

LSRD de Two Bridges

Ámbito final de trabajo para la elaboración de un Borrador de Declaración de Impacto Ambiental

Este documento es el ámbito final de trabajo para el Borrador de la Declaración de Impacto Ambiental (DEIS, por sus siglas en inglés) de la Construcción Residencial a Gran Escala de Two Bridges. Este ámbito final de trabajo fue elaborado para describir los proyectos propuestos, presentar el marco para el análisis de la Declaración de Impacto Ambiental (EIS, por sus siglas en inglés) y debatir sobre los procedimientos que deben seguirse para elaborar el DEIS.

Se elaboró un borrador del ámbito de trabajo de acuerdo con la Ley Estatal de Revisión de la Calidad Ambiental (SEQRA, por sus siglas en inglés), los procedimientos de Revisión de Calidad Ambiental de la Ciudad (CEQR, por sus siglas en inglés) y el *Manual técnico del CEQR* de 2014, y se distribuyó para la revisión pública. Una reunión pública de exploración se llevó a cabo el 25 de mayo de 2017, a las 2 p. m. y 6 p. m., en el Manhattan Municipal Building (Edificio Municipal Manhattan), 1 Centre Street. El periodo para los comentarios sobre el Borrador del Ámbito de Trabajo permaneció abierto hasta el cierre de las actividades el 8 de junio de 2017, momento en el que se cerró el proceso de revisión del ámbito. Después del cierre del periodo de comentarios, la agencia principal revisó y consideró los comentarios recibidos durante el proceso de determinación del alcance público y supervisó la elaboración de este Ámbito Final de Trabajo. El DEIS se elaborará de conformidad con este Ámbito Final de Trabajo.

En el **Apéndice A** del presente Ámbito Final de Trabajo se identifican los comentarios realizados en la reunión pública de exploración del 25 de mayo de 2017, así como los comentarios recibidos por escrito, y se brindan respuestas. Los comentarios recibidos por escrito están incluidos en el **Apéndice B**. Las revisiones del Borrador del Ámbito de Trabajo fueron incorporadas al presente Ámbito Final de Trabajo y se indican mediante el doble subrayado del texto nuevo y el tachado del texto suprimido.

A. INTRODUCCIÓN

Este Ámbito Final de Trabajo describe las áreas técnicas que deben analizarse para la elaboración de una Declaración de Impacto Ambiental ((EIS) para la construcción propuesta de tres edificios nuevos de uso mixto dentro de la Construcción Residencial a Gran Escala (LSRD, por sus siglas en inglés) de Two Bridges en el barrio Lower East Side de Manhattan. La LSRD de Two Bridges está delimitada por el área de mitad de bloque entre Clinton Street y Montgomery Street; Cherry, Clinton y South Streets; y mitad de bloque entre Rutgers Slip y Pike Slip (véanse las **Figuras 1, 2 y 3**). Cada uno de los tres solicitantes, Cherry Street Owner, LLC (una filial de JDS Development Group y Two Bridges Senior Apartments LP); Two Bridges Associates, LP (una empresa conjunta entre CIM Group y L+M Development Partners) y LE1 Sub LLC, busca realizar modificaciones menores independientes en la LSRD de Two Bridges actual para facilitar la construcción de los tres edificios de uso mixto.

Los tres proyectos propuestos tienen desarrolladores, aprobación y financiación independientes; sin embargo, se consideran conjuntamente a los efectos de la revisión ambiental, ya que los tres sitios del proyecto se encuentran ubicados dentro de la LSRD de Two Bridges y se desarrollarán durante el mismo período de construcción. En este sentido, los posibles impactos ambientales de los tres proyectos propuestos se están considerando de manera acumulativa.

El Departamento de Planificación de la Ciudad de Nueva York (DCP, por sus siglas en inglés), que actúa en representación de la Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC, por sus siglas en inglés), es la agencia principal que se ocupa de la revisión ambiental. Según la Declaración de Evaluación Ambiental (EAS, por sus siglas en inglés) elaborada, la agencia principal determinó que los proyectos propuestos podrían tener impactos ambientales adversos considerables, lo que requiere que se elabore una EIS. El presente Ámbito Final de Trabajo describe las áreas técnicas que deben analizarse para la elaboración de un DEIS en relación con los proyectos propuestos. La determinación del alcance es el primer paso para la elaboración de una EIS y ofrece una oportunidad temprana para que el público y otras agencias participen en el proceso de la EIS. El objetivo es determinar la gama de cuestiones y consideraciones que deben evaluarse en la EIS. Este Ámbito Final de Trabajo incluye una descripción de los proyectos propuestos y de las acciones necesarias para su implementación, presenta el marco propuesto para el análisis de la EIS y analiza los procedimientos que deben seguirse para la elaboración del DEIS. El *Manual técnico del CEQR* constituye una guía general sobre las metodologías y los criterios de impacto que se deben seguir para evaluar los efectos de los proyectos propuestos en las distintas áreas ambientales de análisis.

B. ÁREA AFECTADA POR LAS ACCIONES PROPUESTAS

El área que se verá afectada por las acciones propuestas se encuentra ubicada en el barrio Lower East Side de Manhattan en el Distrito Comunitario (CD) 3, dentro de los límites de la LSRD de Two Bridges (véanse las **Figuras 1, 2 y 3**). Los tres sitios del proyecto son el Sitio 4 (4A/4B) en el Bloque 248, Lotes 15, 70 y 76; el Sitio 5 en el Bloque 247, Lotes 1 y 2; y el Sitio 6A en el Bloque 246, Lotes 1 y 5 (véase la **Figura 4**). Los otros sitios dentro de la LSRD de Two Bridges, Sitio 6B en Bloque 246, Lotes 1101-1057 y el Sitio 7 en el Bloque 245, Lote 1, no serán afectados por las acciones propuestas. El sitio 6B está ocupado actualmente por tres edificios de 3 pisos con un total de 57 unidades residenciales, y el Sitio 7 está actualmente ocupado por un edificio residencial de 27 pisos con 250 unidades y 30 espacios de estacionamiento.

ANTECEDENTES

La antigua Área de Renovación Urbana de Two Bridges (TBURA, por sus siglas en inglés) se designó como un área de renovación urbana el 15 de enero de 1961. Esta área abarcaba 14 acres a lo largo del East River en Lower Manhattan, delimitada por Market Street al oeste, South Street al sur, Montgomery Street al este y Cherry Street al norte. La construcción en la antigua TBURA se regía por el Plan de Renovación Urbana de Two Bridges (TBURP, por sus siglas en inglés), cuyos objetivos incluían eliminar las condiciones insalubres y restaurar el carácter residencial del área; ofrecer viviendas bien diseñadas para personas con ingresos bajos, moderados y medios; ofrecer instalaciones recreativas, comerciales y comunitarias convenientes; lograr un diseño urbano, una arquitectura, calles y espacios abiertos de alta calidad; y fortalecer la base impositiva de la ciudad al promover el desarrollo y las oportunidades de empleo en el área. El TBURP fue aprobado originalmente por la CPC y el Consejo de Estimación (BOE, por sus siglas en inglés) en

1967. Con los años, se modificó el TBURP y se desarrolló la TBURA. El TBURP venció en junio de 2007.

La LSRD de Two Bridges fue aprobada originalmente por la CPC el 17 de mayo de 1972 (CP-21885) y se modificó por última vez el 23 de agosto de 2013 (M120183 ZSM). La modificación de 2013 fue la de permitir la construcción de un edificio nuevo de uso mixto en el Sitio 5, así como la ampliación del espacio comercial existente y la reubicación de 103 espacios de estacionamiento suplementarios que se encontraban sobre la superficie en ese sitio. La construcción propuesta no se llevó a cabo. La LSRD de Two Bridges incluye seis de las antiguas parcelas de la TBURA, que se construyeron inicialmente en siete etapas, de acuerdo con las aprobaciones de la LSRD de Two Bridges (véase el **Apéndice C, Aprobaciones de la LSRD**). Los límites de la LSRD de Two Bridges se ilustran en las **Figuras 1 a 4**. Las aprobaciones de la LSRD de Two Bridges, con sus modificaciones, siguen vigentes.

Todos los sitios del proyecto están ubicados dentro de un distrito de zonificación C6-4 (véase la **Figura 3**), un distrito que se ha identificado en el área del proyecto desde 1961. Los distritos C6 son distritos comerciales que permiten una amplia gama de usos de gran volumen. Los distritos C6 permiten el establecimiento de oficinas centrales corporativas, instalaciones comunitarias y residencias de gran altura en edificios de uso mixto. Los distritos C6-4 permiten un coeficiente máximo de superficie del terreno con respecto al área del lote (FAR, por sus siglas en inglés) de 10.0 para usos comerciales, comunitarios o residenciales (o un FAR de hasta 12.0 con viviendas para personas de bajos recursos). Dado que los distritos C6-4 suelen estar muy favorecidos por el transporte público, por lo general no se requieren estacionamientos privados. Se permite un espacio de estacionamiento por 4,000 pies cuadrados de zonificación (zsf) de nuevas instalaciones comunitarias o espacios comerciales, y se limita a 100 espacios o a 225 espacios para construcciones de uso mixto. Todos los nuevos espacios de estacionamiento deben estar ubicados en un edificio cerrado. En los distritos C6-4, no hay límites en términos de altura.

SITIOS DEL PROYECTO

SITIO 4 (4A/4B)

El Sitio 4 (4A/4B) incluye el Bloque 248, los Lotes 15, 70 y 76 y contiene un área total de lotes de 69,210 pies cuadrados (sf), con aproximadamente 335,434 zsf existentes para un FAR construido de 4.85, si se asume como un solo lote de zonificación (véase la **Figura 4**). Hasta un total de aproximadamente 495,086 zsf existentes permanecen sin construcción (según un máximo de 12 FAR, con viviendas para personas de bajos recursos). El lote 70 es propiedad de Two Bridges Senior Apartments LP y el lote 76 es propiedad de Two Bridges Housing Development Fund Company, Inc. El lote 76 y una parte del lote 70 están sujetos a un contrato de compra por parte del solicitante Cherry Street Owner, LLC (mientras que Two Bridges Senior Apartments LP conserva la titularidad de la parte restante del lote 70). El lote 70 está ocupado por la residencia para adultos mayores Helen Hayes de Two Bridges en 80 Rutgers Slip, de aproximadamente 85,615 pies cuadrados brutos (gsf) (109 unidades), un edificio residencial de 10 pisos (Grupo de uso 2) y tiene cuatro espacios de estacionamiento suplementarios sobre la superficie y 3,928 sf de espacio abierto. El lote 76 contiene 235 Cherry Street, un edificio comercial de un piso, parcialmente desocupado, de aproximadamente 11,575 gsf, con comercios del Grupo de uso 6 y 280 sf de espacio abierto. El lote 15 está ocupado por 82 Rutgers Slip, un edificio residencial de uso mixto de aproximadamente 255,447 pies cuadrados en términos brutos (198 unidades), de 21 pisos, con una instalación de estacionamiento suplementaria cubierta de 11 espacios, y 11,660 pies cuadrados de espacio abierto pavimentado, privado y con acceso al público al norte del edificio,

adyacente a 235 Cherry Street y 80 Rutgers Slip. Los edificios residenciales existentes en el lote 70 (80 Rutgers Slip) y el lote 15 (82 Rutgers Slip) contienen viviendas asequibles, que incluyen viviendas asequibles para personas mayores en 80 Rutgers Slip. El sitio 4 (4A/4B) está ubicado en el lado oeste de Rutgers Slip, entre Cherry Street al norte y South Street al sur. El sitio 4 (4A/4B) tiene tres rampas existentes, una en cada calle: Cherry Street, Rutgers Slip y South Street. Para facilitar este proyecto, será necesaria una integración de lotes de zonificación por derecho. El lote 15 será parte del lote de zonificación.

SITIO 5

El Sitio 5, propiedad del solicitante Two Bridges Associates, LP, abarca los lotes 1 y 2 del Bloque 247. El Sitio 5 tiene un tamaño de 145,031 pies cuadrados y está ubicado entre Cherry Street, South Street, Rutgers Slip y la antigua alineación de Jefferson Street (eliminada del mapa) (véase la **Figura 4**). El Sitio 5 tiene aproximadamente 615,071 zsf existentes, para un FAR construido de 4.24. Hasta un total de aproximadamente 1,125,301 zsf se mantienen sin construcción (de acuerdo con un máximo de 12 FAR, con viviendas para personas de bajos recursos).

La construcción de Land's End II en el Sitio 5 incluye dos edificios de 26 pisos de apartamentos para alquiler para familias de bajos ingresos en 265 y 275 Cherry Street (634,983 gsf y 490 unidades en total), un parque de estacionamiento de superficie pavimentada con 103 espacios de estacionamiento en South Street, un área pavimentada entre el espacio abierto privado de Rutgers Slip y el lado oeste del edificio de 265 Cherry Street y parques infantiles y áreas verdes privadas con asientos en el área del patio privado entre los dos edificios. El edificio ubicado en 265 Cherry Street incluye un pequeño espacio para uso comercial local en la planta baja. El Sitio 5 también incluye el espacio abierto privado de Rutgers Slip que se extiende en la parte frontal del bloque de Rutgers Slip que contiene el equipamiento para parques infantiles, las áreas con asientos y una cancha de baloncesto. El Sitio 5 tiene cuatro rampas existentes en Cherry Street y cinco rampas existentes en South Street.

(E) Designaciones asignadas al sitio

El Lote 2 del Sitio 5 del proyecto tiene una designación (E) por la calidad del aire, el ruido y los materiales peligrosos, que se mencionan en la base de datos de designación del DCP (E) como E-312, establecida en la *Declaración de Evaluación Ambiental de Two Bridges (Health Care Chaplaincy) de 2013* (CEQR N.º 12DCP157M, M120183ZSM). La designación de materiales peligrosos (E) requiere que se presente una Fase I del sitio ante la Oficina de Recuperación Ambiental (OER, por sus siglas en inglés) para su revisión y aprobación, junto con un protocolo de pruebas de suelo y agua subterránea. La OER tomará una determinación con respecto a si la reparación es necesaria según los resultados de las pruebas. Si se indica la reparación a partir de los resultados de la prueba, debe presentarse un plan de reparación propuesto ante la OER para su revisión y aprobación. El solicitante debe llevar a cabo dicha reparación según lo que la OER considere necesario y presentar documentación que demuestre que el trabajo ha sido finalizado de manera satisfactoria. Además, se deberá implementar un plan de salud y seguridad en relación con la construcción aprobado por la OER durante las actividades de excavación y construcción.

La designación (E) de la calidad del aire requiere que el edificio propuesto en este sitio utilice gas natural como el único combustible fósil para cualquier sistema de calefacción y de agua en el sitio, y debe estar ubicado en la parte más alta del edificio propuesto. Los sistemas de calefacción y agua caliente del edificio propuesto en el sitio también se diseñarían para garantizar que las concentraciones máximas de dióxido de nitrógeno no excedan la Norma Nacional de Calidad del Aire Ambiental (NAAQS, por sus siglas en inglés) sobre una base promedio de 1 hora. Para

cumplir con esta norma, las calderas de los edificios propuestos utilizadas para calefaccionar los espacios tendrían quemadores con nivel bajo de NO_x (<16 ppm), las calderas para el agua caliente utilizarían quemadores con nivel bajo de NO_x (< 20 ppm) y las calderas tendrían una colocación de un conducto de escape de un mínimo de 260 pies a partir de la línea de lote que mira hacia Cherry Street o un mínimo de 236 pies a partir de la línea de lote que mira hacia Rutgers Slip. La capacidad máxima de los equipos utilizados para la calefacción de los espacios y el agua caliente sería de 6 MMBTU/hora.

La designación (E) para el ruido requiere que los futuros usos de las instalaciones comunitarias deban proporcionar hasta 38 dBA de atenuación sonora de ventanas/paredes para alcanzar niveles de ruido interior de 45 dBA.

SITIO 6A

El sitio 6A comprende el Bloque 246, el Lote 1 y el Lote 5, que es propiedad de LE1 Sub LLC. El sitio de construcción forma parte de un lote de zonificación fusionado que también incluye el Lote 1. El Sitio 6A está ubicado del lado oeste de Clinton Street en South Street. En la actualidad, el Lote 5 está vacío; el Lote 1 está ocupado por 275 South Street, un edificio residencial de 19 pisos, de 262,877 zsf/gsf (256 unidades) y 34 espacios de estacionamiento suplementario frente a South Street (vea la **Figura 4**). El Sitio 6A contiene un área total de lote de 71,357 pies cuadrados, con aproximadamente 262,877 de pies cuadrados de zonificación existentes, para un FAR construido de 3.53. Aproximadamente 593,407 pies cuadrados de zonificación siguen sin construcción (según un FAR de 12, con viviendas para personas de bajos recursos). Dos rampas existentes proporcionan acceso a este estacionamiento desde South Street.

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA CIRCUNDANTE

El área circundante a los sitios del proyecto incluye dos complejos de viviendas de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés), las viviendas de LaGuardia Houses, LaGuardia Addition y Rutgers Houses, y otras obras residenciales en torres, incluida la torre residencial de 27 pisos en 286 South Street (véanse las **Figuras 1 y 2**).

Un edificio residencial de 80 pisos se está construyendo actualmente al oeste del Sitio 4 (4A/4B) en 250 South Street, fuera de la LSRD de Two Bridges. La autopista elevada Franklin Delano Roosevelt (FDR), la cual se ha determinado que reúne los requisitos para la inclusión en los Registros Estatales y Nacionales de Lugares Históricos (elegibles para S/NR), corre de forma adyacente a South Street a través del área de estudio. Una dependencia del Departamento de Saneamiento de la Ciudad de Nueva York se ubica al sur/sudeste de los sitios del proyecto en Pier 36, sobre el East River. A lo largo de la costa del East River se encuentra la explanada del East River, un carril para bicicletas ubicado bajo la parte voladiza occidental de la autopista FDR Drive y un espacio peatonal costero al este de la autopista FDR Drive. La estación de metro más cercana a los sitios del proyecto es la estación de East Broadway (línea F); seguida de las estaciones de Delancey Street/Essex Street (líneas F, J, M y Z) y de Grand Street (líneas B y D); la ruta de autobús más cercana es la M22, que se extiende por Madison Street.

El área circundante de los sitios del proyecto al sur de Cherry Street está zonificada como C6-4. El área al norte de Cherry Street está zonificada como R7-2. El área al sur de los sitios del proyecto (sur de South Street) y al oeste del puente de Manhattan está zonificada como M1-4. El área al oeste del puente de Manhattan y al sur de la autopista FDR Drive está zonificada como C2-8 (véase la **Figura 3**).

C. ACCIONES PROPUESTAS

ACCIONES NECESARIAS PARA FACILITAR LOS PROYECTOS PROPUESTOS

Los proyectos propuestos requieren una modificación menor en la LSRD de Two Bridges previamente aprobada (aprobada originalmente por CP-21885; última modificación por M 120183 ZSM).¹ (Consulte el **Apéndice C** para ver un resumen de las certificaciones, autorizaciones y permisos especiales de la LSRD previamente otorgados, las “Aprobaciones de la LSRD”). Las modificaciones propuestas al Permiso Especial de la LSRD de Two Bridges permitirían la construcción de tres nuevos edificios de uso mixto dentro de la LSRD de Two Bridges (véase la **Tabla D**, Cálculos de Zonificación de la LSRD en el **Apéndice D**). Las nuevas construcciones de uso mixto en cada uno de los tres sitios del proyecto cumplirían con la reglamentación subyacente del distrito C6-4 correspondiente a los sitios en virtud de la Resolución de Zonificación, y no se requeriría el uso discrecional ni las exenciones masivas para facilitar los proyectos propuestos. Sin embargo, los planes del sitio de la LSRD de Two Bridges aprobados anteriormente restringen el área máxima de superficie para la construcción, la cobertura de lotes, la ubicación de los edificios y otras características de la construcción en los sitios de la LSRD de Two Bridges, como se muestra en la **Tabla D**, Cálculos de Zonificación de la LSRD en el **Apéndice D**. Si bien las acciones propuestas no cambiarían el FAR máximo, el área del terreno o los cerramientos de edificios permitidos por el distrito de zonificación subyacente, las modificaciones menores solicitadas cambiarían los planos del sitio aprobados para permitir la construcción de las obras propuestas dentro de los límites de la LSRD de Two Bridges, utilizando el área del terreno existente sin usar. Por lo tanto, para facilitar los proyectos propuestos que se describen a continuación y que se resumen en la **Tabla 1**, se solicitan las modificaciones de las Aprobaciones de la LSRD de Two Bridges a la CPC.

¹ La aprobación de la M 120183 ZSM quedaría sin efecto luego de la aprobación de las modificaciones menores para los proyectos propuestos.

Tabla 1
Proyectos propuestos

Uso (GSF)	Sitio 4 (4A/4B) ¹	Sitio 5 ³	Sitio 6A ⁶	Total
Grupo de uso 2 (residencial)	629,944 pies cuadrados brutos ²	1,227,932 pies cuadrados brutos ⁴	669,851 pies cuadrados brutos	2,527,727 pies cuadrados brutos
Unidades residenciales	660 viviendas	1,350 viviendas (100 para adultos mayores)	765 viviendas (100 para adultos mayores)	2,775 viviendas (200 para adultos mayores)
<i>Cantidad de unidades asequibles</i>	25 por ciento (hasta 165 viviendas)	25 por ciento (hasta 338 viviendas)	25 por ciento (hasta 191 viviendas)	Hasta 694 viviendas
Grupo de uso 6 (comercios)	3,124 pies cuadrados brutos	5,319 pies cuadrados brutos	2,415 pies cuadrados brutos	10,858 pies cuadrados brutos
Instalación comunitaria	Ninguna	17,028 pies cuadrados brutos	Ninguna	17,028 pies cuadrados brutos
Estacionamiento suplementario	Ninguna	103 <i>por debajo del rasante</i>	Ninguna	103 <i>por debajo del rasante</i>
Espacio abierto privado	Ninguna	19,579 sf ⁵	3,200 sf	22,779 sf
Altura máxima de construcción	±1,008 pies	±800 pies	±730 pies	
Ancho máximo de construcción	±121 pies	±283 pies	±137 pies	
Profundidad máxima de construcción	±85 pies	±110 pies	±150 pies	

Notas:

¹ No incluye el desarrollo existente en el Sitio 4 (4A/4B) (85,615 gsf para uso residencial [109 unidades], 3,928 sf de espacio abierto y 4 espacios de estacionamiento en superficie en 80 Rutgers Slip/Lote 70, 227,895 gsf para uso residencial [198 unidades], 27,552 gsf para instalaciones comunitarias, 11 espacios cerrados de estacionamiento suplementario, 11,660 sf de espacio abierto en 82 Rutgers Slip/Lote 15, 11,575 gsf para comercios y 280 sf de espacio abierto en 235 Cherry Street/Lote 76). En caso de ausencia de los proyectos propuestos, (condición Sin acción) se mantendría la construcción existente en el Sitio 4 (4A/4B) y se volvería a alquilar el comercio existente en el edificio del Lote 76. Con los proyectos propuestos (la condición Con acción), se reubicarían 10 unidades existentes del edificio de 80 Rutgers Slip al nuevo edificio, lo que dejaría un total de 99 unidades en 80 Rutgers Slip y se desarrollarían hasta 670 unidades nuevas en el nuevo edificio (incluidas las 10 viviendas para adultos mayores reubicadas). En la condición Con Acción, se volvería a alquilar el comercio existente en 235 Cherry Street y se realizarían modificaciones en el espacio abierto existente de 15,868 pies cuadrados de los Lotes 15, 70 y 76 para incorporarle nuevos servicios. El edificio residencial con estacionamiento suplementario que se encuentra actualmente en 82 Rutgers Slip/Lote 15 permanecería en la condición Con acción, pero se eliminarían los 4 espacios de estacionamiento ubicados en 80 Rutgers Slip/Lote 70.

² A los efectos de determinar la cantidad de unidades que se debían analizar, se restaron de este total 8,079 gsf de la sala comunitaria y 5,113 gsf de espacio común de la planta baja.

³ No incluye la construcción existente en el Sitio 5 (634,983 gsf de uso residencial [490 unidades] y 2,024 gsf de comercios ubicados en 265-275 Cherry Street), que permanecerían sin modificaciones en la condición Sin acción o Con acción.

⁴ Con el propósito de determinar la cantidad de unidades que se debían analizar, se restaron 81,683 gsf de espacio residencial del total de la superficie residencial, incluyendo áreas de servicios del edificio (±55,356 gsf) y el estacionamiento al nivel del subsuelo (±26,327 gsf), lo que dio un total de 1,146,249 gsf, con ±1,350 viviendas a 850 sf por vivienda.

⁵ Nuevo espacio abierto. El espacio abierto existente en el Emplazamiento 5 (aprox. 64,152 sf) también se modificaría con nuevos servicios, como equipos de juego, canchas de baloncesto y paisajismo, senderos para caminar y asientos.

⁶ No incluye la construcción existente en el Sitio 6A/Lote 1 (262,877 gsf de uso residencial [256 unidades] y 34 espacios de estacionamiento suplementario sobre la superficie en 275 South Street), que se mantendría sin modificaciones en la condición Sin Acción y Con Acción.

La modificación menor propuesta para el Sitio 4 (4A/4B) revisaría los límites de parcela de la LSRD de Two Bridges para combinar las Parcelas 4A y 4B en la nueva Parcela 4 (véanse las **Figuras 6 y 7**). También revisaría las aprobaciones de la LSRD de Two Bridges para modificar los planos del sitio con el fin de permitir el uso del área de planta existente no utilizada en el sitio de desarrollo dentro de un cerramiento de construcción que está permitido por las regulaciones de distrito por zona C6-4 correspondientes. Estas modificaciones facilitarían el desarrollo de un nuevo edificio residencial de 1,008 pies de altura con comercios en la planta baja, en una parte del

Lote 70. El edificio previsto y el cerramiento de construcción máximo se muestran en las **Figuras 7 y 8**. Este nuevo edificio pasaría por encima del edificio existente de 10 pisos de viviendas para adultos mayores, ubicado en 80 Rutgers Slip en el Lote 70, y del edificio comercial de un solo piso en el Lote 76. Ofrecería nuevas amenidades, incluidos adoquines, plantas y asientos en el espacio abierto existente de los Lotes 15, 70 y 76. No se proporcionaría un estacionamiento nuevo. Se mantendrían los edificios existentes en los Lotes 15, 70 y 76; sin embargo, la planta baja y la parte más occidental del edificio existente en el Lote 70 (80 Rutgers Slip) se reconfigurarían para permitir la incorporación de comercios en la planta baja y con el fin de hacer lugar para la nueva construcción.

La modificación menor propuesta para el Sitio 5 revisaría las aprobaciones de la LSRD de Two Bridges a fin de modificar los planos del sitio y permitir el uso del área de planta existente no utilizada en el sitio de desarrollo dentro de un cerramiento de construcción que está permitido por las regulaciones del distrito de zonificación C6-4 correspondientes (véanse las **Figuras 6 y 9**). Estas modificaciones facilitarían el desarrollo de un nuevo edificio de uso mixto con instalaciones de uso residencial y comunitario ubicado en dos torres (de aproximadamente 748 pies y 798 pies) sobre una base compartida, que reemplazaría un estacionamiento de superficie pavimentada. El edificio previsto y el cerramiento de construcción máximo se muestran en las **Figuras 9 y 10**. El desarrollo trasladaría los 103 espacios de estacionamiento sobre la superficie existentes a un nuevo garaje bajo el rasante ubicado en el edificio propuesto; sin embargo, no se crearía ningún estacionamiento nuevo. Los dos edificios residenciales de 26 pisos ubicados en 265 y 275 Cherry Street se conservarían y se ampliaría el espacio para comercios de la planta baja ubicados en Cherry Street. Se reformaría el patio privado existente ubicado entre los edificios de 265 y 275 Cherry Street y se ampliaría el espacio abierto privado existente de Rutgers Slip, al cual se le incorporarían nuevos servicios, como juegos, canchas de baloncesto, jardines, senderos para caminar y asientos, y se destinaría como espacio abierto de acceso público.

La modificación menor propuesta para el Sitio 6A revisaría las aprobaciones de la LSRD de Two Bridges a fin de modificar los planos del sitio y permitir el uso del área de planta existente no utilizada en el sitio de desarrollo dentro de un cerramiento de construcción que está permitido por las regulaciones del distrito de zonificación C6-4 correspondientes (véanse las **Figuras 6 y 11**). Estas modificaciones facilitarían el desarrollo de un nuevo edificio de aproximadamente 730 pies de altura en el Lote 5, con espacio para uso comercial y residencial, que reemplazaría un estacionamiento de superficie pavimentada existente. El edificio previsto y el cerramiento de construcción máximo se muestran en las **Figuras 11 y 12**. No se proporcionaría un estacionamiento nuevo. El edificio residencial existente de 19 pisos ubicado en el Lote 1 de 275 South Street se conservaría. En forma independiente de la modificación menor, y no sujeto a una revisión ambiental, el proyecto del Sitio 6A también requeriría una certificación de conformidad con la sección 32-435 de la Resolución de Zonificación de la Ciudad de Nueva York para renunciar al requisito de incluir comercios minoristas en la planta baja sobre Clinton Street, una “calle ancha”, tal como se define en la Resolución de Zonificación.

Se espera que se emita una Declaración Restrictiva (RD, por sus siglas en inglés) junto con la modificación menor propuesta a las aprobaciones de la LSRD de Two Bridges que incluyan Componentes del Proyecto Relacionados con el Medio Ambiente (PCRE, por sus siglas en inglés) y medidas de mitigación para impactos adversos significativos.

D. DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS PROPUESTOS

Combinados, los tres proyectos propuestos abarcarían aproximadamente 2,527,727 gsf en total de nuevo espacio residencial del Grupo de uso 2, aproximadamente 10,858 gsf del Grupo de uso 6 para espacios de comercios y aproximadamente 17,028 gsf de espacio de instalaciones comunitarias. Sobre la base de este área de planta residencial bruta y suponiendo una superficie bruta de 850 pies cuadrados por unidad residencial,² los tres nuevos edificios propuestos contarían con un total de hasta 2,775 nuevas viviendas, de las cuales el 25 por ciento (o hasta 694 unidades) se designarían como permanentemente asequibles,³ incluidas aproximadamente 200 nuevas unidades de viviendas para adultos mayores con bajos ingresos. Las aprobaciones de la LSRD de Two Bridges limitarían la cantidad de nuevas unidades residenciales en cada sitio.

Los tres proyectos propuestos también abarcarían un total de 22,779 pies cuadrados de nuevos espacios abiertos, tanto privados como de acceso público. En el Sitio 5, la superficie existente de 22,440 pies cuadrados de espacio abierto en Rutgers Slip se ampliaría 11,110 pies cuadrados y el total de aproximadamente 33,550 pies cuadrados (alrededor de 0.77 acres) se destinaría como espacio abierto de acceso público. En los tres sitios del proyecto, se modificaría un total de aproximadamente 80,020 pies cuadrados de espacio abierto privado y de acceso público para incorporar nuevas amenidades, como nuevos sectores de jardín, senderos pavimentados, asientos y áreas de juego. Las acciones propuestas también darían como resultado medidas de resiliencia adicionales en cada sitio, un nuevo diseño de los jardines y comercios en la planta baja. El proyecto propuesto no incluiría la creación de un nuevo estacionamiento; sin embargo, los 103 espacios de estacionamiento sobre la superficie existentes en el Sitio 5 se reubicarían a una instalación ubicada debajo del rasante en el edificio propuesto para dicho sitio.

PROYECTO DEL SITIO 4 (4A/4B)

El proyecto propuesto para el Sitio 4 (4A/4B) tendría aproximadamente 632,376 gsf de uso mixto, principalmente para uso residencial, y pasaría por encima del edificio comercial existente de un piso ubicado en el Lote 76 (235 Cherry Street) y del edificio residencial de 10 pisos ubicado en el Lote 70 (80 Rutgers Slip) (véanse las **Figuras 5, 6, 7 y 8**). El nuevo edificio alcanzaría una altura aproximada de 80 pisos (aproximadamente 1,008 pies de altura, incluida la pantalla mecánica) y aportaría aproximadamente 629,944 pies cuadrados brutos de uso residencial (además de los 84,923 pies cuadrados brutos de uso residencial restantes ubicados en 80 Rutgers Slip). El nuevo desarrollo tendría hasta 660 unidades nuevas (además de 10 unidades que se reubicarían desde 80

² El área que se supone para las unidades residenciales individuales en los análisis del CEQR es de 850 pies cuadrados; sin embargo, el tamaño legal mínimo de una unidad residencial es de 640 pies cuadrados. Si se proporcionan unidades más grandes, habría una cantidad menor de unidades residenciales y de unidades residenciales asequibles.

³ Una parte de las unidades asequibles se designaría como permanentemente asequible de acuerdo con los requisitos del “Programa R10”, que se establecen en las secciones 23-154(a) y 23-90 de la Resolución de Zonificación. El resto de las unidades asequibles se designaría como permanentemente asequible de conformidad con los acuerdos regulatorios del Departamento de Conservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Nueva York. Para el propósito del presente, la vivienda permanente o permanentemente asequible hace referencia a las unidades designadas permanentemente asequibles a través del Programa R10 y de los acuerdos regulatorios.

Rutgers Slip al nuevo edificio),⁴ 25 por ciento de las cuales se designarían como asequibles permanentemente (hasta 165 unidades). Partes del edificio existente de 80 Rutgers Slip se integrarían al nuevo edificio, incluidas 10 unidades residenciales (que se destinarían a viviendas para adultos mayores). Se espera que el programa propuesto incluya una sala comunitaria y un espacio de comercio en la planta baja, que se incorporarían a la planta baja existente del edificio ubicado en 80 Rutgers Slip. El edificio existente de 21 pisos ubicado en el Lote 15 (82 Rutgers Slip) permanecería intacto, el edificio comercial de un piso en el Lote 76 (235 Cherry Street), de aproximadamente 11,575 gsf, también permanecería intacto y se volvería a alquilar. En la base del edificio ubicado en 80 Rutgers Slip, se incorporarían aproximadamente 3,124 gsf de espacio comercial. El desarrollo general del Sitio 4 (4A/4B) abarcaría aproximadamente 985,013 pies cuadrados brutos totales, de los cuales aproximadamente 632,376 pies cuadrados brutos se agregarían al desarrollo existente. Las unidades residenciales dentro de los edificios existentes en el Lote 70 (80 Rutgers Slip) y el Lote 15 (82 Rutgers Slip) se mantendrían como viviendas asequibles, de conformidad con los acuerdos regulatorios vigentes que rigen en cada edificio.

Durante la construcción del edificio propuesto para el Sitio 4 (4A/4B), se eliminarán 10 unidades de vivienda del edificio ubicado en 80 Rutgers Slip y se reubicarán en el nuevo edificio del Sitio 4 (4A/4B). Se renovarán nueve unidades de vivienda adicionales en el edificio ubicado en 80 Rutgers Slip. Durante el período de construcción, el solicitante del Sitio 4 (4A/4B) planea reubicar a los aproximadamente 19 residentes de estas unidades a otras nuevas similares, recientemente renovadas, dentro del edificio ubicado en 80 Rutgers Slip a medida que estén disponibles o, en caso de ser necesario, a unidades en edificios vecinos. A medida que las unidades ubicadas en 80 Rutgers Slip estén disponibles antes de la construcción, no se volverían a alquilar, sino que se renovarían y se ofrecerían como unidades de vivienda temporales o permanentes para los residentes de las unidades reubicadas o renovadas. Actualmente, hay nueve unidades vacías dentro del edificio que estarían disponibles luego de su renovación. Debido a que el edificio ubicado en 80 Rutgers Slip se rige por un acuerdo regulatorio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de los Estados Unidos, las unidades de vivienda y los residentes solo pueden ser trasladados de conformidad con un plan de reubicación aprobado por el HUD. Esta aprobación la concede el HUD y no forma parte de las acciones propuestas. Hasta la fecha, el solicitante del Sitio 4 (4A/4B) ha presentado un plan ante dicho departamento y su aprobación está pendiente. El solicitante del Sitio 4 (4A/4B) ha informado que coordinarían la construcción del proyecto para minimizar las molestias causadas a estos inquilinos y para garantizar que, en la medida de lo posible, los residentes de estas unidades permanezcan en el edificio durante toda la construcción. Ningún residente sería desplazado del Sitio 4 (4A/4B) de forma permanente.

El proyecto propuesto para el emplazamiento 4 (4A/4B) también proporcionaría medidas de resiliencia adicionales en el emplazamiento, con estrategias físicas diseñadas e implementadas en torno al lote 70 destinadas a proteger el edificio existente en 80 Rutgers Slip y el nuevo edificio en el emplazamiento 4 (4A/4B). Como se puede observar en el plano del sitio (ver la **Figura 7**), se instalarían nuevos adoquines, plantas y asientos en los 15,868 pies cuadrados (0.36 acres) aproximados de espacio abierto privado existentes ubicados en los Lotes 15, 70 y 76. Se quitarían las rampas de acceso ubicadas en Rutgers Slip y Cherry Street, pero se dejaría la rampa existente ubicada sobre South Street; no se requiere ninguna rampa de acceso adicional.

⁴ La tabla de la LSRD de Two Bridges limitaría el nuevo desarrollo residencial del Sitio 4 (4A/4B) a 660 viviendas, además de las 10 unidades que se reubicarían desde el edificio existente.

PROYECTO DEL SITIO 5

El proyecto propuesto para el Sitio 5 abarcaría aproximadamente 1,244,960 pies cuadrados brutos de uso mixto, con dos torres sobre una base compartida. El nuevo desarrollo, que se orientaría en forma perpendicular a los edificios existentes ubicados en 265 y 275 Cherry Street y paralelamente a South Street, tendría una altura aproximada de 63 y 70 pisos (altura máxima de 748 y 798 pies, respectivamente, incluida la pantalla mecánica) (ver las **Figuras 5, 6, 9 y 10**). El proyecto propuesto aportaría hasta 1,350 unidades residenciales (con un tamaño promedio de 850 pies cuadrados por unidad),⁵ de las cuales el 25 por ciento se designaría como permanentemente asequible (hasta 338 unidades, incluidas, aproximadamente, 100 unidades nuevas de viviendas para adultos mayores con bajos ingresos), y aproximadamente 17,028 pies cuadrados brutos de instalaciones de uso comunitario. El proyecto mantendría los 103 espacios de estacionamiento suplementario sobre la superficie que existen actualmente en el sitio, que se trasladarían a un garaje en el nivel inferior del edificio propuesto. El proyecto propuesto también ampliaría el frente del espacio comercial de la planta baja de Cherry Street en aproximadamente 5,319 pies cuadrados brutos, en expansiones de un piso de los edificios ubicados en 265 y 275 Cherry Street. Los edificios existentes (634,983 pies cuadrados brutos de uso residencial y 2,024 pies cuadrados brutos de uso comercial ubicados en 265-275 Cherry Street) permanecerían. El uso residencial en esos edificios (490 unidades) seguiría siendo asequible, de conformidad con el acuerdo regulatorio a largo plazo que rige ese desarrollo.

El proyecto del Sitio 5 ampliaría el espacio abierto privado de Rutgers Slip existente; para ello, reemplazaría el área de estacionamiento sobre la superficie pavimentada existente, ubicada entre el espacio abierto privado de Rutgers Slip y el edificio ubicado en 265 Cherry Street con servicios para espacios abiertos. Este sector, además del espacio abierto existente de Rutgers Slip, abarcaría un total de aproximadamente 33,550 pies cuadrados (aproximadamente 0.77 acres) y se destinaría como espacio abierto de acceso público. Los nuevos servicios se instalarían en el área ampliada y reconstruida del espacio abierto de Rutgers Slip e incluirían equipamiento para juegos infantiles, canchas de baloncesto, jardines, senderos y asientos. Además, el proyecto del Sitio 5 ampliaría el espacio abierto privado existente de aproximadamente 29,664 pies cuadrados ubicado entre los edificios de 265 y 275 Cherry Street (el “área del patio”) aproximadamente 2,649 pies cuadrados, lo que generaría aproximadamente 32,313 pies cuadrados (0.74 acres) de espacio abierto privado total. El área del patio incluiría nuevos jardines, asientos y espacios de juego.

El proyecto Site 5 proporcionaría medidas de resiliencia adicionales en el nuevo edificio y se emplearían estrategias físicas en todo el sitio para ayudar a proteger los edificios de 265 y 275 Cherry Street. Se cerrarían dos rampas de acceso existentes ubicadas al norte de 265 y 275 Cherry Street para reemplazarlas con una única rampa de acceso central en Cherry Street. En South Street, se utilizarían dos rampas de acceso existentes para ingresar al sector de ascenso y descenso de residentes y visitas, y al estacionamiento subterráneo del nuevo edificio. Es posible que se modifiquen otras dos rampas de acceso existentes ubicadas en South Street. Las rampas de acceso peatonal de Jefferson Street se mantendrían en Cherry Street y en South Street. No se necesitarían nuevas rampas de acceso.

⁵ La tabla de la LSRD de Two Bridges limitaría el nuevo proyecto residencial del Sitio 5 a 1,350 unidades de vivienda.

PROYECTO DEL SITIO 6A

El proyecto propuesto para el Sitio 6A tendría aproximadamente 672,266 pies cuadrados brutos para el desarrollo de uso mixto en el Lote 5. Sobre la base de los planes actuales, se espera que el edificio alcance una altura aproximada de 63 pisos (aproximadamente 730 pies de altura, incluida la pantalla mecánica) y que incluya hasta 669,851 pies cuadrados de unidades nuevas de uso residencial (hasta 765 unidades residenciales),⁶ 25 por ciento de las cuales se designarían como asequibles permanentemente (hasta 191 unidades, de las cuales 100 serían nuevas viviendas para adultos mayores con bajos ingresos), al igual que aproximadamente 2,415 pies cuadrados brutos de uso comercial (ver las **Figuras 5, 6, 11 y 12**). Las acciones propuestas también darían como resultado medidas de resiliencia adicionales en el sitio, que incluirían la ubicación de componentes esenciales de infraestructura por encima del nivel de inundación y la implementación de estrategias físicas para ayudar a proteger el nuevo edificio. El proyecto del Sitio 6A también ofrecería aproximadamente 3,200 pies cuadrados (0.07 acres) de nuevo espacio abierto privado en el sitio. El edificio y el estacionamiento suplementario sobre la superficie existentes ubicados en el Lote 1 se mantendrían. También se mantendrían las rampas de acceso existentes ubicadas en South Street; no se necesitarían nuevas rampas de acceso.

⁶ La tabla de la LSRD de Two Bridges limitaría el nuevo desarrollo residencial del Sitio 6A a 765 unidades de vivienda.