

AVISO DE PREPARACIÓN**Informe de impacto ambiental para el
plan específico del campus del Sonoma Developmental
Center y el plan de Renovación Eldridge**

Fecha: 29 de agosto de 2025

Para: Oficina Estatal de Información, Agencias Responsables y Fiduciarias y Partes y Organizaciones Interesadas

Título del proyecto: Plan específico y vivienda del campus del Sonoma Developmental Center y vivienda Proyecto de Desarrollo

Período: 29 de agosto de 2025 al 28 de septiembre de 2025

Reunión de alcances y objetivos: 25 de septiembre de 2025 a las 6:00 p. m. PST
Ubicación: Sala multiuso de la escuela secundaria Altimira
Enlace de Zoom: <https://dyettandbhatia.zoom.us/j/83943750136>
Teléfono: (669 900 6833) | ID de la reunión: 839 4375 0136

Agencia principal: Condado de Sonoma

Ubicación del proyecto: 15000 Arnold Drive, Eldridge, CA 95431

Contacto de la agencia a cargo: Wil Lyons, Planificador III
Condado de Sonoma
2550 Ventura Avenue
Santa Rosa, California 95403
sdc@sonomacounty.gov

El condado de Sonoma será la Agencia Principal y preparará un Informe de Impacto Ambiental (EIR) para el Plan Específico del Campus del Sonoma Developmental Center (Plan Propuesto) y el Proyecto de Renovación de Eldridge (Proyecto Propuesto). A continuación, se describen el Plan Propuesto y el Proyecto Propuesto, junto con los posibles efectos medioambientales. Conforme a la Sección 15060, el Condado ha determinado que se requiere un EIR para el Plan Propuesto y el Proyecto Propuesto, y no se ha preparado un estudio inicial.

Las agencias públicas y los miembros del público general están invitadas a brindar su opinión por escrito respecto al alcance y el contenido del EIR. Específicamente, el Condado debe saber las opiniones de las Agencias Responsables y Fiduciarias respecto a los problemas medioambientales posiblemente significativos, las alternativas razonables, y las medidas de mitigación que son pertinentes a las responsabilidades estatutarias de cada agencia en relación con el Plan Propuesto y el Proyecto Propuesto. Las Agencias Responsables deberán utilizar el EIR preparado por el Condado al considerar los permisos u otras aprobaciones para el Plan Propuesto y el Proyecto Propuesto.

Debido a los plazos establecidos por la ley estatal, se alienta al público a enviar sus respuestas lo antes posible, pero las respuestas deben ser presentadas a más tardar al cierre del período de revisión de la NOP, el cual se extiende de la siguiente manera: 29 de agosto de 2025 al 28 de septiembre de 2025

Por favor, enviar las respuestas escritas a Wil Lyons, Planificador III a la dirección que se muestra a continuación. Las agencias públicas que envíen comentarios deben incluir los datos de la persona de contacto de la agencia.

TÍTULO DEL PROYECTO

Plan Específico del Campus del Sonoma Developmental Center y Proyecto de Eldridge Renewal

CONTEXTO:

En diciembre de 2022, la Junta de Supervisores del Condado de Sonoma adoptó un plan específico para guiar el desarrollo y la conservación en el sitio del ahora cerrado Sonoma Developmental Center (SDC) y certificó un Informe de Impacto Ambiental (EIR) adjunto (SCH #2022020222). El Plan Específico del SDC contemplaba una comunidad vibrante con 620 unidades de vivienda base, más unidades adicionales que pudieran ser solicitadas por un solicitante de proyecto y que estén permitidas de acuerdo con la Ley Estatal de Bonificación por Densidad, 230,000 pies cuadrados de espacio comercial/de oficinas, y un hotel boutique de 120 habitaciones en un entorno transitable, con edificios nuevos y reutilizados de forma adaptativa, espacios abiertos y zonas de amortiguación de arroyos mejoradas, y espacios de reunión comunitarios vibrantes.

Un mes después de la adopción del Plan Específico del SDC, Sonoma Community Advocates for a Livable Environment (SCALE) presentó una demanda alegando que el informe de impacto ambiental del plan no cumplía con la CEQA. En octubre de 2024, el Tribunal Superior del Condado de Sonoma falló a favor de SCALE en ciertos aspectos, principalmente en lo que respecta a la mitigación de impactos significativos, el análisis de los impactos en los recursos biológicos y la evacuación por incendios forestales, entre otros. Posteriormente, la Junta de Supervisores votó para anular la certificación del EIR y revocar la aprobación del Plan Específico del SDC, a la vez que instruyó al personal a presentar un plan específico y un EIR que incorporaran la revisión de la solicitud de desarrollo de Eldridge Renewal que estaba pendiente.

En agosto de 2023, el Condado recibió una Solicitud Preliminar conforme a la Ley del Senado (SB) 330 para un proyecto que incluye una subdivisión mayor, revisión de diseño y solicitudes de bonificación por densidad para un desarrollo de viviendas de uso mixto en tres parcelas en el campus del SDC. El solicitante, Eldridge Renewal, propone construir y operar 990 nuevas viviendas (casas residenciales adosadas e individuales, apartamentos, viviendas compartidas y residencias para personas con vida independiente) y 250,000 pies cuadrados de espacio comercial que incluye oficinas, tiendas minoristas, investigación y desarrollo, y usos de microfabricación, además de un hotel de 150 habitaciones y espacio para conferencias, así como instalaciones comunitarias. Este desarrollo se ubicaría dentro del área central del campus del SDC, junto con aproximadamente 70 acres de parques públicos al aire libre, áreas recreativas activas y zonas de espacios abiertos que incluyen senderos para caminar, campos deportivos, parques infantiles y parques para perros. Bajo la ley estatal, el Condado tiene restricciones en su capacidad para denegar, reducir o hacer inviable la densidad del proyecto, incluso si entra en conflicto con el Plan General, el Plan Específico o la ordenanza de zonificación. Sin embargo, el proyecto todavía está sujeto a los requisitos de la Ley de Calidad Ambiental de California.

En consecuencia, este EIR identificará y abordará los posibles impactos ambientales tanto del Plan Específico del Campus del SDC como del Proyecto Eldridge Renewal.

PLAN ESPECÍFICO Y ÁREA DEL PROYECTO:

Establecido en 1891 en el corazón del Valle de Sonoma, el SDC era un centro de cuidado residencial gestionado por el Estado, creado específicamente para atender las necesidades de personas con discapacidades del desarrollo. El sitio del SDC está ubicado a unas seis millas al norte de la Ciudad de Sonoma y a unas 15 millas al sur de Santa Rosa, entre las comunidades no incorporadas de Glen Ellen y Eldridge, como se muestra en la Figura 1. Con un área total de aproximadamente 945 acres, el sitio del SDC constaba de un campus central desarrollado que abarcaba aproximadamente 180 acres y alrededor de 765 acres de áreas agrícolas, recreativas y naturales de gran valor ecológico, adyacentes al Parque Regional de Sonoma Valley y al Parque Histórico Estatal Jack London. Mientras estuvo en funcionamiento, el SDC también fue el mayor empleador del valle, con lazos con las comunidades adyacentes de Glen Ellen y Eldridge. En 2018, el Estado de California cerró oficialmente las instalaciones y reubicó a los clientes en centros de atención más pequeños y basados en la comunidad.

En enero de 2024, el Estado transfirió aproximadamente 650 acres de espacio abierto en el sitio del SDC al Departamento de Parques y Recreación de California, eximiendo los derechos de agua y la infraestructura asociada, así como las áreas del Cementerio del SDC. La tierra transferida es adyacente al Parque Histórico Estatal Jack London (SHP) y proporcionará una conexión desde el SHP Jack London hasta el Parque Regional de Sonoma Valley, manteniendo un corredor de vida silvestre regional crítico que conecta la Costa de Marín con Blue Ridge y el Lago Berryessa. La propiedad incluye robledales de alta calidad, bosques de hoja perenne mixtos, bosques de secuoyas costeras y riparios, praderas y humedales. En febrero de 2024, el Estado transfirió aproximadamente 58 acres de espacio abierto del sitio del SDC al Departamento de Silvicultura y Protección contra Incendios de California (CAL FIRE) para su propuesto proyecto de instalación de la Sede de la Unidad de Lake Napa. Junto con estas transferencias, también se revisaron los límites del área central del campus en el sitio del SDC. Los límites históricos del sitio del SDC y las tierras transferidas en 2024 se muestran en la Figura 2.

El Plan Específico del Campus y el Área del Proyecto Eldridge Renewal (Área del Proyecto) son coterminales, como se muestra en la Figura 3. El Área del Proyecto consta de un campus central de 160 acres y una zona de amortiguación de 49 acres contra incendios forestales que lo rodea.

Acceso

El acceso principal al Área del Proyecto se proporciona a través de Arnold Drive, que se cruza con la Autopista 12 a poco más de dos millas al norte del Área del Proyecto, y con la Autopista 116 a poco más de siete millas al sur. Madrone Road, al sur de la comunidad de Eldridge, proporciona una conexión de este a oeste con la Autopista 12. El servicio de transporte público lo proporciona Sonoma County Transit (SCT), que opera tres líneas (Rutas 30, 34 y 38) que ofrecen un servicio de autobús de ruta fija hacia el Área del Proyecto.

Entorno natural

El Área del Proyecto es una parte del ecosistema y el paisaje del Valle de Sonoma, un área de topografía diversa, biodiversidad, y hábitats naturales, incluyendo bosques de secuoyas, sabanas de robles y praderas costeras. El Corredor de Vida Silvestre del Valle de Sonoma, uno de los conectores de este a oeste más importantes para la fauna silvestre que se desplaza por el Valle de Sonoma, atraviesa la porción norte del Área del Proyecto. Dos arroyos dividen el Área del Proyecto: El arroyo Sonoma desde el norte al sur y el arroyo Mill de este a oeste. A lo largo de toda el Área del Proyecto, los árboles maduros de diferentes especies, incluidas secuoyas, robles y laureles de California, refrescan el aire, proporcionan hábitat para aves y otros animales, y realzan el sentido de pertenencia al lugar.

Desarrollo existente

El desarrollo existente en el Área del Proyecto consiste en edificios y estructuras que formaban parte del antiguo Sonoma Developmental Center, cerrado en 2018. Los edificios y estructuras existentes se encuentran en diferentes estados de reparación, y muchos de ellos presentan un deterioro considerable. Los antiguos límites del área central del campus constituyen el Distrito Histórico del Hogar Estatal de Sonoma (SSHHD), el cual es elegible para su inclusión en el Registro Nacional de Lugares Históricos, el Registro de Recursos Históricos de California y como Hito Histórico de California. El SSHHD abarca una importante concentración de edificios, estructuras, objetos y elementos paisajísticos que están unidos históricamente por un mismo plan, propósito y desarrollo físico.

El SSHHD comprende 75 recursos históricos contribuyentes, 65 de los cuales están ubicados en el Área del Proyecto, casi exclusivamente al oeste de Arnold Drive. Hay dos edificios o complejos con un significado histórico individual: el Edificio Principal (Centro de Educación Profesional, o Edificio PEC), que está incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos, y la Casa Sonoma (Residencia 140) con sus edificios y estructuras de apoyo, que fueron considerados elegibles para su inclusión. También hay elementos paisajísticos históricos que ayudan a crear la identidad del SDC. El Central Green (área verde central), que actúa como el corazón del campus, está plantado con sicomoros podados que enmarcan las vistas del histórico Edificio Principal hacia el oeste y de las hermosas montañas Mayacamas hacia el este. Este eje continúa por la calle Harney, cruzando el puente sobre el arroyo Sonoma, lo que confiere una legibilidad organizativa al campus al conectar visualmente los lados este y oeste. El eje norte-sur a lo largo de la Avenida Sonoma estructura aún más la disposición del sitio y los históricos Campos de Béisbol (Ball Fields) proporcionan un espacio abierto estructurado y activo, visible desde Arnold Drive.

CONTACTO DE LA AGENCIA PRINCIPAL

Wil Lyons
Planificador III
Condado de Sonoma
2550 Ventura Avenue, Santa Rosa, CA 95403
Tel. 707-565-7388
Correo electrónico: sdc@sonomacounty.gov

PATROCINADOR DEL PROYECTO

Permit Sonoma
2550 Ventura Avenue, Santa Rosa, CA 95403

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Con base en los objetivos estatales para el sitio del SDC, articulados en la Sección 14670.10.5 del Código de Gobierno, se han establecido los siguientes objetivos para el Plan Específico del Campus del SDC y el Proyecto Eldridge Renewal:

- Crear una comunidad de uso mixto vibrante y sostenible dentro del área central del campus del sitio del SDC.
- Priorizar la producción de vivienda y promover una variedad de tipos de vivienda dentro del área central del campus, incluyendo vivienda asequible y vivienda para personas con discapacidades del desarrollo.

- Establecer instalaciones para apoyar usos de empleo dentro del área central del campus que fomenten el desarrollo económico para el Valle de Sonoma.
- Hacer hincapié en la seguridad contra incendios y la resiliencia de la comunidad ante desastres naturales y provocados por el ser humano.
- Establecer normas y directrices de diseño objetivas para el desarrollo en el Campus Central que sean sensibles al contexto natural y de espacio abierto circundante y que promuevan un sentido de cohesión del lugar y la capacidad de ser peatonal dentro del campus central.
- Incorporar medidas que apoyen la sostenibilidad fiscal a largo plazo del desarrollo en el sitio del SDC, incluyendo estrategias de financiación de infraestructura, así como normas y directrices de desarrollo destinadas a reducir los costos operativos.

Además, el Proyecto Eldridge Renewal tiene como objetivo reurbanizar el Campus Central del SDC de una manera que esté moldeada por la visión, los principios y las políticas del Plan Específico del Campus del SDC. El Proyecto Eldridge Renewal tiene su propio conjunto de objetivos, que son los siguientes:

- Apoyar al Condado y al Estado en sus objetivos de proporcionar una diversidad de tipos de vivienda y niveles de asequibilidad en el sitio, integrados y distribuidos por todo el desarrollo, con una intensidad y densidad que ofrezcan oportunidades de vivienda para una amplia gama de tipos de hogares, incluyendo la "clase media ausente", y que aumente significativamente la oferta de viviendas del Condado, de manera consistente con los objetivos del Elemento de Vivienda del Plan General y las asignaciones de necesidades de vivienda regionales (RHNA) actuales y futuras de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía.
- Crear una comunidad residencial y de uso mixto de alta calidad que aproveche la propiedad previamente urbanizada pero actualmente sin usar, la cual puede ser fácilmente servida por la infraestructura de alcantarillado, agua, energía y vial.
- Establecer normas y directrices de diseño objetivas que garanticen que todo desarrollo residencial incorpore las mejores prácticas pertinentes para mitigar la posible propagación de incendios forestales y minimizar la dependencia de los recursos no renovables.
- Incorporar el relieve natural y el carácter existentes del Área del Proyecto en el diseño del desarrollo, conservando y preservando los recursos naturales existentes, en la mayor medida de lo posible.
- Organizar el diseño del sitio para preservar los elementos paisajísticos históricos significativos, incluyendo los árboles identificados en las ordenanzas del Condado aplicables.
- Crear una variedad de espacios públicos de reunión y recreación dentro del sitio del Proyecto.
- Reutilizar de forma adaptativa el histórico Edificio Principal, el Parque de Bomberos y varios de los edificios agrarios e industriales en el punto focal de la pradera principal histórica para usos comerciales e institucionales. La reutilización para usos comerciales e institucionales busca preservar parte del carácter arquitectónico de este centro comunitario de principios del siglo XX, de una manera financieramente viable y programáticamente útil.
- Crear flexibilidad en el diseño y el desarrollo a través de un plan de desarrollo integral con directrices de diseño para garantizar que el Proyecto responda a las condiciones y demandas del mercado a medida que cambian con el tiempo.
- Proporcionar a la nueva comunidad infraestructura y servicios de protección contra riesgos de incendios forestales en el sitio, incluyendo acceso de emergencia y rutas de evacuación adecuados, espacio para una nueva estación de bomberos y un centro de comando de evacuación designado.

- Al utilizar las mejores prácticas en diseño sostenible y la oportunidad especial que brindan las grandes extensiones de terreno del SDC, se busca establecer un alto nivel de sostenibilidad en los sistemas de gestión de recursos del Proyecto.
- Proporcionar un Proyecto de uso mixto de alta calidad que incorpore servicios e infraestructura esenciales, apoyando adecuadamente el éxito a largo plazo y la viabilidad financiera del Proyecto.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Plan específico del campus del SDC

El Plan Específico del Campus del SDC tiene como objetivo guiar la creación de una comunidad sostenible y de uso mixto dentro del Campus Central del sitio del SDC, al mismo tiempo que fomenta la resiliencia climática, la conectividad y la colaboración en la administración con el espacio abierto y las áreas de parques circundantes. Una mezcla vibrante de usos residenciales y de empleo se integraría en el núcleo del campus, con las densidades e intensidades más altas concentradas alrededor de la Zona Verde Central, concebida para seguir siendo el corazón de la comunidad. Para ayudar a abordar una necesidad apremiante de vivienda en el condado de Sonoma, el Plan proveería una variedad de tipos de vivienda para satisfacer las necesidades de diversos grupos demográficos, incluyendo vivienda asequible, vivienda para la fuerza laboral, vivienda de ingresos medios, vivienda para personas con discapacidades del desarrollo, vivienda para personas de la tercera edad y vivienda a precio de mercado. El Plan también busca fomentar un centro de empleo activo para todo el Valle de Sonoma con una variedad de usos de oficina, investigación y desarrollo, servicios creativos, microfabricación, institucionales y otros usos de apoyo en edificios nuevos o reutilizados de manera adaptativa dentro del núcleo del campus. Los nuevos usos se ubicarían generalmente a lo largo de la red de calles existente para fomentar el desarrollo de un entorno transitable y amigable para los peatones, con parques, espacios de reunión, diversas actividades y conexiones a los sistemas de senderos circundantes.

El Plan también establecería una zona de amortiguamiento contra incendios forestales de 49 acres que rodea el núcleo del campus en sus perímetros oeste, norte y este. La zona de amortiguamiento consistiría en áreas de espacio abierto gestionadas que proporcionarían un espacio defendible y una transición desde el núcleo del campus hacia el hábitat de espacio abierto circundante. El Plan establecería requisitos para el manejo de combustible dentro de la zona de amortiguamiento contra incendios forestales, así como medidas para proteger el Corredor de Vida Silvestre del Valle de Sonoma, un enlace crítico de este a oeste para la vida silvestre que se desplaza a través del Valle de Sonoma. Dentro del núcleo del campus, el Plan establecería áreas de amortiguamiento ribereño a lo largo de los arroyos para crear zonas inundables para el manejo de aguas pluviales y asegurar corredores ribereños adecuados para el movimiento de la vida silvestre.

El Plan Específico del Campus del SDC identifica las mejoras de infraestructura necesarias y describe las herramientas de financiación y financiamiento disponibles para las mejoras de capital, que incluyen tarifas de impacto del desarrollo, distritos de evaluación especial, financiamiento de incremento de impuestos, subvenciones federales y estatales, y otros recursos del Condado. Un nuevo acceso para vehículos de emergencia y un conector para bicicletas desde el Campus Principal a la Autopista 12 están previstos para mejorar aún más la conectividad del sitio y las opciones de evacuación de emergencia. La alineación preferida para este conector es a lo largo del límite sur del sitio. El Plan también describe estrategias para la posible implementación de sistemas de aguas grises y aguas recicladas en las nuevas instalaciones residenciales y comerciales con el fin de conservar el agua potable y reducir el desperdicio de agua. Las aguas grises o las aguas residuales tratadas in situ también podrían usarse para el riego de jardines, la recarga de aguas subterráneas y otras necesidades de suministro de agua, con el objetivo de cubrir al menos el 50 por ciento de las necesidades totales de riego a través de estos medios.

El proyecto también incluye una Enmienda al Plan General para cambiar la designación de uso de suelo del campus de Público/Casi Público para que se alinee con las designaciones del Plan Específico y una expansión del área de servicio urbano para incluir todo el Campus Principal. El proyecto también incluye una enmienda a la ordenanza de zonificación para cambiar la zonificación del campus de Instalaciones Públicas (PF) para que se alinee con las designaciones y los estándares de desarrollo del Plan Específico.

Plan de Renovación Eldridge

El Proyecto de Renovación de Eldridge propone reurbanizar el núcleo del campus con usos residenciales, comerciales e institucionales, así como espacios públicos de reunión y recreación. Los componentes claves del proyecto incluyen:

- Un total de 990 unidades residenciales con una amplia variedad de estilos de viviendas adosadas y unifamiliares, apartamentos, coviviendas y residencias para la vida independiente. Con el compromiso de destinar al menos el 20 por ciento del total de unidades a hogares de bajos ingresos, el Proyecto de Renovación de Eldridge es elegible para bonificaciones de densidad estatales y del condado por vivienda de inclusión. En consecuencia, el Proyecto incluiría 785 nuevas unidades a precio de mercado, 5 viviendas para la vida independiente y 200 unidades asequibles.
- Aproximadamente 130,000 pies cuadrados de usos comerciales, incluyendo oficinas, tiendas, investigación y desarrollo, microfabricación y otros usos que forman un centro de empleo activo para todo el Valle de Sonoma.
- Un hotel de 150 habitaciones y usos y servicios auxiliares con una estructura de estacionamiento (aproximadamente 120,000 pies cuadrados en total).
- Aproximadamente 67 acres de parques públicos al aire libre, áreas de recreación activa y espacios abiertos, incluyendo senderos para caminar, campos deportivos, parques infantiles, parques para perros, un centro comunitario y gimnasio, y corredores ribereños.
- Varias mejoras en la infraestructura pública y en la red de servicios públicos.
- Aproximadamente 3,030 plazas de estacionamiento para automóviles (en la calle y fuera de ella) y plazas de estacionamiento al aire libre para bicicletas proporcionales, distribuidas por todo el sitio.
- Un área designada para una nueva estación de bomberos y un centro de mando de evacuación.

PLAN DEL SITIO PROPUESTO

El Proyecto de Renovación de Eldridge propone reurbanizar el núcleo del campus con usos residenciales, comerciales e institucionales, así como espacios públicos de reunión y recreación. El plano propuesto del sitio se muestra en la Figura 4.

Usos residenciales

El plano del sitio alberga 990 nuevas unidades de vivienda en una variedad de tipos de edificios, apartamentos, edificios de uso mixto, casas adosadas, casas unifamiliares, coviviendas y residencias para la vida independiente. De este total, 200 unidades, o un poco más del 20 por ciento, tendrían restricciones de escritura para hogares de bajos ingresos, mientras que el resto estaría disponible a precio de mercado.

Apartamentos/Uso mixto

Los edificios de apartamentos y las estructuras de uso mixto con locales comerciales en la planta baja se ubicarían a lo largo de la Zona Verde Central y las calles principales. La altura típica de los edificios sería de

dos a tres pisos y se ofrecería una variedad de tamaños de unidades, incluyendo estudios y apartamentos de una habitación, así como unidades más grandes de 2 y 3 habitaciones. Un edificio también se dedicaría por completo a la vivienda para personas mayores de bajos ingresos. El estacionamiento fuera de la calle se proporcionaría en lotes de estacionamiento ajardinados, con espacios adicionales en la calle. También se proporcionarían áreas de servicio y acceso protegidos (o discretos).

Viviendas adosadas

Las casas adosadas se construirían a lo largo de Arnold Drive, en el extremo este de la Zona Verde Central, y al norte y sur del Edificio Principal, ofreciendo un tipo de vivienda tradicional de "término medio" que se encuentra en un rango de densidad entre la de los apartamentos de uso mixto y los vecindarios de viviendas unifamiliares.

Las casas adosadas tendrían, en su mayoría, estacionamiento y servicio a través de garajes con acceso por la parte trasera, a los cuales se accedería por un callejón a mitad de la cuadra. Las puertas principales estarían orientadas hacia la calle con porches y escalones para activar la calle con elementos y actividades a escala peatonal. La altura de los edificios sería de dos a tres pisos. Las áreas verdes intermitentes entre grupos de casas adosadas formarían una red peatonal que conectaría a la comunidad.

Viviendas unifamiliares

Un total de 368 viviendas unifamiliares, incluyendo casas con patio, casas en laderas y casas unifamiliares grandes y pequeñas, se ofrecerían en vecindarios compactos y transitables a pie por todo el campus principal. Se ofrecería una combinación de configuraciones de 1, 2 y 3 pisos con áreas verdes delanteras y pequeños patios laterales y traseros. Las características arquitectónicas incluirían porches, escalones de entrada y miradores, y una mezcla de formas de tejados. Algunas de las unidades unifamiliares serían servidas por un callejón en el centro de la cuadra y los garajes, la basura y los servicios tendrían acceso a través de este callejón.

Covivienda

Las instalaciones de covivienda y vivienda comunitaria se proporcionarían en edificios de 3 pisos similares en altura y diseño a los apartamentos y las casas adosadas. Sin embargo, ofrecerían espacios interiores y exteriores compartidos como cocinas, salas de estar, terrazas en la azotea y patios traseros sin vallas que facilitarían la reunión comunitaria.

Viviendas con Restricción de Escritura para Personas con Discapacidades Intelectuales y del Desarrollo

Cinco terrenos estarían ubicados en lotes designados específicamente para albergar viviendas creadas para la comodidad, el disfrute y la seguridad de personas con discapacidades intelectuales y del desarrollo. Cada sitio se diseñaría para albergar hasta cinco residentes individuales, con habitaciones privadas y espacio compartido, además de espacio para cuidadores.

Usos para el Empleo y de Servicio a los Visitantes

El plan del sitio incorpora una variedad de servicios comerciales, destinos regionales, espacios cívicos y lugares de trabajo centrados principalmente en la Zona Verde Central y en la parte oeste del núcleo del campus, como se detalla a continuación.

Centro de la ciudad

El histórico Edificio Principal (Edificio PEC) y la Estación de Bomberos (Estación 36) serían reutilizados de manera adaptativa para usos no residenciales flexibles, incluyendo oficinas, tiendas y usos de entretenimiento. Los edificios de uso mixto se agruparían alrededor de la Zona Verde Central. Los elementos de diseño para facilitar el uso activo de la planta baja incluirían la transparencia en las fachadas de los edificios, la señalización integrada, aceras más anchas para permitir una mayor presencia de peatones y puertas de entrada que se abran a la Zona Verde Central tanto para residentes como para usos comerciales. Estacionamiento adicional con jardines y áreas de servicio y carga protegidas (o discretas) se ubicarían detrás de los edificios.

Centro de Innovación + Pequeñas Empresas

Con la remodelación de dos edificios existentes (los antiguos talleres de Mantenimiento y de Pintura) y la construcción de tres nuevos edificios ubicados detrás del Edificio Principal en el extremo oeste del campus, el Centro de Innovación + Pequeñas Empresas.

El Centro de Innovación proporcionaría espacio para oficinas, investigación y desarrollo, servicios creativos, microfabricación u otros usos que generen empleo. Se proporcionarían conexiones peatonales para conectar el Centro con las áreas de uso mixto y la Zona Verde Central.

Institución

Se construiría un Centro Ambiental al norte de Mill Creek, en la parte suroeste del campus principal, en el terreno de la Casa Sonoma, la cual sería demolida. Diseñado en un estilo moderno y sostenible para responder a la sensibilidad ecológica de la zona, el edificio está destinado a ser un centro de investigación, estudio e interpretación que podría albergar una entidad de investigación y educación ambiental. Se proporcionarían conexiones con los cursos de agua circundantes, la red de senderos y los espacios abiertos preservados.

Hotel y Centro de Conferencias

En la parte noroeste del campus principal, se construirían un hotel boutique de 150 habitaciones, instalaciones para conferencias, usos y servicios auxiliares, y una estructura de estacionamiento.

CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO

Red de rutas

La Figura 5 muestra el plan de circulación propuesto, que incluye calles de doble sentido que sirven como arterias principales, calles de un solo sentido y callejones limitados que sirven a las áreas del vecindario, y caminos de acceso para bomberos. Las principales carreteras existentes que se mantendrían incluyen Arnold Drive, Sonoma Street, Holt Road, Manzanita Street, Grove Street, Harney Street, Wilson Street y Railroad Avenue. Palm Street, Walnut Street, Park Street, Laurel Street, Redwood Street, Toyon Street y Seventh Avenue serían realineadas, mientras que varias calles y callejones nuevos serían construidos. Se construirían nuevas y mejoradas aceras y cruces peatonales.

Red de transporte activa

Se construirán senderos multimodales, ciclovías y sendas de uso compartido para conectar dentro y a través del campus principal, como se muestra en la Figura 6. Arnold Drive sería reconfigurada como una "calle completa" con carriles para bicicletas, senderos peatonales e instalaciones de transporte público mejoradas.

Estacionamiento

El estacionamiento en el lugar consistiría en garajes adjuntos y separados, espacios de estacionamiento en la calle y estacionamientos de superficie. Se proporcionaría estacionamiento paralelo en la calle en todo el sitio, con los estacionamientos generalmente ubicados detrás de los edificios. En total, el proyecto ofrecería aproximadamente 3,030 plazas de estacionamiento distribuidas por todo el sitio, incluyendo aproximadamente 2,300 espacios fuera de la calle en estacionamientos de superficie y garajes. Cada estacionamiento tendría un espacio de estacionamiento ADA por cada 25 espacios. Además, el 25% de cada estacionamiento sería apto para la carga de vehículos eléctricos. También se proporcionaría estacionamiento para bicicletas en todo el sitio.

SERVICIOS PÚBLICOS Y SISTEMAS DE SERVICIO

El Proyecto de Renovación de Eldridge reurbanizaría la infraestructura del sitio y la red de servicios públicos que históricamente sirvieron al lugar, como se detalla a continuación.

Suministro y Transporte de Agua

El Proyecto de Renovación de Eldridge utilizaría un sistema de agua público bajo la autoridad reguladora de la Junta de Control de Recursos Hídricos del Estado y en conformidad con el Código de Salud y Seguridad de California. El Proyecto repararía o reemplazaría la planta de tratamiento de agua existente y repararía y reconstruiría el sistema de distribución dentro y fuera del campus. El Solicitante (Eldridge Renewal o Renovación de Eldridge) ha obtenido una carta de intención de servicio condicional del Distrito de Agua del Valle de la Luna (VOMWD) para proporcionar servicio de agua al Proyecto, sujeto a un futuro acuerdo negociado, la aprobación de la LAFCO y otras condiciones para el desarrollo y operación del sistema público de agua. Independientemente del proveedor u operador, el proyecto utilizaría el sistema de agua autónomo del SDC, que consta de lagos, manantiales naturales, pozos, un sistema de distribución de agua cruda y potable, una planta de tratamiento de agua con capacidad de 1.8 millones de galones por día, almacenamiento de agua tratada de 1.95 millones de galones y reservorios de agua superficial de 840 acres-pies que tienen la capacidad de proporcionar agua potable, riego y supresión de incendios. La Figura 7 muestra la infraestructura de agua existente que presta servicio al Área del Proyecto.

Alcantarillado Sanitario

La infraestructura de transporte de alcantarillado sanitario existente sería reemplazada. Se espera que el principal medio de tratamiento de aguas residuales sea el transporte al Distrito de Saneamiento del Condado de Sonoma Valley (SVCSD) para su tratamiento a través de una conexión con la alcantarilla principal del SVCSD a lo largo de Arnold Drive/Redwood Street, sujeto a un acuerdo negociado y la aprobación de la LAFCO. Se está considerando una conexión a una planta privada de tratamiento terciario, que se construirá y podría ubicarse al este del campus central en el sitio de la ahora abandonada instalación de tratamiento del SDC, como una forma de tratamiento suplementario. Una instalación de este tipo podría crear una fuente de agua reciclada para ser utilizada en el riego in situ de los jardines.

Gestión de Aguas Pluviales

Históricamente, la propiedad era servida por un sistema de drenaje pluvial mantenido por el condado de Sonoma, que incluye todos los desagües, tuberías, sumideros y pozos de visita in situ. El proyecto continuaría usando este sistema, pero con mejoras y la incorporación de áreas de biorretención que funcionan como elementos de filtración basados en el suelo y las plantas, que eliminan contaminantes y mejoran la calidad del agua a través de procesos naturales.

Energía

La energía sería suministrada por Pacific Gas & Electric (PG&E) o por Sonoma Clean Power, utilizando la infraestructura de PG&E. Los edificios residenciales y no residenciales del Proyecto serían construidos utilizando los estándares y requisitos actuales en cuanto a aislamiento de edificios, electrodomésticos, sistemas de calefacción y refrigeración y gestión de energía. Los componentes residenciales del Proyecto no serían abastecidos con gas natural. El uso de gas natural en el sitio se limitaría únicamente a los equipos con perfiles de demanda particulares que no pueden ser satisfechos eficazmente con la electricidad.

Se propone el desarrollo de un sistema de energía distribuida (una "microrred" eléctrica conectada al sistema más grande de PG&E, pero que puede aislarse de la red principal en caso de emergencia) como una opción para proporcionar energía de respaldo a las funciones esenciales en el área del proyecto. La microrred se ubicaría fuera del Área del Proyecto en terrenos de propiedad estatal que formaban parte del sitio del SDC. La microrred generaría y almacenaría electricidad a partir de una o más fuentes, incluyendo energía solar, geotérmica y cogeneración de gas metano, capturando y quemando los gases de metano que se emiten de los residuos sólidos generados en el lugar.

Desechos

Recology Sonoma-Marin proporcionaría servicios de recolección, reciclaje y procesamiento de residuos al Área del Proyecto. El proyecto adoptaría un enfoque de gestión de residuos de doble flujo, separando los materiales reciclables de los residuos no reciclables para todos los usos de suelo residenciales y no residenciales.

PAISAJISMO Y PROTECCIÓN DE ÁRBOLES

Plan de paisajismo

El Proyecto conservaría la topografía escalonada y la orientación de la cuadrícula del campus histórico. La Zona Verde Central se preservaría entre Arnold Drive y Sonoma Street a lo largo de Harney Street. El campo de béisbol se reubicaría ligeramente al norte, a lo largo del límite norte del campus principal para proporcionar un cortafuegos adicional contra incendios forestales. El paisaje que rodea el Edificio Principal se ampliaría y se diseñaría para apoyar una amplia programación como un sitio central para reuniones y eventos comunitarios. La red de espacios abiertos incluiría paseos en todo el sitio, y los parques de bolsillo y las conexiones verdes crearían un sistema de espacios abiertos que permitiría conexiones peatonales fuera de la calle de este a oeste. En el lado este del Área del Proyecto, el Agrihood se organizaría alrededor de tierras cultivadas. La escorrentía de aguas pluviales también se dirigiría a instalaciones de biorretención y áreas ajardinadas dentro de la red de calles. En general, aproximadamente el 40 por ciento del campus principal estaría compuesto por superficies permeables, como se muestra en la Figura 8.

Franjas de Retiro de Arroyos

La Figura 9 muestra las franjas de amortiguamiento ribereñas, o franjas de retiro de arroyos, propuestas en el Proyecto. Todas las estructuras del proyecto mantendrían un retiro mínimo de 100 pies desde la parte superior del talud para el arroyo Sonoma y un retiro de 50 pies desde la parte superior del talud para el arroyo Mill, y en muchos casos, retiros aún mayores.

Preservación y protección de árboles

La Figura 10 muestra la ubicación y los números de etiqueta de los árboles existentes en el Área del Proyecto que se propone preservar. Las áreas boscosas a lo largo de los corredores de los arroyos y los bordes del campus principal también se propone que sean preservadas. Los árboles que se determinó que estaban en mal estado de salud o que habían muerto serían reemplazados por un marco de árboles nativos de dosel y sotobosque. Se propone que los robles nativos del valle reemplacen los árboles a lo largo de Arnold Drive.

AMORTIGUACIÓN DE INCENDIOS FORESTALES Y ESTRATEGIA DE RESILIENCIA

El proyecto incorpora una estrategia de resistencia a incendios forestales que implica el uso de tácticas resilientes al fuego, incluyendo materiales resistentes al fuego, endurecimiento de las viviendas, manejo de la vegetación, estándares de espacio defendible (incluyendo un buffer de 5 pies de espacio defendible alrededor de los edificios que excluye materiales inflamables), así como un buffer perimetral contra incendios forestales. Además, se establecería una franja de amortiguamiento de 300 pies de ancho contra incendios forestales alrededor del campus principal, dentro de las áreas que son propiedad del Estado. No se permitirían estructuras residenciales ni comerciales dentro del cortafuegos. Este espacio de amortiguamiento sería gestionado por el Estado como espacio abierto ajardinado de acuerdo con las mejores prácticas regionales de resiliencia al fuego, que incluyen:

- Construcción y Mantenimiento de una Franja de Amortiguamiento Ajardinada
- Remover troncos o tocones caídos a una distancia de 100 pies ($\pm$) de un edificio o estructura.
- Segar o pastorear pastizales.

Además, el diseño del sitio y la circulación del Proyecto garantizan que cada parcela dentro del sitio tenga dos puntos de entrada y salida durante una emergencia, y se propone la construcción de una futura carretera de uso exclusivo para emergencias que conecte el Área del Proyecto con la Autopista 12 hacia el este como parte del Proyecto. También se ha reservado un sitio en el Área del Proyecto para la construcción de una nueva estación de bomberos para el Distrito de Bomberos de Sonoma Valley, que serviría a los residentes y negocios en el lugar, así como a la comunidad circundante, sujeto a la aprobación de la LAFCO. La Figura 11 ilustra las estrategias de resiliencia contra incendios forestales del Proyecto.

Fases

El año horizonte del Plan Específico es 2040. El desarrollo del Proyecto Eldridge Renewal se llevaría a cabo en tres fases escalonadas durante un período de aproximadamente 9.5 años, entre marzo de 2027 y agosto de 2036. Cada fase consistiría en la demolición y preparación del sitio; la instalación de infraestructura y servicios públicos; y la construcción. La extensión y el tiempo aproximado de cada fase se ilustran en la Figura 13.

La Fase 1 proyecta la construcción de 241 unidades residenciales, así como un hotel de 150 habitaciones, un centro de conferencias, usos y servicios auxiliares, y una estructura de estacionamiento asociada. Se propone la preservación y reutilización adaptativa del Edificio Principal histórico como parte de esta fase, y la estructura renovada albergaría una amplia gama de programas, que podrían incluir una zona de restaurantes (food hall), una sala de proyecciones de cine, espacios de trabajo compartido, un salón de eventos para recaudación de fondos, tiendas temporales (pop-up shops), espacio comunitario y una biblioteca privada. La construcción residencial consistiría en apartamentos, casas unifamiliares con patio, unidades adosadas tipo dúplex y triplex, y 50 unidades asequibles para hogares de bajos ingresos ubicadas en los edificios de apartamentos justo al norte de los edificios de uso mixto que bordean la Zona Verde Central. Esta fase también implicaría el desarrollo de parques y áreas de recreación activa para servir a los residentes y visitantes, incluyendo la Zona Verde Central y el campo de béisbol reubicado. La demolición y preparación del sitio comenzarían en marzo de 2027 y la construcción se completaría en agosto de 2032.

La Fase 2 proyecta la construcción de 469 unidades residenciales adicionales y usos comerciales en la parte oeste del sitio. Se propone la preservación y reutilización adaptativa de tres edificios existentes como parte de esta fase: Estación 36, la Tienda de Pintura y el Taller de Mantenimiento. Esta fase incluiría la construcción de un agrihood con casas unifamiliares grandes y pequeñas al este de Sonoma Creek y al sur de la calle Harney, así como la construcción de una variedad de otros tipos de viviendas adosadas y unifamiliares en la parte occidental del campus principal, incluyendo un complejo de apartamentos

asequibles que consta de 100 unidades para personas mayores de bajos ingresos en la esquina suroeste del campus principal. Esta fase también implicaría el desarrollo de parques y áreas de recreación activas para servir a los residentes y visitantes, incluyendo el Parque de Bomberos y el espacio abierto a lo largo del perímetro occidental del campus. La demolición y preparación del sitio comenzarían en agosto de 2030 y la construcción se completaría en febrero de 2035.

La fase 3 está proyectada para incluir la construcción de las últimas 280 unidades residenciales y los usos comerciales en las porciones este y sur del campus principal. Los usos residenciales consistirían en casas unifamiliares grandes y pequeñas, casas adosadas y 50 unidades de apartamentos asequibles en dos edificios al sur de Mill Creek y al este de Arnold Drive. Los usos de servicio público incluirían un centro ambiental con espacio para investigación, estudio y un centro de interpretación, con instalaciones para capacitación y educación a lo largo de Orchard Road, al norte de Mill Creek. Esta fase también implicaría el desarrollo de parques y áreas de recreación activa para servir a los residentes y visitantes, incluyendo el Parque Redwood, el Parque Confluence, parques de bolsillo y tierras agrícolas en el agrihood. La demolición y preparación del sitio comenzarían en febrero de 2033 y la construcción se completaría en agosto de 2036.

Aunque el Proyecto Eldridge Renewal no propone unidades de vivienda accesoria (ADUs) o unidades de vivienda accesoria junior (JADUs), el EIR (Informe de Impacto Ambiental) también considerará el potencial de desarrollo de ADUs/JADUs y los impactos ambientales relacionados dentro del horizonte de planificación del Plan Específico.

La Tabla 1 muestra el desarrollo proyectado por vecindario, incluyendo el desarrollo residencial por tipo de vivienda, los pies cuadrados no residenciales y los empleos proyectados basados en la densidad de empleo típica para los usos no residenciales propuestos.

Permisos requeridos y aprobaciones

Plan específico del campus del SDC

- Enmienda al Plan General para cambiar la designación de uso de suelo del campus de Público/Casi Público para que se alinee con las designaciones del Plan Específico
- Enmienda a la ordenanza de zonificación para cambiar la zonificación del campus de Instalaciones Públicas (PF) para que se alinee con las designaciones y los estándares de desarrollo del Plan Específico.
- Expansión del área de servicio urbano para incluir la totalidad del Campus Principal.
- Informe de impacto medioambiental

Plan de Renovación Eldridge

- Subdivisión Mayor y Revisión de Diseño para un desarrollo de uso mixto en tres parcelas en el campus del Centro de Desarrollo de Sonoma (APNs 054-090-001, 054-150-005 y 054-150-010).
- Informe de impacto medioambiental
- Permisos de construcción
- Permisos de demolición, graduación y excavación
- Permiso de retiro de árboles
- Aprobación de la LAFCO para los Servicios Públicos de Agua, Saneamiento y Bomberos.

Tabla 1: Resumen

Vecindario	Viviendas unifamiliares ¹	Viviendas multifamiliares ²	Total de viviendas	Oficinas (ft ²)	Instituciones (ft ²)	Públicos (ft ²)	Hoteles (ft ²)	Negocios (ft ²)	Servicios (ft ²)	Total no residencial (ft ²)	Población ⁴	Empleos ⁵
Arnold Drive	206	50	256	-	-	10.000	-	-	-	10.000	630	22
Core North	107	2	109	-	-	-	-	-	-	-	268	-
Sonoma Creek	22	2	24	-	-	-	-	-	-	-	59	-
Town Center	54	124	178	28.000	-	46.250	-	32.000	-	106.250	438	254
Core South	32	-	32	-	-	-	-	-	-	-	79	-
Western Slope	35	-	35	-	-	-	120.000	-	3.500	123.500	86	201
Mill Creek Bend	19	106	125	-	8.000	-	-	5.000	-	13.000	308	29
Agrihood	120	-	120	-	-	-	-	-	-	-	295	-
Eldridge Place	80	1	81	-	-	-	-	-	500	500	199	-
Walnut Court	30	-	30	-	-	-	-	-	-	-	74	-
Total	705	285	990	28,000	8,000	56,250	120,000	37,000	4,000	253,250	2,4757	506
1. Las viviendas unifamiliares incluyen las casas con patio interno, casas en laderas, casas independientes grandes y pequeñas, dúplex, triplex y casas adosadas. 2. Las viviendas multifamiliares incluyen apartamentos o de uso mixto, coviviendas y residencias para vida independiente. 3. Número de población proyectado del Departamento Estatal de Finanzas (DOF) del tamaño de vivienda promedio de 2,46 calculado en 2024 en el condado de Sonoma. 4. Número de empleos proyectado según la densidad laboral típica para la categoría de empleo relacionada. 5. El número total de viviendas incluye las 990 viviendas propuestas. 6. El número total de población incluye la población estimada de las 990 viviendas propuestas.												

Fuentes: Eldridge Renewal, LLC; 2025; estado de California, Departamento de Finanzas, E-5 Estimaciones de población y vivienda para ciudades, condados y estados – 1 de enero, 2020-2025; Asociación de Gobiernos del Sur de California (SCAG), Informe del resumen del estudio de densidad de empleo, 2001

PROBABLES IMPACTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO

El EIR evaluará los impactos ambientales potencialmente significativos asociados con la adopción e implementación del Plan y Proyecto Propuesto. Consistente con las Directrices CEQA del Estado (Apéndice G), las siguientes categorías de recursos ambientales serán analizadas en relación con el Plan y Proyecto Propuesto:

- Recursos de estética y visuales
- Recursos agrícolas y forestales
- Calidad del aire
- Recursos biológicos
- Recursos históricos, culturales, y tribales culturales
- Energía, cambio climático y emisiones de gas de efecto invernadero
- Geología, suelos y Sismicidad
- Peligros y materiales peligrosos
- Hidrología y calidad del agua
- Uso de tierras, población y vivienda
- Ruidos y vibraciones
- Recursos minerales
- Instalaciones públicas y recreación
- Transporte
- Servicios públicos y sistemas de servicio
- Incendios forestales

Todas las categorías de recursos enumeradas anteriormente serán consideradas en el EIR (Informe de Impacto Ambiental); sin embargo, dado el contexto local del Plan Propuesto y el Área del Proyecto Eldridge Renewal, los siguientes temas serán centrales para el análisis ambiental:

- **Recursos de estética y visuales.** Arnold Drive está designada como un Corredor Escénico entre la Autopista 12 y la Autopista 116, incluyendo su paso a través del Área del Proyecto. Dado el alcance del desarrollo propuesto, la consideración de los posibles impactos adversos en las vistas públicas del Área del Proyecto y sus alrededores requerirá un enfoque particular. Además, será necesaria una evaluación del potencial de impactos de luz y deslumbramiento del Proyecto Eldridge Renewal propuesto, particularmente en vista de la proximidad del Proyecto al Corredor de Vida Silvestre de Sonoma Valley.
- **Calidad del aire.** El Proyecto Eldridge Renewal implicaría la demolición de estructuras existentes en el Área del Proyecto, una extensa nivelación y preparación del sitio, y la construcción de 990 nuevas unidades residenciales y 250,000 pies cuadrados de usos no residenciales. El desarrollo se llevaría a cabo en tres fases superpuestas y las unidades residenciales de la primera fase podrían ser ocupadas mientras la preparación del sitio y la construcción de las fases subsiguientes están en curso. Se requerirá una cuidadosa consideración de los impactos en la calidad del aire relacionados con la construcción en los receptores sensibles, incluyendo una evaluación del riesgo para la salud humana. Además, se necesitará un análisis de la calidad del aire operacional en consideración al aumento del tráfico vehicular y el uso de equipos a gasolina en el lugar.
- **Recursos biológicos.** Hay un corredor de vida silvestre establecido de importancia regional que se encuentra junto al borde norte del Área del Proyecto, conectando grandes áreas de hábitat de las cordilleras de Sonoma y Mayacama. Este corredor es una conexión de hábitat crucial para especies con estatus especial, así como para otra vida silvestre local, incluyendo pumas (leones de montaña). Como tal, el EIR (Informe de Impacto Ambiental) tendrá que evaluar los posibles impactos en el funcionamiento del corredor de vida silvestre. Se requerirá un análisis riguroso para identificar los posibles impactos e informar sobre las estrategias de mitigación que puedan reducir o evitar impactos ambientales significativos tanto a nivel programático como de proyecto.

- **Erosión de suelo y calidad del aire.** Aproximadamente 136 acres de los 160 acres del campus principal serían perturbados y modificados para preparar el sitio para la construcción del Proyecto de Renovación Eldridge. El potencial de erosión por el viento y las aguas pluviales durante la preparación del sitio y la construcción podría ser significativo requieren consideración cuidadosa, así como el potencial de impactos a la calidad del agua en Sonoma Creek y Mill Creek. El potencial de impactos en la calidad del agua pluvial durante la fase de operación también requerirá análisis.
- **Recursos históricos.** El desarrollo bajo el Proyecto Propuesto implicaría la demolición de todos los recursos con valor histórico, excepto cuatro. Los edificios propuestos para el reuso adaptivo incluyen el Edificio Principal, inscrito en el Registro Nacional de Lugares Históricos, así como el Taller de Mantenimiento, el Taller de Pintura y la Estación de Bomberos (Estación 36), que fueron documentados originalmente como parte del Distrito Histórico del Hogar Estatal de Sonoma (SSHHD, por sus siglas en inglés). Se ha determinado que el SSHHD es elegible para su inclusión en el Registro de Recursos Históricos de California (CRHR) y califica como recurso histórico conforme a la CEQA. Como tal, dada la presencia de recursos históricos en toda el Área del Proyecto, se deberá analizar con cuidado cómo la demolición y las nuevas construcciones podrían afectar a los recursos históricos.
- **Materiales peligrosos.** Dada la antigüedad y el estado de los edificios y estructuras existentes en el Área del Proyecto, existe la posibilidad de exposición o liberación accidental de materiales peligrosos con la demolición de edificios o la reutilización adaptativa, así como con la nueva construcción bajo el Proyecto Propuesto. Por lo tanto, las disposiciones del Proyecto Propuesto para la remediación previa al desarrollo, la protección de la comunidad y los métodos de demolición y construcción deberán estudiarse a fondo y se evaluará la necesidad de mitigación adicional.
- **Riesgo de incendios forestales.** El incendio Nuns de 2017 causó evacuaciones en todo el Valle de Sonoma y quemó varios edificios utilitarios en el área de espacio abierto, justo antes del lado este del Campus Central del SDC. Como tal, futuros incendios forestales podrían poner en riesgo a los residentes del Proyecto Propuesto y a los residentes existentes de las áreas circundantes. Dado el historial de incendios forestales cerca del Área del Proyecto, el riesgo de incendio forestal requerirá un análisis cuidadoso y se considerará la necesidad de mitigación.
- **Evacuación de emergencia.** El riesgo de evacuación de emergencia será un enfoque central del análisis ambiental. Arnold Drive es la única ruta de acceso directo existente hacia y desde el Área del Proyecto y la carretera también sirve a otras comunidades del Valle de Sonoma. Se propone una nueva carretera de acceso de emergencia que conectará la Avenida Railroad con la Autopista 12 a lo largo del límite sur de las Áreas del Proyecto. La capacidad de las carreteras existentes y propuestas será analizada bajo varios escenarios de evacuación y se propondrán medidas de mitigación según sea apropiado.
- **Transporte.** Aun cuando el Plan Específico del Campus del SDC incorporará requisitos para la gestión de la demanda de transporte y el Proyecto Eldridge Renewal propone más de 250.000 pies cuadrados de usos para empleo en el Área del Proyecto, dada la ubicación del sitio en un contexto rural, lejos de los principales centros de empleo, se prevé que las millas recorridas por vehículos residenciales (VMT) por cápita superarán el umbral de importancia aplicable. Se llevará a cabo un análisis detallado de los impactos de VMT (millas recorridas por vehículos) y las posibles medidas de mitigación, considerando las mitigaciones factibles que podrían imponerse.
- **Recursos tribales culturales.** Hay evidencia que indica la presencia de nativos americanos en la propiedad del SDC durante milenios, lo que precede al establecimiento del SDC. El terreno fue históricamente habitado por los ancestros yukian de los pueblos wappo y pomo, bajo el control de Miwok de área para la incursión de California. Se llevarán a cabo consultas con comunidades nativas americanas, estudios de campo y búsquedas en archivos para fundamentar el análisis de los posibles impactos sobre los recursos culturales tribales, y se propondrán medidas de mitigación según corresponda.

REUNIÓN DE ALCANCE:

Se llevará a cabo una reunión de alcance el jueves 25 de septiembre de 2025 para recopilar comentarios orales de agencias y miembros del público en cuanto al alcance y el contenido del EIR conforme la sección 2108.29. de CEQA. La reunión de alcance se llevará a cabo en un formato híbrido con oportunidades de participar en persona y por Zoom. Se presenta la agenda a continuación. La primera hora de la reunión de alcance se estructurará como una jornada de puertas abiertas con estaciones que presentarán información sobre el Plan Específico del Campus del SDC y el Proyecto Eldridge Renewal para que los asistentes en persona tengan la oportunidad de aprender más sobre el Plan y Proyecto Propuestos y hacer preguntas. A las 7 p.m. habrá una presentación formal seguida por oportunidades para el comentario público sobre el alcance y el contenido del EIR en persona y por Zoom. La información presentada durante la reunión de alcance se publicará en el sitio web del proyecto y se invita a las partes interesadas y las agencias públicas a presentar comentarios escritos durante el periodo de alcance de 30 días.

Reunión de delimitación del Informe de impacto ambiental (EIR) sobre el Plan específico y el proyecto de construcción de viviendas del Sonoma Developmental Center

Jueves, 25 de septiembre de 2025 | 6:00 p. m.

Sala de usos múltiples de la Altimira Middle School

17805 Arnold Dr, Sonoma, CA 95476 y a través de Zoom en

<https://dyettandbhatia.zoom.us/j/83943750136>

Teléfono: (669 900 6833) | ID de la reunión: 839 4375 013



AGENDA DE LA REUNIÓN DE DELIMITACIÓN

6:00pm	Comienzo de la jornada de puertas abiertas
7:00pm	Presentación en persona y a través de Zoom
7:20pm	Comentarios del público sobre el alcance y el contenido del EIR

Para obtener más información sobre el proyecto, visite
<https://permitsonoma.org/sdcproject>

Para ver este Aviso de Preparación en español o para aprender más información sobre el Plan Específico del Campus de SDC y el Proyecto de Renovación de Eldridge, visite:

<https://permitsonoma.org/sdcproject>



Comuníquese con Wil Lyons al 707-565-7388 o Wil.Lyons@sonomacounty.gov si tiene preguntas sobre este aviso o la reunión de alcance.

Scott Orr, director interino
Permit Sonoma

Fecha

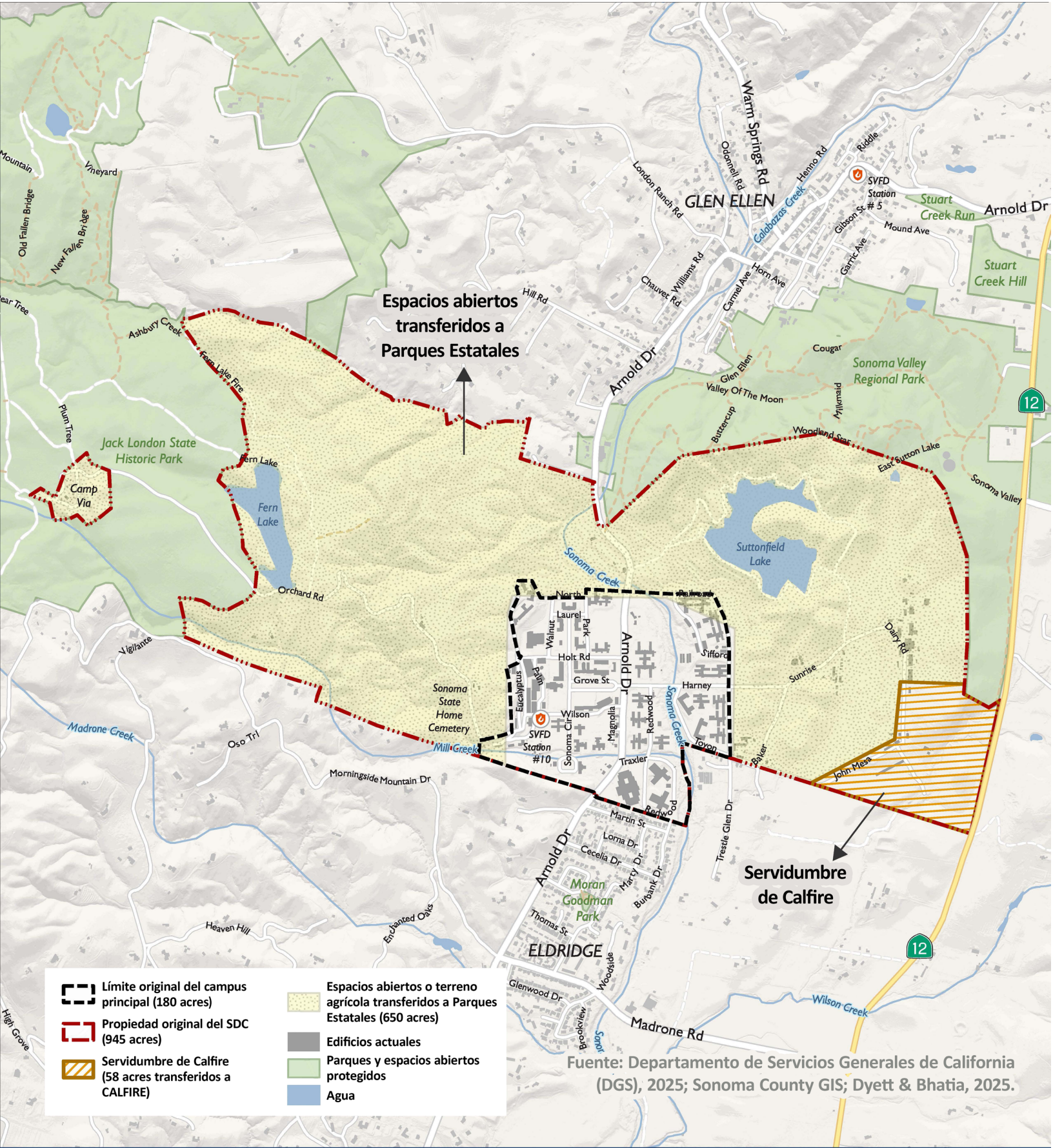


Figura 2:
Límites históricos del área del SDC

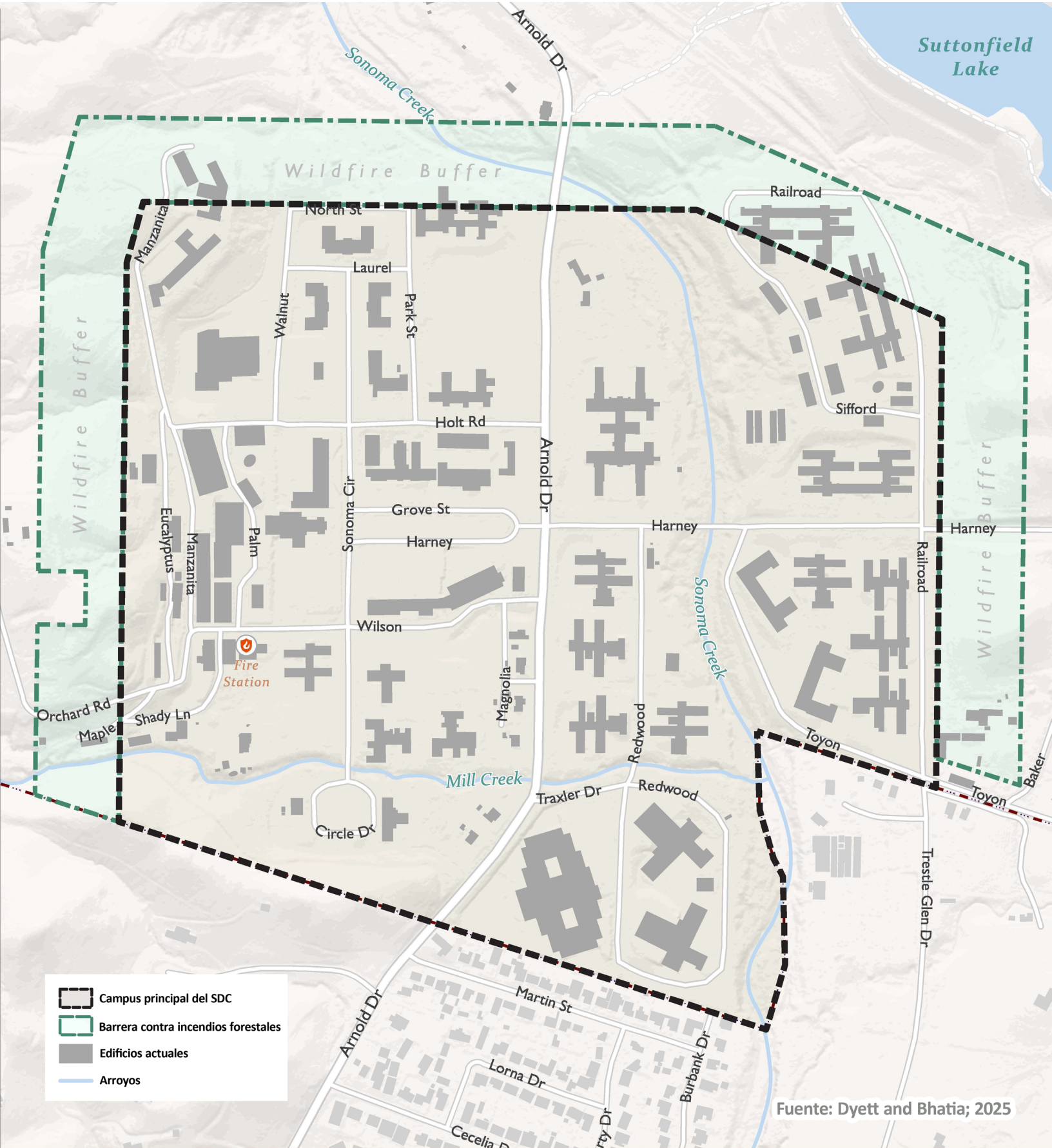


Figura 3:
Actualización del plan específico y área del Proyecto Eldridge Renewal

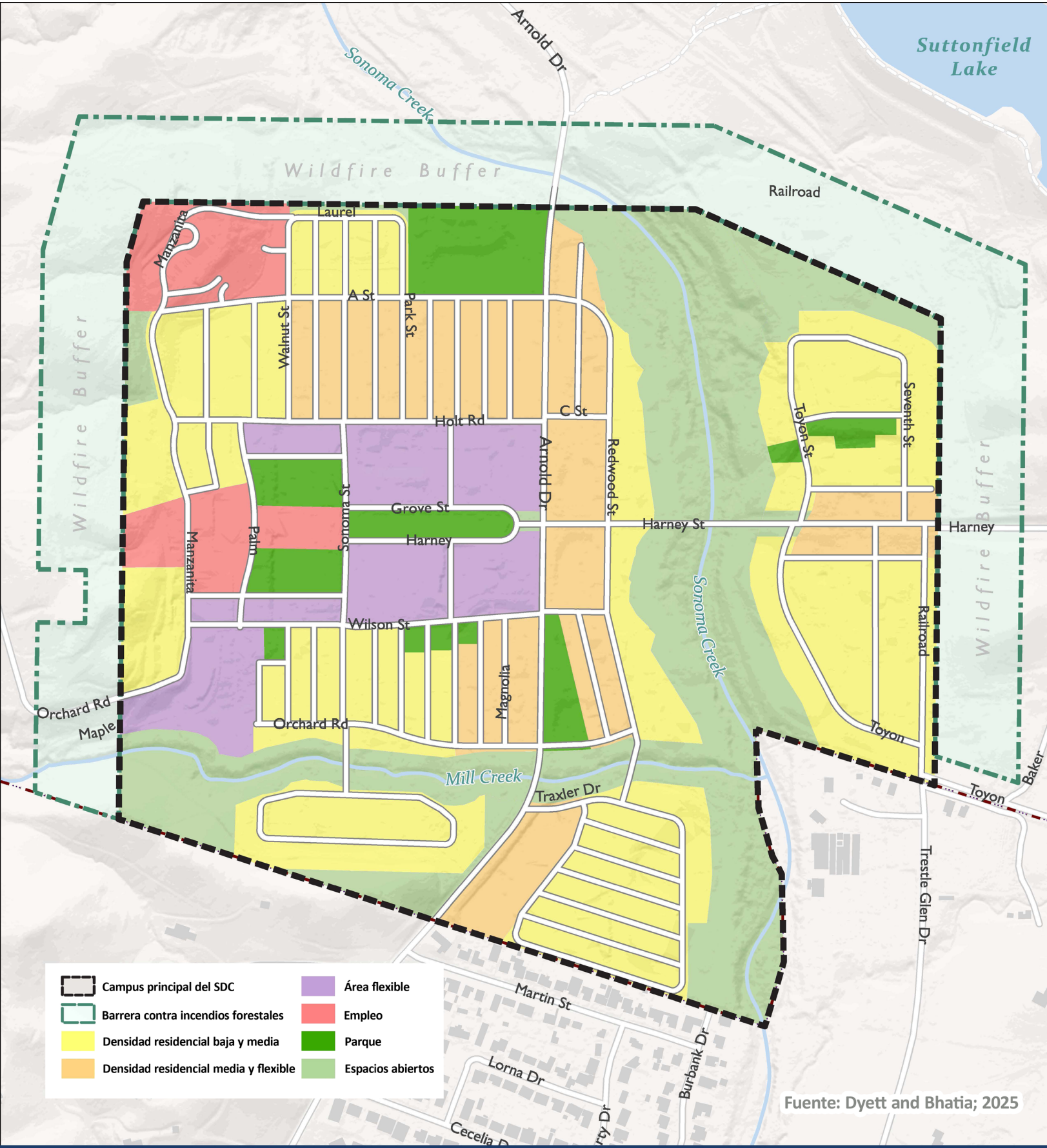
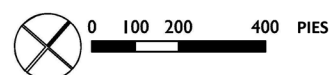


Figura 4:
Actualización del plan específico, diagrama de uso del terreno

Plan específico del Sonoma Developmental Center y Proyecto Eldridge Renewal
Borrador del Informe de impacto ambiental



Para ver planes y descripciones más detallados de los usos propuestos de las estructuras, consulte las secciones 3 y 7.

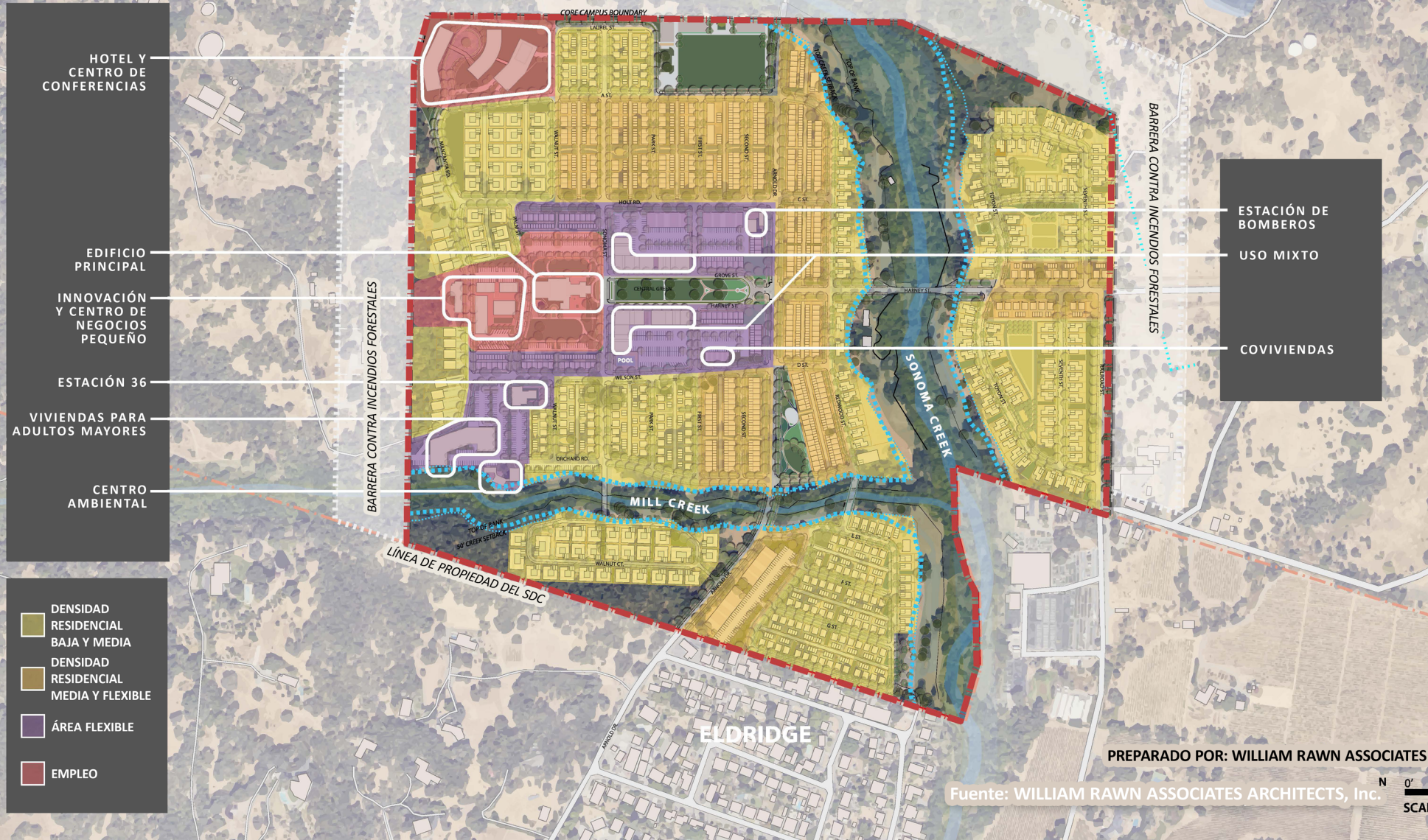


Figura 5:

Plan del área del Proyecto Eldridge Renewal

Plan específico del Sonoma Developmental Center y Proyecto Eldridge Renewal
 Borrador del Informe de impacto ambiental



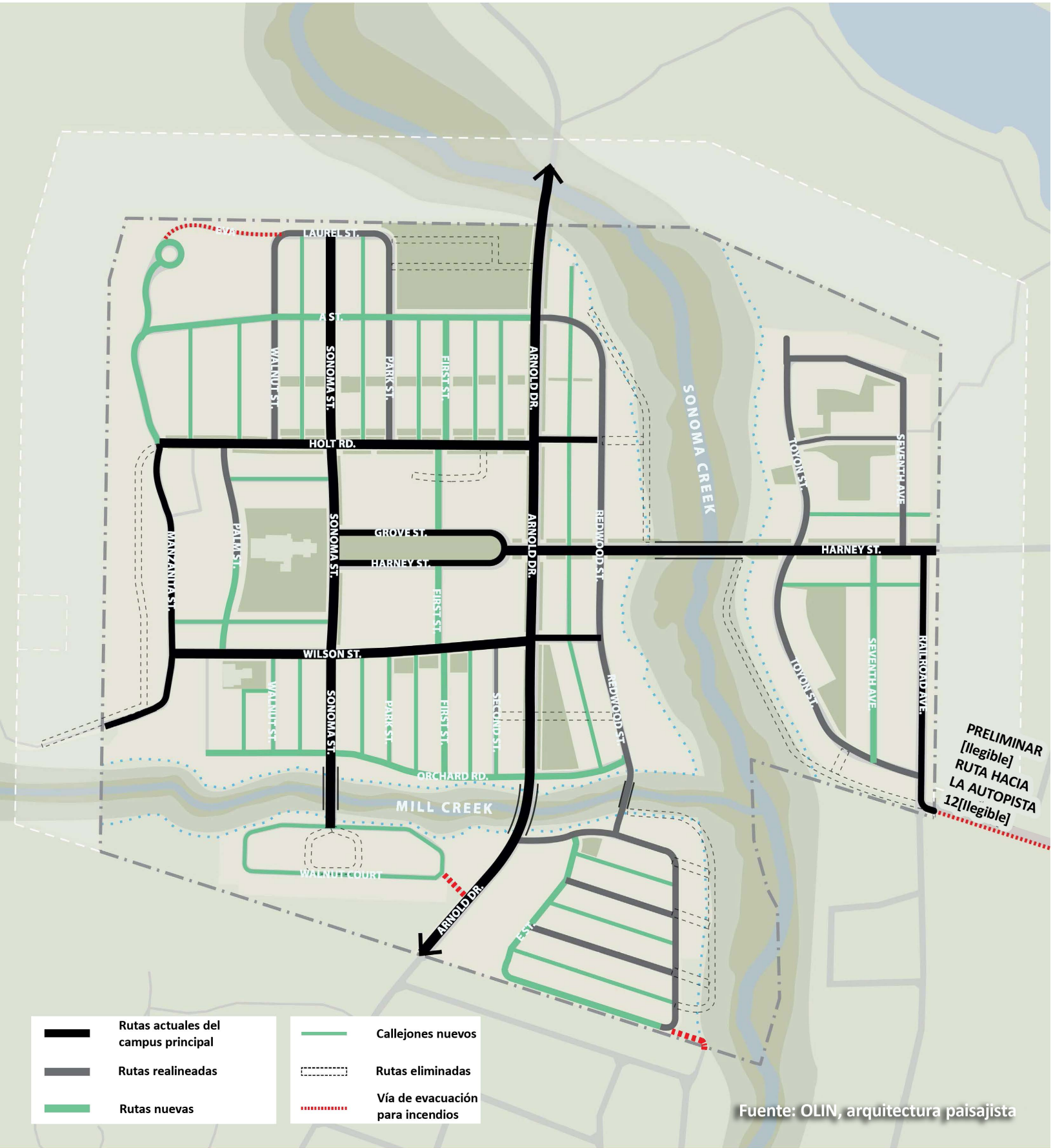


Figura 6:
Plan de circulación del Proyecto Eldridge Renewal

De la ordenanza 26-86-010:
En este capítulo, se autorizan todos los usos comerciales, industriales e institucionales. Se necesita un estacionamiento para bicicletas por cada cinco espacios de estacionamiento requerido para autos.

ESTACIONAMIENTO COMERCIAL REQUERIDO:
450 ESPACIOS
ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS REQUERIDO: 90 ESPACIOS



Figura 7:
Mejoras de la red de bicicletas del Proyecto Eldridge Renewal



Figura 8:
Red de distribución de agua

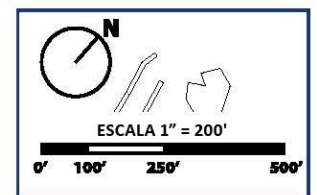
Plan específico del Sonoma Developmental Center y Proyecto Eldridge Renewal
Borrador del Informe de impacto ambiental





Figura 9:
Espacios abiertos y superficies previas

Plan específico del Sonoma Developmental Center y Proyecto Eldridge Renewal
Borrador del Informe de impacto ambiental





■ Barrera contra incendios forestales

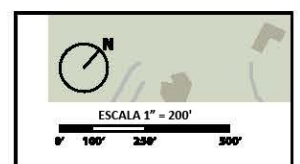
--- Margen de separación de la ribera

--- Margen de separación

Fuente: WILLIAM RAWN ASSOCIATES ARCHITECTS, Inc.

Figura 10: Margen de separación de Creek

Plan específico del Sonoma Developmental Center y Proyecto Eldridge Renewal
Borrador del Informe de impacto ambiental



Todos los árboles retirados y propuestos deben cumplir con la Ordenanza de Protección de Árboles del Condado, así como la Ordenanza de Protección del Roble del Valle.

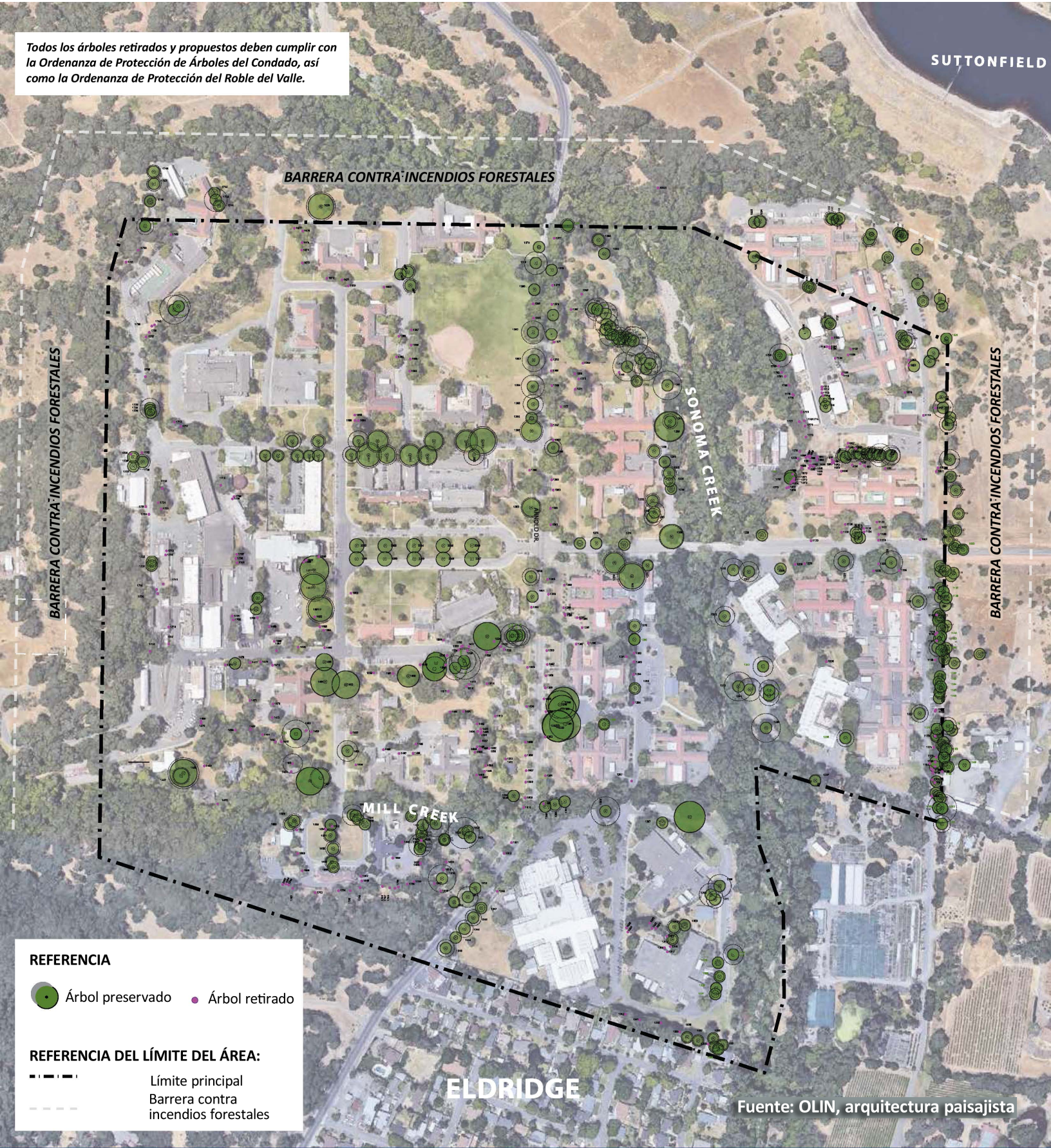


Figura 11:
Plan de protección de árboles

Plan específico del Sonoma Developmental Center y Proyecto Eldridge Renewal
Borrador del Informe de impacto ambiental



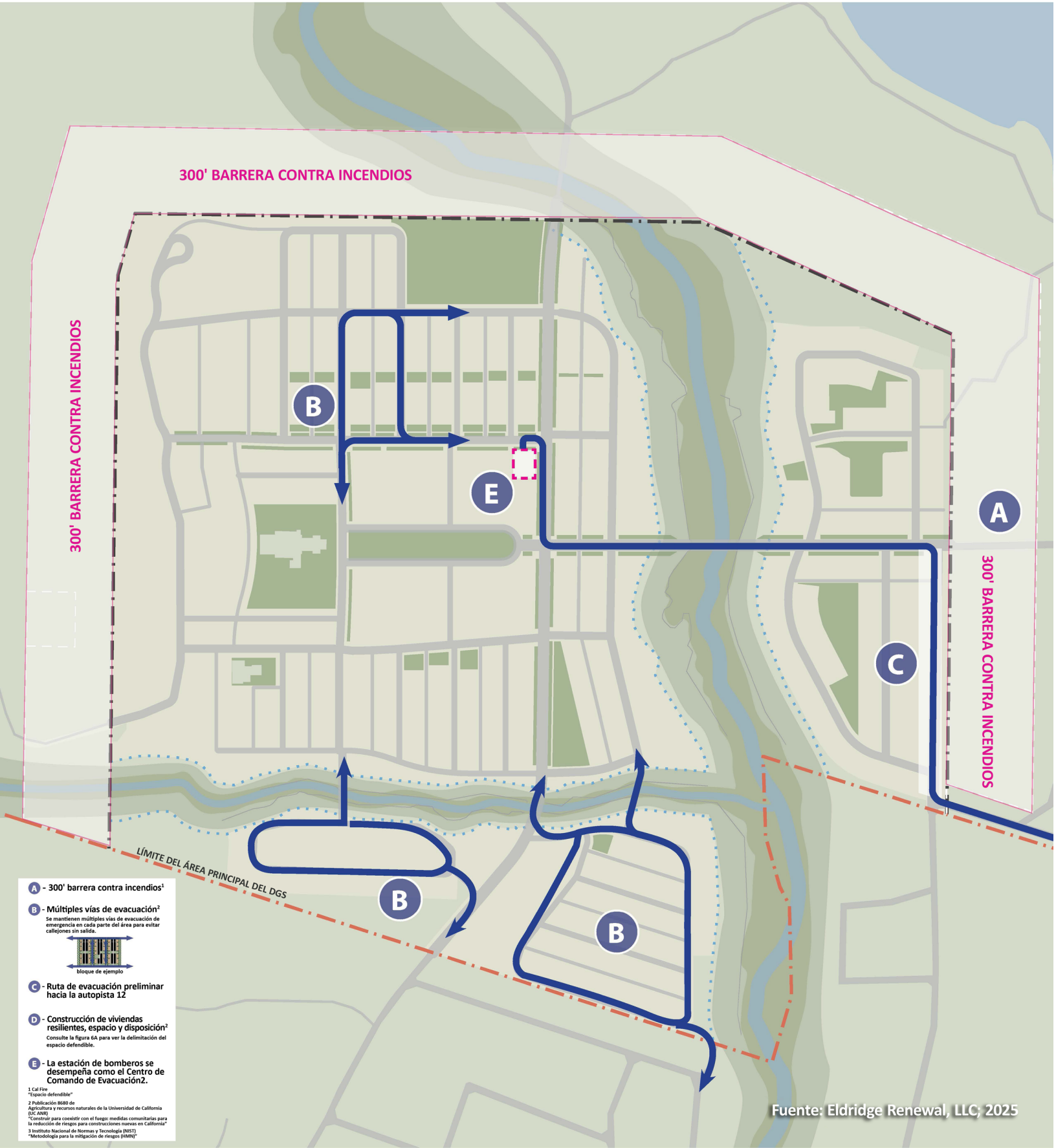
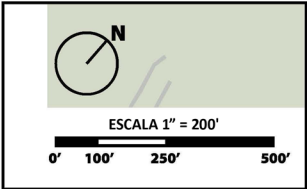


Figura 12:
Estrategia de resiliencia contra los incendios forestales

Plan específico del Sonoma Developmental Center y Proyecto Eldridge Renewal
Borrador del Informe de impacto ambiental



990 unidades de vivienda
(DU) totales
200 DU accesibles

FASE 1:
DE MARZO DE 2027 A
AGOSTO DE 2032

FASE 2:
DE AGOSTO DE 2030 A
FEBRERO DE 2035

SUTTONFIELD
LAKE

FASE 3:
DE FEBRERO DE 2033 A
AGOSTO DE 2036

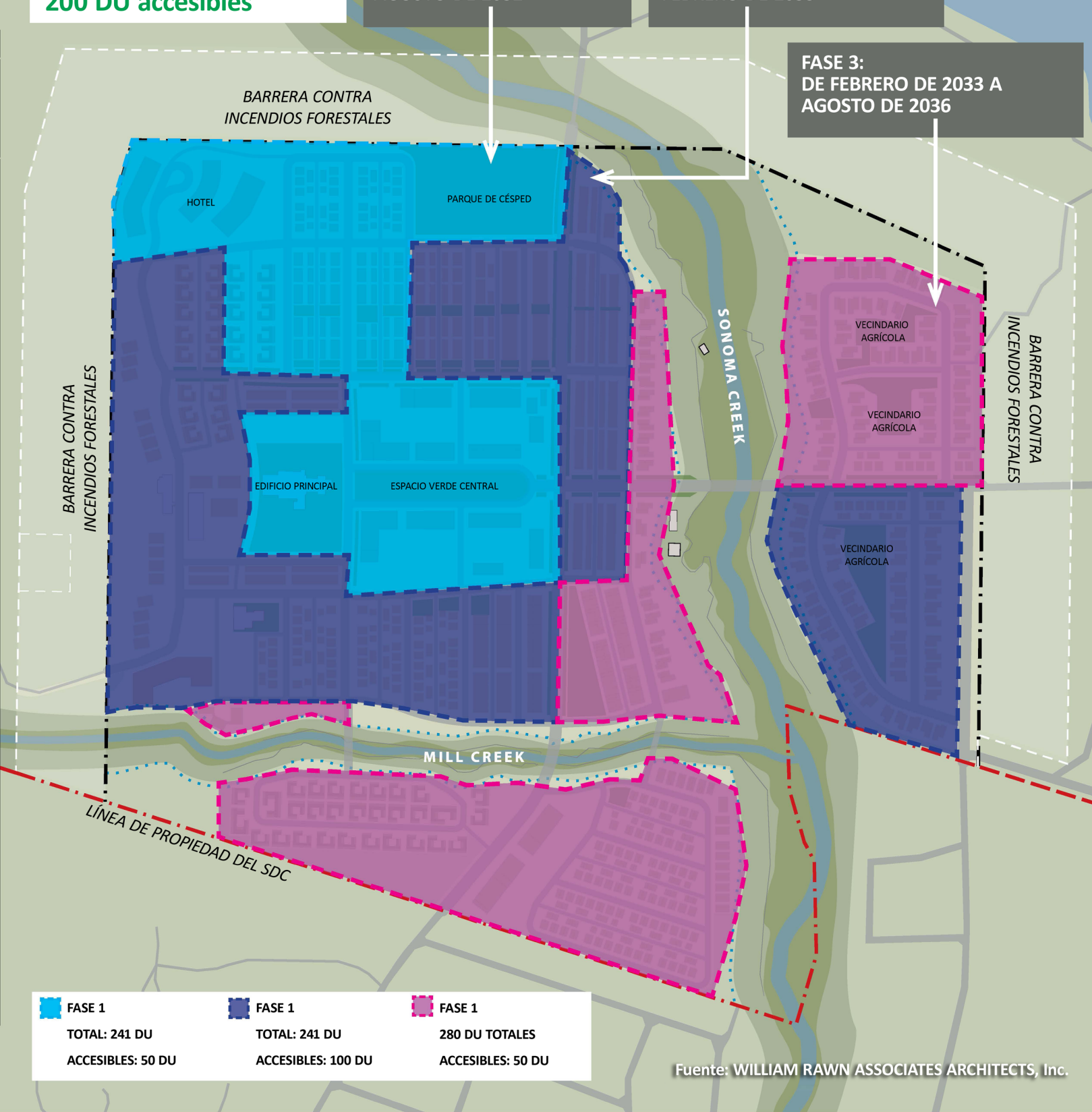


Figura 13:
Fases del proyecto