

DRAFT ENVIRONMENTAL
IMPACT STATEMENT
for the

*River Park Center, Cacace Center,
Larkin Plaza and Palisades Point
in the City of Yonkers, New York*

Resumen Ejecutivo
de Español

Submitted by:

Struveler Fidelco Cappelli LLC (SFC)

Submitted to:

City Council of the City of Yonkers, New York

Date Officially Submitted: July 2007

Revision Dates: February 5, 2008, March 21 2008

Date of Acceptance: March 18, 2008

Date of Public Hearing: April 29, 2008

Closing Date of Comment Period: May 13, 2008

PARTICIPATING CONSULTANTS

Applicant:

Struever Fidelco Cappelli Yonkers LLC (SFC)
115 Stevens Avenue
Valhalla, New York 10595
(914) 769-6500
Contact: Joe Apicella

Land Use Counsel:

DelBello Donnellan Weingarten Tartaglia Wise & Wiederkehr
One North Lexington Avenue
White Plains, New York 10601
(914) 681-0200
Contacts: Alfred DelBello, Esq., Peter Wise, Esq.

DEIS Coordination and Report Preparation:

Saccardi & Schiff, Inc.
445 Hamilton Ave, Suite 404
White Plains, New York 10601
Phone: 914-761-3582
Contacts: John Saccardi, AICP
David B. Smith, AICP
Jonathan D. Martin

DEVELOPERS

Struever Brothers Eccles & Rouse
1040 Hull Street, Suite 200
Baltimore, Maryland 21230
(443) 573-4000

Contacts: Bill Struever, Larry White, Nora Finn

Fidelco Realty Group
225 Millburn Avenue, Suite 202
Millburn, New Jersey 07041
(973) 467-4300

Contacts: Marc Berson, Marla Smith, Peter Klein

Cappelli Enterprises
115 Stevens Avenue
Valhalla, New York 10595
(914) 769-6500

Contacts: Louis Cappelli, Joe Apicella

TECHNICAL CONSULTANTS

Architecture and Landscape Architecture:

Design Development PLLC
31 Mamaroneck Avenue, Suite 803
White Plains, New York 10601
(914) 949-4272

Ehrenkrantz Eckstut & Kuhn Architects
23 East 4th Street
New York, NY 10003
(212) 353-0400

EEK Residential/Meltzer Mendl Architects
215 Park Avenue South
New York, NY 10003
(646) 654-2800

W Architecture
127 West 25th Street, 12th floor
New York, NY 10001
(212) 981-3933

Clark Caton Hintz Architects
400 Sullivan Way
Trenton, New Jersey 08628
(609) 883-8383

IQ Landscape
326 Bedford Road
Bedford Hills, NY 10507
(914) 666-6024

Civil Engineers:

Divney Tung Schwalbe, LLP
One North Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 428-0010

McLaren Engineering Group
100 Snake Hill Road
West Nyack, New York 10994
(845) 353-6400

PS&S Engineering
470 Nepperhan Avenue
Yonkers, NY 10701
(914) 509-8602

Traffic Engineering:

John Collins Engineers, P.C.
11 Bradhurst Avenue
Hawthorne, NY 10532
(914) 347-7500

Cultural Resources:

Hartgen Archaeological Associates
1744 Washington Avenue Extension
Rensselaer, New York 12144
(518) 283-0534

Economics:

Economic Research Associates
11 East 26th Street, Suite 1602
New York, New York 10010
(212) 481-6920

MuniCap
8340 Governor Ridgely Lane
Ellicott City, Maryland 21043
(410) 480-2618

Freeman & Davis, LLP
14 Penn Plaza, Suite 320
225 West 34th Street
New York, New York 10122
(212) 594-8155

STV Incorporated
225 Park Avenue South
New York, NY 10003
(646) 602-5874

Brownfields:

Knauf Shaw, LLP
2 State Street
Rochester, New York 14614
(585) 546-8430

SESI Consulting
12A Maple Avenue
Pine Brook, NJ 07058
(973) 808-9050

Environmental, Air and Noise:

PS&S Engineering
470 Nepperhan Avenue, Suite 220
Yonkers, New York 10701
(914) 509-8602

Baseball:

Westchester Baseball, LLC
1087 Broad Street, Suite 203
Bridgeport, CT 06604
(203) 333-0515

Communications:

Thompson & Bender
1192 Pleasantville Road
Briarcliff Manor, New York 10510
(914) 762-1900

RESUMEN EJECUTIVO

Este Anteproyecto de la Declaración de Impacto Ambiental (“DEIS” por sus siglas en inglés) se presenta en nombre de Struever Fidelco Cappelli LLC (el “Solicitante”) en conexión con el proyecto propuesto para la reurbanización de uso-mixto en el centro de Yonkers. Los tres principales componentes del Proyecto son proyectos de urbanización conocidos como River Park Center, Cacace Center y Palisades Point (colectivamente, el “Proyecto”). El Proyecto incluye la “iluminación” de porciones del Saw Mill River que pasan por el emplazamiento de River Park Center y por Larkin Plaza, el último es un proyecto de mejora pública de la Ciudad de Yonkers que también se trata en este DEIS.

La Acción Propuesta es la urbanización del Proyecto e “iluminación” del Saw Mill River en Larkin Plaza, y acciones relacionadas incluyendo: (1) enmiendas al Decreto de Zonificación de la Ciudad de Yonkers (el “Decreto de Zonificación”); (2) enmiendas al Plan de Renovación Urbano para el Área de Renovación Urbana de Getty Square de fecha 19 de septiembre, 1975, y enmendada por última vez el 10 de Julio, 1978 (the “Getty Square Urban Renewal Plan”); (3) enmiendas al Plan Maestro de la Ciudad y Guías de Diseño para la dársena del Centro de Yonkers (the “Waterfront Master Plan”); (4) aprobación de un Plan de Reurbanización por el Consejo Municipal de la Ciudad bajo la Ley de Reurbanización Municipal de New York y la emisión de bonos de incremento de impuestos por la Ciudad para financiar los costos de las mejoras públicas; (5) la aprobación de permiso especial de Reconstrucción Urbana Planificada del Consejo Municipal y la Junta de Planificación de la Ciudad para Palisades Point; (6) enajenación de ciertas zonas verdes de la Ciudad; (7) discontinuación de ciertas calles de la Ciudad; y (8) aprobación del plan de emplazamiento del Proyecto, entre otras acciones por los gobiernos de la Ciudad, Condado y Estado. El Proyecto y acciones relacionadas se describen abajo:

A. Proyecto Propuesto

El Proyecto propuesto, como se muestra en **Exhibits** I-1 y I-2 y resumido en el Cuadro I-1, incluirá los siguientes componentes:

1. Palisades Point

Palisades Point es una urbanización de uso mixto al frente del río en el emplazamiento designado como Parcelas H e I (y una porción de Parcela J) bajo el Waterfront Master Plan con 436 unidades de viviendas, tiendas a nivel de calle y/o espacio para oficinas profesionales, espacio públicamente accesible a lo largo del Río Hudson, y estacionamiento estructurado y de niveles en las instalaciones, incluyendo estacionamiento de reemplazo para el adyacente Scrimshaw House. Más específicamente, Palisades Point incluye lo siguiente:

- Dos edificios cada uno con una torre de 25 pisos y una “ala” de cinco (5) pisos bajos (creando una fachada residencial cuando se ve desde el Hudson River) conteniendo un agregado total de 8,700 pies cuadrados de tiendas al por menor y/o espacio de oficina profesional;
- Dos estructuras en las instalaciones para estacionamiento de cinco (5) niveles contiene un agregado total de aproximadamente 670 espacios de estacionamiento privado (incluyendo el estacionamiento de reemplazo del Scrimshaw House);
- Aproximadamente 57 espacios de estacionamientos públicos ubicados en la calle entre los dos edificios y en una área de estacionamiento ubicada en la porción sur del emplazamiento;
- Aproximadamente 136,000 pies cuadrados de espacio abierto públicamente accesible a lo largo del Hudson River con una peatonal y un lanzador de canoa/kayak;
- Un nuevo puente público sobre las vías férreas del Metro-North Railroad desde Prospect Street hasta Palisades Point, facilitando acceso adicional para peatones y vehículos.

Cuadro I-1
Programa Propuesto
River Park Center, Cacace Center y Palisades Point

Uso	River Park Center				Cacace Center	Palisades Point	Total
	River Park Center	Government Center	Palisades Avenue Office	Subtotal			
Residencial	950 u.v.	-	-	950 u.v.	-	436 u.v.	1, 386 u.v.
Oficina	100,000	-	225,000 p.c	325,000 p.c	150,000 p.c	-	475,000 p.c
Tiendas	455,000 p.c	10,000 p.c	10,000 p.c	475,000 p.c	-	8,700 p.c	483,700 p.c
Restaurante	80,000 p.c	10,000 p.c	-	90,000 p.c	-	-	90,000 p.c
Cines	2,200 sillas	-	-	2,200 sillas	-	-	2,200 sillas
Salvation Army	-	-	-	21,000 p.c	-	-	21,000 p.c
Estadio	6,500 sillas	-	-	6,500 sillas	-	-	6,500 sillas
Hotel	-	-	-	-	150 habitaciones	-	150 habitaciones
Casa de Bomberos	-	-	-	-	50,000 p.c	-	50,000 p.c

Espacio Abierto Públicamente Accesible a lo Largo del Hudson River y Dentro del Emplazamiento

El espacio abierto de Palisades Point públicamente accesible (sujeto a un acceso forzoso para acceso público y uso) incluirá una explanada corriendo todo el largo de la ribera del río del emplazamiento (dentro del área designada como Parcela J bajo el Plan Maestro de la Dársena), ofreciendo vistas del Palisades y el Hudson River. Bancas puestas a lo largo de la explanada proveerán un amplio salón para reuniones informales y recreaciones pasivas mientras que una mayor vista panorámica que mira hacia las aéreas de la plaza ubicadas a lo largo de la explanada permitirá ambas reuniones informales y formales (p.ej., mirando la puesta del sol, y los puentes al norte y sur, y eventos organizados).

Dos áreas verdes de gran extensión y públicamente accesibles están ubicadas en el área entre los edificios de uso-mixto propuestos y la explanada. El primero es un "parque cultural" propuesto que será creado reconfigurando y extendiendo el parque escultural existente ubicado en la Parcela J. Nuevos caminos se extenderán a través de las áreas panorámicas que serán el escenario para el arte público al aire libre. La segunda de las dos áreas verdes será un césped formal rodeado por filas continuas de árboles de sombra en los tres lados, dejándola abierta al sur para relacionarla a una área más grande de plaza pavimentada. Esta área cubierta de césped permitirá las reuniones informales, picnic, baños de sol y otras formas de recreación pasiva y recreación informal activa.

La plaza al sur del área de césped, cerca a las tiendas comerciales del frente y /oficinas profesionales en los edificios propuestos, permitirán el retorno de vehículos y entregas para ambos los espacios comerciales y las áreas públicamente accesibles del emplazamiento. Esta área pavimentada también permitirá una variedad de programas incluyendo eventos organizados. Ubicado cerca del centro de la plaza, en línea recta rodeada del césped directamente al norte, habrá un monumento integrante que sirve a un faro visual cuando es visto en ambos dentro del emplazamiento, como también desde los barcos en el Hudson River. Una canoa y área de lanzamiento kayak (que será de la Ciudad y operada por la misma o por su designado) permitirá un acceso fácil para recreación acuática.

Un malecón en la dársena correrá todo lo largo de la ribera del emplazamiento del Proyecto. El diseño del malecón incorporará guías establecidas para el Westchester County Riverwalk y proveerá vistas extensivas del Palisades y el Hudson River. Las bancas puestas a lo largo del malecón proveerán un amplio espacio para reuniones informales y recreación pasiva, mientras que la vista panorámica más grande que ve sobre las áreas de la plaza ubicadas en el malecón permitirá ambas reuniones informales y formales tales como ver la puesta del sol, festivales organizados, etc.

2. River Park Center

El River Park Center consiste en tres componentes: un componente residencial y comercial de uso-mixto en el emplazamiento de casi 13 acres que consiste en el área comúnmente conocida como “Chicken Island” y ciertas parcelas vecinas; la reurbanización de aproximadamente 2.5 acre de la porción de la Municipalidad y el emplazamiento Government Center Garage (a veces denominado “Government Center”); y la reurbanización de un emplazamiento en la esquina noroeste de Palisades Avenue y Elm Street (a veces denominada “Palisade Avenue Office Building”).

a. Urbanización de uso-mixto residencial y comercial en “Chicken Island” y Propiedades Vecinas

La porción del River Park Center en el emplazamiento de casi 13 acres delimitadas por Palisade Avenue, Elm Street, Nepperhan Avenue y New Main Street serán una urbanización residencial, comercial y desarrollo de entretenimiento de uso mixto con los siguientes componentes principales:

Un edificio con un “podium” de 11 niveles y dos (2) edificios residenciales arriba del podio cada uno aproximadamente 500 pies de alto. El podio contiene:

- Un edificio con un “podio” de 11 niveles y dos (2) edificios residenciales arriba del podio cada uno de más o menos 500 pies de alto. El podio contiene:
- Aproximadamente 455,000 pies cuadrados de espacio de tiendas;
- Aproximadamente 80,000 pies cuadrados de espacio para restaurantes;
- Aproximadamente 80,000 pies cuadrados de espacio para cine;
- Aproximadamente 100,000 pies cuadrados de espacio para oficina;
- Aproximadamente 1,200 pies cuadrados para una subestación del departamento de policía.
- Un estadio “techado” con 6,500 sillas y áreas relacionadas de franquicias y servicios; y
- Aproximadamente 2,550 espacios de estacionamiento.

Las dos (2) torres residenciales contendrán un total agregado de aproximadamente 950 unidades de vivienda. El estacionamiento privado para servir a la torre oeste será ubicado en el emplazamiento Government Center.

La oficina central de bomberos de la Ciudad de Yonkers (Estación 1), que actualmente está ubicada en el emplazamiento, será reubicada de School Street a un nuevo edificio a construirse por el Solicitante, por su cuenta, el sitio del Cacace Center (vea abajo). Durante la construcción, se anticipa que la Oficina Central de Bomberos será temporalmente ubicada en un edificio existente ubicado en la esquina de Palisade Avenue y Elm Street (Para los detalles vea la Section III.M de este DEIS).

b. Iluminación/Peatonal a orillas del río en River Park Center

El Saw Mill River en River Park Center se extiende desde Elm Street hasta New Main Street, haciendo una curva a través del emplazamiento por una distancia de más o menos 1,100 pies lineales. Como parte del Proyecto, el Saw Mill River será reconfigurado e iluminado, creando un continuo río abierto a través del emplazamiento de River Park Center.

Todo el largo del río a través del emplazamiento será ajardinado para incluir caminos para el peatón, lugares para descansar y ver el río, con vistas y gradas a lo largo del camino. Los puentes conectarán los dos lados del río en intervalos de aproximadamente 400 pies. El canal del río será de más o menos 20 pies de ancho, aunque el río variará en ancho al atravesar el emplazamiento, así proveerá diversidad visual y especial a la urbanización. La peatonal a orillas del río será un espacio públicamente accesible (sujeto a facilitación del paso para acceso público y uso) con puntos múltiples de acceso a lo largo de su recorrido.

El acceso principal para el peatón a la orilla del río es desde el nivel de calle a lo largo de New Main Street. Aquí, la peatonal a orillas del río se vuelve una extensión literal del ambiente público urbano. En Nepperhan Avenue, adyacente a la entrada del camino al estadio, están un elevador y las escaleras para permitir acceso a la peatonal debajo. Una escalera que se alinea con St. Casmir Street será ubicada en Elm Street, permitiendo acceso público al emplazamiento. De estos puntos, los peatones podrán tener acceso a la amplia variedad de tiendas y restaurantes que siguen el curso de la peatonal a orillas del río en ambos lados.

Comenzando en New Main Street, la peatonal a orillas del río está esencialmente a la misma elevación de las aceras contiguas de la ciudad. Aquí la peatonal a orillas del río actúa como una extensión del existente ambiente urbano, con la acera abriéndose a un nivel amplio de plaza adyacente al río. Moviéndose hacia el noreste, las aceras y calles adyacentes aumentan en elevación. Sin embargo, la elevación de la peatonal se mantiene en aproximadamente 10 pies arriba del Saw Mill River. La circulación de los peatones a orillas del río está organizada en dos "aros" alrededor de las partes más anchas del río con puentes atravesándolo. Los aros están también conectados vía un malecón a lo largo de una porción mas estrecha del río. Cada aro tiene acceso desde las calles públicas (Elm Street y New Main Street) y un conector provee acceso desde Nepperhan Avenue vía una escalera y elevador cerca de la entrada del estadio.

Una plaza pública se extiende al norte a lo largo del frente del emplazamiento en la parte de New Main Street. La plaza tendrá espacios de restaurantes fijos (de aproximadamente 3,000 pies cuadrados cada uno). La plaza pública será adornada con muebles de calle, luz y plantas, así agregando un ambiente de espacio urbano alegre para reuniones en la esquina principal del emplazamiento.

La peatonal a orillas del río proveerá acceso público a las tiendas multi-nivel, restaurantes y usos para entretenimiento. Esta peatonal, figurará asientos y áreas de comida al aire libre, y será diseñada con árboles y plantas para sombra y comodidad, como también con iluminación escalada para los peatones. El acceso al Saw Mill River permitido por la peatonal a orillas del río ampliará e impulsará la apreciación pública del río y la ecología.

c. El Estadio

Un campo de béisbol de liga menor de 6,500- sillas y sus componentes de servicios asociados será ubicado en el “techo” del podio del edificio. El campo será un campo de pelota de tamaño de reglamentación con una distancia de campo abierto (centro del campo derecho) de aproximadamente 411 pies medidos desde la base meta. Las distancias a la derecha e izquierda del portón del campo miden 313 y 330 pies respectivamente. Las áreas de servicio rodearan el campo de juego.

El acceso de los peatones al estadio será vía el atrio principal de circulación en la fachada sur del edificio a lo largo de Nepperhan Avenue.

d. Government Center

Yonkers City Hall, el actual garaje del Centro de Gobierno municipal y el edificio propiedad de la Ciudad conocido como 87 Nepperhan Avenue (también conocido como el “Edificio del Centro de Salud”, y usado para oficinas administrativas de la Ciudad) están ubicadas dentro del Washington Park, un parque comisionado a la Ciudad. El garaje del Centro de Gobierno y el Edificio del Centro de Salud serán demolidos, y los aproximadamente 2.5 acres en que están actualmente ubicados y una parcela privada adyacente que es propiedad del edificio de del Salvation Army serán demolidos y reubicados. La urbanización incluirá cerca de 20,000 pies cuadrados de espacio para tiendas / restaurantes a nivel de calle frente a New Main Street, aproximadamente 21,000 pies cuadrados para reubicación del Salvation Army, y un nuevo garaje de estacionamiento de ocho (8) niveles conteniendo aproximadamente 1,613 espacios de estacionamiento. El garaje tendrá aproximadamente 473 espacios privados de estacionamiento para servir a la torre residencial del oeste en River Park Center, y aproximadamente 1,048 espacios públicos, algunos de los cuales están anticipados a ser designados al Alcalde, miembros del Consejo Municipal, y ciertos empleados de la Ciudad. Los espacios de estacionamiento residenciales privados y los espacios públicos tendrán entradas / salidas separadas/ y rutas de circulación dentro del garaje.

Las oficinas de la Ciudad previamente ubicadas en el Edificio del Centro de Salud serán reubicadas al nuevo edificio de oficinas en el emplazamiento Cacace Center.

e. Palisades Avenue Office Building

El Edificio de Oficina de Palisade Avenue será un edificio de oficina de catorce-pisos ubicado en la esquina del noroeste de Elm Street y Palisade Avenue. El edificio tendrá aproximadamente 10,000 pies cuadrados de tiendas al nivel de calle y 225,000 pies cuadrados de espacio de oficina en siete niveles arriba de un espacio de estacionamiento publico de 435 espacios y seis-niveles de estructura (el primer nivel de estacionamiento está ubicado en el sótano). La instalación del estacionamiento servirá para ambos, los usos de la oficina en el emplazamiento y proveerá estacionamiento extra para el estadio. En respuesta a los comentarios emitidos durante el proceso de servicio social en la comunidad, el Solicitante

está activamente buscando la posible ocupación del edificio por el State University of New York o por otras instituciones educacionales establecidas.

3. *Cacace Center*

El Cacace Center será una urbanización de uso-mixto en casi 4.3 acres del emplazamiento que es propiedad de la Ciudad (ubicación actual del Cacace Justice Center Garage) rodeado por South Broadway, Nepperhan Avenue, New Main Street y el existente edificio Cacace Justice Center (el cual se mantendrá). Cacace Center tendrá usos para oficina, un hotel, una nueva central de bomberos (City of Yonkers Fire Department Headquarters) y un nuevo garaje de estacionamiento público. Más específicamente, el Cacace Center tendrá los siguientes principales componentes:

- Un edificio de aproximadamente 225,000 pies cuadrados en la esquina sureste de Nepperhan Avenue y South Broadway – el edificio será aproximadamente de 190 pies de alto y contiene aproximadamente 150,000 pies cuadrados de espacio de oficina y un hotel de 150 habitaciones para huéspedes;
- Un nuevo garaje de estacionamiento público frente a Nepperhan Avenue y conteniendo aproximadamente 1,349 espacios de estacionamiento, algunos de los cuales será asignado para uso de hotel y oficina; y
- Un nuevo edificio para la Central de Bomberos de 50,000 pies cuadrados en la esquina suroeste de New Main Street y Nepperhan Avenue con cinco (5) plazas de estacionamiento para vehículos.

4. *Larkin Plaza*

La Ciudad está considerando hacer mejoras públicas a Larkin Plaza, incluyendo la iluminación del Saw Mill River y la creación de un nuevo parque público (expansión del parque actual de Larkin Plaza). Si la Ciudad hace estas mejoras, se anticipa que el costo será sufragado con subsidios del Estado y posiblemente el Condado y el gobierno federal. El Solicitante ha preparado un plan del concepto para las mejoras a Larkin Plaza, que muestran:

- La iluminación de aproximadamente 800 pies lineales del Saw Mill River; y
- La expansión del parque público existente hecho posible por la reubicación de aproximadamente 120 espacios de estacionamiento público existente en Larkin Plaza por la Ciudad.

a. Iluminación en Larkin Plaza

El concepto para Larkin Plaza incluye expandir el estacionamiento existente removiendo el estacionamiento de esta área, y alumbrando aproximadamente 800 pies lineales del Saw Mill River desde Warburton Avenue a Buena Vista Avenue. El nuevo parque tendría aceras a lo largo de las orillas de la calle, y pasajes peatonales que forman una curva siguiendo el camino del río para permitir una mayor conexión pública con la iluminación del río. Bajas repisas de tierra y paredes bajas se construirán para contener el recién abierto río durante un evento de inundación de 100-años.

Debido a la diferencia en elevación entre los niveles del río y la calle, la ribera gradualmente se inclina hacia el río y los pasajes peatonales a orillas del río estarían a una elevación más baja que los que están a lo largo de la calle. Un Puente de peatones, ubicado en la vecindad de la Atherton Street, permitiría el cruce en medio del parque al nivel de calle. Como una alternativa, un puente más ancho en Atherton Street podría ser construido y sería propio para el uso del peatón y vehículos, y podría usarse también como una plaza grande para festivales y otros eventos especiales.

Debido a la topografía e hidrológica en esta área, el río tendría dos ambientes ribereños bien separados y distintos. La sección de arriba, más o menos desde Warburton Avenue hasta Bashford Street, sería un sistema de agua dulce. Puesto que la elevación del río cae y desemboca en el Hudson River, una pequeña presa sería ubicada en la sección superior del parque, cerca de Woodworth Avenue. Esto crearía una piscina de agua fresca y una caída de agua. El acceso público a la ribera en esta área sería proporcionado por una serie de caminos, gradas y una cubierta.

La sección más baja, de Bashford Street hasta Buena Vista Avenue, sería un ambiente marino. Aquí, los flujos de marea salobre del Hudson River se mezclarían con el río, y después del Atherton Bridge, el río se ampliaría, creando una poza mareomotriz. El paisaje y la vegetación cambiarían entre estas dos áreas para reflejar la tolerancia al agua salada y los niveles de agua cambiantes. Letreros educacionales podrían ubicarse en esta área para explicar los dos ecosistemas.

Aunque Larkin Plaza no es parte del Proyecto del Solicitante, este Anteproyecto de la Declaración de Impacto Ambiental analiza el potencial de impacto ambiental de la iluminación y otras mejoras que posiblemente sean realizadas por la Ciudad.

B. Enmiendas de la Zonificación, Enmiendas de la Renovación del Plan Urbano, Enmiendas al Plan General de la Dársena, Aprobación del Plan de Reurbanización (“Financiamiento del Incremento de Impuestos”) y Otras Acciones Principales de la Ciudad.

La Ciudad asistiría en la reurbanización del Proyecto a través de las siguientes acciones relacionadas:

1. Enmiendas del Decreto de Zonificación (vea Appendix I.C de este DEIS)

A. Palisades Point

Se propone que Palisades Point sea aprobado como una Reurbanización Planificada (“PUR” por sus siglas en inglés). Las enmiendas a las regulaciones del PUR son necesarias para: (a) aclarar que un PUR podría ser establecido en zonas de distritos actuales o anteriores de la Ciudad, incluyendo el Distrito PDR, ya que esa es la última clasificación de distrito registrada para el emplazamiento, pero no es actualmente un distrito de zonificación de la Ciudad; (b) aclarar que ninguna de las regulaciones de uso o dimensionales del Decreto de Zonificación aplica a un PUR; y (c) aclarar que los usos establecidos y edificios legalmente construidos como un PUR deben ser considerados de estar en cumplimiento con todas las cláusulas del Decreto de Zonificación.

B. River Park Center y Cacace Center

Las enmiendas al Decreto de Bonificación necesarias para permitir al River Park Center ser urbanizado caen en dos categorías amplias: (a) modificaciones al uso o regulación dimensional del Distrito Central de Negocios (CB por sus siglas en inglés) y Government Center District (GC por sus siglas en inglés); y modificaciones a las regulaciones suplementarias para estacionamiento fuera de la calle y altura del edificio. Las modificaciones propuestas al uso y a las regulaciones dimensionales van con la intención de específicamente permitir un rango amplio de usos propuestos para el River Park Center, incluyendo, con mayor importancia, residencias que no están permitidas actualmente en el Distrito CB, y para permitir a los

edificios hasta 525 pies de alto¹ en emplazamientos del Distrito CB que tengan por lo menos 10 acres, y edificios de 220 pies de alto en emplazamientos en el Distrito GC teniendo por lo menos 4 acres, en ambos distritos sin un contratiempo con el traspaso y un máximo de cobertura de 100%. La proporción máxima de área piso (FAR por sus siglas en inglés) en el Distrito CB es también se propone aumentarla de 5.0 a 6.0.

Se propone que se enmienden las regulaciones suplementarias de estacionamiento del Decreto de Zonificación primeramente para: (a) establecer nuevas proporciones de estacionamiento para los usos en el River Park Center que son consistentes con proporciones exitosamente utilizadas por el Solicitante en otros proyectos urbanos similares de uso-mixto en el Condado de Westchester y en otros lugares; (b) específicamente permitir que los requerimientos de estacionamiento fuera de la calle para el River Park Center y Cacace Center sean satisfechos en garajes de estacionamiento público próximos a la reurbanización; (c) específicamente permitir estacionamiento compartido en garajes públicos para los usos en el River Park Center y Cacace Center, incluyendo el estadio..

C. Otras Enmiendas Propuestas al Decreto de Zonificación

Se propone que se enmiende la regulación suplementaria que dispone las excepciones del alto del edificio para permitir accesorios en el tejado para cubrir todo la “base articulada” del techo, lo cual es consistente con recientes tendencias de diseño arquitectónico.

Se propone que se enmiende el Decreto de Zonificación para proveer que en los Distritos CB y GC, una parcela que tenga 10 o más acres de área en total y compuesta de una o más parcelas y/o lotes podría ser designada por el Consejo Municipal como un “Emplazamiento de Reurbanización” sencillo. Y más adelante resolver que las regulaciones dimensionales del Decreto de Zonificación, incluyendo pero no limitado a las regulaciones suplementarias en la Sección 43-33, se apliquen a toda la extensión designada como Emplazamiento de Reurbanización y no a cualquiera de los lotes individuales en los que el Emplazamiento de Reurbanización esté subdividido, e independiente del dueño de las parcelas y/o lotes, siempre y cuando, cada una de las parcelas y/o lotes se usen solamente de acuerdo con el plan de emplazamiento aprobado para el Emplazamiento de Reurbanización. La enmienda propuesta también dispone que: (a) las parcelas y/o lotes que comprenden un Emplazamiento de Reurbanización o los lotes en los que el Emplazamiento de Reurbanización está subdividido podrían estar separadas por calles públicas o privadas o por derecho a paso; (b) los lotes individuales en los que un Emplazamiento de Reurbanización está subdividido no se deben requerir cumplir con los requisitos dimensionales de este capítulo, incluyendo pero no limitado a las regulaciones suplementarias en la Sección 43-33 de este capítulo; y (c) los lotes individuales en los que un Emplazamiento de Reurbanización está subdividido podrían estar compuestos completa o parcialmente de terreno subterráneo y/o volúmenes de espacio de aire.

1. Enmiendas al Getty Square Urban Renewal Plan (vea Appendix 1.D de este DEIS)

Palisades Point está ubicado dentro del Área de Reurbanización No.10 del Área del N.D.P - Plan”). Las regulaciones actuales del Riverview Urban Renewal Plan le permiten a Palisades Point ser urbanizado como fue propuesto.

Sin embargo, el Getty Square Urban Renewal Plan, que fue enmendado por última vez en 1978, no permite los usos y la densidad de la reurbanización propuesta en River Park Center y Cacace Center, y por lo tanto debe ser enmendado. Más específicamente, las

¹ Excluyendo las estructuras del tejado permitidas bajo el Decreto de Zonificación Sección 43-330(1).

enmiendas propuestas harían lo siguiente: harían las proporciones de piso área permisibles y la cobertura de edificios consistentes con el Decreto de Zonificación enmendado; (b) reflejaría el hecho de que la calle School Street entre Nepperhan Avenue y Palisade Avenue será cerrada (vea abajo); y (c) identificaría el Government Center y Cacace Center como áreas a ser reurbanizadas.

Las Enmiendas al Getty Square Urban Renewal Plan deben ser aprobadas por ambos el Consejo Municipal y por la Agencia de Reurbanización Comunitaria de Yonkers (Yonkers Community Development Agency).

2. Enmiendas al Waterfront Master Plan

Se propone que se enmiende el Downtown Waterfront Master Plan de mayo 1998, preparado por Ehrenkrantz Echstut & Kuhn para reflejar la reurbanización propuesta para Palisades Point (vea Appendix 1.E). La enmienda propuesta requiere un aumento en la altura y la densidad de las Parcelas H e I, que comprenden el emplazamiento de Palisades Point. La enmienda propuesta también identifica las revisiones al acceso del borde del río, incluyendo el puente de Prospect Street, el cual no fue propuesto en el Downtown Waterfront Plan.

3. Adopción del Plan de Reurbanización y Bono de Financiamiento del Incremento de Impuestos bajo la Ley Municipal de Reurbanización (vea Appendix 1.F de este DEIS)

La reurbanización de Palisades Point, River Park Center y Cacace Center es una sociedad pública-privada. Un componente esencial de la participación de la Ciudad es el financiamiento para la construcción de aproximadamente 5,000 espacios de estacionamiento público en Palisades Point, River Park Center y Cacace Center y la alcantarilla pública, agua y carretera y otras mejoras de infraestructura necesarias para sostener la reurbanización, que actualmente se estima que costarán \$160,000,000 o más. El vehículo mediante el cual se propone el financiamiento de la mejora pública es “el financiamiento del incremento de impuestos” bajo la Ley de Reurbanización Municipal de New York (New York General Municipal Law Article 18-C).

El financiamiento del incremento de impuestos puede ser utilizado solamente en conexión con un Plan de Reurbanización aprobado de acuerdo a la Ley de Reurbanización Municipal. En un financiamiento del incremento de impuestos, el valor calculado del impuesto real de propiedad de todas las propiedades en un “distrito de financiamiento de impuestos” sería establecido como “valor de base”. A medida que el distrito reurbanizado aumenta el valor calculado de las propiedades reurbanizadas, una porción del ingreso de impuestos adicional generado por el aumento en el valor calculado sobre el valor de base (el “aumento del impuesto”) sería apartado y asignado por la Ciudad para el servicio de la deuda de “bonos de aumento de impuestos”, lo recaudado sería usado para la construcción de mejoras públicas e infraestructura para apoyar la urbanización descrita en este DEIS. El Solicitante ha propuesto que el 75% del incremento de impuestos sea dedicado al servicio de la deuda de bonos. El restante 25% y el ingreso por impuestos atribuido al valor de base en el distrito financiador del aumento de impuestos continuarían siendo ganancias generales de la Ciudad utilizables para cualquier propósito de la Ciudad, incluyendo el pago de los costos incurridos por la Ciudad y el Distrito de las Escuelas Públicas de Yonkers por servicios proporcionados al Proyecto.

4. Venta de Terreno de la Ciudad y de Yonkers Community Development Agency y Descontinuación de Calles de la Ciudad

El Yonkers Community Development Agency (el “CDA” por sus siglas en inglés) es propietario del emplazamiento de Palisades Point, la cual lo es una pequeña parcela en el emplazamiento de River Park Center en la vecindad de Engine Place. El emplazamiento de Cacace Center, el emplazamiento de Government Center, la mayor parte de la actual área de estacionamiento del Chicken Island que es el componente más grande del emplazamiento de River Park Center y el emplazamiento de la actual Oficina Central del Departamento de Bomberos en School Street son todos propiedad de la Ciudad. Se propone vender al Solicitante² todas las propiedades de la Ciudad y CDA que están dentro del área del Proyecto bajo el actual Fire Master Developer Designation Agreement de mayo 17, 2006 y acordado entre el Solicitante, la Ciudad, el CDA, la City of Yonkers Industrial Development Agency (la “IDA” por sus siglas en inglés) y la City of Yonkers Parking Authority. Además de la venta de tierras y edificios propiedad de la Ciudad y de CDA, se propone que ciertas calles actuales de la Ciudad sean traspasadas al Solicitante y reurbanizadas como parte del Proyecto. La calle School Street entre su intersección con la New Main Street y Nepperhan Avenue y Palisade Avenue serán cerradas y descontinuadas y la porción de Guion Street entre New Main Street y el emplazamiento del nuevo centro de detención propuesto por la Ciudad también será cerrado y descontinuado. Otras cinco calles en el River Park Center que se muestran en el Mapa Oficial de la Ciudad también serán descontinuadas y traspasadas al Solicitante: Ann Street, Henry Herz Street; James Street; John Street and Engine Place.

Además se propone que los 0.3 acres de derecho de paso de Nepperhan Avenue arriba mencionados y que son propiedad del Departamento de Transportación de New York, sean adquiridos por la Ciudad y transferidos al Solicitante.

5. Enajenamiento de Zona Verde de la Ciudad

Para permitir la urbanización del Proyecto, se propone enajenar pequeñas áreas de zona verde de la Ciudad (aproximadamente 2.93 acres en total). Las zonas verdes que serán enajenadas son: 1) el emplazamiento Government Center, que es aproximadamente una porción de 2.08 acres de los 4.8-acres³ de Washington Park. Esta porción de zona verde designada incluye el garaje actual del Government Center y una porción del Health Center Building (87 Nepperhan Avenue); y 2) tres otras parcelas que actualmente están designadas como zona verde de la Ciudad (sumando aproximadamente 0.85 acres), incluyendo i) una pequeña parcela frente a South Broadway y es actualmente zona verde con vegetación, ii) una parcela frente a Guion Street y actualmente comprende terreno con vegetación y estacionamiento en la superficie (estas dos parcelas son parte de Waring Park Block 490, Lot 72), y iii) una parcela antes conocida como Block 486, Lots 1 and 4, y ahora conocida como Block 483, part of Lot 60, que está dentro del emplazamiento de River Park Center (en la vecindad de Engine Place). Esta tercera parcela es terreno cubierto de hierba y con pocos árboles. (Vea Exhibits II-15 hasta II-19.) Bajo la ley de New York, la zona verde pública no puede usarse para propósitos que no sean parques ni pueden ser transferida a entidades privadas para uso privado (enajenamiento) a menos de que el Estado de New York otorgue una aprobación legislativa especial para la descontinuación del uso como parque. El Solicitante ha pedido que el Consejo Municipal adopte y le transmita a la Legislatura del Estado un “mensaje de autonomía” pidiendo la descontinuación de estas

² La propiedad de la Ciudad podría ser traspasada al CDA por la misma para disposición al Solicitante.

³ <http://www.cityofyonkers.com/Index.aspx?page=259&recordid=105>

parcelas como zona verde para que puedan ser reurbanizadas como parte del Proyecto. Para cumplir con la política del Estado referente al reemplazo de zona verde enajenada, la Ciudad propone que se dedique como zona verde dos parcelas propiedad de la Ciudad que comprenden un total de terreno de ± 8.25 acres - 4.95 acres en el 1061 North Broadway (Block 3515, Lot 115) y 3.30 acres en el 101 Odell Avenue (Block 3515, Lot 100). La designación del reemplazo de la zona verde no depende del recibo de cualquier financiamiento Estatal o federal por la Ciudad.

6. *La Aprobación de Permiso Especial para Palisades Point y Aprobación del Plan del Emplazamiento del Proyecto*

Se propone que Palisades Point sea aprobado como una Reurbanización Urbana Planeada. La Reurbanización Urbana Planeada es una autorización especial de uso sujeto a la aprobación de la Junta de Planificación de la Ciudad y el Consejo Municipal. Todos los componentes del Proyecto requieren que la Junta de Planificación apruebe el plan del Emplazamiento.

7. *La Asistencia Financiera del Yonkers Industrial Development Agency (“YIDA por sus siglas en inglés”)*

Se espera que el YIDA provea asistencia especial a todos los componentes calificados del Proyecto (a través del llamado “straight-lease transaction”) en las formas de exención de impuestos sobre ventas y exención de impuesto de registro de hipoteca.

C. *Acciones Principales del Estado y el Condado*

El Estado y el Condado asistirían al desarrollo del Proyecto mediante las siguientes acciones relacionadas:

1. *Acciones del Estado*

- La Legislatura del Estado promulgará legislación especial permitiendo la enajenación de las áreas verdes de la Ciudad (porciones del Washington Park, Waring Park y un antiguo parque pequeño en el River Park Center).
- La Ciudad no tiene un Programa Local de Revitalización de la Dársena aprobado para un el Hudson River, que es el área costal designada por el Estado. Por lo tanto, cualquier permiso del Estado o federal que podría ser requerido para la construcción del Palisades Point o la explanada de la dársena y mejoras relacionadas requerirán una revisión de la consistencia de la Administración Costal y determinación por el Departamento de Estado del Estado de New York.
- Porciones del actual derecho de paso no usado de Nepperhan Avenue sumando aproximadamente 0.3 acres será adquirido del Departamento de Transportación del Estado de New York (Vea Exhibits II-20 y II-21). Los Permisos también serán requeridos del Departamento de Transportación del Estado de New York para mejoras a las carreteras del Estado incluyendo las rampas del Saw Mill River Parkway.
- De conformidad con el Master Developer Development Agreement (“MDDA” por sus siglas en inglés), el Solicitante y la Ciudad de Yonkers buscarán préstamos del

Estado y federales disponibles y programas de subsidio que sean consistentes con el Proyecto propuesto tal como está descrito en el DEIS.

2. Acciones del Condado

- El Solicitante ha propuesto que el Condado de Westchester participe en el Proyecto dando como garantía el incremento adicional de las ganancias de impuestos al pago de los bonos del incremento de impuestos de la Ciudad. Para hacer esto, el Condado y la Ciudad deben ocuparse en un “una tarea conjunta” como está autorizado bajo la Ley Municipal de la Reurbanización.
- Se pedirá el financiamiento del Condado para varias mejoras públicas, tales como el continuo malecón público a lo largo del Hudson River. Se buscará la participación del Condado en el programa de Financiamiento del Incremento de Impuestos.

D. Antecedentes

El Proyecto promovería las metas y los objetivos de la Ciudad tal como son representados por una historia de esfuerzos de planeamiento comprensivo para revitalizar el centro de la Ciudad y revigorizar el borde del río remontándose a cerca de 40 años.

La primer propuesta no-industrial para el borde del río fue la propuesta: 1960 City of Yonkers Marina Proposal. Bajo este plan, Prospect Street sería ampliada y extendida al otro lado de las vías férreas y una marina desarrollada a su término. Este plan nunca fue implementado.

En 1973 El Departamento de Desarrollo de la Ciudad de Yonkers propuso el primer programa completo para reurbanizar la dársena de Yonkers. El plan propuesto para la reurbanización de todo lo largo de la dársena, incluyendo el emplazamiento actual de Palisades Point, como un desarrollo de uso-mixto incluyendo vivienda, tiendas, estacionamiento, espacio abierto y marinas. La Ciudad nunca adoptó este plan.

En 1977, la Ciudad de Yonkers adoptó Políticas para Desarrollo Futuro de Terreno, que estableció las siguientes políticas:

- “Crear una unión más fuerte entre el área comercial del centro de la ciudad y el borde del río adyacente”.
- “Alentar el acceso público a la dársena del Hudson River”.
- “Capitalizar la belleza natural de la dársena del Hudson River”.
- “Alentar la implementación de principios sólidos de diseño urbano”.
- “Mejorar la accesibilidad al área del centro de la ciudad y el estacionamiento en la misma”.

En 1988, la Oficina de Planificación de Yonkers preparó un plan para el centro de la ciudad intitulado *Nueva Dirección para el Centro de la Ciudad de Yonkers – Un Plan General (“Nueva Dirección”)* que comprendía todos los cuatros sitios que están evaluados en este DEIS. El plan requiere un número de acciones a corto plazo, en términos de proveer limpieza, embellecimiento, amenidades y estacionamiento. Sus metas a largo plazo incluyeron: “extender el ámbito de tiendas disponibles, aumentando el ámbito de oportunidades de vivienda para los residentes, expandiendo el ámbito de oportunidades de

trabajo, proporcionando más espacio de oficina consolidándolo como un centro de gobierno, encontrando alternativas apropiadas para los edificios desocupados y el terreno, proveyendo mas estacionamiento fuera de la calle, preservando y realzando su carácter histórico y expandiendo los tipos de recreación e instalaciones comunales disponibles, especialmente en la dársena”.(p. 7).

La Nueva Dirección enfatiza mejoras potenciales al Getty Square y la reurbanización del emplazamiento adyacente “Triangle in the Square”, p. ej., la cuadra dentro del perímetro de Broadway, Riverdale Avenue y New Main Street; el área de Chicken Island/New Main Street ; y el área del Government Center, incluyendo ambos lados de Nepperhan Avenue al este de South Broadway.

En 1998, la Ciudad adoptó *El Plan General y Guías de Diseño para la Dársena del Centro de la Ciudad de Yonkers* (the “*Waterfront Master Plan*”). El CDA adoptó el plan en 1999. *El Waterfront Master Plan* fue adoptado por el CDA y la Ciudad como una “guía para actividades futuras” a lo largo de la dársena central, entre el Hudson River y las vías férreas del Metro-North Railroad.

En Septiembre 2000, la Ciudad de Yonkers adoptó un plan complete en toda la ciudad intitulado *Conexiones—El Plan Integral de Yonkers (“Connections”)* y adoptó el Decreto de Bonificación recodificado. El “tema” general de Conexiones es relacionar y conectar las propuestas de planes a la historia de la Ciudad, a su lugar en la región, y a sus sistemas de transportación e instalaciones comunitarias. El plan de las Conexiones requiere que la ciudad:

- Fortifique las áreas comerciales, incluyendo Getty Square
- Solidifique las sociedades con la comunidad de bienes raíces
- Aumente la cantidad de espacio verde y regularice a los visitantes a lo largo de la dársena
- Coordine la planificación del desarrollo con los esfuerzos de la planificación del centro de la Ciudad
- Explore las nuevas oportunidades para los servicios e instalaciones de la ciudad (p.ej., Larkin Plaza, La Central del Departamento de Bomberos)
- Provea oportunidades de vivienda asequible

Las conexiones desarrolladas en base a documentos de un previo plan integral, incluyendo el documento de política de 1977 discutido arriba y un plan del centro de la ciudad de 1990, discutido abajo.

Además de los estudios de planificación mencionados arriba, dos planes de renovación urbana han sido adoptados en el área del Proyecto: el Reerview Urban Renewal Plan y el Getty Square Urban Renewal Plan. Estos planes fueron designados para lograr las metas de desarrollo delineadas en el Plan Integral de La Ciudad (“Connections, The Yonkers Comprehensive Plan”) y otros estudios mencionados arriba.

Los esfuerzos de planeamiento listados arriba se discuten en detalle en la Section III.A de este DEIS.

E. Resumen de Impactos y Mitigación

Un resumen de impactos anticipados y medidas de mitigación.

1. Uso del Terreno, Zonificación y Restauración Urbana

El Proyecto propuesto es consistente con los objetivos y políticas de planeamiento de la Ciudad, como se expresa en el Plan Integral. Sin embargo, el número de modificaciones del Decreto de Zonificación y el Plan de Restauración Urbana de Getty Square son necesarias para implementar el Proyecto.

Como se observó previamente, se propone enmendar el Plan de Restauración Urbana de Getty Square y las regulaciones del Distrito CB y el Distrito GC para permitir usos adicionales, (p.ej., el estadio y la vivienda) con altura adicional, cobertura y Proporción Área Piso permitida en algunos casos, y para permitir la designación de “Emplazamientos de Desarrollo” por El Consejo Municipal tal como se describe en la Sección B.1.c arriba. También se propone enmendar los requisitos de estacionamiento del Decreto de Zonificación para reflejar los usos propuestos y su ubicación en el centro de la ciudad, oportunidades disponibles de tránsito y características de estacionamiento compartidas.

Se propone que Palisades Point sea aprobado como una Reurbanización Urbana Planificada de uso de permiso especial. Con la excepción de algunas modificaciones menores para aclarar las regulaciones existentes de la Reurbanización Urbana Planificada, no se requieren enmiendas al Decreto de Zonificación o a los controles del uso del terreno del Plan de Restauración Urbana del Riverview para el desarrollo de Palisades Point.

El Proyecto propuesto es consistente con varios estudios de la Ciudad y planes que han sido preparados en años recientes. Sin embargo, Palisades Point es inconsistente con el existente Waterfront Master Plan. En respuesta a las preocupaciones sobre la altura del edificio, los edificios propuestos en Palisades Point están situados perpendiculares al Hudson River, maximizando así los corredores panorámicos. Los edificios altos maximizan el espacio abierto, lo cual es un asunto crítico de la dársena.

El plan de Palisades Point incluye una área de espacio abierto de acceso público a lo largo del Hudson River con una explanada, canoa y lanzamiento de kayak y estacionamiento disponible para el público. Los edificios residenciales tienen una reincidencia en exceso de 125 pies del Hudson River. Una reincidencia de edificio adicional de ± 75 pies se provee a lo largo de la línea de propiedad del sur adyacente a la planta de la American Sugar Refinery al sur del emplazamiento.

Los emplazamientos del River Park Center y el Cacace Center incluirán una mezcla dinámica de usos que fortalecerán el centro de la ciudad de Yonkers como una localidad de 24-horas, incluyendo usos para tiendas, restaurante, oficina, hotel y entretenimiento (estadio, cinema). La peatonal en las orillas del río que corre a través del River Park Center será un espacio de reunión para patronos del estadio, compradores, residentes y trabajadores del centro de la ciudad, dando energía al corazón del centro de la ciudad.

2. Visual

Cada uno de los emplazamientos de desarrollo contiene actualmente terreno desocupado y subutilizado, contribuyendo a la percepción de que el centro de Yonkers esta en necesidad de revitalización. El Proyecto propuesto actualizará las porciones estratégicas del área del

centro con nuevos usos y actividad, destacado por el espacio abierto y accesible al público a lo largo del Hudson River, y con la peatonal a orillas del río y sus espacios abiertos, restaurantes y tiendas a lo largo del Saw Mill River iluminado.

Como se ha observado previamente, los edificios de 25 pisos en Palisades Point serán situados perpendicular al Hudson River, minimizando así los impactos visuales. La altura permite que la densidad se logre y deja aproximadamente la mitad del emplazamiento para espacio abierto y públicamente accesible. Las torres de 50 pisos en River Park Center crearán una nueva línea del horizonte para el centro de Yonkers como parte de un desarrollo de uso-mixto. La arquitectura del componente comercial de River Park Center será un recordativo del estadio clásico.

El techo del estadio, sin embargo, es solamente una pequeña parte del programa propuesto para el River Park Center. Usos para tiendas, restaurantes, cinema, oficina, y vivienda, junto con la peatonal a orillas del río serán características prominentes del diseño.

El Cacace Center incluirá un hotel/oficina distintivo en la esquina de South Broadway y Nepperhan Avenue, frente a la Alcaldía City, entrando al centro de la ciudad y a la dársena en Prospect Avenue.

Los edificios propuestos en Palisades Point, Cacace Center y River Park Center serán más altos que los edificios existentes en el área. Los edificios producirán sombras y afectarán ciertas vistas panorámicas. La orientación de los edificios y materiales mitigarán los impactos visuales. Los edificios crearán un nuevo línea del horizonte para Yonkers, claramente identificando el área revitalizada del centro de la ciudad. Un extenso diseño del jardín es crítico para el diseño de la peatonal a orillas del río en el River Park Center y Cacace Center.

Un programa extensivo de diseño de jardines complementará la arquitectura para Palisades Point, River Park Center y Cacace Center. El diseño del jardín es un tema crítico para el diseño de la peatonal a orillas del río en River Park Center, el parque expandido en Larkin Plaza, y para el espacio abierto accesible al público a lo largo del Hudson River en Palisades Point.

3. Recursos Naturales

Los mas importantes recursos naturales en el centro de Yonkers son el Hudson River y el Palisades a lo largo del borde oeste del río, y el Saw Mill River, que es canalizado y principalmente contenido en un tubo subterráneo en la vecindad de River Park Center y en Larkin Plaza.

Además, el área de topografía, particularmente en el River Park Center, presenta problemas de diseño para el acceso de peatones y vehículos a las urbanizaciones propuestas. River Park Center tiene un número de puntos de acceso separados sirviendo a diferentes niveles de la urbanización propuesta y a sus instalaciones de estacionamiento. Acceso a la peatonal a orillas del río también requiere soluciones de diseño que tratan de cambios de niveles.

El más importante y beneficioso impacto al recurso natural es la iluminación y la jardinería de grandes porciones del Saw Mill River en el centro de Yonkers.

El Canal

Comenzando en el puente Elm Street Bridge, el Saw Mill River ha abierto una sección que fluye en la dirección suroeste, debajo el puente en la extensión de John Street, y entra en un conducto subterráneo en el School Street Bridge. El río continúa bajo el estacionamiento municipal en una dirección oeste y paralelo a Nepperhan Avenue y resurge al oeste de Henry Herz Street. El río entonces gira al norte y entra al canal en Ann Street. El río cae aproximadamente a 13 pies en elevación. El fondo del río en toda esta área es naturalizado, con un asiento de adoquín /rocas. Las porciones abiertas del río tienen un ancho de canal entre 20 y 40 pies y un considerable declive o riberas verticales estabilizadas con cemento, rocas quebradas o paredes de mampostería.

En Ann Street, el río entra al tubo y fluye en dirección norte hacia Getty Square, bajo edificios ubicados a lo largo de New Main Street y North Broadway hacia Manor House Square y luego en una dirección oeste al sur de y paralelo a Dock Street bajo Larkin Plaza, luego debajo de Buena Vista Avenue y las vías férreas del Metro-North Railroad hacia el Hudson River. La construcción y dimensiones generales del tubo varía sustancialmente entre Ann Street y Warburton Avenue y se describe y foto – documenta en el estudio de inspección Nepperhan/Saw Mill River Culvert Flume Inspection Study de agosto, 2006 y fue preparado por McLaren Engineering Group, ingenieros del Solicitante/ Vea DEIS Appendix 3.B. Al Oeste de Warburton Avenue, el tubo consiste en un arco de estructura de concreto con una altura máxima de 8 pies y un ancho de 20 pies. El tubo está hecho de concreto reforzado que es de 12 a 15-pulgadas de grosor. La fundación está soportada por montones de madera que varían en longitud de 28 a 41 pies. El arco tubular entra Larkin Avenue al este de Warburton Avenue y se extiende a Buena Vista. En Buena Vista Avenue el arco tubular fluye dentro de una estructura de 29 pies de ancho por 10 pies de alto que se extiende debajo de la calle y el edificio al oeste a la cuenca mareomotriz y al Hudson River.

Existen muchas ubicaciones donde se han colectado los desperdicios dentro del tubo. Esto abarca desde grandes adoquines y piedras hasta porciones de árboles y basura. Para restaurar toda la capacidad hidráulica al tubo, se recomienda que los desechos se vacíen del tubo. También se recomienda que la Ciudad inicie un programa para inspeccionar y vaciar el tubo de desechos regularmente.

La iluminación de 1,200 pies lineales del Saw Mill River (400 pies lineales en River Park Center, y 800 pies lineales adicionales en Larkin Plaza, si la Ciudad decide realizar ese proyecto de mejoras) y el ajardinado a lo largo del curso del río provee numerosos beneficios sociales y del medio ambiente. Esta es una oportunidad única para abordar la reintroducción del espacio abierto dentro de un área altamente urbanizada. Cuando esté completamente terminada, conectará el centro de Yonkers a su dársena del Hudson River, con un sendero amigable. Un trayecto abierto de agua alienta el acceso público, reconecta las raíces históricas de la comunidad, y es un paso mayor hacia la restauración del río y su hábitat. Este animará las mejoras de la calidad del agua que también beneficia al Hudson River.

4. Condiciones de la Superficie y el Subterráneo/Materiales Peligrosos

El Solicitante ha emprendido el programa de encuestas subterráneas para determinar la profundidad de la roca viva, niveles de agua subterránea y otras condiciones. Además, se ha abordado la investigación en consideración al potencial de contaminación dado los previos usos de los emplazamientos.

Los temas relacionados a usos pasados del River Park Center han proporcionado una base para que el Estado de New York determine que este emplazamiento es elegible para inclusión en el programa voluntario del New York State Department of Environmental Conservation (“NYSDEC” por sus siglas en inglés) Brownfield Cleanup Program (“BCP” por sus siglas en inglés).

Basado en la aplicación sometida por el Solicitante, el emplazamiento del River Park Center es elegible para inclusión en el programa. Una aplicación similar fue sometida para el emplazamiento de Cacace Center y NYSDEC encontró que este emplazamiento no era elegible para inclusión en el programa.

Antes de completar una investigación más detallada, no se sabe que actividades de remediación serán abordadas y, por lo tanto, cuáles serán los impactos a corto plazo del programa de remediación, incluyendo:

a. Extracción de Tierra

Es muy probable que se encuentren tierras que están contaminadas a niveles que requieren extracción y disposición fuera del emplazamiento. Además, podría haber fuentes discretas tales como filtración de agua bajo tierra de los tanques de almacenamiento que serán extraídos junto a sus contenidos, y apropiadamente desechados. A medida que los emplazamientos son excavados para las cimentaciones del edificio, las tierras serán examinadas para determinar si están contaminadas o no, de acuerdo con el proceso que será aprobado por NYSDEC. Como sea necesario esas tierras, rocas y fundaciones viejas serán extraídas del emplazamiento y desechadas como sea apropiado. El emplazamiento de Palisades Point fue previamente contaminado pero desde entonces ha sido remediado bajo el Programa de Restauración Ambiental de NYSDEC mediante la ley: 1986 New York State Bond Act.

b. Agua subterránea

El agua de pozo que ha sido afectada por prácticas industriales pasadas será tratada como lo requiere la ley. Si las actividades de construcción requieren que se remueva el agua de la superficie y subterránea, el agua de pozo será examinada para determinar si requiere tratamiento antes de desecharla. No se permitirá desechar ninguna agua de pozo contaminada ni-controlada ya sea de nuevo en la tierra o en el agua de la superficie.

c. Agua de la Superficie y Sedimento

El Saw Mill River atraviesa Larkin Plaza y el emplazamiento de River Park Center, en su mayor parte bajo tierra. Históricamente, el río tiene una separación o canal doble por el sitio del River Park Center formando una isla comúnmente conocida como Chicken Island. Como parte de la urbanización del emplazamiento y como parte del BCP, el río y sus sedimentos serán examinados para determinar si hay contaminación en el río, y si es así donde provienen esos contaminantes. Cualquier contaminación será remediada hasta el grado práctico dado la altamente urbanizada cuenca del río. Estudios biológicos de las condiciones existentes en el río no muestran una importante vida acuática.

5. Servicios Públicos

El propuesto Proyecto requerirá una actualización o instalación de los siguientes sistemas: drenaje de tormenta y alcantarilla sanitaria: agua doméstica y sistemas de protección de incendio: electricidad, teléfono, cable TV y gas natural. Los nuevos sistemas serán puestos bajo la tierra. Los sistemas obsoletos serán abandonados. Algunos de los alcantarillados

combinados de tormenta y flujos sanitarios en la vecindad de River Park Center serán separados y los flujos de alcantarillas sanitarias del Proyecto no serán conducidos hacia el interior de la alcantarilla combinada, un impacto beneficioso del Proyecto.

Servicio de Suministro de Agua

La Ciudad de Yonkers mantiene una alta-presión de agua en la tubería principal al norte y este del emplazamiento de River Park Center, en Van Cortland Park Avenue y High Street. Todos los emplazamientos del Proyecto están en la vecindad de las principales fuentes de agua. La demanda de agua planeada para el Proyecto, considerando el uso de medidas para la conservación del agua se calcula en 520,000 galones por día (gpd) con una tasa de flujo pico de 1,100 galones por minuto (gpm). Se calcula que la demanda para incendios del Proyecto es conservadoramente estimada entre 4,000 y 4,500 (gpm).

Sistema de Distribución de Agua

Para proveer un flujo de agua para incendio adecuado y suministro doméstico para los edificios nuevos y sin impactar de modo significativo el flujo existente de agua en el área, la Ciudad de Yonkers ha indicado que varias mejoras al sistema existente de agua serán requeridas. En base al examen del flujo, el asesor de la Ciudad ha recomendado el reemplazo de cinco (5) tuberías principales de agua de 12-pulgadas con tuberías principales de 16-pulgadas. Estas mejoras prestarán servicios a los emplazamientos del proyecto de River Park Center y Cacace Center y están descritos en detalle en la Sección III.H de este DEIS. Para el emplazamiento de Palisades Point, el asesor de la Ciudad ha recomendado que una fuente de suministro doble para el área al oeste de las vías férreas sea creada. Cuatro escenarios fueron presentados en el reporte del asesor de la Ciudad, y estos están descritos en detalle en la Sección III.H de este DEIS.

Todo el trabajo de construcción de suministro de agua será sincronizado para que el servicio doméstico y para incendio sea proveído a los edificios existentes que están ocupados durante la construcción. El diseño final y la secuencia de construcción serán desarrollados durante la revisión del plan de emplazamiento del Proyecto.

La Ciudad de Yonkers actualmente compra agua del sistema de aguas de New York City a una tasa establecida en base a los datos del Censo de los Estados Unidos. La población de la Ciudad de Yonkers recibe una asignación fija de galones en base al Censo de los datos de la población y se le vende esta cantidad de agua a una tasa establecida. Cuando la demanda de agua excede esta, se le cobra a la Ciudad por el “exceso” de agua a una tasa superior⁴. Porque la asignación se basa en la población residente y no en usuarios pasajeros tales como los clientes de las instalaciones de tiendas y entretenimiento, la construcción de nuevas instalaciones que atraen a la población pasajera podría aumentar la demanda de “exceso de agua” a un precio superior. Sin embargo, el Proyecto incluye un importante componente residencial que aumentará la población residente de la Ciudad y por lo tanto la distribución de agua del sistema de New York City.

Ya que la Ciudad recibirá el pago por el agua consumida mediante la medición del servicio de tubería principal, el dinero recibido por el uso del agua compensa a la Ciudad por costos operacionales aumentados asociados con la demanda de agua adicional. El reemplazo de las

⁴ En base a reunión entre el ingeniero del Solicitante y la Oficina del Agua de la Ciudad de Yonkers, septiembre 11, 2007.

tuberías principales en las calles adyacentes con la tubería adecuadamente medida para acomodar el flujo de agua, mitigaría los efectos del aumento de la demanda de agua en el sistema de distribución y mejora el flujo y la fiabilidad del sistema de la Ciudad al área del centro.

Además de las mejoras mencionadas arriba, se proponen varias medidas para conservar los recursos del agua para el Proyecto. Estas incluyen el uso de artefactos para ahorrar el agua dentro del Proyecto propuesto tales como los artefactos de plomería de flujo reducido, ducha de regadera de flujo reducido, irrigación por goteo cuando es factible, y unidades de enfriamiento- de aire condensados donde sea posible. Estas medidas reducirán la demanda de agua por aproximadamente 20%. Vea Section III.H para una descripción detallada de estas medidas propuestas.

La existente salida de agua de tormenta dentro del área del Proyecto (con la excepción de Palisades Point) es colectada por el sistema de colección de tormenta combinada y alcantarilla sanitaria de la Ciudad de Yonkers, el sistema de drenaje de tormenta dentro de Nepperhan Avenue y escape directo al Saw Mill River del Departamento de Transportación del Estado de New York (NYSDOT por sus siglas en inglés).

La alcantarilla combinada de la Ciudad es subafluente a la alcantarilla sanitaria principal del Condado de Westchester. Un regulador en la Estación de la Bomba de Main Street del Condado ubicado en el extremo oeste de Main Street sobre el lado oeste de las vías férreas del Metro-North se desborda directamente al Hudson River durante los tiempos de lluvias fuertes. Desde un regulador en Getty Square, la alcantarilla principal de 72-pulgadas del condado desemboca en el norte hacia la Bomba de la Estación de North Yonkers del Condado ubicado a lo largo del Hudson River. La Bomba de la Estación de North Yonkers tiene un desborde al Hudson. El desborde es clorinado antes de descargarse durante el tiempo de fuertes lluvias.

Un sistema separado de drenaje pluvial se construyó dentro de Nepperhan Avenue cuando la calle fue anteriormente reconstruida por NYSDOT. Este sistema de drenaje pluvial esta generalmente ubicado entre New Main Street y Waverly Street y se descarga directamente dentro del Saw Mill River, al suroeste del Henry Herz Street Bridge.

Si la Ciudad decide realizar la iluminación de Larkin Plaza, existe una oportunidad para facilitar la separación de la escorrentía de las aguas pluviales en las calles adyacentes de la actual alcantarilla combinada. Esto requerirá la instalación de nuevas conexiones de entrada y tuberías de desagüe dentro de Dock Street y Nepperhan Street y la extensión de tuberías de salida hacia la porción abierta e iluminada del río. Esto reducirá la corriente dentro del sistema combinado de alcantarilla y mejorará el drenaje dentro de las calles adyacentes durante las tormentas. Permitirá la conexión de actuales y futuros edificios en el área adyacente al nuevo sistema de drenaje pluvial, envés de la actual alcantarilla combinada.

Con la excepción de Palisades Point, el drenaje del Proyecto propuesto se descargará al Saw Mill River, envés de dentro de la alcantarilla combinada de la Ciudad. En base al programa de edificios para el desarrollo propuesto, un análisis de las condiciones de la escorrentía de las aguas pluviales fue conducido para determinar el impacto del River Park Center y Cacace Center en la alcantarilla combinada que existe y al Saw Mill River. El drenaje desde Palisades Point se descargará directamente dentro del Hudson River.

El desvío de la escorrentía desde la alcantarilla combinada de la Ciudad y el aumento en el área impermeable aumentará la descarga al Saw Mill River. Sin embargo, hay suficiente capacidad de acomodar el incremento localizado de la corriente de aguas fluviales al Saw Mill River, y por lo tanto ninguna retención de aguas pluviales es propuesta (solamente el tratamiento de calidad de aguas fluviales).

Para abordar los temas acerca de la calidad de las aguas pluviales y las metas para la eliminación de la contaminación, se proveerán aparatos subterráneos de filtración en todas las descargas desde los garajes de estacionamiento y calles de los emplazamientos. La escorrentía de edificio, peatonal, pasillos, etc., Será dirigida a los sistemas hidrodinámicos antes de la descarga al Saw Mill River y al Hudson River.

Debido al desarrollo adicional en los emplazamientos del Proyecto, habrá un aumento neto de aproximadamente 452,750 galones por día en cargamento de aguas residuales a los sistemas de colección y tratamiento de aguas residuales de la Ciudad y el Condado. La eliminación de la afluencia e infiltración de fuentes alrededor de la Ciudad suavizará la base del caudal directamente y los sistemas existentes de aguas residuales combinadas y sistemas de aguas pluviales que existen en los emplazamientos y poseídos por la Ciudad serán actualizados para acomodar el Proyecto propuesto.

Sin embargo, el Departamento de Instalaciones Ambientales del Condado de Westchester ha solicitado que el caudal adicional al sistema de alcantarillado de los emplazamientos del Proyecto sean compensados por reducciones en entrada / infiltración en una tasa de tres por uno. Para cumplir con esta solicitud, una serie de medidas potenciales se proponen en este DEIS. Estos incluyen separar físicamente las aguas fluviales del alcantarillado sanitario en el área del emplazamiento de River Park Center, desviando las aguas fluviales del existente sistema de alcantarillado combinado mediante la construcción de nuevas instalaciones para drenaje de aguas fluviales en el área del Proyecto, y eliminando Fuentes conocidas de entrada / infiltración que están listadas en la Encuesta de Evaluación de Sistemas de Alcantarilla, la cual esta incluida en Appendix 3.H en este DEIS. Fuentes contribuyentes identificadas en este reporte que están dentro de los límites del Proyecto serán remediadas durante la construcción y productos adicionales listados en este reporte serán examinados para posible rehabilitación para reducir la entrada y la infiltración. El Departamento de Ingeniería de la Ciudad de Yonkers ha indicado que la remediación preferida para la entrada/infiltración es la desviación de las aguas fluviales del sistema combinado de alcantarilla existente, mediante la construcción de las nuevas instalaciones de drenaje de aguas fluviales en el área del Proyecto.

El solicitante está actualmente esperando una respuesta del Condado de Westchester con respecto estas medidas de mitigación propuestas.

El solicitante pide que el Condado de Westchester en coordinación con la Ciudad de Yonkers revise el ámbito de las medidas potenciales de mitigación con el Solicitante para ayudar más a reducir los caudales al sistema existente. Table III. H-5 en la Section III.H presenta un resumen del posible programa de mitigación.

6. Tráfico, Transportación y Estacionamiento

El estudio de tráfico preparado por el Solicitante (Vea Appendix 2.K a este DEIS) examina las existentes “no-construya” y las futuras condiciones en 60 intersecciones para las horas pico de AM, PM y sábado. Considera la propuesta del estadio por separado como una

condición de evento especial. Los análisis separados de tráfico de peatones, transporte masivo y estacionamiento también están incluidos.

La construcción del Proyecto propuesto en el área del centro de Yonkers resultará en la eliminación de varias calles dentro del área del Proyecto. Dado el actual patrón del flujo de tráfico y las restricciones de capacidad en Getty Square (hacia Nepperhan Avenue). En conexión con esto, la sección de Elm Street entre Nepperhan Avenue y Palisade Avenue como también Palisades Avenue entre Elm Street y Getty Square sería invertida en dirección. La inversión de estas dos calles de una-vía facilitaría ambos capacidad adicional y mejor distribución del tráfico dentro del área.

Además de la modificación del patrón de tráfico mencionado arriba, existen otras mejoras recomendadas para mejorar las condiciones operativas dentro del área. Estas mejoras recomendadas incluyen:

- La eliminación de estacionamiento en la calle por el corredor de Yonkers Avenue/Nepperhan Avenue desde el Saw Mill River Parkway hasta el área del centro de la ciudad. Nuevas áreas de estacionamientos “fuera de la calle” serán facilitadas a los residentes y comerciantes actualmente enfrente de Yonkers Avenue/Nepperhan Avenue.
- Los usuarios del existente estacionamiento en la calle podrán usar los garajes del nuevo River Park Center, Palisades Avenue Office Building y Government Center.
- La vía de salida sur del Saw Mill River Parkway en Yonkers Avenue será ampliada para proveer dos carriles. Una señal de tráfico se propone para manejar el tráfico fuera de la rampa y sobre Yonkers Avenue.
- Mejoras geométricas a la rampa norte de Saw Mill River Parkway en Yonkers Avenue serán implementadas para mejorar el flujo de tráfico.
- Todo el sistema de señal por el corredor de Yonkers/Nepperhan Avenue extendiéndose desde Saw Mill River Parkway al área del centro será actualizado y hecho parte del sistema computarizado de señal de la Ciudad. Esto permitirá un “tiempo real” para el manejo del tráfico dentro del corredor.
- Una calzada para autos hacia River Park Center será ubicada en Nepperhan Avenue frente a Waverly Street. Un carril de retorno a la izquierda y un carril de retorno a la derecha será desarrollado para el tráfico que entra al emplazamiento. Esta intersección será controlada por señales y es parte del sistema computarizado de señal de la Ciudad por el corredor de Yonkers Avenue/Nepperhan Avenue.
- Se recomienda que la señal de tráfico intermitente en la intersección de South Broadway/Hudson Street sea activada.
- Otras señales dentro del área del Proyecto serán actualizadas y unidas al sistema computarizado de señal de tráfico de la Ciudad.
- Las calzadas de auto hacia las estructuras de estacionamiento propuestas en River Park Center y Cacace Center serán designadas para proveer acceso a/de múltiples calles para mejorar la circulación.

- Un nuevo puente para vehículos y peatones será construido frente a la estación de ferrocarril en Prospect Street a Palisades Point. Este proveerá acceso directo al Hudson River desde el corredor de Yonkers Avenue/Nepperhan Avenue.
- Un carril para bajada de autobús será proveído al oeste de Nepperhan Avenue entre Elm Street y New Main Street para descargar y abordar pasajeros.
- Señales variadas de mensajes serán instalados en el área del Proyecto para dirigir a los clientes a las áreas de estacionamiento de la cancha de Pelotas. Exhibit III.E-59 muestra la ubicación potencial de estas señales, las rutas preferidas para el tráfico del estadio y el existente puente peatonal desde el Cacace Center hasta el lado norte de Nepperhan Avenue. Además, se recomienda que oficiales de policía uniformados o personal de control de tráfico sea asignado para dirigir el tráfico en el área para los juegos de pelota y eventos especiales en el estadio.
- Un sistema de tranvía será implementado en conexión con otros incluyendo el Downtown Waterfront Business Improvement District para transportar a la gente desde la estación de ferrocarril de Yonkers a River Park Center y el Cacace Center. El sistema de tranvía tendrá la habilidad de hacer múltiples paradas dentro del área en base a la demanda.

Dentro de la implementación de las mejoras arriba mencionadas, las condiciones operativas en el área de estudio serán similares a las condiciones operativas actualmente existentes.

Estacionamiento

Un estudio detallado de estacionamiento y análisis se provee en la Section III.E.1 de este DEIS. Como se indica en el Cuadro I-2, el Proyecto propuesto eliminará 1,498 espacios de estacionamiento actual y proveerá un total de 6,673 espacios de estacionamiento. Estos están distribuidos como sigue: River Park Center (emplazamiento principal) eliminara 521 espacios de estacionamiento actuales y proveerá un total de 2,550 nuevos espacios de estacionamiento.

El Government Center eliminará 543 espacios de estacionamiento existentes y proveerá 1,613 nuevos espacios de estacionamiento. El emplazamiento de Palisades Avenue Office Building no tiene estacionamiento. El edificio propuesto proveerá 425 nuevos espacios de estacionamiento. El Cacace Center eliminará 250 espacios existentes de estacionamiento marcado y proveerá 1,349 nuevos espacios de estacionamiento. El Palisades Point eliminará 184 espacios existentes y proveerá 726 nuevos espacios de estacionamiento (184 de los cuales son para el Scrimshaw House). Si la Ciudad elige continuar con las mejoras de Larkin Plaza, se necesitaría estacionamiento adicional para sustituir los 120 espacios de estacionamiento existentes, los cuales podrían ser reubicados a un emplazamiento ya sea adyacente a la plaza o a una ubicación cercana fuera del emplazamiento que será determinada por la Ciudad. El Capitulo V de este DEIS examina una alternativa que podría reubicar los espacios a una estructura de estacionamiento ubicada en las avenidas Wells y Woodworth, una cuadra al norte de Larkin Plaza.

Cuadro HI-2
Resumen de Estacionamiento del Proyecto

Emplazamiento del Proyecto	Estacionamiento Actual	Nuevo Estacionamiento		
		Público	Privado	Total
River Park Center (emplazamiento principal)	521	2,075	475	2,550
Government Center	543	1,048	565	1,613
Palisade Office Building	0	435		435
Cacace Center	250 ¹	1,349		1,349
Palisades Point	184	266	460	726
TOTAL	1,498	5,293	1,500	6,673

Fuente: Struever Fildelco Cappelli LLC

1. No incluye vehículos estacionados en pasillos y espacios sin marcar (utilización cerca de 300 espacios)

7. Calidad de Aire y Ruido

a. Calidad de Aire

Relacionado al-Tráfico

La información de tráfico (incluyendo los volúmenes de Niveles de Servicio, rapidez y tiempo de retraso) para cada una de las 60 intersecciones estudiadas en el Estudio de Tráfico para el Proyecto fue compilado y tabulado con los datos proporcionados por el ingeniero de tráfico del proyecto. Un análisis de proyección de tres – pasos fue conducido de acuerdo con la metodología en NYSDOT EPM (NYSDOT 2001) para identificar cual de las 60 intersecciones deben ser consideradas para un análisis más detallado de emisiones de Monóxido de Carbono (CO). El análisis evaluó la futura condición del Proyecto durante las horas pico, incluyendo la hora pico del tráfico del estadio. Un análisis de la fuente móvil fue conducido en base a los escenarios de tráfico presentados en el Estudio de Tráfico.

Se determinó que las concentraciones de CO modeladas más las concentraciones de fondo son menos que las aplicables por la National Ambient Air Quality Standards (NAAQS por sus siglas en inglés). Puede concluirse que las emisiones de CO asociadas con el Proyecto con o sin el tráfico del estadio no tendrán un impacto significativo en la calidad del aire.

Fuentes Estacionarias

Las Fuentes de emisión asociadas con varios componentes del Proyecto incluirán equipo de combustión tal como calderas de vapor, generadores de emergencia y unidades de calefacción. Este equipo será usado para calentar el espacio, HVAC, y servicios de emergencia para mantener varios componentes del Proyecto. Permisos adecuados de aire serán obtenidos para estas fuentes estacionarias. El diseño o preliminar de este equipo indica que ningún equipo será clasificado como una “fuente mayor”.

La única fuente mayor dentro de 1,000 pies de cualquiera de los emplazamientos del Proyecto es la planta del American Sugar Refinery Company, Inc. (NYSDEC ID 3551800214). El modelo de examen preliminar indicó que existe un potencial para interacciones de emisiones desde la planta y las estructuras propuestas de Palisades Point. Por lo tanto, el modelo de dispersión atmosférica fue conducido para evaluar el potencial de interacción entre las emisiones de las instalaciones de la American Sugar Refinery Company, Inc., y las estructuras propuestas de Palisades Point. El diseño de la torre

residencial de Palisades Point incorporará aspectos para mitigar el impacto potencial de la interacción de las emisiones de plantas cercanas.

Construcción

La construcción del Proyecto afectará la calidad del aire del ambiente temporalmente pero no se anticipa que los impactos serán significativos. El equipo de construcción para el proyecto podría incluir grúas de remolque, martillo perforador, camiones, cortadores de concreto, máquinas escavadoras, niveladoras, empedradores de asfalto, rodillos, etc. Las siguientes son medidas de mitigación que pueden usarse para minimizar las emisiones de construcción:

- Uso de toldos sobre la parte abierta de los camiones que transportan materiales al o dentro del emplazamiento;
- Uso de cubiertas vegetativas tales como gramas anuales en tierra acumulada y áreas alteradas esperando construcción adicional;
- Aplicación de agua u otro supresor de polvo en los caminos del emplazamiento durante la construcción para moderar el polvo;
- Prohibición de quemas de desperdicios de construcción en el emplazamiento;
- El paro innecesario de la combustión de máquinas internas será prohibido.;
- Darle buen mantenimiento al equipo;
- Uso de azufre ultra-bajo de diesel para reducir las emisiones de equipo que no se usa en la calle;

b. Ruido

El ruido existente fue medido en varias localizaciones alrededor de los emplazamientos de River Park Center, Cacace Center y Palisades Point durante octubre 2006 en ubicaciones receptoras sensibles en la vecindad de cada emplazamiento.

Tráfico

El examen del ruido fue tomado en base a los volúmenes estimados de tráfico. No se espera que el ruido que se proyecta por el tráfico relacionado con el Proyecto, aumente significativamente los niveles de ruido del ambiente, y será apenas perceptible.

Estadio del River Park Center

Durante los juegos de béisbol y eventos especiales en el estadio, existe el potencial de generar ruido. Los niveles pico estimados son más bajos que los niveles pico actuales que vienen de otras fuentes. Algunas de las nuevas unidades residenciales del Proyecto frente al estadio podrían tener balcones sujetos a ruido constante del estadio.

Trenes

Aproximadamente 100 trenes de pasajeros por día pasan por el emplazamiento de Palisades Point. No se espera que el número de tren de pasajeros que pasa aumente significativamente. Y no habrá un cambio significativo en los niveles de sonido de fondo en el futuro. Las dos torres residenciales serán designadas para proporcionar reducción de sonido para que los niveles de ruido de los interiores cumplan con las directrices federales.

Construcción

El ruido asociado con actividades de la construcción serán generadas primeramente por la operación de equipo pesado. El ruido será temporal en duración, y varía con los tipos de construcción y los tipos de equipo usado para las diferentes etapas de la construcción, y la ubicación de la actividad de la construcción en el emplazamiento. La mayor parte del

equipo de construcción está equipado con aparatos para el control del ruido de motores, tales como silenciador de gases de combustión, envolturas acústicas, de acuerdo a directrices federales y estatales.

8. Socio-Económico

El análisis socio económico del Proyecto incluye lo siguiente: a) una revisión de información demográfica relacionada con la población y las condiciones de vivienda; b) una visión general de las condiciones del mercado, incluyendo un estudio a fondo del área de comercio al por menor y los efectos del Proyecto propuesto sobre otras ubicaciones comerciales en Yonkers; c) un análisis imparcial del medio ambiente que analiza si cualquier efecto adverso del Proyecto impactaría adversamente a las poblaciones minoritarias y de bajos ingresos; y d) un análisis fiscal, evaluando las ganancias y costos proyectados, incluyendo el uso propuesto de financiamiento del incremento de impuestos para la construcción de mejoras de infraestructura pública e instalaciones de estacionamiento público. El capítulo socio-económico también incluye una discusión de acciones relacionadas y estudios que están siendo emprendidos por la Ciudad y el Solicitante que abordan los temas socio-económicos.

Los estudios socio-económicos examinaron el área del centro de Yonkers (generalmente el área dentro de ¼ millas desde cada emplazamiento del Proyecto*). El Área de Estudio es predominantemente una comunidad de uso mixto, ingresos bajos, alquila sus viviendas y que experimentó un modesto crecimiento de población y hogares a través de los 1990s. Casi el 93% de las unidades de vivienda ocupadas en el Área de Estudio eran unidades de alquilar en el 2000, y aproximadamente 36% de los hogares estaban en o debajo de la línea de pobreza. El alquiler medio en el Área de Estudio en 2000 era \$683, y, mientras esto aproxima \$800 en 2006 los dólares ajustados y las unidades más nuevas se alquilaron por cantidades más altas, se calcula que tanto como 80% de las existencias en el Área de Estudio están protegidas por el New York State Emergency Tenant Protection Act of 1974, el cual estabiliza los alquileres.

El total de empleo reportado por el sector privado en el Área de Estudio en el 2000 fue 14,876. El sector de Cuidado de Salud y Servicios de Asistencia Social representó 36.3 % del total de empleo, mientras que el sector de manufactura representó 14.4 % del total de empleo del sector privado, con el sector de ventas al por menor de 7.8% del total. Las instalaciones de ventas al por menor están principalmente concentradas en el área de Getty Square, South Broadway y el distrito del centro frente al río. El empleo del sector público del Área de Estudio sumó 6.333 en el 2000.

En total, existen 32 negocios del sector privado que ocupan aproximadamente 110,000 pies cuadrados de espacio, todos ubicados en el emplazamiento del Proyecto de River Park Center. De los 110,000 pies cuadrados, cerca de 71,750 pies cuadrados están ocupados por 25 tiendas al por menor. En el River Park Center, estos 32 usos comerciales y 22 unidades residenciales estarían directamente desplazados como resultado del Proyecto propuesto. Los usos comerciales representan un porcentaje pequeño del total de los usos de tiendas al por menor y usos tipo oficina dentro del centro de Yonkers. Adicionalmente, muchas de estas tiendas son “ocupante –propietario” quienes han entrado voluntariamente en un acuerdo con el Solicitante de vender su propiedad (y espacio de tienda desocupado) al

* Los linderos precisos del área difieren a causa de diferentes aspectos del análisis para conformar con la fuente particular de los datos utilizados. Sin embargo, el área geográfica en general es la misma para todo el análisis.

Solicitante. Se calcula que existen actualmente 16 vacancias sumando aproximadamente 30,000 pies cuadrados dentro del área del centro que podrían ser ocupados por algunos de los dueños de tienda desplazados. El desplazamiento residencial se aborda en la sección de Imparcialidad del Medio Ambiente a continuación:

Actualmente, no existe impuesto de propiedad real generando desarrollo en Palisades Point o en el emplazamiento de Cacace Center. Las tiendas al por menor existentes en River Park Center producen aproximadamente \$500,000 en impuestos de propiedad para la Ciudad de Yonkers y el Distrito Escolar de Yonkers por año. El total actual de impuestos sobre ventas de la Ciudad de esta área se calcula en \$355,000 por año. Se estima que La Ciudad de Yonkers recibirá del Proyecto \$4.2 por año en impuestos sobre venta, más \$2 millones por año en ingresos y otros impuestos. El Proyecto producirá un estimado de \$9.9 millones en impuestos sobre la propiedad para la Ciudad de Yonkers por un total de \$16 millones en ingresos por impuestos por año. Más de \$35 millones de dólares en ingresos por impuestos serán generados para todas las jurisdicciones de impuestos.

El número estimado de trabajos existentes es 175, incluyendo ambas, posiciones a tiempo completo y a tiempo parcial. El estimado número de trabajos permanentes a generarse por el Proyecto propuesto es de más de 5,300 trabajos de todos los tipos en las oficinas propuestas, usos para hotel, residencias, tiendas al por menor, restaurantes y entretenimiento. Esto resultara en utilidades de más de \$200 millones por año. Habrá un estimado de 13,000 trabajos de construcción que resultarán del Proyecto propuesto.

a. Financiamiento del Incremento de Impuestos (“TIF” por sus siglas en inglés)

Las mejoras publicas asociadas con la reurbanización incluyen la reposición de líneas obsoletas de agua y alcantarillado, construcción de nuevas alcantarillas pluviales y un número de caminos principales y mejoras de intersecciones, incluyendo la provisión de carriles de salida adicionales para el Saw Mill River Parkway en Yonkers Avenue y el nuevo puente de Prospect Street frente a las vías férreas del Metro-North. Los costos también incluyen la construcción de aproximadamente 5,000 espacios de estacionamiento público en los emplazamientos de River Park Center, Cacace Center y Palisades Point. El costo total para las mejoras públicas es más de \$160,000,000.

El reurbanizador ha pedido que la Ciudad emita bonos de incremento de impuestos en la cantidad necesaria para cubrir los costos de construcción de mejoras públicas, infraestructura y estacionamiento y emisión de bonos y costos de financiación relacionados (incluyendo intereses capitalizados y fondos de reserva), actualmente estimados a sumar un total de aproximadamente \$187.000.000. Como se discutió en la Section IV del Estudio de Factibilidad del TIF (vea Appendix 1.F), la cantidad inicial del servicio de la deuda anual sobre esta cantidad de bonos se estima en \$11,786,438⁵ y aumentaría a casi \$19,593,563 el 30 y al final del año. El fondo para pagar el servicio de deuda sobre los bonos será compuesto de aproximadamente 75% del incremento adicional de las ganancias sobre el impuesto de bienes raíces para la Ciudad y el Condado⁶ generadas por el Proyecto (p. ej., la cantidad de impuestos adicionales generados por la creciente cantidad de impuestos adicionales producidos por el valor del avalúo del Proyecto sobre el actual “avalúo base” de

⁵ Este es el pago del servicio anual (“bruto”) (p. ej., antes de aplicar la ganancia de los fondos de reserva del servicio de la deuda y ganancia por operaciones). Aunque los programas de servicio de la deuda son inciertos hasta hoy, se espera que el primer pago del servicio de la deuda venga de las ganancias de la Ciudad y no de la capitalización de intereses que sería 3 ½ años después de la emisión, p. ej., después que el Proyecto sea construido y haya comenzado operaciones. Los gastos de intereses durante el periodo de construcción serian capitalizados.

⁶ Como se indico anteriormente, la participación del Condado de Westchester en “gestión conjunta” será solicitada, y se pedirá al Condado que ponga en garantía el 75% de su incremento de impuestos para el pago de los bonos de la Ciudad.

todos los emplazamientos del Proyecto excepto Larkin Plaza) y las ganancias de las instalaciones del nuevo estacionamiento público, que se estiman en cerca de \$2.957.765 en el primer año, ascendiendo a casi \$5,048,568 en el año final. El impuesto sobre bienes raíces atribuible al valor del avalúo de base y el casi 25% del incremento de impuesto de la Ciudad que no será dedicado al servicio de la deuda de bonos de incremento de impuesto será más que suficiente para cubrir los estimados \$3 millones por año en costos del Proyecto para la escuela, policía, bomberos y otros servicios de la Ciudad.⁷

El total de las ganancias de impuestos para la Ciudad, de todas las fuentes se estima en \$16 millones por año. Deduciendo los \$9 millones para el servicio inicial del servicio de la deuda anual sobre los bonos, deja un saldo de \$7 millones por año, esto es más que el doble de los costos anticipados del Proyecto para las escuelas, policía, bomberos y otros servicios de la Ciudad.

Además, con el financiamiento del incremento de impuestos, las mejoras a los sistemas de infraestructura obsoletos del centro de Yonkers, que debieron realizarse hace tiempo, serán efectuadas—mejoras que son requeridas no solamente para el Proyecto, pero para la revitalización del centro de Yonkers en su totalidad. Los caminos y servicios públicos serán actualizados. Juntos estas mejoras harían el centro más atractivo para reurbanización adicional. Cerca de 5,000 espacios de estacionamiento serán construidos. La Ciudad tendría los beneficios del Proyecto, incluyendo la creación de trabajo, nuevos espacios abiertos utilizables y amenidades y el Saw Mill River iluminado, con un significante excedente en ganancias por encima de los gastos.

Beneficios económicos adicionales también se realizarían como un antecedente o “efecto del santo” por la construcción y operación del Proyecto propuesto. Los trabajadores de construcción, residentes y empleados del Proyecto gastan una porción de sus salarios en restaurantes y tiendas en todo el centro de Yonkers y en el resto de la comunidad.

Por añadidura, la anticipada continuación de la reurbanización del centro de Yonkers y, el mejoramiento de la calidad de los vecindarios residenciales traerán poder adquisitivo adicional y ganancias de impuestos a la Ciudad.

b. Análisis del Área Comercial

Un estudio del área comercial fue completado para el uso propuesto de comercio al por menor en River Park Center para determinar si existe suficiente poder adquisitivo en el área para sostener las tiendas al por menor. El estudio, emprendido por la Economic Research Associates, supone que el proyecto de Ridge Hill está operando y que el Cross County Center ha sido mejorado como se propuso actualmente. El estudio concluye que el poder adquisitivo al por menor en el área comercial equivale a \$8.4 billones por año y que las ventas anuales al por menor con Ridge Hill y Cross County son \$5.5 billones. El 2.9 billones de demanda no satisfecha es suficiente para sostener de 4.2 a 8.4 pies cuadrados de espacios para tiendas al por menor. El Proyecto propuesto solamente necesita capturar de 7 a 14% de esta demanda.

c. Juicio Ambiental

Un análisis fue realizado por STV Inc. para determinar si cualquier área potencialmente afectada por el Proyecto constituye una “área de juicio ambiental” bajo el umbral establecido bajo el Departamento de Política de Conservación Ambiental del Estado de

⁷Las ganancias por ventas e impuestos sobre rentas generados por el Proyecto son fuentes adicionales para el pago de los servicios de la Ciudad.

New York CP-29 (Environmental Justice and Permitting), y si es así, si una población minoritaria y/ o de bajos ingresos en el área de juicio ambiental sobrellevaría una parte desproporcionada de cualquier impacto adverso del Proyecto. El análisis también considera el potencial directo e indirecto de desplazamiento residencial y comercial como resultado del Proyecto. El análisis concluye que excepto por impactos de construcción a corto plazo que serán sostenidos a un mayor exento por la comunidad vecina que por toda el área de estudio, no existen impactos adversos del Proyecto que pueden ser sostenidos desproporcionadamente por una población minoritaria o de bajos ingresos.

El Proyecto propuesto agregará 1,386 nuevas unidades u 8.4% a la existencia de vivienda estimada en el Área de Estudio. De las cuatro ubicaciones del proyecto, River Park Center es el único emplazamiento del Proyecto que contiene unidades residenciales existentes. En este emplazamiento del Proyecto, el desplazamiento residencial directo incluiría un total de 22 unidades residenciales situadas en dos parcelas (Section 1, Block 475, Lote 26; Section 1, Block 484, Lot 53). Estos 22 hogares representan ligeramente más de 0.2 % del total de hogares en el Área de Estudio y estadísticamente no representan una significativa porción de la población dentro del Área de Estudio.

Adicionalmente, la población directamente desplazada no constituiría una pérdida de cualquier grupo de población particular dentro del vecindario, dado el pequeño número de hogares a ser desplazados. Además, el Solicitante se ha comprometido a la construcción de nueva vivienda asequible o una equivalente contribución financiera a un fondo de vivienda asequible de la Ciudad, así mitigar cualquier impacto debido a desplazamiento residencial directo.

El potencial por desplazamiento residencial indirecto depende de si el Proyecto propuesto resultaría en precios subidos del valor de la propiedad, y alquileres, eso haría difícil para algunos residentes existentes continuar pagar sus casas o alquileres. El Proyecto propuesto se estima que agrega 1.957 nuevos residentes en las unidades residenciales de River Park Center y Palisades Point. Estas nuevas residencias tendrían ingresos que son significativamente más altos que \$26, 488 ingreso mediano anual de los residentes en el Área de Estudio. Sin embargo, estos nuevos residentes representan solamente 7.8% de la población actual del Área de Estudio y por lo tanto el carácter de toda el área no cambiara de modo significativo, especialmente en vista del desplazamiento directo mínimo causado por el Proyecto propuesto.

Aun en la ausencia de impactos adversos desproporcionales sobre los residentes del área (excepto por los impactos de construcción a corto plazo) y cualquier desplazamiento directo o indirecto, el Solicitante ha ofrecido un número de medidas en carácter de mitigación, incluyendo una promesa de proveer el 6% de la propuesta vivienda como unidades asequibles / fuerza de trabajo, ya sea mediante nueva construcción o mediante el establecimiento de un fondo para vivienda.

Mejoramiento de Pequeños Negocios

El Solicitante trabajará de cerca con el Downtown Waterfront Business Improvement District (BID por sus siglas en inglés) para establecer un “Programa de Mejoramiento de Pequeños Negocios en el Centro”. El Proyecto produciría cerca de \$200,000 en financiamiento para el BID, cada año, expandiendo significativamente su presupuesto global. El Solicitante asistirá al BID para mejorar sus ganancias mediante la aplicación de subsidios del Estado, tales como Restore o el Model Block Program, que pueden ser

utilizados como mejoramiento de fachada, rehabilitación comercial y creación del espacio viva /trabaje que provee una corriente de ganancias adicional para los dueños de propiedades en el centro. La asistencia podría ser reestructurada como una combinación de subsidio total y préstamos renovables de intereses bajos.

El financiamiento del programa de rehabilitación comercial podría también incluir fondos federales CDBG y subsidios potenciales del Solicitante.

El Programa de Mejoramiento de Pequeños Negocios del Centro también comprenderá mercadeo y entrenamiento para dueños de pequeños negocios y comerciantes, incluyendo vitrinas profesionalmente diseñadas, publicidad y comercialización individual y conjunta. Al trabajar con el BID, se pueden hacer sugerencias para la venta especial en las aceras y eventos especiales, algunos de los que estarán ligados a eventos en el River Park Center.

Otro proyecto desarrollado en conjunción con el BID podría ser servicio de Internet inalámbrico WI-FI, el cual puede ser financiado por el Estado. Las conexiones inalámbricas realzarán varios negocios y avivarán los espacios públicos.

Un programa de Calles Limpias fundado por el Estado también será promovido para complementar el señalamiento direccional y los esfuerzos de embellecimiento del centro facilitados por el Solicitante.

Oportunidades de Empleo

Muchos de los trabajos de construcción (7,664) y trabajos permanente (3,543) creados por el Proyecto serán llenados por residentes de Yonkers. Lox's trabajos permanentes incluyen posiciones en administración, oficina, hospitalidad, ventas al por menor, restaurantes, entretenimiento y servicios.

Diseñado tomando como modelo un programa similar desarrollado por Cappelli Enterprises en New Rochelle, el Solicitante creará una iniciativa de empleo para comerciantes locales, enfocándose en entrenamiento de pre-aprendiz y empleo permanente. Este programa, a ser conocido como la "Iniciativa de Desarrollo de Empleo en Yonkers", será diseñado para priorizar la participación de residentes en varios aspectos de la construcción del Proyecto. El programa será diseñado e implementado como un esfuerzo conjunto entre la Ciudad, el Solicitante y el Westchester-Putnam Consortium for Training, junto con el Westchester Putnam Building Trades Council. Los trabajadores en potencia recibirán entrenamiento y podrán hacerse miembros del sindicato de trabajadores como resultado de este programa.

Al igual que el entrenamiento de construcción, el Solicitante trabajará con Westchester One Stop, que provee servicios de reclutamiento para empleados de oficina, tiendas al por menor y servicio. Los residentes entrenados por el Condado crearán un fondo de empleados potenciales para los negocios del Proyecto, el cual el Solicitante facilitará a cada uno de sus inquilinos. El Solicitante también contratará a Crescent Consulting para asistir con el reclutamiento de personas en las minorías.

Como resultado de lo anterior, se anticipa completamente que la mayoría de los trabajos de construcción y trabajos permanentes serán llenados por residentes de Yonkers.

Otros

También se anticipa un continuo apoyo a las organizaciones de servicio público y sin fines

de lucro. En 2006-2007, el Solicitante y sus entidades relacionadas fundaron numerosas organizaciones comunitarias en Yonkers. Entre otras, estas incluyen el YMCA, YWC, American Red Cross, Hudson River Museum, Beczek Environmental Education Center, Yonkers Public Schools, Family Service Society, Groundwork Yonkers, Inc., My Sister's Place, Yonkers Community Action Program y Nepperhan Community Center, Inc.

El Solicitante también considerará financiamiento adicional de un programa de rehabilitación de vivienda para complementar los programas de rehabilitación comercial mencionados arriba. Este programa puede intensificar los esfuerzos de rehabilitación financiados por el CDBG de la Ciudad y el HOME, apuntando específicamente a las aéreas vecinas como Nodine Hill, donde la Ciudad está gestionando su propio estudio de planeamiento de revitalización.

9. Instalaciones de la Comunidad

La Sección de las instalaciones de la comunidad de este DEIS analiza los impactos del Proyecto sobre:

- Escuelas
- Recreación
- Servicios de Emergencia
- Trabajos Públicos, y
- Otros Proveedores de Servicio

Las entrevistas fueron conducidas con oficiales de cada proveedor de servicio.

Se anticipa que los ocupantes de la vivienda propuesta serán personas mayores que se han quedado sin los hijos y profesionales jóvenes, en busca de un ambiente para vivir en el centro, con fácil transportación al trabajo. El Solicitante anticipa que habrá relativamente pocas familias con hijos y aun menos familias con niños de edad escolar.

La población anticipada de las 1386 unidades de vivienda serán aproximadamente 2000± personas, incluyendo 196 niños de edad escolar de los cuales cerca de 162 se espera que asistan a las escuelas públicas. Este es un aumento modesto para un sistema escolar con una matriculación de 25,000 estudiantes. La cantidad neta de impuestos locales que se necesita para educar a los estudiantes (excluyendo ayuda externa y costos de todo-el distrito) es aproximadamente de \$700,000 por año. Se estima que el Proyecto producirá \$9.9 millones en impuestos sobre la propiedad anualmente para la Ciudad de Yonkers, de los cuales cerca de \$2,775,000 estarán disponibles después del pago por la deuda de incremento de bonos para pagar por los costos del Proyecto por servicio a la comunidad (la base actual de impuestos es de aproximadamente \$400,000; 25% del incremento de los \$9,500,000 = \$2,375,000; \$400,000 + \$2,375,000 = \$2,775,000). Cerca de \$6,200,000 de ventas, ingresos y otras ganancias de impuestos también serán producidas por el Proyecto cada año, por un total de ganancias "libres de gravámenes" de aproximadamente \$8,975,000. Como se discute abajo, esto es más que suficiente para cubrir los crecientes costos de las escuelas y otros servicios gubernamentales del Proyecto.

Aunque algunos de estos nuevos residentes en la propuesta vivienda utilizarían las instalaciones de recreación de la Ciudad, la mayoría de sus necesidades de recreación serán abordadas por clubes de salud física provistas como parte de cada zona residencial. Muchos residentes nuevos utilizarían los nuevos espacios abiertos públicamente accesibles alrededor del Hudson River y hacia el River Park Center. Ellos probablemente optarán por

utilizar los cafés en las ceras, librerías y restaurants, como también los espacios pasivos abiertos incluidos como arte del Proyecto propuesto.

En términos de servicios de emergencia, existirá la necesidad de policía adicional y áreas de protección del fuego. La nueva central de $\pm 50,000$ pies cuadrados del Departamento de Bomberos en New Main Street, que construirá el Solicitante, será una instalación significativamente mejorada cerca de cada urbanización de los emplazamientos. El Departamento de Bomberos expresó una necesidad de contratar compañías adicionales de máquinas y escaleras para servir al Proyecto propuesto y a otros proyectos del área, ya que el área del centro y las áreas residenciales vecinas están en la parte más concurrida de la Ciudad. Los costos de capital para las dos compañías serían de \$1.8 millones. Los costos de personal serían aproximadamente \$4.7 millones al año. Dado que hay demandas existentes y anticipadas en el centro y en la vecindad como resultado del Proyecto y crecimiento futuro, se da por supuesto que el Proyecto contribuye cerca de 20% de la demanda para las compañías adicionales, o menos de \$1 millón al año de los costos de las compañías, y las ganancias anticipadas libres de gravámenes de impuestos del Proyecto son más que suficientes para cubrir la porción del Proyecto y todos los demás costos por servicios gubernamentales. El Departamento de Bomberos también expresó una necesidad de mejoramiento al sistema obsoleto de suministro de agua, particularmente con respecto a los problemas de presión a menudo experimentados durante los meses de verano en el cercano Nodine Hill. El propuesto Proyecto incluirá mejoras al sistema de suministro de agua aumentando la presión residual de 40-55 psi a 60 psi. El Departamento de Policía también expresó una necesidad de servicios adicionales en el área y en respuesta El Solicitante está proponiendo proveer 1.200 pies cuadrados de espacio para una “sub-estación” de policía en River Park Center. Para los eventos especiales (p. ej. juegos de pelota de la liga menor), la seguridad privada intensificará los servicios de la policía. Los costos de policía se estiman en \$1 millón por año. Como es el caso de los costos de la escuela y el departamento de bomberos, las ganancias sobre los impuestos anticipadas libre de gravamen son más que suficiente para cubrir estos costos.

El Departamento de Trabajos Públicos, sin embargo, indicó que, en la mayoría de los casos, su existente fuerza de trabajo y las instalaciones podrán darle servicio al Proyecto propuesto con poco o ningún costo adicional.

El total de costos estimados para servicios municipales y del distrito escolar para el Proyecto propuesto es ligeramente debajo de \$3 millones al año (Vea Section III.J para detalles). Dada la cantidad total de la propiedad proyectada, ingresos, ventas y otros impuestos, aun después de pagar por el costo de estos servicios y hacer pagos de servicio de deuda por el impuesto de incremento de bonos, la Ciudad tendría un excedente de impuestos de aproximadamente \$6 millones por año.

10. Recursos Culturales

La Fase 1A de un estudio de arqueología y recursos culturales fue conducido por Hartgen Archaeological Associates y está en la Appendix 3.A de este DEIS. El estudio identifica siete conocidos sitios arqueológicos dentro de un radio de una milla del área del Proyecto, y siete estructuras listadas por el Registro Nacional y nueve estructuras elegibles del Registro Nacional dentro del área del Proyecto. Una copia de la Fase 1A fue transmitida a la New York State Office of Parks, Recreation and Historic Preservation (Oficina de Parques, Recreación y Preservación Histórica).

Aunque numerosos sitios arqueológicos anterior a la colonización han sido identificados cerca del Hudson River, la combinación de previas urbanizaciones y terrenos hechos por el hombre rinden el emplazamiento del Palisades Point como “prioridad baja” para recursos culturales anterior a la colonización. Sin embargo, como se indica abajo, existe alguna sensibilidad arqueológica histórica en el área.

El emplazamiento de River Park Center descansa a lo largo del Saw Mill River. Esta área experimentó la urbanización en el comienzo del siglo XVIII y temprano en el siglo XX, cuando varios aserraderos y molineras eran construidos cerca del río. Esto fue seguido por un creciente desarrollo industrial como también por vecindarios residenciales cerca del perímetro de las calles. Cerca del comienzo del siglo XX, la mayoría de las propiedades a lo largo de New Main Street, Palisades Avenue, Elm Street y Nepperhan Avenue fueron completamente urbanizadas. Varias fábricas estaban ubicadas cerca del río incluyendo la cervecería, trabajos de cuero, y una fábrica de sombreros. Por lo tanto, el emplazamiento de River Park Center es considerado “muy sensible” para recursos culturales históricos relacionados a la urbanización industrial del área.

El emplazamiento Government Center está ubicado en el suroeste de Saw Mill River. Sin embargo, porciones de esta propiedad están consideradas sensibles por recursos culturales del siglo XIX asociados con el desarrollo residencial de la Ciudad.

El emplazamiento de Cacace Center está situado en la cima de un cerro. A mediados del siglo XIX, dos grandes propiedades raíces, identificadas como perteneciendo al Honorable William Bradford y A. Baldwin, estaban ubicadas dentro de la porción central del emplazamiento. Mapas posteriores muestran al Yonkers High School y a una serie de apartamentos en el extremo norte de la propiedad dentro de la parcela de Bradford, y a la estructura Baldwin al extremo sur del emplazamiento. El emplazamiento es considerado “sensible” a los recursos culturales históricos.

El área de Larkin Plaza está ubicada dentro de la sección más antigua de la Ciudad. El área descansa a lo largo del canal de Saw Mill River y está situada adyacente al National Register Listed Phillipse Manor House, que data desde el final del siglo XVII. El área podría contener los restos de los sitios de antiguas molineras y viviendas como también estructuras adicionales asociadas con Phillipse Manor. Cerca del siglo XIX, la urbanización manufacturera y residencial comprendía el área. Se considera que el área de Larkin Plaza tiene una alta sensibilidad por contener recursos culturales históricos relacionados con la urbanización industrial y residencial de la Ciudad de Yonkers que dio comienzo a principios del siglo XVII.

El emplazamiento de Palisades Point está ubicado en el Hudson River al oeste de las vías férreas. Según los mapas históricos, el terreno es artificial. Aunque la urbanización histórica está ausente dentro del emplazamiento, el área podría contener mamparas de madera, muelle, y buques hundidos indocumentados que más tarde fueron cubiertos con relleno. Se considera que el área contiene “sensibilidad moderada” por tener recursos culturales históricos relacionados con la marina.

Pruebas arqueológicas podrían requerirse como mitigación para determinar si depósitos culturales antiguos han sobrevivido las etapas posteriores de urbanización dentro del área del Proyecto. Esta prueba será coordinada con el programa de remediación del emplazamiento bajo el Programa de Limpieza Brownfield para River Park Center, y durante el trabajo de preparación inicial del emplazamiento en cualquier emplazamiento

que no está en el Programa de Limpieza Brownfield. Se recomienda que se completen los formularios del inventario de la estructura de edificio para varias estructuras incluyendo los edificios con estilo Art Deco ubicados en el 87 de Nepperhan Avenue, y 5-7 New School Street, los demás “edificios de apartamentos” en Nepperhan Avenue, y varios edificios en New Main Street y continúa.

El canal que contiene el Saw Mill River podría también requerir documentación antes de su modificación. El impacto potencial del Proyecto propuesto sobre las propiedades identificadas en el listado- Registro Nacional y elegibles en el Registro Nacional será evaluado a medida que el Proyecto tramita su revisión por la Oficina de Preservación Histórica del Estado (SHPO por sus siglas en inglés).

11. Construcción en Etapas

El Proyecto propuesto consistirá en cuatro (4) distintas áreas de construcción se irán haciendo en un periodo de aproximadamente 30 meses:

- River Park Center (incluyendo la urbanización relacionada en Government Center y el Palisade Avenue Office Building)
- Cacace Center
- Palisades Point
- Larkin Plaza (suponiendo que la Ciudad decida hacer las mejoras)

Dada la necesidad de trasladar ciertos usos e instalaciones, incluyendo la Central del Departamento de Bomberos, las oficinas de la Ciudad en el Health Center Building (87 Nepperhan Avenue), los estacionamientos actuales en el Government Center y los garajes municipales en el Cacace Justice Center, y el estacionamiento público en Chicken Island, existe una secuencia específica que se necesita para completar el trabajo en River Park Center y Cacace Center. El trabajo en Larkin Plaza y Palisades Point es separado y no depende de la construcción de River Park Center y Cacace Center. Descripciones detalladas de la planificación de las etapas de construcción para cada emplazamiento del Proyecto están en la Sección III-M de este documento.

Para el River Park Center, la secuencia general de la construcción es la preparación y demolición de; reconstrucción e iluminación del Saw Mill River y la construcción de la cimentación; construcción de la superestructura del edificio; interior del edificio; y la terminación de las mejoras de los exteriores y calles. Antes de que el trabajo comience en cualquier parte del emplazamiento, se proveerá estacionamiento temporal para reemplazar el estacionamiento desplazado de Chicken Island y de las calles circunvecinas en áreas seleccionadas (vea Exhibit III.M-18). El garaje del nuevo Government Center proveerá estacionamiento para el River Park Center. Actualmente en esta propiedad están el garaje municipal y el Health Center Building (87 Nepperhan Avenue). Antes de que se pueda construir el nuevo garaje del Government Center, las oficinas de la Ciudad en el Health Center Building deben trasladarse enfrente de Nepperhan Avenue para el nuevo edificio de oficina/hotel que será construido en el emplazamiento de Cacace Center. El nuevo Government Center Garage será construido en dos etapas porque el Health Center Building y actual garaje municipal no serán desocupados al mismo tiempo. El requisito previo para comenzar la construcción en la mitad norte del emplazamiento es la terminación y ocupación del nuevo garaje de Cacace Center. Una vez el actual garaje municipal en el Government Center se desocupe en el mes 12, entonces puede ser demolido. Una vez el Health Center Building se desocupe en el mes 18, luego puede ser demolido y el trabajo puede continuar en el extremo sur del emplazamiento. El nuevo garaje del Government

Center también incluirá estacionamiento para la torre residencial del oeste en River Park Center, los espacios de tiendas al por menor cerca de New Main Street que son parte de esa estructura y para el estadio. Por lo tanto, el garaje nuevo del Government Center necesita estar terminado al tiempo que el primero de esos componentes abra en el mes 28.

Si la Ciudad le da seguimiento al trabajo de construcción de Larkin Plaza, este incluirá la reapertura del canal subterráneo para proveer un pasaje peatonal público junto al río iluminado. Debido a que esta es una vía fluvial activa, el río iluminado necesitará ser construido fuera del canal existente. El agua luego será desviada del canal al nuevo río estructurado. Las mejoras exteriores en las calles completarán el trabajo. Se anticipa que las mejoras de Larkin Plaza tomarán aproximadamente 18 meses para completar.

F. Alternativas

El DEIS considera un número de alternativas a la Acción Propuesta, incluyendo lo siguiente:

- Ninguna Acción con el área del Proyecto si se deja en su condición actual;
- Urbanización de acuerdo con la zonificación actual, sin altura adicional, densidad o usos permitidos en el River Park Center y Cacace Center (p. ej., ningún estadio o vivienda);
- Alternativas de la planificación del emplazamiento incluyendo:
- Dos opciones para River Park Center sin el estadio,
- Cuatro opciones para diseños alternados de Palisades Point mostrando varias configuraciones y alturas de edificio,
- Traslado del uso de hotel de Cacace Center a River Park Center,
- Propuesta anterior para un estadio de liga menor en Chicken Island,
- Estacionamiento alternativo para Larkin Plaza, describiendo las dos opciones que la ciudad podría perseguir para proveer estacionamiento de reemplazo,
- Ningún financiamiento de incremento de impuesto para mejoras públicas,
- 13.5% y 20% Vivienda Asequible,
- Reuso adaptable incluyendo 87 Nepperhan Avenue, 5-7 New School Street y otras propiedades cerca de New Main Street.

Cada una de estas alternativas se compara con las condiciones existentes y la Acción Propuesta, pertinentes, y todas las alternativas están delineadas en Cuadro 1-3 (Programa de Comparación) y el Cuadro I-4 abajo.

Cuadro I-4
Comparación de Factores de Impacto Seleccionados

	Uso del Terreno y Zonificación	Altura Max.	Aspectos Naturales Clave	Generación PM de Tráfico Pico	Espacio Estacionamiento	Agua/alcantarillado (000 gpd)	Población	Niños de Escuela Pública (8)
ACCION PROPUESTA								
■ River Park Center	Cambios requeridos en el Plan de Zonificación y Restauración Urbana	50 Pisos	Iluminación de Saw Mill y Riverwalk	2282	4554	376/342	1341	111
■ Cacaoe Center	Cambios requeridos en el Plan de Zonificación y Restauración Urbana	25 Pisos	Remoción de Roca	219	1349	33/30	0	0
■ Palsades Point	Clarifcación de Zonificación PUR	2.5 Pisos	Espacio Abierto Accesible Públicamente a lo largo del Hudson	183	669	109/99	616	51
■ Latkin Plaza	Ningún cambio de Zonificación	NA	Iluminación y Peatonal a orillas del río	Insignificante	120	0	0	0
ZONIFICACION EXISTENTE								
■ River Park Center	Ningún cambio en el Plan de Zonificación y Restauración Urbana (1)	5 Pisos	Ninguna iluminación o Peatonal	1834	3390	-220/-200 (9)	0	0
■ Cacaoe Center	Ningún cambio en el Plan de Zonificación y Restauración Urbana (2)	10 Pisos	Igual que la Acción Propuesta	235	675	-9/-8	0	0
■ Palsades Point	Igual que la Acción Propuesta	25 Pisos	Igual que la Acción Propuesta	183	669	SPA	616	51
■ Latkin Plaza	NA	NA	Igual que la Acción Propuesta	Insignificante	120	0	0	0
NINGUN ESTADIO								
■ River Park Center	Similar a la Acción Propuesta	50 Pisos	Ningún techo verde (campo de juego)	-364	4554	-29/-26	1341	111
NINGUN REEMPLAZO COMERCIAL POR ESTADIO								
■ River Park Center	Cambios adicionales al Plan de Restauración Urbana	50 Pisos	Ningún techo verde (campo de juego)	+562	+450	15/-14	1341	111
ESTADIO PREVIO								
■ River Park Center	Cambios módicos al Plan de Zonificación y Restauración Urbana (3)	3 Pisos	Iluminación Limitada, Ninguna Peatonal	775	Ninguna	51/51	0	0
HOTEL REUBICADO								
■ River Park Center	Igual que la Acción Propuesta	50 Pisos	Igual que la Acción Propuesta	+79	+105	+20/+18	1178	98
DISEÑO ALTERNATIVO DE PALISADES POINT								
■ Edificios de 30 Pisos	Igual que la Acción Propuesta	30 Pisos	Espacio adicional abierto (3.45 ac.)	183	669	109/99	616	51
■ Edificios de 14 Pisos	Igual que la Acción Propuesta	15 Pisos	Menos espacio abierto (1.79 ac.)	183	669	109/99	616	51
■ Waterfront Master Plan de 1998	Igual que la Acción Propuesta	9 Pisos	Menos espacio abierto (1.72 ac.)	119	528	-44/-40 (10)	367 (7)	30
■ Alternativa de Altura Mixta	Igual que la Acción Propuesta	15, 18, 25 Pisos	Igual que la Acción Propuesta	183 (4)	669	109/99	616	51
REUSO ADAPTABLE (11)								
■ River Park Center	Se mantienen los usos del Government Center	50 Pisos	Igual que la Acción Propuesta	+90	-1457	+81/64	Igual que la Acción Propuesta	Igual que la Acción Propuesta
FINANCIAMIENTO ALTERNATIVO PORCENTAJES ALTERNATIVOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE								
■ NINGUN TIF	Ningún Proyecto (NP)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
■ 13.5% y 20% Asequible	Ningún Proyecto (NP)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ESTACIONAMIENTO ALTERNATIVO								
■ Latkin Plaza	Igual que la Acción Propuesta (7)	3 (6)	Igual que la Acción Propuesta	SPA	SPA	0	0	0

G. Revisiones y Aprobaciones

Las revisiones y aprobaciones por la Ciudad de Yonkers y otras agencias gubernamentales se resumen abajo:

1. Consejo Municipal de Yonkers

Tal como se advirtió anteriormente, el Consejo Municipal necesitaría enmendar el Decreto de Zonificación para permitir un número de usos adicionales en los emplazamientos de River Park Center y Cacace Center en los Distritos CB y CG, y aumentar el máximo de altura de los edificios a 525 pies y 250 pies respectivamente. La enmienda de la zonificación también requiere un aumento de la proporción piso área (FAR por sus siglas en inglés) a 6.0 en el CB y la cobertura a 100% en ambos distritos en ciertos casos. Los requisitos de estacionamiento dentro del Decreto de Zonificación están también propuestos a ser modificados, consistente con la ubicación en el centro, tránsito disponible y las características de estacionamiento compartido de la urbanización de uso mixto. También se propone enmendar el Decreto de Zonificación para proveer que en los Distritos CB y GC, una parcela que tiene 10 o más acres en total y está compuesta de una o más parcelas y/o lotes podría ser designada por el Consejo Municipal como un “Emplazamiento de Reurbanización” sencillo, y además proveer que las regulaciones dimensionales del Decreto de Zonificación, incluyendo pero no limitado a las regulaciones suplementarias en Section 43-33 del Decreto de Zonificación, se apliquen a toda la parcela designada como un Emplazamiento de Urbanización y no a cualquiera de las parcelas individuales y/o lotes que comprenden el Emplazamiento de Urbanización o cualquiera de los lotes individuales en los que el Emplazamiento de Urbanización está subdividido, e independientemente del dueño de las parcelas y/o lotes, siempre y cuando en todos los casos cada una de las parcelas y/o lotes se usen de acuerdo al plan de emplazamiento aprobado para la Urbanización del Emplazamiento,.

Para Palisades Point, el Consejo Municipal necesitaría aprobar una Reurbanización Planificada de permiso especial para la urbanización propuesta, y el Consejo Municipal necesita enmendar las regulaciones de la Unidad de Reurbanización Planificada del Decreto de Zonificación para aclarar la aplicabilidad de las regulaciones al emplazamiento.

El Consejo Municipal también necesitaría enmendar el Plan de Restauración Urbano de Getty Square para que, entre otras cosas, sea consistente con la zonificación propuesta en el Distrito CB y el Distrito GC, y el Waterfront Master Plan para hacerlo consistente con el plan aprobado para Palisades Point.

Como se anotó previamente, el mayor componente de la urbanización propuesta involucra el uso de financiamiento del incremento de impuestos. Para facilitar la emisión de bonos de incremento de impuestos, el Consejo Municipal debe adoptar un Plan de Reurbanización para el área del Proyecto de acuerdo con la Ley de Reurbanización Municipal de New York. El proceso de aprobación para adoptar un Plan de Reurbanización y autorizar la emisión de bonos de incremento de impuestos involucra varios pasos, incluyendo la preparación y aprobación de un Plan Preliminar y un Plan final de Reurbanización por el Consejo Municipal. El Plan Preliminar propuesto por el

Solicitante está incluido en el appendix de este DEIS. Los impactos del Plan Preliminar son indistinguibles de los impactos del Proyecto y por lo tanto no se estudian por separado.

Las acciones adicionales del Consejo Municipal incluyen la aprobación de contratos de disposición de terreno y disposición de propiedades de la Ciudad (incluyendo terreno actualmente designado como área verde de la Ciudad, suponiendo que la legislatura del Estado autorice la enajenación de ese terreno) ya sea al Solicitante o a la Yonkers Community Development Agency para disposición al Solicitante, y aprobación del CDA de la disposición al Solicitante del emplazamiento del Palisades Point y cualquier otra propiedad que posea dentro del área del Proyecto. El Consejo Municipal también tendrá que aprobar la discontinuación de ciertas calles públicas existentes, y determinará si debe o no debe hacer mejoras públicas en Larkin Plaza, incluyendo la iluminación del Saw Mill River en ese emplazamiento.

2. *Junta de Planificación de la Ciudad*

La Junta de Planificación es responsable de las recomendaciones al Consejo Municipal sobre las enmiendas al Decreto de Zonificación propuesto, los cambios del Plan Urbano de Restauración de Getty Square y la discontinuación de calles de la Ciudad. Para la urbanización de Palisades Point, la Junta de Planificación emitirá un permiso especial de Reurbanización Planificada. La Junta de Planificación otorgará la aprobación del plan de emplazamiento para todo el Proyecto.

3. *Agencia de Urbanización de la Comunidad de Yonkers (CDA por sus siglas en inglés)*

La CDA aprobaría las enmiendas al Plan de Restauración Urbano de Getty Square y entrar en un contrato de disposición de terreno para traspasar al Solicitante el emplazamiento de Palisades Point y cualquier otra propiedad en el Proyecto que CDA sea dueño, o el cual podría ser traspasado por la Ciudad al CDA para disposición al Solicitante.

Si cualquier condenación es requerida por la Ciudad para montar un sitio para estacionamiento de reemplazo en Larkin Plaza, el CDA estaría involucrado en ese proceso.

El CDA también tendría que aprobar las enmiendas al Waterfront Master Plan para hacer el plan consistente con el plan aprobado para Palisades Point.

Yonkers Industrial Development Agency (YIDA por sus siglas en inglés)

Se espera que el YIDA provea asistencia financiera a todos los componentes calificados del Proyecto (mediante el denominado “straight lease transaction” o transacción directa de arrendamiento) en las formas de exenciones de impuestos sobre ventas y exención de impuestos por registro de hipoteca.

4. Departamentos de la Ciudad

Varios departamentos de la Ciudad revisarían el Proyecto y proveerían recomendaciones al Consejo Municipal, Junta de Planificación y CDA. Entre estos habrá recomendaciones sobre el financiamiento del incremento de impuestos, servicios públicos, mejoramientos de carretera e intersección y estacionamiento.

5. Junta del Condado de Westchester y Departamentos

La Junta de Planificación del Condado revisaría el Proyecto propuesto y el DEIS y evaluaría su consistencia con “Patterns”, el Plan Integral del Condado de Westchester. El Departamento de Instalaciones Ambientales y el Departamento de Salud emitirían los permisos requeridos y aprobaciones para alcantarilla sanitaria y mejoras del servicio de agua. El Departamento de Transportación del Condado revisaría los cambios de las rutas de los autobuses Bee-Line y las mejoras a las carreteras del Condado. Los permisos para mejorar las carreteras del Condado requerirían del Departamento de Trabajos Públicos del Condado. Se pedirá a la Junta de Legisladores del Condado que entre en una “gestión conjunta” con la Ciudad bajo la ley de Reurbanización Municipal, y garantice 75% de su ganancia de incremento de impuesto del Proyecto para pagar los bonos de incremento de impuesto de la Ciudad.

6. Gobiernos del Estado y Federal

Una variedad de aprobaciones se requerirían de las agencias estatales y federales. Estas incluyen:

- Legislación especial de la Legislatura del Estado permitiendo la enajenación del área verde de la Ciudad (porciones del Washington Park, Waring Park y un antiguo parque en River Park Center).
- El Departamento de Conservación Ambiental del Estado de New York Section 401 certificación de la calidad del agua para cualquier permiso federal requerido afectando al Saw Mill River o al Hudson River, los permisos para actividades de construcción SPDES y para descargas de aguas pluviales dentro del Saw Mill River, y aprobaciones en conexión con el Brownfield Cleanup Program.
- El Departamento de Estado del Estado de New York, División de Recursos Costeros, para la revisión de la consistencia de la Administración Costera y las determinaciones en conexión con cualquier permiso y aprobaciones estatales o federales requeridas para Palisades Point.
- Oficina de Preservación Histórica del Estado de New York para “la revisión de Section 14.09 de los impactos posibles de los permisos y aprobaciones de agencias estatales sobre recursos históricos.
- Departamento de Transportación del Estado de New York para adquisiciones del derecho de paso de Nepperhan Avenue y los permisos de trabajo en la carretera para mejoras de las carreteras del Estado.

- Metro-North Railroad por el puente que cruza las vías férreas en Prospect Street.
- Federal Aviation Administration por revisión y permisos, si se requieren, de las torres residenciales.
- U.S. Army Corps of Engineers para la transformación del Saw Mill River y la restauración de la línea de la costa en Palisades Point.

Partes adicionales y agencias que también revisarían el Proyecto pero que no emiten permisos o aprobaciones o proveen financiamiento para el Proyecto están identificadas bajo SEQRA como “agencias interesadas”. Las agencias interesadas incluyen organizaciones tales como el Scenic Hudson, Riverkeeper, el Downtown Waterfront Business Improvement District, el Salvation Army y otras agencias sin fines de lucro sirviendo a la comunidad.

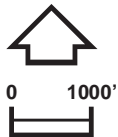
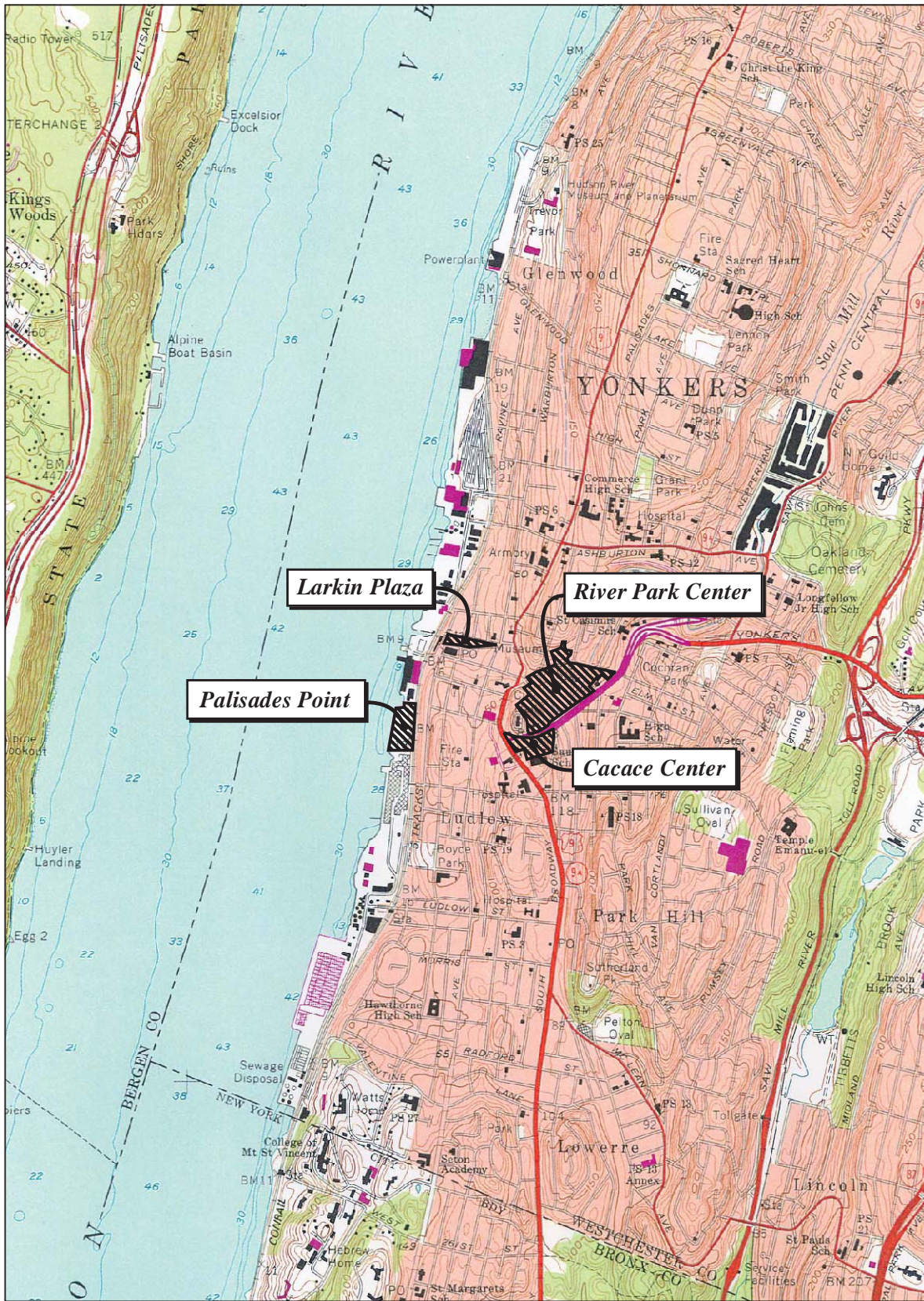


Exhibit I-1
SITE LOCATION

SFC PHASE I PROJECTS

STRUEVER FIDELCO CAPPELLI LLC



Exhibit 1-2

COMPOSITE SITE PLAN

SFC PHASE I PROJECTS

STRUEVER FIDELCO CAPPELLI LLC

BASE MAP SOURCE: NYS/DOT/NYS GIS Clearing House