



# NOTICE OF PREPARATION OF ENVIRONMENTAL IMPACT REPORT AND PUBLIC SCOPING MEETING

**1 de junio de 2022**

***Puede obtener información en español acerca de esta junta llamando al (213) 847-3637.***

<b>NÚMERO DE FOLIO MEDIOAMBIENTAL:</b>	ENV-2017-575-EIR
<b>NOMBRE DE PROYECTO:</b>	Panorama City Center
<b>SOLICITANTE DEL PROYECTO:</b>	Primestor CFIC/CG, LLC
<b>DIRECCIÓN DEL PROYECTO:</b>	8309, 8333, 8339, 8353, 8363, 8389, 8401, 8403, 8405, 8409, 8415, 8419, 8425, 8431, 8433, 8435, 8437, N. Van Nuys Boulevard: 14520, 14550, 14610, 14612, 14614, 14616, 14634, W. Chase Street: 14525, 14601, 14641, 14645 W. Roscoe Boulevard: and 8444 N. Tobias Avenue, Panorama City, Los Angeles, CA 91402
<b>ÁREA DE PLAN COMUNITARIO</b>	Mission Hills – Panorama City – North Hills
<b>CONSEJO DISTRITAL:</b>	6 – Martinez
<b>PERÍODO DE COMENTARIOS PÚBLICOS:</b>	1 de junio de 2022 –1 de julio 2022
<b>REUNIÓN DE ALCANCE</b>	16 de Junio, 2022, 5:00 P.M. - 7:00 P.M. Ver información adicional a continuación.

La Ciudad de Los Angeles (Ciudad) tiene la intención de preparar un Informe de Impacto Ambiental para el Proyecto propuesto para “Panorama City Center” (Proyecto). De acuerdo con la Sección 15082 de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), la Ciudad ha preparado este Aviso de Preparación (NOP) para brindar al público, residentes cercanos y dueños de propiedades, agencias responsables y otras partes interesadas la información relativa al Proyecto y sus potenciales efectos medioambientales. 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 por escrito relativos al alcance y contenidos del EIR, incluyendo medidas de mitigación o alternativas al proyecto para reducir los impactos potenciales medioambientales del Proyecto. Los comentarios deben ser enviados por escrito de acuerdo con las instrucciones a continuación. Si representa a una agencia pública, la Ciudad busca comentarios por escrito respecto del alcance y el contenido de la información medioambiental en el EIR que son pertinentes a las responsabilidades legales de su agencia en relación con el Proyecto. Su agencia puede necesitar usar el EIR preparado por la Ciudad cuando considere su permiso u otra aprobación para el Proyecto.

Se llevará a cabo una Reunión Pública de Alcance para recibir opinión respecto de los temas medioambientales que el EIR debería estudiar. No se tomarán decisiones sobre el Proyecto en la Reunión Pública de Alcance. Los detalles adicionales del proyecto, información de la reunión e instrucciones para comentario público se enumeran a continuación.

**UBICACIÓN DEL PROYECTO Y USOS EXISTENTES EN EL SITIO:** El sitio del proyecto contiene aproximadamente 863,922 pies cuadrados brutos (19.83 acres) de área de lote y en general limita con Chase Street al norte, Van Nuys Boulevard al este, Roscoe Boulevard al sur y Tobias Avenue al oeste. El sitio del proyecto se identifica con las direcciones de calles identificadas anteriormente y con los Números de Parcelas Tasadas (APN): 2638-038-002, 2638-038-016 y 2638-038-017.

El sitio del proyecto no está incluido en la lista de sitios de materiales peligrosos compilada conforme al artículo 65962.5 del California. (Ver Mapa de Ubicación del Proyecto adjunto)

Actualmente, el sitio del proyecto está mejorado con un centro de ventas minorista de 142,948 pies cuadrados (Panorama Mall), dos restaurantes que totalizan 11,812 pies cuadrados, una tienda de venta minorista de 165,000 (Walmart) y superficie asociada para estacionamiento. Ver tabla 1, usos existentes, a continuación.

### Usos existentes

Usos existentes	Tamaño
Panorama Mall	142,948 sf
Walmart	165,000 sf
Restaurant	8,625 sf
Restaurante de comida rápida	3,187 sf
<b>ÁREA DE SUELO TOTAL DESARROLLADA <sup>a</sup></b>	<b>319,760 pies cuadrados</b>
<b>Relación de área de suelo</b>	<b>0.37: 1</b>
<i>sf = pies cuadrados</i> <i>a Los pies cuadrados se calculan conforme a la definición de LAMC del área de suelo a los efectos de calcular la FAR. De acuerdo con el artículo 12.03 de LAMC, el área de suelo se define como “[e]l área en pies cuadrados confinada dentro de las paredes exteriores de un edificio, pero no incluye el área de lo siguiente: paredes exteriores, escaleras, ejes, salas que albergan equipo o maquinaria para la operación de los edificios, áreas de estacionamiento con los accesos y rampas asociados, espacio para aterrizaje y guardado de helicópteros, y áreas de almacenamiento subterráneas”.</i> <i>Fuente: DLR Group, mayo 2022.</i>	

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** El Proyecto incluirá la demolición del Panorama Mall, los dos restaurantes de comida rápida, un edificio de ventas minorista Walmart, y el estacionamiento de superficie asociado y la nueva construcción de un proyecto de uso mixto que cuenta con 5,187,006 pies cuadrados de desarrollo, lo que incluye hasta 3,544 unidades de vivienda para residencias multifamiliares (3,965,106 pies cuadrados), 389,000 pies cuadrados para ventas comerciales minoristas (lo que incluye 355,000 pies cuadrados de espacio para ventas minoristas y 34,000 pies cuadrados de espacio para gimnasio), 84,800 pies cuadrados para restaurantes, 155,000 pies cuadrados para entretenimiento (lo que incluye 75,000 pies cuadrados de espacio para un estudio de grabación/filmación, y 50,000 pies cuadrados para cines), 479,300 pies cuadrados para oficinas (lo que incluye 194,800 pies cuadrados de oficinas generales y 284,500 pies cuadrados de consultorios médicos), y hasta 120 habitaciones de hotel (113,800 pies cuadrados) (“Proyecto”). El Proyecto incluirá una altura máxima de edificación de 30 pisos, que no excederán los 350 pies. El Proyecto incluirá al menos dos niveles de estacionamiento subterráneo con una profundidad de 25 pies por debajo de la superficie de grado, que requerirá la exportación de aproximadamente hasta 581,389 yardas cúbicas (“cy”) de suelo. El Proyecto se realizará en hasta cuatro fases, a completarse en el transcurso de 20 años y estará en total funcionamiento para 2043. El Proyecto incluirá un Plan Específico que brindará estándares de desarrollo específicos para el Proyecto. La FAR para el proyecto será de 6:1 conforme al Plan Específico propuesto. Ver Tabla 2, Resumen del desarrollo del proyecto propuesto a continuación.

## Resumen del desarrollo del proyecto propuesto

Usos del terreno	Área de suelo (pies cuadrados)/ Unidades	FAR
<b>Residencial</b>		
Multifamiliar	3,965,106 sf / 3,544 DU	4.58: 1
<b>Ventas minoristas</b>		
Walmart (existente)	165,000	0.45:1
Tiendas minoristas	190,000	
Gimnasio	34,000	
<b>Superficie para ventas minoristas total</b>	<b>389,000</b>	
<b>Alimentos y bebidas</b>		
Restaurante	36,480	0.10:1
Comida rápida	24,320	
Patio de comidas	24,000	
<b>Subtotal para alimentos y bebidas</b>	<b>84,800</b>	
<b>Entretenimiento</b>		
Espacio para eventos/Salón de banquetes/Museo <sup>b</sup>	75,000	0.18:1
Cine	50,000 (2,300 butacas)	
Estudio de grabación/filmación	30,000	
<b>Subtotal para entretenimiento</b>	<b>155,000</b>	
<b>Oficina</b>		
Oficinas generales	194,800	0.23:1
<b>Subtotal oficinas</b>	<b>194,800</b>	
<b>Médicos</b>		
Consultorios/clínicas médicos	284,500	0.33:1
<b>Hotelería</b>		
Hotel	113,800 sf / 120 DU	0.13:1
<b>TOTAL</b>	<b>5,187,006</b>	<b>6:1</b>

*Notas: sf = pies cuadrados; DU = Unidades de vivienda*  
<sup>a</sup> La descripción del uso del terreno en esta tabla y el subconjunto de usos del terreno dentro de una categoría amplia de uso del terreno se ofrecen con fines descriptivos y tienen la intención de brindar un análisis conservador con respecto a la evaluación de los impactos ambientales del desarrollo máximo permitido conforme al Plan Específico. Se anticipa que el rango de usos del terreno analizado en el EIR incluirá la flexibilidad del Solicitante en el intercambio de ciertos usos del terreno por otros dentro de los parámetros de los impactos ambientales divulgados en este EIR.  
<sup>b</sup> Donde se agrupen de manera intercambiable múltiples usos, el análisis de impacto considerará los usos que tengan un mayor impacto según se aplique a cada tema medioambiental.  
Fuente: DLR Group, mayo 2022.

**ACCIONES SOLICITADAS:** Las aprobaciones requeridas para el desarrollo del Proyecto Propuesto pueden incluir, entre otras, las siguientes:

- **Cambio de zonificación:** Conforme a los artículos 12.32 F y 12.32 Q del LAMC, un cambio de zonificación de [Q]C2-2D-CDO y [Q]P-2D-CDO a C2-2-SP.
- **Cambio en el distrito de altura:** Conforme al artículo 12.32 F del LAMC, un cambio en el distrito de altura de 2D a 2.
- **Plan Específico:** Conforme al artículo 11.5.7 del LAMC, establecimiento del Plan Específico de Panorama para usos permitidos y estándares de desarrollo para el Sitio.
- **Enmienda a los límites de CDO:** Conforme a los artículos 13.08 y 12.32 S del LAMC, una modificación a los límites del CDO existente para excluir el sitio del proyecto.

- **Mapa de tracto tentativo adjudicado:** Conforme al artículo 17.15 del LAMC, un mapa de tracto tentativo adjudicado.
- **Ruta de transporte pesado:** Conforme al artículo 17.13 del LAMC, revisión y aprobación de la Agencia Consultora para toda ruta de transporte pesado que incluya la exportación de 581,389 cy de suelo.

Otras aprobaciones según pueda ser necesario para ejecutar e implementar el Proyecto, lo que incluye permisos para remover árboles de las calles en el derecho de paso público, permisos para demolición, permisos para nivelación y otros permisos asociados para la construcción.

**EFFECTOS POTENCIALES DEL PROYECTO EN EL MEDIOAMBIENTE** Según el Estudio Inicial, el Proyecto Propuesto podría tener posibles impactos ambientales significativos en las siguientes áreas temáticas, que se tratarán en el EIR: Calidad del aire, Recursos culturales (Recursos históricos), Energía, Emisiones de gases de efecto invernadero, Peligros y materiales peligrosos, Uso/planificación del terreno, Ruido, Servicios públicos (Bomberos, policía y parques), Recreación, Transporte, Recursos culturales tribales y Sistemas de servicios públicos y servicios en general.

### REUNIÓN PÚBLICA DE ALCANCE

Se realizarán dos reuniones públicas de alcance (una en inglés y una segunda en español) en formato en línea utilizando Zoom, para compartir información sobre el Proyecto y el proceso de revisión ambiental. El personal de la ciudad, consultores ambientales y representante del Proyecto estarán disponibles durante cada reunión que comenzará con una presentación. La información presentada en ambas reuniones será la misma. Después de que finalicen las reuniones públicas de alcance, se publicará una copia de las presentaciones grabadas en el sitio web del Departamento en <https://planning.lacity.org/development-services/eir>. La Ciudad alienta a todas las personas y organizaciones interesadas a asistir a una de estas reuniones. Se incluye una página con instrucciones más detalladas separada junto con esta comunicación. No se tomarán decisiones sobre el Proyecto en las reuniones públicas de alcance. Se programará una audiencia pública separada para solicitudes de derecho después de que se complete el EIR. Las fechas, horarios y ubicación de las reuniones públicas de alcance son las siguientes:

#### Reunión Pública de Alcance en Español

**Fecha:** 16 de Junio, 2022  
**Horario:** 5:00pm-7:00pm  
 Visite: <https://planning-lacity-org.zoom.us/j/81055919244>  
**Ubicación:** Marcar según su ubicación:  
 US: +1 213 338 8477 o +1 669 900 9128  
 ID del Webinar: 810 5591 9244

#### English

**Date:** June 15<sup>th</sup>, 2022  
**Time:** 5:00 P.M.–7:00 P.M.  
 Visit: <https://planning-lacity-org.zoom.us/j/82861648362>  
**Location:** Dial by your location:  
 US: +1 213 338 8477 or +1 669 900 9128  
 ID del webinar: 828 6164 8362

**PARTES INTERESADAS:** Para registrarse en la lista de partes interesadas para el proyecto, visite: <https://forms.gle/NDZc2X8tu5qc3dsV9>

### REVISIÓN DEL ARCHIVO Y COMENTARIOS:

El Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles reconoce la naturaleza sin precedentes del COVID-19 y, al ser identificado como un servicio esencial de la Ciudad, sigue trabajando y respondiendo a todas las consultas sobre nuestros esfuerzos continuos para procesar las solicitudes de derecho. Como resultado de la Orden de “Más seguro en casa” del Alcalde emitida el 19 de marzo de 2020, los medios para acceder a los materiales relacionados del Proyecto en persona pueden ser limitados. Por tal motivo, el Departamento de

Planeación garantizará que las partes interesadas que busquen información sobre el Proyecto tengan acceso a dicha información. Puede consultarse una copia de este aviso y el Estudio Inicial preparado para el Proyecto en el archivo medioambiental o en línea en <http://planning4la.com/development-services/eir>.

El archivo medioambiental también está disponible para revisión pública, solo con cita, en la Ciudad de Los Angeles, Departamento de Planeación, 221 N. Figueroa Street, Sala 1350, Los Angeles, CA 90012 en el horario de lunes a viernes, 9:00 a.m. - 4:00 p.m. Por favor contacte al Personal del Departamento de Planeación detallado a continuación para programar una cita.

También hay disponibles copias digitales para revisión en las siguientes bibliotecas:

- Los Angeles Central Library, Library Reference Desk, 630 West Fifth Street, Los Angeles, CA 90071
- Panorama City Branch Library, 14345 Roscoe Boulevard, Panorama City, CA 91402
- Mid-Valley Regional Library, 16244 Nordhoff Street, North Hills, CA 91343
- Van Nuys Branch Library, 6250 Sylmar Ave, Van Nuys, CA 91401
- West Valley Regional Library, 19036 Vanowen Street, Reseda, CA 91335

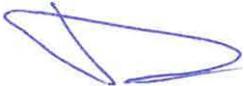
La Ciudad considerará todos los comentarios por escrito relativos a los potenciales impactos medioambientales del Proyecto y los temas a ser tratados en el EIR. Si desea presentar comentarios, por favor haga referencia al Caso Medioambiental cuyo número se indica más arriba y envíelos por escrito antes del **1 de julio de 2022, antes de las 4:00 p.m.** También se aceptarán comentarios por escrito en la reunión pública de alcance descrita arriba. Por favor dirija sus comentarios a:

**Correo:** Jason McCrea  
City of Los Angeles, Department of City Planning  
221 North Figueroa Street, Suite 1350  
Los Angeles, CA 90012

**Correo electrónico:** [jason.mccrea@lacity.org](mailto:jason.mccrea@lacity.org)

**ADAPTACIONES:** Como entidad cubierta bajo el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, la Ciudad de Los Angeles no discrimina por discapacidad. Las reuniones públicas de alcance serán virtuales. También podrán brindarse servicios tales como traducción entre inglés y otros idiomas mediante pedido escrito presentado con un mínimo de siete (7) días hábiles por adelantado a: [per.planning@lacity.org](mailto:per.planning@lacity.org). Asegúrese de identificar el idioma al que necesita la traducción del inglés e indique si el pedido es para servicios de traducción orales o escritos. Si se solicita la traducción de un documento escrito, por favor incluya el documento a ser traducido como un adjunto a su correo electrónico.

VINCENT P. BERTONI, AICP  
Director de Planeación

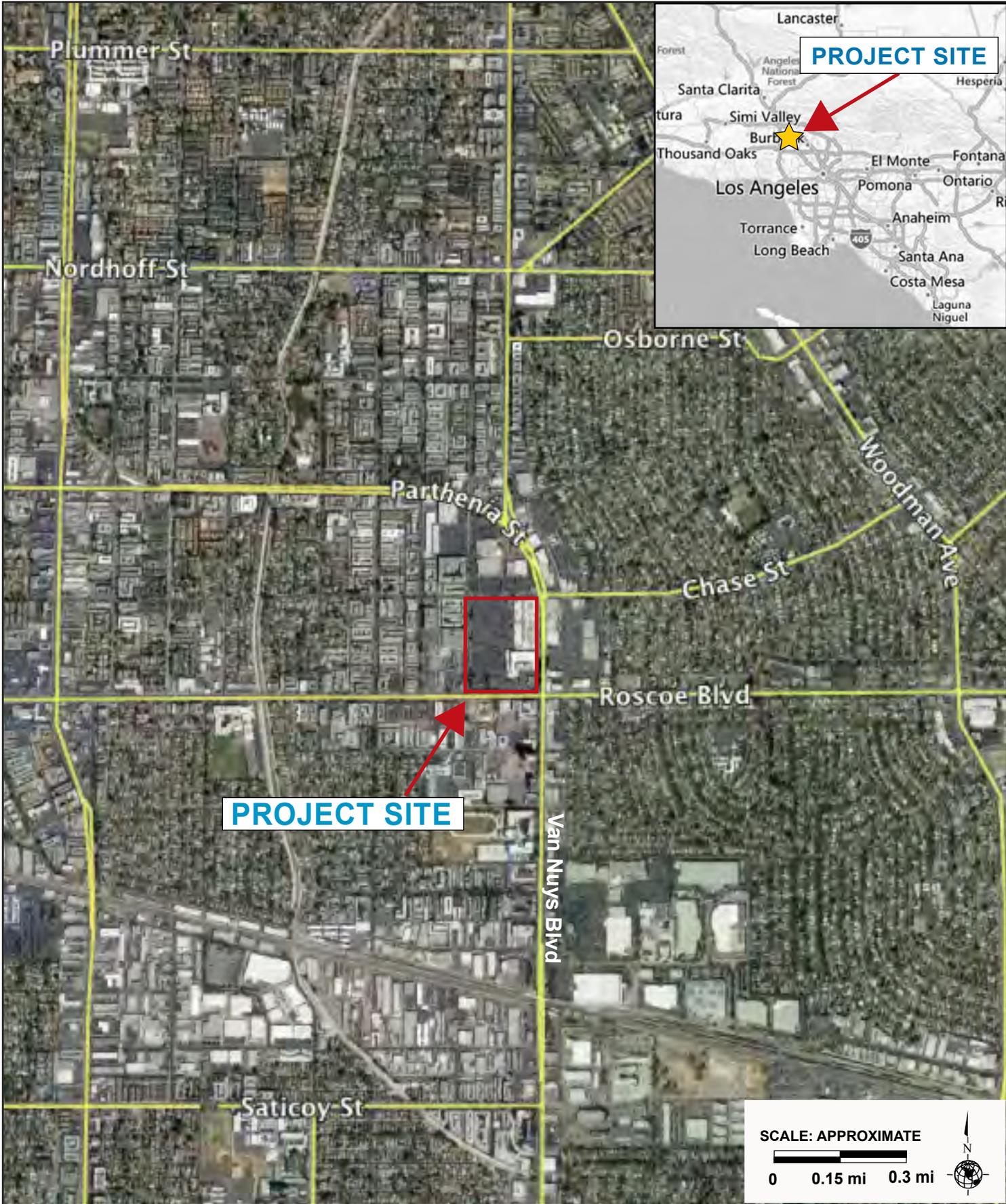


Jason McCrea  
Sección de Proyectos Mayores  
Departamento de Planeación  
(213) 847-3672

**Adjuntos:**

Figura 1: Mapa de ubicación del proyecto  
Figura 2: Fotografía aérea del sitio  
Figura 3: Plano del sitio propuesto

***Puede obtener información en español acerca de esta junta llamando al (213) 847-3637.***



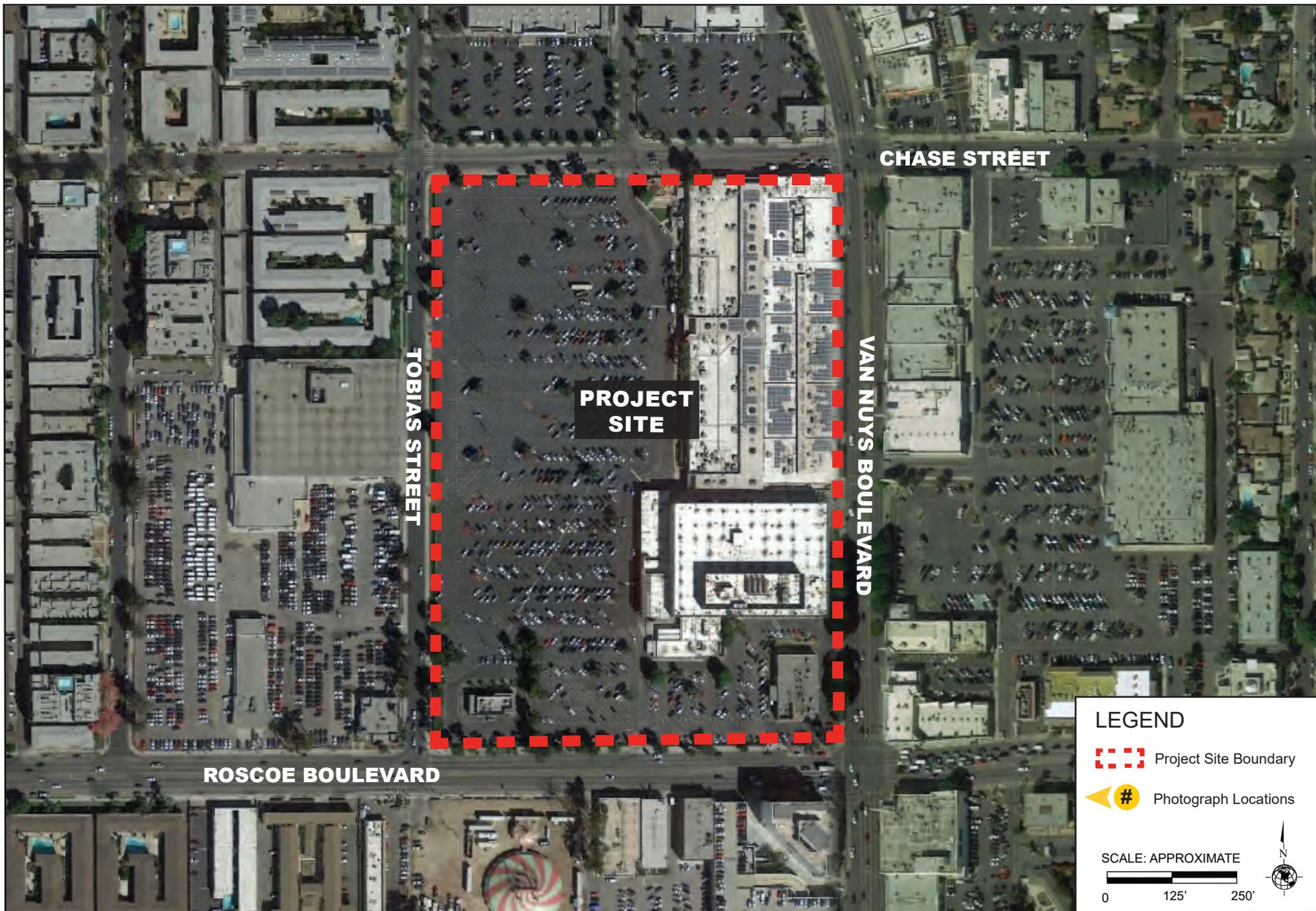
Source: Yahoo Maps, 2017.

Figure 1  
Project Location Map



Source: Primestor, June 2021.

Figure 3  
Proposed Conceptual Site Plan



Source: Google Earth, Aerial View, 2016.

Figure 2  
Aerial Photograph of the Project Site

**DEPARTAMENTO DE  
PLANEACIÓN DE LA CIUDAD**

OFICINA DE COMISIÓN  
(213) 978-1300

COMISIÓN DE PLANEACIÓN DE LA  
CIUDAD

SAMANTHA MILLMAN  
PRESIDENTE

CAROLINE CHOE  
VICEPRESIDENTE

HELEN CAMPBELL  
JENNA HORNSTOCK  
HELEN LEUNG  
YVETTE LOPEZ-LEDESMA  
KAREN MACK  
DANA M. PERLMAN  
RENEE DAKE WILSON

**CIUDAD DE LOS ÁNGELES  
CALIFORNIA**



ERIC GARCETTI  
ALCALDE

**OFICINAS EJECUTIVAS**

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

VINCENT P. BERTONI, AICP  
DIRECTOR

SHANA M.M. BONSTIN  
VICEDIRECTOR

ARTHI L. VARMA, AICP  
VICEDIRECTOR

LISA M. WEBBER, AICP  
VICEDIRECTOR

**Asunto: Instrucciones para la reunión por Zoom para la Reunión de Alcance del Proyecto de Panorama City Center** - 8309, 8333, 8339, 8353, 8363, 8389, 8401, 8403, 8405, 8409, 8415, 8419, 8425, 8431, 8433, 8435, 8437, N. Van Nuys Boulevard: 14520, 14550, 14610, 14612, 14614, 14616, 14634, W. Chase Street: 14525, 14601, 14641, 14645 W. Roscoe Boulevard: and 8444 N. Tobias Avenue, Panorama City, Los Angeles, CA 91402 (Caso No. ENV-2017-575-EIR).

**Cómo participar en la Reunión Pública de Alcance Virtual**

Gracias por participar en la Reunión Pública de Alcance Virtual. En esta reunión conocerá el Proyecto de Panorama City Center (ENV-2017-575-EIR) y tendrá la oportunidad de realizar preguntas sobre el Proyecto y brindar sus ideas con respecto a qué temas ambientales se deberían estudiar en el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto. Para esta Reunión Pública de Alcance Virtual utilizaremos Zoom como plataforma virtual. Para participar necesitará acceso a una computadora / tableta o teléfono inteligente, o un teléfono. Siga las instrucciones a continuación para participar.

- 1) Únase a la reunión con su computadora, teléfono celular o tableta. Puede usar el enlace en esta Notificación de Preparación o ir a zoom.us e ingresar el ID del webinario **(ID en inglés: 828 6164 8362) (ID en español: 810 5591 9244)** seguido de #. Cuando se le pida el ID de participante, presione #.
- 2) O, únase a la reunión por teléfono marcando: EE. UU.: +1 669 900 9128 o +1 213 338 8477, y cuando se le indique, ingrese el ID del webinario seguido de #. Cuando se le pida el ID de participante, presione #.
- 3) Escuche la presentación.
- 4) Formule preguntas: Después de que finalice la presentación, levante la mano (o presione \*9 en su teléfono). El personal llamará a cada persona que desee hablar y dejará de silenciarlo durante su comentario o pregunta.
- 5) Presente Comentarios Públicos después de la reunión al personal del Departamento de Planeación de la Ciudad por correo regular o correo electrónico. Siga las instrucciones en esta Notificación de Preparación.

**Nota:** Si experimenta alguna dificultad técnica durante la reunión:

Haga clic en el botón de levantar la mano (si usa una computadora) o presione \*9 si usa un teléfono.