



Condado de San Bernardino

Departamento de Servicios de Uso de la Tierra

División de Planificación

385 North Arrowhead Avenue, 1^{er} piso · San Bernardino, CA 92415

Número de teléfono (909) 387-8311 · Número de fax (909) 387-3223

DE: Departamento de Servicios de Uso de la Tierra del Condado de San Bernardino
385 North Arrowhead Avenue, primer piso
San Bernardino, CA 92415-0187

PARA: Agencias responsables, agencias fiduciarias y partes interesadas

fecha: 23 de septiembre de 2021

ASUNTO: **Aviso de finalización y disponibilidad de un proyecto de informe de impacto ambiental para el proyecto del Plan Específico del Parque Empresarial Bloomington- SCHNo. 2020120545**

El Condado de San Bernardino (Condado), como Agencia Líder bajo la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), coordinará la preparación de un Informe de Impacto Ambiental (EIR) para el Proyecto de Plan Específico del Parque Empresarial Bloomington (en adelante, el "Proyecto"). El Condado está solicitando la identificación de problemas ambientales e información que usted o su organización cree que debe considerarse en el EIR.

Título del proyecto: Bloomington Business Park Specific Plan

Número del Proyecto: PROJ-2020-00204

Solicitante del proyecto: Howard Industrial Partners

Período de revisión pública: 29 de septiembre de 2021 - 15 de noviembre de 2021

Respuestas y comentarios: Por favor, envíe sus respuestas y comentarios a Aron Liang a:
Aron.Liang@lus.sbcounty.gov o en la siguiente dirección:

Aron Liang, Planificador Senior
Condado de San Bernardino
Departamento de Servicios de Uso de la Tierra – División de Planificación
385 North Arrowhead Avenue, primer piso
San Bernardino, CA 92415-0187

Audiencia pública: Después del cierre del período de revisión pública, se programarán audiencias públicas ante la Comisión de Planificación y la Junta de Supervisores para considerar la aprobación del Proyecto y la certificación del EIR final.

Numero(s) Paquete del Asesor (APNs):

Área de Planificación A				Área de Planificación B	Sitio "upzone"
Sitio 1 APNs	Sitio 2 APNs	Sitio 3 APNs	Sitio 4 APN		
0256-121-45	0256-111-55	0256-101-34	0256-091-07	0256-091-44	0249-161-10
0256-121-46	0256-111-02	0256-101-35		0256-091-06	0249-161-11
0256-121-47	0256-111-56	0256-101-36		0256-091-23	0249-161-12
0256-121-48	0256-111-03	0256-101-45		0256-091-24	0249-161-13
0256-121-37	0256-111-04	0256-101-48		0256-091-29	0249-161-14
0256-121-38	0256-111-05	0256-101-49		0256-091-30	0249-161-15
0256-121-39	0256-111-06	0256-101-57		0256-091-32	0249-161-20
0256-121-40	0256-111-07	0256-101-06		0256-091-33	0249-161-21
0256-121-41	0256-111-08	0256-101-07		0256-091-43	0249-161-22
0256-121-42	0256-111-09	0256-101-10		0256-101-32	0249-161-23
0256-121-43	0256-111-10	0256-101-11		0256-101-33	0249-161-34
0256-121-44	0256-111-26	0256-101-12		0256-101-55	0249-161-35
0256-241-01	0256-111-29	0256-101-14		0256-101-56	0249-161-37
0256-241-02	0256-111-11	0256-101-15		0256-101-16	0249-161-38
0256-241-03	0256-111-18	0256-101-37		0256-101-17	0249-161-46
0256-241-04	0256-111-19	0256-101-38		0256-101-18	0249-161-47
0256-241-05	0256-111-58	0256-101-59		0256-101-19	0249-161-48
0256-241-06	0256-111-59	0256-101-60		0256-101-20	0249-161-49
0256-241-07	0256-111-60	0256-101-02		0256-111-23	0249-161-50
0256-241-08	0256-111-61	0256-101-03		0256-111-27	0249-161-51
0256-241-09	0256-111-44	0256-101-04		0256-111-31	0249-161-52
0256-241-10	0256-111-45	0256-101-05		0256-111-32	0249-161-53
0256-241-11	0256-111-48	0256-101-58		0256-111-34	0249-161-54
0256-241-12	0256-111-49			0256-111-35	
0256-241-13	0256-111-50		0256-111-37		
0256-241-14	0256-111-51		0256-111-38		
0256-241-15	0256-111-52		0256-111-39		
0256-241-16	0256-111-53		0256-091-04		
0256-241-17	0256-111-42		0256-091-03		
0256-241-18	0256-111-40		0256-111-22		
0256-241-19	0256-111-43		0256-111-28		
	0256-111-41				

Ubicación del proyecto: El proyecto incluye dos sitios: el área del Plan Específico del Parque Empresarial Bloomington (Plan Específico Área) y Sitio Upzone, que se encuentran en la comunidad no incorporada de Bloomington, en el área suroeste de la Región del Valle del Condado. El área del Plan Específico consta de aproximadamente 213 acres generalmente delimitados por santa ana avenue al norte, Maple Avenue y Linden Avenue al este, Jurupa Avenue al sur y Alder Avenue al oeste. El área del Plan Específico está dividida por Locust Avenue. El área del Plan Específico se desarrolla principalmente con una mezcla de usos residenciales y comerciales unifamiliares de gran lote y parcelas vacantes.

El Sitio Upzone consista de aproximadamente 24 acres delimitados por San Bernardino Avenue al sur, Hawthorne Avenue al norte, Locust Avenue al oeste y usos residenciales unifamiliares al este. El sitio de la zona alta se desarrolla actualmente con una combinación de usos residenciales unifamiliares y parcelas vacantes. La Figura 1 muestra la ubicación regional del área del Plan Específico y el sitio de la zona arriba, y la Figura 2 muestra vistas aéreas de los dos sitios.

Descripción del proyecto:

El proyecto incluye dos sitios:

1. Plan Específico de Bloomington Business Park

El área del Plan Específico es de 213 acres y el Plan Específico se divide en dos áreas de planificación: Área de Planificación A y Área de Planificación B. La Área de Planificación A es de aproximadamente 141.4 acres y tiene un año de apertura propuesto de 2022. El Área de Planificación B incluye aproximadamente 71.6 acres y un año de construcción propuesto de 2040. El Plan Específico permite que el desarrollo dentro del Área de Planificación A tenga una relación de área de piso (FAR) de 0.5 y una FAR de 0.05 dentro del Área de Planificación B. La Tabla 1, *Resumen del Programa del Plan Específico*, proporciona un resumen de la construcción del Plan Específico por las áreas de planificación. Como se muestra, el potencial máximo de desarrollo sería de 3,235,836 pies cuadrados (SF).

Tabla 1: Resumen del proyecto del plan específico

Áreas de Planificación	Acres	Capacidad de desarrollo
Área de Planificación A (Desarrollo del año de apertura)	141.4	Hasta 3.079.910 SF basado en un máximo de 0.5 FAR
Área de Planificación B (Desarrollo futuro)	71.6	Hasta 155,926 SF basado en el máximo 0.05 FAR ¹
Total	213	Hasta 3,235,836 SF

¹ Los proyectos individuales pueden tener un FAR máximo de 0.50 siempre que no se superen los 155.926 SF in en total.

La adopción del Plan Específico requiere una Enmienda del Plan General y una Enmienda del Mapa de Zonificación. La designación del uso de la tierra 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 RS-1-AA (Residencial Único con Lote Mínimo de 1 Acre y Superposición Agrícola Adicional) y RS-20M (Residencial Único con mínimos de 20,000 LOT SF) a SP (Plan Específico).

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 guía de uso de la tierra para el desarrollo de usos de parques industriales y empresariales para la infraestructura y la infraestructura necesaria dentro y fuera del sitio para servir a 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) Rezonificar un sitio residencial ("Sitio Upzone") a una densidad más alta en cumplimiento con la Ley de 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

Año de apertura Desarrollo del Área de Planificación A

El Borrador del EIR analiza 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", que se definen a continuación. Ambas opciones incluyen cuatro sitios de desarrollo. (No hay ningún desarrollo específico del proyecto propuesto en el Área de Planificación B, y por lo tanto, el Área de Planificación B se analiza programáticamente como parte del análisis para el "Área de Desarrollo Futuro – Edificio del Plan Específico" que se discute a continuación).

Desarrollo del año de apertura – Opción 1

Las solicitudes de desarrollo, incluidos tres mapas tentativos de parcelas de adquisición de derechos se han presentado al Condado 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 a 4) que abarcan 115 acres con un año de apertura de 2022. Se espera que la construcción del Desarrollo de la Opción 1 se escalone 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 pueden desarrollarse en una fase. A los efectos del borrador del análisis EIR, se espera que la construcción del Plan Específico restante se construya como parte de la Fase 3. Desarrollo del año de apertura: la opción 1 resultaría en la construcción de 2,113,640 SF de espacio de construcción industrial ligera, que es 966,273 SF por debajo de lo permitido para el Área de Planificación A en el Plan Específico. Esta opción de desarrollo se analiza en el borrador del EIR a nivel de proyecto.

Desarrollo del año de apertura – Opción 2

Dado que el año de apertura - Opción 1 abarca aproximadamente 115 acres de desarrollo dentro del Área de Planificación A de aproximadamente 141.1 acres, el escenario año de apertura - Opción 2 se incluye en el Borrador de EIR para representar un escenario de desarrollo máximo razonable para el año de apertura de 2022 en el Área de Planificación A. En esta opción, las huellas de almacén en los sitios de desarrollo 1 y 3 se ampliarían (los sitios de desarrollo 2 y 4 seguirían siendo los mismos que en el año de apertura - Opción 1). Como resultado, los cuatro sitios de desarrollo incorporarían los 141.4 acres del Área de Planificación A. Su escenario resultaría en el desarrollo de 2,712,040 SF de espacio de construcción industrial ligera, 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. Las solicitudes para esta opción de desarrollo no se han presentado al Condado. El proyecto de EIR proporciona un análisis de impacto a nivel de proyecto para esta opción, a menos que se indique lo contrario (por ejemplo, Año de apertura – La opción 2 se analiza a nivel de proyecto en los análisis de estética, agricultura y silvicultura, calidad del aire, recursos biológicos, recursos culturales, energía, gases de efecto invernadero, uso y planificación de la tierra, ruido, población y vivienda, servicios públicos, transporte, recursos culturales tribales y servicios públicos en el borrador de EIR).

Área de Desarrollo Futuro – Construcción de Planes Específicos

La construcción del plan específico resultaría en la construcción de la capacidad de desarrollo máxima que sería permitida por las respectivas proporciones de área de piso (FAR) 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, usos de fabricación, almacenes, parques empresariales y estacionamiento de remolques para el año 2040. Estos impactos se analizan a nivel programático en función de la construcción futura de todo el Plan Específico (es decir, la construcción tanto del Área de Planificación A como del Área de

Planificación B a su FAR máximo, que incluye tanto la Opción 1 del Año de Apertura como la Opción 2 a nivel de proyecto).

2. Sitio Upzone

El Proyecto incluye una Enmienda al Plan de Políticas que redistribuiría la designación de todo el Sitio Upzone de Residencial de Baja Densidad (LDR) a Residencial de Densidad Media (MDR) y una Enmienda de Zonificación para rezonificar el sitio Upzone de Residencial Único con lotes minimis 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 Upzone de 24 acres. La zona RM permitiría el desarrollo de hasta 480 unidades de vivienda. En consecuencia, el Proyecto aumentaría la capacidad de desarrollo residencial del sitio Upzone en hasta 428 unidades de vivienda, compensando la capacidad de vivienda que se perdería al rezonificar el área del Plan Específico de 213 acres a una zona no residencial. El Proyecto no propone desarrollos físicos o mejoras en el Sitio Upzone; por lo tanto, estos impactos se analizan a nivel programático en el Borrador EIR.

Aprobaciones Requeridas:

La implementación del Proyecto requeriría, pero no se limita a, las siguientes aprobaciones discrecionales por parte del Condado (Agencia Líder):

- Adopción del Plan Específico
- Certificación del EIR Final
- Adopción de un Programa de Monitoreo y Reporte de Mitigación
- Modificación del Plan de Políticas
- Enmienda de Zonificación
- Aprobación de permiso(s) de uso condicional(s) dentro del área de desarrollo inicial
- Adquisición de mapas provisionales de parcelas (Vesting Tentative Parcel Map(s))

Otras posibles aprobaciones de agencias gubernamentales (agencias responsables):

- Distrito de Gestión de la Calidad del Aire de la Costa Sur (SCAQMD)
- Junta Regional de Control de La Calidad del Agua de Santa Ana (RWQCB)

Disponibilidad del documento: El Borrador del EIR y los documentos incorporados por referencia en el Borrador del EIR están disponibles para su revisión en el sitio web del Condado de San Bernardino en: <http://cms.sbcounty.gov/lus/Planning/Environmental/Valley.aspx>. El borrador de EIR también está disponible durante la casa de negocios regular en:

- Departamento de Servicios de Uso de la Tierra del Condado de San Bernardino, División de Planificación, 385 North Arrowhead Avenue, San Bernardino, CA 92415; entre las 8:00 a.m. y las 4:30 p.m., de lunes a viernes.
- Bloomington Branch Library, 18028 Valley Boulevard, Bloomington, CA 92316; (909) 820- 0533; Horario de la Biblioteca: Lunes – Miércoles 11:00 a.m. a 7:00 p.m., Jueves 10:00 a.m. a 6:00 p.m., Sábado 9:00 a.m. a 5:00 p.m. Esta sucursal está cerrada viernes y domingo.

Dónde enviar comentarios: Se invita a los miembros del público y a las agencias e individuos interesados a proporcionar comentarios por escrito sobre el proyecto de EIR. Todos los comentarios escritos deben proporcionarse al Condado durante el período de revisión pública de 45 días. Los comentarios escritos se aceptarán por correo o por correo electrónico y deben recibirse antes del 15 de noviembre de 2021.

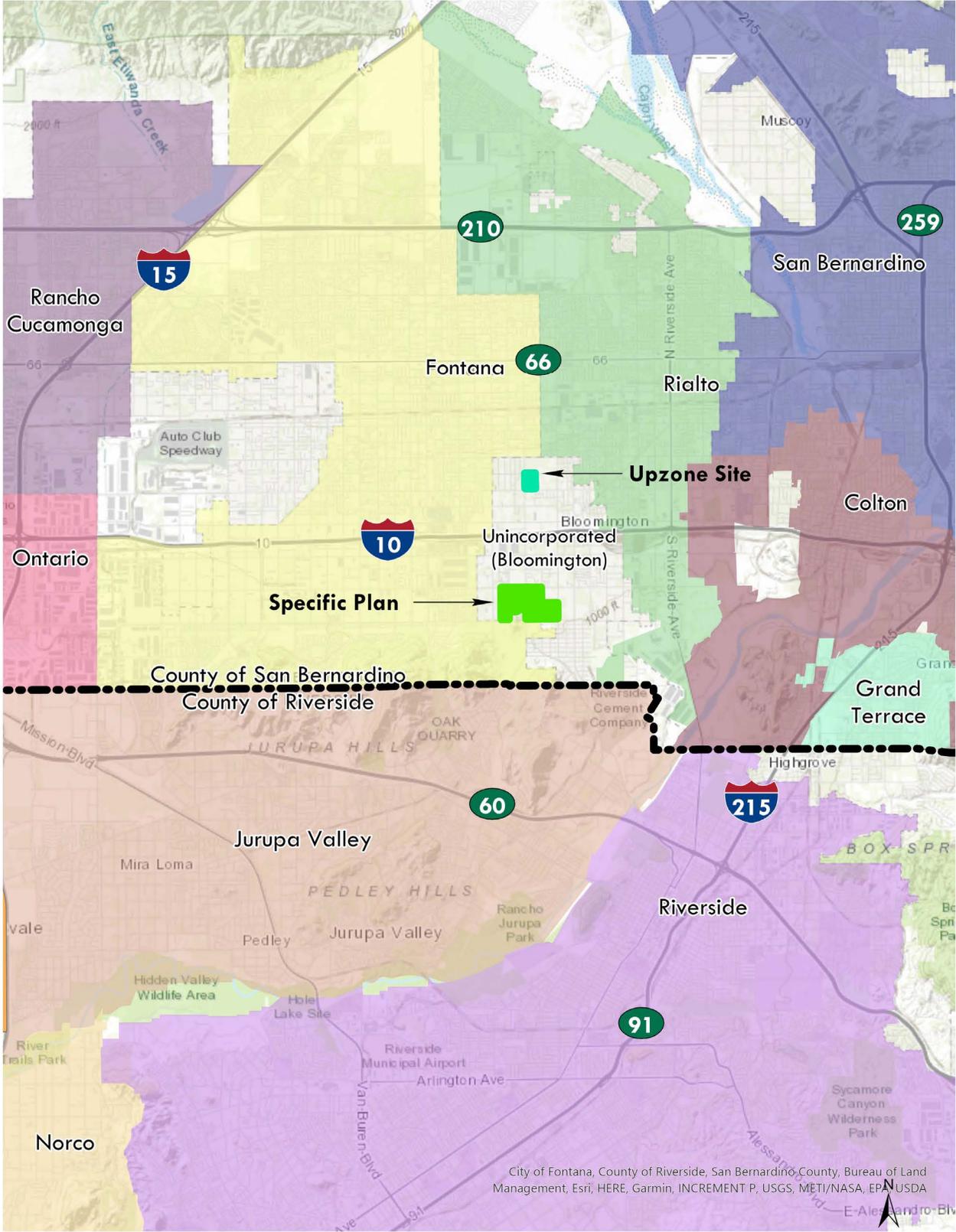
Temas Ambientales Evaluados: El borrador del EIR examinó el potencial del proyecto propuesto para generar impactos relacionados con los siguientes temas ambientales:

- Estética
- Recursos agrícolas y forestales
- Calidad del aire
- Recursos biológicos
- Recursos culturales
- Energía
- Geología y Suelos
- Emisiones de gases de efecto invernadero
- Peligros y materiales peligrosos
- Hidrología y calidad del agua
- Uso y planificación de la tierra
- Recursos minerales
- Ruido
- Población y Vivienda
- Servicios Públicos
- Recreación
- Transporte
- Recursos culturales tribales
- Servicios públicos y sistemas de servicio
- Wildfire
- Alternativas al proyecto

EFFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS: La implementación del Proyecto de Plan Específico del Parque Empresarial Bloomington propuesto podría resultar en impactos potencialmente significativos en la calidad del aire, los recursos biológicos, los recursos culturales, la geología y los suelos, las emisiones de gases de efecto invernadero, los materiales peligrosos, el ruido y los recursos culturales tribales. El proyecto de EIR incluye medidas de mitigación que reducirían estos efectos a un nivel menos que significativo, con la excepción de los impactos en la calidad del aire, que seguirían siendo significativos e inevitables. La certificación propuesta del EIR incluye la adopción de los Hallazgos de Hecho de CEQA, una Declaración de Consideraciones Primordiales y un Programa de Monitoreo e Informes de Mitigación.

Para obtener información adicional, póngase en contacto con Aron Liang, Planificador Senior, por correo electrónico a Aron.Liang@lus.sbcounty.gov.

ubicación regional



Bloomington Business Park Specific Plan

figura 1

vista aérea

