



NÚMERO DE PROYECTO PRJ2021-002011-(1)
FECHA DE LA AUDIENCIA 26 de junio de 2024

DERECHOS SOLICITADOS

Mapa de parcelas provisionales de adquisición de derechos n.º 83534 (RPPL2021007149) ("TR83534")
Enmienda al plan n.º RPPL2021004860
Cambio de zona n.º RPPL2021007152
Permiso de uso condicional (CUP) n.º RPPL2021007151
Permiso de vivienda administrativo n.º RPPL2021007161
Evaluación ambiental n.º RPPL2021007150

RESUMEN DEL PROYECTO

PRUEBA B

PROPIETARIO/SOLICITANTE

RV DEV, LLC

FECHA DE LA PRUEBA / DEL MAPA

6 de abril de 2023

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Mapa de parcelas provisionales de adquisición de derechos n.º 83534

El TR83534 creará 248 lotes en 75.65 acres brutos (74.9 acres netos) que consisten en seis lotes legales situados en una parte de las antiguas instalaciones del Royal Vista Golf Club ("Sitio del proyecto"). El proyecto propone 200 parcelas unifamiliares, 35 parcelas plurifamiliares y 13 parcelas de espacios abiertos para la construcción de 360 viviendas unifamiliares y adosadas para la venta, así como 28 acres de espacios abiertos ("Proyecto"). El sitio del proyecto es accesible desde East Walnut Drive, una calle local de 40 pies de ancho, y Colima Road, una carretera principal de 100 pies de ancho según el Plan Maestro de Carreteras del Condado.

A efectos organizativos y para facilitar la consulta, el sitio del proyecto se agrupa en seis áreas de planificación ("PA"). Las PA 1-3 y 5 contienen las unidades residenciales, y las PA 4 y 6 son lotes de espacios abiertos. Las PA 1-4 se ubican al norte de Colima Road y las PA 5-6 se ubican al sur de Colima Road. La PA 3 contiene la urbanización de 72 viviendas adosadas, la PA 2 contiene 32 parcelas unifamiliares y las PA 1 y 5 contienen 256 unidades residenciales (168 parcelas unifamiliares, 58 unidades dúplex y 30 unidades triplex).

El acceso principal a la PA 3 será desde East Walnut Drive. El acceso principal a las PA 1, 2, 4 y 5 será desde Colima Road. En las PA 1, 2, 3 y 5 se proponen nuevas vías de acceso internas privadas y carriles de incendios con un ancho de 26 a 36 pies, que proporcionan acceso directo a todas las unidades. El proyecto incluye un total de 720 espacios de estacionamiento cubiertos para residentes, incluido un garaje para dos coches por cada unidad residencial. La urbanización de casas adosadas, dentro de la PA 3, dispone de 63 espacios de estacionamiento descubiertos para invitados, incluido el aparcamiento accesible (ADA) de conformidad con el Código de Construcción. La vía de acceso privada y el sistema de carriles de incendio dentro de los PA 1, 2 y 5 proporcionan un carril de 8 pies de ancho para el estacionamiento paralelo en la calle. Cada unidad residencial dispondrá de un espacio de estacionamiento para bicicletas de larga duración en su garaje. La promoción de viviendas adosadas dispondrá de 18 espacios de estacionamiento compartido para bicicletas de corta duración en tres ubicaciones (seis espacios por ubicación). El proyecto incluye una pasarela de cinco pies de ancho para acceder al sitio del proyecto y recorrerlo, que da acceso peatonal directo a todas las unidades. Las entradas de vehículos a las subdivisiones no estarán cerradas. El proyecto proporciona aproximadamente 28 acres de espacio abierto ajardinado de acceso público, incluyendo 1,820 nuevas plantaciones de árboles y un sistema de senderos recreativos de aproximadamente dos millas de longitud.

Enmienda al plan n.º RPPL2021004860

El proyecto incluye una enmienda al plan para modificar el mapa de política de uso de suelo del plan comunitario de Rowland Heights de O (espacio abierto) a U2 (urbano 2 - 3.3. a 6 unidades de vivienda por acre bruto) y U3 (urbano 3 - 6.1 a 12 unidades de vivienda por acre bruto) para partes del sitio del proyecto en PA 1, 2, y 5, y a U4 (urbano 4 - 12.1 a 22 unidades de vivienda por acre bruto) para una parte del sitio del proyecto en PA 3.

Cambio de zona n.º RPPL2021007152

El proyecto también incluye un cambio de zona para rezonificar partes del sitio del proyecto que comprenden 62.25 acres de A-1-1 (Agricultura ligera: superficie bruta mínima del lote de un acre) a RPD-5,000-6U y RPD-5,000-12U (Desarrollo residencial planificado: superficie mínima del lote de 5,000 pies cuadrados, 6 unidades de vivienda por acre y 12 unidades de vivienda por acre, respectivamente) y de A-1-10.000 (Agricultura ligera: superficie mínima del lote de 10,000 pies cuadrados) a RPD-5,000-17U (Desarrollo residencial planificado - superficie mínima del lote de 5,000 pies cuadrados - 17 unidades de vivienda por acre) para la PA 3.

CUP n.º RPPL2021007151

La nivelación del proyecto superará las 100,000 yardas cúbicas y requiere un CUP. El proyecto incluye un total de 3,863,200 yardas cúbicas de nivelación, incluyendo 387,100 yardas cúbicas de desmonte, 253,400 yardas cúbicas de relleno, con una exportación neta de aproximadamente 133,700 yardas cúbicas, y sobreexcavación y recompactación de hasta 1,544,500 yardas cúbicas cada una. El CUP también incluye un desarrollo residencial planificado ("RPD") con muros de más de seis pies de altura, edificios de casas adosadas de más de 35 pies de altura, una reducción del retiro para edificios de casas adosadas (frente) y condominios triplex (frente y parte trasera), y un promedio de ancho de lote de menos de 50 pies para lotes residenciales en la zona RPD.

Permiso de vivienda administrativo n.º RPPL2021007161

El proyecto está sujeto a la ordenanza de inclusión de viviendas ("IHO") e incluye un permiso administrativo de vivienda para reservar 82 unidades para la venta (22.7% de la densidad máxima permitida) en los niveles de ingresos moderados y medios (con un promedio de 135% de ingreso medio del área o menos) en cumplimiento de la IHO. El permiso administrativo de vivienda también incluye un incentivo para renunciar a las vías peatonales a lo largo de las vías de acceso privadas y los carriles de incendio en las PA 1, 2 y 5 y una modificación de las normas de desarrollo para permitir parcelas unifamiliares de menos de 5,000 pies cuadrados.

UBICACIÓN

20100 Block de Colima Road y 19816 Walnut Drive, Rowland Heights (una parte de las instalaciones del campo de golf Royal Vista)

ACCESO

Colima Road y Walnut Drive

NÚMEROS DE PARCELAS DEL ASESOR

8762-023-001, 8762-023-002, 8762-022-002, 8762-027-039, 8764-002-006, 8764-002-005

ÁREA DEL SITIO

75.65 acres brutos / 74.9 acres netos

PLAN GENERAL / PLAN LOCAL

Plan comunitario de Rowland Heights

DISTRITO ZONIFICADO

Rowland Heights

DESIGNACIÓN DEL USO DEL SUELO

O (Espacio abierto)

ZONA

A-1-10,000 (agricultura ligera, área mínima de lote de 10,000 pies cuadrados)

A-1-1 (agricultura ligera, área bruta mínima del lote de un acre)

UNIDADES PROPUESTAS

360

DENSIDAD/UNIDADES MÁXIMAS

403 unidades de vivienda

DISTRITO DE ESTÁNDARES COMUNITARIOS ("CSD")

Rowland Heights

DETERMINACIÓN AMBIENTAL (CEQA)

Informe de Impacto Ambiental (número del centro de intercambio de información estatal 2022100204) - El proyecto generaría impactos adversos significativos sobre el medio ambiente relacionados con emisiones de gases de efecto invernadero, ruido y tráfico. Se requiere una Declaración de Consideraciones Preponderantes para permitir la aprobación del proyecto a la luz de los impactos significativos e inevitables restantes identificados anteriormente, ya que los beneficios y el valor del proyecto superan los impactos significativos restantes del proyecto después de la implementación de todas las mitigaciones factibles.

ASPECTOS CLAVE

- Coherencia con el plan comunitario de Rowland Heights, cumplimiento de las siguientes partes del Título 21 y Título 22 del Código del Condado de Los Ángeles: Capítulo 21.38 (Mapa provisional de adquisición de derechos), Capítulo 22.121 (Viviendas de inclusión), Sección 22.158.050 (Conclusiones sobre permisos de uso condicional y requisitos de decisión), Capítulo 22.166 (Permisos de vivienda), Capítulo 22.332 (Requisitos del CSD de Rowland Heights) y Sección 22.16.050 (Normas de desarrollo para A-1 y A-2).

PLANIFICADOR DE CASOS:

Marie Pavlovic

NÚMERO DE TELÉFONO:

(213) 974 - 6433

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:

mpavlovic@planning.lacounty.gov