



**CONDADO DE SAN BERNARDINO
AVISO DE DISPONIBILIDAD (NOA) DE
UN BORRADOR RECIRCULADO DEL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL**

De conformidad con la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés) y las Pautas de la CEQA, el personal del Condado preparó un Borrador Recirculado del Informe de Impacto Ambiental (EIR) que identifica y evalúa los impactos ambientales del proyecto que se indica a continuación.

Aviso a los revisores: Este Aviso de Disponibilidad (NOA) de un Borrador Recirculado del Informe de Impacto Ambiental ("EIR") se ha preparado para notificar que el Condado de San Bernardino ("Condado") ha revisado y está recirculando el Borrador del EIR para el Proyecto del Plan Específico del Parque Comercial de Bloomington ("Proyecto"). El Borrador original del EIR se distribuyó 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.

Título del Proyecto: Proyecto del Plan Específico del Parque Comercial de Bloomington

N. de Proyecto: PROJ-2020-00204

Solicitante del Proyecto: IV5 Bloomington Gateway Distribution Center, LLC

Ubicación del Proyecto: El Proyecto incluye dos sitios: el área del Plan Específico del Parque Comercial de Bloomington (Área del Plan Específico) y el Sitio de Rezonificación, los cuales se encuentran en la comunidad no incorporada de Bloomington, en la zona suroeste de la Región del Valle del Condado. El Área del Plan Específico comprende aproximadamente 213 acres, generalmente delimitadas 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 atravesada por la Avenida Locust. El Área del Plan Específico está principalmente desarrollada con una combinación de viviendas unifamiliares en lotes grandes, usos comerciales y parcelas vacantes.

El Sitio de Rezonificación comprende aproximadamente 24 acres, delimitados por la Avenida San Bernardino al sur, la Avenida Hawthorne al norte, la Avenida Locust al oeste y usos residenciales unifamiliares al este. Actualmente, el Sitio de Rezonificación está desarrollado con una combinación de viviendas unifamiliares y parcelas vacantes.

Número(s) de Parcela del Tasado:

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 Rezonificación:

- 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

Descripción del Proyecto: El Proyecto incluye dos sitios:

1. Plan Específico del Parque Comercial de Bloomington

El Área del Plan Específico tiene 213 acres y está dividida en dos áreas de planificación: Área de Planificación A y Área de Planificación B. El Área de Planificación A tiene aproximadamente 141.4 acres y, debido a retrasos en el Proyecto, tiene un año de apertura propuesto actualmente para 2026. El Área de Planificación B comprende aproximadamente 71.6 acres y tiene un año de desarrollo propuesto para 2040. El Plan Específico permite que el desarrollo en el Área de Planificación A tenga una relación de área de piso (FAR, por sus siglas en inglés) 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 del Plan Específico por áreas de planificación. Como se muestra, el potencial máximo de desarrollo sería de 3,235,836 pies cuadrados.

Tabla 1: Resumen del Proyecto del Plan Específico

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

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

La adopción del Plan Específico propuesto requiere una Enmienda al Plan de Políticas y una Enmienda al 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 de Agricultura Adicional (RS-1-AA) y Residencial Unifamiliar con Lotes Mínimos de 20,000 pies cuadrados (RS-20M) a Plan Específico (SP).

El Proyecto propuesto incluye tres componentes separados que requerirán permisos y aprobaciones (“autorizaciones”):

- 1) Plan Específico del Parque Comercial de Bloomington (“Plan Específico”), que es un documento de orientación de uso de suelo para el desarrollo de usos industriales y de parque empresarial, así como para 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 Aumento de Densidad”) a una mayor densidad en cumplimiento con la Ley de la Crisis de Vivienda de 2019 (Proyecto de Ley del Senado 330) para compensar la rezonificación del Área del Plan Específico de uso residencial a un uso no residencial.

Plan Específico

Opening Year Development of Planning Area A

El Borrador Recirculado del EIR analizará dos opciones diferentes de desarrollo de parques empresariales industriales 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”, las cuales 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 se analizará de manera programática como parte del

análisis del “Área de Desarrollo Futuro – Edificación del Plan Específico” que se describe a continuación).

Desarrollo del Año de Apertura – Opción 1

Se han presentado al Condado solicitudes de desarrollo, incluyendo tres Mapas Tentativos de Parcelas con Derechos Adquiridos, para la construcción y operación de tres estructuras de almacén y un estacionamiento para remolques de camión en cuatro sitios de desarrollo (Sitios de Desarrollo 1 a 4) que comprenden 115 acres, con un año de apertura proyectado para 2026. Se espera que la construcción del Desarrollo de la Opción 1 se realice en fases, con los Sitios de Desarrollo 1 y 2 construidos como parte de la Fase 1 y los Sitios de Desarrollo 3 y 4 construidos como parte de la Fase 2. Sin embargo, los cuatro sitios podrían desarrollarse en una sola fase. Para los fines 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 pies cuadrados de espacio para edificaciones industriales ligeras, lo que representa 966,273 pies cuadrados menos de lo permitido para el Área de Planificación A en el Plan Específico.

Desarrollo del Año de Apertura – Opción 2

Dado que el Desarrollo del Año de Apertura – Opción 1 abarca aproximadamente 115 acres de desarrollo dentro del Área de Planificación A, de aproximadamente 141.1 acres, el escenario del Desarrollo del Año de Apertura – Opción 2 se incluye en el Borrador Recirculado 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 áreas de los almacenes en los Sitios de Desarrollo 1 y 3 se ampliarían (los Sitios de Desarrollo 2 y 4 permanecerían igual que en el Desarrollo del Año de Apertura – Opción 1). 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 pies cuadrados de espacio para edificaciones industriales ligeras, lo que representa 523,796 pies cuadrados menos que la capacidad total permitida por el Plan Específico y 367,873 pies cuadrados menos que la capacidad del Área de Planificación A. No se han presentado al Condado solicitudes para esta opción de desarrollo.

Área de Desarrollo Futuro – Construcción del Plan Específico

La construcción 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 conforman el Área del Plan Específico. Bajo el escenario de Construcción 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 Rezonificación

El Proyecto incluye una Enmienda al Plan de Políticas que reasignaría todo el Sitio de Rezonificación de Residencial de Baja Densidad (LDR) a Residencial de Densidad Media (MDR) y una Enmienda de Zonificación para cambiar la zonificación del Sitio de Rezonificación de Residencial Unifamiliar con Lotes Mínimos de 20,000 pies cuadrados (RS-20M) a Residencial Multifamiliar (RM). La zonificación RS-20M permitiría el desarrollo de hasta 52 unidades residenciales en los 24 acres del Sitio de Rezonificación. La zonificación RM permitiría el desarrollo de hasta 480 unidades de vivienda. En consecuencia, el Proyecto aumentaría la capacidad de desarrollo residencial del Sitio de Rezonificación en hasta 428 unidades de vivienda, compensando la capacidad de vivienda que se perdería al cambiar la zonificación de los 213 acres del Área del Plan Específico a una zona no residencial.

Aprobaciones Requeridas:

La implementación del Proyecto requeriría, pero no se limitaría a, 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 Seguimiento de Mitigación
- Enmienda al Plan de Políticas
- Enmienda de Zonificación
- Aprobación de Permiso(s) de Uso Condicional dentro del área de desarrollo inicial
- Mapas Tentativos de Parcelas con Derechos Adquiridos

Otras Aprobaciones Potenciales de Agencias Gubernamentales (Agencias Responsables):

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

Período de Revisión Pública: 28 de octubre de 2025 al 11 de diciembre de 2025

Audiencia Pública: Tras el cierre del período de revisión pública, se programarán audiencias públicas ante la Comisión de Planificación y la Junta de Supervisores para considerar la reaprobatión del Proyecto y la recertificación del EIR Final.

Revisión Ambiental y Comentarios Públicos:

El documento cumple con los requisitos estatales de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA). Las partes interesadas pueden consultar el Borrador Recirculado del Informe de Impacto Ambiental y la documentación de respaldo en línea en: <https://lus.sbcounty.gov/planning-home/environmental/valley-region/> y en la siguiente oficina:

San Bernardino Government Center
Land Use Services – Planning Division
385 N. Arrowhead Avenue, 1st Floor
San Bernardino, CA 92415-0187

El período de comentarios sobre el Borrador Recirculado del EIR comienza el día 28 de octubre de 2025 y finaliza el día 11 de diciembre de 2025.

Por favor, envíe sus comentarios a Gina.Gibson-Williams@lus.sbcounty.gov o a:

Gina Gibson-Williams, Planning Manager
County of San Bernardino
Land Use Services Department, Planning Division
385 N. Arrowhead Ave 1st Floor
San Bernardino, CA 92415-0187

Asuntos Ambientales: El propósito del Borrador Recirculado del EIR es proporcionar análisis y contenido adicional para abordar las siguientes áreas de impacto en el Borrador del EIR, las cuales fueron identificadas en la Sentencia del Tribunal Superior del Estado de California para el Condado de San Bernardino sobre la Petición de Mandato, el 17 de septiembre de 2024.:

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

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 suficiencia del EIR certificado ante el Tribunal Superior del Condado de San Bernardino, siendo el caso activo restante titulado People's Collective for Environmental Justice et al. v. County of San Bernardino et al. (Caso No. CIVSB2228465). El 17 de septiembre de 2024, el tribunal emitió una

resolución sobre la Petición de Mandato, otorgando el Mandato CEQA respecto a las siguientes áreas de impacto y por los siguientes motivos:

- *Alternativas.* El Condado no analizó un rango razonable de alternativas. Además, incluso si se consideraran los hallazgos del Condado respecto a la Alternativa 3, la conclusión de que la Alternativa 3 es económicamente inviable no está respaldada por evidencia sustancial.
- *Impactos en la Calidad del Aire (Análisis de Friant Ranch).* El Condado no proporcionó un análisis suficiente de Friant Ranch para los impactos significativos e inevitables en la calidad del aire y, por lo tanto, el EIR no cumple su función como documento informativo. Además, los amicus curiae presentados no constituyen evidencia sustancial que respalde la razón por la cual no se puede completar un análisis. Finalmente, el Condado no proporcionó una respuesta suficientemente detallada a un comentario sobre la viabilidad del modelado de impactos en la salud para un proyecto de este tamaño en relación con los impactos significativos e inevitables en la calidad del aire.
- *Impactos en la Calidad del Aire (Mitigación).* La conclusión del Condado sobre la inviabilidad económica y comercial de las medidas de mitigación dirigidas a camiones de cero emisiones no está respaldada por evidencia sustancial.
- *Impactos de las Emisiones de Gases de Efecto Invernadero.* Los hallazgos del Condado respecto a los Impactos GHG-1 y GHG-2 son contradictorios. El requisito de 100 puntos del Plan de Reducción de Gases de Efecto Invernadero de 2021 se adopta como medida de mitigación para reducir los impactos significativos de emisiones de GHG del Impacto GHG-1 y garantizar el cumplimiento del Plan de GHG y sus medidas de reducción. Pero, al mismo tiempo, se concluye que el mismo requisito de 100 puntos resulta en impactos menores a significativos para el Impacto GHG-2, sin demostrar que dicho requisito de 100 puntos sea una característica vinculante y exigible del Proyecto.
- *Impactos en la Energía.* El Condado violó CEQA al no analizar las opciones de energía renovable que podrían estar disponibles o ser apropiadas para el Proyecto. Además, la evidencia sustancial no respalda el análisis de impactos energéticos acumulativos del EIR.
- *Impactos por Ruido.* El Condado violó CEQA al utilizar únicamente un nivel de ruido absoluto como umbral de significancia para evaluar los impactos del ruido durante la construcción.

El tribunal denegó la petición del mandato CEQA por todos los demás motivos presentados. La resolución incluyó una orden para que el Condado dejara sin efecto la certificación del EIR y las aprobaciones relacionadas con el Proyecto.

Alcance de la Revisión

El Condado no está revisando ni recirculando sustancialmente todo el EIR. Como se mencionó anteriormente, el alcance del Borrador Recirculado del EIR consiste en que el Condado aborde únicamente aquellas partes del EIR identificadas como violatorias de CEQA en la resolución del tribunal de primera instancia, ya que el resto del EIR se consideró en cumplimiento con CEQA. La Sección 15088.5(f)(2) de las Directrices de CEQA establece:

Cuando el EIR se revisa únicamente en parte y la agencia principal recircula solo los capítulos o secciones revisadas del EIR, la agencia principal puede solicitar a los revisores que limiten sus comentarios a los capítulos o secciones revisadas del EIR recirculado. La agencia principal solo necesita responder a (i) los comentarios recibidos durante el período de circulación inicial que se refieran a capítulos o secciones del documento que no fueron revisados ni recirculados, y (ii) los comentarios recibidos

durante el período de recirculación que se refieran a los capítulos o secciones del EIR anterior que fueron revisados y recirculados. La solicitud de la agencia principal para que los revisores limiten el alcance de sus comentarios deberá incluirse ya sea en el texto del EIR revisado o mediante un anexo al EIR revisado.

En consecuencia, el Condado solo responderá durante el período de recirculación a los comentarios que se refieran a las secciones del Borrador Recirculado del EIR enumeradas anteriormente. Finalmente, para cumplir con la Sección 15088.5(f)(2), el Condado proporciona a todos los revisores del Borrador Recirculado del EIR el siguiente aviso:

EL CONDADO SOLICITA QUE LOS REVISORES LIMITEN SUS COMENTARIOS AL CONTENIDO DEL BORRADOR RECIRCULADO DEL EIR. EL CONDADO NO RESPONDERÁ A LOS COMENTARIOS QUE NO SE RELACIONEN CON EL CONTENIDO DEL BORRADOR RECIRCULADO DEL EIR.

Efectos Ambientales Significativos: La implementación del Proyecto propuesto del Plan Específico del Parque Empresarial de Bloomington podría generar impactos potencialmente significativos en la Calidad del Aire, Energía, Emisiones de Gases de Efecto Invernadero y Ruido. El Borrador Recirculado del EIR incluye medidas de mitigación que reducirían estos efectos a un nivel menor de significancia, con excepción de los impactos relacionados con el conflicto con el Plan de Gestión de la Calidad del Aire de South Coast AQMD y la calidad del aire regional, los cuales permanecerían como significativos e inevitables. La certificación propuesta del EIR Recirculado incluye la adopción de los Hallazgos de Hecho conforme a CEQA, una Declaración de Consideraciones Preponderantes y un Programa de Monitoreo e Informe de Mitigación.

Para obtener información adicional, comuníquese con Gina Gibson-Williams, por correo electrónico a Gina.Gibson-Williams@lus.sbcounty.gov.