



San Bernardino County

Land Use Services Department Planning Division

385 North Arrowhead Avenue, 1st Floor • San Bernardino, CA 92415

Número de Teléfono: (909) 387-8311 • Número Fax (909) 387-3223

AVISO DE PREPARACIÓN DE UN BORRADOR RECIRCULADO DEL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL Y AVISO DE REUNIÓN DE ALCANCE PÚBLICO

DE: San Bernardino County Land Use Services Department
385 North Arrowhead Avenue, First Floor
San Bernardino, CA 92415-0187

PARA: Agencias Responsables, Agencias Fiduciarias y Partes Interesadas

FECHA: 12 de noviembre de 2024

ASUNTO: Aviso de Preparación de un Borrador Recirculado del Informe de Impacto Ambiental para el Proyecto del Bloomington Business Park Specific Plan Project

Aviso a los Revisores: Este Aviso de Preparación (NOP) de un Borrador Recirculado del Informe de Impacto Ambiental ("EIR") ha sido preparado para notificar que el Condado de San Bernardino ("Condado") revisará y recirculará el Borrador del EIR y llevará a cabo una Reunión Pública de Alcance para el Proyecto del Bloomington Business Park Specific Plan Project ("Proyecto"). El Borrador original del EIR fue distribuido para revisión pública desde el 29 de septiembre de 2021 hasta el 15 de diciembre de 2021, y el EIR Final fue certificado el 15 de noviembre de 2022.

El Condado de San Bernardino será la Agencia Líder y revisará y recirculará un Borrador del EIR para el Proyecto propuesto del Bloomington Business Park Specific Plan Project, como se describe a continuación. Nos interesan las opiniones de su agencia sobre el alcance y contenido adecuado de la información ambiental del Borrador Recirculado del EIR en relación con las responsabilidades legales de su agencia vinculadas al Proyecto. Necesitaremos el nombre de una persona de contacto en su agencia. Para los interesados individuales, nos gustaría recibir información sobre los temas ambientales que le interesen con respecto al Proyecto dentro del alcance de los temas del Borrador del EIR que requieren recirculación.

Dado que el Condado ya ha preparado un EIR para el Proyecto propuesto, y según lo permitido por la Sección 15060(d) de las reglas CEQA del Estado (Revisión Preliminar), el Condado no preparará un Estudio Inicial para el Proyecto. Además, se resumen en este NOP el Proyecto propuesto, su ubicación y sus posibles efectos ambientales. El Condado recibe los comentarios del público durante el período de revisión de 30 días del NOP.

Título del Proyecto: Bloomington Business Park Specific Plan Project

Número del Proyecto: PROJ-2020-00204

Solicitante del Proyecto: Howard Industrial Partners

Número(s) de Parcela:

Área del Plan Específico

- 0256-091-03, -04, -24, -23, -06, -07, -30, -29, -32, -33, -43, -44;
- 0256-101-56, -55, -32, -33, -34, -35, -45, -48, -49, -57, -58, -02, -03, -04, -05, -06, -07, -59, -60, -10, -11, -12, -35, -37, -38, -14, -15, -16, -17, -18, -19, -20;
- 0256-111-02, -03, -04, -05, -06, -07, -08, -09, -10, -11, -18, -19, -22, -23, -26, -27, -28, -29, -31, -32, -34, -37, -38, -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45, -48, -49, -50, -51, -52, -53, -55, -56, -58, -59, -60, -61;
- 0256-241-01, -02, -03, -04, -05, -06, -07, -08, -09, -10, -11, -12, -13, -14, -15, -16, -17, -18, -19;
- 0256-121-37, -38, -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45, -46, -47, -48

Sitio de Zonificación Incrementada:

0249-161-10, -11, -12, -13, -14, -15, -20, -21, -22, -23, -34, -35, -37, -38, -46, -47, -48, -49, -50, -51, -52, -53, -54

Ubicación del Proyecto:

El Proyecto incluye dos sitios: el Bloomington Business Park Specific Plan area (Área del Plan Específico) y el Sitio de Zonificación Incrementada, los cuales están ubicados en la comunidad no incorporada de Bloomington, en el área suroeste de la Región del Valle del Condado, como se muestra en la Figura 1, *Vecindad Local*. El Área del Plan Específico abarca aproximadamente 213 acres, delimitada en general por la Avenida Santa Ana al norte, las Avenidas Maple y Linden al este, la Avenida Jurupa al sur y la Avenida Alder al oeste. El Área del Plan Específico está dividida por la Avenida Locust. Esta área se desarrolla principalmente con una combinación de residencias unifamiliares en lotes grandes, usos comerciales y parcelas vacantes.

El Sitio de Zonificación Incrementada abarca aproximadamente 24 acres, delimitado por la Avenida San Bernardino al sur, la Avenida Hawthorne al norte, la Avenida Locust al oeste y áreas residenciales unifamiliares al este. Actualmente, el Sitio de Zonificación Incrementada está desarrollado con una combinación de residencias unifamiliares y parcelas vacantes

Descripción del Proyecto: El Proyecto incluye dos sitios:

1. Bloomington Business Park Specific Plan (Área del Plan Específico)

El Área del Plan Específico abarca 213 acres y está dividida en dos áreas de planificación: Área de Planificación A y Área de Planificación B. El Área de Planificación A cubre aproximadamente 141.4 acres y, debido a retrasos en el Proyecto, tiene un año de apertura actualmente propuesto para 2026. El Área de Planificación B incluye aproximadamente 71.6 acres y el año de finalización propuesto es el 2040. El Plan Específico permite que el desarrollo en el Área de Planificación A tenga una proporción de área de piso (FAR) de 0.5 y una FAR de 0.05 en el Área de Planificación B. La Tabla 1, Resumen del Programa del Plan Específico, proporciona un resumen del desarrollo total del Plan Específico por áreas de planificación. Como se muestra, el potencial máximo de desarrollo sería de 3,235,836 pies cuadrados (SF).

Tabla 1: Resumen del Programa del Plan Específico

Áreas de Planificación	Acres	Capacidad de Desarrollo
Área de Planificación A (Desarrollo Año de Apertura)	141.4	Hasta 3,079,910 SF basado en un FAR de 0.5
Área de Planificación B (Desarrollo Futuro)	71.6	Hasta 155,926 SF Basado en un FAR ¹ de 0.05
Total	213	Hasta 3,235,836 SF

¹ Los proyectos individuales pueden tener un FAR máximo de 0.50 siempre que no se supere un total de 155,926 SF.

La adopción del Plan Específico propuesto requiere una Enmienda del Plan de Políticas y una Enmienda del Mapa de Zonificación. La designación de uso de suelo del área del Plan Específico cambiaría de Residencial de Muy Baja Densidad (VLDR) y Residencial de Baja Densidad (LDR) a Desarrollo Especial (SD), y la zonificación cambiaría de Residencial Unifamiliar con Lote Mínimo de 1 Acre y Superposición Agrícola Adicional (RS-1-AA) y Residencial Unifamiliar con lotes mínimos de 20,000 SF (RS-20M) a Plan Específico (SP).

El Proyecto propuesto incluye tres componentes separados que requerirán permisos y aprobaciones ("derechos"):

1. Bloomington Business Park Specific Plan ("Plan Específico"), que es un documento orientador de uso de suelo para el desarrollo de usos industriales y de parques empresariales, y la infraestructura necesaria dentro y fuera del sitio para atender estos usos. El Área del Plan Específico, de aproximadamente 213 acres, se divide en dos áreas de planificación: el Área de Planificación A, de aproximadamente 141.4 acres, y el Área de Planificación B de aproximadamente 71.6 acres;
2. Desarrollo del Año de Apertura dentro del Área de Planificación A del Plan Específico ("Desarrollo del Año de Apertura del Área de Planificación A"); y
3. Rezonificación de un sitio residencial ("Sitio de Zonificación Incrementada") a una mayor densidad en cumplimiento con la Ley de Crisis de Vivienda de 2019 (Senate Bill 330) para compensar la rezonificación del Área del Plan Específico de uso residencial a uso no residencial.

Plan Específico

Desarrollo del Año de Apertura del Área de Planificación A

El Borrador Recirculado del EIR analizará dos opciones diferentes de desarrollo de parque empresarial industrial para el año de apertura de 2022 dentro del Área de Planificación A del Plan Específico, “Desarrollo del Año de Apertura – Opción 1” y “Desarrollo del Año de Apertura – Opción 2”, que se definen a continuación. Ambas opciones incluyen cuatro sitios de desarrollo. (No se propone un desarrollo específico del proyecto en el Área de Planificación B; por lo tanto, el Área de Planificación B será analizada programáticamente como parte del análisis de el “Área de Desarrollo Futuro – Edificio del Plan Específico” descrito a continuación).

Desarrollo del Año de Apertura – Opción 1

Se han presentado al Condado solicitudes de desarrollo, incluidas tres Parcelas Tentativas de Derechos Adquiridos, para la construcción y operación de tres estructuras de almacén y un estacionamiento de remolques de camiones en cuatro sitios de desarrollo (Sitios de Desarrollo 1 al 4) que abarcan 115 acres, con el año de apertura de 2026. Se espera que la construcción del Desarrollo de la Opción 1 se realice en fases, con los Sitios de Desarrollo 1 y 2 como parte de la Fase 1 y los Sitios de Desarrollo 3 y 4 como parte de la Fase 2. Sin embargo, los cuatro sitios podrían desarrollarse en una sola fase. Para propósitos del análisis del Borrador Recirculado del EIR, se espera que la construcción del resto del Plan Específico se realice como parte de la Fase 3. El Desarrollo del Año de Apertura – Opción 1 resultaría en la construcción de 2,113,640 SF de espacio de edificio industrial ligero, que es 966,273 SF por debajo de lo permitido para el Área de Planificación A en el Plan Específico, como se muestra en la Figura 2, *Plano del Sitio de la Opción 1 del Año de Apertura*.

Desarrollo del Año de Apertura – Opción 2

Dado que la Opción 1 del Año de Apertura abarca aproximadamente 115 acres de desarrollo dentro del Área de Planificación A de aproximadamente 141.1 acres, el escenario de la Opción 2 del Año de Apertura se incluye en el Borrador del EIR para representar un escenario de desarrollo máximo razonable para el año de apertura de 2026 en el Área de Planificación A. En esta opción, las huellas de los almacenes en los Sitios de Desarrollo 1 y 3 se expandirían (los Sitios de Desarrollo 2 y 4 permanecerían iguales que en la Opción 1 del Año de Apertura). Como resultado, los cuatro Sitios de Desarrollo incorporarían los 141.4 acres del Área de Planificación A. Este escenario resultaría en el desarrollo de 2,712,040 SF de espacio de edificio industrial ligero, que es 523,796 SF por debajo de la capacidad total permitida por el Plan Específico y 367,873 SF por debajo de la capacidad del Área de Planificación A, como se muestra en la Figura 3, *Plano del Sitio de la Opción 2 del Año de Apertura*. No se han presentado solicitudes para esta opción de desarrollo al Condado.

Área de Desarrollo Futuro – Desarrollo Total del Plan Específico

El Desarrollo Total del Plan Específico resultaría en el desarrollo de la capacidad máxima permitida por el FAR respectivo para el Área de Planificación A y el Área de Planificación B que componen el Área del Plan Específico, como se muestra en la Figura 4, *Áreas de Planificación del Plan Específico*. En el escenario de Desarrollo Total del Plan Específico, los 213 acres se desarrollarían con usos industriales ligeros como comercio electrónico, manufactura, almacenes, parques empresariales y estacionamiento de remolques para el año 2040.

2. Sitio de Zona Incrementada

El Proyecto incluye una Enmienda del Plan de Políticas que cambiaría la designación de todo el Sitio de Zonificación Incrementada de Residencial de Baja Densidad (LDR) a Residencial de Densidad Media (MDR) y una Enmienda de Zonificación para cambiar la zonificación del sitio de Zonificación Incrementada de Residencial Unifamiliar con Lote Mínimo de 20,000 SF (RS-20M) a Residencial Múltiple (RM). La zona RS-20M permitiría el desarrollo de hasta 52 unidades residenciales en el Sitio de Zonificación Incrementada de 24 acres. La zona RM permitiría el desarrollo de hasta 480 unidades habitacionales. En consecuencia, el Proyecto aumentaría la capacidad de desarrollo residencial del Sitio de

AVISO DE PREPARACIÓN / AVISO DE REUNIÓN DE ALCANCE PÚBLICO
PROJ-2020-00204

Zonificación Incrementada por hasta 428 unidades habitacionales, compensando la capacidad de vivienda que se perdería al cambiar la zonificación del área de 213 acres del Plan Específico a una zona no residencial.

Aprobaciones Requeridas:

La implementación del Proyecto requeriría, entre otras cosas, las siguientes aprobaciones discrecionales por parte del Condado (Agencia Principal):

- Adopción del Plan Específico
- Certificación del EIR Final
- Adopción de un Programa de Monitoreo y Reporte de Mitigación
- Enmienda del Plan de Políticas
- Enmienda de Zonificación
- Aprobación de Permiso(s) de Uso Condicional en el área inicial de desarrollo
- Parcelas Tentativas de Derechos Adquiridos

Otras Posibles Aprobaciones de Agencias Gubernamentales (Agencias Responsables):

- South Coast Air Quality Management District (SCAQMD)
- Santa Ana Regional Water Quality Control Board (RWQCB)

Cuestiones Ambientales: El propósito del EIR Recirculado es proporcionar análisis y contenido adicional para abordar los siguientes cinco temas en el Borrador del EIR, identificados en la Resolución sobre la Petición de Mandato de la Corte Superior del Estado de California para el Condado de San Bernardino el 17 de septiembre de 2024:

- Calidad del Aire
- Energía
- Emisiones de Gases de Efecto Invernadero
- Ruido
- Alternativas

La Junta de Supervisores del Condado adoptó previamente el Proyecto propuesto y certificó un EIR el 15 de noviembre de 2022. Varias partes presentaron demandas impugnando la adecuación del EIR certificado, y los casos se consolidaron en la Corte Superior del Condado de San Bernardino. El 17 de septiembre de 2024, el tribunal emitió un fallo que concedía la petición de mandato del CEQA relacionada con Alternativas, Impactos en la Calidad del Aire (Análisis de Friant Ranch), Impactos en la Calidad del Aire (Mitigación), Impactos de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero, Impactos Energéticos y Impactos de Ruido, ordenando al Condado que dejara sin efecto la certificación del EIR y las aprobaciones relacionadas con el Proyecto. El tribunal negó la petición de mandato del CEQA por todos los demás motivos planteados.

El propósito del próximo Borrador Recirculado del EIR es proporcionar un análisis para abordar los problemas de CEQA encontrados en la decisión de la Corte Superior y garantizar el cumplimiento con CEQA para la reconsideración del Proyecto del Bloomington Business Park Specific Plan.

Período de Revisión Pública: Martes, **12 de noviembre de 2024** hasta jueves, **12 de diciembre de 2024**.

Respuestas y Comentarios: Envíe sus respuestas y comentarios antes de las **5 p.m. del jueves 12 de diciembre de 2024** a Maryn Wells, Senior Planner, a Maryn.Wells@lus.sbcounty.gov o a la siguiente dirección:

Maryn Wells, Senior Planner
County of San Bernardino Land Use Services Department – Planning Division
385 North Arrowhead Avenue, First Floor
San Bernardino, CA 92415-0187

AVISO DE PREPARACIÓN / AVISO DE REUNIÓN DE ALCANCE PÚBLICO
PROJ-2020-00204

Aviso de Reunión de Alcance: El Condado llevará a cabo una reunión de alcance para el Proyecto con el fin de recibir comentarios sobre el alcance y contenido del EIR. Se le invita a asistir a la reunión de alcance y presentar información ambiental que considere que debería de ser incluida en el EIR. La reunión de alcance está programada de la siguiente manera:

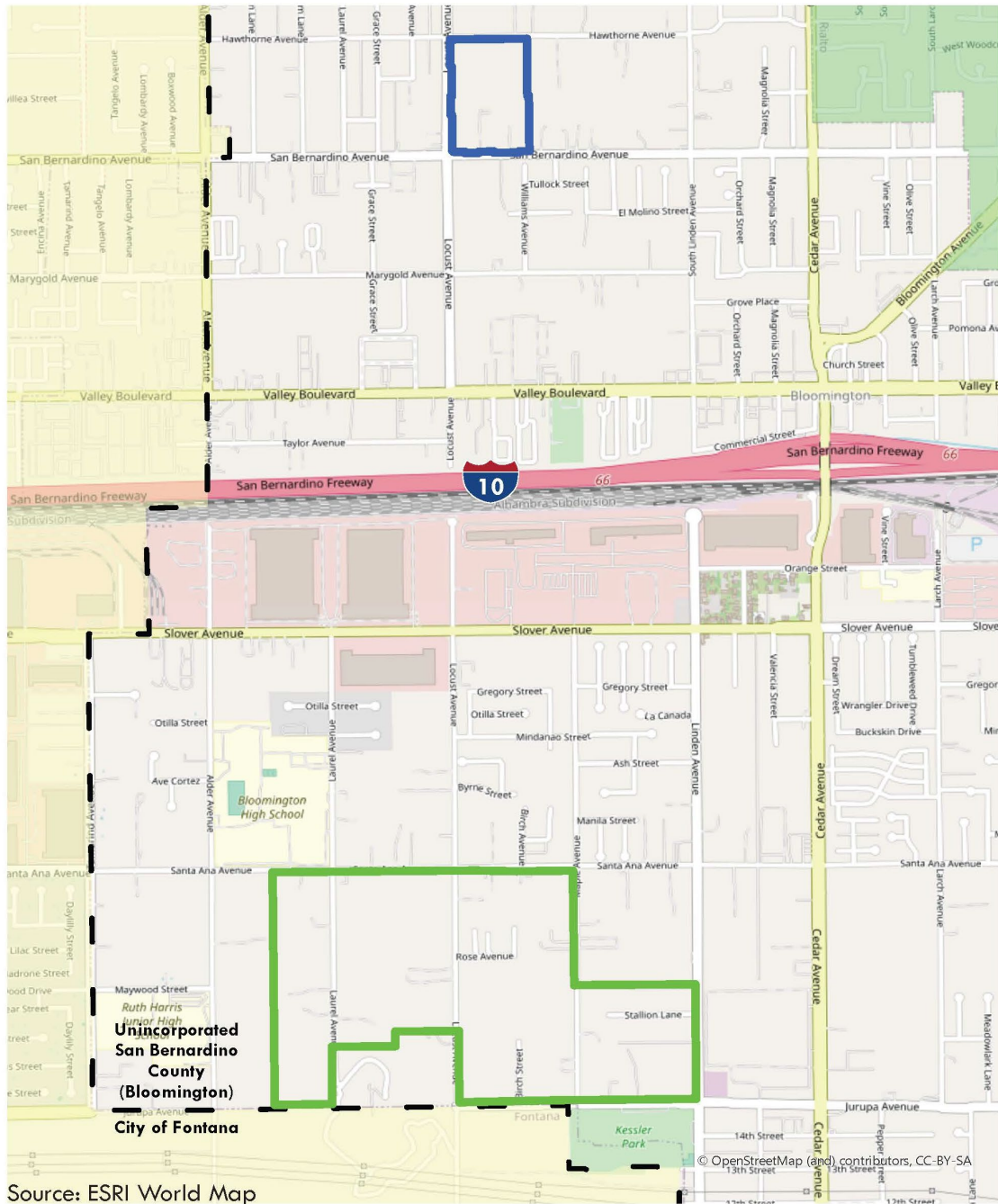
Fecha: Lunes, 2 de diciembre de 2024
Hora: 5:00 PM (Hora Estándar del Pacífico)
Lugar: Ayala Park Community Center, 17909 Marygold Ave., Bloomington, CA 92316

Disponibilidad del Document: Este Aviso de Preparación se puede ver en el sitio web del Condado de San Bernardino en: <https://lus.sbcounty.gov/planninghome/environmental/valley-region/>

Los documentos también están disponibles para su revisión durante el horario laboral regular en:

- Condado de San Bernardino Land Use Services Department, Planning Division, 385 North Arrowhead Avenue, San Bernardino, CA 92415; entre las horas de 8:00 a.m. y 4:30 p.m., de lunes a viernes.

Figura 1: Vecindad Local



Specific Plan

Upzone Site



Figura 2: Plano del Sitio de la Opción 1 del Año de Apertura

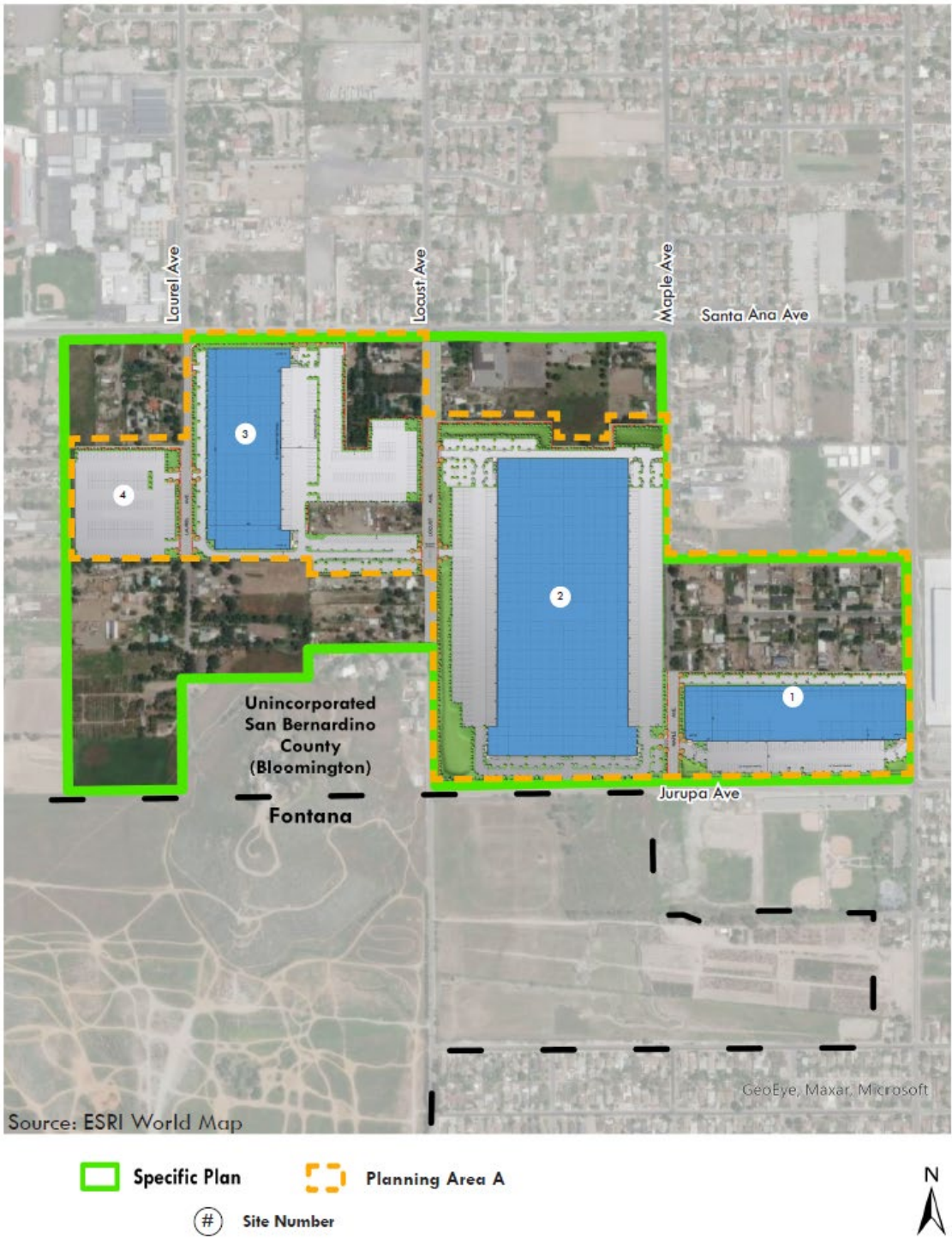
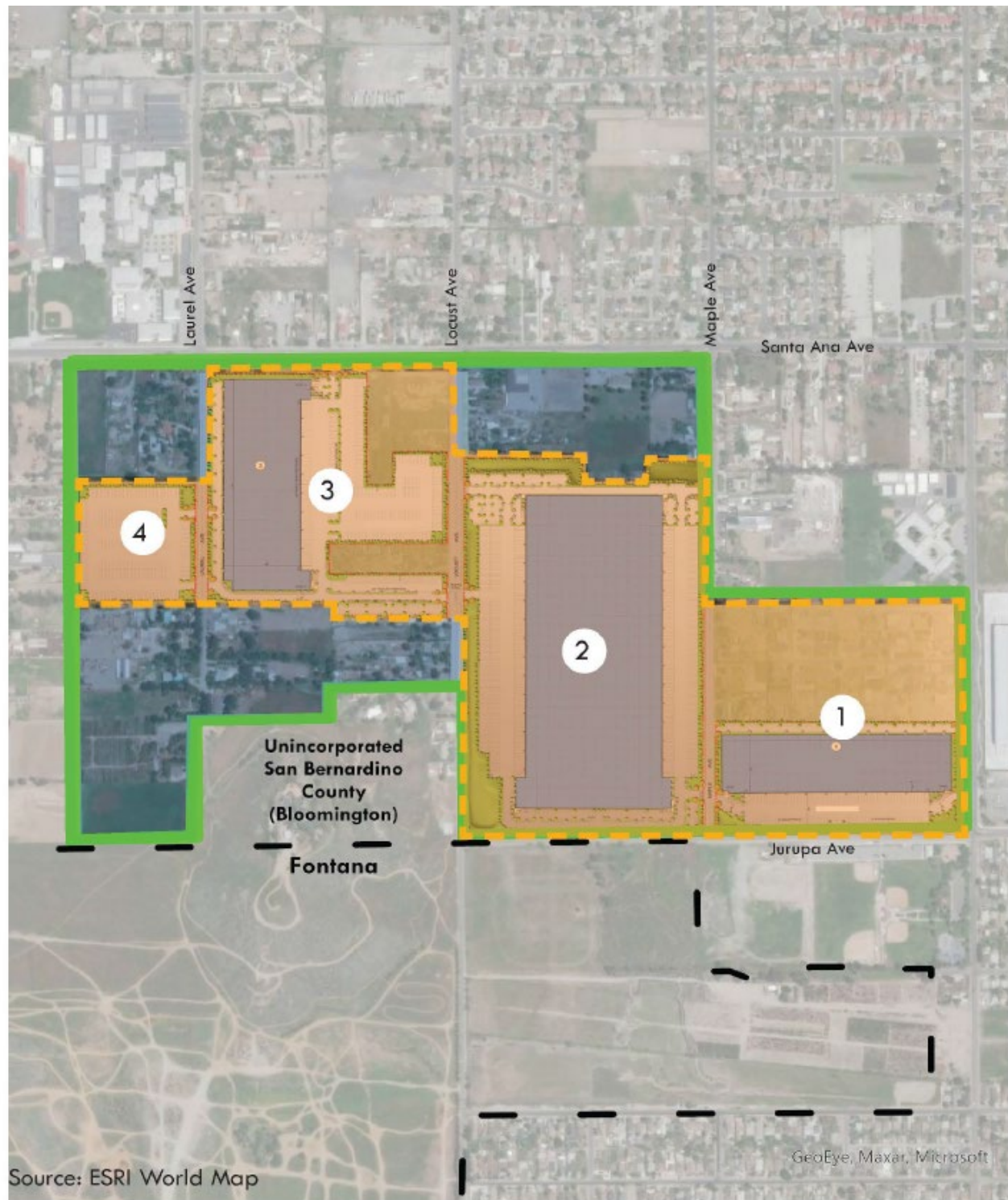


Figura 3: Plano del Sitio de la Opción 2 del Año de Apertura



Figura 4: Áreas de Planificación del Plan Específico



Specific Plan

Planning Area A

Site Number

Planning Area B

