

Aviso de disponibilidad de la Declaración Preliminar de Impacto Ambiental (DEIS) y Aviso de Audiencias Públicas para el Proyecto de Reurbanización de las Fulton y Elliott-Chelsea Houses situadas en el Distrito de Manhattan, Condado de Nueva York, Nueva York

AGENCIAS: Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (Housing Preservation and Development, HPD), Entidad Responsable del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (Housing and Urban Development, HUD) y agencia principal en virtud de la Ley Nacional de Política Ambiental (National Environmental Policy Act, NEPA), así como la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Authority, NYCHA), como patrocinador del proyecto y agencia principal conjunta.

ACCIÓN: aviso de disponibilidad y solicitud de comentarios; aviso de audiencias públicas.

RESUMEN: el HPD y la NYCHA anuncian la disponibilidad de una Declaración Preliminar de Impacto Ambiental (Draft Environmental Impact Statement, DEIS) y aviso de audiencias públicas el 28 de marzo de 2025, en el Distrito de Manhattan, Nueva York (NY) para el Proyecto de Reurbanización de Fulton y Elliott-Chelsea Houses (en adelante, el “Proyecto propuesto”). El Proyecto propuesto incluye la demolición escalonada y el reemplazo completo de 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 adicionales en los sitios del proyecto que crearían unidades residenciales accesibles de forma permanente y por el precio de mercado, así como espacios comunitarios adicionales, nuevos usos comerciales y espacios abiertos accesorios en los sitios del proyecto. El Proyecto propuesto se ubicaría en el vecindario de Chelsea del Distrito de Manhattan, en el condado de Nueva York. En la sección **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**, se brindan más detalles del Proyecto propuesto y los sitios del proyecto. La DEIS incluye una descripción minuciosa del proyecto y una descripción de los efectos ambientales, incluidos los efectos directos, indirectos y acumulativos, asociados a una alternativa sin acción, una alternativa de rezonificación, una alternativa sin rezonificación, una alternativa de masa edificable a mitad de manzana, una alternativa de rehabilitación y relleno, así como una alternativa de ausencia de efectos adversos significativos. De estas alternativas, la alternativa de rezonificación, la alternativa sin rezonificación y la alternativa de masa edificable a mitad de manzana se consideran opciones para la ejecución del Proyecto propuesto, ya que satisfacerían el propósito y la necesidad del Proyecto propuesto, que también se identifica en la DEIS. Solicitamos sus comentarios sobre la DEIS del Proyecto de reurbanización de Fulton y Elliott-Chelsea Houses.

DISPONIBILIDAD DE LA DEIS: en los siguientes sitios web, se encuentran disponibles copias electrónicas de la DEIS para su revisión pública: HPD: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page> y NYCHA: <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>. Si se solicitan previamente, la NYCHA y el HPD también ofrecerán CD/dispositivos flash y copias impresas de la DEIS para su revisión, siempre que haya copias disponibles. Puede solicitar un CD o una copia impresa de la DEIS llamando al teléfono: 212-863-7248.

FECHAS Y COMENTARIOS PÚBLICOS: la DEIS estará disponible en los lugares indicados en la sección **DISPONIBILIDAD DE LA DEIS** a partir del **28 de marzo de 2025**. Esta fecha marcará el inicio del período de comentarios públicos. Los comentarios sobre la DEIS deberán presentarse en un plazo de 45 días a partir del presente aviso, el **12 de mayo de 2025** o antes, utilizando uno de los métodos indicados en la sección **DIRECCIONES** de este NOA. El HPD y la NYCHA llevarán a cabo audiencias públicas a los fines de ofrecer la oportunidad de que se proporcionen comentarios orales en las siguientes fechas:

- 16 de abril de 2025, 4 p. m. - Virtual (por Zoom). Inscríbese aquí: <http://bit.ly/41CBXvT>
- 23 de abril 2025, 6 p. m. - Centro para Adultos Mayores Fulton Houses - 119 9th Ave., Nueva York, NY 10011
- 24 de abril de 2025, 6:30 p. m. - Centro Comunitario Elliott-Chelsea - 441 West 26th St., Nueva York, NY 10001

En la sección **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**, hay detalles adicionales sobre las audiencias públicas. El HPD y la NYCHA transcribirán y tendrán en cuenta todos los comentarios orales que se realicen durante las audiencias. Tenga en cuenta que las audiencias pueden darse por finalizadas antes de tiempo si todos los asuntos han concluido. En las audiencias, también pueden presentarse ante el HPD y la NYCHA los comentarios por escrito realizados para que se tengan en cuenta para la EIS final (Final EIS, FEIS).

DIRECCIONES: también puede presentar comentarios por escrito utilizando cualquiera de los siguientes métodos hasta el 12 de mayo de 2025:

- 1) Correo electrónico: nepa_env@hpd.nyc.gov
- 2) Correo postal:
Department of Housing Preservation Attn: Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
Nueva York, NY 10038
- 3) Entrega personal: es la misma que la dirección postal anterior, entre las 9:00 a. m. y las 5:00 p. m, de lunes a viernes, excepto los días de feriados federales y estatales.

Para evitar duplicados, utilice solo uno de estos medios.

Si se solicitan previamente, la NYCHA y el HPD también ofrecerán CD/dispositivos flash y copias impresas de la DEIS para su revisión, siempre que haya copias disponibles. Puede solicitar un CD o una copia impresa de la DEIS llamando al teléfono: 212-863-7248.

CONTACTO EN CASO DE NECESITAR MÁS INFORMACIÓN: si tiene alguna pregunta sobre este aviso o sobre las audiencias públicas, escriba o envíe un correo electrónico a:

PERSONA DE CONTACTO: Anthony Howard
DIRECCIÓN: 100 Gold Street, #7-A3
Nueva York, NY 10038
Teléfono: 212-863-7248
Correo electrónico: nepa_env@hpd.nyc.gov

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Descripción del proyecto

Como parte del programa Compromiso Conjunto de Asequibilidad Permanente (Permanent Affordability Commitment Together, PACT), la NYCHA 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 (artículo 18) y el Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD) creado por la Ley de Apropiación Continua y Consolidada de 2012, 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 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 actividades planificadas en los sitios del proyecto asistidos por el HUD requieren autorización ambiental en virtud de la NEPA. El HPD, en carácter de entidad responsable del HUD y agencia principal en virtud de la NEPA de acuerdo con el Título 24 del Código de Reglamentaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR) 58.2(a)(7), y la NYCHA, en calidad de agencia principal conjunta, de acuerdo con el Título 40 del CFR 1501.7(b), han preparado la presente DEIS para el Proyecto propuesto. Dado que el Proyecto propuesto requiere autorizaciones locales y estatales, además de las federales, los análisis de la EIS cumplirán con la Ley Estatal de Revisión de la Calidad Ambiental (State Environmental Quality Review Act, SEQRA) y las reglamentaciones de Revisión Municipal de la Calidad Ambiental (City Environmental Quality Review, CEQR), además de la NEPA.

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).

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 (gross square feet, 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 residenciales, uno mixto residencial/comunitario y uno de almacenamiento/mantenimiento, de entre 1 y 25 pisos.

John Lovejoy Elliott Houses, Chelsea Houses y las Chelsea Addition Houses se administran como una sola entidad (Elliott-Chelsea Houses) y constituyen el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses. 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 DU 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 residenciales, dos de instalaciones comunitarias y uno de almacenamiento/mantenimiento, de entre 1 y 21 pisos.

El Proyecto propuesto incluiría las siguientes actividades:

- La demolición escalonada y el reemplazo completo de todas las DU y espacios comunitarios existentes en los sitios del proyecto.

- La construcción escalonada de nuevos edificios de uso mixto en los sitios del proyecto, que crearían nuevas unidades residenciales accesibles de forma permanente y por precio de mercado, así como nuevos espacios comerciales, espacios abiertos accesorios y espacios adicionales para instalaciones comunitarias.

Después de más de 60 años de uso continuo, los edificios y las viviendas de los sitios del proyecto se han deteriorado gravemente y resultan deficientes. 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.

El Proyecto propuesto tiene dos objetivos principales. Uno de los objetivos del Proyecto propuesto consiste en mejorar la calidad de vida y la estabilidad de la vivienda de los actuales residentes de viviendas públicas de Fulton y Elliott-Chelsea Houses. Otro propósito del Proyecto Propuesto es facilitar la construcción de unidades adicionales de vivienda accesibles y de precio de mercado para hacer frente a la escasez crítica de vivienda accesible y de vivienda en general en la Ciudad de Nueva York, que apoyaría financieramente el PACT y los componentes de vivienda accesible del Proyecto propuesto.

DEIS

La DEIS incluye una descripción detallada del proyecto, describe las distintas alternativas para el Proyecto propuesto (alternativa sin acción, alternativa de rezonificación, alternativa sin rezonificación, alternativa de masa edificable a mitad de manzana, alternativa de rehabilitación y relleno, y alternativa de ausencia de efectos adversos significativos) y describe los efectos ambientales, incluidos los efectos ambientales directos, indirectos y acumulativos asociados a las tres alternativas consideradas para el Proyecto propuesto (alternativa de rezonificación; alternativa sin rezonificación y alternativa de masa edificable a mitad de manzana) que se describen a continuación.

Alternativa de rezonificación

Esta alternativa requeriría, además de las aprobaciones de la NYCHA y el HUD, otras aprobaciones discrecionales de uso del terreno por parte de la Ciudad de Nueva York a través del Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP), que se espera que incluyan modificaciones del mapa de zonificación y del texto, así como un permiso especial de zonificación para un Desarrollo General a Gran Escala (Large Scale General Development, LSGD). No obstante, los dos primeros edificios que se construyan serán conforme al derecho.

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. Las 2,056 DU existentes de la NYCHA se reemplazarán por DU de PBV de la Sección 8 y se reservarían para los actuales residentes de FEC. En el marco de la alternativa de rezonificación, el sitio del proyecto Fulton Houses se desarrollaría con 944 DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los actuales residentes de los sitios del proyecto, otras 1,788 DU de edificios de ingresos mixtos, de las cuales hasta 537 serían DU de inclusión obligatoria (Mandatory Inclusionary Housing, MIH) permanentemente accesibles (es decir, el 30 % de la superficie residencial total) y 1,251 DU (el 70 % de la superficie residencial total) serían unidades de precio de mercado. También habrá 16,724 gsf de suelo para ventas minoristas, 6,580 gsf para supermercados, más unos 53,939 gsf para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, 9,770 gsf de guardería, y 2,500 gsf para consultorios médicos (atención médica). Los 95 estacionamientos complementarios existentes en el sitio del proyecto de Fulton Houses también serán reemplazados, y se

agregará un espacio adicional, por lo que habría, en total, 96 estacionamientos en el sitio del proyecto Fulton Houses. Se ofrecería un total de 2,588 acres de espacio abierto accesorio para los residentes del sitio del proyecto Fulton Houses.

Según la alternativa de rezonificación, el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses se desarrollaría con 1,112 DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los residentes actuales de los sitios del proyecto, otras 1,666 DU de ingresos mixtos, de las cuales 501 serían DU accesibles permanentes MIH y 1,165 DU de precio de mercado. También habría 12,060 gsf para ventas minoristas locales, 11,000 gsf para supermercados, 90,143 gsf de instalaciones comunitarias, 8,215 gsf de guardería y 11,285 gsf de usos relacionados con consultorios médicos. Se ofrecería un total de 2,838 acres de espacio abierto accesorio para los residentes del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses.

Alternativa sin rezonificación

Según la alternativa sin rezonificación, la cual es similar a la alternativa de rezonificación, todos los edificios existentes en los sitios del proyecto se demolerán, y se construirán en etapas nuevos edificios en su lugar. Las 2,056 DU de la NYCHA existentes se reemplazarán por DU de PBV de la Sección 8 y se reservarían para los actuales residentes de FEC. La alternativa sin rezonificación no requeriría ninguna aprobación discrecional en virtud del ULURP. Emplearía planes de sitio y volumen que utilizarían sustancialmente toda la superficie permitida de acuerdo con las reglamentaciones opcionales de volumen alternativas del Artículo II, Capítulo 3 de la Resolución de Zonificación de la Ciudad de Nueva York.

En la alternativa sin rezonificación, el sitio del proyecto Fulton Houses se desarrollaría con 944 DU de PBV de la Sección 8 reservadas para los residentes actuales de los sitios del proyecto, otras 960 DU de ingresos mixtos, de las cuales hasta 289 serían DU de viviendas accesibles, y 671 DU serían unidades con precio de mercado. También habrá 21,675 gsf de suelo para ventas minoristas, 7,400 gsf para supermercados, más unos 57,367 gsf para el centro de instalaciones comunitarias del vecindario, 3,206 gsf de guardería, y 2,500 gsf para consultorios médicos. Los 95 estacionamientos complementarios existentes en el sitio del proyecto de Fulton Houses también serán reemplazados, y se agregará un espacio adicional, por lo que habría, en total, 96 estacionamientos. Se ofrecería un total de 2,287 acres de espacio abierto accesorio para los residentes del sitio del proyecto Fulton Houses.

En la alternativa sin rezonificación, el sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses se desarrollaría con 1,112 DU de PBV de la Sección 8 para alojar a los residentes actuales de los sitios del proyecto, 823 DU adicionales de ingresos mixtos, de las cuales hasta 247 serían DU de viviendas accesibles y 576 DU serían unidades con precio de mercado. También habría 117,640 gsf de instalaciones comunitarias en el centro del vecindario, 9,449 gsf de guardería y 9,546 gsf de usos relacionados con consultorios médicos. Se proporcionaría un total de 3,083 acres de espacio abierto accesorio para los residentes del sitio del proyecto Elliott-Chelsea Houses.

Alternativa de masa edificable a mitad de manzana

La alternativa de masa edificable a mitad de manzana tendría el mismo programa de urbanización que la alternativa de rezonificación detallada anteriormente, pero diferiría en cuanto a la disposición de la masa edificable (es decir, la distribución geográfica de los edificios, las alturas y retranqueos de los edificios y las áreas abiertas) 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. Además, se proporcionaría un total de 2,619 acres de espacio abierto accesorio para los residentes del sitio del proyecto Fulton Houses. 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.

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, detalladas anteriormente. Se prevé que estas incluyan modificaciones del mapa de zonificación y del texto, así como un permiso especial de zonificación de LSGD. No obstante, los dos primeros edificios que se construyan serán conforme al derecho.

AVISO PÚBLICO RELATIVO A LA REVISIÓN EN VIRTUD DE LA SECCIÓN 106

El HPD ha asumido las responsabilidades ambientales del HUD como entidad responsable, y también emite el presente Aviso de Audiencias Públicas como parte de sus responsabilidades asumidas en virtud del Título 36 del CFR, Parte 800, las reglamentaciones que implementan la Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966, según enmiendas (National Historic Preservation Act, NHPA).

Las reglamentaciones del Título 36 del CFR, Parte 800 exigen que el HPD, en calidad de entidad responsable del HUD, identifique si alguno de los edificios propuestos para demolición está incluido o es elegible para que se lo incluya en el Registro Nacional (National Register, NR) de Lugares Históricos; que evalúe cualquier efecto directo o indirecto que la nueva construcción pudiera tener sobre otras propiedades históricas, incluidos los recursos arqueológicos; y que procure formas de evitar, minimizar o mitigar todo tipo de efecto adverso.

La Oficina de Parques, Ocio y Preservación Histórica del Estado de Nueva York, en calidad de Oficina Estatal de Preservación Histórica (State Historic Preservation Office, SHPO), determinó que las Fulton Houses no son elegibles para que se las inscriba en los Registros Estatales y Nacionales de Lugares Históricos (S/NR). En la misma evaluación, la SHPO determinó que Elliott-Chelsea Houses son elegibles para que se las incluya en el S/NR según el criterio C para su plano y diseño arquitectónico. La SHPO también destacó a Elliott Houses como uno de los primeros proyectos de vivienda con financiación pública en la Ciudad de Nueva York compuesto exclusivamente por edificios de gran altura, al Centro Infantil por su diseño moderno de mediados de siglo y a las Chelsea Addition Houses como un excelente ejemplo de arquitectura brutalista. Dado que el HPD, la NYCHA y el socio PACT proponen demoler las Elliott-Chelsea Houses y construir nuevos edificios de uso mixto en el sitio, el Proyecto propuesto tendría un efecto adverso de conformidad con la Sección 106 de la NHPA, lo que exige estudiar alternativas a la demolición de las Elliott-Chelsea Houses. Por ello, se elaboró un análisis de alternativas para el Proyecto propuesto.

El HPD y la NYCHA han dado inicio a consultas públicas para buscar formas de evitar, minimizar o mitigar los efectos adversos en las propiedades históricas que puedan originarse a partir del Proyecto propuesto. Se recomienda a los miembros del público que presenten comentarios en las audiencias públicas sobre la forma

en que el Proyecto propuesto podría afectar las propiedades históricas y medidas para evitar estos efectos, o bien minimizarlos o mitigarlos.

Audiencias públicas

Como se indicó anteriormente, el HPD y la NYCHA celebrarán audiencias públicas en las siguientes fechas y horarios y en los siguientes lugares:

- 16 de abril de 2025, 4 p. m. - Virtual (por Zoom). Inscríbese aquí: <http://bit.ly/41CBXvT>
- 23 de abril 2025, 6 p. m. - Centro para Adultos Mayores Fulton Houses - 119 9th Ave., Nueva York, NY 10011
- 24 de abril de 2025, 6:30 p. m. - Centro Comunitario Elliott-Chelsea - 441 West 26th St., Nueva York, NY 10001

Uno de los propósitos de las audiencias públicas es que el HPD y la NYCHA, en carácter de agencias principales conjuntas, reciban comentarios sobre la información proporcionada en la DEIS. En las audiencias, el HPD y la NYCHA no responderán a ninguno de los comentarios ni tomarán medidas respecto del Proyecto propuesto. Los comentarios o las declaraciones realizadas en las audiencias públicas pasarán a formar parte del registro público durante el período de comentarios y también se tendrán en cuenta durante la preparación de la EIS final (FEIS). Las instalaciones donde se llevará a cabo la reunión son accesibles para personas con discapacidad. Todas las audiencias contarán con interpretación simultánea al español, mandarín, cantonés, ruso y lenguaje de señas americana. Las personas que necesiten asistencia especial adicional, como servicios de interpretación, subtítulo o lenguaje de señas para participar en las reuniones de alcance, deberán solicitarlo por correo electrónico a nepa_env@hpd.nyc.gov al menos 5 días antes de la audiencia pública.