

AGENCIA: Oficina del Subsecretario de Planificación y Desarrollo Comunitario, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

ACCIÓN: Aviso de Intención (NOI) para preparar una Declaración de Impacto Ambiental (EIS)

RESUMEN: HUD está notificando que la Ciudad de Los Ángeles, a través del Departamento de Vivienda y Departamento de Inversiones Comunitarias (HCID), como la "Entidad Responsable", definida por las regulaciones de HUD en 24 CFR parte 58.2 (a)(7)(i), tiene la intención de combinar el Informe de Impacto Ambiental (EIR) del proyecto y el Declaración de Impacto Ambiental (EIS). El proyecto requiere un EIS para cumplir con los requisitos de la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA), y un EIR para cumplir con los requisitos de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA).

La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles (HACLA) es la receptora de la subvención de HUD. HACLA propone llevar a cabo una demolición/disposición de la Sección 18/Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD) a través del arrendamiento de terreno y utilizar una combinación de Vales basados en proyectos RAD (PBV), Vales de Protección de Inquilinos (TPV)-PBV, y PBV regulares autorizado por la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, según enmendada (USHA), para reconstruir el sitio del proyecto de vivienda pública de Rancho San Pedro (proyecto). El sitio del proyecto consta de aproximadamente 21 acres y está ubicado en 275 West First Street en la ciudad de Los Ángeles en la comunidad de San Pedro.

Este Aviso de Intención (NOI) para preparar un EIR/EIS conjunto representa el comienzo del proceso de determinación del alcance público como se describe en 40 CFR parte 1501.9 y se publica de acuerdo con la NEPA, las Regulaciones de la NEPA del Consejo de Calidad Ambiental (CEQ) que se encuentran en 40 CFR partes 1500-1508, y las regulaciones de implementación de HUD en 24 CFR parte 58.

Después del proceso de determinación del alcance público, se preparará un Borrador de EIR/EIS que analiza el proyecto. Una vez que se certifique que el Borrador de EIR/EIS está completo, se invitará al público a participar en su revisión. La publicación del Borrador de EIR/EIS se anunciará a través de correos públicos y los medios de comunicación locales. Todos los miembros públicos interesados en el proyecto, incluidas las agencias federales, agencias estatales, agencias locales, y tribus indígenas, están invitados a comentar sobre el alcance del EIR/EIS. Se invita a las agencias con jurisdicción sobre los recursos naturales, u otros recursos públicos afectados por el proyecto, o que posean información sobre el sitio del proyecto que el HCID debería considerar en el Borrador del EIR/EIS, a enviar comentarios al HCID con la información de contacto que se proporciona a continuación.

PERÍODO DE REVISIÓN PÚBLICA: Se solicitan comentarios relacionados con el alcance del EIR/EIS, y se aceptarán durante la reunión de alcance y al enviar los comentarios a las personas de contacto que se enumeran a continuación. Los comentarios se aceptarán a más tardar hasta Mayo 10, 2021. Cualquier persona o agencia interesada en recibir avisos, y que desee comentar sobre el Borrador de EIR/EIS, debe comunicarse con las personas que se enumeran a continuación. Copias de avisos públicos están disponibles en: <http://hcidla.lacity.org/NEPA-review>, y <http://www.hacla.org/publicdocs>.

PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTE: Jinderpal Singh Bhandal, Supervisor Ambiental, División de Finanzas y Desarrollo, HCID, (213) 808-8558, Jinderpal.Bhandal@lacity.org. Los comentarios y preguntas también pueden dirigirse a Jessica Frazier, Oficial de Desarrollo, Desarrollo Estratégico, HACLA, jessica.frazier@hacla.org, número de teléfono: (213) 252-6120.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA:

Antecedentes del proyecto: El sitio del proyecto está ubicado en el vecindario de Barton Hill, con el centro histórico de San Pedro ubicado a dos cuadras al sur, y el paseo marítimo de San Pedro al este. El Puerto de Los Ángeles (administrado por el Departamento del Puerto de Los Ángeles) se encuentra al este y hacia el norte, al norte de la SR 47 (Puente Vincent Thomas).

La mayor parte del vecindario circundante de Barton Hill tiene un carácter residencial de baja densidad con viviendas unifamiliares, aunque numerosas propiedades albergan una casa principal en el frente del lote y una unidad de vivienda accesoria en la parte trasera. Además, hay algunos patios de bungalows antiguos, lotes pequeños, y dúplex. El carácter residencial de Barton Hill se vuelve más denso con edificios multifamiliares de dos y tres pisos alrededor de la frontera de Rancho San Pedro. Otros desarrollos de viviendas asequibles al norte y suroeste del sitio del proyecto albergan un desarrollo de densidad residencial media, con un aumento en la escala de construcción hacia Pacific Avenue al oeste, y el centro de San Pedro al sur. Inmediatamente al sur entre Rancho San Pedro, y el centro de las calles 6 y 7, hay una colección de edificios cívicos e institucionales, que incluyen el Edificio de Administración del Departamento del Puerto, la Sede de la Policía del Puerto, la Escuela Secundaria Charter del Puerto de Los Ángeles, y el Puerto de Los Ángeles Club de Niños y Niñas.

PROPÓSITO Y NECESIDAD DE LA ACCIÓN DE LA AGENCIA: Rancho San Pedro tiene entre setenta y ochenta años y las estructuras están alcanzando su esperanza de vida útil. Los edificios fueron construidos con un estilo, forma, y función típicos de los desarrollos de vivienda pública en ese momento, y sufren de un diseño de construcción monótono, patrones de construcción repetitivos, fachadas de calles largas, y falta de calles transversales. Estas deficiencias de diseño dan como resultado problemas de espacio y seguridad indefendibles, unidades de tamaño inadecuado, y problemas de accesibilidad, entre otras cosas. A medida que la región del Gran Los Ángeles está experimentando una crisis de asequibilidad de la vivienda, lo que resulta en condiciones de hacinamiento y falta de vivienda, también existe el imperativo adicional de usar la gran propiedad pública para expandir la oferta de viviendas asequibles.

En 2015, HACLA, en cooperación con el Distrito 15 del Concejo Municipal de Los Ángeles y la Oficina de Desarrollo Económico de la Alcaldía, encargó un estudio de factibilidad para determinar el mayor y mejor uso y potencial de desarrollo de la propiedad de vivienda pública de Rancho San Pedro. El estudio describe estrategias potenciales para maximizar el valor de la propiedad para el público, y concluye que reemplazar y expandir la vivienda disponible, tanto asequible como a precio de mercado, sería el mejor y más alto uso de la propiedad pública con el objetivo principal de reemplazar la vivienda asequible existente ubicada en Rancho San Pedro para aquellos que actualmente residen allí.

La ubicación, el tamaño de la propiedad, y la escala de reurbanización potencial también brindan la capacidad de estratificar beneficios comunitarios adicionales en remodelación. Estos han sido identificados dentro del San Pedro Plan de Reurbanización, así como por los residentes de Rancho San Pedro.

El proyecto prosperaría como un vecindario revitalizado de ingresos mixtos que aprovecha sus activos existentes, y crea nuevas opciones de vivienda de alta calidad. Adyacente al paseo marítimo, y al centro de la ciudad, el proyecto sería un modelo para otros esfuerzos de revitalización, con actividades culturales, comunitarias, y económicas. Sería un vecindario seguro con nuevos parques y oportunidades recreativas, calles para caminar y andar en bicicleta, y una variedad de opciones de vivienda y servicios de apoyo.

NOMBRE Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El proyecto está ubicado en 275 West First Street en la comunidad de San Pedro de la Ciudad de Los Ángeles. El sitio del proyecto tiene un tamaño de aproximadamente 21 acres y se encuentra desarrollado con un complejo de viviendas públicas de 478 unidades, conocido como “Rancho San Pedro”, que se construyó inicialmente en 1942 y se desarrolló posteriormente en 1955. El acceso existente al sitio del proyecto es desde las calles locales que rodean el sitio, que incluyen Calle Santa Cruz al norte, Bulevar Harbor al este, Calle Tercera al sur, y Calle Mesa al oeste.

El desarrollo del proyecto propuesto ocurriría en múltiples fases. Las fases iniciales se centrarían en el remplazo y la expansión del inventario de viviendas envejecidas y las fases posteriores se dedicarían a la expansión de unidades asequibles, comodidades, y servicios comunitarios. Las fases propuestas se planificarían para minimizar las molestias a los residentes actuales. El proyecto perseguiría un enfoque de “primero construir” en la mayor medida posible. Cuando los residentes deben ser reubicados, HACLA se adhiere a todos los requisitos de la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970. A los efectos del análisis ambiental, y para proporcionar un análisis conservador de los impactos ambientales, se estima que la construcción total demorará aproximadamente 14 años, y las actividades de construcción se llevarán a cabo de 2024 a 2037. Se espera que el año de apertura de los primeros edificios construidos ocurra en 2025.

El proyecto propuesto involucra la remodelación del complejo Rancho San Pedro con un Plan Específico para mejorar la condición física de la comunidad y aumentar el inventario de viviendas y las comodidades para los residentes. El proyecto propuesto incluiría la demolición del complejo Rancho San Pedro (en fases) y la construcción de nuevas viviendas con un total de hasta 1,390 unidades residenciales multifamiliares para hogares de ingresos mixtos, 85,000 pies cuadrados de servicios y comodidades, y 45,000 pies cuadrados de usos comerciales/minoristas. Cada edificio tendría su propio garaje con acceso seguro limitado a los residentes. Además de los garajes de estacionamiento seguros, el estacionamiento en las calles dentro y alrededor del sitio también se maximizaría para los huéspedes y clientes, incluida la expansión del estacionamiento diagonal, donde esté disponible. Esto incluiría la reconfiguración del estacionamiento en la acera, y la transición de estacionamiento en paralelo a diagonal en algunas cuerdas. El proyecto propuesto mantendría la cuadrícula de calles existente y la configuración de bloques, con la excepción de Calle Beacon y la porción de intersección de Calle Segunda, donde se propone una nueva plaza peatonal. El acceso al sitio sería similar a las condiciones existentes.

El Borrador de EIR/EIS se distribuirá para revisión pública en 2021 y la toma de decisiones se espera para 2021 o principios de 2022. El proyecto requerirá las siguientes aprobaciones: (1) Adopción del Acuerdo Maestro de Desarrollo, Acuerdos de Disposición y Desarrollo, Arrendamientos de Terrenos y Plan de Reubicación por parte de HACLA; (2) Cumplimiento de la Parte 58 de NEPA necesario para Demolición/Disposición y Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD) Conversión del desarrollo existente de Rancho San Pedro del HUD y posible financiamiento federal para el proyecto; (3) Certificación del EIR/EIS; (4) Adopción del proyecto, Enmienda del Plan General, Mapa Tentativo de Tracto de Adquisición por Fases, y Cambio de Distrito de Zona y Altura por parte de la Ciudad de Los Ángeles; (5) Aprobación del Departamento de Construcción y Seguridad de Los Ángeles de la ruta de transporte (si se requiere); (6) Permiso de la Junta de Obras Públicas de Los Ángeles para la eliminación de árboles de la calle (si se requiere); (7) Aprobación de una Evaluación del Suministro de Agua; y (8) Otros permisos y aprobaciones discrecionales y ministeriales que se consideren necesarios, incluidos, entre otros, demolición, permisos de cierre temporal de calles, permisos de nivelación, permisos de excavación,

permisos de cimientos, permisos de construcción, y permisos de señalización para ejecutar e implementar el proyecto. HACLA considerará una Disposición y Acuerdo de Desarrollo con el desarrollador del proyecto.

ALTERNATIVAS A LA ACCIÓN PROPUESTA: De acuerdo con las regulaciones del Consejo de Calidad Ambiental (40 CFR parte 1502.14) que implementan la NEPA, la EIS examinará una gama de alternativas razonables al Proyecto que son potencialmente factibles. Según lo requiere la NEPA, las alternativas se evaluarán con el mismo nivel de detalle que el proyecto. Como resultado de los esfuerzos de determinación del alcance hasta la fecha, las alternativas propuestas actualmente para evaluación en la EIS incluyen:

- (1) Sin proyecto/Alternativa de Acción. Esta alternativa requerida evaluaría los impactos ambientales si el proyecto propuesto no se construyera, y las condiciones existentes permanecieran sin cambios.
- (2) Alternativa Preferida. Esta alternativa implementaría el proyecto descrito anteriormente en este aviso bajo Nombre y Descripción del Proyecto, incluida la demolición de las 478 unidades de vivienda existentes, y la construcción de hasta 1,390 unidades residenciales multifamiliares para hogares de ingresos mixtos, 85,000 pies cuadrados de servicios, servicios y administración, y 45,000 pies cuadrados de usos comerciales/minoristas.
- (3) En el EIR/EIS se considerará una gama de otras alternativas razonables (que se identificarán) basadas en las aportaciones recibidas durante el proceso de determinación del alcance. Estos pueden incluir, una alternativa donde los edificios existentes serán rehabilitados de acuerdo con los Estándares de Rehabilitación del Secretario de Interior en lugar de ser demolidos y reconstruidos; una alternativa de intensidad reducida donde se reduciría la cantidad de unidades de vivienda, servicios, comodidades y administración, y usos comerciales/minoristas; una alternativa de plano del sitio modificado donde se modifica el diseño y la ubicación de los edificios y la infraestructura crítica; o una alternativa de mayor intensidad donde se incrementaría el número de unidades de vivienda, servicios, amenidades y administración, y usos comerciales/minoristas.
- (4) Las siguientes alternativas son inviables y/o no cumplirían con los propósitos y necesidades descritos en este aviso y, por lo tanto, no se considerarán: una alternativa fuera del sitio, ya que sería financieramente inviable comprar otro sitio del mismo tamaño en la misma área geográfica general; una alternativa no residencial ya que California está experimentando una crisis de vivienda, que ha puesto de relieve la grave deficiencia de viviendas asequibles; una alternativa que reduce el número de unidades de vivienda existentes debido a las áreas de necesidad significativa de vivienda; y una alternativa donde el sitio está abandonado, ya que es crucial para proporcionar viviendas asequibles para los residentes actuales del sitio, y para satisfacer las necesidades regionales de viviendas asequibles.

PROBABLES EFECTOS AMBIENTALES: El proyecto propuesto podría tener impactos ambientales potencialmente significativos en las siguientes áreas temáticas, que se estudiarán en el EIR/EIS: Estética, Calidad del Aire, Recursos Biológicos, Recursos Culturales, Geología y Suelos, Emisiones de Gases de Efecto Invernadero, Energía, Justicia Ambiental (NEPA), Amenazas y Materiales Peligrosos, Hidrología y Calidad del Agua, Ordenamiento y Planificación del Suelo, Ruido, Población y Vivienda, Servicios Públicos, Recreación, Transporte/Tráfico, Recursos Culturales Tribales, y Sistemas de Servicio.

El proyecto implica financiamiento de HUD que califica como una empresa sujeta a la Sección 106 de la Ley de Preservación Histórica Nacional, debido a los posibles efectos en las propiedades históricas. HCID iniciará el proceso de consulta de la Sección 106 con el Oficial de Preservación Histórica del Estado de California.

Invitamos a todas las partes interesadas a comentar sobre los impactos potenciales que este proyecto puede tener en propiedades históricas, recursos culturales, o recursos biológicos y naturales, así como los impactos que estos recursos pueden tener en el proyecto, y la identificación de posibles alternativas, información y análisis relevantes para la acción propuesta. Invitamos a todas las partes interesadas a participar en la reunión de alcance.

REUNIÓN PÚBLICA DE ALCANCE: La Reunión Pública de Alcance para temas de CEQA específicamente se llevó a cabo el 6 de febrero de 2021, y se notó en un Aviso de Preparación del EIR/EIS bajo CEQA. Una segunda Reunión Pública de Alcance notificada en el Registro Federal de conformidad con NEPA se llevará a cabo en un formato en línea usando Zoom para compartir información sobre el proyecto y el proceso de revisión ambiental, y para recibir comentarios públicos verbales y escritos sobre el alcance y contenido del análisis que se abordará en el EIR/EIS. El personal, los consultores ambientales, y los representantes del proyecto estarán disponibles y se programará una breve presentación. HACLA y HCID animan a todas las personas y organizaciones interesadas a asistir a esta reunión. Se pueden enviar comentarios por escrito durante el período de revisión del proyecto. No se tomarán decisiones sobre el proyecto en la Reunión Pública de Alcance. Se programará una audiencia pública separada sobre las aprobaciones del proyecto subyacente después de la finalización del Borrador del EIR/EIS.

La fecha, hora, y lugar de la próxima Reunión Pública de Alcance para satisfacer los requisitos de la NEPA es la siguiente:

Tema: Reunión Pública de Alcance de Rancho San Pedro

Fecha: Martes, 27 de abril de 2021

Hora: 5:00 p.m. – 6:30 p.m. hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Unirse a la Reunión de Zoom:

<https://zoom.us/j/92936528288?pwd=RmN5NFJ0bVlVYi8wS2JLWXd1ekpnZz09>

ID de la reunión: 929 3652 8288

Contraseña: 392390

Móvil con un toque:

+1 408 638 0968,,92936528288# US (San Jose)

+1 669 900 6833,,92936528288# US (San Jose)

Marque por su ubicación:

+1 408 638 0968 US (San Jose)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

+1 646 876 9923 US (New York)

+1 301 715 8592 US (Washington DC)

Encuentra su número local: <https://zoom.us/u/acHYR0ouvG>

HCID y HACLA quiere que la reunión esté abierta a personas con dominio limitado del inglés, y personas con discapacidades. Para garantizar que HCID y HACLA pueda comunicarse de manera eficaz con personas en otro idioma o con discapacidades, incluidas las personas con impedimentos auditivos, visuales o del habla, HACLA proporcionará ayudas y servicios auxiliares adecuados, cuando sea necesario. Ejemplos de ayudas y servicios auxiliares incluyen auriculares de amplificación, intérpretes de idiomas, tomadores de notas, servicios de transcripción, materiales escritos y materiales con letra grande. Para garantizar la disponibilidad, se le aconseja que haga su solicitud de ayuda o servicio auxiliar al menos 72 horas antes de la reunión/evento. Las solicitudes deben dirigirse a Jocelyn Aldana al (213) 252-1037 o por correo electrónico Jocelyn.aldana@hacla.org.

AGENCIAS LÍDERES: HCID es la Entidad Responsable y la agencia líder de la EIS de este proyecto de acuerdo con 24 CFR parte 58, "Procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen responsabilidades ambientales de HUD". Como Entidad Responsable, HCID asume la responsabilidad de revisión, decisiones, y acciones que de otro modo se aplicarían a HUD bajo NEPA. El proyecto puede utilizar fondos del Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) (42 USC 5301 et seq.); fondos del Programa de Asociaciones de Inversión HOME (HOME) (42 USC 12701 et seq.); fondos del Contrato de Asistencia de Alquiler de Proyectos (PRAC) de la Sección 202 (12 USC 1701q); Vales basados en proyectos (PBV) de la Sección 8, y asistencia para el alquiler Vales de demostración basados en proyectos (RAD PBV) (42 USC 1437f); o Vales para Discapacitados del Desarrollo de la Sección 811 (42 USC 8013).

Además, HACLA es la agencia líder de CEQA y es responsable de preparar un EIR. Las preguntas pueden dirigirse a las personas nombradas en este aviso arriba bajo el título PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTE.

Este será un documento ambiental combinado, un EIR/EIS, preparado bajo la CEQA del Estado de California (PRC 21000 et seq., y 14 CCR 15000 et seq.), y un EIS, preparado bajo NEPA (42 USC 4321) y las regulaciones de implementación del Consejo de Calidad Ambiental (40 CFR partes 1500-1508) y HUD (24 CFR parte 58).