



AVISO DE DISPONIBILIDAD DE UN BORRADOR DEL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL PROGRAMÁTICO POSTERIOR

La Ciudad de San Marcos (Ciudad) ha preparado un Borrador del Informe de Impacto Ambiental Programático Posterior (EIR 26-007; Borrador del SEIR) para la propuesta Actualización del Plan Específico Creek Plan, ubicada en la Ciudad de San Marcos. De conformidad con la ley estatal, se proporciona un período de 45 días para la revisión pública y la presentación de comentarios sobre el Borrador del EIR Programático Posterior. El período de revisión pública comenzará el **19 de agosto de 2026** y finalizará el **5 de octubre de 2026**. Las cartas con comentarios deberán enviarse a la Ciudad a la dirección postal que se indica a continuación o por correo electrónico, a más tardar al cierre de operaciones del **5 de octubre de 2026**:

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

TÍTULO DEL PROYECTO: Creek Plan Specific Plan Update

NÚMERO DEL PROYECTO: SP24-0001 and EIR 26-007

SOLICITANTE: Ciudad de San Marcos

UBICACIÓN: El área del Plan Específico Creek Plan de San Marcos abarca aproximadamente 217.3 acres dentro del Distrito Creekside de la Ciudad. El sitio del proyecto está delimitado por San Marcos Boulevard al norte, Discovery Street al sur y al oeste, y Grand Avenue y la Ruta Estatal 78 al este. La Figura 1 muestra la ubicación regional del proyecto, y la Figura 2 muestra la ubicación del proyecto en una fotografía aérea.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: En 2007, la Ciudad adoptó el Plan Específico vigente del Distrito Creek de San Marcos (Plan Específico Adoptado). El propósito del Plan Específico Adoptado era establecer un marco de planificación para el crecimiento y la reurbanización futuros del Distrito Creek, así como proporcionar el mecanismo necesario para garantizar que el desarrollo futuro se llevara a cabo de manera coordinada, ordenada y debidamente planificada. El Plan Específico Adoptado estuvo respaldado por el Informe de Impacto Ambiental del Plan Específico de San Marcos Creek y del Proyecto de Mejoras del Cauce de Inundación, el cual fue certificado en 2007 (SCH No. 2006121080). Desde 2007, varios acontecimientos importantes han afectado la viabilidad del desarrollo privado continuo en el área del proyecto, entre ellos:

- Incertidumbre económica, comenzando con la crisis financiera mundial de 2008.



- Disolución de las agencias de reurbanización por parte del Estado de California (eliminando una importante fuente de financiamiento).
- Desarrollo completo del área adyacente del Distrito Universitario/North City.
- Cambios en la demanda del mercado de 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 Via Vera Cruz.
- Construcción de diques para el control de inundaciones a lo largo del arroyo.
- Establecimiento de áreas de conservación de hábitat a lo largo del arroyo.
- Construcción de paseos peatonales en parques y pequeños parques públicos (parklets), también a lo largo del arroyo.

Como resultado de los cambios en el mercado y de las mejoras públicas, la Ciudad ha elaborado la Actualización del Plan Específico Creek Plan, la cual conserva muchas de las características del Plan Específico Adoptado, al tiempo que incorpora los cambios necesarios para responder a las condiciones actuales. El Plan Específico Adoptado permitía que los usos existentes permanecieran en las propiedades individuales, a la vez que brindaba a los propietarios oportunidades para reurbanizar sus propiedades de conformidad con las regulaciones de uso y las normas de desarrollo. Esto permanecería sin cambios con el proyecto. El Plan Específico Adoptado contemplaba un distrito activo, de usos mixtos y orientado a los peatones, concepto que el proyecto reforzaría aún más mediante la incorporación de instalaciones de estacionamiento compartido ubicadas en puntos centrales, las cuales permitirían a los visitantes adoptar un enfoque de “estacionarse una sola vez”.

De conformidad con la Sección 15124(b) de las Directrices de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), el proyecto incluye objetivos que orientarían a los responsables de la toma de decisiones al evaluar el propósito del proyecto y considerar una gama razonable de alternativas y medidas de mitigación capaces de alcanzar sustancialmente dichos objetivos, al tiempo que se evitan o reducen los impactos ambientales significativos.

Los siguientes objetivos del proyecto, establecidos en la subsección 2.3.2 del EIR Programático de 2007, siguen siendo aplicables al proyecto:

- Proteger los recursos biológicos de San Marcos Creek mediante la creación y restauración de hábitats.
- Desarrollar un vecindario de usos mixtos activo las 24 horas, que incluya usos residenciales, comerciales y de oficinas.
- Establecer un “centro urbano” distintivo y reconocible a nivel regional.
- Establecer un distrito transitable a pie y favorable para los peatones.

Los siguientes objetivos complementan los anteriores y proporcionan un enfoque más específico en relación con los objetivos del proyecto:

- Promover una comunidad equilibrada con un patrón de desarrollo actualizado que permita satisfacer las necesidades sociales y económicas de la Ciudad.



- Promover y apoyar la diversidad en el diseño, costo y densidad de las viviendas, con un firme compromiso de integrar viviendas asequibles en todo el distrito.
- Reforzar las conexiones con la red regional de transporte.
- Destacar San Marcos Creek como un recurso para la comunidad, incluidos los espacios abiertos y las conexiones de senderos para actividades recreativas tanto pasivas como activas.

La Figura 3 presenta el Plan de Uso del Suelo propuesto, y la Tabla 1 presenta las intensidades de desarrollo propuestas en el marco del proyecto. Como se muestra en la Tabla 1, el desarrollo total del proyecto daría como resultado lo siguiente:

- Aproximadamente 2,296 unidades residenciales construidas como subdivisiones de lotes pequeños, casas adosadas y apartamentos y condominios multifamiliares. Esto representa una ligera disminución en comparación con las 2,300 unidades residenciales previstas en el Plan Específico Adoptado.
- Aproximadamente 655,856 pies cuadrados de desarrollo comercial, incluidos restaurantes, espacios de venta minorista, oficinas, usos de entretenimiento e instalaciones 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 del Suelo	Cantidad
Residencial	2,296 Unidades
Comercial – Venta minorista, entretenimiento y cultura	655,856 Pies cuadrados
Espacio abierto (requerido por el desarrollo)	316,638 Pies cuadrados
Espacio abierto (parques)	17.89 Acres
Espacio abierto (conservación)	83.45 Acres
Vialidades, senderos y caminos	1,367,348 Pies cuadrados
Estacionamiento total	6,902 Espacios

Las intensidades de desarrollo están previstas a una escala urbana, con alturas de edificios que varían en toda el área del plan, permitiéndose en las zonas de mayor densidad una altura máxima de cinco pisos. Asimismo, el proyecto incluiría mejoras viales para establecer un patrón de circulación interna que priorice la circulación vehicular a baja velocidad y facilite el desplazamiento de peatones y ciclistas hacia y dentro del Distrito Creek. Se minimizarían los nuevos cruces de San Marcos Boulevard para permitir que esta importante vía continúe facilitando el flujo de tráfico hacia y desde la Ruta Estatal 78.

Aunque las mejoras a San Marcos Creek se completaron en 2024, estas no resolvieron todos los problemas históricos de inundación descritos en el Plan Específico Adoptado. Partes considerables del Distrito Creek continúan ubicándose dentro de los límites de inundación de 100 años identificados en los Mapas de Tasas del 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 conceptuales para un canal superficial con fondo permeable, que comenzaría en San Marcos Boulevard y se extendería hasta San Marcos Creek para contener un cauce de inundación existente; el diseño final, el financiamiento y la construcción se llevarían a cabo mediante asociaciones público-privadas.
- Exigir que los propietarios individuales eleven sus propiedades ubicadas en la llanura de inundación por encima del nivel de inundación base para permitir el desarrollo y dar cabida a los flujos de inundación dentro de la propiedad, o permitir que estos fluyan aguas abajo de conformidad con las regulaciones locales, estatales y federales.

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

IMPACTOS AMBIENTALES: El Borrador del SEIR analiza los impactos asociados con la Actualización del Plan Específico Creek Plan. Se han identificado impactos potencialmente significativos en las siguientes áreas: calidad del aire, recursos biológicos, recursos culturales y culturales tribales, materiales peligrosos, riesgos de inundación, uso del suelo, ruido, transporte (millas recorridas por vehículos) y servicios públicos. Todos los impactos potencialmente significativos se reducirían a niveles menos que significativos mediante la implementación de medidas de mitigación, excepto los impactos relacionados con las millas recorridas por vehículos asociados con el desarrollo comercial contemplado en la Actualización del Plan Específico, los cuales serían significativos e inevitables. La Ciudad adoptará una Declaración de Consideraciones Preponderantes de conformidad con la Sección 15093 de las Directrices de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), determinando que los beneficios de la Actualización del Plan Específico superan sus efectos ambientales adversos inevitables.

REVISIÓN DEL DOCUMENTO: El Borrador del SEIR y los apéndices técnicos estarán disponibles para su revisión en el mostrador de información pública del Departamento de Servicios de Desarrollo durante el horario normal de atención al público y en el sitio web de la Ciudad que se indica a continuación. El documento también estará disponible en la Biblioteca del Condado, ubicada en 2 Civic Center Drive, San Marcos.

<https://www.sanmarcosca.gov/Business-Services/Development/Planning/Community-Input/CEQA-Documents>

PERÍODO DE REVISIÓN PÚBLICA: Del 19 de agosto de 2026 al 5 de octubre de 2026.

Todas las cartas de comentarios por escrito deberán enviarse a la Ciudad a la dirección postal que se indica a continuación o por correo electrónico, a más tardar al cierre de operaciones del 5 de octubre de 2026:

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



Para obtener más información sobre este aviso o el proyecto propuesto, comuníquese con Sean del Solar, Planificador Principal/Gerente del Programa de Sostenibilidad, por correo electrónico a sdelsolar@sanmarcosca.gov o por teléfono al (760) 744-1050, ext. 3223.

Anexos (en las páginas siguientes):

- Figura 1 – Ubicación regional
- Figura 2 – Ubicación del proyecto en una fotografía aérea
- Figura 3 – Plan de Uso del Suelo propuesto