

# **Resumen del informe de investigación correctiva y plan de limpieza solo para suelos**

**Anteriormente terminal de 51st Street**

**1630-1646 South 51st Street**

**Filadelfia, Pensilvania**

**4 de septiembre de 2025**

En nombre de Alliance 51<sup>st</sup> Street LLC (Alliance), Arcadis U.S., Inc. (Arcadis) presentó el Informe de investigación correctiva y Plan de limpieza solo para suelos (Plan de RIR/limpieza) para la antigua terminal de 51<sup>st</sup> Street, ID de instalación: 51-10420 (el "Sitio"), ubicada en 1630-1646 South 51<sup>st</sup> Street en Filadelfia, Pensilvania, el 4 de septiembre de 2025. El Plan de RIR/limpieza solo para suelos resume las investigaciones completadas para el suelo en el Sitio y presenta el enfoque de remediación de Alliance para tratar los suelos del sitio dando cumplimiento al Capítulo 250 del Título 25 del Código de Pensilvania, que se relaciona con la administración del Programa de Reciclaje de Tierras de Pensilvania (conocido como el Programa de limpieza voluntaria: Ley 2) y la orientación del Departamento de Protección Ambiental de Pensilvania (Pennsylvania Department of Environmental Protection, PADEP).

El Plan de RIR/limpieza solo para suelos se preparó como respuesta a la desaprobación informada el 18 de junio de 2025 para el Plan de RIR/limpieza de PADEP de marzo de 2025, así como la carta de deficiencia técnica del PADEP del 17 de julio de 2025 respecto de la Evaluación de riesgos para la salud humana del 21 de abril de 2025: suelos fuera del sitio, adyacentes a la antigua terminal de 51<sup>st</sup> Street (HHRA), y la reunión virtual del 6 de agosto de 2025 entre Alliance y PADEP. Las investigaciones de las aguas subterráneas están en curso, y se evaluarán más exhaustivamente las aguas subterráneas en el próximo Plan de RIR/limpieza para aguas subterráneas.

Históricamente, el Sitio contenía tanques de almacenamiento sobre el nivel del suelo (aboveground storage tanks, AST) que alojaban productos de petróleo. Se ha determinado que el uso histórico del Sitio es la fuente de componentes relacionados con el petróleo presentes en el suelo y en las aguas subterráneas. En 2021, PBF Logistics vació y desmanteló todos los AST, y se retiró del Sitio tanto su contenido como las líneas de transferencia. Durante el cierre de los AST, PBF Logistics identificó la liberación de una cantidad desconocida de petróleo el 16 de agosto de 2021 y notificó a PADEP acerca de esta liberación el 17 de agosto de 2021.

En diciembre de 2021, Alliance compró el Sitio, y se llevaron a cabo investigaciones del suelo y las aguas subterráneas para identificar los elementos de preocupación (constituents of concern, COC) relacionados con el sitio que se encontraban presentes en el suelo y en las aguas subterráneas en concentraciones por encima de los estándares de salud no residenciales en todo el estado de PADEP. Se realizó una toma de muestras de suelo, aguas subterráneas y gas del suelo en el Sitio durante los dos años siguientes para delinear los COC detectados. Durante este lapso, se obtuvo la aprobación del plan para el Sitio en relación con la construcción de un almacén con una superficie de 165.000 pies cuadrados. Como resultado de un cambio en las

condiciones financieras y del mercado de almacenes, el nuevo desarrollo se encuentra en pausa, y Alliance está buscando derechos de arrendamiento para el Sitio.

Se compararon los resultados de las muestras de suelo con los estándares para la salud en todo el estado de PADEP, a los que se conoce como Concentraciones Específicas del Medio (Medium-Specific Concentrations, MSC). Los resultados de las muestras de suelo revelaron concentraciones de benceno, naftaleno, bis(2-cloroetil)éter, bifenilo, plomo, cromo total y cromo hexavalente mayores que sus MSC de suelo. Se han definido los excesos en el suelo para el sitio y se reubicarán los suelos con COC por encima de los MSC debajo del futuro edificio como parte de la construcción, junto con el uso de relleno no afectado. Los suelos estarán tapados con asfalto u hormigón o serán áreas parquizadas con dos pies de relleno sobre la valla de nieve, según fuese necesario para proteger a los futuros receptores.

Las evaluaciones de detección ecológica de la Ley 2 confirmaron que no hay vías de exposición abiertas a los receptores ecológicos relacionados con el suelo. Se evaluarán más exhaustivamente las aguas subterráneas en el Plan de RIR/limpieza para aguas subterráneas.

Se evaluó el gas del suelo mediante la comparación de los resultados del muestreo de suelo, aguas subterráneas y gas del suelo contra los Valores de detección de intrusión de vapor (Vapor Intrusion Screening Values, SV) de PADEP. Con la toma de muestras de gas del suelo, se identificó la presencia de benceno en la muestra de gas del suelo SG-5 en una concentración detectada superior al SV. Como parte de la construcción del almacén durante el nuevo desarrollo del Sitio, se instalará un sistema pasivo de despresurización de subsuelo de losa (sub-slab depressurization system, SSDS) como medida proactiva de mitigación de intrusión de vapor para eliminar la posible intrusión de vapor en el futuro edificio y proteger a los trabajadores en el sitio. No hay otros receptores para el gas del suelo.

En abril de 2024, se observó material de color amarillo en las adyacencias del Sitio, cerca del Sendero Garden Mile de Bartram, según lo informado a PADEP por el Departamento de Agua de Filadelfia (Philadelphia Water Department, PWD). Esto impulsó numerosas fases de toma de muestras de suelo, agua estancada y agua de superficie. Se recolectaron muestras en la propiedad del Sitio, a lo largo del Sendero Garden Mile de Bartram y en el río Schuylkill. Se detectó cromo hexavalente presente por encima de los estándares para la salud residenciales en todo el estado de PADEP a lo largo del sendero. Alliance procedió con la remediación de áreas del Sendero Garden Mile de Bartram en las que se detectó cromo hexavalente usando palas y raspado, y los resultados de las tomas de muestras de suelo posteriores a la remediación estuvieron por debajo de los estándares y, en muchos casos, no se lo detectó. Después de las actividades de remoción, PADEP realizó más tomas de muestras con detecciones a lo largo del sendero. Tanto el PADEP como Alliance concluyeron que varias de las ubicaciones de las muestras no están asociadas con las operaciones históricas del Sitio, sino con las actividades históricas de relleno en el Sitio y en las áreas circundantes, el depósito de sedimentos del Río Schuylkill, y las influencias de las mareas del río. Se completó la HHRA para evaluar el cromo hexavalente en ubicaciones especificadas a lo largo del Sendero Garden Mile de Bartram. Volverá a presentarse la HHRA a PADEP por separado, pero de manera inminente, dentro del plazo de 60 días que se asignó para abordar los comentarios de PADEP sobre ella (proporcionados en el Apéndice A).

PADEP tiene 90 días para aprobar o hacer comentarios sobre el Plan de RIR/limpieza para suelos. Tras la aprobación de PADEP del Plan de RIR/limpieza y HHRA, los suelos se cerrarán de acuerdo con la Ley 2 y las aguas subterráneas serán el foco de las futuras investigaciones.

Después de evaluaciones adicionales de aguas subterráneas, la presentación y aprobación del Plan de RIR/limpieza para aguas subterráneas, y la instalación y efectividad confirmada de las tapas y SSDS, Arcadis preparará y presentará un Informe final a PADEP en el que propondrá el registro de una restricción de escrituración, en la forma de un Pacto Ambiental (Environmental Covenant, EC) de PADEP.

De conformidad con la propuesta de EC, el Sitio estará sujeto a las siguientes restricciones que los propietarios e inquilinos deben cumplir:

- El Sitio se mantendrá como propiedad no residencial.
- Las aguas subterráneas en el Sitio no se utilizarán para ningún propósito.
- Todo el sitio estará tapado por superficies impermeables (asfalto/hormigón) o áreas parquizadas con 2 pies de relleno sobre valla de nieve. Las tapas y las áreas parquizadas serán sometidas a inspecciones y mantenimiento de rutina, de conformidad con los requisitos de PADEP.
- Se seguirá un Plan de gestión de materiales para trabajos futuros en el Sitio que rompan el terreno, para proteger a los trabajadores de la construcción de una exposición a COC en los medios del sitio.
- El sistema de mitigación de vapor (SSDS) para la propuesta de edificación requerirá mantenimiento, y las otras futuras edificaciones requerirán una evaluación de intrusión de vapor.

El Sitio seguirá siendo administrado e inspeccionado de conformidad con los requisitos de PADEP hasta su desarrollo.

