

MONTEREY COUNTY RESOURCE MANAGEMENT AGENCY

Carl P. Holm, AICP, Director

LAND USE & COMMUNITY DEVELOPMENT | PUBLIC WORKS & FACILITIES | PARKS
1441 Schilling Place, South 2nd Floor (831)755-4800
Salinas, California 93901-4527 www.co.monterey.ca.us/rma



Proyecto Comercial Miller Trust: Aviso de preparación de un Informe de Impacto Ambiental (EIR)

UBICACIÓN Y AMBITO DEL PROYECTO

El proyecto propuesto está ubicado en el 235 San Juan Road en una parte del Condado de Monterey no incorporado, en la comunidad de Pájaro, un lugar designado por el censo con ubicación en la orilla sur del Río Pájaro, aproximadamente a cinco millas al noreste de la desembocadura del río y la Bahía de Monterey. La comunidad de Pájaro está ubicada aproximadamente a media milla al sureste de la ciudad de Watsonville, aproximadamente a 12 millas al sureste de la comunidad de Aptos, aproximadamente a 12.5 millas al noroeste de la comunidad de Prunedale y aproximadamente a seis millas al noreste de la comunidad de Moss Landing. [La Figura 1, Mapa de Ubicación](#), muestra la configuración regional del sitio del proyecto.

Condiciones existentes del sitio

El sitio del proyecto está compuesto por los números de parcela del asesor 117-381-010-000, 117-381-016-000, 117-381-027-000, 117-381-028-000, 117-381-029-000 y 117-381-030-000. El sitio del proyecto está compuesto de 29 acres que se ha utilizado históricamente para una variedad de propósitos, incluyendo la reparación y venta de maquinaria grande, una fábrica de prendas de vestir de la Segunda Guerra Mundial y, más recientemente, usos relacionados con la agricultura. Aproximadamente 4.6 acres del sitio están desarrollados con edificios de almacén y bodegas, una oficina y otros edificios y estructuras auxiliares asociados con el uso agrícola que también se encuentra en este sitio. Las estructuras y áreas de almacenamiento para el uso agrícola están ubicadas en la parte sur del sitio adyacente a San Juan Road. Las estructuras de sombra portátiles están presentes sobre los cultivos de moras en la esquina sureste de la parcela. El acceso a San Juan Road es proporcionado por un camino de entrada (driveway). La parte del sitio del proyecto sobre el cual ocurriría el desarrollo se encuentra en la llanura de inundación de 100 años del Río Pájaro, y el desarrollo del sitio está sujeto al cumplimiento de los estándares mínimos de protección contra inundaciones. La topografía del sitio general del proyecto es relativamente plana y el drenaje del sitio fluye generalmente hacia el sureste. Las condiciones existentes del sitio se presentan en [La Figura 2, Fotografía aérea](#).

Usos del terreno alrededor

El sitio del proyecto está limitado por el Río Pájaro al norte, campos agrícolas y una residencia, al este, San Juan Road, varias residencias y usos agrícolas al sur, y un taller de reparación de automóviles, vecindario residencial y una instalación de cuenca de drenaje propiedad y operado por el condado de Monterey (número de parcela del asesor 117-381-031-000) hacia el oeste.

Plan general Designación y zonificación del uso del suelo

La solicitud para el proyecto propuesto fue considerada completa por el personal del Condado de Monterey el 14 de Julio del 2006 bajo el Plan General del Condado de Monterey de 1982 (Plan General de 1982); sin embargo, el proyecto se suspendió posteriormente debido a la recesión económica. En 2019, los solicitantes decidieron seguir adelante con el proyecto. Los impactos ambientales del proyecto propuesto están siendo evaluados de conformidad con el Plan General de 1982.

Las designaciones de uso de la tierra del Plan General de 1982 para el sitio del proyecto son Comercio Intenso (Heavy Comercial - 7.36 acres) y Tierras Agrícolas mínimo de 40 acres (Farmland/40 acre minimum - 21.73 acres). El sitio del proyecto está ubicado dentro del Área de Planificación del Condado Norte, zona no costera; la porción de 7.36 acres del sitio está ubicada dentro de la Subárea del Proyecto de Reurbanización de Pájaro, como se explica en mayor detalle a continuación.

El sitio está dividido en zonas para usos comerciales y agrícolas intensivos. Los lotes propuestos y las designaciones de uso del suelo del plan general existente y las designaciones de zonificación se muestran en [La Figura 3, Configuración de lote propuesta](#).

Plan de implementación para las áreas de reurbanización de Boronda y Castroville-Pájaro (Condado de Monterey 2010).

El sitio está en dentro del límite del Área de Oportunidad 3 identificada en el Plan de Apoyo al Desarrollo - Pajaro California, Volumen 1 (Agencia de Vivienda y Reurbanización del Condado de Monterey 2003), que es un componente de fondo de la Agencia de Reurbanización del Plan de Implementación del Condado de Monterey para las áreas de reurbanización de Boronda y Castroville-Pájaro (Condado de Monterey 2010) (plan de implementación de Pájaro). El área del plan de implementación de Pajaro se conocía originalmente como el Área de Reurbanización de Pajaro.

El 1 de Febrero del 2012 se disolvió la Agencia de Reurbanización del Condado de Monterey. La Junta de Supervisores del Condado de Monterey eligió servir como la Agencia Sucesora de la antigua Agencia de Reurbanización. Se formó una Junta de Supervisión de conformidad con la Ley del Estado y se reúne periódicamente para tomar las acciones requeridas por la Ley del Estado.

El plan inicial de la Agencia de Reurbanización para el área de Pájaro se adoptó en 1995, el segundo plan se adoptó en 2000 y el tercer plan se adoptó en 2005. Aunque la agencia de reurbanización y la ley de reurbanización de California ya no existen, la Junta de Supervisores del Condado de Monterey está la agencia sucesora autorizada para supervisar la implementación del plan de implementación de Pajaro. El plan de implementación de Pajaro es la cuarta versión del condado de un plan de reurbanización para la comunidad que cubre los años 2010-2015, y es el plan adoptado más actual que establece prioridades, metas, políticas y programas de reurbanización para la eliminación de la plaga y otras condiciones en la comunidad de Pajaro.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto propuesto incluye un Plan de Desarrollo General (General Development Plan), una subdivisión de terreno con un mapa tentativo (Vesting Tentative Map) de adquisición, desarrollo comercial, infraestructura de servicios nuevos y actualizados y mejoras fuera del sitio.

Subdivision de Terreno con un Mapa Tentativo de Adquisición

El mapa tentativo de adquisición propuesto volvería a subdividir la propiedad en cuestión de 29.1 acres para crear dos lotes para usar en el proyecto de desarrollo propuesto, con un total de 17.16 acres, un pequeño lote en el derecho de vía de San Juan Road de 0.33 acres, y una parcela

restante de aproximadamente 11.6 acres. Los lotes (consulte la Figura 3) que crearía el mapa tentativo de adquisición propuesto son los siguientes:

- Lote 1 (17.069 acres), para acomodar la parte comercial propuesta del sitio del Proyecto y el estacionamiento requerido;
- Lote 2 (0.096 acres), para acomodar un pozo de agua y una instalación de tanques para retener el riego y flujo de incendios en el Lote 1;
- Lote 3 (0.330 acres), que consiste en un terreno propiedad del solicitante sobre el cual se construyó San Juan Road. Esta tierra estaría dedicada al Condado y evitaría costos para el público de adquirir la propiedad; y
- Una parcela restante (Remainder Parcel) de 11.6 acres (no es parte del Proyecto comercial propuesto).

El mapa tentativo se presenta en [La Figura 4, Mapa provisional](#)

Plan de desarrollo general

El Plan General de Desarrollo establece los usos en el sitio del proyecto, las mejoras propuestas, la dedicación de tierras, el derecho de acceso a la propiedad (easements), la circulación en el sitio, la provisión de servicios públicos y las mejoras fuera del sitio. El lote 1 se desarrollaría con un edificio comercial de 189,092 pies cuadrados con centro de jardinería y un estacionamiento de 10.05 acres (área total 17.069 acres), el lote 2 consiste en un pozo y un tanque de almacenamiento para riego y flujo de incendios (0.096 acres) asociado con el desarrollo del Lote 1, y el Lote 3 incluye un transporte de derecho de vía de San Juan Road al Condado de Monterey (0.330 acres). La parcela restante de 11.6 acres se identifica en el mapa tentativo de adquisición, pero no se propone ningún desarrollo en este lote.

Excavación o Movimiento de Tierra (Grading) Todos los edificios y áreas pavimentadas en el frente del sitio (Lote 1) serían demolidos y las líneas de servicios públicos temporalmente limitadas. Todas las áreas de los lotes 1 y 2 propuestos se calificarían para acomodar las mejoras de desarrollo comercial propuestas.

Desarrollo comercial

El desarrollo comercial propuesto se ubicaría en el Lote 1, con el edificio comercial ubicado en el lado oeste del Lote 1. El edificio comercial propuesto ocuparía la porción del Lote 1 que se encuentra dentro del Área de Reurbanización de Pájaro (consulte la Figura 2) y eso se divide en zonas para usos comerciales intensos. Se propone estacionar en la parte trasera y este del edificio de la nueva tienda en terrenos divididos en zonas para usos agrícolas. El plan de sitio propuesto se ilustra en [La Figura 5, Plan de Sitio del Proyecto Comercial](#).

Emplazamiento y blindaje de edificios

El eje largo del edificio rectangular estaría orientado perpendicularmente a San Juan Road; la distancia entre el frente del edificio y San Juan Road sería de aproximadamente 95 pies; La distancia entre el lado oeste del edificio y las propiedades residenciales contiguas en la calle Susan sería de aproximadamente 60 pies. Se propone una barrera de protección del paisaje (landscape buffer) y una pared de blindaje en el lado oeste del edificio para proporcionar blindaje a los residentes de las propiedades adyacentes. La altura propuesta del edificio sería de 28 pies para gran parte de la longitud del edificio, incluido un parapeto de techo que protegería los equipos mecánicos de la azotea. La parte del edificio más cercana a San Juan Road tendría 34 pies de alto cerca de la entrada del cliente. La distancia propuesta entre el lado norte del edificio y el dique del río Pájaro es de aproximadamente 475 pies.

Plan conceptual del paisaje (Landscaping Plan)

Se propone eliminar seis árboles ornamentales no nativos que incluyen: dos aguacates, un chabacano, un nogal inglés, un acebo y un abeto. El proyecto propuesto incluye un plan de paisajismo que utiliza plantaciones tolerantes y resistentes a la sequía y usar el método de riego no potable como medida de conservación para minimizar el uso del agua. El concepto de paisaje proporciona un blindaje para las áreas de construcción y el estacionamiento. El plan de paisaje incluye algunas notas generales sobre la luminosidad de la iluminación exterior, la altura de los postes de luz, la ubicación y el blindaje.

Acceso y estacionamiento

Se proponen cuatro puntos de entrada de vehículos desde San Juan Road. La entrada principal consistiría en cuatro carriles (dos de entrada y dos de salida) cerca del límite este del sitio, y puede ser señalizada. Esta entrada también proporcionaría acceso a la parcela restante al norte. Se propone un segundo camino de entrada solo a la derecha cerca del punto medio de la fachada del sitio; una parada de tránsito con acceso de entrada y salida está ubicada entre el lado sur del nuevo edificio y San Juan Road; El acceso de emergencia para vehículos se proporciona en el lado oeste del edificio. Los muelles de carga se encuentran en la esquina noreste del nuevo edificio cerca de la parte trasera del lote 1; las entregas de camiones usarían el acceso de cuatro carriles a lo largo del lado oeste del estacionamiento propuesto. Todos los puntos de acceso al Lote 1 y al Lote 2 utilizarían San Juan Road.

El proyecto propuesto proporcionaría 870 espacios de estacionamiento, incluidos 28 espacios de uso compartido para empleados y 20 espacios accesibles para discapacitados ubicados cerca de las entradas del edificio. El estacionamiento para el edificio comercial se proporcionaría en un estacionamiento de superficie en los lados este y norte del edificio en el Lote 1. Se espera que el uso comercial atraiga a unos 5,000 clientes por día. El Plan General de Desarrollo alentaría la reducción de millas recorridas en vehículos al sitio del proyecto a través de las siguientes características del proyecto:

- parada de tránsito con un refugio para peatones entre el edificio y San Juan Road;
- 28 espacios de viaje compartido para empleados para alentar a los empleados a compartir viajes;
- bastidores de bicicletas adyacentes al frente del edificio;
- mejoras en las aceras que se conectan a las aceras existentes al oeste del sitio del Proyecto;
- y
- Servicios en la tienda, incluido un cajero automático y servicio de comida.

Infraestructura de servicios públicos

El sitio del Proyecto tiene líneas existentes de agua y alcantarillado; sin embargo, se requerirán mejoras en el drenaje de aguas pluviales y la supresión de incendios en el sitio del Proyecto. Todas las nuevas líneas de servicios públicos, incluidas las líneas aéreas de servicios públicos, se colocarían bajo tierra. Una parte del proyecto deberá anexarse a El Distrito de Servicios Comunitarios Pajaro “Sunny Mesa” (Pajaro Sunny Mesa Community Services District, PSMCSD). El pozo propuesto ubicado en el Lote 2 proporcionaría agua no potable para riego y flujo de incendios. Lote 2 se mejoraría con un tanque de almacenamiento suficiente para satisfacer esta necesidad y líneas de distribución que conducen al Lote 1.

Las aguas pluviales se capturarían de los edificios y estacionamientos en el Lote 1 y se transportarían a la cuenca de drenaje existente del Condado, que se encuentra al norte del Lote 1 propuesto. La profundidad de la cuenca se incrementaría en aproximadamente cuatro pies para crear una capacidad suficiente para manejar aguas pluviales del Lote 1. Los suelos excavados de la cuenca se utilizarían para elevar la elevación del sitio del Proyecto sobre la zona de inundación de 100 años de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias. La tubería existente y los derechos de acceso a la cuenca de drenaje propiedad del Condado permanecerían en vigencia con

el acceso de vehículos provisto a través de una carretera agrícola existente en la parcela restante que sería accesible desde una extensión de entrada cerca de la esquina noreste del lote 1. El derecho existente de la línea de alcantarillado a la propiedad contigua al este permanecería en su lugar dentro de un derecho de conservación propuesta de 30 pies de ancho que corre de norte a sur a lo largo del lado este de todo el sitio.

Mejoras fuera del sitio

Como se explicó anteriormente, el Proyecto propuesto profundizaría la cuenca de drenaje existente del Condado de Monterey ubicada al norte del Lote 1 propuesto para acomodar las aguas pluviales del sitio. Se construirán nuevos cortes de acera, aceras y entradas de vehículos, instalaciones de drenaje de agua, alcantarillado y tormentas y subterráneos de mejoras en la línea de transmisión aérea, a lo largo de la fachada del Proyecto en San Juan Road. Se proporcionarían farolas a lo largo de las fachadas de acuerdo con los requisitos del Condado para mejoras en la infraestructura de servicios públicos en Pájaro. El Proyecto propuesto incluye una solicitud para anexar las mejoras propuestas a la infraestructura de servicios públicos del Proyecto en el distrito de servicios públicos del Área de Reurbanización de Pájaro si aún no se encuentra dentro del distrito de servicios públicos, de modo que la clandestinidad de los servicios públicos a lo largo de la fachada del Proyecto pueda calificar para programas de financiamiento a través del Condado de Monterey.

POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

El Condado ha determinado que se prepare un EIR para evaluar los impactos físicos ambientales directos e indirectos resultantes del proyecto propuesto. Por lo tanto, el Condado preparará un EIR. De acuerdo con la sección 15125 (d) de las Directrices de CEQA, este EIR incluirá la identificación y discusión de inconsistencias entre el proyecto propuesto y el Plan General de 1982, y otros planes específicos y regionales. La solicitud para el proyecto propuesto fue considerada completa por el personal del Condado de Monterey el 14 de Julio del 2006, bajo el Plan General de 1982; sin embargo, el proyecto se suspendió posteriormente debido a la recesión económica. En 2019, los solicitantes decidieron seguir adelante con el proyecto. La discusión del EIR incluirá un análisis de coherencia de políticas para el Plan General de 1982 y el Plan del Área del Condado Norte (1985).

Los tipos de efectos ambientales probables y el alcance del análisis asociado con la construcción e implementación del proyecto propuesto se resumen a continuación.

Estética

El proyecto propuesto alteraría el carácter visual existente del sitio del proyecto. Se requerirá que el proyecto establezca y alcance estándares de rendimiento para los niveles de luz en la línea de la propiedad para determinar los impactos de la luz y el deslumbramiento, particularmente en el área ribereña del Río Pajaro, el vecindario residencial adyacente al oeste y el tráfico en *San Juan Road*. El solicitante ha preparado simulaciones fotográficas y se está preparando una evaluación de impacto visual para evaluar los efectos en los recursos visuales. Los resultados de la evaluación del impacto visual se incorporarán a la discusión del EIR, que examinará el carácter visual existente y propuesto y la calidad de las cuencas públicas y el sitio del proyecto, identificar grupos de espectadores sensibles y la duración de las exposiciones. Esta sección del EIR identificará los posibles impactos en los recursos visuales y presentará medidas de mitigación para reducir los impactos identificados a un nivel menos que significativo.

Agricultura

El proyecto propuesto convertiría las tierras de cultivo principales en un uso urbano. El EIR incluirá una revisión del Plan General del Condado de Monterey (1982) y el Plan del Área del Condado del Norte para las políticas aplicables, e identificará los tipos de suelo, los cultivos existentes y el suministro de agua, y cuantificará la pérdida de tierras agrícolas principales utilizando los datos del Programa de Mapeo del Departamento de Conservación de California Tierras Agrícolas Importantes. La discusión abordará la conversión de campos de cultivo principales y abordará si el proyecto entraría en conflicto con la zonificación existente para uso agrícola o con un contrato de la Ley Williamson. El análisis EIR identificará los posibles impactos en los recursos agrícolas y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Calidad del aire

El sitio propuesto está ubicado en la Cuenca del Aire de la Costa Central Norte, que está bajo la jurisdicción del Distrito de Recursos Aéreos de la Bahía de Monterey (distrito aéreo). El proyecto propuesto daría como resultado un aumento en las emisiones de criterios de aire durante sus operaciones, principalmente a través de nuevos viajes de vehículos generados por el desarrollo del sitio del proyecto. También se generarían emisiones durante la construcción del proyecto propuesto. Esta sección del EIR incluirá la cuantificación y evaluación de los impactos de la calidad del aire del proyecto utilizando el Condado de Monterey y los planes de gestión de la calidad del aire del distrito aéreo y los documentos de orientación de CEQA. El modelado se llevará a cabo utilizando el Modelo de Estimador de Emisiones de California (CalEEMod) para proporcionar una estimación de los criterios de emisiones de contaminantes atmosféricos en función del tipo de desarrollo y la capacidad del proyecto propuesto. Se abordarán los impactos tanto en la construcción como en la operación, y los resultados del modelado se incorporarán al EIR. La discusión de EIR también evaluará la consistencia del proyecto propuesto con los planes de calidad del aire aplicables. Esta sección del EIR identificará los posibles impactos en la calidad del aire y se desarrollarán medidas de mitigación según sea apropiado para abordar los posibles impactos que afectan la calidad del aire.

Recursos biológicos

El sitio del proyecto está completamente perturbado, ya sea por la producción agrícola en las parcelas de la zona F / 40 o por el desarrollo relacionado con la granja en las parcelas de la zona comercial intensa. Se propone eliminar seis árboles ornamentales no nativos que incluyen: dos aguacates, un chabacano, un nogal inglés, un acebo y un abeto.

Se realizará un estudio de campo de los recursos biológicos a nivel de reconocimiento del sitio del proyecto para (1) identificar las principales comunidades de plantas presentes; (2) evaluar el potencial de especies y hábitats de estatus especial, corredores de movimiento de vida silvestre, humedales / vías fluviales jurisdiccionales, árboles regulados y otros recursos biológicos importantes que ocurran; e (3) identificar y mapear cualquier ubicación observada de especies y / o hábitats de estado especial. Esta sección del EIR describirá los hábitats existentes y las especies de plantas y animales que se encuentran en el área del proyecto, y la ocurrencia y / o potencial de especies de estatus especial y sus hábitats. Se prepararán mapas que ilustren los tipos de hábitat y la ubicación de las especies de estado especial que se encuentran en el área del proyecto, si es necesario. El análisis EIR identificará los posibles impactos en los recursos biológicos y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Recursos culturales

El sitio del proyecto está ubicado dentro de un área de Alta Sensibilidad Arqueológica. Se preparó un informe preliminar de reconocimiento arqueológico y una evaluación histórica de fase uno para el proyecto utilizando los criterios de revisión del Condado de Monterey. Los informes concluyeron que no hay evidencia de recursos arqueológicos subterráneos presentes en

el sitio y que los edificios de la era histórica en la propiedad no cumplen con los criterios nacionales, estatales o locales para recursos históricos significativos.

La sección de recursos culturales del EIR también abordará los recursos culturales tribales. El análisis EIR identificará los posibles impactos en los recursos culturales, incluidos los recursos culturales tribales, y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Energía

Las tres fuentes principales de consumo de energía del proyecto propuesto serán el uso de combustible en vehículos que viajan hacia y desde el sitio del proyecto, el uso de gas natural y el uso de electricidad en los edificios que se proponen ahí y para otros usos auxiliares como la iluminación. La demanda energética del uso de gas natural y electricidad en la construcción del proyecto propuesto se modelará en "CalEEMod." Los datos de millas recorridas de vehículos (VMT) generados a través de CalEEMod sirven como un proxy general de la magnitud del consumo de combustible para el transporte. El VMT asociado con el proyecto propuesto se introducirá en el modelo de Factores de Emisiones (EMFAC) para cuantificar la demanda de combustible que resultaría del desarrollo del proyecto propuesto. Esta discusión incluirá una descripción general del estándar de revisión para la evaluación de los efectos energéticos del proyecto, una descripción general de la legislación y las reglamentaciones estatales relacionadas y la cuantificación de la demanda energética del proyecto propuesto. Las medidas de mitigación que resultan en un consumo de energía reducido, si lo hay, así como cualquier medida propuesta por el solicitante que reduzca el consumo de energía se identificarán en esta sección de EIR.

Geología y suelos

Se ha preparado un informe de investigación geotécnica para el proyecto. Las conclusiones de ese informe de investigación se incorporarán a la discusión del EIR sobre los impactos relacionados con la geología y los suelos. De particular preocupación es la presencia de suelos arcillosos superficiales débiles que pueden causar un asentamiento excesivo bajo las cargas de construcción propuestas, y el potencial de licuefacción en el área de construcción propuesta. Esta sección del EIR proporcionará una descripción general de las condiciones geológicas y de los suelos del sitio del proyecto, utilizará la información disponible del informe geológico específico del sitio e identificará cualquier peligro geológico potencial asociado. El análisis EIR identificará los posibles impactos relacionados con la geología y los suelos y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Emisiones de gases de efecto invernadero

El sitio del proyecto está ubicado dentro de la jurisdicción del Distrito de Recursos Aéreos de la Bahía de Monterey. Hasta la fecha, el distrito aéreo no ha adoptado la guía CEQA para el análisis de los efectos de los gases de efecto invernadero (GEI) de los proyectos de uso de la tierra (por ejemplo, umbrales numéricos de importancia), ni ha preparado un plan calificado de reducción de GEI para uso / referencia por parte de las agencias locales. Por lo tanto, se desarrollará un umbral de importancia (threshold of significance). El umbral de importancia se basará en la población de servicios y reflejará la metodología actual para definir un umbral de importancia que considere la jurisprudencia reciente de CEQA, incluido el caso "Newhall". El umbral se basará en el objetivo de reducción de emisiones a nivel estatal para 2030 de 40 por ciento por debajo de los niveles de 1990 definidos en SB 32, el empleo y la población proyectados a nivel estatal (población de servicios) en el año de construcción del proyecto propuesto, y en los volúmenes de emisiones de los sectores de uso de la tierra incluidos en el inventario de emisiones de GEI de 1990 de California.

Las emisiones de GEI generadas por las actividades de construcción del proyecto y las operaciones anuales del proyecto se cuantificarán utilizando CalEEMod en función de los tipos de desarrollo y la capacidad de desarrollo del proyecto propuesto. Las emisiones de GEI de

referencia de las actividades existentes en el sitio del proyecto también se calcularán utilizando CalEEMod. Esta sección comparará la tasa de emisiones del proyecto propuesto con el umbral de importancia para determinar si el proyecto propuesto podría tener un impacto significativo en los volúmenes de emisiones de GEI. El análisis EIR identificará los posibles impactos de las emisiones de GEI y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Materiales peligrosos y la seguridad

El sitio del proyecto puede contener sustancias potencialmente peligrosas relacionadas con el uso agrícola del sitio. Esta sección incluirá una discusión de los hallazgos de la Evaluación del Sitio Ambiental de Fase I preparada para el proyecto e identificará los peligros y materiales peligrosos que pueden resultar en impactos significativos. El análisis EIR identificará los posibles impactos, si los hay, y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Hidrología y Calidad del Agua

El EIR abordará los problemas de las aguas subterráneas y superficiales. El sitio del proyecto se encuentra adyacente al Río Pájaro y se encuentra dentro de la llanura de inundación de 100 años del río. Se está preparando un análisis hidrológico y los resultados se incorporarán al EIR. Esta sección del EIR analizará los posibles impactos relacionados con la calidad del agua y las descargas de desechos que pueden afectar la calidad de las aguas superficiales o subterráneas, el suministro y la recarga de aguas subterráneas, los cambios en el drenaje o el aumento de las superficies impermeables que pueden provocar inundaciones dentro y fuera del sitio, erosión, fuentes adicionales de escorrentía contaminada, exceden la capacidad de los sistemas de drenaje existentes o planificados, impiden o redirigen los flujos de inundación y liberan contaminantes debido a la inundación del sitio del proyecto durante un evento de inundación. La discusión incluirá un análisis de la factibilidad y los efectos de profundizar una cuenca adyacente de detención de aguas pluviales del Condado de Monterey para acomodar la escorrentía relacionada con el proyecto. El EIR incluirá un análisis de la contribución del proyecto a las inundaciones acumulativas y a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. El análisis EIR identificará los posibles impactos a la hidrología y la calidad del agua y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Ruido

Esta sección del EIR analizará los niveles de ruido que podrían ser producidos por los usos comerciales propuestos, ya que pueden afectar los usos adyacentes, sensibles al ruido. Esta sección también analizará los posibles cambios relacionados con el proyecto en la exposición al ruido del tráfico en las carreteras a lo largo de las carreteras cercanas o adyacentes al sitio del proyecto, así como cuantificará los niveles de ruido y / o vibración que probablemente ocurrirían durante la construcción del proyecto. Se identificarán los receptores sensibles al ruido que podrían estar sujetos a niveles de ruido o vibración que excedan los estándares de ruido aplicables o los umbrales CEQA durante la construcción. Se está preparando un análisis acústico, cuyos resultados se incorporarán a esta sección del EIR. El análisis EIR identificará posibles impactos relacionados con el ruido y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Servicios públicos

Esta sección del EIR analizará cómo el proyecto propuesto afectaría la provisión de servicios públicos, y si serán necesarias instalaciones físicas nuevas o ampliadas para atender el proyecto. El análisis EIR identificará los posibles impactos y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Transporte y Circulación

De conformidad con la Sección 21.64.250 del Código del Condado de Monterey, se ha preparado un Plan de reducción de viaje de instalaciones que se incorporará a la discusión del EIR. Se está preparando un estudio de tráfico para abordar los impactos del desarrollo siguiendo la Guía del Condado de Monterey para la Preparación de Estudios de Impacto de Tráfico (2014) y la versión más reciente de la Guía de Caltrans para la Preparación de Estudios de Impacto de Tráfico. El estudio de tráfico evaluará las condiciones existentes, de fondo y acumulativas con y sin el proyecto para las siguientes intersecciones y segmentos de carretera:

Intersecciones de estudio

1. Lincoln Street / Lake Avenue;
2. Lincoln Street / East Beach Street;
3. Lincoln Street / Riverside Drive;
4. Main Street / Freedom Boulevard (State Route 152);
5. Main Street / Lake Street (State Route 152);
6. Main Street / West Beach Street;
7. Main Street / Riverside Drive (State Route 129);
8. Riverside Drive (State Route 129) / Walker Street;
9. Porter Drive / San Juan Road;
10. Porter Drive / Salinas Road;
11. Salinas Road / San Juan Road;
12. Salinas Road / Elkhorn Road;
13. Salinas Road / Cabrillo Highway (State Route 1);
14. Elkhorn Road / Hall Road; and
15. San Miguel Canyon Road / San Juan Road.

Segmentos de carretera

1. Cabrillo Highway (SR 1), Sur de Salinas Road;
2. Salinas Road, Norte de Elkhorn Road;
3. Salinas Road, Este de Maranatha Drive;
4. Elkhorn Road, Sur de Hudson Landing Road;
5. San Juan Road, Oeste de San Miguel Canyon Road and
6. Riverside Road, Este de Murphy Road.

El EIR incorporará los resultados del estudio de tráfico y evaluará los posibles impactos del tráfico a corto plazo (construcción) y operativo generado por el proyecto propuesto. El análisis

EIR identificará los posibles impactos relacionados con el transporte y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Servicio de agua

El sitio del proyecto está ubicado dentro de la Subárea Pájaro del Condado de North Monterey. Históricamente, la cuenca de agua subterránea experimenta sobregiro e intrusión de agua de mar. La Agencia de Gestión del Agua del Valle de Pájaro ha completado tres proyectos que trabajan juntos para ayudar a reducir el sobregiro, retrasar la intrusión de agua de mar y mejorar y proteger la calidad del agua en toda la cuenca de agua subterránea. El proyecto propone utilizar agua potable del Distrito de Servicios Comunitarios Pajaro-Sunny Mesa (PSMCS D) para el edificio comercial. Se utilizará un nuevo pozo en el sitio para la extinción de incendios y el riego del paisaje. Esta sección del EIR discutirá la demanda de agua del proyecto y la comparará con la capacidad de suministro regional. Se está preparando una estimación de la demanda de agua para el proyecto para comparar la demanda de agua propuesta con la demanda de agua existente e histórica en el sitio del proyecto, e identificar las condiciones actuales de suministro de agua y agua subterránea. Los resultados de la estimación de la demanda de agua se incorporarán a la discusión de EIR. La discusión de EIR incluirá la revisión del Plan General del Condado de Monterey (1982) y las políticas del Plan del Área del Condado Norte, y el Plan de Manejo de la Cuenca e identificará los posibles impactos (beneficiosos o adversos). Las medidas de mitigación se presentarán según corresponda.

Servicio de aguas residuales

El proyecto propone conectarse al alcantarillado público provisto por PSMCS D para la recolección de alcantarillado y la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Ciudad de Watsonville para el tratamiento y disposición de aguas residuales. Una parte del proyecto deberá anexarse a PSMCS D. Esta sección del EIR abordará el volumen de aguas residuales que se espera que genere el proyecto propuesto, la capacidad de las líneas existentes y / o propuestas, y la capacidad de la planta de tratamiento de aguas residuales y su capacidad para servir adecuadamente el proyecto. El análisis EIR identificará los posibles impactos relacionados con el servicio de aguas residuales y presentará medidas de mitigación según corresponda.

Otros asuntos

En esta sección del EIR se analizarán brevemente otros problemas que no se prevé que puedan tener un impacto significativo.

Impactos acumulativos

Según lo recomendado por la sección 15130(b)(1)(B) de las Directrices de CEQA, el EIR incluirá un resumen de las proyecciones contenidas en el Plan General del Condado de Monterey de 1982 y puede incluir la construcción del Plan General de Watsonville para formar el escenario de proyectos acumulativos; es decir, desarrollo del plan general. El foco principal de los impactos acumulativos estará en la conversión de tierras agrícolas, inundaciones, tráfico y suministro de agua. Se evaluarán los impactos acumulativos de la calidad del aire y las emisiones de gases de efecto invernadero, de acuerdo con la orientación del distrito aéreo. El EIR incluirá una evaluación y determinación sobre si los impactos del proyecto propuesto son acumulativos considerables.

Inducción del desarrollo

Según lo requerido por las Directrices CEQA, el EIR discutirá el potencial del proyecto propuesto para generar impactos que induzcan el desarrollo.

Efectos significativos e inevitables

Cualquier impacto que se determine que es significativo e inevitable, como se discutió en otras secciones del EIR, se resumirá en esta sección del EIR.

Alternativas

De acuerdo con los lineamientos de CEQA, el EIR incluirá el análisis de un rango razonable de alternativas al proyecto propuesto, o a la ubicación del proyecto, que podrían alcanzar de manera factible la mayoría de los objetivos básicos del proyecto evitando o disminuyendo sustancialmente cualquiera de los efectos ambientales adversos significativos del proyecto. En el EIR se presentará una evaluación de los méritos comparativos de las alternativas.

ALCANCE PÚBLICO

Durante el período de comentarios de 30 días, el Condado llevará a cabo una reunión pública de alcance el **20 de Febrero del 2020 a partir de las 4 p.m. a las 6 p.m. en la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, 100 Salinas Road, Pajaro**. El propósito de esta reunión es obtener comentarios de agencias públicas interesadas, miembros interesados del público y otras organizaciones sobre el alcance de los problemas ambientales que se abordarán en el EIR.

PROCESO DE REVISIÓN AMBIENTAL

Luego de completar el período de revisión pública de 30 días del Aviso de Preparación (Notice of Preparation), el Condado de Monterey incorporará información relevante en el Borrador del EIR (Draft EIR), incluidos los resultados de los estudios técnicos. El borrador del EIR se distribuirá para revisión pública y comentarios durante el período de revisión pública de 45 días requerido. Todas las personas y organizaciones que hayan solicitado notificación, por escrito, se incluirán en una lista de Aviso de disponibilidad para el Borrador de EIR. Además, el Borrador de EIR y los materiales relacionados estarán disponibles para su revisión (en inglés) en el sitio web del Condado y en la sucursal de la biblioteca gratuita del Condado de Monterey Pajaro, 29 Bishop Street, Pajaro, y en la Agencia de Administración de Recursos del Condado de Monterey (Monterey County Resource Management Agency) ubicada en 1441 Schilling Pl., segundo piso, Salinas, CA, y el secretario del condado, ubicado en el Centro de Gobierno del Condado (Monterey County Government Center) en 168 West Alisal Street en Salinas. Luego de recibir todos los comentarios escritos sobre el EIR preliminar, el Condado de Monterey preparará las Respuestas a los Comentarios como parte del EIR final, que será considerado y actuado por la Comisión de Planificación (Monterey County Planning Commission). El Condado de Monterey notificará las futuras reuniones públicas de este proyecto a las personas que hayan solicitado ser incluidas en la lista de interesados en el proyecto.

Si tiene alguna pregunta o comentario con respecto a este aviso de preparación, comuníquese con Mary Israel, Planificadora del proyecto, al 831-755-5025 o por correo electrónico a IsraelM@co.monterey.ca.us.