



# AVISO DE PREPARACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL Y REUNIÓN DEL ALCANCE PÚBLICO

2 de Agosto de 2021

<b>CASO AMBIENTAL N.º:</b>	ENV-2016-4064-EIR
<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	Proyecto Buena Vista
<b>SOLICITANTE DEL PROYECTO:</b>	S & R Partners, LLC
<b>DIRECCIÓN DEL PROYECTO:</b>	1251 North Spring St., 1030 – 1380 North Broadway Los Angeles, CA 90012
<b>ÁREA DEL PLAN COMUNITARIO:</b>	Central City North
<b>DISTRITO DEL CONSEJO:</b>	1 - Cedillo
<b>PERÍODO PARA COMENTARIOS DEL PÚBLICO</b>	2 de agosto de 2021 al 31 de agosto de 2021
<b>REUNIÓN DEL ALCANCE PÚBLICO</b>	Miércoles, 18 de agosto de 2021 de 5:30 p.m. a 7:30 p.m. Consulte la información adicional a continuación

La Ciudad de Los Ángeles (Ciudad) tiene la intención de preparar un Reporte de Impacto Ambiental (o EIR por sus siglas en inglés) para el propuesto Proyecto Buena Vista (Proyecto). En acuerdo con Sección 15082 de las Pautas del Acto de Calidad Ambiental de California (CEQA por sus siglas en inglés), la Ciudad ha preparado este Aviso de Preparación para dar información al público, residentes cercanos y propietarios, agencias responsables, y otras partes interesadas sobre el Proyecto y sus posibles efectos ambientales. El EIR será preparado por consultores externos bajo la supervisión del Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles.

La Ciudad solicita sus comentarios escritos en cuanto el alcance y contenido del EIR, incluyendo medidas de mitigar o alternativas para el proyecto para reducir los posibles impactos ambientales del Proyecto. Los comentarios deben ser entregados en escrito en acuerdo a las direcciones a continuación. Si usted representa una agencia pública, la Ciudad busca sus comentarios sobre el alcance y contenido de la información ambiental en el EIR que están relacionados con las responsabilidades estatutarias de su agencia en conexión al Proyecto. Su agencia puede necesitar el uso del EIR preparado por la Ciudad cuando se considere su permiso u otras aprobaciones para el Proyecto.

Una Junta Pública de Alcance se llevará a cabo para recopilar aportes sobre los tipos de temas ambientales que el EIR debería estudiar. Ninguna decisión sobre el Proyecto se hará durante las Junta Pública de Alcance. Detalles adicionales sobre el proyecto, información sobre la junta, e instrucciones para enviar sus comentarios públicos se encuentran a continuación.

## UBICACIÓN DEL PROYECTO Y USOS EXISTENTES EN EL SITIO:

El sitio del Proyecto de 8.08 hectáreas está ubicado en 1251 North Spring Street y 1030-1380 North Broadway, dentro del vecindario de Chinatown de Los Ángeles y en las cercanías del Centro de Los Angeles, Lincoln Heights, y el Estadio de los Dodgers/Elysian Park. El sitio del Proyecto consta del Número de Parcela del Asesor

(APN por sus siglas en inglés) 5414-016-002 y está ubicado al sureste de North Broadway al norte del área del Centro de Los Ángeles. La calle North Broadway bordea el límite noroeste del sitio del Proyecto, con varias áreas comerciales, escuelas, iglesias, espacios abiertos, y usos de suelo residenciales ubicados cruzando North Broadway desde el sitio del Proyecto. El límite sureste del límite entero del sitio del Proyecto se encuentra a lo largo de la Línea L (Gold) de Metro, seguido por el Parque Histórico Estatal de Los Ángeles. Figura 1, Ubicación Regional y Mapa Vecinal, identifica la ubicación regional y límites del sitio del Proyecto.

La parte sureste del sitio del Proyecto está en gran parte desarrollada con áreas pavimentadas y varias estructuras de solo un piso asociadas con las operaciones de Metro y las actividades relacionadas con el mantenimiento. La estrecha franja de terreno baldío en la sección central del sitio del Proyecto consta principalmente en terreno con poca vegetación, plataformas de concreto y vallas publicitarias. La parte norte del sitio del Proyecto se utiliza generalmente como estacionamiento de construcción y estacionamiento de autobuses con áreas inclinadas con vegetación e incluye vallas publicitarias, palmeras y cercas.

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

Todas las estructuras existentes en el sitio del Proyecto serán retiradas. El Proyecto propone un desarrollo de usos mixtos de usos comerciales y residenciales que consta de hasta 1,090,126 pies cuadrados del área de piso residencial (986 unidades de vivienda [du por sus siglas en inglés], incluyendo 200 unidades asequibles du); 15,000 pies cuadrados de usos minoristas que sirven el vecindario; 23,800 pies cuadrados de usos de restaurantes exteriores e interiores; y 116,263 pies cuadrados enrejados al aire libre/voladizos del edificio. El Proyecto incluiría hasta 1,128,926 pies cuadrados de área de piso de construcción en aproximadamente 342,817 pies cuadrados del sitio del Proyecto, resultando en un Coeficiente de Edificabilidad (FAR por sus siglas en inglés) de 3.29 incluyendo el enrejado de 116,263 pies cuadrados/voladizos del edificio, el FAR del Proyecto sería de 3.63. El Proyecto propuesto involucra la subdivisión del sitio, incluyendo los lotes principales de la "Parcela Sur", la "Parcela Norte," y lotes de espacio aéreo para propósitos residenciales y comerciales. Se prevé que la construcción se lleve a cabo en dos fases; Fase 1 para la Parcela Sur y la Fase 2 para la Parcela Norte. La Figura 2, ubicaciones de los edificios de la Parcela Norte y Sur muestran el arreglo de los edificios propuestos dentro de la Parcela Norte y Parcela Sur, y calles circundantes. La Figura 3, Plan Conceptual del Sitio, brinda una vista de arriba hacia abajo e identifica los varios edificios propuestos en el Sitio del Proyecto.

**Parcela Sur:** La Parcela Sur va a incluir 631 du y 15,800 pies cuadrados (pc) de restaurante, 10,000 pc de usos minoristas con tres niveles de garaje de estacionamiento ubicado bajo piso de North Broadway. Construido sobre el garaje estacionamiento a la elevación de North Broadway está el Podio de seis pisos (105 pies de alto); el Edificio 1 de 26 pisos (347 pies de alto); y el Edificio 2 de 22 pisos (304 pies de alto). La Parcela Sur va a incluir 56,399 pc de espacio abierto común, con 31,288 pc disponibles al público. La Parcela Sur va a incluir escaleras de subida con una área de aterrizaje y mesas al aire libre para conectar el sitio del Proyecto con la propiedad de Capitol Mill al sur. Un patio verde para aptitud física será ubicado cerca del Edificio 1, con cuatro patios adicionales dando frente al Parque Histórico Estatal de Los Ángeles. Características adicionales del exterior incluyeran el enrejado/áreas de voladizo del edificio (por ejemplo, extensiones del edificio sobre áreas para peatones y para sentarse), y un paseo peatonal que conectara las áreas de patio, y será parcialmente cubierto por el voladizo del edificio para brindar sombra.

**Parcela Norte:** La Parcela Norte va a incluir 355 du y 8,000 pc de restaurante, y 5,000 pc de usos minoristas, con tres niveles de garaje de estacionamiento ubicados bajo grado de North Broadway. Construido sobre el garaje de estacionamiento a la elevación de North Broadway está el bloque de usos minoristas de tres pisos (73 pies de alto); el Edificio de Patio de seis pisos (109 pies de alto); al Edificio Norte de 15 pisos (212 pies y 8 pulgadas de alto); y el Podio de dos pisos (56 pies y 4 pulgadas de alto). La Parcela Norte va a incluir 45,191 pc de espacio abierto común, con 37,776 pc disponibles al público. La Parcela Norte incluyera una terraza con comedor estilo jardín, jardines de compras publico, jardín de plaza pública y kioscos, enrejados de paisaje, asientos y con jardineras elevadas asociadas. Los edificios en la Parcela Norte usarán grandes estructuras de enrejados de paisaje para permitir plantadores que crezcan arriba y sobre la plataforma de vista al Parque Histórico Estatal de Los Ángeles y también la terraza de amenidades en la azotea para brinda sombra a las áreas exteriores. Los usos de suelo del Proyecto están resumidos en Tabla 1.

**Tabla 1: Usos Propuestos**

Usos de Suelo	Descripción	Tamaño Aproximado (Pies Cuadrados)
<b>Parcela Sur</b>		
Residencial	631 du	706,854
Restaurante		15,800
Usos Minoristas		10,000
<i>Total Área de Suelo del Proyecto de la Parcela Sur</i>		732,654
Enrejados Voladizos/Balcones		51,134
<i>Total Área del Proyecto de Parcela Sur</i>		783,788
<b>Parcela Norte</b>		
Residencial	355 du	383,272
Restaurante		8,000
Usos Minoristas		5,000
<i>Área Total de Suelo del Proyecto Parcela Norte</i>		396,272
Enrejados Voladizos/Balcones		65,129
<i>Área Total del Proyecto de la Parcela Norte</i>		461,401
<b>Total del Sitio del Proyecto</b>		
Total de Residencial	986 du	1,090,126
Total de Restaurantes		23,800
Total de Tiendas Minoristas		15,000
<b>Área Total de Suelo del Proyecto</b>		1,128,926
Enrejados Voladizos Totales/Balcones		116,263
<b>Área Total del Proyecto</b>		<b>1,245,189</b>
pc pies cuadrados; (du por sus siglas en Inglés) unidades de vivienda		

**Espacio Verde Central:** El Proyecto va incluir un espacio verde jardinero en la porción central del sitio del Proyecto para brindar una nueva amenidad pública para mostrar las vistas de las áreas alrededor al sureste del sitio del Proyecto. El área de espacio abierto que conecta la Parcela Sur y Norte serán revegetadas con árboles nativos y vegetación sotobosque. Una pasarela pública conectará la Parcela Sur y Norte.

**ACCIONES SOLICITADAS:** El Aplicante del Proyecto está solicitando los siguientes permisos de la Ciudad de Los Ángeles:

- Una Enmienda al Plan General para cambiar la designación del uso de suelo del sitio del Proyecto de Industrial Ligero a Comercial Regional;
- Un Cambio de Zona para cambiar la zonificación del Proyecto de MR2 a C2;
- Un cambio al Distrito de Altura de Distrito de Altura 1 al Distrito de Altura 2D;
- La Determinación del Administrador de Zonificación para permitir altura de edificio más alta que la altura máxima por lo más permitido bajo la provisión de Altura Transicional en la Sección de LAMC 12.21.1.A.10 de 33 pies a 61 pies. En la Parcela Sur, la altura de el edificio propuesto son 347 pies y 8 pulgadas en el Edificio 1, 304 pies en Edificio 2, y 105 pies en el Podio, y la Parcela Norte, las alturas propuestas son de 73 pies en el Bloque de Tienda Minoristas, 109 pies en el Edificio del Patio, 56 pies

y 4 pulgadas en el Podio y 212 pies y 8 pulgadas en el Edificio Norte. Consistentes con la Sección 12.03 de LAMC, estas alturas son medidas desde el punto más bajo del piso en medio del edificio y una línea a 5 pies de una pared exterior del edificio, hasta el punto más alto de elevación del edificio o estructura de cada parcela;

Un Ajuste del Administrador de Zonificación para reducir los requisitos de retraso:

- Para la Parcela Sur, para el Podio en L-3 hasta L-5, para permitir un retraso de 13.6 pies en lugar del requerido de 17 pies en la línea de lote de retaguardia; y por una porción del Edificio 2 al L-1 hasta L-22, para permitir un retraso de 19 pies en lugar de el requerido de 20 pies de la línea del lote de retaguardia;
  - Para la Parcela Norte, para el Edificio de Patio de P-2 hasta L-5, para permitir un retraso de 16 pies en lugar de los requeridos 19 pies en la línea de lote de retaguardia; y para el Edificio Norte de P-2 hasta L-14, para permitir 16 pies de retraso en lugar de los requeridos 20 pies en la línea del lote de retaguardia.
- Conforme a la Sección 16.05 del LAMC, la Revisión del Plan de Sitio para el desarrollo de más de 50 unidades de vivienda;
  - Un Mapa del Tracto Tentativo de Inversión (VTTM 74548) que involucra la dedicación de una tira de tres pies de ancho a lo largo North Broadway para la Ciudad (resultando en 342,817 pies cuadrados o una superficie de neta de 7.87 hectáreas del Sitio del Proyecto) y una subdivisión del sitio del Proyecto a dos lotes maestros y lotes de espacio aéreo para propósitos residenciales y condominios comerciales;
  - Una aprobación de Ruta de Transporte;
  - Un Acuerdo de Desarrollo;
  - Certificación del Reporte de Impacto Ambiental; y
  - Aprobaciones Adicionales y permisos del Departamento de Edificación y Seguridad y Obras Públicas (y otras agencias municipales) para las actividades de construcción del Proyecto incluyendo; pero no limitado a: demolición, excavación, puntales, nivelación, fundación, mejoramientos interiores y en edificio, y mejoramientos de baqueta y al bordillo/cuneta a lo largo de North Broadway.
  - Otros permisos discrecionales y ministeriales y aprobaciones que pueden ser consideradas necesarias, pero limitadas a, permisos de cierre de calle temporario, permisos de nivelación, permisos de excavación, permisos de fundación, permisos de construcción, y permisos de señalamiento.

**POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO:** Basado en el Estudio Inicial, el Proyecto puede posiblemente tener significativos impactos ambientales en las siguientes áreas Calidad del Aire; Recursos Culturales, energía, Suelo y Geología; Emisiones de Gases de Efecto Invernadero; Peligros y Material Peligroso; Hidrología y Calidad de Agua; Uso de Suelo y Planeación; Ruido; Vivienda y Población; Servicios Públicos (fuego, policía, librerías); Transporte; Recursos Culturales de Tribal, y Sistemas de Servicio y Utilidades. El sitio del Proyecto está incluido en una lista de sitios materiales peligrosos compilado de conformidad a la Lista de Corteza (por ejemplo Sección de Código Gubernamental 65962.5) Estos posibles efectos serán analizados en el Borrador del Reporte de Impacto Ambiental (EIR por sus siglas en inglés).

**HISTORIA DEL DESARROLLO DEL PROYECTO:** E; 6 de noviembre de 2017, la Ciudad publicó una Nota de Preparación (NOP por sus siglas en inglés) y Estudio Inicial para un proyecto diferente en este sitio llamado el proyecto de Elysian Park Lofts. La Ciudad no procedió con ese EIR. Esta actual NOP es para un proyecto totalmente nuevo en este sitio, que indica que el aplicante es resultado del aporte de la comunidad y comentarios sobre el proyecto previo.

**JUNTA DE ALCANCE PÚBLICO:** Una Junta de Alcance Público será organizada sobre internet usando la plataforma Zoom, para compartir información sobre el Proyecto y el proceso de reviso ambiental. Personal de la Ciudad, consultantes ambientales y representantes del proyecto estarán disponibles durante la cita que empieza con una presentación. Después de que la Junta de Alcance Publico se acabe, una copia de la presentación grabada será publicada en el sitio web del Departamento en:

<https://planning.lacity.org/development-services/eir>. La Ciudad fomenta que todos los individuos interesados y organizaciones atiendan esta junta. Una página separada con más detalles de instrucción está incluida en esta comunicación(x). Ninguna decisión sobre el Proyecto será tomada en la Junta de Alcance Público. Una audiencia pública separada para la solicitud de títulos por el Código Municipal será programada después de que se complete el EIR. El día, tiempo, y ubicación virtual de la Junta de Alcance Público son las siguientes:

**Fecha:** 18 de Agosto  
**Hora:** 5:30 p.m. – 7:30 p.m.  
**Lugar Virtual :** Visite <https://planning-lacity-org.zoom.us/j/89563846893> o puede participar llamando por teléfono: +1 669 900 9128 o +1 213 338 8477, y cuando le indique, ingrese el ID del Webinar 895 6384 6893, seguido por #. Cuando se le indique ingresar su ID de participante, por favor oprime #.

**REVISIÓN DE EXPEDIENTE Y COMENTARIOS:** El Departamento de Planeación reconoce que el COVID-19 constituye una situación sin precedentes, y, habiendo estado identificado como un servicio esencial, la Ciudad continúa trabajando y respondiendo a todas las consultas perteneciendo a nuestro esfuerzo en marcha para procesar aplicación de titulación. Como resultado de la Orden “Más Seguros en Casa” emitida el 19 de marzo de 2020, los medios para acceder materiales relacionados con el proyecto en persona serán limitados. Con ese fin, el Departamento de Planeación asegurará que todas las partes interesadas buscando información sobre el Proyecto tendrán acceso. Una copia de este aviso y el Estudio Inicial preparado para el Proyecto pueden ser vistos en el expediente ambiental o en línea web en <https://planning.lacity.org/development-services/eir>. El expediente ambiental está disponible para revisión pública en Suite 1350, 221 North Figueroa Street, en el Departamento de Planeación, de la Ciudad de Los Angeles, Los Angeles, CA 90012, durante horas de oficina de lunes a viernes, de 9:00 a.m. - 4:00 p.m. Por favor contacte al Planeador del Personal listado abajo para programar una cita.

La Ciudad considerará todos los comentarios escritos sobre los impactos posibles del Proyecto propuesto. El Proyecto y cualquier asunto serán fomentados en el EIR. Si usted desea dar comentarios, por favor haga referencia al Número de Caso Ambiental previsto arriba, y entregar en escrito antes de la 4:00 pm, martes, 31 de agosto, Por favor dirija sus comentarios a:

**Correo:** Polonia Majas  
City of Los Angeles, Department of City Planning  
221 North Figueroa Street, Suite 1350  
Los Angeles, CA 90012  
**Correo Electrónico:** [polonia.majas@lacity.org](mailto:polonia.majas@lacity.org)

**ACOMODACIONES:** Como una entidad cubierta bajo el Título II del Acto de Americanos con Discapacidades, la Ciudad de Los Ángeles no discrimina en la base de discapacidad. Interpretación de lenguaje de señas, dispositivos para asistir a escuchar, u otros apoyos de asistir y/o servicios pueden ser disponibles por solicitud. Otros servicios, como traducción de inglés a otros lenguajes, también puede ser disponible por solicitud escrita por lo menos siete (7) días de trabajo avanzado al: [per.planning@lacity.org](mailto:per.planning@lacity.org). Por favor asegúrese de identificar el lenguaje que necesita traducido e indicar en la solicitud si el servicio es oral o escrito. Si la traducción de un documento escrito es solicitada, por favor incluya el documento que quiere traducir en su correo electrónico.

VINCENT P. BERTONI, AICP  
Director of Planning

  
Polonia Majas

Sección de Proyectos Mayores  
Departamento de planeación de la Ciudad de Los Angeles  
213-847-3625

**Adjuntos:**

Mapa del Proyecto

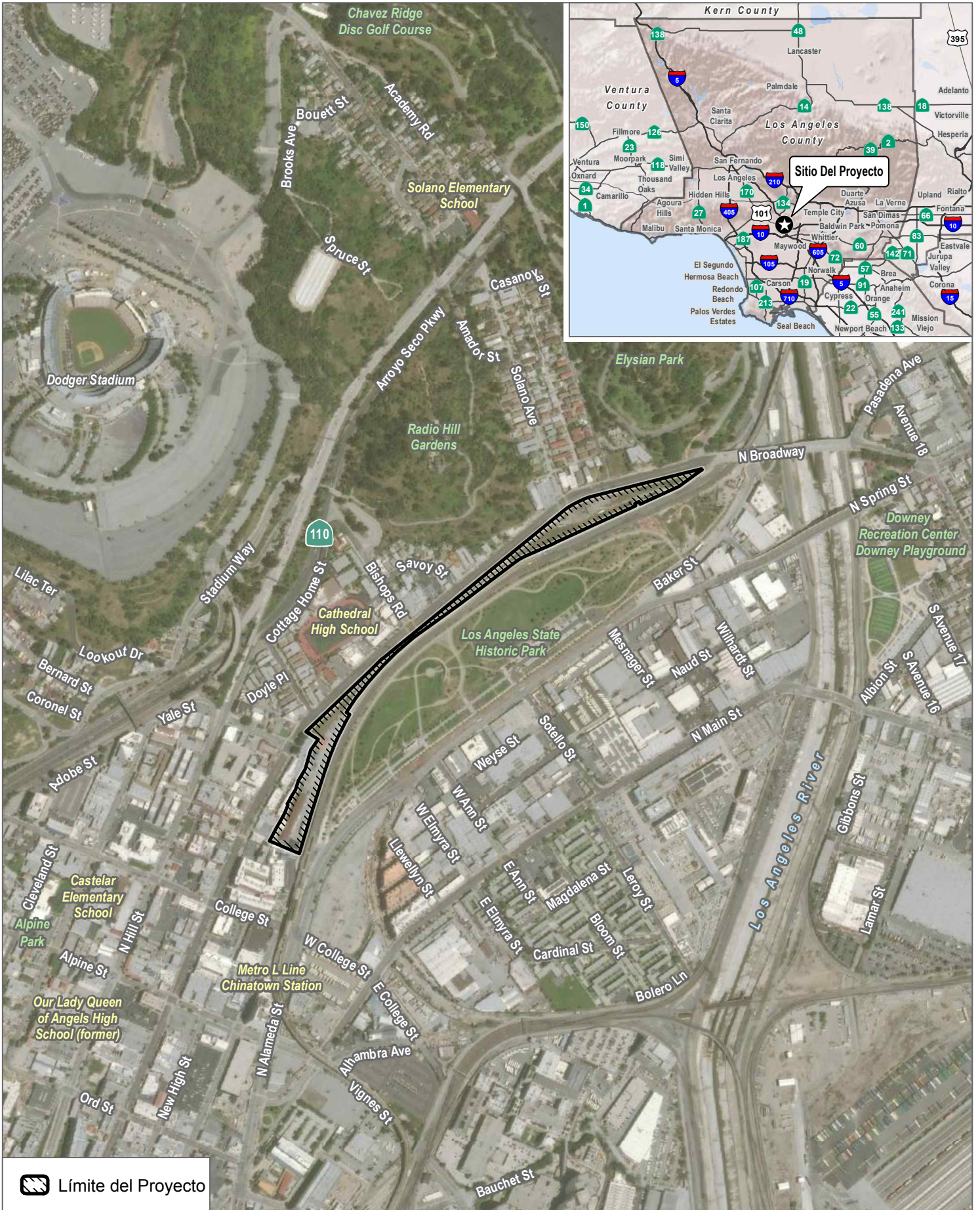
Plan del sitio (Nivel 1 del podio)

Plan conceptual del sitio

Instrucciones de Zoom (Junta Virtual)

***Puede obtener información en Español acerca de esta junta llamando al (213) 847-3625.***



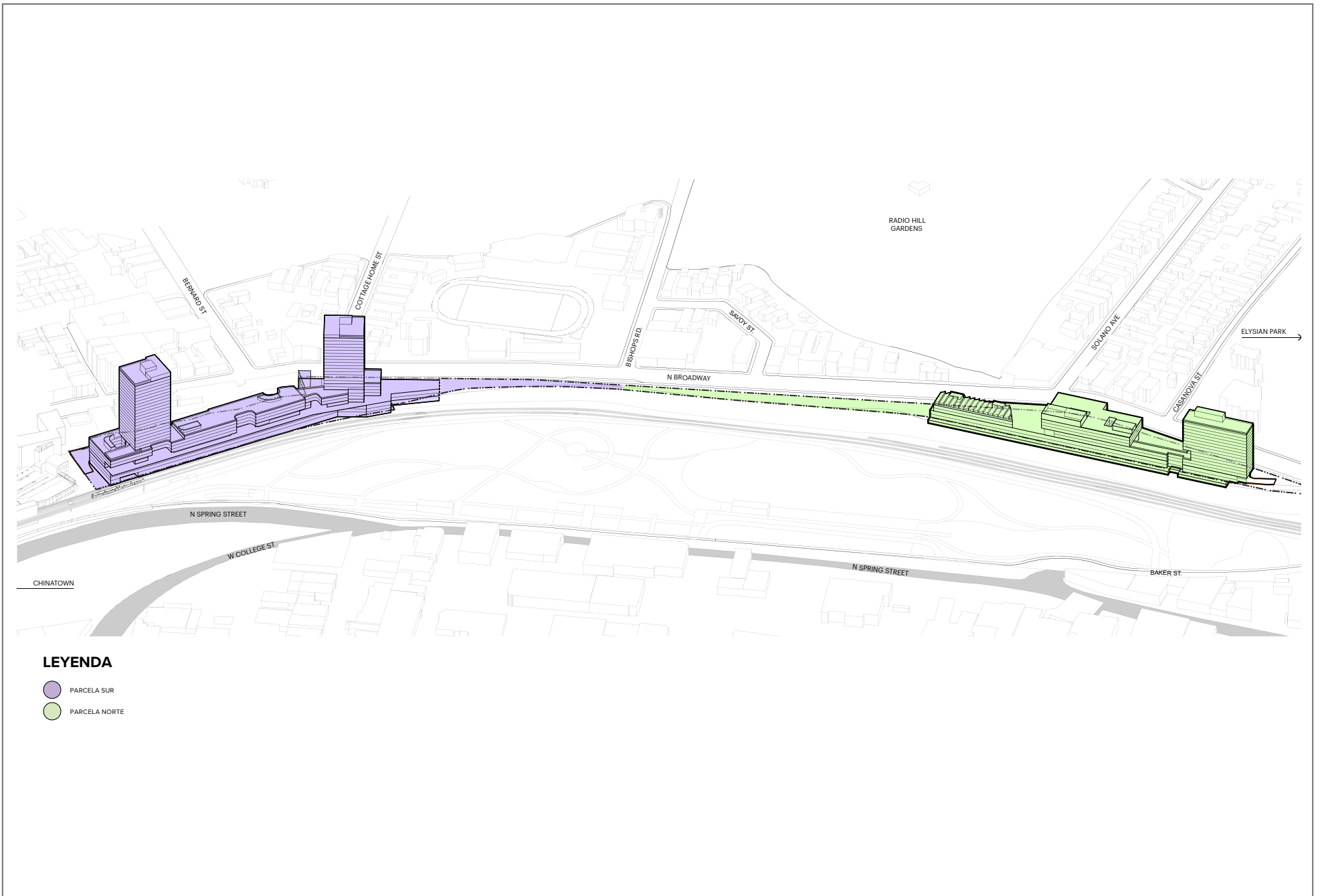


SOURCE: Esri and Digital Globe, Open Street Map 2019



**FIGURA 1**  
**Mapa de Ubicación Regional y Alrededores**

Aviso de Preparación del Proyecto Buena Vista



SOURCE: RCH Studios 2021

**FIGURA 2**  
 Ubicaciones de las Parcelas Norte y Sur del Edificio  
 Aviso de Preparación del Proyecto Buena Vista





SOURCE: RCH Studios 2021

FIGURA 3

Plano Conceptual del Sitio

Aviso de Preparación del Proyecto Buena Vista

**DEPARTMENT OF  
CITY PLANNING**

COMMISSION OFFICE  
(213) 978-1300

CITY PLANNING COMMISSION

SAMANTHA MILLMAN  
PRESIDENT

CAROLINE CHOE  
VICE-PRESIDENT

HELEN LEUNG  
KAREN MACK

DANA M. PERLMAN  
YVETTE LOPEZ-LEDESMA  
JENNA HORNSTOCK  
RENEE DAKE WILSON  
VACANT

**CITY OF LOS ANGELES  
CALIFORNIA**



ERIC GARCETTI  
MAYOR

**EXECUTIVE OFFICES**

200 N. SPRING STREET, ROOM 525  
LOS ANGELES, CA 90012-4801  
(213) 978-1271

VINCENT P. BERTONI, AICP  
DIRECTOR

KEVIN J. KELLER, AICP  
EXECUTIVE OFFICER

SHANA M.M. BONSTIN  
DEPUTY DIRECTOR

ARTHI L. VARMA, AICP  
DEPUTY DIRECTOR

LISA M. WEBBER, AICP  
DEPUTY DIRECTOR

VACANT  
DEPUTY DIRECTOR

**RE: Instrucciones para la Junta de Zoom para la Junta de Alcance para el Proyecto de Buena Vista - 1251 North Spring Street, 1030-1380 North Broadway (Caso Nu. ENV-2016-4064-EIR)**

**Como participar en la Junta Virtual de Alcance Público**

Gracias por participar en la Junta Virtual de Alcance Público. En esta junta usted va a aprender sobre el Proyecto Buena Vista (ENV-2016-4064-EIR) y tener la oportunidad para preguntar sus preguntas sobre el Proyecto y también proporcionar su aporte como cuáles temas ambientales el Reporte de Impacto Ambiental debería estudiar el Proyecto. Para esta Junta Virtual de Alcance Público se va a usar Zoom como plataforma virtual. Para participar usted necesitará acceso a una computadora/tableta, teléfono o smartphone. Por favor siga las instrucciones a continuación para participar.

- 1) Entre a la junta por computadora, tableta o smartphone. Puede usar el link en este Aviso de Preparación o por Zoom.us e ingresar Webinar ID 895 6384 6893.
- 2) O puede participar llamando por teléfono: marque US +1 669 900 9128 or +1 213 338 8477, y cuando le indique, ingrese el ID del Webinar seguido por #. Cuando se le indique ingrese su ID de participante, por favor oprime #. (Por favor tome nota que canales de interpretación en lenguajes de español y chino solo pueden ser accedidos por la plataforma de línea web o por computadora/tableta o smartphone.)
- 3) Escuche la presentación. (Si está participando por plataforma de línea web o por computadora/tableta o smartphone, para escuchar en Español o Chino, usted puede hacer click en el botón de 'Interpretación' y seleccionar el lenguaje de su antojo.)
- 4) Hacer Preguntas: Cuando se acabe la presentación, levante su mano (u oprima \*9 en su teléfono). Personal llamarán a cada persona que quiera hablar y se reactivará el sonido por la duración de su comentario o pregunta.
- 5) Dar Comentario Público después de la junta al personal del Departamento de Planeación a través de correo electrónico o correo regular. Por favor siga las instrucciones en el Aviso de Preparación.

**Nota:** Si está experimentando dificultades técnicas durante la junta: Haga clic en el botón para levantar su mano (si está usando una computadora) u oprima \*9 si está usando teléfono.