ni en ningún otro espacio abierto de acceso público.

Los sitios del proyecto contienen espacios públicos privados accesorios utilizados por los residentes actuales de los sitios del proyecto y, conforme se implementen las etapas de construcción del proyecto, algunos de estos espacios abiertos accesorios se cerrarían temporalmente o estarían sujetos a efectos acústicos temporales a medida que avance la implementación del proyecto. Estos cierres temporales y efectos del ruido de la construcción no constituirían impactos adversos graves.

Según se describe en el **Capítulo 05.05, “Sombras”**, las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana provocarían impactos adversos graves en Chelsea Park y en el patio de juegos PS 33. El impacto directo de las sombras en estos dos espacios abiertos puede afectar el uso o el disfrute de estos recursos por parte del público. Se seguirán explorando posibles medidas de mitigación de las sombras entre el Borrador y la EIS Final de acuerdo con NYC Parks. Ante la ausencia de la identificación e implementación de medidas de mitigación viables que mermen los impactos de las sombras en la mayor medida posible, el Proyecto propuesto generaría impactos adversos graves no mitigados de las sombras.

Además, la Alternativa de rezonificación reduciría la cantidad de espacio abierto accesorio, es decir, privado, que se encuentra en los sitios del proyecto de un total combinado de 7,289 acres a un total combinado de 5,332 acres. La Alternativa de rezonificación incluiría 2,449 acres de espacios abiertos accesorios en el sitio del proyecto Fulton Houses y 2,882 acres de espacios abiertos accesorios en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses. La Alternativa de masa edificable a mitad de manzana también reduciría la cantidad de espacio abierto accesorio, es decir, privado, que existe en los sitios del proyecto de un total combinado de 7,289 acres a un total combinado de 5,301 acres. La Alternativa de masa edificable a mitad de manzana incluiría 2,419 acres de espacio abierto accesorio en el sitio del proyecto Fulton Houses y 2,882 acres de espacio abierto accesorio en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses.

La Alternativa de no rezonificación también reduciría el espacio abierto accesorio, es decir, privado, que existe en los sitios del proyecto en 2,339 acres, de 7,289 acres a 4,951 acres. La Alternativa de no rezonificación incluiría 1,766 acres de espacios abiertos accesorios en el sitio del proyecto Fulton Houses y 3,185 acres de espacios abiertos accesorios en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses, con un total de 4,951 acres. Los espacios abiertos previstos para los sitios del proyecto en las tres alternativas incluirían instalaciones activas y pasivas como canchas de básquetbol, áreas de juego, jardines comunitarios, áreas de descanso bajo la sombra, asientos y paseos.

Dado el tamaño de los espacios abiertos, su proximidad a los nuevos edificios, la mejora de la conectividad entre los espacios accesorios del Proyecto propuesto y el hecho de que las comodidades de los espacios abiertos reconstruidos y las instalaciones auxiliares serán de muy alta calidad, se espera que la población adicional como resultado de las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana haga un uso sustancial de los espacios abiertos accesorios de los sitios del proyecto.

Además, en todos los edificios de reemplazo se instalarían terrazas en las azoteas, a las cuales podrán acceder los residentes de cada edificio.

Teniendo en cuenta el cambio previsto en la demanda, la cantidad, el estado y la variedad de servicios de los espacios abiertos del área de estudio, la disponibilidad de recursos de espacios abiertos no incluidos en el análisis cuantitativo y el hecho de que la mayor parte del área de estudio se encuentra dentro de un área de servicio de acceso peatonal a un parque (Walk to a Park Service Area, WtPSA),¹⁸ así como la mejora de los espacios abiertos accesorios que se proporcionarán en los sitios del proyecto, no se espera que las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana tengan un impacto significativo en los espacios abiertos.

Sombras

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Las alternativas de rezonificación, no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana tendrían un impacto grave en las sombras de dos espacios abiertos: Chelsea Park y el patio de juegos PS 33. Aunque en este momento no se han identificado medidas de mitigación, se continuará explorando posibles medidas con el asesoramiento de NYC Parks, y se incluirán en la FEIS en caso de que se identifiquen. Si no se identifican medidas viables para mitigar por completo los impactos, estos seguirán siendo impactos adversos inevitables.

¹⁸ Consulte la **Sección C, “Metodología”, del Capítulo 05.04** para obtener más información sobre el WtPSA. Consulte también <https://www.nycgovparks.org/planning-and-building/planning/walk-to-a-park> para obtener más información.

Recursos históricos y culturales

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Recursos arqueológicos

Los recursos arqueológicos se tienen en cuenta solo en aquellas áreas donde es probable que se realicen nuevas excavaciones o alteraciones del suelo y donde se producirían nuevas alteraciones del suelo en comparación con las condiciones de la alternativa de no acción. Por lo tanto, estas áreas se limitan a las principales Áreas de Efectos Potenciales (Areas of Potential Effects, APE), el sitio del proyecto de Fulton Houses y el sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses, que se desarrollarían como resultado del Proyecto propuesto. Según lo determinado por la Comisión de Preservación de Monumentos Históricos de la Ciudad de Nueva York (Landmarks Preservation Commission, LPC) en una carta con fecha del 12 de junio de 2023, y por la Oficina de Preservación Histórica del Estado (State Historic Preservation Office, SHPO) en una carta con fecha del 29 de enero de 2025 (que se proporciona en el **Apéndice D.1**), ninguno de los lotes que comprenden los sitios del proyecto guarda importancia arqueológica alguna. Por lo tanto, el Proyecto propuesto no tendría el potencial de generar ningún impacto arqueológico adverso grave y no amerita un análisis arqueológico.

Recursos arquitectónicos

El sitio del proyecto de Fulton Houses no contiene ningún recurso arquitectónico histórico designado o elegible, pero el sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses es elegible en virtud de los Registros Estatales y Nacionales (State and National Registers, S/NR). Además, parte de 11 recursos arquitectónicos históricos designados o elegibles, o la totalidad de ellos, se encuentran dentro de las APE secundarias, como se explica en el **Capítulo 05.05**. La Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana no generarían impactos adversos graves indirectos ni contextuales, impactos en las sombras, ni impactos relacionados con la construcción respecto de los recursos históricos.

Sin embargo, las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana motivarían la demolición escalonada de las Elliott-Chelsea Houses elegibles en virtud de los S/NR y la construcción de nuevos edificios en el sitio del proyecto. En este sentido, las tres alternativas provocarían impactos directos adversos graves en el recurso histórico elegible según los S/NR. El Análisis de alternativas de la Sección 106 realizado para el Proyecto propuesto (incluido en el **Apéndice D.2**) plantea alternativas a la demolición de Elliott-Chelsea Houses con el objetivo de evitar o minimizar el efecto adverso, pero concluye que no existe una alternativa prudente ni viable a la demolición de Elliott-Chelsea Houses elegibles según los S/NR teniendo en cuenta el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto. Como se detalla en una carta con fecha del 1 de octubre de 2024 (incluida en el **Apéndice D.1**), la SHPO está de acuerdo con esta determinación. La demolición de las Elliott-Chelsea Houses según la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana tendría un efecto adverso en un recurso histórico, pero permitiría la construcción de un proyecto financieramente viable que mejoraría la calidad de vida y la estabilidad en materia de viviendas de los residentes actuales de los edificios deteriorados y abordaría directamente la escasez crítica de viviendas accesibles en la Ciudad de Nueva York.

En este sentido, la NYCHA y el Socio PACT han trabajado con la SHPO y las partes asesoras de la Sección 106 para desarrollar medidas que mitiguen parcialmente el efecto adverso de la demolición de las Elliott-Chelsea Houses, según se establece en el borrador del Memorando de Acuerdo (Memorandum of Agreement, MOA) de conformidad con la Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica

(National Historic Preservation Act, NHPA) que figura en el **Apéndice D.2**. Como se detalla en el borrador del MOA y se analiza en el **Capítulo 05.21, “Mitigación”**, las medidas de mitigación propuestas incluyen las siguientes:

1. La elaboración de un Protocolo de Descubrimientos Imprevistos.
2. Un registro de nivel 2 en el Inventario de Edificaciones Históricas de Estados Unidos (Historic American Buildings Survey, HABS) de las Elliott-Chelsea Houses.
3. El diseño y la instalación en un lugar accesible para el público de una exposición interpretativa que presente adecuadamente la historia y la importancia de las Elliott-Chelsea Houses.
4. El desarrollo y la implementación de planes de protección de la construcción para las propiedades históricas circundantes en un radio de 90 pies del sitio del proyecto.
5. Revisión y aprobación de todos los planes, informes finales, estudios y planes de protección de la construcción detallados anteriormente por parte de la SHPO, la LPC y el Consejo de Distritos Históricos (las partes asesoras de la Sección 106).

Diseño urbano y recursos visuales

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Hay tres áreas de estudio que se emplean en la evaluación de los posibles impactos en el diseño urbano y los recursos visuales: dos áreas de estudio primarias, que coinciden con los dos sitios del proyecto, y un área de estudio secundaria, que se extiende aproximadamente ¼ de milla desde los sitios del proyecto. El área de estudio secundaria es la misma para todas las alternativas. El Proyecto propuesto no causaría ningún impacto adverso grave en el diseño urbano ni en los recursos visuales en las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana. En las tres alternativas no se producirían cambios en el trazado actual de las calles ni en la forma de las manzanas. Sin embargo, se mejorarían los paisajes urbanos de los sitios del proyecto, lo cual incluye, entre otros aspectos, nuevas aceras de concreto y árboles recién plantados a lo largo de todas las fachadas, así como la activación de las plantas bajas de los sitios del proyecto a partir de usos comerciales, comunitarios y residenciales orientados hacia la acera y nueva iluminación exterior, lo cual mejoraría la experiencia de los peatones que se encuentren en las inmediaciones de los sitios del proyecto. Los edificios recién construidos en cada uno de los sitios del proyecto se construirían hasta las líneas de parcela, lo que creará muros de calle cohesivos con usos activos orientados hacia la acera que reflejen mejor la forma predominante de construcción del área de estudio secundaria. Este estilo resultaría más apropiado contextualmente que los edificios de estilo torre en el parque que actualmente solo se encuentran en los sitios del proyecto y dentro del radio de Penn South. El espacio abierto accesorio de los sitios del proyecto se reubicaría en los patios de los edificios y en el área que se encuentra entre edificios y se mejoraría mediante servicios como iluminación y paisajismo, lo que mejorará la experiencia de los peatones de las aceras adyacentes. Además, el Proyecto propuesto no provocaría impactos adversos graves en los recursos visuales de las áreas de estudio primarias o secundarias.

Recursos naturales

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Puede producirse un impacto adverso en un recurso natural cuando: (1) existe un recurso natural en el sitio del proyecto o en sus inmediaciones; y (2) se altera dicho recurso como resultado del proyecto. Si hay un recurso natural en el sitio o en sus inmediaciones y el proyecto altera dicho recurso, puede resultar conveniente realizar una evaluación de recursos naturales. Dado que los sitios del proyecto y su entorno inmediato son un entorno urbanizado, no existen recursos naturales en ellos ni en sus inmediaciones. Según el sitio web de Información, Planificación y Consulta (Information, Planning and Consultation, IPaC) del Servicio de Pesca y Vida Silvestre de EE. UU. (US Fish and Wildlife Service, USFWS), hay una especie candidata amenazada, la mariposa monarca, que, de acuerdo con lo que se identificó, se encuentra en ambos sitios del proyecto o cerca de ellos, y una especie en peligro de extinción, el murciélago orejudo del norte (Northern long eared bat, NLEB), que, según lo que se identificó, puede hallarse únicamente en el sitio del proyecto Fulton Houses o cerca de él. Las mariposas monarca pueden encontrarse en diversos hábitats, como praderas abiertas y campos que contienen una gran variedad de flores silvestres, playas costeras con dunas y jardines artificiales para mariposas, que contienen específicamente algodoncillo del que dependen las larvas de esta mariposa. El NLEB, por otra parte, puede encontrarse en bosques densos o en cuevas y minas abandonadas. Dado que los sitios del proyecto no presentan ninguna de estas características, no constituyen un hábitat crítico para ninguna de estas especies según IPaC, y el Proyecto propuesto no pondría en peligro a estas especies ni modificaría su hábitat crítico de forma negativa.

Por lo tanto, el Proyecto propuesto no tendría ningún impacto adverso grave en los recursos naturales.

Materiales peligrosos

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

No se prevén impactos adversos graves de materiales peligrosos como resultado de la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana en los sitios del proyecto dado el compromiso de llevar a cabo investigaciones adicionales, muestreos del sitio y medidas correctivas.

Los sitios de primera etapa cumplirán con el Plan de Medidas Correctivas (Remedial Action Plan, RAP) y el Plan de Salud y Seguridad en la Construcción (Construction Health and Safety Plan, CHASP), que fue presentado ante el Departamento de Protección Ambiental (Department of Environmental Protection, DEP) en febrero de 2024 y aprobado por el DEP en marzo de 2024, y se modificó para abordar comentarios y recomendaciones del DEP.

Los requisitos para la evaluación, la investigación, la rehabilitación, la supervisión y la presentación de informes del sitio, según corresponda, para las etapas subsiguientes del Proyecto propuesto en las tres alternativas se formalizarán en un documento legalmente vinculante entre la NYCHA y el Socio PACT. Cada una de estas etapas del proceso estará sujeta a la revisión y la aprobación del DEP. Todas las medidas correctivas exigidas por el DEP deberán identificarse antes de que puedan emitirse los permisos para la demolición de un edificio determinado y, posteriormente, deberá labrarse un informe de cierre del sitio aprobado por el DEP antes de que el Departamento de Edificios (Department of Buildings, DOB) de la Ciudad de Nueva York solicite o emita un certificado de ocupación temporal.

Con estos requisitos en vigencia, cualquiera sea la alternativa seleccionada para el Proyecto propuesto, todos los trabajos de construcción de los sitios del proyecto estarán sujetos a los requisitos de investigación, pruebas, remediación (según corresponda) e informes de cierre del sitio, supeditado a la revisión y la aprobación del DEP. Por lo tanto, las alternativas de rezonificación, no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana no tendrían el potencial de provocar impactos adversos graves en los materiales peligrosos y no se justifica un análisis adicional en la presente EIS.

Infraestructuras de agua y alcantarillado

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

No se prevén efectos adversos graves en las infraestructuras de suministro de agua, tratamiento de aguas residuales y pluviales de la ciudad como resultado de las alternativas de rezonificación, no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana.

Resultaría necesaria la incorporación de las mejores prácticas de administración (Best Management Practices, BMP) adecuadas como parte del proceso de aprobación de la propuesta de conexión del sitio que debe revisar y aprobar el DEP, y el volumen total de descarga de alcantarillado sanitario y escurrimiento de aguas pluviales, así como la tasa máxima de escurrimiento de aguas pluviales, se reducirían sustancialmente en las tres alternativas en comparación con la alternativa de no acción. Dado que la capacidad de tratamiento de aguas residuales de la instalación receptora de recuperación de recursos de aguas residuales y la infraestructura de transporte de alcantarillado cercana a los sitios del proyecto serían suficientes para manejar los flujos de aguas residuales que serían el resultado de la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación o la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, no se produciría ningún impacto adverso grave en el tratamiento de aguas residuales ni en la infraestructura de transporte de aguas pluviales en función de estas alternativas.

Servicio de residuos sólidos y saneamiento

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana no tendrían efectos adversos graves directos ni indirectos en los servicios de residuos sólidos y de saneamiento, de conformidad con la guía y las metodologías correspondientes.

Energía

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

El Proyecto propuesto generaría un aumento de la demanda de sistemas energéticos, incluidos electricidad y gas, pero no tendría un impacto adverso grave en el suministro de energía como resultado de las alternativas de rezonificación, no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana.

Transporte

Para el Proyecto propuesto se evaluó la posibilidad de que se produjeran efectos adversos graves en los sistemas de transporte durante el año de análisis 2041. Se realizó un análisis detallado del transporte y se llegó a la conclusión de que la Alternativa de rezonificación tendría efectos adversos graves en: a) el tráfico de vehículos en 11 intersecciones y b) la situación de los peatones en seis aceras y dos cruces de peatones, y que la Alternativa de no rezonificación tendría efectos adversos graves en: a) el tráfico de vehículos en ocho intersecciones y b) las condiciones de los peatones en seis aceras. Dado que la Alternativa de rezonificación es sustancialmente similar a la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana en términos del programa total de desarrollo, se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana genere impactos graves en el tráfico y los peatones similares a la Alternativa de rezonificación. A continuación, se describen posibles medidas para mitigar dichos impactos. Los impactos adversos graves en el tráfico y los peatones que no puedan mitigarse por completo a pesar de la implementación de todas las medidas de mitigación recomendadas constituirían impactos adversos graves inevitables y se describen en el **Capítulo 07.0, “Impactos adversos inevitables”**. La implementación de las medidas correctivas recomendadas está sujeta a la revisión final y la aprobación por parte del Departamento de Transporte de la Ciudad de Nueva York (New York City Department of Transportation, NYCDOT). Si las medidas de mitigación recomendadas no resultan viables y no se pueden identificar otras medidas de mitigación alternativas, los impactos permanecerían sin mitigar. Ninguna de las tres alternativas tendría impactos negativos graves en el transporte por metro o autobús. Ninguna de estas alternativas provocaría una falta grave de estacionamientos.

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación

Tráfico

Se evaluaron las condiciones de transporte público para las horas pico por la mañana, el mediodía y por la tarde/noche de los días de semana, y las horas pico de los sábados en 25 intersecciones (todas señalizadas) en el área de estudio de transporte público donde el tráfico adicional resultante de la Alternativa de rezonificación excedería el umbral de análisis del *CTM* de 50 desplazamientos. Como se resume en las **tablas 00.0-12 y 00.0-13**, el análisis de impacto de transporte indica el potencial de impactos adversos graves en 14 grupos de carriles¹⁹ en 11 intersecciones (todas señalizadas) durante una o más horas pico analizadas. Se identificaron impactos adversos graves en 5 grupos de carriles en 5 intersecciones durante la hora pico por la mañana de los días de semana, 8 grupos de carriles en 7 intersecciones en la hora pico del mediodía, 10 grupos de carriles en 8 intersecciones en la hora pico por la tarde/noche, y 5 grupos de carriles en 4 intersecciones durante la hora pico del sábado.

Tabla 00.0-12: Cantidad de intersecciones afectadas y grupos de carriles por hora pico

	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
Impacted Lane Groups	5	8	10	5
Impacted Intersections	5	7	8	4

¹⁹ Según se define en el Manual de Capacidad de Carreteras (Highway Capacity Manual, HCM), un grupo de carriles es un conjunto de carriles establecidos en una intersección para un análisis independiente de capacidad y nivel de servicio. Los grupos de carriles se encuentran definidos por uno o más carriles que dan paso al tráfico con una línea de parada común y una capacidad compartida por todos los vehículos. Como resultado, todos los carriles exclusivos de giro se consideran grupos de carriles separados. Los carriles de paso también se suelen agrupar, incluidos los carriles de paso que permiten giros compartidos hacia la derecha o la izquierda, a menos que uno de los carriles de giro compartido actúe como carril de giro *de facto*.

Tabla 00.0-13: Resumen de las intersecciones más afectadas por hora pico

Intersection	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
W. 26th Street and 10th Avenue	X			
W. 25th Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 23rd Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 17th Street and 10th Avenue		X	X	X
W. 30th Street and 9th Avenue		X		X
W. 29th Street and 9th Avenue			X	
W. 26th Street and 9th Avenue	X	X		
W. 25th Street and 9th Avenue	X		X	
W. 19th Street and 9th Avenue		X	X	
W. 18th Street and 9th Avenue			X	
W. 17th Street and 9th Avenue		X	X	
Total	5	8	8	4

Peatones

La Alternativa de rezonificación generaría un incremento neto de aproximadamente 1,554 desplazamientos a pie en la hora pico por la mañana de los días de semana, 1,287 en la hora pico del mediodía, 1,956 en la hora pico de la tarde/noche y 2,065 en la hora pico del sábado. Las personas que se desplazan hacia y desde las entradas de las estaciones de metro y las paradas de autobús sumarían aproximadamente 1,917, 1,264, 1,849 y 2,011 recorridos peatonales adicionales a las aceras y los cruces peatonales de los sitios del proyecto durante estos mismos períodos, respectivamente. Las condiciones de los peatones en hora pico se evaluaron en 55 elementos peatonales donde se espera que se concentren la mayoría de los nuevos desplazamientos generados por los desarrollos proyectados. Estos elementos (20 aceras, 25 áreas de esquina y 10 cruces peatonales) están situados principalmente en las inmediaciones de los sitios del proyecto y a lo largo de los corredores que conectan los sitios del proyecto con las entradas de las estaciones de metro cercanas. Como se muestra en la **tabla 00.0-14**, según los criterios del *CTM*, seis aceras y dos cruces peatonales sufrirían un impacto adverso grave por la Alternativa de rezonificación en una o más de las horas pico analizadas, y no habría impactos graves en ninguna de las áreas de esquina.

Tabla 00.0-14: Resumen de impactos peatonales graves

Impacted Pedestrian Element	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
South sidewalk along W. 27th Dr btwn 10th Ave & W. 27th Dr	X	X	X	X
West sidewalk along W. 27th Dr btwn W. 26th St & W. 27th Dr	X		X	X
North sidewalk along W. 25th St btwn 8th Ave & 9th Ave			X	
West sidewalk along 9th Ave btwn W. 17th St & W. 18th St				X
North sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
North sidewalk along W. 16th St btwn 8th Ave & 9th Ave	X	X	X	X
North crosswalk at 9th Ave & W. 25th St			X	
North crosswalk at 8th Ave & W. 25th St			X	

Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación

Tráfico

Se evaluaron las condiciones de transporte público para las horas pico por la mañana, el mediodía y por la tarde/noche de los días de semana, y las horas pico de los sábados en 11 intersecciones (todas señalizadas) en el área de estudio de transporte público donde el tráfico adicional resultante de la Alternativa de no rezonificación excedería el umbral de análisis del *CTM* de 50 desplazamientos.

Como se resume en la **tabla 00.0-15** y la **tabla 00.0-16**, el análisis de impacto de transporte público indica la posibilidad de impactos adversos graves en diez grupos de carriles en ocho intersecciones (todas señalizadas) durante una o más horas pico analizadas. Se identificaron impactos adversos graves en 5 grupos de carriles en 5 intersecciones durante la hora pico por la mañana de los días de semana, 4 grupos de carriles en 3 intersecciones en la hora pico del mediodía, 6 grupos de carriles en 6 intersecciones en la hora pico por la tarde/noche, y 4 grupos de carriles en 3 intersecciones durante la hora pico del sábado.

Tabla 00.0-15: Cantidad de intersecciones afectadas y grupos de carriles por hora pico

	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
Impacted Lane Groups	5	4	6	4
Impacted Intersections	5	3	6	3

Tabla 00.0-16: Resumen de las intersecciones más afectadas por hora pico

Intersection	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
W. 26th Street and 10th Avenue	X			
W. 25th Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 23rd Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 17th Street and 10th Avenue		X	X	X
W. 26th Street and 9th Avenue	X			
W. 25th Street and 9th Avenue	X		X	
W. 18th Street and 9th Avenue			X	
W. 17th Street and 9th Avenue			X	

Peatones

La Alternativa de no rezonificación generaría un incremento neto de aproximadamente 1,048 desplazamientos a pie en la hora pico por la mañana de los días de semana, 913 en la hora pico del mediodía, 1,285 en la hora pico de la tarde/noche y 1,473 en la hora pico del sábado. Las personas que se desplazan hacia y desde las entradas de las estaciones de metro y las paradas de autobús sumarían aproximadamente 1,074, 739, 1,036 y 1,147 recorridos peatonales adicionales a las aceras y los cruces peatonales de los sitios del proyecto durante estos mismos períodos, respectivamente. Las condiciones de los peatones en hora pico se evaluaron en 41 elementos peatonales donde se espera que se concentren la mayoría de los nuevos desplazamientos generados por los desarrollos proyectados. Estos elementos (16 aceras, 18 áreas de esquina y 7 cruces peatonales) están situados principalmente en las inmediaciones de los sitios del proyecto y a lo largo de los corredores que conectan los sitios del proyecto con las entradas de las estaciones de metro cercanas. Como se muestra en la **tabla 00.0-17**, según los criterios del *CTM*, la Alternativa de no rezonificación afectaría negativamente a seis aceras en una o más de las horas pico analizadas y no afectaría significativamente ningún cruce peatonal ni área de esquina.

Tabla 00.0-17: Resumen de impactos peatonales graves

Impacted Pedestrian Element	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
South sidewalk along W. 27th Dr btwn 10th Ave & W. 27th Dr	X		X	X
West sidewalk along W. 27th Dr btwn W. 26th St & W. 27th Dr	X			X
South sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
West sidewalk along 9th Ave btwn W. 17th St & W. 18th St				X
North sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
North sidewalk along W. 16th St btwn 8th Ave & 9th Ave	X	X	X	X

Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Debido a que la alternativa de masa edificable a mitad de manzana tendría el mismo programa de desarrollo total que la alternativa de rezonificación y, en general, mantendría las entradas peatonales y de estacionamiento propuestas en la Alternativa de rezonificación, la cantidad de desplazamientos en vehículo, transporte público y a pie generados por la acción y la demanda de estacionamiento en la calle y fuera de la calle serían similares a la cantidad de desplazamientos y la demanda de estacionamiento que generaría la Alternativa de rezonificación. Se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana genere impactos adversos graves de tráfico y peatones similares a la Alternativa de rezonificación.

Mitigación**Alternativa 2: Alternativa de rezonificación*****Tráfico***

Como se describió anteriormente, la Alternativa de rezonificación generaría impactos adversos graves en el tráfico en 11 intersecciones del área de estudio (todas señalizadas) durante una o más horas pico analizadas, específicamente, 5 grupos de carriles en 5 intersecciones durante la hora pico por la mañana de los días de semana, 8 grupos de carriles en 7 intersecciones durante la hora pico del mediodía, 10 grupos de carriles en 8 intersecciones durante la hora pico por la tarde/noche y 5 grupos de carriles en 4 intersecciones durante la hora pico del sábado. La implementación de mejoras en la ingeniería de tráfico, como cambios en la sincronización de las señales y modificaciones en las normas de estacionamiento en la acera, mitigaría la mayoría de los impactos proyectados en el tráfico según la Alternativa de rezonificación. Estas mejoras propuestas están sujetas a la revisión y aprobación del NYCDOT. Si, antes de su implementación, el NYCDOT determina que una medida de mitigación identificada resulta inviable, se identificará una medida de mitigación alternativa, si es posible. Si no se implementan medidas de mitigación, los impactos permanecerían sin mitigar.

Suponiendo que se implementen todas las medidas de mitigación propuestas, la **tabla 00.0-18** muestra que los impactos adversos graves quedarían totalmente mitigados en 5, 8 y 8 grupos de carriles en las horas pico por la mañana, el mediodía y la tarde/noche de los días de semana, respectivamente, y en 5 grupos de carriles en la hora pico de los sábados. Las intersecciones en las que se mitigarían por completo todos los impactos serían 5, 7, 7 y 4 durante estos mismos períodos, respectivamente. La **tabla 00.0-19** ofrece un resumen más detallado de las intersecciones y los grupos de carriles que quedarían sin mitigar. En total, los impactos en dos grupos de carriles permanecerían sin mitigar en una intersección durante la hora pico por la tarde/noche de los días de semana.

Tabla 00.0-18: Resumen de grupos de carriles/intersecciones con impactos de tráfico adversos graves con la Alternativa de rezonificación

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	68/25	63/20	5/5	5/5	0/0
Weekday MIDDAY	67/25	59/18	8/7	8/7	0/0
Weekday PM	68/25	58/17	10/8	8/7	2/1
Saturday	67/25	62/21	5/4	5/4	0/0

Tabla 00.0-19: Grupos de carriles de la Alternativa de rezonificación con impactos adversos graves no mitigados en el tráfico por hora pico

	Weekday AM Peak Hour	Weekday Midday Peak Hour	Weekday PM Peak Hour	Saturday Peak Hour
Signalized Intersections				
W. 23rd Street and 10th Avenue			EB-LT, NB-LTR	

Notas: NB: dirección norte, SB: dirección sur, EB: dirección este, WB: dirección oeste, L: giro a la izquierda, T: paso, R: giro a la derecha

Peatones

Como se describió anteriormente, la demanda progresiva de la Alternativa de rezonificación provocaría un impacto adverso grave en seis aceras y dos cruces peatonales en una o más horas pico analizadas (consulte la **tabla 00.0-20**). Con la Alternativa de rezonificación, no habría impactos graves en ninguna esquina en ningún período. Las medidas recomendadas para mitigar el impacto peatonal consisten en la reubicación/eliminación de impedimentos para el flujo de las aceras y la ampliación de los cruces peatonales. Estas medidas mitigarían el impacto en una acera durante las horas pico del mediodía y la tarde de los días de semana, y en un cruce peatonal durante la hora pico de la tarde de los días de semana, y mejorarían las condiciones peatonales en la red peatonal.

La implementación de las medidas de mitigación propuestas estaría sujeta a la revisión y la aprobación por parte del NYCDOT. Ante la ausencia de la identificación e implementación de otras medidas de mitigación viables que mermen los impactos en los peatones en la mayor medida posible, la Alternativa de rezonificación provocaría impactos adversos graves no mitigados en los peatones.

Tabla 00.0-20: Resumen de los impactos peatonales adversos graves con la Alternativa de rezonificación

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Weekday AM	20/10/25	15/10/25	5/0/0	0/0/0	5/0/0
Weekday Midday	20/10/25	17/10/25	3/0/0	1/0/0	2/0/0
Weekday PM	20/10/25	15/8/25	5/2/0	1/1/0	4/1/0
Saturday	20/10/25	15/10/25	5/0/0	0/0/0	5/0/0

Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación

Tráfico

Como se describió anteriormente, la Alternativa de no rezonificación generaría impactos adversos graves en el tráfico en 8 intersecciones del área de estudio (todas señalizadas) durante una o más horas pico analizadas, específicamente, 5 grupos de carriles en 5 intersecciones durante la hora pico por la mañana de los días de semana, 4 grupos de carriles en 3 intersecciones durante la hora pico del mediodía, 6 grupos de carriles en 6 intersecciones durante la hora pico por la tarde/noche y 4 grupos de carriles en 3 intersecciones durante la hora pico del sábado. La implementación de mejoras en la ingeniería de tráfico, como cambios en la sincronización de las señales, mitigaría la mayoría de los impactos proyectados en el tráfico según la Alternativa de no rezonificación. Estas mejoras propuestas están sujetas a la revisión y aprobación por parte del NYCDOT. Si, antes de su implementación, el NYCDOT determina que una medida de mitigación identificada resulta inviable, se identificará una medida de mitigación alternativa, si es posible. Si no se implementan medidas de mitigación, los impactos permanecerían sin mitigar.

Suponiendo que se implementen todas las medidas de mitigación propuestas, la **tabla 00.0-21** muestra que los impactos adversos graves quedarían totalmente mitigados en 5, 4 y 5 grupos de carriles en las horas pico por la mañana, el mediodía y la tarde/noche de los días de semana, respectivamente, y en 4 grupos de carriles en la hora pico de los sábados. Las intersecciones en las que se mitigarían por completo todos los impactos serían 5, 3, 5 y 3 durante estos mismos periodos, respectivamente. La **tabla 00.0-22** ofrece un resumen más detallado de las intersecciones y los grupos de carriles que quedarían sin mitigar. En total, los impactos en un grupo de carriles permanecerían sin mitigar en una intersección durante la hora pico por la tarde/noche de los días de semana.

Tabla 00.0-21: Resumen de grupos de carriles/intersecciones con impactos de tráfico adversos graves con la Alternativa de no rezonificación

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	32/11	27/6	5/5	5/5	0/0
Weekday Midday	31/11	27/8	4/3	4/3	0/0
Weekday PM	32/11	26/5	6/6	5/5	1/1
Saturday	31/11	27/8	4/3	4/3	0/0

Tabla 00.0-22: Grupos de carriles de la Alternativa de no rezonificación con impactos adversos graves no mitigados en el tráfico por hora pico

	Weekday AM Peak Hour	Weekday Midday Peak Hour	Weekday PM Peak Hour	Saturday Peak Hour
Signalized Intersections				
W. 23rd Street & 10th Avenue			NB-LTR	

Notas: NB: dirección norte, SB: dirección sur, EB: dirección este, WB: dirección oeste, L: giro a la izquierda, T: paso, R: giro a la derecha

Peatones

Como se describió anteriormente, la demanda progresiva de la Alternativa de no rezonificación provocaría un impacto adverso grave en seis aceras en una o más horas pico analizadas (consulte la **tabla 00.0-23**). Con la Alternativa de no rezonificación, no habría impactos graves en los cruces peatonales ni en las áreas de esquina en ningún periodo. Las medidas recomendadas para mitigar el impacto peatonal consisten en la reubicación/eliminación de los impedimentos para el flujo de las aceras, lo que mitigaría por completo los impactos en una acera y mejoraría las condiciones peatonales en la red peatonal.

La implementación de las medidas de mitigación propuestas estaría sujeta a la revisión y la aprobación por parte del NYCDOT. Ante la ausencia de la identificación e implementación de otras medidas de mitigación viables que mermen los impactos en los peatones en la mayor medida posible, la Alternativa de no rezonificación provocaría impactos adversos graves no mitigados en los peatones.

Tabla 00.0-23: Resumen de los impactos peatonales adversos graves con la Alternativa de no rezonificación

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Weekday AM	16/7/18	11/7/18	5/0/0	1/0/0	4/0/0
Weekday Midday	16/7/18	13/7/18	3/0/0	1/0/0	2/0/0
Weekday PM	16/7/18	12/7/18	4/0/0	1/0/0	3/0/0
Saturday	16/7/18	10/7/18	6/0/0	1/0/0	5/0/0

Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Al igual que la Alternativa de rezonificación, se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana genere impactos adversos graves en el tráfico y los peatones. Si se implementaran, las medidas de mitigación propuestas para los impactos adversos graves en el tráfico y los peatones de la Alternativa de rezonificación mejorarían las condiciones de los lugares afectados por el tráfico y los peatones en la Alternativa de la mitad de la cuadra.

Calidad del aire**Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana**

Un análisis determinó que el Proyecto propuesto no produciría impactos adversos graves en la calidad del aire debido a emisiones de fuentes móviles o fuentes estacionarias en las tres alternativas.

En las tres alternativas, un examen inicial determinó que los volúmenes de tráfico progresivos proyectados por hora generados por el Proyecto propuesto no excederían el umbral del *CTM* en lo que respecta al análisis de monóxido de carbono (CO) en ninguna de las tres alternativas. La revisión inicial determinó que los volúmenes de tráfico progresivos proyectados por hora generados por el Proyecto propuesto excedieron el umbral del *CTM* en lo que respecta al análisis de partículas de menos de 2.5 micrones de diámetro (PM_{2.5}) en una intersección alcanzada por la Alternativa de rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, mientras que con la Alternativa de no rezonificación, se proyectó que la cantidad de vehículos generados por el proyecto se situaría por debajo de los correspondientes criterios *de minimis* del *CTM* para el análisis de fuente móvil de PM_{2.5} y, por lo tanto, no se requirió un análisis de fuentes móviles. Un análisis cuantificado de fuentes móviles determinó que los incrementos máximos de concentración de PM_{2.5} de fuentes móviles con la Alternativa de rezonificación sería menor que el correspondiente criterio *de minimis* del *CTM* y, debido a que los volúmenes de tráfico generados por el proyecto con la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, serían ligeramente más bajos que la Alternativa de rezonificación. No se llevó a cabo un análisis cuantitativo de PM_{2.5} para la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana y no se producirían potenciales impactos adversos graves a la calidad del aire de fuentes móviles. Además, un análisis de las instalaciones de estacionamiento propuestas determinó que no habría impactos adversos graves en la calidad del aire con ninguna de las tres alternativas que el Proyecto propuesto considera implementar.

Dado que los nuevos edificios que se construirían en los sitios del proyecto en las tres alternativas utilizarían equipos eléctricos para los sistemas de calefacción y agua caliente, no se realizó ningún análisis de los edificios y no se producirían posibles impactos adversos graves en la calidad del aire como resultado de fuentes estacionarias de emisiones. El uso exclusivo de equipos eléctricos de calefacción y agua caliente es obligatorio para el Proyecto propuesto y quedará reflejado en un documento legalmente vinculante entre la NYCHA y el Socio PACT.

El análisis de las emisiones de las plantas de calderas de la NYCHA que se encuentran en los edificios del Proyecto propuesto en el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses durante la construcción determinó que las emisiones no infringirían las normas de calidad del aire aplicables en virtud de la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana o la Alternativa de no rezonificación. A fin de garantizar que no se produzcan efectos adversos graves en el Proyecto propuesto con las tres alternativas en relación con el dióxido de nitrógeno (NO₂), las emisiones de óxidos de nitrógeno (NO_x) de las calderas de Elliott-Chelsea Addition se limitarían a un máximo de 45 partes por millón (ppm) y la altura de la chimenea se incrementaría a un mínimo de 145 pies. Además, no se permitirían espacios de ocio al aire libre en el techo de la parte este, la cual tiene 13 pisos, del edificio

Elliott-Chelsea 1 propuesto. Tampoco se permitirían entradas de aire en el área de este techo, la cual, según lo definido, representa una distancia inferior a 32.25 pies desde el borde del techo orientado a 9th Avenue y 18 pies desde el borde del techo orientado a W. 26th Street. Estas mejoras del proyecto, que entrarían en vigencia antes de la ocupación del edificio Elliott-Chelsea 1 propuesto y continuarían hasta el inicio de las actividades de demolición en la ubicación de los edificios Elliott-Chelsea 4 o Elliott-Chelsea 5 propuestos, y se aplicarían hasta el retiro de servicio de las actuales platas de calderas de la NYCHA, se plasmarán en un documento legalmente vinculante entre la NYCHA y el Socio PACT.

Entre el borrador y la EIS final, se prevé que se lleven a cabo análisis adicionales para examinar posibles diseños alternativos de calderas y chimeneas de escape que aporten un nivel equivalente de protección en términos de calidad del aire. En caso de que se determine que los diseños alternativos resultan viables, se actualizarían las mejoras del proyecto mencionadas.

En cuanto a las fuentes industriales, no se encontró ninguna empresa de interés que contara con un permiso de aire del Departamento de Conservación del Medioambiente del Estado de Nueva York (New York State Department of Environmental Conservation, NYSDEC) o un certificado de operación del DEP dentro del área de estudio, y tampoco se identificaron otras posibles fuentes de interés. Por lo tanto, no se produciría ningún posible impacto adverso grave en la calidad del aire en el Proyecto propuesto a raíz de las fuentes industriales de las tres alternativas. Además, el análisis de las principales fuentes de envergadura de emisiones existentes determinó que, con las tres alternativas, el Proyecto propuesto no generaría impactos adversos graves en la calidad del aire.

Los posibles efectos acumulativos de las repercusiones temporales en la calidad del aire en los edificios propuestos de Elliott-Chelsea Houses procedentes de las platas de calderas existentes de la NYCHA y de fuentes de emisiones principales de envergadura situadas a menos de 1,000 pies del sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses determinaron que dichas emisiones no provocarían una infracción de las normas de calidad del aire que se aplican al Proyecto propuesto en virtud de la Alternativa de rezonificación (que también corresponde a la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana) y de la Alternativa de no rezonificación.

Emisiones de gases de efecto invernadero y cambio climático

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

El Proyecto propuesto, según la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, no generaría impactos adversos graves relacionados con los gases de efecto invernadero (Greenhouse Gas, GHG) y el cambio climático, ya que sería compatible con las metas y las leyes de reducción de emisiones de GHG de la Ciudad, según se definen en el *CTM*. Además, el Proyecto propuesto acataría la legislación estatal relativa a la reducción de emisiones, así como las políticas y las reglamentaciones municipales y estatales en materia de adaptación al cambio climático.

Reducción y control del ruido

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

El Proyecto propuesto no provocaría impactos acústicos adversos graves. Se llevó a cabo una evaluación del ruido para determinar los niveles de atenuación acústica necesarios para alcanzar niveles de ruido interior aceptables de acuerdo con las directrices del *CTM* y del HUD.

Se determinaron los niveles de ruido $L_{10(1)}$ y L_{dn} de la condición “con acción” ajustando las mediciones de ruido existentes para tener en cuenta los futuros aumentos de tráfico con el Proyecto propuesto, en función de los resultados del análisis proporcional del equivalente acústico de pasajero/automóvil (Passenger Car Equivalent, PCE), incluida la contribución del ruido del tráfico de vehículos en las carreteras adyacentes, y calculando el nivel de ruido acumulado en la condición futura tomando como base el ruido del patio de juegos y el futuro ruido del tráfico de vehículos en las carreteras adyacentes.

En función de los niveles de ruido proyectados, sería necesaria una atenuación de hasta 33 dBA en ventanas/paredes, junto con un medio alternativo de ventilación que permitiera mantener las ventanas cerradas, para alcanzar niveles de ruido interior aceptables en los edificios del Proyecto propuesto. La atenuación del ruido y los medios alternativos de ventilación especificados para cada alternativa se plasmarán en un documento legalmente vinculante entre la NYCHA y el Socio PACT. Con la implementación de la atenuación de ruido prescrita y los medios alternativos de ventilación que se describen a continuación, el Proyecto propuesto proporcionaría suficiente atenuación para alcanzar las directrices de nivel de ruido interior que constan en el *CTM* de 45 dBA o menos para usos residenciales o de instalaciones comunitarias y las directrices de nivel de ruido interior de la *Guía de Ruido del HUD* de 45 dBA o menos para usos residenciales. Por lo tanto, las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana no generarían ningún impacto acústico adverso grave relacionado con los requisitos de atenuación acústica de los edificios.

Salud pública

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

El objetivo de una evaluación de salud pública consiste en determinar si el Proyecto propuesto puede tener impactos negativos en la salud humana y, de ser así, determinar medidas para mitigarlos.

No se prevén impactos adversos graves en la salud pública como resultado de la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana.

Características del vecindario

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

El Proyecto propuesto no causaría impactos adversos graves relacionados con las características del vecindario en las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana. Las características del vecindario del área de estudio se encuentran definidas por algunos componentes clave, incluida su combinación de usos del suelo y tipos de edificios, recursos de espacios abiertos y el sistema de calles. Como se describe en otras secciones de la presente EIS, el Proyecto propuesto no tendría efectos adversos graves en las categorías de impacto de uso del suelo, zonificación y política pública (**Capítulo 05.01**), condiciones socioeconómicas (**Capítulo 05.02**), instalaciones comunitarias (**Capítulo 05.03**), espacios abiertos (**Capítulo 05.04**) o diseño urbano y recursos visuales (**Capítulo 05.07**). Como se analizó en el **Capítulo 05.06, “Recursos históricos y culturales”**, la demolición de las Elliott-Chelsea Houses, elegibles según los S/NR, se considera un impacto adverso grave en los recursos arquitectónicos. Sin embargo, no se prevé que tenga un impacto adverso grave en las características del vecindario, ya que el diseño y la construcción actuales de las Elliott-Chelsea Houses no son compatibles con el vecindario de Chelsea ni su demolición afectaría ningún rasgo definitorio de las características del vecindario. Además, la demolición facilitaría el rediseño del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses con nuevos edificios que incluirían el reemplazo de todas las unidades residenciales de la NYCHA y los usos de instalaciones comunitarias actuales. Los efectos adversos graves en el transporte que se han identificado y descrito en el **Capítulo 05.13, “Transporte”** no afectarían a ningún rasgo definitorio de las características del vecindario, ni tampoco afectaría a un rasgo definitorio una combinación de efectos moderadamente adversos. Además, según se describe en el **Capítulo 05.16**, se exigirá la atenuación de las ventanas y paredes para garantizar un nivel de ruido interior aceptable para el Proyecto propuesto. Estos requisitos se plasmarán en un documento legalmente vinculante entre la NYCHA y el Socio PACT. Además, como se analiza en el **Capítulo 05.05**, se prevé que el Proyecto propuesto tenga efectos adversos graves con respecto a las sombras. Estos impactos no afectarían las condiciones del vecindario en un grado tal que, por sí solos o en combinación, produjeran impactos adversos graves en las características del vecindario. Por lo tanto, el Proyecto propuesto no tendría ningún impacto adverso grave en las características del vecindario en relación con las sombras, los recursos históricos y culturales, el transporte o el ruido.

Construcción

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación y Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

La construcción asociada al Proyecto propuesto provocaría alteraciones temporales en los sitios del proyecto y el área circundante. Como se describe a continuación, las actividades de construcción del Proyecto propuesto tendrían impactos adversos no mitigables y graves en el transporte (tráfico y peatones) y el ruido según la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana. Para todas las demás áreas técnicas, las actividades de construcción asociadas con el Proyecto propuesto no tendrían impactos adversos graves. A continuación, se resumen los hallazgos específicos de cada una de las áreas técnicas clave.

Transporte

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación

Se espera que la demanda de desplazamientos para la construcción alcance su punto máximo en el primer trimestre de 2034 según la Alternativa de rezonificación y, por lo tanto, se analiza este período para detectar posibles impactos en el transporte durante la construcción. A continuación, se analizan los impactos en el tráfico y los peatones durante el período pico de construcción según la Alternativa de rezonificación. En esta alternativa, no se prevén impactos en el metro ni los autobuses ni falta de estacionamiento durante el período pico de construcción.

Tráfico

Se evaluaron las condiciones del tráfico de construcción durante el primer trimestre de 2034 durante las horas pico de construcción por la mañana y por la tarde/noche en 25 intersecciones (todas señalizadas) en el área de estudio de tráfico operacional en la que los desplazamientos de vehículos para la construcción como resultado de la Alternativa de rezonificación excedería el umbral de análisis de *CTM* de 50 desplazamientos. Como se resume en las **tablas 00.0-24 y 00.0-25**, el análisis del impacto del tráfico de la construcción indica la posibilidad de impactos adversos graves en un grupo de carriles en una intersección durante la hora pico de construcción por la mañana durante los días de semana y cinco grupos de carriles en cinco intersecciones en la hora pico de construcción por la tarde/noche durante días de semana.

Tabla 00.0-24: Cantidad de intersecciones y grupos de carriles afectados para 2034 (T1) en el período pico de construcción de la Alternativa de rezonificación

	AM Peak Hour	PM Peak Hour
Impacted Lane Groups	1	5
Impacted Intersections	1	5

Tabla 00.0-25: Resumen de intersecciones afectadas de forma grave - 2034 (T1) en el período pico de construcción de la Alternativa de rezonificación

Intersection	AM Peak Hour	PM Peak Hour
W. 29 th Street and 10 th Avenue		X
W. 25 th Street and 10 th Avenue		X
W. 17 th Street and 10 th Avenue		X
W. 29 th Street and 9 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 9 th Avenue	X	
W. 17 th Street and 9 th Avenue		X
Total	1	5

Peatones

En el primer trimestre del período pico de construcción de 2034, el aumento de traslados de peatones (operativos y para la construcción) atribuible a la Alternativa de rezonificación se dispersaría entre los sitios del proyecto y sería sustancialmente menor en número que con la construcción total de la Alternativa de rezonificación en 2041. También tendrían lugar principalmente durante las horas pico de construcción por la mañana y por la tarde/noche, fuera de los períodos pico de desplazamientos de los días de semana por la mañana y por la tarde/noche y los períodos pico de los días de semana al mediodía y los sábados, cuando las instalaciones peatonales del área habitualmente experimentan la mayor demanda. Se prevé que las condiciones peatonales durante las horas pico de construcción sean generalmente mejores que durante las horas pico operativas analizadas con la construcción total de la Alternativa de rezonificación en 2041.

Se evaluaron las condiciones peatonales de construcción durante el primer trimestre de 2034 en las horas pico de construcción por la mañana y por la tarde/noche en ocho elementos peatonales (seis aceras y dos cruces peatonales) donde los elementos peatonales sufrirían un impacto adverso grave durante las horas pico operacionales y experimentarían un aumento progresivo de 200 o más traslados de peatones en una o ambas de las horas pico de construcción en el período pico de construcción. Como se muestra en la **tabla 00.0-26**, según los criterios del *CTM*, tres aceras y un cruce peatonal que se verían gravemente afectados por la Alternativa de rezonificación durante las horas pico por la mañana y por la tarde/noche de los días de semana también resultarían afectados en una o ambas horas pico de construcción.

Tabla 00.0-26: Resumen de impactos peatonales graves - 2034 (T1) Período pico de construcción de la Alternativa de rezonificación

Impacted Pedestrian Element	AM Peak Hour	PM Peak Hour
North sidewalk along W. 25th St btw 8 Ave & 9th Ave		X
North sidewalk along W. 17th St btw 9th Ave & 10th Ave	X	X
North sidewalk along W. 16 St btw 8 Ave & 9th Ave	X	X
North crosswalk at 8 Ave & W. 25th St		X

Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación

Se espera que la demanda de desplazamientos para la construcción alcance su punto máximo en el segundo trimestre de 2037 con la Alternativa de no rezonificación y, por lo tanto, se analiza este período para detectar posibles impactos en el transporte durante la construcción. A continuación, se analizan los impactos en el tráfico y los peatones durante el período pico de construcción según la Alternativa de no rezonificación. En esta alternativa, no se prevén impactos en el metro ni los autobuses ni falta de estacionamiento durante el período pico de construcción.

Tráfico

Se evaluaron las condiciones del tráfico de construcción durante el segundo trimestre de 2037 durante las horas pico de construcción por la mañana y por la tarde/noche en 25 intersecciones (todas señalizadas) en el área de estudio de tráfico operacional en la que los desplazamientos de vehículos para la construcción como resultado de la Alternativa de rezonificación excedería el umbral de análisis de *CTM* de 50 desplazamientos. Como se resume en las **tablas 00.0-27 y 00.0-28**, el análisis de impacto de tráfico de construcción indica el potencial de impactos adversos graves en un grupo de carriles en una intersección durante la hora pico de construcción por la mañana durante días de semana y ocho grupos de carriles en siete intersecciones en la hora pico de construcción por la tarde/noche durante días de semana.

Tabla 00.0-27: Cantidad de intersecciones y grupos de carriles afectados para 2037 (T2) en el período pico de construcción de la Alternativa de no rezonificación

	AM Peak Hour	PM Peak Hour
Impacted Lane Groups	1	8
Impacted Intersections	1	7

Tabla 00.0-28: Resumen de intersecciones afectadas de forma grave - 2037 (T2) en el período pico de construcción de la Alternativa de no rezonificación

Location	AM Peak Hour	PM Peak Hour
W. 29 th Street and 10 th Avenue		X
W. 25 th Street and 10 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 10 th Avenue		X
W. 17 th Street and 10 th Avenue		X
W. 29 th Street and 9 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 9 th Avenue	X	
W. 19 th Street and 9 th Avenue		X
W. 17 th Street and 9 th Avenue		X
Total	1	7

Peatones

En el segundo trimestre del período pico de construcción de 2037, el aumento de traslados de peatones (operativos y para la construcción) atribuible a la Alternativa de no rezonificación se dispersaría entre los sitios del proyecto y sería sustancialmente menor en número que con la construcción total de la Alternativa de no rezonificación en 2041. También tendrían lugar principalmente durante las horas pico de construcción por la mañana y por la tarde/noche durante días de semana, fuera de los períodos pico de desplazamiento de los días de semana por la mañana y por la tarde/noche y los períodos pico de los días de semana al mediodía y los sábados, cuando las instalaciones peatonales del área habitualmente experimentan la mayor demanda. Se prevé que las condiciones peatonales durante las horas pico de construcción sean generalmente mejores que durante las horas pico operativas analizadas con la construcción total de la Alternativa de no rezonificación en 2041.

Se evaluaron las condiciones de los peatones durante el segundo trimestre de 2037 en las horas pico de construcción por la mañana y por la tarde/noche en cinco elementos peatonales (todas las aceras donde los elementos peatonales sufrirían un impacto significativo grave durante las horas pico de operaciones y experimentarían un aumento de 200 o más desplazamientos peatonales en una o ambas horas pico de construcción en el período pico de construcción). Como se muestra en la **tabla 00.0-29**, según los criterios del *CTM*, dos aceras que se verían gravemente afectadas por la Alternativa de no rezonificación durante las horas pico por la mañana y por la tarde/noche durante días de semana también se verían afectadas en ambas horas pico de construcción.

Tabla 00.0-29: Resumen de impactos peatonales graves - 2037 (T2) Período pico de construcción de la Alternativa de no rezonificación

Impacted Pedestrian Element	AM Peak Hour	PM Peak Hour
North sidewalk along W. 17th St btw 9th Ave & 10th Ave	X	X
North sidewalk along W. 16 St btw 8 Ave & 9th Ave	X	X

Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Se espera que la demanda de desplazamientos para la construcción llegue a su punto máximo en el primer trimestre de 2034 con la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana (el mismo período pico de construcción que la Alternativa de rezonificación) y, por lo tanto, se evalúa este período para posibles impactos de transporte durante la construcción. Debido a que la alternativa de masa edificable a mitad de manzana tendría el mismo programa de desarrollo total que la alternativa de rezonificación y, en general, mantendría las entradas peatonales y de estacionamiento propuestas en la Alternativa de rezonificación, la cantidad de desplazamientos en vehículo, transporte público y a pie generados por la acción y la demanda de estacionamiento en la calle y fuera de la calle serían considerablemente similares a la cantidad de desplazamientos y la demanda de estacionamiento que generaría la Alternativa de rezonificación. Dado que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana genera menos desplazamientos de tránsito, peatones y vehículos que la Alternativa de rezonificación durante el período pico de construcción, se espera que esta reducción en la demanda de desplazamientos produzca condiciones equiparables o mejores que las de la Alternativa de rezonificación. Por lo tanto, se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana genere impactos adversos graves de tráfico y peatones similares equivalentes a la Alternativa de rezonificación. No se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana genere impactos adversos graves en las condiciones del metro y los autobuses del transporte público ni falta de estacionamiento.

Mitigación***Alternativa 2: Alternativa de rezonificación***Tráfico

Como se describió anteriormente, el análisis del impacto del tráfico de construcción durante el primer trimestre del período pico de construcción de 2034 con la Alternativa de rezonificación identificó el potencial de impactos adversos graves en seis intersecciones del área de estudio (todas señalizadas) durante una o más horas pico analizadas; específicamente, un grupo de carriles en una intersección en la hora pico de construcción por la mañana durante días de semana, y cinco grupos de carriles en cinco intersecciones en la hora pico de construcción por la tarde/noche durante días de semana.

Como se muestra en las **tablas 00.0-30 y 00.0-31**, la implementación de las mejoras de ingeniería de tráfico recomendadas, incluidas las modificaciones en la sincronización y las fases de las señales, mitigaría por completo los impactos adversos graves en un grupo de carriles en la hora pico de construcción por la mañana y en cuatro grupos de carriles en la hora pico de construcción por la tarde/noche. Las intersecciones en las que se mitigarían por completo todos los impactos serían un total de una y cuatro, durante estos mismos períodos, respectivamente. Los impactos en un grupo de carriles en una intersección en la hora pico de construcción por la tarde/noche permanecerían sin mitigar.

La implementación de las mejoras de ingeniería de tráfico recomendadas está sujeta a la revisión final y la aprobación del DOT. Si antes de la implementación, el DOT determina que una medida de mitigación recomendada resulta inviable, se identificará una medida de mitigación alternativa, si es posible. Si no se

implementan medidas de mitigación, los impactos permanecerían sin mitigar.

Tabla 00.0-30: Resumen de grupos de carriles/intersecciones con impactos negativos graves en el tráfico durante el período de construcción pico de 2034 (T1) con la Alternativa de rezonificación

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Construction AM	67/25	66/24	1/1	1/1	0/0
Construction PM	67/25	62/20	5/5	4/4	1/1

Tabla 00.0-31: Grupos de carriles de la Alternativa de rezonificación con impactos adversos graves no mitigados en el tráfico durante el período pico de construcción de 2034 (T1)

	Construction AM Peak Hour	Construction PM Peak Hour
Signalized Intersections		
W. 29 th Street & 9 th Avenue		WB-T

Notas: NB: dirección norte, SB: dirección sur, EB: dirección este, WB: dirección oeste, L: giro a la izquierda, T: paso, R: giro a la derecha

Peatones

Como se describió anteriormente, el análisis del impacto peatonal de la construcción durante el primer trimestre del período pico de construcción de 2034 con la Alternativa de rezonificación identificó el potencial de impactos adversos graves en tres aceras y un cruce peatonal en una o ambas horas pico de construcción (consulte la **tabla 00.0-32**). Las medidas recomendadas para mitigar el impacto peatonal consisten en la reubicación/eliminación de impedimentos para el flujo en las aceras, lo que mitigaría los impactos en una acera durante la hora pico de construcción por la mañana y mejoraría las condiciones peatonales de la red peatonal.

La implementación de las medidas de mitigación propuestas estaría sujeta a la revisión y la aprobación por parte del NYCDOT. Ante la ausencia de la identificación e implementación de otras medidas de mitigación viables que mermen los impactos en los peatones en la mayor medida posible, la Alternativa de rezonificación provocaría impactos adversos graves no mitigados en los peatones.

Tabla 00.0-32: Resumen de los impactos peatonales adversos graves durante el período pico de construcción de 2034 (T1) con la Alternativa de rezonificación

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Construction AM	6/2/0	4/2/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0
Construction PM	6/2/0	3/1/0	3/1/0	0/0/0	3/1/0

Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación**Tráfico**

Como se describió anteriormente, el análisis del impacto del tráfico de construcción durante el segundo trimestre del período pico de construcción de 2037 con la Alternativa de no rezonificación identificó el potencial de impactos adversos graves en ocho intersecciones del área de estudio (todas señalizadas) durante una o más horas pico analizadas; específicamente, un grupo de carriles en una intersección en la hora pico de construcción por la mañana durante días de semana, y ocho grupos de carriles en siete intersecciones en la hora pico de construcción por la tarde/noche durante días de semana.

Como se muestra en la **tabla 00.0-33**, la implementación de las mejoras de ingeniería de tráfico recomendadas, incluidas las modificaciones en la sincronización y las fases de las señales, mitigaría por completo los impactos adversos graves en todas las intersecciones afectadas. La implementación de las mejoras de ingeniería de tráfico recomendadas está sujeta a la revisión final y la aprobación del DOT. Si antes de la implementación, el DOT determina que una medida de mitigación recomendada resulta inviable, se identificará una medida de mitigación alternativa, si es posible. Si no se implementan medidas de mitigación, los impactos permanecerían sin mitigar.

Tabla 00.0-33: Resumen de grupos de carriles/intersecciones con impactos adversos graves en el tráfico durante el período pico de construcción de 2037 (T2) con la Alternativa de no rezonificación

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	67/25	66/24	1/1	1/1	0/0
Saturday	67/25	59/18	8/7	8/7	0/0

Peatones

Como se describió anteriormente, el análisis del impacto peatonal de la construcción durante el segundo trimestre del período pico de construcción de 2037 con la Alternativa de no rezonificación identificó el potencial de impactos adversos graves a dos aceras en ambas horas pico de construcción (consulte la **tabla 00.0-34**). Las medidas recomendadas para mitigar el impacto peatonal consisten en la reubicación/eliminación de los impedimentos para el flujo de las aceras, lo que mitigaría por completo los impactos en una acera y mejoraría las condiciones peatonales en la red peatonal.

La implementación de las medidas de mitigación propuestas estaría sujeta a la revisión y la aprobación por parte del NYCDOT. Ante la ausencia de la identificación e implementación de otras medidas de mitigación viables que mermen los impactos en los peatones en la mayor medida posible, la Alternativa de no rezonificación provocaría impactos adversos graves no mitigados en los peatones.

Tabla 00.0-34: Resumen de los impactos peatonales adversos graves durante el período pico de construcción de 2037 (T2) con la Alternativa de no rezonificación

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Construction AM	5/0/0	3/0/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0
Construction PM	5/0/0	3/0/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0

Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

Al igual que la Alternativa de rezonificación, se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana durante el período pico de construcción generaría impactos adversos graves en el tráfico y los peatones. Las medidas de mitigación propuestas para los impactos adversos graves de la construcción en el tránsito y los peatones de la Alternativa de rezonificación, que se analizaron anteriormente para la Alternativa de rezonificación, mejorarían las condiciones de las ubicaciones de tráfico y peatones afectadas en la alternativa de masa edificable a mitad de manzana.

Calidad del aire

Se tomarían medidas para reducir las emisiones contaminantes durante la construcción del Proyecto propuesto con las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana de acuerdo con todas las leyes, las reglamentaciones y los códigos de construcción vigentes. Entre ellas se incluyen el uso de combustible diésel ultra bajo en azufre (ultra-low sulfur diesel, ULSD), medidas de supresión de polvo, eliminación de todos los materiales que contengan amianto (asbestos containing materials, ACM), restricciones de ralentí y reducción de equipos diésel. Además, aunque la Ley Local 77 de la Ciudad de Nueva York no rige el Proyecto propuesto, para su construcción se utilizarían equipos más modernos (p. ej., equipos que cumplan con la norma de emisiones de Nivel 3 de la EPA) y las mejores tecnologías disponibles para la reducción de tubos de escape (p. ej., uso de filtros de partículas diésel) a los fines de reducir aún más las emisiones contaminantes del aire. Con la implementación de estas medidas de reducción de emisiones, el análisis del modelo de dispersión de emisiones del aire relacionadas con la construcción tanto para fuentes no viales (es decir, equipos) como viales (es decir, desplazamientos de trabajadores y camiones) determinó que las concentraciones de partículas (PM_{2.5} y PM₁₀), y el promedio anual de NO₂ y CO se situarían por debajo de los Estándares Ambientales Nacionales de Calidad del Aire (National Air Quality Ambient Standards, NAAQS).

Por lo tanto, la construcción del Proyecto propuesto no generaría impactos adversos graves en la calidad del aire durante su realización.

Ruido

En función de las actividades de construcción previstas en los sitios del proyecto, incluido tanto el equipo en el sitio y los desplazamientos de vehículos de construcción (es decir, desplazamientos de trabajadores y camiones), el Proyecto propuesto tendría el potencial de generar impactos adversos graves en los receptores adyacentes a las áreas de construcción con las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana (consulte las **figuras 05.19-6a a 05.19-7b** y la **tabla 05.19-51**, las **figuras 05.19-8a a 05.19-9b** y la **tabla 05.19-53**, y las **figuras 05.19-10a a 05.19-11b** y la **tabla 05.19-55**, respectivamente).

Para cada alternativa, el análisis del ruido de la construcción predijo que los niveles de ruido originados por la construcción podrían superar los criterios de impacto del *CTM* en receptores que representan

residencias, hoteles, oficinas comerciales, instalaciones comunitarias y espacios abiertos de acceso público en todos los sitios del proyecto, incluidos los edificios del sitio del proyecto que estén terminados y ocupados mientras que otros edificios cercanos o adyacentes en los sitios del proyecto se encuentren en construcción. En algunos receptores, la construcción podría producir niveles de ruido que serían perceptibles y potencialmente intrusivos durante las actividades de construcción con niveles de ruido más elevados. Aunque los niveles más elevados de ruido de construcción previstos no persistirían durante todo el período de construcción y los niveles de ruido fluctuarían, lo que daría lugar a aumentos de ruido que serían intermitentes, estos lugares experimentarían niveles de ruido de construcción cuya magnitud y duración podrían constituir impactos adversos graves.

En la mayoría de los lugares en los que se prevé que se superen los criterios del umbral de impacto acústico, dichos niveles se deberán principalmente al ruido generado por las actividades de construcción en el lugar, más que al tráfico relacionado con la construcción. El análisis del ruido de la construcción examinó el peor caso razonable de los niveles máximos de ruido por hora como resultado de la construcción en cada período de tiempo analizado. Por lo tanto, la predicción de los aumentos de los niveles de ruido resulta conservadora. Normalmente, el nivel de ruido por hora más elevado durante cada período de análisis no persistiría durante todo el período de análisis.

El Proyecto propuesto cumpliría con las reglamentaciones del Código de Control de Ruido de la Ciudad de Nueva York, que regula, entre otros aspectos, las emisiones de ruido de equipos y los horarios para trabajos de construcción, y se comprometería a construir pilotes y elementos de cimentación mediante perforación en lugar de hincado de pilotes por percusión, como también a utilizar equipos más silenciosos para cumplir con los niveles de emisión de ruido de los equipos indicados en la **tabla 05.19-15**, e implementar otras medidas adicionales de control del ruido más allá del mínimo exigido por el código. Según lo exige el Código de Control del Ruido de la Ciudad de Nueva York, se elaborará e implementará un plan de mitigación del ruido específico para el sitio del Proyecto propuesto.

Además, durante la construcción del Proyecto propuesto, se implementarían un sólido programa y medidas de control del ruido con el fin de minimizar las emisiones de ruido en la mayor medida posible. Estas medidas de reducción del ruido (incluidas las que van más allá de las medidas exigidas por el Código de Control del Ruido de la Ciudad de Nueva York) se analizan en detalle en el **Capítulo 05.16**. La viabilidad y factibilidad de medidas adicionales de control del ruido durante la construcción se evaluarán entre el presente Borrador de EIS y la EIS Final.

Otros aspectos técnicos

De acuerdo con las alternativas analizadas en el presente, el Proyecto propuesto no generaría impactos adversos graves durante la construcción relacionados con las otras áreas técnicas planteadas en los análisis de construcción, incluidas la vibración, el uso del suelo y las características del vecindario, las condiciones socioeconómicas, las instalaciones y los servicios comunitarios, el espacio abierto, los recursos históricos y culturales,²⁰ los materiales peligrosos y los recursos naturales.

²⁰ Como se analizó en el **Capítulo 05.06**, se determinó que la demolición de las Elliott-Chelsea Houses elegibles según los S/NR constituye un impacto adverso significativo directo en los recursos históricos y culturales del Proyecto propuesto. Este impacto se considera un impacto adverso inevitable del Proyecto propuesto ya que no existen medidas que puedan evitar o mitigar por completo dicho impacto y cumplir con el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto (consulte el **Capítulo 01.0**). Esto no se considera un impacto de la construcción, ya que no es una consecuencia de los efectos de la construcción, por ejemplo, como lo serían los efectos potenciales de las vibraciones de la construcción en un recurso histórico o los efectos de excavaciones en un área sensible por la presencia de recursos arqueológicos. En su lugar, sería una consecuencia del programa de desarrollo del Proyecto propuesto, que incluye el reemplazo de todos los edificios existentes del sitio del Proyecto.

Justicia ambiental

Alternativa 2: Alternativa de rezonificación, Alternativa 3: Alternativa de no rezonificación, Alternativa 4: Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

La Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana no tendrían efectos desproporcionados y adversos en las poblaciones vulnerables desde el punto de vista de la justicia ambiental. Además, no se prevé que ninguna de las alternativas tenga un impacto desproporcionado en la salud y la seguridad de los niños y cumpliría con la Orden Ejecutiva (Executive Order, EO) 13045: *Protección de los niños contra los riesgos ambientales para la salud y la seguridad*. Además, como se analiza en el **Capítulo 05.20, “Justicia ambiental”**, el Proyecto propuesto no generaría ni aumentaría una carga desproporcionada de contaminación en las comunidades marginadas. En su lugar, se espera que estas alternativas mejoren la calidad de vida de las poblaciones vulnerables desde la perspectiva de la justicia ambiental en los sitios del proyecto. En ambos sitios del proyecto, se produciría un desarrollo adicional, incluidos nuevos edificios de ingresos mixtos que contendrían DU de vivienda accesible permanente y DU por precio de mercado. Los nuevos edificios ofrecerían mejores distribuciones, ventilación, sistemas eléctricos de calefacción y agua caliente, sistemas de energía eficientes, calefacción y refrigeración controladas por los residentes, nuevos electrodomésticos en cada apartamento, servicios en las áreas comunes y espacio en la azotea para los residentes. El Proyecto propuesto abordaría la grave escasez de viviendas en la Ciudad de Nueva York y el desarrollo se ubicaría en las cercanías de las paradas de transporte público. Estas alternativas introducirían espacios abiertos accesorios mejorados en los sitios del proyecto con nuevas instalaciones recreativas. El Proyecto propuesto también introduciría nuevos espacios comerciales y espacios comunitarios adicionales en los sitios del proyecto, lo que beneficiaría a los residentes de los sitios del proyecto, así como a la comunidad de las inmediaciones, ya que se sumarían al área servicios que actualmente faltan o resultan insuficientes.

Efectos indirectos y acumulativos

Efectos indirectos

Los análisis de la DEIS consideraron los efectos indirectos que podrían producirse si el Proyecto propuesto indujera un crecimiento económico o demográfico fuera de los sitios del proyecto, debido a las demandas generadas por la población introducida de manera directa por el Proyecto propuesto o debido a los efectos en el entorno construido del área a través de cambios indirectos o contextuales. Consulte las evaluaciones técnicas individuales en los **capítulos 05.01 a 05.20** para conocer las determinaciones en cuanto al impacto y si se deben a impactos indirectos, según corresponda.

Efectos acumulativos

El Proyecto propuesto, en combinación con los proyectos de desarrollo que se espera completar independientemente del Proyecto propuesto (los desarrollos de la Alternativa de no acción), motivaría cambios en las condiciones futuras de las respectivas áreas de estudio de los diversos capítulos de análisis técnico. Las metodologías de análisis y los criterios para determinar los impactos adversos graves utilizados en la EIS se basan generalmente en los efectos acumulativos. El Proyecto propuesto no tendría otros efectos acumulativos además de los indicados en los capítulos de análisis técnico de la EIS. Para las tres alternativas viables analizadas en detalle, se han identificado impactos adversos graves en varias áreas técnicas debido a la incorporación de efectos progresivos asociados con el Proyecto propuesto en las futuras condiciones de referencia con la Alternativa de no acción. En otras palabras, estos impactos pueden atribuirse a los efectos acumulativos tanto del Proyecto propuesto como de otros desarrollos y condiciones planificados y conocidos en el área circundante. Estas áreas afectadas incluyen: sombras,

transporte (condiciones peatonales y del tráfico) y construcción (ruido, tráfico y peatones).²¹ En los casos en los que se identificaron impactos adversos graves, se han examinado, y se seguirán examinando, medidas tendientes a evitar, mitigar o minimizar dichos impactos y se resumen en cada capítulo respectivo, como también de forma colectiva en el **Capítulo 05.21**.

Aunque el objetivo principal de la revisión ambiental es determinar si el Proyecto propuesto puede tener efectos adversos graves e identificar si dichos efectos pueden mitigarse, la EIS también indica que el Proyecto propuesto tendría efectos acumulativos beneficiosos al mejorar la calidad de vida y la estabilidad en materia de vivienda de los residentes actuales de los sitios del proyecto con el reemplazo de las actuales DU de la NYCHA por DU de PBV de la Sección 8, espacios ampliados de instalaciones comunitarias y mejoras cualitativas de espacios abiertos accesorios y, al mismo tiempo, ofrecer un nuevo espacio comercial y DU accesibles y por el precio de mercado para hacer frente a la grave escasez de viviendas accesibles y de viviendas en general en la Ciudad de Nueva York. Las DU por precio de mercado también apoyarían financieramente el PACT y los nuevos componentes de vivienda accesible del proyecto.

Mitigación e impactos adversos inevitables

En las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana, el Proyecto propuesto podría tener efectos adversos graves en las sombras, los recursos históricos y culturales (arquitectónicos), el transporte (tráfico y peatones), el transporte durante la construcción (tráfico y peatones) y el ruido de la construcción. Para obtener más detalles, consulte las secciones correspondientes de este Resumen Ejecutivo, así como los **capítulos 05.05, 05.06, 05.13, 05.19, 05.21 y 07.0**. Las posibles medidas de mitigación de estos impactos se elaboraron con el asesoramiento de agencias líderes y especializadas, y se analizan en páginas anteriores abordando cada área técnica respectiva. Además, la información también revela, si se determina que la mitigación resulta inviable, los impactos adversos inevitables.

Sombras

Como se describe en el **Capítulo 05.05**, el Proyecto propuesto, con la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación y la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana, generaría impactos adversos graves en las sombras de Chelsea Park y en el patio de juegos de PS 33. Aunque en este momento no se han identificado medidas de mitigación, se continuará explorando posibles medidas con el asesoramiento de NYC Parks, y se incluirán en la FEIS en caso de que se identifiquen. Si no se identifican medidas viables para mitigar por completo los impactos, estos seguirán siendo impactos adversos inevitables, según se describe en el **Capítulo 07.0**.

Recursos históricos y culturales

Según se describe en el **Capítulo 05.06**, el Proyecto propuesto, con las alternativas de rezonificación, de no rezonificación y de masa edificable a mitad de manzana, tendría un impacto directo adverso grave en los recursos históricos (arquitectónicos) del sitio del proyecto de Elliott-Chelsea Houses, el cual es elegible según los S/NR. La NYCHA y el Socio PACT han trabajado con la SHPO y las partes asesoras de la Sección 106 para desarrollar medidas que mitiguen parcialmente el efecto adverso, según se establece en el Borrador del MOA de conformidad con la Sección 106 de la NHPA que figura en el **Apéndice D.2**. Dado que esto únicamente representaría una mitigación parcial, seguiría siendo un

²¹ Con las tres alternativas, el Proyecto propuesto también generaría impactos adversos graves en los recursos históricos y culturales debido a la demolición de las Elliott-Chelsea Houses elegibles según el Registro Estatal y Nacional. No obstante, estos impactos no se consideran acumulativos ya que solo pueden atribuirse al Proyecto propuesto. Para obtener más información, consulte el **Capítulo 05.06**.

impacto no mitigado, como se describe en el **Capítulo 07.0**.

Transporte

Como se describe en el **Capítulo 05.13**, el potencial de impactos adversos graves en los sistemas de transporte para el año de análisis 2041 se evaluó mediante análisis detallados de la Alternativa de rezonificación y la Alternativa de no rezonificación. Dado que la Alternativa de rezonificación es similar a la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana en términos del programa total de desarrollo, se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana genere impactos graves en el tráfico y los peatones similares a la Alternativa de rezonificación. Los análisis identificaron impactos en el tráfico y los peatones en algunos lugares con todas las alternativas. Se recomendaron medidas para mitigar algunos de estos impactos, pero los impactos adversos graves en el tráfico y los peatones que no puedan mitigarse por completo a pesar de la implementación de todas las medidas de mitigación recomendadas constituirían impactos adversos graves inevitables y se describen en el **Capítulo 07.0**. La implementación de las medidas de mitigación recomendadas está sujeta a la revisión final y la aprobación del NYCDOT. Si las medidas de mitigación recomendadas no resultan viables y no se pueden identificar otras medidas de mitigación alternativas, los impactos permanecerían sin mitigar.

Transporte durante la construcción

Al igual que en el caso de las condiciones operativas de transporte, que se describen en el **Capítulo 05.19**, mediante análisis detallados de las alternativas de rezonificación y de no rezonificación se evaluó la posibilidad de que se produzcan efectos adversos graves en los sistemas de transporte durante la construcción del Proyecto propuesto. Dado que la Alternativa de rezonificación es similar a la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana en términos del programa total de desarrollo, se prevé que la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana genere impactos graves durante la construcción en el tráfico y los peatones similares a la Alternativa de rezonificación. Los análisis identificaron impactos en el tráfico y los peatones en algunos lugares con todas las alternativas. Se recomendaron medidas para mitigar algunos de estos impactos, pero los impactos adversos graves en el tráfico y los peatones que no puedan mitigarse por completo a pesar de la implementación de todas las medidas de mitigación recomendadas constituirían impactos adversos graves inevitables y se describen en el **Capítulo 07.0**. La implementación de las medidas de mitigación recomendadas está sujeta a la revisión final y la aprobación del NYCDOT. Si las medidas de mitigación recomendadas no resultan viables y no se pueden identificar otras medidas de mitigación alternativas, los impactos permanecerían sin mitigar.

Ruido provocado por la construcción

La construcción en el marco de las alternativas de rezonificación, no rezonificación y masa edificable a mitad de manzana provocaría impactos acústicos adversos graves en distintos receptores, que se enumeran en los **capítulos 05.19 y 05.21**. Los impactos adversos graves que no pueden mitigarse por completo con medidas razonablemente viables también se identifican y analizan en el **Capítulo 7.0**.

Medidas de reducción del ruido

Las actividades de construcción asociadas con la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación o la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana deberán cumplir con los requisitos del Código de Control de Ruido de la Ciudad de Nueva York en cuanto a las medidas de control del ruido durante trabajos de construcción. Las medidas específicas de control del ruido se incorporarían en los planes de mitigación del ruido exigidos por el Código de Control del Ruido de la Ciudad de Nueva York. Estas medidas podrían incluir una variedad de controles de fuentes y vías.

Además, las medidas de control de fuentes y vías se aplicarían como Componentes del Proyecto Relacionados con el Medioambiente (Project Components Related to the Environment, PCRE) durante la construcción del Proyecto propuesto más allá de las reglamentaciones de la Ciudad de Nueva York a fin de minimizar las emisiones de ruido en la mayor medida posible.

Durante la construcción del Proyecto propuesto, se implementarían un sólido programa y medidas de control del ruido con el fin de minimizar las emisiones de ruido en la mayor medida posible. Además de estas medidas de control de fuentes y vías, se evaluarán en mayor profundidad entre el Borrador y la EIS Final la viabilidad y la factibilidad de las medidas de control de receptores u otras posibles medidas de control del ruido y mitigación de los impactos del ruido de la construcción en los edificios cercanos.

Cabe señalar que, incluso con las medidas de reducción de ruido, los niveles de ruido interior durante la construcción seguirían superando los umbrales aceptables para usos residenciales o de instalaciones comunitarias en la Alternativa de rezonificación, la Alternativa de no rezonificación o la Alternativa de masa edificable a mitad de manzana. Por lo tanto, la construcción del Proyecto propuesto en cualquiera de estas alternativas generaría un impacto acústico adverso grave inevitable.

Como se enumera en los **capítulos 05.19 y 05.21**, los nuevos edificios construidos en el marco del Proyecto propuesto proporcionarían una mitigación parcial de los impactos acústicos de la construcción mediante la instalación de la atenuación requerida en las paredes y las ventanas y los medios alternativos de ventilación necesarios para evitar impactos acústicos adversos graves en condiciones operativas.