



AVISO DE PREPARACIÓN DE UN INFORME SUPLEMENTARIO DEL PROGRAMA DE IMPACTO AMBIENTAL Y REUNIÓN DE ALCANCE

Título del Proyecto: Actualización del Plan Específico de San Marcos Creek

Número de Proyecto: SP24-0001

Solicitante: Ciudad de San Marcos

Período de Comentarios: 15 de septiembre de 2025 a 15 de octubre de 2025

Fecha y Hora de las Reuniones: 25 de septiembre de 2025, a las 10:00 am y 6:00 pm

PROPÓSITO DEL AVISO: La Ciudad de San Marcos (la "Ciudad") emite este Aviso de Preparación (NOP) para el proyecto propuesto de Actualización del Plan Específico del Distrito San Marcos Creek. La Ciudad es la agencia principal y preparará un Informe Suplementario del Programa de Impacto Ambiental (PEIR Suplementario) de conformidad con la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) y sus directrices de implementación. Este NOP se publica conforme al Código de Recursos de California, Sección 211153(a), y la Sección 15082 de las Directrices CEQA.

La Ciudad solicita comentarios por escrito del público, organizaciones interesadas y agencias responsables sobre el alcance y el contenido de la información ambiental que será analizada en el PEIR Suplementario.

UBICACIÓN DEL PROYECTO: El área del Plan Específico de San Marcos Creek (sitio del proyecto) cubre aproximadamente 217.3 acres dentro del Distrito Creekside de la Ciudad. El sitio está delimitado al norte por San Marcos Boulevard, al sur y oeste con Discovery Street, y al este con Grand Avenue y State Route 78. Las Figuras 1 y 2 (incluidas en este aviso) presentan la ubicación regional y la fotografía aérea del área del proyecto.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: En 2007, la Ciudad adoptó el Plan Específico del Distrito San Marcos Creek existente (Plan Específico Adoptado). El propósito del Plan Específico Adoptado era establecer un marco de planificación para el crecimiento futuro y la reurbanización del Distrito Creek, así como proporcionar el mecanismo necesario para garantizar que el desarrollo futuro ocurriera de manera coordinada, ordenada y bien planificada. El Plan Específico Adoptado estaba respaldado por el Informe del Programa de Impacto Ambiental (PEIR) del Plan Específico de San Marcos Creek, certificado en 2007 (PEIR Certificado; SCH No. 2006121080). Desde 2007, varios eventos importantes han impactado la viabilidad del desarrollo privado en curso dentro del área del proyecto, incluyendo:

- Incertidumbre económica, iniciada con la crisis financiera global de 2008.
- Disolución de las agencias de reurbanización por parte del Estado de California (lo que eliminó una fuente importante de financiamiento).
- Desarrollo total del área adyacente University District / North City.
- Cambios en la demanda del mercado para espacios comerciales y de oficinas tras la pandemia de COVID-19.

Desde 2007, la Ciudad ha completado los siguientes proyectos de mejoras públicas que fueron identificados en el Plan Específico Adoptado:

- Construcción de puentes sobre San Marcos Creek en Bent Avenue y Vía Vera Cruz.
- Construcción de diques de control de inundaciones a lo largo del arroyo.
- Establecimiento de áreas de conservación de hábitat a lo largo del arroyo.
- Construcción de paseos peatonales y áreas de parque público también a lo largo del arroyo.

www.san-marcos.net



Como resultado de los cambios en el mercado y las mejoras públicas, la Ciudad ha desarrollado la Actualización del Plan Específico del Distrito San Marcos Creek (proyecto), el cual mantiene muchas de las características del Plan Específico Adoptado, pero introduce los cambios necesarios para adaptarse a las condiciones actuales. El Plan Específico Adoptado permitía que los usos existentes permanecieran bajo la propiedad individual, al mismo tiempo que ofrecía oportunidades para que los propietarios pudieran reurbanizar sus propiedades de acuerdo con las regulaciones de uso y normas de desarrollo. Esto se mantendría sin cambios bajo el proyecto. El Plan Específico Adoptado visualizaba un distrito activo, de uso mixto y orientado al peatón, el cual el proyecto mejoraría aún más mediante la incorporación de instalaciones de estacionamiento común ubicadas estratégicamente en el centro, que permitirán implementar un enfoque de “estacionar una vez” para los visitantes.

De acuerdo con la Sección 15124(b) de las Directrices de CEQA, el proyecto incluye los siguientes objetivos principales:

- Desarrollar un vecindario de uso mixto que incluya viviendas, comercios, entretenimiento, espacios culturales y oficinas.
- Establecer un distrito peatonal que sea transitable y amigable para los peatones.
- Mejorar la experiencia pública en San Marcos Creek mediante oportunidades de recreación pasiva.
- Proporcionar mejoras en el control de inundaciones que faciliten las actividades de reurbanización privada.
- Proteger los recursos biológicos de San Marcos Creek mediante la creación y restauración de hábitats.
- Garantizar que el proyecto sea económicamente viable y pueda financiar la infraestructura pública necesaria.
- Crear una red multimodal que brinde acceso al distrito desde las áreas circundantes para todos y que reduzca el tráfico.
- Establecer un modelo de sostenibilidad que integre el desarrollo urbano con una red de espacios abiertos que mejore el entorno natural de San Marcos Creek.
- Simplificar las regulaciones y procesos para nuevos desarrollos privados y asociaciones necesarias para satisfacer las demandas de infraestructura.
- Aprovechar la oportunidad única de San Marcos Creek incorporando nuevos usos de terreno relacionados con las artes, la cultura y el entretenimiento para crear un distrito distintivo.
- Promover una amplia variedad de tipos de vivienda en cuanto a diseño, costo y densidad, con el objetivo de crear un vecindario tradicional y transitable.

La Figura 3 presenta la distribución propuesta de los usos del terreno y la Tabla 1 muestra las intensidades de desarrollo propuestas bajo el proyecto. Tal como se indica en la Tabla 1, la construcción total del proyecto resultaría en lo siguiente:

- Aproximadamente 2,273 unidades residenciales, construidas como subdivisiones de lotes pequeños, casas adosadas (townhomes), y edificios multifamiliares que incluyen apartamentos y condominios. Esto representa una ligera disminución en comparación con las 2,300 unidades residenciales previstas en el Plan Específico Adoptado.
- Aproximadamente 724,221 pies cuadrados de desarrollo comercial, incluyendo restaurantes, espacios comerciales, oficinas, usos de entretenimiento y equipamientos culturales como museos o galerías. Esto representa una disminución en comparación con los 1,854,000 pies cuadrados de desarrollo comercial previstos en el Plan Específico Adoptado

Tabla 1 Desarrollo Total del Proyecto	
Usos	Cantidad
Residencial	2,273 Unidades
Comercial – Venta Minorista, Entretenimiento, Cultural	724,221 Pies Cuadrados
Espacio Abierto (privado)	297,907 Pies Cuadrados
Espacio Abierto (público)	26.19 Acres
Espacio Abierto (arroyo)	55.47 Acres
Calzadas, Senderos, Caminos	237,909 Pies Cuadrados
Estacionamiento Total	7,004 Espacios

Las intensidades de desarrollo están planificadas a una escala urbana, con alturas de edificios variables en toda el área del plan, siendo las zonas más densas las que permitirían un máximo de cinco pisos. Además, el proyecto incluiría mejoras viales



para proporcionar un patrón de circulación interna que priorice el tránsito lento de vehículos motorizados y facilite el movimiento peatonal y ciclista dentro y a través del Distrito Creek. Los nuevos cruces sobre San Marcos Boulevard se minimizarán para permitir que esta arteria principal continúe desplazando el tráfico hacia y desde la State Route 78.

Aunque las mejoras en San Marcos Creek se completaron en 2024, estas no resolvieron todos los problemas históricos de inundación descritos en el Plan Específico Adoptado. Porciones sustanciales del Distrito Creek continúan ubicándose dentro de los límites de inundación de 100 años identificados en los Mapas de Tasas de Seguro contra Inundaciones publicados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA).

Para abordar los problemas de inundación y facilitar el desarrollo y la reurbanización de propiedades dentro del Distrito Creek, el proyecto incluiría las siguientes opciones:

- Establecer una alineación y un diseño conceptual para un canal superficial con fondo permeable, que comience en San Marcos Boulevard y se extienda hasta San Marcos Creek para contener un cauce de inundación existente, con el diseño final, financiamiento y construcción a realizarse mediante asociaciones entre el sector privado y público.
- Requerir que los propietarios individuales eleven sus propiedades ubicadas en la llanura de inundación por encima del nivel base de inundación, con el fin de permitir el desarrollo y acomodar los flujos de inundación en la propiedad o permitir que estos fluyan aguas abajo, de acuerdo con las regulaciones locales, estatales y federales.

Los servicios de agua y alcantarillado continuarían siendo proporcionados por el Distrito de Agua de Vallecitos.

DETERMINACIÓN AMBIENTAL / EFECTOS AMBIENTALES POTENCIALES: De conformidad con las Secciones 15162 y 15163 de las Directrices de CEQA, la Ciudad ha determinado que será necesario preparar un Informe Suplementario del Programa de Impacto Ambiental (PEIR) para respaldar la aprobación del proyecto. Como se indica en la Sección 15162 de las Directrices de CEQA, cuando un Informe de Impacto Ambiental (EIR) ha sido previamente certificado para un proyecto, no se preparará un EIR posterior a menos que se propongan cambios sustanciales en el proyecto, ocurran cambios significativos en las circunstancias bajo las cuales se desarrolla el proyecto, o surja nueva información de importancia sustancial que no podría haberse conocido en el momento en que se certificó el EIR anterior.

De conformidad con la Sección 15163 de las Directrices de CEQA, se requerirá un documento suplementario enfocado en el proyecto que actualiza el Plan Específico Adoptado y en aquellos temas ambientales donde se ha identificado la posibilidad de impactos nuevos o más graves. Se prevé que el PEIR Suplementario reemplace al PEIR Certificado y permita la integración y jerarquización de proyectos específicos posteriores.

De conformidad con la Sección 15060(d) de las Directrices de CEQA, si la agencia principal determina que un Informe de Impacto Ambiental (EIR) será claramente requerido para un proyecto, la agencia puede omitir la revisión inicial del proyecto y comenzar directamente con el proceso de preparación del EIR. La Ciudad ha determinado que se preparará un PEIR Suplementario para actualizar los hallazgos del PEIR Certificado. El proyecto actualizará los usos de terreno y las políticas del Plan Específico Adoptado que fueron evaluados en el PEIR Certificado. Por lo tanto, el PEIR Suplementario evaluará los impactos ambientales asociados con el proyecto en comparación con los hallazgos del PEIR Certificado. Además, el PEIR Suplementario proporcionará un análisis programático de los posibles impactos ambientales asociados con la implementación de los objetivos, políticas, acciones y el desarrollo proyectado del proyecto.

Las respuestas recibidas sobre este Aviso de Preparación (NOP) pueden modificar o añadir elementos a la evaluación preliminar de los posibles temas que serán abordados en el PEIR Suplementario.

REUNIÓN DE ALCANCE: La Ciudad llevará a cabo dos Reuniones Virtuales de Alcance para el proyecto el jueves, 25 de septiembre de 2025. La primera reunión comenzará a las 10:00 am y la segunda reunión comenzará a las 6:00 pm. La información presentada en ambas reuniones será idéntica. Los detalles para unirse a las reuniones se proporcionan en la siguiente página de este aviso.

El propósito de las Reuniones de Alcance es obtener aportes y solicitar comentarios del público sobre los temas y el contenido que se abordarán en el Informe Suplementario del Programa de Impacto Ambiental (PEIR). Durante cada reunión, el solicitante del proyecto presentará una visión general del proyecto, explicará el proceso de revisión ambiental y estará disponible para recibir comentarios del público y responder preguntas.

La asistencia a una Reunión de Alcance no es obligatoria para enviar comentarios por escrito.



Reunión de Alcance 1 (10:00 am)

Fecha y hora: jueves, 25 de septiembre de 2025 a las 10:00 am.

URL: <https://qrco.de/bgHrGt>

(o escanee el código QR a la izquierda para unirse a la Reunión de Alcance 1 desde un dispositivo móvil)

Unirse por teléfono (opcional):

- Llamar: (858) 294-0998
- Ingrese el número de ID de la conferencia: 759 152 651 #



Reunión de Alcance 2 (6:00 pm)

Fecha y hora: jueves, 25 de septiembre de 2025 a las 6:00 pm

URL: <https://qrco.de/bgHrJO>

(o escanee el código QR a la izquierda para unirse a la Reunión de Alcance 1 desde un dispositivo móvil)

Unirse por teléfono (opcional):

- Llamar: (858) 294-0998
- Ingrese el número de ID de la conferencia: 231 485 49 #

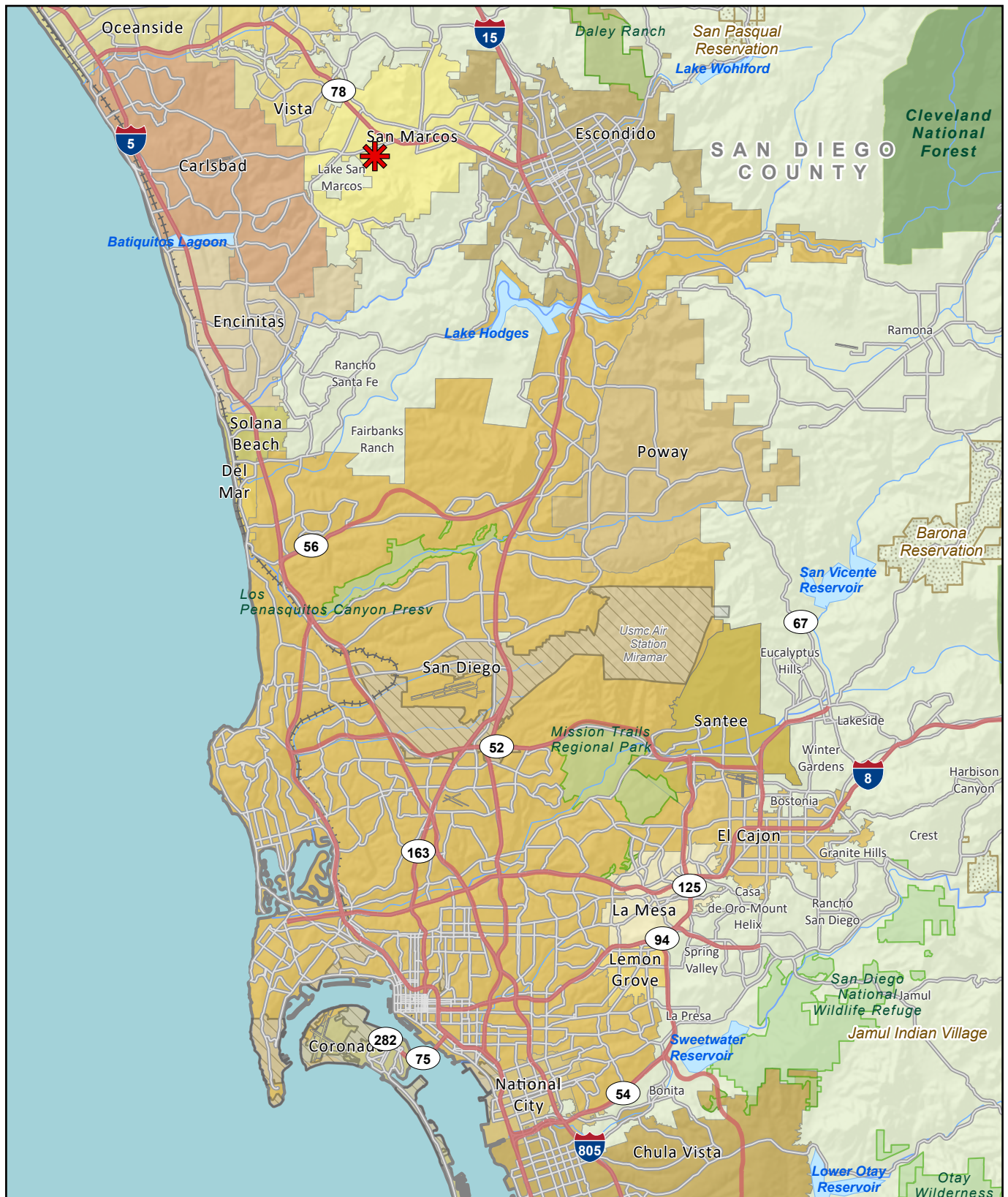
COMENTARIOS SOBRE EL NOP: Todos los comentarios por escrito deben enviarse dentro de los 30 días posteriores a la fecha de este aviso y recibirse a más tardar al cierre de operaciones del 15 de octubre de 2025. Los comentarios por escrito pueden enviarse por carta o correo electrónico a la dirección indicada a continuación e incluir su nombre y datos de contacto, o el nombre y la información de contacto de una persona representante de su organización o agencia, si corresponde.

Sean del Solar, Principal Planner/Sustainability Program Manager
City of San Marcos Planning Division
1 Civic Center Drive
San Marcos, CA 92069
Email: CreekPlan@san-marcos.net

Para más información sobre el proyecto propuesto, visite:

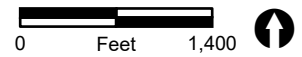
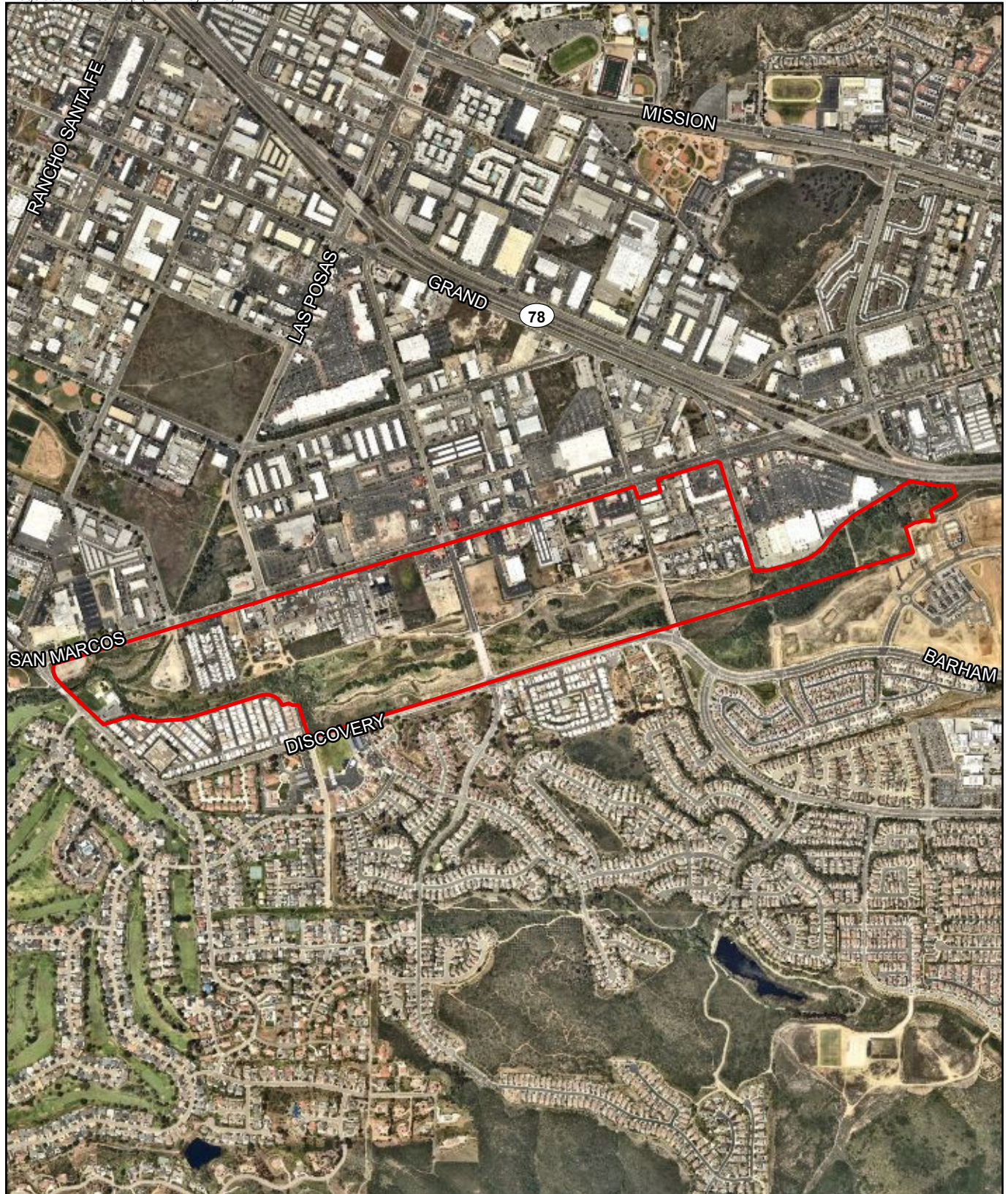
- <http://www.san-marcos.net/CreekPlan> o
- <https://www.san-marcos.net/departments/development-services/planning/environmental-review-sustainability/environmental-documents>

o comuníquese con Sean del Solar, Gerente Principal de Planeación / Programa de Sostenibilidad, en sdelsolar@san-marcos.net o al (760) 744-1050 ext. 3223.

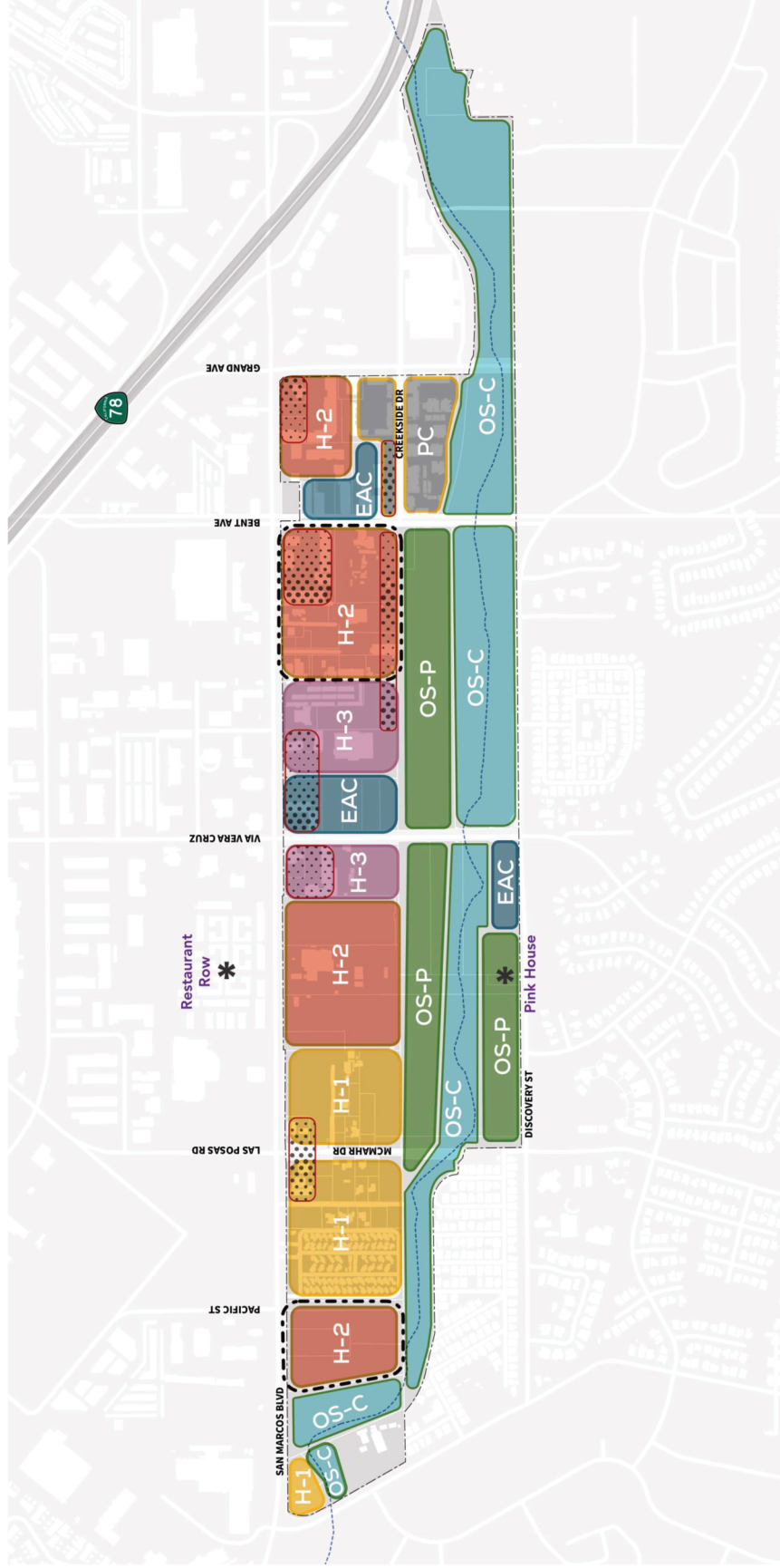


 Project Location

FIGURE 1
Regional Location



 Project Boundary



--- Site Plan
--- Creek

H-1: Townhome
H-2: Garden, Stacked Flats, Wrap
H-3: Podium
PC: Promenade at Creekside

EAC: Entertainment, Arts and Culture
OS-P: Open Space (Public)
OS-C: Open Space (Creek)

Commercial Overlay

Stormwater Remediation Overlay

