

Estabilización de la comunidad de Ponderosa

Anexión, revisión de la propiedad, y solicitud de cambio en el uso de suelos del Plan integral del Valle de Boulder

Declaración escrita - Actualizado el 17 de junio del 2019



Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

Índice

Resúmen ejecutivo	6
Información de fondo	7
Historia del parque de casas móviles de Ponderosa	7
Estudio de escenarios y anexos del arroyo oeste de Fourmile Canyon, 2015	8
Metas y agentes motivantes compartidos	8
Adquisición por parte de la Ciudad	9
Resolución 1217 del Ayuntamiento	9
Contexto de la propiedad	11
Resumen y características de la propiedad	11
Características de la comunidad	11
Demografía	11
Valores y características de la comunidad	11
Inquietudes y temores de la comunidad	12
Comité de Liderazgo de Residentes	12
Uso de la tierra y zonificación	14
Viviendas existentes y gestión de la propiedad	15
Llanura aluvial	15
Alcance comunitario	17
Objetivos de la anexión	18
Estabilización de la comunidad - A largo plazo	19
Estabilización de la comunidad - A corto plazo	19
Descripción del Proyecto	20
Plan conceptual	20
Diseño de la propiedad/Revisión de la propiedad/Anexación	20
Programa de vivienda	23
Edificación del Centro Comunitario	26
Fases	28
Fase 1	28
Fase 2	30
Carácter arquitectónico y diseño de la propiedad	31
Estándares de habitabilidad	32
Espacios abiertos, senderos y parques	33
Red de transporte, acceso y estacionamiento	34
Sendero multiuso y peatonal	34
Mejora de acceso, calles y estacionamiento	35

Utilidades e infraestructura	36
Utilidades	36
Aguas pluviales	36
Protección contra inundaciones	39
Energía, Sostenibilidad y Resiliencia	39
Conclusión	43
Criterio de revisión de la propiedad	44
Criterio y políticas de anexión	56
Criterio de cambio de designación de uso de suelos	59

Tabla de figuras

Figura 1 - Mapa contextual del Parque de casas móviles de Ponderosa	11
Figura 2 - Reunión del Comité de Liderazgo de Residentes	13
Figura 3 - Área de planificación	14
Figura 4 - BVCP Designación del uso de la tierra	14
Figura 5 - Zonificación del Condado de Boulder	15
Figura 6 - Mapa de llanuras aluviales	16
Figura 7 - Figura de análisis de llanuras de inundación	16
Figura 8 - Plan Conceptual de April 2018	20
Figura 9 - Uso actual de los suelos	21
Figura 10 - Enclave del condado, buscando la zonificación RM-2 de la ciudad	21
Figura 11 - Propuesta de prestación de vivienda	23
Figuras 12 al 14- Estrategia de reemplazo de viviendas	25
Figura 15 - Las viviendas en el extremo oeste se construirán en la Fase 1 según la presentación del Plan de concepto (agosto del 2018)	26
Figuras 16 y 17 - Edificación del Centro Comunitario	26
Figura 18 - Propuesta de construcción de la comunidad	27
Figura 19 - Fase 1 del Plan de la propiedad	29
Figura 20 - Última fase del Plan de la propiedad	30
Figuras 21 al 34 - Principales preferencias de la comunidad de Ponderosa en cuanto a las características, elementos y estilos de la comunidad	32
Figura 35 - Clasificación de la comunidad de Ponderosa en valores y características de diseño	33
Figura 36 - Propuesta que representa los espacios abiertos	34
Figura 37 - Mapa de conexiones	34
Figura 38 - Ecurrimiento de aguas pluviales	37
Figura 39 - Patrones de drenaje de la propiedad	38
Figura 40- Escuela Casey Middle School Área de Bio-Retención	38
Figura 41 - Residencias de la Alianza de Viviendas Asequibles del Desarrollo Norte de Boulder Holiday Cuenca de Detención / Calidad del Agua	39
Figura 42 - Propuesta de representación de calles	41
Figura 43 - Clasificación de la comunidad de Ponderosa sobre valores de resiliencia	42

Resúmen ejecutivo

El parque de casas móviles de Ponderosa (Ponderosa) está ubicado en el norte de Boulder en aproximadamente 6.29 acres y consta de 68 casas móviles. La Ciudad compró la propiedad Ponderosa en el 2017 e inició el programa de Estabilización Comunitaria de Ponderosa para colaborar con los residentes de Ponderosa en la generación de un programa de estabilización a largo plazo a fin de anexar el enclave del condado para mejorar la infraestructura de Ponderosa, proporcionar protección contra inundaciones, introducir una variedad de opciones de viviendas asequibles para los residentes, y garantizar que las necesidades individuales y de la comunidad se cumplan. La propuesta incluye la instalación por fases de la infraestructura de servicios públicos y transporte, así como la remodelación de la propiedad.

La primera fase de este proyecto incluye las siguientes mejoras:

- Conexiones y aceras en las calles 10^a y Cherry;
- Nuevo punto de acceso a las calles 10^a y Cherry;
- Conexión al punto de acceso existente en la avenida Rosewood;
- Árboles, caminos y paisajismo para 12 nuevas viviendas;
- Se construirán 12 nuevas viviendas energéticamente eficientes en los terrenos baldíos ubicados en el borde oeste de la parcela;
- Mejoras en la carretera norte-sur (pavimentación, caminatas, bordillos / canaletas / banquetas) que incluyen nuevas tuberías de agua y alcantarillado e hidrantes de incendios;
- Acceso pavimentado temporal a lo largo de la línea Norte de la propiedad (utilizando el camino de acceso existente);
- Nuevo servicio de aguas residuales y agua doméstica, incluidas nuevas conexiones a hogares y viviendas móviles existentes;
- Detención de aguas pluviales y calidad del agua para una construcción completa fuera de la comunidad;
- Conexión de alcantarillado pluvial al sistema de la ciudad que utiliza el drenaje externo existente;
- Nuevo servicio eléctrico a nuevas viviendas (no habrá servicio de gas en las nuevas viviendas);
- Instalación de energía solar en nuevas viviendas;
- Nuevos buzones y cartelera comunitaria;
- Nuevos hidrantes de incendio, acceso a incendio, respuesta adecuada incendios;
- Pequeño parque a lo largo del arroyo con el pozo de los deseos.

El concepto a largo plazo (más de 10 años) incluye aproximadamente 73 unidades residenciales permanentemente accesibles en cimientos fijos. El objetivo es no desplazar a los residentes existentes y las casas móviles permanecerán en el desarrollo de un futuro previsible. La valiosa aportación de los residentes ha guiado cuidadosamente al equipo de diseño para crear un enfoque de fases a largo plazo basado en los valores y principios desarrollados por los residentes, así como las metas y objetivos de anexión de la ciudad.

Combinadas, estas tres aplicaciones de Revisión de Uso de la Tierra, se basan en un proceso de planificación a largo plazo que involucra un sólido programa de participación comunitaria junto a los residentes de Ponderosa y la ciudad de Boulder. Estas aplicaciones se centran en el principio fundamental de desplazamiento mínimo a fin de garantizar que Ponderosa se transforme de forma adecuada en una comunidad estable y resistente. Estas aplicaciones incluyen:

1. Anexión y zonificación inicial del Medio Residencial 2 (RM-2);

2. El cambio en la designación del uso de suelos del Plan Integral de Boulder Valley (BVCP) a zonificación Residencial de densidad media;
3. Revisión de la propiedad.

Gracias,



Owner



Planning & Entitlements



Architecture



Engineering

JB FIELDWORKS

Landscape Architecture

Michael Baker

INTERNATIONAL

Community Engagement

CLACE

CENTRO LATINOAMERICANO PARA LA INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN
LATIN AMERICAN CENTER FOR ARTS, SCIENCE AND EDUCATION

Cultural Liaison

Northwest Builders

Construction
Management

Información de fondo

Historia del parque de casas móviles de Ponderosa

El parque de casas móviles de Ponderosa comenzó a funcionar en algún momento a principios de los años cincuenta. Algunos documentos enumeran la apertura del parque en el año 1957. Una fotografía aérea de 1958 muestra el parque con 16 unidades. Para el año 1966, el parque se había expandido a 54 unidades, y para 1972 se había expandido a 68 unidades, que es el tamaño actual del parque. El parque operó en un pozo y en un sistema séptico hasta fines de la década de 1970, cuando comenzaron los problemas de suministro de agua, lo cual conllevó a que el parque se quedara sin agua y surgieron problemas potenciales de contaminación. En coordinación con el Departamento de Salud del Condado, el parque solicitó y recibió un permiso de utilidades fuera de la ciudad para recibir el servicio de agua y alcantarillado de la ciudad. La Ciudad emitió el permiso de conexión de agua en 1980. Según los planos de construcción, parece que la conexión de agua de la Ciudad estaba vinculada a la infraestructura existente de la línea de agua del parque. La conexión al sistema de alcantarillado de la ciudad ocurrió en 1984, y también se vinculó a la infraestructura existente de la línea de alcantarillado del parque.

En 1990, la Ciudad comenzó a estudiar al parque debido a la seguridad de vida a causa de la condición de la infraestructura del parque y de las viviendas y en los años 1991 y 1992 la entidad de Viviendas Comunitarias Thistle y la Ciudad trabajaron juntos para examinar la posibilidad de compra y operación del parque. En el año 1992, la Ciudad, los residentes y el propietario de la propiedad comenzaron a hablar sobre la anexión del parque, mejoras de los servicios públicos y la venta de la propiedad a la Ciudad con el fin de eventualmente transferirla a los residentes como una comunidad de residentes. En mayo de 1994, la Ciudad ofreció formalmente comprar el parque, más la parcela de 2 acres vacante en el oeste de la propiedad por un monto de \$ 944,000. En la dirección del Concejo Municipal, el personal de la Ciudad procedió a identificar mejoras escalonadas necesarias al parque, incluida la reconstrucción de servicios públicos, pavimentar de las calles y reemplazo de unidades poco seguras utilizando la parcela de 2 acres vacante a fin de resolver los problemas de espacio con las unidades existentes. En el año 1996, el costo total de las mejoras de infraestructura se estimó en poco más de \$ 1,000,000. La Ciudad propuso un paquete de compra gradual de manera que el

propietario distribuyese los pagos de compra de la Ciudad a lo largo de varios años, y un préstamo para la transición a una comunidad de residentes. En abril de 1996, el propietario informó a la Ciudad que no estaba interesado en responder a la oferta de compra de la Ciudad, ante lo cual la Ciudad luego decidió retirarse formalmente.

En 1997, el condado volvió a zonificar el parque a la zonificación de Parque de viviendas pre-fabricadas. En el año 2000, la ciudad y el condado cambiaron la designación de uso de suelos de residencial de densidad media a viviendas prefabricadas en el plan integral del Valle de Boulder.

En el año 2000, el propietario comenzó nuevamente el proceso de explorar la anexión, esta vez sin ninguna consideración de compra por parte de la Ciudad. La Ciudad revisó y proporcionó numerosos comentarios y preguntas para un análisis adicional al propietario. En 2002 se retiró la solicitud de anexión. En el 2004, el propietario de entonces (desde 1971) vendió el parque (sin la parcela adyacente de 2 acres vacante) a una nueva sociedad. La parcela adyacente se vendió a un comprador independiente que luego anexó y desarrolló la parcela como el proyecto 1000 Rosewood. En 2010, un grupo de estudiantes de la Facultad de Arquitectura y Planificación de Boulder de la Universidad de Colorado prepararon una encuesta y un informe sobre el vecindario. En el año 2010, el nuevo grupo de propietarios realizó algunas mejoras en el parque. A principios del 2013, los propietarios solicitaron una revisión previa a la solicitud a fin de actualizar las líneas de agua existentes dentro del parque. Debido a las disposiciones del acuerdo de servicios públicos fuera de la ciudad, la anexión era necesaria antes de que se pudiera completar cualquier trabajo. En septiembre del 2013, hubo inundaciones en toda la ciudad y el condado, incluido el arroyo de Fourmile Canyon, lo que causó inundaciones de aguas superficiales poco profundas en todo el parque, y causaron daños significativos a las propiedades circundantes y gran parte del norte de Boulder.

Estudio de escenarios y anexos del arroyo oeste de Fourmile Canyon, 2015

Tras la inundación en septiembre del 2013, incrementó la necesidad de mejoras para garantizar el bienestar de los residentes. En 2014, la Ciudad recibió una Subvención CDBG para Resiliencia ante Desastres para llevar a cabo un estudio de soluciones de resiliencia en tres parcelas, incluida Ponderosa, que limita con el arroyo oeste del arroyo de West Four mile Canyon (WFCC), que se inundó significativamente en toda su cuenca hidrográfica, incluso en las inmediaciones de Ponderosa. Dentro del parque este trabajo fue financiado por la subvención y se centró en la participación de los residentes y propietarios de los parques, seguido del desarrollo de una estimación de costos para el reemplazo de la infraestructura.

Metas y agentes motivantes compartidos

En el informe del estudio se incluyeron 11 objetivos y agentes motivantes informados por los residentes de Ponderosa, los entonces propietarios de la comunidad, el personal de la Ciudad y el Consejo, que incluyen:

1. Minimizar interrupciones a propietarios y residentes.
2. Mantener a los residentes de la comunidad unidos y minimizar el desplazamiento.
3. Mejorar la resiliencia de la comunidad.
4. Mejorar la salud y la seguridad.
5. Mantener la asequibilidad.
6. Crear certeza para el futuro.
7. Lograr los objetivos de anexión.
8. Fomentar inversiones a largo plazo en la propiedad.
9. Mejorar la estabilidad, fiabilidad y servicios públicos.
10. Aprovechar los fondos de recuperación de desastres.

11. Minimizar costos y maximizar los dólares invertidos.

Adquisición por parte de la Ciudad

A principios del año 2016, el Ayuntamiento aceptó el informe final de WFCC y solicitó al personal que siguiera buscando soluciones para Ponderosa. Se evaluaron tres opciones (no hacer nada, volver a desarrollar a modo de viviendas multifamiliares y casas pequeñas) en comparación con los Objetivos y agentes motivantes identificados para la comunidad. Basado en los resultados de este análisis, los líderes de la ciudad decidieron adoptar la opción de "casas pequeñas" enfocados en:

- Adquisición de la ciudad;
- Anexión;
- Hogares pequeños, energéticamente eficientes y asequibles para los actuales residentes;
- Actualizaciones y reemplazo de infraestructura;
- Opción para que los residentes adquieran o alquilen una vivienda.

En 2017, la Ciudad de Boulder comenzó el Programa de Estabilización Comunitaria de Ponderosa ("Programa") para:

1. Diseño e implementación de un proceso de participación de residentes a fin de brindar oportunidades de aportes de los residentes, actualizaciones continuas y, de forma más general, promover el objetivo de minimizar el desplazamiento de residentes;
2. Diseñar y facilitar un proceso de diseño de comunidad resiliente centrado en los residentes el cual suministrará informes de la infraestructura de la comunidad, modelos de tenencia de la tierra y diseño de las viviendas;
3. Anexo de la propiedad incluyendo, uso de suelos y cambio de zonificación.

La Cooperativa del Condado de Boulder apoyó el uso de la Subvención de Desarrollo Comunitario - Fondos de Recuperación por Desastre para la compra de Ponderosa y el 1 de agosto de 2017 la Ciudad adquirió Ponderosa.

Resolución 1217 del Ayuntamiento

El 17 de octubre del 2017, el Ayuntamiento adoptó la Resolución 1217 para garantizar la sostenibilidad a largo plazo, la capacidad de recuperación y la asequibilidad permanente del Parque de casas móviles de Ponderosa.

UNA RESOLUCIÓN CON EL PROPÓSITO DE GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD A LARGO PLAZO Y LA RESILIENCIA Y RESPONSABILIDAD PERMANENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE PONDEROSA.

CONSIDERANDO QUE, el Parque de casas móviles de Ponderosa, establecido en 1957, ha ofrecido durante mucho tiempo una oportunidad de vivienda asequible a residentes en el Condado de Boulder; y,

CONSIDERANDO QUE, Parque de casas móviles de Ponderosa tiene una infraestructura original y antigua que requiere reemplazo a fin de garantizar la salud y seguridad de la vida de los residentes; y,

CONSIDERANDO QUE, el Plan Integral del Valle de Boulder afirma valores comunitarios de larga data, incluido el compromiso de sostenibilidad, inclusión y diversidad en tipos de vivienda y rangos de precios; y,

CONSIDERANDO QUE, el Plan Integral del Valle de Boulder ha adoptado políticas para facilitar el uso eficiente de la energía de la tierra, la sostenibilidad, viviendas permanentemente asequibles así como la reducción o eliminación de problemas de salud y seguridad que afectan a las comunidades de viviendas prefabricadas; y,

CONSIDERANDO QUE, la Ciudad de Boulder ha comprado Ponderosa Mobile Home Park con el propósito de anexar la propiedad a la Ciudad de Boulder, reemplazar y mejorar la infraestructura defectuosa y preservar a la comunidad como asequible permanentemente; y,

CONSIDERANDO QUE, la mayoría de los residentes de Ponderosa han vivido en el área de Boulder durante muchos años y contribuyen a su economía; y,

CONSIDERANDO QUE, la Ciudad de Boulder se compromete a trabajar con los residentes para desarrollar e implementar un plan que aborde las necesidades de vivienda de la comunidad y que garantice la asequibilidad permanente y la sostenibilidad con certidumbre; y,

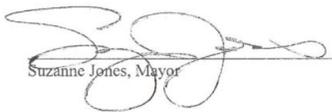
CONSIDERANDO QUE, la Ciudad de Boulder pretende ser propietaria de la comunidad solo mientras duren las mejoras de infraestructura y cuya futura propiedad se determinará en sociedad con los residentes; y,

CONSIDERANDO QUE, la Ciudad de Boulder se compromete a trabajar con los residentes del parque de casa móviles de Ponderosa a fin de buscar un programa de estabilización guiado por los principios de participación de los residentes, sostenibilidad y resiliencia, desplazamiento mínimo y asequibilidad a largo plazo.

AHORA, POR CONSIGUIENTE, SEA RESUELTO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE BOULDER, COLORADO, QUE:

La adquisición, anexión y mejoras al Parque de casas móviles de Ponderosa, ubicado en 4475 Broadway en Boulder, es coherente con el Plan integral del Valle de Boulder. Por la presente se ordena al Administrador de la Ciudad que continúe adelante en coordinación con los residentes del Parque de Casas Móviles de Ponderosa para proteger la salud y la seguridad de la comunidad, permitir la asequibilidad permanente, promover la sostenibilidad y la resiliencia, y garantizar un desplazamiento mínimo de sus residentes.

ADOPTADO este 17 de octubre de 2017.


Suzanne Jones, Mayor

ATTEST:


Lynnette Beck, City Clerk

Contexto de la propiedad

Resumen y características de la propiedad

La propiedad de 6.46 acres está ubicada en el norte de Boulder, al noroeste de la intersección de las avenidas Violet y Broadway. La propiedad tiene fachada y acceso desde las avenidas Cherry y Broadway. El sitio está ubicado junto al Arroyo de Fourmile Canyon. La propiedad está bajo la jurisdicción del Condado de Boulder y se considera un enclave de la ciudad porque la propiedad está rodeada por los límites de la ciudad de Boulder en todos sus lados.



Figura 1 - Mapa contextual del Parque de casas móviles de Ponderosa

Características de la comunidad

Demografía

Ponderosa consta de 68 casas móviles y 187 residentes. Los hallazgos clave del perfil de la comunidad incluyen:

- Casi todas las unidades están ocupadas por sus propietarios.
- La gran mayoría de los residentes de Ponderosa han vivido en Boulder durante más de 10 años, sin embargo, una proporción significativa ha residido en el parque menos de 10 años.
- La mayoría de los hogares incluyen uno o dos residentes (54.4%); pero, algunos (22%) tienen cinco o seis miembros, incluidos los niños.
- Los residentes de Ponderosa presentan un rango único y amplio de profesiones, los que incluyen trabajadores en el área de construcción, en hospicios, paisajistas y administración universitaria.

Valores y características de la comunidad

A través de numerosas reuniones comunitarias y actividades de participación, la comunidad expresó un profundo aprecio por Ponderosa así como las características importantes del vecindario. Los residentes de Ponderosa se describen a sí mismos como autosuficientes, artísticos, orientados a la familia y trabajadores. Ponderosa es un lugar tranquilo donde los niños pueden jugar libremente y donde los residentes se cuidan entre sí junto a sus familias. Ponderosa es una comunidad diversa que

está bien conectada con el resto de Boulder a través de escuelas, trabajo, parques, vecinos y negocios. Los residentes valoran las oportunidades, la seguridad y la viabilidad económica que ofrecen las rentas bajas. Pueden proveer para sus familias y están orgullosos de no vivir en viviendas subsidiadas.

La ubicación y organización de Ponderosa brinda a los niños libertad para correr y jugar dentro de la comunidad, en el arroyo o en el cercano parque de Foothills; los residentes valoran los espacios abiertos a los que tienen fácil acceso. Están orgullosos del jardín comunitario y del jardín de memorias en Ponderosa. Disfrutan teniendo sus propias cuatro paredes, que creen que reduce el conflicto con los vecinos. Los residentes esperan poder vivir en Ponderosa durante muchos años.

Inquietudes y temores de la comunidad

A lo largo de muchas conversaciones y reuniones con los residentes desde el año 2014, surgieron varias inquietudes y temores comunes. Basado en la historia de la comunidad y el gobierno, hay inquietudes sobre las intenciones y motivaciones de la Ciudad sobre el propósito del estudio y el deseo de anexar. La principal preocupación de los residentes es perder sus hogares a través del proceso de anexión.

Los residentes quieren proteger las inversiones que han hecho en sus hogares. Les preocupa que el proceso de anexión conlleve a mayores costos de vivienda, ya sea a través de alquileres más altos, costos de servicios públicos o mejoras que pondrían a la comunidad fuera de su alcance presupuestario. Los residentes viven con el temor de un futuro incierto en Ponderosa y cómo ello podría afectar sus inversiones de hogar y la capacidad de poder permanecer en sus hogares asequibles en Boulder. La incertidumbre y el miedo están parcialmente impulsados por la percepción de que la Ciudad de Boulder desea retirar sus casas móviles y reemplazarlos con nuevos desarrollos o apartamentos.

Comité de Liderazgo de Residentes

El Comité de Liderazgo de Residentes de Ponderosa (RLC) es un grupo de líderes comunitarios elegidos que viven dentro de la comunidad de Ponderosa. Más del 65% de sus residentes participaron en la votación para elegir a los miembros del RLC. Los líderes residentes comparten las ideas, preocupaciones y opiniones de los vecinos. El RLC recibe información actualizada sobre el proyecto y comparte información con vecinos y regresa al comité con sus comentarios y preguntas. El RLC está siendo configurado para que los residentes de Ponderosa tengan una voz fuerte a lo largo de las decisiones de infraestructura y vivienda, para trabajar en temas que son importantes para la vida diaria de los residentes y para ayudar a desarrollar un grupo de liderazgo duradero en la comunidad. El RLC es apoyado por la ciudad y el equipo del proyecto. Todas las reuniones y materiales se proporcionan en inglés y en español a fin de garantizar que todos los miembros reciban información clara. El RLC tiene un sitio web, el equipo del proyecto se comunica a través de mensajes de texto, correos electrónicos, el sitio web y materiales publicados.

Metas del RLC

- Elegido por miembros de la comunidad para llevar las voces y los valores de los residentes al proyecto.
- Diferentes tipos de personas que representan a toda la comunidad.
- Tener información precisa y actualizada sobre el proyecto y recursos útiles para la comunidad.
- Ayuda con la comunicación entre los residentes y la ciudad de Boulder.

- Creación de conexiones entre vecinos que duren más allá de la duración del proyecto de la Ciudad de Boulder.

Metas de liderazgo del RLC

- Los miembros han participado en 23 reuniones mensuales desde agosto del 2017.
- Establecimiento y aprobación de los procedimientos de las reuniones.
- Estructura de liderazgo informado y revisado
- En las reuniones de RLC se toman notas y se llevan hojas de registro
- Se proporcionó información y orientación sobre la estructura, el contenido y la organización de las reuniones.
- Se asistió a un taller de “Rebuild by Design” y varios otros talleres de planificación
- Se revisaron las propuestas del asesor de valoración y proporcionó retroalimentación a la Ciudad.
- Llevó a cabo dos fiestas comunitarias

El rango de preguntas del RLC es amplio y ha ido creciendo a lo largo del proyecto. En respuesta, el equipo del proyecto ha proporcionado una Guía para Residentes en evolución la cual se actualiza a medida que se plantean preguntas adicionales y se conocen respuestas adicionales. Las preguntas cubren el proceso a fin de permitir que los residentes permanezcan en la propiedad, cómo funciona la anexión, aclaración de la zonificación, costos de valuación y vivienda, diseño y tipos de vivienda, diseño de la propiedad, puntos de acceso dentro y fuera de la propiedad, información sobre inundaciones y eliminación de infraestructura para mencionar algunos.

Desafíos y lecciones aprendidas

Para muchos de los miembros del RLC, esta es la primera vez que participan en un grupo de liderazgo organizado o en representación de su comunidad. El equipo y los residentes han trabajado arduamente para establecer y mantener normas de reuniones para garantizar que los miembros sean respetados y se sientan seguros a través de su participación en el RLC. Los residentes participan en reuniones y la participación y la asistencia es sólida. Todas las reuniones se llevan a cabo en inglés y español, con materiales en ambos idiomas. El grupo ha mejorado mucho con respecto a su comprensión cultural y los hablantes de inglés generalmente respetan el tiempo de retraso durante la interpretación para que todos los miembros puedan participar.

Este proyecto es complejo y tiene muchas piezas móviles (como administración de propiedades, nuevas opciones de vivienda, establecer el valor de cada vivienda en los que la Ciudad las compraría si los propietarios desean mudarse o usar el valor de la vivienda para vivir en una nueva vivienda, reemplazo de infraestructura, anexión). A medida que se conocen detalles adicionales del proyecto, el equipo del proyecto debe revisar con frecuencia, reafirmar y / o revisar las respuestas a cada una de las preguntas. Continuamente, el equipo actualiza la Guía para Residentes y responde a las preguntas de los residentes durante las reuniones.



Figura 2 - Reunión del Comité de Liderazgo de Residentes

Uso de la tierra y zonificación

Área de planificación: la propiedad en cuestión está ubicada dentro del área de planificación del plan integral de Boulder Valley (BVCP), un plan adoptado conjuntamente por la ciudad y el condado. La propiedad limita con los límites de la ciudad de Boulder por todos sus lados (enclave) y está ubicada dentro del Área II de la BVCP. R. El Área II se refiere a los terrenos ahora bajo la jurisdicción del condado donde la anexión a la ciudad puede considerarse coherente con las Políticas 1.07 Adopción de Límites de la Expansión Física, 1.09 Requisitos de Crecimiento y 1.16 Anexión. De acuerdo con la Política de anexión 1.16.b, la ciudad buscará activamente la anexión de enclaves comarcales, propiedades sustancialmente desarrolladas a lo largo del límite occidental debajo de la Línea Azul y otras propiedades del Área II sustancialmente desarrolladas. La propiedad se considera un enclave porque el área no incorporada ha sido "totalmente contenida" dentro de los límites de la ciudad durante al menos tres años (C.R.S. § 31-12-106).



Figura 3 - Área de planificación

Designación de uso de la tierra: la mayoría de la propiedad está designado como vivienda prefabricada (MH) en el mapa de uso de la tierra del Plan integral del Valle de Boulder (BVCP), que se aplica a los parques de viviendas prefabricadas existentes. La designación MH está destinada a preservar las viviendas asequibles proporcionadas por los parques de viviendas prefabricadas existentes y permitir futuras viviendas asequibles.

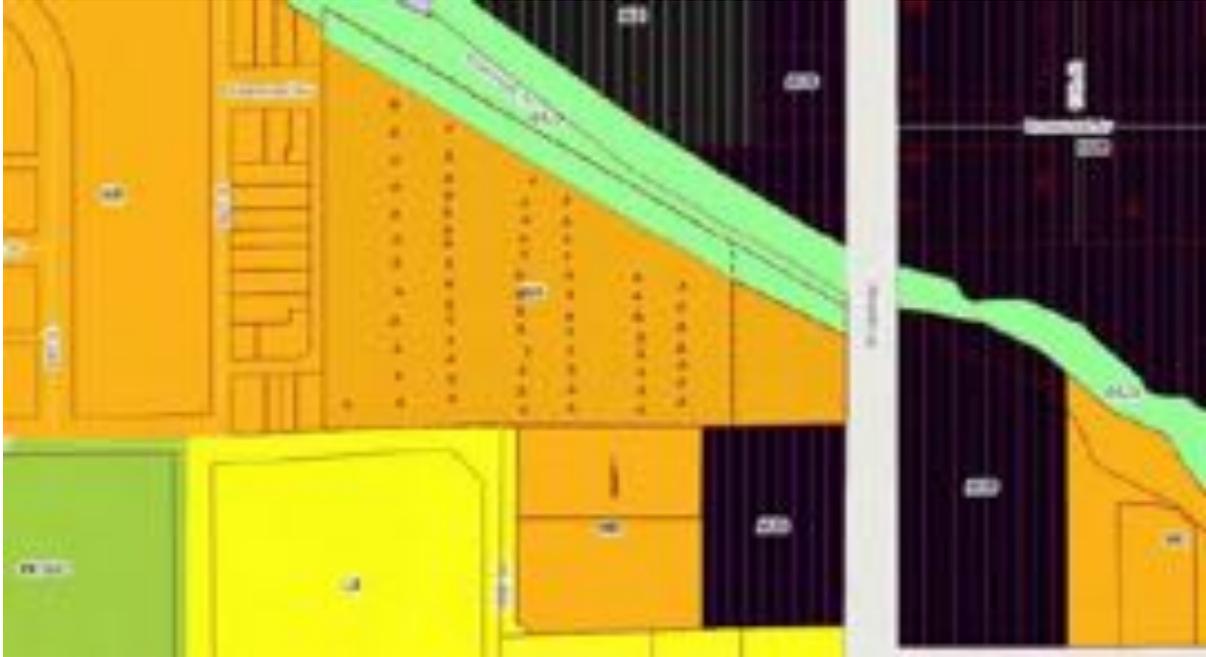


Figura 4 - BVCP Designación del uso de la tierra

Zonificación: La propiedad está ubicada en un condado no incorporado en Boulder con una zonificación del condado de MH - Parque de viviendas pre-fabricadas. El propósito de la zonificación, tal y como se define en el Código de Uso de la Tierra del Condado de Boulder es "proporcionar parques de viviendas prefabricadas en lugares apropiados, de conformidad con las políticas de planificación integral para alentar y proporcionar viviendas asequibles, incluida la preservación de las existencias de viviendas existentes".



Figura 5 - Zonificación del Condado de Boulder

Viviendas existentes y gestión de la propiedad

Actualmente hay 68 casas móviles en Ponderosa y 1 estructura de cimientos fijos que incluye una oficina del gerente en el primer piso y un apartamento en el segundo piso. La mayoría de las casas han sido alteradas significativamente e incluyen muchas adicciones, dependencias y estructuras accesorias. Los propietarios de las viviendas han realizado gran parte del trabajo a lo largo del tiempo y la mayoría de ellas no están permitidas.

Desde octubre de 2013, Ponderosa ha sido administrado por Greg Gustin de G4 Consulting. Hay una oficina del administrador de la propiedad la cual ha proporcionado una centro para muchas reuniones con los residentes (formales e informales). Además, la oficina del gerente ha proporcionado espacio para boletines de anuncios al aire libre, quiosco de folletos y una biblioteca en la propiedad que contiene todos los documentos relacionados con la anexión, el RLC y demás información de importancia para la comunidad.

Llanura aluvial

La llanura de inundación de 100 años del arroyo Fourmile Creek cubre la mayor parte de la propiedad existente, con una parte en el centro-oeste de la propiedad fuera de la llanura de inundación de 100 años y en la llanura de inundación de los 500 años. Se han interpolado y analizado elevaciones de la superficie del agua de inundación base de 100 años a fin de determinar cuáles casas modulares tienen una elevación del piso de acabado (FFE) debajo de la elevación de inundación base (BFE), entre el BFE y la elevación de protección contra inundaciones (FPE), y sobre la FPE. Todos los pisos terminados de todas las unidades están ubicados sobre la elevación de la inundación. Por lo tanto, no se requieren mejoras según las recomendaciones de protección contra inundaciones de FEMA y de la Ciudad de Boulder.



Figura 6 - Mapa de llanuras aluviales



Figura 7 - Figura de análisis de llanuras de inundación

Alcance comunitario

El amplio alcance comunitario ([community outreach](https://ponderosaboulder.weebly.com)) ha sido un componente importante para el programa de Estabilización Comunitaria de Ponderosa. Desde el verano de 2017, la participación y el compromiso con la comunidad ha incluido lo siguiente: resúmenes de todas las actividades de alcance comunitario, talleres, guías para residentes y videos los cuales se encuentran en el sitio web de la comunidad de Ponderosa en: <https://ponderosaboulder.weebly.com>.

Reunión de la comunidad	26 de agosto, 2017	Reunión inicial de la comunidad para esta fase de trabajo para presentar el concepto de RLC y votar por los miembros de RLC. Cada candidato presentó un discurso a la comunidad.
Reuniones del RLC	Mensualmente desde agosto del 2017	17 encuentros con sólida participación y alta asistencia.
Taller Comunitario # 1 - Contexto, descripción general	14 de octubre, 2017	Visión general del proyecto y aportes de la comunidad sobre prioridades, proceso de anexión, valores de resiliencia, presupuesto, etc., reunidos a través de grupos pequeños, votación por puntos y sondeo de teclado.
Taller Comunitario # 2 - Tipologías de vivienda.	4 de noviembre, 2017	Discusión sobre vivienda, sesiones de trabajo, tipos de vivienda, costos y respuestas a las preguntas iniciales del proyecto.
Boletines	Mensualmente	Se enviaron boletines por correo en español y en inglés a todos los

Declaración escrita - Revisión de la propiedad, anexión y solicitud de cambio en el uso de suelo

	desde noviembre del 2017	residentes con actualizaciones de la Ciudad, Trestle, Hábitat, Gerencia de la propiedad, etc.
Taller de Resiliencia (Rebuilt by Design)	4 de diciembre, 2017	Visita de la comunidad dirigida por residentes a expertos del área y discusión de expertos sobre mecanismos de resiliencia en Ponderosa
Taller Comunitario # 3 - Diseño del sitio	27 de enero, 2018	Enfoque en tipos de vivienda, valores, visiones, prioridades y costo de las viviendas para los gastos mensuales actuales. Incluido un recorrido de la propiedad y de las unidades de vivienda de Wild Sage.
Taller Comunitario # 4 - Revisión del concepto	3 de marzo, 2018	Proceso de evaluación, modelos de propiedad de la tierra, recursos de la comunidad, encuesta de la propiedad e información de la encuesta de la comunidad y revisión del concepto
Buena reunión de vecinos	31 de mayo, 2018	A la reunión fueron invitados los vecinos de 1000 de Rosewood y residentes de Ponderosa
Página web de Ponderosa	2018	Se creó un website para los residentes a fin de compartir todos los materiales pasados y presentes relacionados con este proyecto en español y en inglés
Alertas por mensaje de texto	15 alertas comunitarios	Se enviaron mensajes a todos los números de teléfono de los residentes disponibles, en inglés y en español, para actualizar las reuniones, reuniones del consejo y actualizaciones de la comunidad
Consejo de Planificación de la Ciudad (Plan Conceptual)	7 de junio, 2018	Audiencia pública que incluyó comentarios públicos tanto de residentes de Ponderosa como de no residentes en Ponderosa.
Fiesta de la comunidad	23 de junio, 2018	Los residentes trabajaron con el equipo del proyecto para planificar y organizar una celebración comunitaria utilizando una subvención para vecindarios de la ciudad de Boulder.
Ayuntamiento (Plan Conceptual)	23 de agosto, 2018	Audiencia pública que incluyó comentarios públicos tanto de residentes de Ponderosa como de no residentes en Ponderosa.
Guía de residentes	Marzo del 2019	El viernes 29 de marzo se distribuyó una nueva guía para residentes a todos los residentes de Ponderosa. Se trata de una recopilación de todas las preguntas recibidas entre el otoño del año 2017 y marzo del 2019, y las respuestas de diferentes socios del proyecto. También está disponible para descargar en http://bit.ly/ResidentsGuide .
Fiesta del vecindario	22 de junio del 2019	La comunidad de Ponderosa está planeando otra fiesta, con la ayuda de una subvención de barrio de la ciudad de Boulder.

Objetivos de la anexión

Desde que la Ciudad comenzó a examinar la anexión de la propiedad en 1990, varios problemas y desafíos clave siguen sin resolverse. Muchos de estos problemas son comunes para los parques de casas móviles de esta época y requieren una inversión significativa. Las mejoras que se identificaron en informes y estudios anteriores incluyen:

- Reemplazo y rediseño de servicios públicos de agua y alcantarillado según los estándares de la ciudad, incluida una adecuada protección contra incendios: las líneas de servicios públicos actuales no cumplen con los requisitos de tamaño, diseño y sistema de bucle estándar de la ciudad; se requerirían hidrantes adicionales;
- Mitigación de la planicie de inundación para las casas móviles en la llanura de inundación de 100 años: la mayoría del parque se encuentra en la llanura de inundación de 100 años, y las casas móviles deben estar adecuadamente elevadas y aseguradas para evitar movimientos o derrumbes en una inundación;
- Actualizaciones a otros servicios públicos (electricidad, gas, cable, etc.). Las líneas eléctricas están ubicadas cerca de los techos de algunas casas y algunas conexiones de gas no cumplen con las normas de seguridad actuales;
- Acceso, pavimentación de calles, estacionamiento y gestión de aguas pluviales: las calles actuales no están pavimentadas y el acceso no está claramente definido. Para cumplir con los estándares de la ciudad y los estándares de acceso de bomberos / policía / EMS, es necesario pavimentar las calles, el estacionamiento designado y el radio de giro adecuado para los camiones de bomberos, así como instalaciones de detención de aguas pluviales y de calidad del agua futura;
- Separación de unidades y cumplimiento del código de construcción: muchas de las unidades han tenido adiciones o trabajos de construcción no permitidos que no cumplen con los códigos de construcción o las normas de seguridad. Además, muchas unidades están espaciadas demasiado juntas para cumplir con los estándares de protección contra incendios o retroceso.

Estabilización de la comunidad - A largo plazo

Las soluciones de estabilización identificadas a largo plazo para reemplazar la infraestructura, mantener la asequibilidad, fomentar la resiliencia, respetar los valores de la comunidad y minimizar los impactos para los residentes durante la construcción incluyen:

- Ayuntamiento, Resolución 1217, octubre 2017;
- Reemplazo de infraestructura - caminos, alcantarillado, agua, servicios públicos;
- Protección contra inundaciones;
- Gestión de aguas pluviales y calidad del agua;
- Conexiones peatonales y automovilísticas;
- Eficiencia energética;
- Asequibilidad permanente;
- No desplazamiento de los residentes existentes;
- Opciones de reemplazo de vivienda con Hábitat para la Humanidad;
- Oportunidades de ser propietario;
- Oportunidades para quedarse en la vivienda móvil existente;
- Comodidades de la comunidad;
- Acceso a la naturaleza y riachuelo;
- Mayor seguridad en la propiedad y seguridad vial;
- Preservar la naturaleza ecléctica de la comunidad, integrar el arte y permitir el individualismo;
- Cobertura de árboles;

- Minimizar las interrupciones y la incertidumbre a través del proceso de construcción.

Estabilización de la comunidad - A corto plazo

Las soluciones de estabilización a corto plazo identificadas para mantener la infraestructura, aumentar la calidad de vida y seguridad, y desarrollar la capacidad y apoyar a los residentes a través de futuras transiciones incluyen:

- Resolución del ayuntamiento 1217, octubre 2017;
- Actualizaciones de seguridad de vida, incluyendo reemplazo eléctrico y detectores de humo;
- Estrategias para reducir la velocidad del vehículo;
- Avanzar hacia cero desperdicios a través de reciclaje, compost, basura;
- Bajo costo / internet gratuita;
- Liderazgo y formación de residentes;
- Educación aluvial;
- Encuesta de residentes con BAHRI;
- Educación para propietarios de viviendas con Hábitat para la Humanidad;
- Limpieza de Títulos de propiedad con la clínica de derecho pro bono CU;
- Colaboración con Growing Up Boulder y otros programas de CU;
- Día de limpieza comunitaria;
- Fiesta comunitaria y convivencia;
- Mejorar los canales y mecanismos de comunicación comunitaria;
- Proporcionar servicios de apoyo lingüístico a fin de procurar puentes entre los sectores comunitarios.

Descripción del Proyecto

Plan conceptual

En 2018, la Ciudad de Boulder y un equipo de proyecto liderado por Trestle Strategy Group presentaron un Plan Conceptual para Ponderosa. El Concepto demostró un enfoque gradual para el reemplazo de la infraestructura y la construcción de viviendas.



Figura 8 - Plan Conceptual de April 2018

Diseño de la propiedad/Revisión de la propiedad/Anexión

En respuesta a los comentarios recibidos por parte del personal, la Junta de Planificación, el Concejo Municipal y los residentes, el plan de la propiedad se refinó tal y como se muestra en la solicitud adjunta. El concepto a largo plazo (más de 10 años) incluye aproximadamente 73 unidades residenciales permanentemente accesibles y en cimientos fijos. El desarrollo incluirá servicios comunes como un centro comunitario, jardines comunitarios y parques céntricos. La zonificación propuesta es RM-2, es un área residencial de densidad media que se usa principalmente para el desarrollo residencial de lotes pequeños, incluidos, entre otros, dúplex, tríplex o casas adosadas, donde cada unidad generalmente tiene acceso directo a nivel del suelo ". No es un uso permitido en RM-2, por lo que se requerirá una variación para permitir casas EXISTENTES a través del acuerdo de anexión. No se permitirán casas móviles nuevas. El uso de suelo propuesto es residencial de densidad media. Se están realizando modificaciones al código de uso de suelo como parte de esta solicitud, como se indica en el anexo de Modificación del Código y se requieren para permitir el reemplazo de la unidad en la ubicación general de las viviendas existentes. En general, el desarrollo propuesto cumplirá con la densidad, uso, volumen, paisajismo y requisitos de espacios abiertos del distrito de zona RM-2.

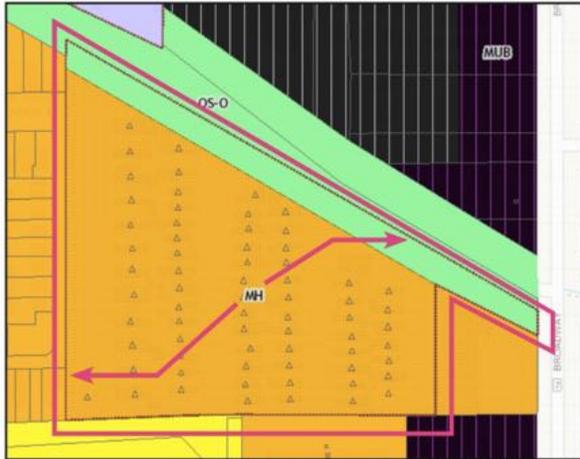


Figura 9 - Uso actual de los suelos

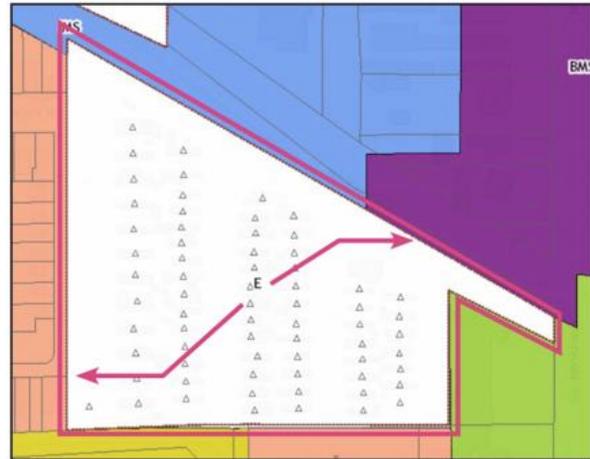


Figura 10 - Enclave del condado, buscando la zonificación RM-2 de la ciudad

Las modificaciones solicitadas incluyen

- Retroceso lateral y trasero para nuevas viviendas en Cherry y Rosewood
- Cantidad de paisajismo
- Subsidio de estructura accesoria para la construcción de nuevas comunidades.
- Modificaciones de paisaje urbano para calles privadas.
- Modificaciones de paisajismo peatonal
- En general, el proyecto permitirá que las casas existentes permanezcan en Ponderosa y las nuevas casas deberán cumplir con todos los códigos de construcción y energía aplicables.

Nuevas conexiones de acceso	Se proporcionará nuevo acceso a través de una intersección de 4 vías con señales de alto en las calles Cherry y 10 y una conexión a la carretera existente en 1000 Rosewood, aumentando la permeabilidad, seguridad y conectividad del vecindario.
Acceso a la naturaleza	En última instancia, la calle al norte a lo largo del arroyo se eliminará a fin de reducir el tráfico de vehículos que separa a los residentes y al arroyo y para reducir el área impermeable dentro de los amortiguadores de humedales. Los parques nuevos serán ubicados a lo largo de este borde a de fin crear espacios verdes compartidos para un mayor acceso a la naturaleza.
Calles seguras	Las calles están diseñadas para separar la circulación vehicular y peatonal, reducir el exceso de velocidad y proporcionar una mejor línea de la propiedad para familias y personas mayores.
Mantener estacionamientos	Los estacionamientos se mantendrán en aproximadamente 2 espacios por unidad.
Espacios comunitarios	Se propone un nuevo edificio comunitario para Ponderosa el cual incluirá espacios compartidos para los residentes. Además de la construcción de la comunidad, se incorporarán a Ponderosa nuevos

	jardines, se reubicarán el pozo de los deseos y otros espacios comunitarios.
Mejora de las vías de circulación y opciones de movilidad	La circulación se mejorará en gran medida mediante la eliminación de algunas carreteras, lo que reducirá el exceso de velocidad y el tráfico así como las opciones de acceso. Además, se instalarán nuevas rutas peatonales y conexiones al sistema de rutas de uso múltiple. El departamento de Vivienda y Recursos Humanos trabajará con el RLC y los residentes para crear un programa de ecopass para la comunidad..
Fase de bajo impacto	La primera fase de este proyecto incluirá la instalación de nueva infraestructura de agua y alcantarillado, incluyendo conexiones a lo ya existente. remolques, así como nuevas viviendas, la construcción de nuevas carreteras, y la detención de aguas pluviales y la calidad del agua para la construcción completa. Se construirán 12 nuevas viviendas a lo largo del borde occidental de la propiedad actualmente vacante de manera de proporcionar opciones para que los residentes se muden, liberando espacio para nuevas viviendas de reemplazo. La construcción será escalonada y coordinada con los residentes a fin de minimizar las interrupciones y mantener el acceso a las viviendas existentes.
Mejor acceso a los bomberos	Esta propuesta mejorará significativamente el acceso de los bomberos mediante la creación de dos nuevos puntos de acceso y el pavimento de carreteras. Se instalarán nuevos hidrantes y líneas de agua. Con la anexión, Ponderosa recibirá servicios del Departamento de Bomberos de la Ciudad de Boulder. Todas las casas nuevas recibirán extinguidores contra incendios.
Jardines comunitarios	Los nuevos jardines comunitarios se incorporarán a los nuevos parques e incluirán las características y las comodidades que los residentes desean.
Mejor cobertura de árboles	A través de los años, la mayoría de los árboles han sido removidos de Ponderosa. Se plantarán árboles en las calles y en los espacios abiertos a fin de proporcionar una mejor cobertura de árboles y reducir el efecto de islas de calor. El factor limitante en la cantidad de árboles es que requieran espacios libres.
Orientación e integración solar	Las viviendas y los árboles serán ubicados de manera de maximizar la exposición solar para los techos. Se instalarán nuevas viviendas para la instalación solar y se está utilizando un enfoque solar comunitario para distribuir y compartir el ahorro de energía entre todos los residentes.
Mantener las vistas	Las casas a lo largo del borde occidental varían en altura para proporcionar vistas al oeste y un ritmo arquitectónico variado. Las nuevas viviendas tendrán igual o menor altura que las casas vecinas del oeste.

Detención de aguas pluviales y calidad del agua	Actualmente no hay flujo de agua de tormenta o detención en Ponderosa. Con la primera fase, la calidad del agua será incorporada para tratar la escorrentía, y la detención de aguas pluviales será instalada a fin de acomodar todo futuro desarrollo.
Utilidades eléctricas subterráneas	Los nuevos servicios eléctricos serán subterráneos de manera de reducir las líneas aéreas y los servicios públicos. Donde sea posible, el servicio eléctrico existente también será subterráneo.
Permitir el reemplazo de viviendas permanente y asequibles	El objetivo principal de este proyecto es el de preservar las viviendas asequibles existentes y permitir la construcción de nuevos cimientos fijos, viviendas asequibles para los residentes actuales y futuros de Ponderosa.
Resaltar la corriente como un activo de la comunidad y mejora del acceso a la corriente	La estrategia a largo plazo para Ponderosa es la de eliminar la carretera a lo largo del arroyo y proporcionar nuevos parques y espacios abiertos para maximizar el acceso de la comunidad al arroyo y al corredor de espacios abiertos.
Zonas de juego seguras para niños	Los espacios verdes entre las casas y los nuevos parques comunitarios crearán espacios seguros para que los niños jueguen. Las casas se tendrán vista a los espacios verdes de la comunidad para permitir zonas de visión y zonas de juego lejos de automóviles. Los nuevos parques también incorporarán características para niños que incluyen variedad de áreas de juego.

Programa de vivienda



Figura 11 - Propuesta de prestación de vivienda

La propuesta incluye una combinación de tipos de unidades residenciales que reflejan la diversidad de hogares que actualmente viven en Ponderosa, así como para brindar flexibilidad en el plan de la propiedad. Con el fin de minimizar el desplazamiento de los residentes existentes, las fases del proyecto ofrecen la opción para que los residentes continúen siendo propietarios y ocupantes de sus casas móviles. Los residentes podrán mudarse directamente de su casa móvil actual a una casa nueva, sin tener que abandonar el vecindario.

Las casas nuevas que se proponen son principalmente casas unifamiliares y dúplex, con algunas casas carreta, triplexes, fourplex y casas adosadas. Las casas móviles permanecerán en desarrollo y serían reemplazadas gradual y voluntariamente por nuevas viviendas de cimientos fijos de tamaño similar. Un arrendamiento de tierras a largo plazo permitirá que los residentes sean dueños de sus casas. Todas las nuevas casas de reemplazo serán de tamaño limitado. La propuesta incluye una combinación de viviendas que puede acomodar cierta variedad de configuraciones. Las casas nuevas contendrán unidades de 1, 2 y 3 habitaciones. Las casas serán diseñadas para alojar familias grandes.

La propuesta incluye casas de un piso las cuales serían propicias para poblaciones con necesidades especiales.

Como se muestra en la presentación, hay varias unidades vacías y sitios de relleno dentro de la comunidad a causa del desgaste natural y personas que se mudan fuera de la comunidad. Sin embargo, las nuevas viviendas serán escalonadas y construidas una vez que el espacio adecuado esté disponible dentro de la comunidad para construir las unidades y mejoras al cumplir con la separación de incendios.

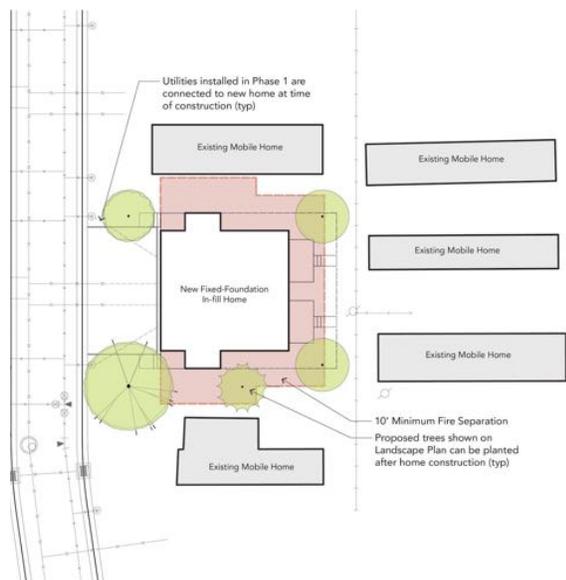
La primera fase propone 12 unidades nuevas a lo largo del límite vacante al lado oeste de la propiedad. Las unidades serán una mezcla de unidades separadas por un piso en la planta baja, casas carreta y casas adosadas. El concepto a largo plazo (más de 10 años) incluye, aproximadamente, 73 unidades residenciales permanentemente accesibles en cimientos fijos.

Las casas en Ponderosa están muy cerca unas de las otras, y se requerirá que las nuevas casas sigan los códigos de construcción actuales. Si bien el objetivo es que eventualmente se reemplacen todas las casas móviles de la comunidad, las unidades también deberán tener aspersores contra incendios, elevadas sobre la planicie de inundación, diseñadas para cumplir con los códigos de accesibilidad, mantener un espacio seguro entre las unidades y satisfacer las necesidades reales de residentes mayores, familias y múltiples familias generacionales. El proyecto requerirá el uso de la tierra y la flexibilidad y la innovación del código de construcción a lo largo del proceso de aprobación de Anexos, Cambio de Uso de la Tierra y Revisión del Sitio.

Se construirán casas nuevas en la vecindad general donde se ubican las casas existentes solo después de que haya una vacante que ofrezca la oportunidad de construir nuevas viviendas que cumplan con los requisitos de separación contra incendios. Las nuevas viviendas se ubicarán de manera tal que proporcionen patios, paisajismo y otras mejoras asociadas (cimientos, garajes, cercas, etc.). Que acompañan la instalación de la casa.

Los componentes del programa de vivienda asequible incluyen:

- El objetivo es el de tener un desplazamiento mínimo de los residentes actuales y la creación de unidades de vivienda adicionales, manteniendo la configuración existente de la propiedad.
- Combinación de diferentes tipos de viviendas a fin de adaptarse a la variedad de residentes: envejecimiento en el lugar, accesibilidad, familias más grandes, solteros y parejas.
 - Unidades de Casas Carruaje - de una o dos habitaciones sobre garajes para dos autos
 - Unidades de cabañas - Adosadas o no adosadas. Múltiples opciones de modelos a escoger: de un o dos pisos y de una, dos o tres habitaciones.
 - Unidad de vivienda accesible - de grado totalmente accesible o adaptable para individuos que envejezcan en la propiedad.
- Se anticipa que la construcción prefabricada se llevará a cabo fuera de la propiedad se anticipa lo cual minimizará el impacto de construcción de los residentes existentes y facilitará un enfoque gradual de viviendas y de reemplazo.
- Las unidades nuevas y las de reemplazo serán elevadas sobre el FPE. Todas las unidades incluirán un pórtico elevado de 18-24 "sobre el nivel existente.
- Todas las unidades tendrán escrituras restringidas. La Ciudad y Hábitat para la Humanidad trabajarán con los residentes para identificar la mejor solución de vivienda para las necesidades de cada hogar.



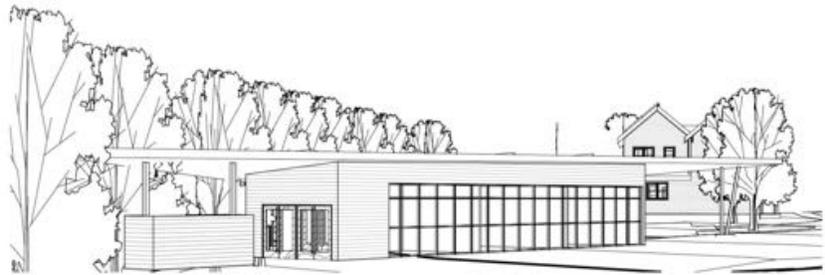
Figuras 12 al 14- Estrategia de reemplazo de viviendas

West End New Home Construction



Figura 15 - Las viviendas en el extremo oeste se construirán en la Fase 1 según la presentación del Plan de concepto (agosto del 2018)

Edificación del Centro Comunitario



Figuras 16 y 17 - Edificación del Centro Comunitario

El desarrollo de la comunidad está diseñado para proporcionar muchas de las funciones que se discutieron con los residentes durante la divulgación comunitaria, así como para respaldar los esfuerzos de programación de futuras organizaciones asociadas como la Fundación “I Have a Dream” (IHAD) del Condado de Boulder. El diseño de la construcción de la comunidad está, y seguirá siendo, descrito de acuerdo a los aportes de los residentes y herramientas como las encuestas de preferencias visuales. Está ubicado para aprovechar el arroyo de Four Mile, la circulación peatonal / vehicular y espacios abiertos y parques dentro de la comunidad. El edificio de la comunidad en la propiedad se complementará con otros servicios para la propiedad como lechos de jardines comunitarios elevados y mejores instalaciones de recolección de basura y reciclaje.



Figura 18 - Propuesta de construcción de la comunidad

El programa para generar comunidad incluyen:

- **ACOGEDOR** - la forma del edificio refuerza un “ámbito público” centrado en los peatones de los espacios verdes circundantes, las vías de acceso y el arroyo. Gran parte del perímetro del edificio es visualmente permeable a fin de permitir que el edificio actúe como una linterna, invitando a las personas a la interacción social informal o eventos planificados.
- **ESPACIO DE REUNIÓN** – Un espacio interior donde la comunidad podrá reunirse para fiestas, reuniones, cumpleaños, velatorios, lecturas de poesía, arte, presentaciones musicales, celebraciones de feriados, educación para adultos, ejercicio, clases de idiomas y cultura, y todas las actividades de una vida comunitaria rica. Este espacio interior-externo tendrá una cocina sencilla que abrirá hacia el norte y el oeste para conectar con el paisaje del arroyo y parques.
- **TALLER Y ESPACIO CREATIVO** – Los residentes compartirán una sólida cultura creativa y un lugar para hacer arte, trabajar la madera, soldar, hacer mejoras en el hogar, compartir herramientas, reparar vehículos y compartir conocimientos.
- **LAVANDERÍA**– Una lavandería compartida mejorará la eficiencia de energía, espacio y agua en la propiedad. El compartir este espacio este recurso, es más factible el comprar y disponer máquinas eficientes y de alta calidad.
- **EJERCICIO** – Espacios para clases de Zumba, yoga y, potencialmente, se proporcionarán algunos equipos a solicitud de los residentes a fin de apoyar la salud y la conexión en la comunidad.
- **ESPACIO PARA NIÑOS** – Los espacios de juego para niños estarán ubicados cerca de los patios comunitarios para que los niños puedan divertirse mientras los padres se reúnen.
- **EDUCACIÓN** – IHAD ha asesorado sobre el programa del edificio para garantizar que sea adecuado para sus programas educativos después de la escuela. I Have a Dream brinda apoyo social, emocional y académico individualizado a jóvenes de comunidades de bajos ingresos desde el jardín de infantes hasta la universidad, junto con un respaldo garantizado de matrícula.

- **INTERNET** – El acceso a la Internet será gratuito para el uso de los residentes y para apoyar la programación en la construcción de la comunidad. Se anticipa que este edificio podría ser el centro de wifi gratuito en todo el sitio.
- **PORCHES Y PATIOS** – El diseño ofrece una variedad de espacios al aire libre para que las personas tengan un lugar para pasar el rato durante cualquier estación o condición climática, ya sea que quieran tomar sol, tener sombra, protegerse del viento o protegerse de la lluvia.
- **KIOSKO DE CORREO Y RECICLAJE**– Ubicada para ser visible y de fácil acceso, brinda a las personas proximidad a espacios abiertos utilizables y espacios al aire libre para crear oportunidades para una conexión social informal. El reciclaje se encuentra junto al correo para apoyar el movimiento hacia la Basura Cero Desperdicio y, por lo tanto, las personas pasan un poco más de tiempo en el kiosco, lo que aumenta la posibilidad de encuentros con otros miembros de la comunidad. También habrá una junta comunitaria, en donde las personas puedan averiguar qué está pasando en Ponderosa y en el vecindario en general.
- **CENTRO DE RESILIENCIA** – Además de actuar como un centro de resiliencia, el edificio puede albergar infraestructura para una batería de respaldo cargada con energía solar u otra infraestructura sostenible. Maximiza el área de techo disponible para paneles fotovoltaicos (alrededor de 64 kW de valor según el diseño actual).

Este edificio facilita la estrategia de reemplazo de viviendas, aprovechando al máximo el espacio creado a medida que se reemplazan las casas móviles una por una o en bloques más grandes con casas compactas y de eficiencia energética.

Fases

Esta Anexión, cambio en el uso de la Tierra y revisión de la propiedad se creó teniendo en cuenta el compromiso que tiene la Ciudad de mantener la asequibilidad para los actuales y futuros residentes de Ponderosa y evitar el desplazamiento en la medida de lo posible durante estos cambios. Estas tres aplicaciones de la Revisión del uso de la tierra son para una visión a largo plazo de la propiedad, que se implementará en fases y permitirá a los residentes cierta variedad de opciones, incluida la opción de quedarse en su casa móvil actual, mudarse a una nueva casa en Ponderosa o vender su vivienda móvil actual y mudarse a otra parte. Se ha realizado una cuidadosa consideración para abordar las inquietudes y deseos individuales, al tiempo que se brinda una visión a largo plazo que crea estabilidad, asequibilidad y resiliencia en la comunidad.

Fase 1

Se estima que la construcción de nuevas viviendas comenzará al fin del 2020, junto con la instalación de nuevas infraestructuras. Se proponen nuevas viviendas en el extremo oeste de la propiedad, lo que permitiría a los residentes actuales mudarse a una nueva casa si así lo desean, y permitir que se edifiquen nuevas viviendas. La fase 1 comenzará con la anexión de la parcela comunitaria de Ponderosa a la ciudad de Boulder (prevista para octubre del 2019). La Fase 1 incluye la implementación de nueva infraestructura y nuevas unidades de vivienda, como se describe a continuación (y se muestra en los Planes de la Fase 1 de Revisión de la propiedad):

- Conexiones y aceras en las calles 10 y Cherry;
- Nuevo punto de acceso a las calles 10 y Cherry;
- Conexión al punto de acceso existente en la avenida Rosewood;
- Árboles, caminos y paisajismo para 12 nuevas viviendas;
- Se construirán 12 nuevas viviendas energéticamente eficientes en los terrenos baldíos ubicados en el borde oeste de la parcela;

- Mejoras en la carretera norte-sur (pavimentación, caminatas, bordillos / canaletas / banquetas) que incluyen nuevas tuberías de agua y alcantarillado e hidrantes de incendios;
- Acceso pavimentado temporal a lo largo de la línea Norte de la propiedad (utilizando el camino de acceso existente);
- Nuevo servicio de aguas residuales y agua doméstica, incluidas nuevas conexiones a hogares y viviendas móviles existentes;
- Detención de aguas pluviales y calidad del agua para una construcción completa fuera de la comunidad;
- Conexión de alcantarillado pluvial al sistema de la ciudad que utiliza el drenaje externo existente;
- Nuevo servicio eléctrico a nuevas viviendas (no habrá servicio de gas en las nuevas viviendas);
- Instalación de energía solar en nuevas viviendas;
- Nuevos buzones y cartelera comunitaria;
- Nuevos hidrantes de incendio, acceso a incendio, respuesta adecuada incendios;
- Pequeño parque a lo largo del arroyo con el pozo de los deseos.



Figura 19 - Fase 1 del Plan de la propiedad

Fase 2

La sincronización final de la Fase 2 dependerá de muchos factores, incluida la decisión sobre el lapso de tiempo que los residentes deseen permanecer en sus casas móviles existentes o mudarse a nuevas viviendas dentro de la comunidad. Se espera que la Fase 2 comience después de que concluya la Fase 1 en el 2023. Sin embargo, la construcción de la Fase 2 puede comenzar en cualquier momento durante la Fase 1, pero a más tardar 3 años después de la finalización sustancial de la Fase 1. La Fase 2 incluye las siguientes mejoras:

- Nuevas carreteras pavimentadas en los lados Este-Oeste (Avenida Ponderosa y calle 1) y conexiones / aceras / trazado de líneas;
- A medida que el hogar y los sitios de desarrollo estén disponibles con una separación adecuada entre las viviendas existentes y las nuevas construcciones; se construirá lo siguiente:
 - Viviendas modulares, energéticamente eficientes con rociadores contra incendios;
 - Parques pequeños
 - Nuevos accesos para paseos, parques pequeños, paisaje, aceras y
 - Construcción de la casa comunitaria, estacionamiento y parques pequeños;
 - Árboles y paisajismo;
 - Conexiones de aguas pluviales e instalaciones de drenaje de la propiedad;
- Remoción de vías de acceso temporales (según lo permita el acceso);

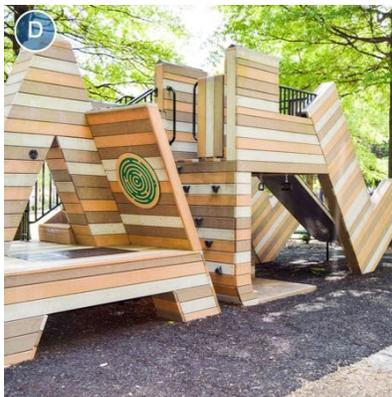
La fase 2 se completará sustancialmente dentro de los 5 años desde el inicio de construcción. Para la definición en este proyecto, el término “Completada de manera Substantial ” significa la construcción de 10 unidades adicionales.



Figura 20 - Última fase del Plan de la propiedad

Carácter arquitectónico y diseño de la propiedad

Se les pidió a los residentes de Ponderosa que identificaran las características principales de diseño arquitectónico y de la propiedad en las áreas de elementos exteriores, servicios, espacios comunitarios y estilo de diseño. En el transcurso de una semana, los residentes utilizaron puntos adhesivos para indicar sus preferencias principales. A continuación se muestran las principales preferencias de la comunidad en cuanto a las diversas características y estilos de la comunidad. Prefieren una combinación ecléctica de estilos y la capacidad de mejorar sus propios hogares a lo largo del tiempo, lo que se refleja en las pautas de diseño que se centran en lo esencial al tiempo que permite la libertad a largo plazo y la opinión de los residentes.





Figuras 21 al 34 - Principales preferencias de la comunidad de Ponderosa en cuanto a las características, elementos y estilos de la comunidad

Estándares de habitabilidad

Para garantizar un alto nivel de calidad para las viviendas asequibles permanentes que se desarrollan en Boulder, la Ciudad desarrolló Estándares de Habitabilidad como una guía para los constructores. Las nuevas unidades de vivienda diseñadas para Ponderosa cumplen y / o superan el Estándar de Habitabilidad de la Ciudad en todas las áreas. El estándar describe los requisitos para las siguientes áreas:

- Tamaño de unidad asequible;
- Cocina;
- Armarios y áreas de almacenamiento;
- Revestimientos para el suelo;
- Tamaños y formas de las habitaciones;
- Ventanas / mitigación de ruido;
- Lavandería;
- Aire acondicionado / Enfriamiento del aire;
- Calentados y agua caliente;
- Acabado y especificaciones de accesorios.

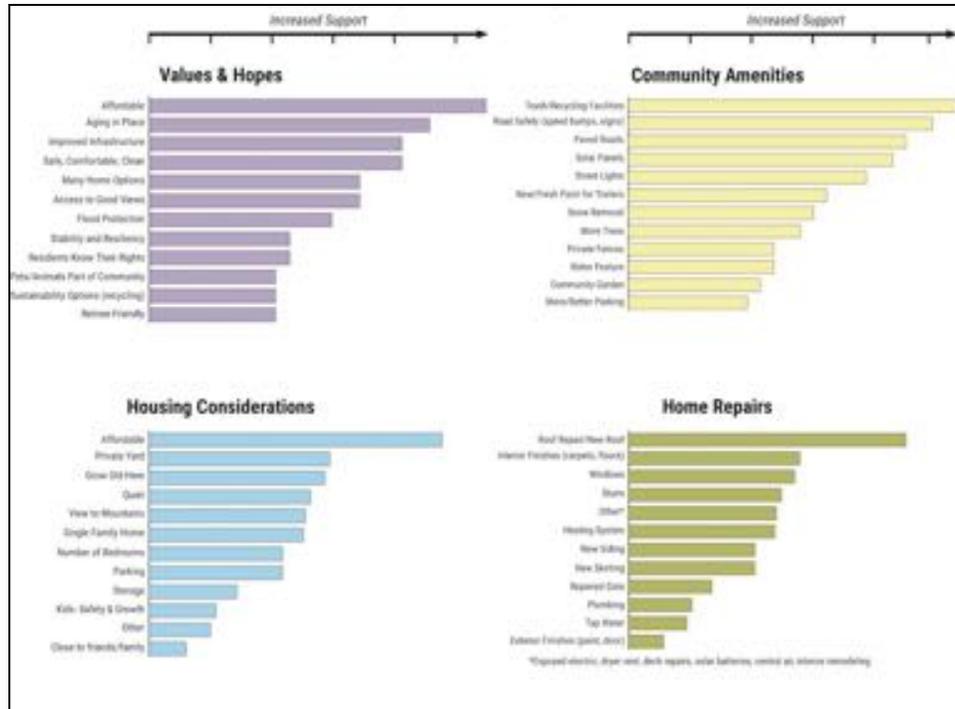


Figura 35 - Clasificación de la comunidad de Ponderosa en valores y características de diseño

Espacios abiertos, senderos y parques

La carretera existente a lo largo del lado norte de la propiedad se eliminará durante la Fase definitiva, a fin de reducir el tráfico de automóviles a lo largo del arroyo y conectar los parques planificados y las áreas abiertas dentro de Ponderosa al arroyo. Esto también eliminará (a largo plazo) las mejoras existentes de los límites internos y externos de los humedales y aumentará el área de jardines permeables a lo largo del corredor del arroyo para reducir la escorrentía. Una parte de la propiedad está ubicada dentro del área designada OSO en el BVCP. La mayoría del desarrollo propuesto se encuentra fuera de la OSO; sin embargo, para crear una mayor calidad de espacio abierto y minimizar el desplazamiento, una parte de las unidades en la esquina noroeste se ubicará dentro del límite OSO.

Un espacio y parque informal de la comunidad existente el cual está ubicado en el límite sur de la propiedad (cerca de las calles Cherry y 10). Dentro de esa área, los residentes han construido un pozo de los deseos, plantado flores y escalones adicionales. Es un espacio comunitario importante para los residentes y las características existentes se reubicarán en el pequeño parque ubicado en la Fase 1 adyacente al arroyo. Estas características (el pozo de los deseos, plantaciones, memoriales) serán mejoradas con jardines adicionales y otras mejoras que los residentes desean.

En la fase final, en la propiedad habrá un aumento significativo de espacios abiertos y parques. Actualmente, en la propiedad hay muy poco espacio abierto utilizable (pequeña franja a lo largo del borde noroeste). Los futuros parques ofrecerán una gama de servicios para los residentes, incluidos jardines comunitarios, espacios para recreación pasiva y activa, conexiones con la naturaleza y el agua, plantas y jardines con plantas oes nativas.



Figura 36 - Propuesta que representa los espacios abiertos

Red de transporte, acceso y estacionamiento

Sendero multiuso y peatonal

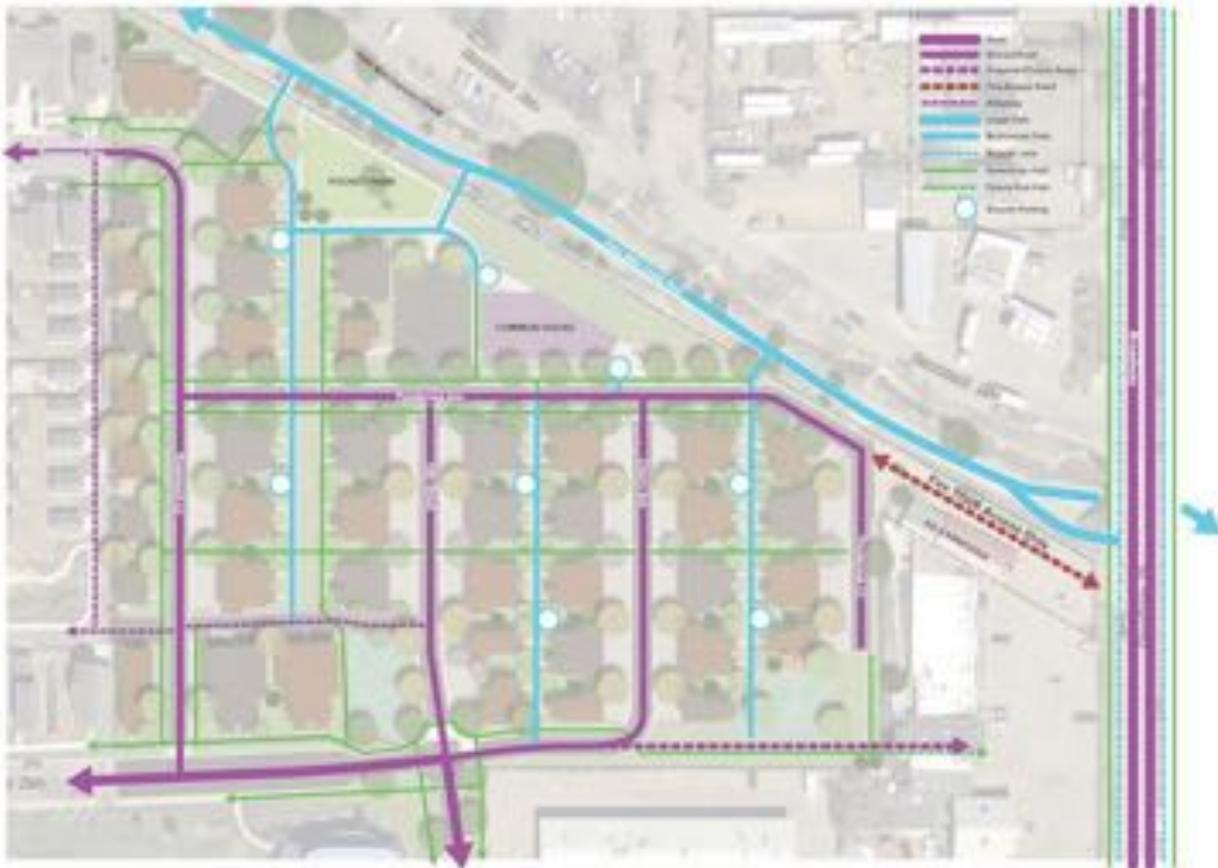


Figura 37 - Mapa de conexiones

En la Fase 1, se instalará una nueva acera a lo largo de los jardines de Ponderosa, frente a las nuevas viviendas. El futuro diseño de Ponderosa asegurará la distribución equitativa de conexiones seguras en todo el desarrollo, con conexiones peatonales que están separadas de la carretera, nuevas conexiones para bicicletas y peatonal hacia la ruta de usos múltiples, y calles más seguras que se diseñarán para minimizar las velocidades y permitir estas conexiones para ser compartidas

Mejora de acceso, calles y estacionamiento

Actualmente, las necesidades de transporte de la comunidad están cubiertas por caminos de grava que se utilizan para estacionar, jugar y moverse en todas direcciones. Actualmente se accede a la propiedad a través de dos entradas con derecho al paso público. La entrada principal está en North Broadway a través de una unidad que se conecta a la parte noreste de la propiedad y el segundo acceso se encuentra en la avenida Cherry en la parte suroeste de la propiedad. Las unidades existentes son principalmente de grava y tierra, y varían en ancho para proporcionar dos direcciones con carriles de conducción no delineados y estacionamiento en la propiedad.

Durante las actividades de participación de la comunidad, los residentes mencionaron gran inquietud con el sistema vial existente, incluyendo problemas de velocidad, polvo, mantenimiento y otras preocupaciones de seguridad debido a la falta de pavimento y ubicación de las carreteras. La propuesta busca encontrar un equilibrio entre los deseos en competencia de la comunidad de maximizar el estacionamiento, brindar a sus hijos calles seguras y espacios verdes, mejorar el acceso a los bomberos, brindar circulación peatonal y reducir la velocidad de los vehículos. Para facilitar la conversión a un nuevo paradigma de paisaje urbano, se propone un enfoque de mejora gradual de las calles.

El acceso anticipado y las mejoras de la unidad se irán escalonando para tener en cuenta las diversas mejoras de la propiedad. Las mejoras iniciales de la Fase 1 consistirán en una unidad de asfalto de 20 pies de ancho con borde de montaje para el transporte de superficie de aguas pluviales y permitir el estacionamiento residencial fuera de la calle. El acceso a Broadway permanecerá abierto hasta el momento en que sea necesario cerrar, sin embargo, la red de carreteras se ha diseñado para que en el futuro no se requiera esta conexión. Los factores que informan el momento de cierre de este punto de acceso incluyen las mejoras planificadas por inundaciones al paso subterráneo de Broadway, las mejoras del Plan de Transporte del Norte de Broadway en Broadway.

Dado que la red de carreteras a largo plazo elimina la mayor parte de las carreteras a lo largo del arroyo, dicha carretera se pavimentará con asfalto temporal, mientras que el resto de las carreteras se pavimentarán hasta que termine su construcción e incluirá la instalación de mejoras de drenaje, tales como rejillas de alcantarillado para capturar las aguas pluviales. La siembra limitada de árboles frondosos podría explorarse durante esta fase. La fase final incluirá la construcción de cuadrículas de las calles. El desarrollo de nuevos tipos de viviendas dentro de la estructura del bloque permitirá el estacionamiento fuera de la calle y aliviará la necesidad de que todos los estacionamientos de la comunidad estén ubicados dentro de la calle. En esta fase, un cambio al estacionamiento paralelo crea oportunidades para incorporar elementos del paisaje urbano tales como: aceras, cruces de peatones, señalización mejorada, árboles en las calles, bioretención y bahías de estacionamiento pulidas. Estos elementos mejorarán en gran medida, la seguridad, la movilidad y la estética de la comunidad Ponderosa.

Las necesidades de estacionamiento de la comunidad son generalmente mayores a la de otras comunidades similares, debido a las familias multigeneracionales, vehículos de trabajo múltiple y

situaciones extendidas en la vida familiar. Una de las principales preocupaciones de los residentes es mantener el estacionamiento durante la remodelación de la propiedad. Con el fin de satisfacer las necesidades de ambos residentes, así como para proporcionar un paisaje urbano más seguro, la mayoría de los estacionamientos en la calle se pasarán a espacios de estacionamiento fuera de la calle, ya sea en una cochera o garaje. Las nuevas casas carruaje en el oeste incluirán garajes para 2 autos a fin de procurar espacios de estacionamiento adicionales a través del diseño de los edificios. Una pequeña área de estacionamiento se ubicará cerca de las nuevas unidades en la esquina noroeste y un estacionamiento más grande se ubicará adyacente al edificio de la comunidad. Equilibrar las necesidades de estacionamiento de los residentes con los objetivos de anexión a largo plazo y los criterios de diseño de la propiedad ha sido un componente crítico de este diseño.

Utilidades e infraestructura

La Ciudad construirá la infraestructura y los servicios públicos de Ponderosa a fin de garantizar el mantenimiento y la estabilidad a largo plazo de los sistemas a largo plazo. Todos los servicios serán públicos.

Utilidades

Las primeras fases abordarán muchas de las preocupaciones expresadas por los residentes y la Ciudad: calidad del agua, mantenimiento diferido y deterioro de la infraestructura, calidad y detención de aguas pluviales, suministro de energía renovable, acceso a Internet, carriles de acceso pavimentados y casas nuevas.

Se anticipa que las mejoras de los servicios públicos de agua y alcantarillado sanitario se diseñarán y construirán durante las mejoras iniciales de la Fase 1. Actualmente hay una red pública de agua doméstica a lo largo de la parte norte de la propiedad y una red pública dentro de la avenida Cherry que proporciona agua doméstica a remolques individuales. Todos los hogares serán medidos individualmente. La red de abastecimiento de agua doméstica se colocará en bucle y se colocará dentro de las unidades existentes y proporcionará nuevos grifos de servicio de agua doméstica a los hogares modulares existentes y futuros desarrollos de la propiedad. Las mejoras en la protección contra incendios incluirán extinguidores de incendio adicionales en toda la propiedad y conexiones del servicio de bomberos para las mejoras propuestas para los edificios residenciales. Se requerirá la coordinación futura con la planificación e ingeniería de la ciudad para determinar los requisitos para los flujos de hidrantes durante un incendio o durante operaciones de mantenimiento de agua.

Actualmente hay una red de alcantarillado sanitario público a lo largo de la parte sur de la propiedad. Las mejoras de alcantarillado sanitario incluirán nuevas tuberías públicas de alcantarillado sanitario dentro de las unidades existentes, y nuevos servicios a las casas modulares existentes y cualquier desarrollo futuro de la propiedad. Las tuberías sanitarias públicas transportarán el alcantarillado sanitario de norte a sur y proporcionarán conexiones de registro a la red pública de alcantarillado existente. Todos los servicios públicos deberán estar ubicados dentro de las servidumbres de servicios públicos. Los servicios públicos se diseñarán y construirán de acuerdo con los Estándares de Construcción y Diseño de la Ciudad de Boulder.

Aguas pluviales

Actualmente, el agua de lluvia está drenando desde la propiedad hacia propiedades adyacentes en la esquina sureste. Con el nuevo pavimento, el proyecto requerirá que el agua de lluvia se recolecta en los estanques de detención y luego proporcionará mejoras en la calidad de las aguas pluviales antes de que se lancen al sistema de aguas pluviales de la ciudad. En la Fase 1 del proyecto, Se instalarán

estanques de detención de aguas pluviales y calidad del agua. Debido a la ubicación de 2-3 viviendas en esta área, se requerirán diseño e ingeniería adicionales durante los documentos técnicos para abordar los objetivos de no desplazamiento. Esta coordinación puede incluir la evaluación de la opción de ubicar la detención y la calidad del agua donde actualmente hay un espacio para una vivienda vacante, potencialmente reubicar a los residentes u otras soluciones según lo determine Vivienda y Servicios Humanos. Una vez que se recoge la lluvia en las cuencas de detención, se la trata por la calidad del agua, antes de descargarla en el sistema de aguas pluviales de la ciudad, generalmente a través de una tubería en el suelo. Las aguas pluviales generalmente se canalizan a arroyos o vías de drenaje cercanas, para que puedan regresar al sistema de cuencas hidrográficas.

El proyecto incorporará un nivel consciente de diseño sostenible de aguas pluviales utilizando lo último en mejora de calidad de escorrentía de aguas pluviales y técnicas de desarrollo de bajo impacto. Las mejoras en la gestión de las aguas pluviales se incluirán en todas las fases para transmitir las aguas pluviales, para proporcionar mejoras en la calidad de la escorrentía de las aguas pluviales y la detención en varias soluciones. Las soluciones podrían incluir cuencas de detención, jardineras de calidad de agua, jardines de lluvia, pavimentadoras permeables y cunetas de bajo gradiente. Actualmente no hay infraestructura pública de tormenta en la propiedad para apoyar el proyecto; sin embargo, hay tuberías de desagüe pluvial ubicadas en la avenida Cherry al sur y al este de Broadway. Se anticipa que la escorrentía de la propiedad se transmitirá a través del drenaje de la superficie, la infraestructura subterránea de aguas pluviales y dos cuencas de detención y calidad del agua, que finalmente se transmitirán al sistema público de aguas pluviales en Broadway a través de una nueva red de aguas pluviales propuesta en el 25 servidumbre al sureste de la propiedad (según lo discutido con el personal de la Ciudad). Las opciones para la descarga de aguas pluviales fuera del sitio en los derechos de paso adyacentes pueden incluir infraestructura subterránea de aguas pluviales o descarga superficial a través de presas, persecuciones en la acera y esparcidores de flujo. La clasificación, el drenaje y la gestión de aguas pluviales se diseñarán y construirán según los estándares de construcción de la Ciudad de Boulder.



Figura 38 - Ecurrimiento de aguas pluviales

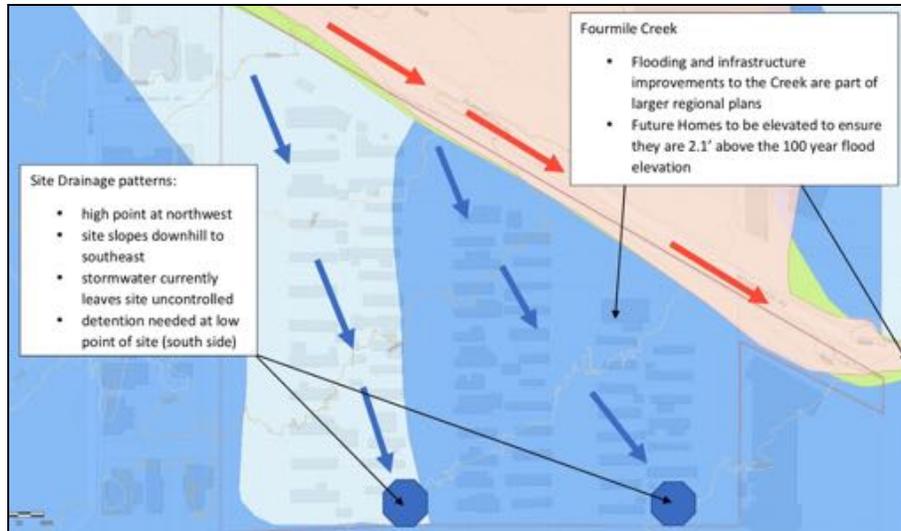


Figura 39 - Patrones de drenaje de la propiedad

Las técnicas de manejo de aguas pluviales propuestas pueden incluir:

- Mejoras en las áreas adyacentes al corredor ribereño del arroyo Fourmile Canyon;
- Cuencas de detención extendida que pueden incluir espacio en el parque (ver foto);
- Bio-cisnes o bio-retención para transportar el agua de lluvia por tierra (ver foto);
- Fomentar el uso de barriles de lluvia y jardines de lluvia en los patios privados;
- El uso de sistemas de pavimentación porosa en bahías de estacionamiento;
- Limitar las superficies impermeables;
- Incorporación de techos y muros vivos en la construcción de nuevas viviendas;
- Detención descentralizada de aguas pluviales;
- Mejoras en la calidad de la escorrentía de aguas pluviales basadas en el Drenaje Urbano y el Distrito de Control de Inundaciones.



Figura 40 - Escuela Casey Middle School Área de Bio-Retención



Figura 41 - Residencias de la Alianza de Viviendas Asequibles del Desarrollo Norte de Boulder Holiday Cuenca de Detención / Calidad del Agua

Protección contra inundaciones

Las nuevas unidades residenciales propuestas se diseñarán con elevaciones de pisos elevados terminados de acuerdo con las regulaciones de planicie de inundación de la Ciudad. Cualquier mejora ubicada en la planicie de inundación se diseñará según los Estándares de desarrollo de la planicie de inundación de la ciudad, y se requerirá un Permiso de desarrollo de la planicie de inundación antes de la aprobación final. Los permisos de desarrollo de la llanura de inundación se obtendrán durante el proceso de diseño y antes de la construcción.

Energía, Sostenibilidad y Resiliencia

Un total de 100 ciudades resilientes definen la resiliencia urbana como “la capacidad de las personas, comunidades, instituciones, negocios y sistemas dentro de una ciudad de sobrevivir, adaptarse y crecer sin importar qué tipo de estrés crónico y crisis agudas experimenten”. El estrés podría incluir un alto nivel de desempleo, violencia endémica o un sistema de tránsito público insuficiente y los impactos podrían incluir inundaciones, incendios forestales o brote de enfermedades.

Las personas tienen diferentes ideas de lo que es la resiliencia. Con el fin de garantizar que las metas de resiliencia de la ciudad y los residentes estuvieran alineadas, tanto los residentes de Ponderosa como el personal de la ciudad realizaron reuniones separadas para discutir qué significa la resiliencia para la comunidad. Para asegurarse de que todos tuvieran un entendimiento compartido, el personal de la Ciudad llevó a cabo una tormenta de ideas sobre cómo se ve la resiliencia en Ponderosa y desarrolló 33 conductores de resiliencia.

La sostenibilidad y la capacidad de recuperación son valores fundamentales que resultan de las actividades de participación comunitaria con los residentes de Ponderosa y con el personal de la Ciudad. Para los residentes, el factor de resiliencia más tangible es el capital social: la preservación de las conexiones humanas existentes, la capacidad de autosuficiencia, la independencia, un espíritu de DIY y una sólida red de apoyo mutuo.

Actualmente, los residentes colaboran para reparar la infraestructura y mejorar las casas de los demás, lo que genera fuertes conexiones personales, afinidad por el lugar y mayor asequibilidad. Esta

conectividad interpersonal o capital social es el aspecto más difícil de la capacidad de recuperación a través de la política; también es el más valioso. Para respaldar esto, el plan de la propiedad está diseñado para la comunidad, que incluye canchas verdes, áreas de juego, parques, patios, gran circulación peatonal y espacios programáticos como un taller de automóviles, carpintería, y espacios de reunión donde pueden reunirse para la diversión o en momentos de necesidad. La estructura de gobierno propuesta también refleja esta característica.

El Plan Integral del Valle de Boulder (BVCP) y políticas más amplias como la anexión, provisión de servicios, equidad social, diversidad, forma urbana sostenible, alta calidad de diseño, reducción de emisiones de GEI, cero desperdicio, energía neta-cero y movilidad limpia, se ofrecen. Los beneficios económicos incluirán oportunidades laborales, oportunidades educativas y de capacitación, y la retención de personas que trabajan en Boulder. Sobre todo, este proyecto espera apoyar el bienestar, la seguridad y la felicidad de los residentes de Ponderosa.

Las métricas clave de sostenibilidad y los objetivos de resiliencia incluyen:

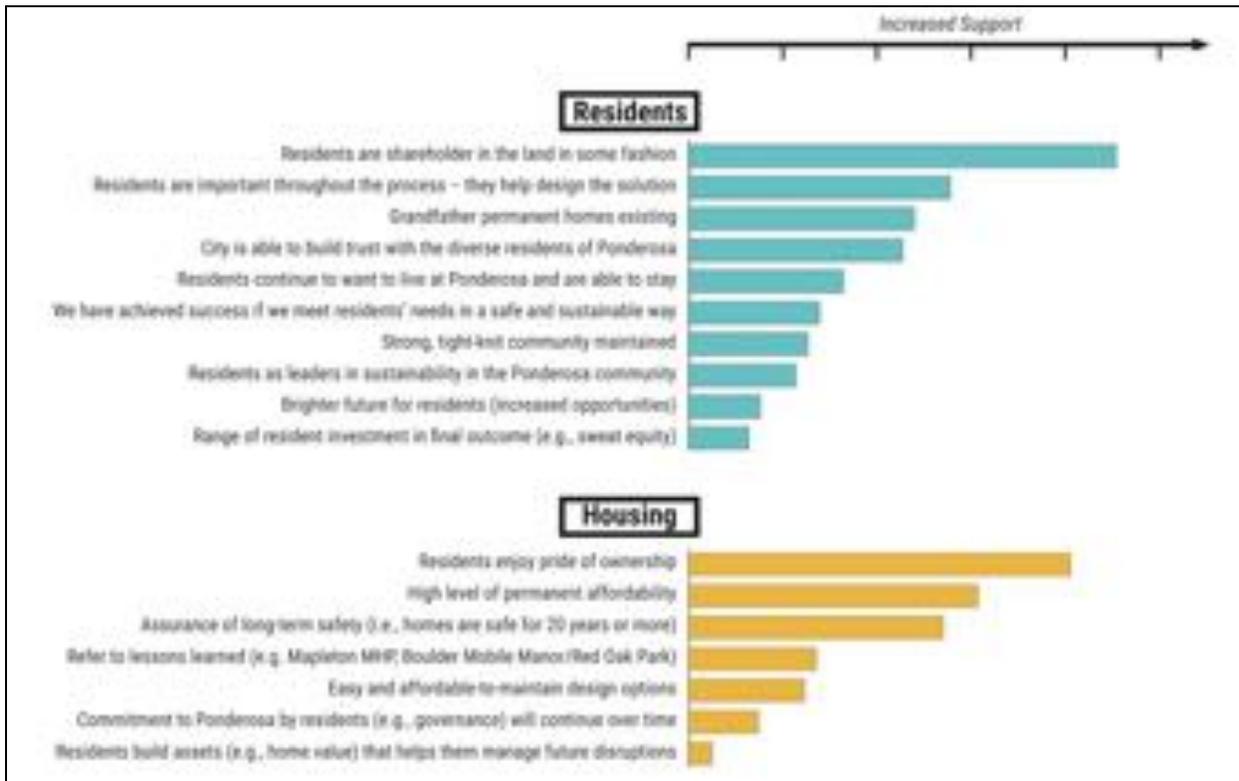
- La priorización del aislamiento de las estructuras, las ventanas, la calidad del aire interior, la iluminación natural y la habitabilidad funcional del edificio garantiza que los nuevos hogares están diseñados para la eficiencia y la conservación de energía;
- Minimizar las cargas de calefacción y refrigeración mediante sistemas eficientes de calefacción y refrigeración de espacios totalmente eléctricos que pueden ser alimentados por energías renovables en la propiedad;
- Masificación de nuevas viviendas para maximizar el acceso solar tanto para techos como para paredes orientadas al sur, en equilibrio con la creación de espacios abiertos utilizables en la propiedad;
- Cableado de los techos de cada nueva casa con precableado para fotovoltaica (fotovoltaica) y diseñado para acceso solar;
- Diseñar el edificio de la comunidad para que la capacidad máxima de energía fotovoltaica actúe como un jardín solar para el vecindario y el centro de recuperación, con espacio interior asignado para las baterías de respaldo en el sitio;
- Proporcionar carga para vehículos eléctricos en varios lugares alrededor de la propiedad y en el edificio de la comunidad;
- Prevención de inundaciones de futuros edificios en previsión de futuras inundaciones y otros eventos catastróficos. Todas menos una de las casas actuales están por encima de la Elevación de Protección contra Inundaciones (FPE) y se elevarán las casas nuevas y otros espacios habitables. Se implementarán las mejores prácticas modernas de aguas pluviales;
- Diseño de las mejoras de la propiedad para aliviar las islas de calor urbano y aumentar la comodidad utilizando superficies de albedo más altas cuando sea posible, aumentando el área anterior en la propiedad y aumentando considerablemente la sombra de los árboles;
- Mejora del acceso y la seguridad de la propiedad;
- Creación de viviendas accesibles diseñadas universalmente para permitir el envejecimiento de familias multigeneracionales en la propiedad.

Más allá del cumplimiento de los códigos de energía adoptados muy recientemente por la Ciudad de Boulder, Ponderosa hará referencia a certificaciones como Passive House, LEED para Hogares, Arquitectura 2030, Living Building Challenge y Living Community Challenge. Estas comparaciones mantendrán un espejo de los códigos de Boulder y los estándares de diseño. Se pueden solicitar certificaciones si hay apoyo de la Ciudad. Se explorará el protocolo Eco-District, que es una hoja de ruta que prioriza la resiliencia de la equidad, protección del clima, el lugar, la prosperidad, la salud, el bienestar, la conectividad, la infraestructura viva y la regeneración de recursos.



Figura 42 - Propuesta de representación de calles

Los residentes en el Taller # 1 votaron puntualmente para confirmar su alineación con los valores de resiliencia de la Ciudad.



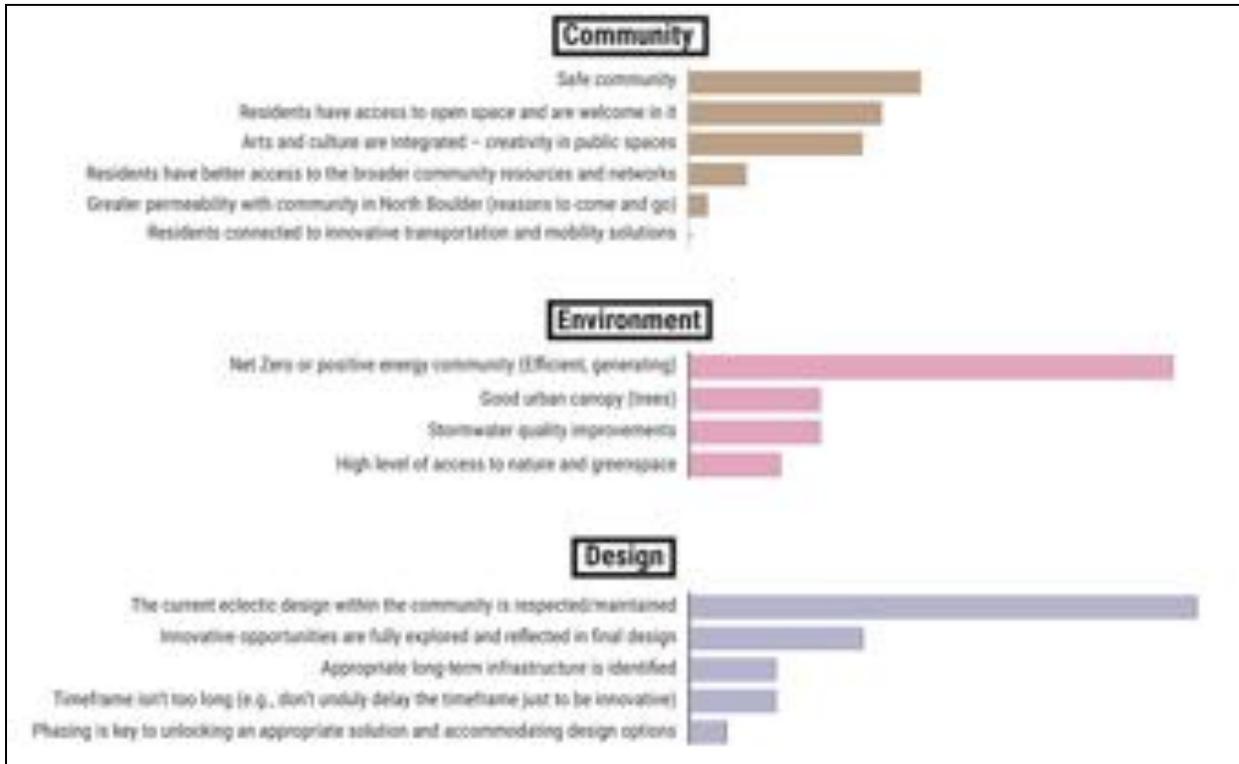


Figura 43 - Clasificación de la comunidad de Ponderosa sobre valores de resiliencia

Conclusión

El programa de estabilización de la comunidad de Ponderosa permite oportunidades y opciones para las diversas necesidades de la comunidad que se han identificado a través de varios años de trabajo con los residentes de Ponderosa mientras cumplen con los objetivos de anexión a largo plazo de la ciudad. La múltiple participación de la comunidad y las actividades de diseño con los residentes han guiado al equipo de diseño para proporcionar una comunidad con capacidad de recuperación que tenga un valor intrínseco para la Ciudad de Boulder. Si bien las mejoras significativas en la infraestructura garantizarán la seguridad de los residentes, una variedad de opciones de vivienda y un edificio comunitario brindará a todos los residentes la capacidad de satisfacer sus necesidades individuales y comunitarias.

A través de un enfoque de eliminación gradual a largo plazo, los residentes de la comunidad actuales y futuras se beneficiarán de las inversiones que la Ciudad está haciendo en el proyecto a través de sistemas de agua y alcantarillado mejores y confiables, protección contra inundaciones, mejor acceso y seguridad contra incendios, producción de energía en la propiedad, calles más seguras y puntos de acceso, nuevos parques, espacios abiertos y construcción de comunidades, y la disponibilidad de varias opciones de vivienda para satisfacer una amplia gama de necesidades y deseos de vivienda. Esta propuesta ha incorporado diversos aportes recibidos de los residentes, vecinos y personal de la ciudad, y está informada por los principios y políticas del BVCP y el Código Revisado de Boulder.

El proceso de planificación a largo plazo de la Ciudad y los residentes se ha centrado continuamente en el principio fundamental de minimizar el desplazamiento y mantener la asequibilidad para garantizar que Ponderosa se transforme con sensibilidad en una comunidad resiliente.

Gracias.

Criterio de revisión de la propiedad

(1) Plan integral del Valle de Boulder

A. Plan integral del Valle de Boulder. El plan propuesto para la propiedad es consistente con el mapa de uso de tierras y el mapa del área de servicio y, en general, las políticas del Plan integral del Valle de Boulder.

Respuesta: La propiedad en cuestión está ubicada dentro del área de planificación del plan integral del Valle de Boulder Valley (BVCP), un plan adoptado conjuntamente por la ciudad y el condado. La propiedad limita con los límites de la ciudad de Boulder en todos los lados (enclave) y está ubicada dentro del Área II de la BVCP. El Área II se refiere a los terrenos ahora bajo la jurisdicción del condado donde la anexión a la ciudad puede considerarse coherente con las Políticas 1.07 Adopción de Límites de Expansión Física, 1.09 Requisitos de Crecimiento y 1.16 Anexión. De acuerdo con la Política de anexión 1.16.b, la ciudad buscará activamente la anexión de enclaves del condado, propiedades desarrolladas sustancialmente a lo largo del límite occidental debajo de la Línea Azul y otras propiedades del Área II desarrolladas sustancialmente.

Las anexiones propuestas con un potencial de desarrollo adicional necesitan mostrar que es de beneficio para la comunidad y que sea consistente con las políticas del Plan Integral del Valle de Boulder (BVCP) para compensar los impactos negativos del desarrollo adicional en el Valle de Boulder. Para el desarrollo residencial propuesto, se hace hincapié en la provisión de viviendas asequibles permanentemente.

El plan a largo plazo para esta propiedad es reemplazar las casas móviles con viviendas de cimientos fijos. Se anticipa que todas las viviendas de reemplazo serán de hecho restringidas como asequibles de forma permanente para los hogares de ingresos bajos y moderados, y serán propiedad y serán administradas por socios sin fines de lucro como Hábitat para la Humanidad y Boulder Housing Partners, la autoridad de vivienda de la ciudad. Todas las nuevas casas de reemplazo serán de tamaño limitado. Otros beneficios para la comunidad incluyen el no desplazamiento involuntario de los residentes actuales, el mejoramiento del acceso y circulación de tráfico / peatonal, la gestión de aguas pluviales para mitigar las inundaciones, los jardines comunes y una casa común para reuniones comunitarias.

El proyecto requeriría un cambio en el mapa de uso de la tierra, ya que la propuesta incluye casas de cimientos fijos, que no son consistentes con la designación de uso de la tierra de la Vivienda Manufacturada o la zonificación. El personal recomendó un cambio en el mapa de uso de la tierra de BVCP a Residencial de densidad media (MR). T

El personal recomendó el uso de la tierra de densidad media en base a lo siguiente:

- Históricamente, la propiedad fue designada residencial de densidad media. La designación de viviendas prefabricadas se creó como parte de la Actualización principal del Plan integral del Valle de Boulder en el año 2000. En ese momento, cuatro (4) parques de casas prefabricadas en el condado no incorporado de Boulder fueron designados como viviendas prefabricadas para "señalar la intención de la ciudad y el condado de preservar los parques de casas móviles existentes";
- El propósito de la designación de uso de suelo de viviendas prefabricadas es el de preservar los parques de viviendas prefabricadas existentes para preservar las opciones de viviendas

asequibles dentro del Valle de Boulder. El Plan Conceptual propone viviendas 100% asequibles y actualmente se desarrolla en el rango de densidad media (6 a 14 unidades de vivienda por acre);

- Un cambio a Residencial de densidad media sería compatible con los usos y el desarrollo de terrenos adyacentes. La designación de uso de suelo para el sitio de Rosewood (directamente al oeste) cambió de una designación de Vivienda prefabricada a una Residencial de densidad media en 2011 como parte de una anexión.
- De acuerdo a el Plan de la Subcomunidad del Norte de Boulder, los vecindarios residenciales existentes deben mantener su zonificación, densidad y tamaños de lote existentes (sección 9). Además, "Las viviendas cerca del corredor de Broadway, frente al Village Center, deben desarrollarse en densidades mixtas, en una densidad promedio general equivalente a las residenciales de baja y media densidad" (sección 11). Los dos ejemplos residenciales más cercanos, 1000 Rosewood y la comunidad de Foothills, tienen densidades en el rango residencial de densidad media. El proyecto se apoyaría inmediatamente en la zonificación RM-1. No se recomiendan los usos residenciales de baja densidad, ya que esa densidad generalmente se limita al desarrollo existente en el sur a lo largo de Unión y Utica.

El desarrollo residencial es un uso apropiado de la propiedad. La propiedad fue comprada por la ciudad para garantizar la asequibilidad a largo plazo para los residentes existentes y para abordar las preocupaciones actuales sobre la condición de la infraestructura actual. La resolución 1217 fue aprobada por el Consejo en octubre de 2017 para garantizar la sostenibilidad a largo plazo, la capacidad de recuperación y la asequibilidad del parque de casas móviles de Ponderosa como una comunidad asequible de forma permanente. Además, la vivienda fue anticipada en esta área por el Plan de la Subcomunidad de North Boulder (NBSP). Según la sección 11, "(ii) Las viviendas cerca del corredor de Broadway, frente al Village Center, deben desarrollarse en densidades mixtas, en una densidad promedio general equivalente a las residenciales de baja y media densidad".

El desarrollo residencial de densidad media en la propiedad admite un patrón de desarrollo compacto y aprovecharía los servicios urbanos existentes. Las escalas y estilos del edificio parecen similares a otros desarrollos cercanos y no serían de un tamaño, escala u orientación que aparecen fuera de lugar con el desarrollo existente en el área.

El proyecto es sensible al corredor del arroyo Four Mile Canyon y se desarrollará para cumplir con las regulaciones específicas para no afectar la llanura de inundación y las áreas ribereñas adyacentes. La propuesta parece compatible con el desarrollo circundante. La propuesta de un desarrollo residencial 100 por ciento asequible de 68 a 73 unidades residenciales permanentemente asequibles respalda estas políticas. La propuesta preservará y mejorará las unidades residenciales existentes. La propuesta preservará la asequibilidad del parque de casas móviles existente y permitirá a los residentes existentes comprar casas de cimientos fijos en la propiedad. Se harán esfuerzos razonables para resolver los problemas de salud y seguridad después de la anexión, incluidas las nuevas conexiones a los servicios de la ciudad. No habrá pérdida de viviendas y el objetivo principal del proyecto es no desplazar a los residentes.

B. El desarrollo propuesto no debe exceder la densidad máxima asociada con la designación de uso de suelo residencial del Plan Integral del Valle de Boulder. Además, si la densidad del desarrollo residencial existente dentro de un área de trescientos pies alrededor del sitio es igual o superior a la densidad permitida en el Plan Integral del Valle de Boulder, entonces la densidad máxima permitida en la propiedad no deberá exceder la menor
(i) Densidad permitida en el Plan Integral del Valle de Boulder, o

(ii) La cantidad máxima de unidades que podrían colocarse en la propiedad sin renunciar o variar ninguno de los requisitos del Capítulo 9-8, "Estándares de intensidad", B.R.C. 1981, excepto y de acuerdo a lo permitido para las propiedades de construcción con unidades asequibles de forma permanente que cumplan con los requisitos del Párrafo 9-10-3 (c) (4), "Unidades no asequibles permanentemente asequibles", B.R.C. 1981.

Respuesta: La designación de uso de suelo propuesta para la designación de densidad media se caracteriza por una combinación de tipos de viviendas (de una sola familia a unidades adjuntas) que generalmente están situadas cerca de las áreas de compras del vecindario y de la comunidad o en algunas de las arterias principales de la ciudad. El desarrollo residencial de densidad media en la propiedad admite un patrón de desarrollo compacto y aprovecharía los servicios urbanos existentes.

C. El éxito del desarrollo propuesto para cumplir con la amplia gama de políticas de BVCP considera la viabilidad económica de las técnicas de implementación requeridas para cumplir con otros criterios de revisión del sitio.

Respuesta: El enfoque de este proyecto de estabilización es el de anexas a la propiedad a fin de instalar infraestructura y permitir la construcción futura de cimientos fijos, viviendas asequibles que brinden protección contra inundaciones y viabilidad económica para los residentes actuales y futuros.

(2) Diseño de la propiedad

Los proyectos deben preservar y mejorar el sentido de lugar único de la comunidad a través de un diseño creativo que respete el carácter histórico, la relación con el entorno natural, la conectividad a diversos tipos de transporte y su entorno físico. Los proyectos deben utilizar técnicas de diseño de la propiedad que sean coherentes con el propósito de la revisión de la propiedad en la subsección (a) de esta sección y mejorar la calidad del proyecto. Al determinar si se cumple con esta subsección, la agencia aprobadora considerará los siguientes factores:

A. Espacio abierto: espacio abierto, que incluye, entre otros, parques, áreas de recreación y áreas de juego

(i) El espacio abierto utilizable está dispuesto para ser accesible y funcional e incorpora paisajes de calidad, una mezcla de sol y sombra y lugares de reunión;

(ii) Se proporciona espacio abierto privado para cada unidad residencial separada;

(iii) El proyecto contempla la preservación o mitigación de los impactos adversos a las características naturales, incluidos, entre otros, árboles saludables de larga vida, comunidades importantes de plantas, aguas subterráneas y superficiales, humedales, áreas ribereñas, áreas de drenaje y especies en la lista federal de especies en peligro de extinción, "Especies de interés especial en el condado de Boulder" designadas por el condado de Boulder, o perros de la pradera (*Cynomys ludovicianus*), que es una especie de interés local y su hábitat

(iv) El espacio abierto proporciona un alivio a la densidad, tanto dentro del proyecto como del desarrollo circundante;

(v) El espacio abierto diseñado con fines recreativos activos es de un tamaño que será

funcionalmente utilizable y ubicado en una proximidad segura y conveniente a los usos a los que está destinado a servir;

(vi) El espacio abierto proporciona un amortiguador para proteger las características ambientales sensibles y las áreas naturales; y

(vii) Si es posible, el espacio abierto está vinculado a un sistema de área o ciudad.

Respuesta: Actualmente, hay muy poco espacio abierto dentro de la comunidad. El proyecto se encuentra junto al sendero de multiuso del arroyo Four Mile de Boulder. El espacio abierto comunitario y los jardines para el proyecto están directamente conectados a este sistema de transporte público de toda la ciudad. No se requiere un espacio abierto privado por unidad de vivienda para las unidades residenciales dentro del distrito de la zona RM-2, sin embargo, el diseño de la propiedad incorpora patios compartidos y espacios exteriores entre todas las nuevas unidades. Cada nuevo hogar también tendrá pequeñas áreas de espacio privado para uso personal, que se puede cercar para animales, permitir muebles de exterior y espacios de juegos para familias y niños. Se diseñará y programará la existencia de espacios abiertos compartidos con los residentes a fin de incluir oportunidades de recreación pasiva y activa que incluyen jardines comunitarios, áreas de juego, espacios de recreación pasiva para la relajación y otros según se determine a través del compromiso futuro de la comunidad.

La propuesta incluye un parque formal del vecindario y jardines comunitarios en el borde norte de la propiedad, adyacente al arroyo, que conectará los parques y espacios abiertos propuestos con el sistema de espacios abiertos de la ciudad. Este espacio abierto también proporcionará un amortiguador para el arroyo y las áreas designadas de humedales a lo largo del arroyo. El edificio común también proporcionará un espacio interior común abierto para los residentes. El espacio y los jardines abiertos de la comunidad del proyecto están adyacentes a la ruta de usos múltiples del arroyo de Fourmile. Juntos, este espacio abierto y la ruta del arroyo actúan como un amortiguador entre el futuro y las casas existentes al sur y la ruta del arroyo de Fourmile.

(B) Espacio abierto en desarrollo, de uso mixto (desarrollos que contienen una combinación de usos residenciales y no residenciales)

(i) El espacio abierto proporciona un equilibrio de áreas privadas y compartidas para los usos residenciales y espacios abiertos comunes que están disponibles para el uso tanto residencial como no residencial que satisfarán las necesidades de los residentes, ocupantes, inquilinos y visitantes previstos. de la propiedad; y

(ii) El espacio abierto proporciona áreas activas y áreas pasivas que satisfarán las necesidades de los residentes, ocupantes, inquilinos y visitantes anticipados de la propiedad y son compatibles con el área circundante o un plan adoptado para el área.

Respuesta: Este no es un proyecto de uso mixto.

C) Paisajismo

(i) El proyecto proporciona mejoras estéticas y una variedad de materiales vegetación y de superficie dura, y la selección de materiales proporciona una variedad de colores y contrastes y la preservación o uso de la vegetación nativa local, según corresponda;

(ii) El diseño del paisaje intenta evitar, minimizar o mitigar los impactos dentro y fuera de la propiedad a especies nativas importantes, árboles sanos y de larga vida, comunidades de

plantas de interés especial, especies y hábitats amenazados y en peligro de extinción mediante la integración del entorno natural existente en el proyecto. ;

(iii) El proyecto proporciona cantidades significativas de vegetación con un tamaño superior a los requisitos de paisajismo de las Secciones 9-9-12, "Normas de paisajismo y cribado", y 9-9-13, "Normas de diseño de Streetscape", B.R.C. 1981; y

(iv) Los contratiempos, los patios y el espacio abierto utilizable a lo largo de los derechos de paso públicos están diseñados para proporcionar atractivos paisajes urbanos, mejorar las características arquitectónicas y contribuir al desarrollo de un plan de sitio atractivo.

Respuesta: Actualmente hay muy pocos árboles o especies nativas de plantas en esta propiedad. La mayoría de la propiedad está cubierta por casas móviles, estructuras de accesorios y caminos de tierra. Las áreas abiertas restantes en la propiedad suelen estar ubicadas detrás de cercas privadas y cuentan con una amplia gama de mejoras en el paisajismo que va desde jardines de superficies duras, huertos y arbustos. Además, la mayoría de los árboles grandes han sido removidos a lo largo de los años debido a conflictos con las líneas de alcantarillado y las líneas eléctricas aéreas. Hemos completado un inventario de árboles de la propiedad y trabajaremos para minimizar los impactos a cualquier árbol saludable y de larga vida en la propiedad. Minimización.

Actualmente, hay muy pocos árboles y no hay paisajismo de calles. La propuesta aumentará considerablemente las cantidades de vegetación. El diseño de la propiedad se ha organizado cuidadosamente a fin de permitir la colocación de árboles con servicios públicos para asegurar que se asigne suficiente espacio a ambos. La prioridad para minimizar el desplazamiento y reemplazar la infraestructura es el principal impulsor de gran parte del diseño de la propiedad, y el paisaje se ha organizado cuidadosamente para aumentar la cantidad de plantas y árboles de la calle en la medida de lo posible. Además, se instalará energía solar fotovoltaica en los techos disponibles y en los nuevos edificios. Los edificios y los árboles de sombra se han colocado para minimizar la sombra en los paneles fotovoltaicos.

Durante el compromiso de la comunidad con los residentes, llevamos a cabo una encuesta de preferencia de imagen de los tratamientos de jardinería. La comunidad indicó una preferencia por una combinación de paisajismo orgánico y organizado que refleja la naturaleza no estructurada de esta comunidad y el deseo de tener una variedad de opciones. De particular importancia fue la protección de un importante servicio comunitario que se encuentra actualmente en la hilera de la ciudad a lo largo de la calle Cherry, que incluye un pozo de deseos, plantas con flores, jardines y memoriales para mascotas. Se propone reubicarlo en el parque que se construirá durante la primera fase. Se espera que el alcance comunitario adicional con los residentes determine más detalles sobre los futuros jardines, las plantaciones, las instalaciones del jardín, incluido un jardín comunitario, así como el tipo de plantas que desean los residentes.

(D) Circulación: Circulación, incluyendo, sin limitaciones, el sistema de transporte que sirve a la propiedad, ya sea pública o privada y ya sea construida o no por el desarrollador

(i) Se desalienta la alta velocidad o se proporciona una separación física entre calles y el proyecto;

(ii) Se minimizan los conflictos potenciales con los vehículos;

(iii) Se proporcionan conexiones seguras y convenientes que apoyan la movilidad variada a

través de y entre las propiedades, accesibles al público dentro del proyecto y entre el proyecto y los sistemas de transporte existentes y propuestos, que incluyen, entre otros, calles, caminos para bicicletas, caminos peatonales y senderos;

(iv) Las alternativas a tráfico automotriz se promociona mediante la incorporación de técnicas de diseño de la propiedad, patrones de uso del suelo e infraestructura de apoyo que respalda y alienta andar en bicicleta y otras alternativas vehiculares de un solo ocupante;

(v) Cuando sea práctico y beneficioso, se promueve un cambio significativo en el uso de vehículos de un solo ocupante a modos alternativos mediante el uso de técnicas de gestión de la demanda de viajes;

(vi) Las instalaciones in situ para enlaces externos se proporcionan con otros medios de transporte, cuando corresponda.

Respuesta: El proyecto se encuentra junto a la ruta de usos múltiples del arroyo Four Mile de Boulder. Las conexiones se proporcionarán desde Ponderosa al sistema de rutas de uso múltiple. Este sistema de tránsito en toda la ciudad ofrece oportunidades diversas a los residentes. Se instalarán bastidores de bicicletas.

(vii) Se minimiza la cantidad de tierra dedicada al sistema de calles ; y

(viii) El proyecto está diseñado para los tipos de tráfico esperado, incluidos, entre otros, automóviles, bicicletas y peatonal, y proporciona seguridad, separación de las áreas de vivienda y control de ruido y escape.

Respuesta: El sistema de carreteras ha sido diseñado cuidadosamente para minimizar las conexiones pavimentadas a largo plazo y las calles dentro de la comunidad. La red de carreteras actual es muy típica de una comunidad de casas móviles, y para mantener el acceso a las casas existentes, el diseño de la carretera propuesta ofrece un enfoque por fases en el que se pavimentarán todas las carreteras. Se propone eliminar un pequeño segmento de la carretera en la primera fase (cerca del estanque de detención). Las carreteras que se eliminarán a largo plazo (la principal vía de acceso a lo largo del arroyo) se pavimentará con asfalto temporal a fin de permitir la eliminación del pavimento y la instalación de espacios verdes y parques una vez que se logre la fase de construcción. El ancho de las carreteras también está limitado por el espaciado de los remolques existentes. Las carreteras están diseñadas para ajustarse a las restricciones existentes y proporcionar las distancias de respaldo necesarias y los requisitos de acceso al fuego. Las nuevas casas a lo largo del borde occidental utilizarán la hilera pública existente en 1000 Rosewood para acceder a los garajes / caminos de acceso, lo que permitirá una acera continua y un nuevo paisaje urbano en la calle más occidental (Rosewood Court).

(E) Estacionamiento

(i) El proyecto incorpora en el diseño de medidas de áreas de estacionamiento a fin de proporcionar seguridad, comodidad y separación de movimientos peatonal y vehicular;

(ii) El diseño de las áreas de estacionamiento hace un uso eficiente del terreno y utiliza la cantidad mínima de terreno necesaria para satisfacer las necesidades de estacionamiento del proyecto;

(iii) Las áreas de estacionamiento e iluminación están diseñadas para reducir el impacto visual en el proyecto, las propiedades adyacentes y las calles adyacentes; y

(iv) Las áreas de estacionamiento utilizan materiales de jardinería para proporcionar sombra en exceso de los requisitos de la Subsección

9-9-6(d), y Sección 9-9-14, "Estándares de paisajismo para estacionamientos", B.R.C. 1981.

Respuesta: Las necesidades de estacionamiento de la comunidad son generalmente mayores a las de otras comunidades unifamiliares, debido a las familias multigeneracionales, los vehículos de trabajo múltiple y las situaciones de vida familiar extendida. Una de las principales preocupaciones de los residentes es mantener el estacionamiento durante toda la remodelación de la propiedad. Con el fin de satisfacer las necesidades de ambos residentes, así como para proporcionar un paisaje urbano más seguro, la mayoría del estacionamiento en la calle se pasará a espacios de estacionamiento fuera de la calle, ya sea en una cochera o garaje. Las nuevas casas carruaje al oeste incluirán garajes para 2 autos para respaldar espacios de estacionamiento adicionales a lo largo del diseño de las viviendas. Una pequeña área de estacionamiento se ubicará cerca de las nuevas unidades en la esquina noroeste y un estacionamiento más grande se ubicará adyacente al edificio comunitario. Equilibrar las necesidades de estacionamiento de los residentes con objetivos de anexión a largo plazo y los criterios de diseño de la propiedad ha sido un componente crítico de este diseño.

(F) Diseño de edificios, habitabilidad y relación con el área circundante existente o propuesta

(i) Altura, volúmen, escala, orientación, arquitectura y configuración del edificio son compatibles con el carácter existente del área o el carácter establecido por las pautas o planes de diseño adoptados para el área;

(ii) La altura de los edificios es en general proporcional a la altura de los edificios existentes y las alturas propuestas o proyectadas de los edificios aprobados, los planes aprobados o las pautas de diseño inmediatos para el área;

(iii) La orientación de los edificios minimiza la sombra y el bloqueo de vistas desde propiedades adyacentes;

(iv) Si el carácter del área es identificable, el proyecto se hace compatible con el uso apropiado de color, materiales, paisajismo, carteles e iluminación;

(v) Los proyectos están diseñados a escala humana y promueven una experiencia peatonal segura y vibrante a través de la ubicación de fachadas de edificios a lo largo de calles públicas, plazas, aceras y caminos, y mediante el uso de elementos de construcción, detalles de diseño y materiales de paisaje que incluyen, sin limitación, la ubicación de las entradas y ventanas, y la creación de transparencia y actividad a nivel peatonal;

(vi) En la medida de lo posible, el proyecto proporciona servicios públicos y servicios públicos planificados;

(vii) Para proyectos residenciales, el proyecto ayuda a la comunidad a producir una variedad de tipos de viviendas, como casas multifamiliares, casas adosadas y unidades unifamiliares separadas, así como tamaños de lotes mixtos, número de habitaciones y tamaños de unidades;

(viii) Para proyectos residenciales, el ruido se minimiza entre unidades, entre edificios y fuentes externas, ya sea dentro o fuera de la propiedad a través del espaciado, paisajismo y materiales de construcción;

(ix) Se proporciona un plan de iluminación que aumenta la seguridad, el ahorro de energía, la seguridad y la estética;

(x) El proyecto incorpora el entorno natural en el diseño y evita, minimiza o mitiga impactos de los sistemas naturales;

(xi) Los edificios minimizan o mitigan el uso de energía; respaldan sistemas de generación de energía renovable y / o sistemas de gestión de energía en la propiedad; se minimizan desechos de construcción; el proyecto mitiga los efectos de las islas de calor urbano y el proyecto mitiga o minimiza razonablemente el uso del agua e impactos en la calidad del agua;

(xii) Los exteriores de los edificios presentan una sensación de permanencia mediante el uso de materiales auténticos como piedra, ladrillo, madera, metal o productos similares y detalles de materiales de construcción;

(xiii) Los cortes y rellenos se minimizan en la propiedad, el diseño de los edificios se ajusta a los contornos naturales del terreno, y el diseño la propiedad minimiza la erosión, inestabilidad de la pendiente, deslizamiento de tierras, flujo de lodo o hundimiento, y minimiza la amenaza potencial a la propiedad causada por peligros geológicos;

(xiv) En las áreas de urbanización a lo largo de los límites del Plan Integral del Valle de Boulder entre el Área II y el Área III, el diseño del edificio y de la propiedad proporciona un borde urbano bien definido; y

(xv) En las áreas de urbanización ubicadas en las calles principales que se muestran en el mapa en el Apéndice A de este título, cerca de los límites del Plan Integral del Valle de Boulder entre el Área II y el Área III, los edificios y el diseño de la propiedad establecen un sentido de entrada y llegada al Ciudad creando un borde urbano definido y una transición entre áreas rurales y urbanas.

Respuesta: El proyecto en fases proporciona una variedad de tipos de vivienda para los residentes existentes, incluido el uso continuo de casas móviles, así como una variedad de otros tipos de vivienda en cimientos fijos. Todas las unidades están destinadas a ser asequibles y probablemente serán construidas por Flatirons Hábitat para la Humanidad a fin de garantizar una construcción asequible y de alta calidad. El tamaño de las unidades y el número de habitaciones por unidad variarán según el tipo de vivienda específica que el propietario elija.

Los nuevos hogares utilizarán materiales de construcción de alta calidad y bajo mantenimiento a fin de garantizar la durabilidad y la asequibilidad. Las unidades se diseñarán para cumplir con los estándares de habitabilidad del programa de vivienda de la Ciudad y estarán sujetas a las Pautas de diseño de la comunidad (que se muestran en la página 2 de los Dibujos arquitectónicos). Las pautas de diseño incluyen colores de pintura, cercas, estacionamiento techado y porche para las nuevas viviendas. El carácter arquitectónico hará énfasis en complementar tanto las casas móviles existentes como las propiedades vecinas, como se hizo en 1000 Rosewood.

Las casas nuevas estarán separadas de manera de cumplir con el código de construcción y los estándares de espaciamiento de incendios. La construcción de casas nuevas cumplirá con los requisitos del código de energía e incluirá hidrantes de incendios y se elevará por encima de la elevación de protección contra inundaciones.

El proyecto está mejorando el borde urbano de la ciudad al anexar un enclave del condado del área II a la ciudad de Boulder. Ponderosa ha sido un enclave del condado durante muchos años, y la anexión de esta propiedad altamente urbanizada permitirá conexiones mejoradas a los sistemas de agua potable, aguas residuales y pluviales de la ciudad y proporcionará servicios de policía y bomberos a la comunidad, lo que garantizará la capacidad de recuperación a largo plazo así como estabilidad para los residentes actuales y futuros.

(G) Ubicación y construcción solar: con el fin de garantizar el máximo potencial de utilización de la energía solar en la Ciudad, todos los solicitantes de revisiones de propiedades residenciales deben colocar calles, lotes, espacios abiertos y edificios para maximizar el potencial de uso de energía solar de acuerdo con los siguientes criterios de ubicación solar:

(i) Colocación de espacios abiertos y calles: las áreas de espacios abiertos se ubican donde sea práctico para proteger los edificios de la sombra de otros edificios dentro del desarrollo o de edificios en propiedades adyacentes. La topografía y otras características y restricciones naturales pueden justificar desviaciones de este criterio.

(ii) Diseño del lote y ubicación del edificio: los lotes están orientados y los edificios están ubicados de manera que maximice el potencial solar de cada edificio principal. Los lotes están diseñados para facilitar la ubicación de una estructura que no esté sombreada por otras estructuras cercanas. Donde sea práctico, los edificios estarán ubicados cerca de la línea del lote norte para aumentar el espacio del patio hacia el sur para un mejor control de sombreado por parte del propietario.

(iii) Forma de las edificaciones: las formas de los edificios están diseñadas para maximizar la utilización de la energía solar. Los edificios deberán cumplir con los requisitos de protección de acceso solar y de ubicación solar de [Sección-9-17](#), "Acceso Solar," B.R.C. 1981.

(iv) Landscaping: The shading effects of proposed landscaping on adjacent buildings are minimized.

Respuesta: Las nuevas casas serán ubicadas de manera tal que maximicen la orientación solar y faciliten la producción solar máxima para toda la comunidad. Se está proponiendo un enfoque innovador de la energía solar a la comunidad para este proyecto, que busca crear equidad entre todos los miembros de la comunidad al compartir toda la producción solar, independientemente de si el hogar tiene paneles solares en su estructura personal. Hemos estado trabajando con Xcel Energy y la ciudad para identificar soluciones que permitan que este enfoque innovador se integre en la primera fase de desarrollo. Las soluciones incluyen la medición maestra, los medidores electrónicos y la facturación integrada a través de la administración de la propiedad.

Los árboles de la calle y la sombra se colocarán cuidadosamente para minimizar la sombra y se han diseñado nuevos techos para maximizar la exposición solar. La producción de energía es uno de los objetivos clave de sostenibilidad de este proyecto y ha sido identificada como una prioridad tanto por los residentes como por la ciudad. Las nuevas casas solo serán eléctricas a fin de maximizar el uso de

este recurso renovable. Los remolques existentes seguirán usando gas hasta que este pueda ser reemplazado por electricidad.

(H) Criterios adicionales para colocar postes por encima de la altura permitida: no se aprobará ninguna solicitud de revisión de la propiedad para un poste por encima de la altura permitida, a menos que la agencia de aprobación encuentre lo siguiente:

(i) El poste de luz se requiere para las actividades recreativas nocturnas que son compatibles con el vecindario circundante, se requiere el poste de luz o señal de tráfico para la seguridad o poste de servicios públicos a fin de satisfacer las necesidades de la Ciudad; y

(ii) El poste se encuentra a la altura mínima adecuada para cumplir con los propósitos para los cuales se erigió el poste, y está diseñado y construido para minimizar la contaminación lumínica y electromagnética.

Respuesta: No habrá postes de luz por encima de la altura permitida.

(I) Modificaciones de la Intensidad de Uso de la Tierra

(i) Modificaciones potenciales de la intensidad del uso de la tierra:

A. La densidad de un proyecto se puede aumentar en el distrito BR-1 a través de una reducción del requisito de área de lote o en los distritos del Downtown (DT), BR-2 o MU-3 a través de una reducción en los requisitos de espacio abierto.

B. Los requisitos de espacio abierto en todos los distritos del Downtown (DT) pueden reducirse hasta en un cien por ciento.

C. Los requisitos de espacio abierto por lote para la cantidad total de espacio abierto requerido en el lote en el distrito BR-2 pueden reducirse hasta en un cincuenta por ciento.

D. La intensidad del uso de la tierra puede incrementarse hasta un veinticinco por ciento en el distrito BR-1 a través de una reducción del requisito de área de lote.

(ii) Criterios adicionales para las modificaciones de la intensidad del uso de la tierra: Se permitirá un aumento de intensidad del uso de la tierra hasta la cantidad máxima que se establece a continuación si el organismo de aprobación encuentra que los criterios del párrafo (h) (1) al subpárrafo (h) (2)) (H) de esta sección y los siguientes criterios se han cumplido:

A. Se satisfacen las necesidades de espacio abierto: Las necesidades de los ocupantes y visitantes del proyecto de alta calidad y espacio abierto funcional y utilizable se pueden satisfacer adecuadamente;

B. Carácter del Proyecto y Área: La reducción de espacios abiertos no afecta adversamente el carácter del desarrollo o el carácter del área circundante; y

C. Reducciones de espacio abierto y área de lote: La reducción porcentual específica en espacio abierto o área de lote solicitada por el solicitante se justifica por cualquiera o una combinación de las siguientes características de diseño de la propiedad que no excedan la reducción máxima establecida anteriormente:

- 1. La proximidad cercana a un centro comercial o parque público para el que se evalúa especialmente el desarrollo o al que el proyecto contribuye a financiar mejoras de capital más allá de lo requerido por el componente de parques y recreación del impuesto especial sobre el desarrollo establecido en el capítulo 3-8, " Impuesto sobre el consumo, "BRC 1981: reducción máxima del cien por ciento en todos los distritos del Downtown (DT) y diez por ciento en el distrito BR-1;**
- 2. Tratamiento arquitectónico que reduzca el volumen aparente y la masa de la estructura o estructuras y la planificación de la propiedad, lo que aumenta la apertura de la propiedad: reducción máxima del cinco por ciento;**
- 3. Un parque común, área de recreación o área de juegos de juegos que los ocupantes del desarrollo puedan utilizar y que puedan usar funcionalmente para fines recreativos activos y que estén dimensionados para el número de habitantes del desarrollo, con una reducción máxima del cinco por ciento; o instalaciones desarrolladas dentro del proyecto diseñadas para satisfacer las necesidades recreativas activas de los ocupantes: reducción máxima del cinco por ciento;**
- 4. Dedicación permanente del desarrollo a ser utilizado por una población residencial única cuyas necesidades de espacio abierto convencional se reducen: reducción máxima del cinco por ciento;**
- 5. La reducción del espacio abierto es parte de un desarrollo con una combinación de usos residenciales y no residenciales dentro de un distrito de zonificación BR-2 que, debido a la proporción de usos residenciales a no residenciales y al tamaño, tipo y combinación de unidades de vivienda , se reduce la necesidad de espacio abierto: reducción máxima del quince por ciento; y**
- 6. La reducción en el espacio abierto es parte de un desarrollo con una combinación de usos residenciales y no residenciales dentro de un distrito de zonificación BR-2 que proporciona elementos de diseño urbano de alta calidad que satisfarán las necesidades de los residentes, ocupantes, inquilinos y visitantes anticipados de la propiedad o se adaptará a reuniones públicas, actividades o eventos importantes en la vida de la comunidad y su gente, que pueden incluir, sin limitación, instalaciones recreativas o culturales, espacios íntimos que fomentan la interacción social, mobiliario urbano, paisajismo y tratamientos de superficies duras para el Espacio abierto: reducción máxima del veinticinco por ciento.**

Respuesta: La propuesta no está solicitando un aumento en la intensidad del uso del suelo.

(J) Criterios adicionales para el aumento de proporción del área del base para edificios en el distrito BR-1:

Respuesta: N/A

(K) Criterios adicionales para las reducciones de estacionamiento: Los requisitos de estacionamiento fuera de la calle de Sección 9-9-6, "Las Normas de estacionamiento, "B.R.C. 1981, pueden modificarse de la siguiente manera:

(i) **Proceso:** El administrador de la ciudad puede otorgar una reducción de estacionamiento que no exceda el cincuenta por ciento del estacionamiento requerido. La junta de planificación o el concejo municipal puede otorgar una reducción que exceda el cincuenta por ciento.

(ii) **Criterios:** Una vez que el solicitante haya presentado la documentación de cómo el proyecto cumple con los siguientes criterios, la agencia de aprobación puede aprobar las modificaciones propuestas a los requisitos de estacionamiento de la Sección 9-9-6, "Normas de estacionamiento", B.R.C. 1981 (ver tablas 9-1, 9-2, 9-3 y 9-4), si encuentra que:

A. Para usos residenciales, el número probable de vehículos motorizados que serán propiedad de los ocupantes y visitantes de las viviendas en el proyecto se ajusta adecuadamente;

B. Las necesidades de estacionamiento de cualquier uso no residencial se ajustará adecuadamente a través de estacionamiento en la calle o estacionamiento fuera de la calle;

C. Se propone una combinación de uso residencial con oficinas o tiendas, y las necesidades de estacionamiento de todos los usos se ajustará a través de un estacionamiento compartido;

D. Si se propone el uso conjunto de áreas de estacionamiento comunes, los diferentes períodos de uso se adaptarán a las necesidades de estacionamiento propuestas; y

E. Si el número de plazas de aparcamiento fuera de la calle se reduce debido a la naturaleza de la ocupación, el solicitante garantiza que la naturaleza de la ocupación no cambiará.

Respuesta: La propuesta no está solicitando una reducción de estacionamiento.

(L) Criterios adicionales para el estacionamiento fuera del sitio: el estacionamiento requerido bajo Sección 9-9-6, "Normas de estacionamiento", B.R.C. 1981, se puede ubicar en un lote separado si se cumplen las siguientes condiciones:

Respuesta: La propuesta no está solicitando estacionamiento en la calle.

Criterio y políticas de anexión

(a) Se requerirá la anexión antes de que se proporcionen instalaciones y servicios adecuados;

Respuesta: La anexión, el cambio de uso de la tierra del BVCP y la revisión de la propiedad se realizan simultáneamente en el Parque de casas móviles de Ponderosa. No se realizarán nuevas instalaciones, servicios u otras mejoras a la propiedad hasta que se hayan aprobado todos los derechos de uso de suelo, las aprobaciones de documentos técnicos y los permisos apropiados.

(b) La ciudad buscará activamente la anexión de enclaves del condado, propiedades del Área II a lo largo del límite occidental y otras propiedades del Área II completamente desarrolladas. Enclave de condado significa un área de tierra no incorporada contenida en su totalidad dentro del límite exterior de la ciudad. Los términos de la anexión se basarán en la cantidad de potencial de desarrollo como se describe en (c), (d) y (e) de esta política. Las solicitudes presentadas al condado para el desarrollo de enclaves y tierras del Área II en lugar de la anexión se remitirán a la ciudad para su revisión y comentarios. El condado debe otorgar gran importancia a la respuesta de la ciudad y puede requerir que el propietario cumpla con uno o más de los estándares de desarrollo de la ciudad para que cualquier futura anexión a la ciudad sea coherente y compatible con los requisitos de la ciudad.

Respuesta: La propiedad en cuestión está ubicada dentro del área de planificación para el plan integral del Valle de Boulder (BVCP), un plan adoptado conjuntamente por la ciudad y el condado. La propiedad limita con los límites de la ciudad de Boulder en todos los lados (enclave) y está ubicada dentro del Área II de la BVCP. El Área II se refiere a los terrenos ahora bajo la jurisdicción del condado donde la anexión a la ciudad puede considerarse coherente con las Políticas 1.07 Adopción de Límites de Expansión Física, 1.09 Requisitos de Crecimiento y 1.16 Anexión. De acuerdo con la Política de anexión 1.16.b, la ciudad buscará activamente la anexión de enclaves del condado, propiedades desarrolladas sustancialmente a lo largo del límite occidental debajo de la Línea Azul y otras propiedades del Área II desarrolladas sustancialmente.

(c) La anexión de áreas existentes sustancialmente desarrolladas se ofrecerá de una manera y en términos y condiciones que respeten los estilos de vida y densidades existentes, y la ciudad espera que estas áreas sean llevadas a los estándares de la ciudad solo cuando sea necesario a fin de proteger la salud y seguridad de los residentes del área temática o de la ciudad. La ciudad, al desarrollar planes de anexión de costo razonable, puede implementar nuevas instalaciones y servicios. El Condado, que ahora tiene jurisdicción sobre estas áreas, será un socio de apoyo con la ciudad en los esfuerzos de anexión en la medida en que el condado respalde los términos y condiciones que se proponen.

Respuesta: El objetivo de este proyecto de anexión y reurbanización es mejorar las condiciones de salud y seguridad para esta comunidad de viviendas asequibles. Un plan de reurbanización por fases proporcionará servicios mejorados (agua, alcantarillado, electricidad) a todas las viviendas, mientras que reemplazará lentamente las casas móviles existentes con casas de cimientos fijos. El mantenimiento de los estilos de vida y las densidades actuales de los residentes es un factor principal que impulsa la política de desplazamiento mínimo del proyecto.

(d) Con el fin de reducir los impactos negativos de los nuevos desarrollos en el Valle de Boulder, la ciudad deberá anexar terrenos del Área II con un importante desarrollo o potencial de redesarrollo solo de manera muy limitada. Dichas anexiones solo se admitirán si la anexión

brinda una oportunidad o beneficio especial para la ciudad.

Por consideraciones de anexión, se debe hacer hincapié en los beneficios obtenidos de la creación de viviendas asequibles permanentemente. La provisión de lo siguiente también puede considerarse una oportunidad o beneficio especial: recibir propiedades para derechos de desarrollo transferibles (TDR), reducción de futuras proyecciones de empleo, terrenos y / o instalaciones con fines públicos por encima de lo requerido por las regulaciones de uso de suelo de la ciudad, preservación ambiental u otros servicios que la ciudad determine como una oportunidad o beneficio especial. Las parcelas que se proponen para la anexión que ya están desarrolladas y que no buscan una mayor densidad o tamaño del edificio no deberían asumir y proporcionar el mismo nivel de beneficio para la comunidad que las parcelas vacías a menos que y hasta el momento en que se presente una solicitud de mayor desarrollo .

Respuesta: El plan a largo plazo para esta propiedad propiedad de la Ciudad es la de reemplazar las casas móviles con viviendas de cimientos fijos. Se anticipa que el noventa por ciento o más de las viviendas de reemplazo serán de hecho restringidas permanentemente como asequibles para las familias de ingresos bajos y moderados y son propiedad y están administradas por socios sin fines de lucro como Hábitat para la Humanidad y Boulder Housing Partners, la autoridad de vivienda de la ciudad. Todas las nuevas casas de reemplazo serán de tamaño limitado. Otros beneficios para la comunidad incluyen el no desplazamiento involuntario de los residentes actuales, el mejoramiento del acceso y circulación de tráfico / peatones, la gestión de aguas pluviales para mitigar las inundaciones, los jardines comunes y una casa común para reuniones comunitarias.

(e) Se requerirá la anexión de propiedades sustancialmente desarrolladas que permitan algunas unidades residenciales adicionales o pies cuadrados comerciales para demostrar el beneficio de la comunidad de acuerdo con sus impactos. Además, deben alentarse las anexiones que resuelven un problema de salud pública sin crear impactos de desarrollo adicionales.

Respuesta: El proyecto proporciona un beneficio importante para la comunidad a modo de viviendas asequibles al 100% (64-74 unidades). Estos residentes de bajos ingresos recibirán mejores servicios públicos, mejorando sus condiciones de vida en general. El proyecto también presenta una nueva casa común, la ubicación de recursos adicionales para la comunidad (es decir, sala de lavandería, espacio para reuniones).

(f) No habrá anexión de áreas fuera de los límites del Área de Planificación del Valle de Boulder, con la posible excepción de la anexión de espacios abiertos adquiridos.

Respuesta: N/A

(g) Se anticipa que el Área II se convertirá en parte de la ciudad dentro del período de planificación. No se prevé que el Área III se convierta en parte de la ciudad dentro del período de planificación. Sin embargo, las propiedades de propiedad pública ubicadas en el Área III y destinadas a permanecer en el Área III pueden ser anexadas a la ciudad si la propiedad requiere menos de una gama completa de servicios urbanos o requiere su inclusión en la jurisdicción de la ciudad por razones de salud, bienestar y seguridad.

Respuesta: N/A - la propiedad se encuentra en el Área II

(h) La subcomunidad Gunbarrel-Heatherwood, única por su tamaño, desarrollada en una densidad urbana con servicio de agua y alcantarillado de la ciudad. La parte comercial e industrial de Gunbarrel-Heatherwood está anexada a la ciudad, mientras que gran parte del desarrollo residencial aún no está incorporado. La subcomunidad Gunbarrel-Heatherwood también es única debido a la jurisdicción compartida para la planificación y la prestación de servicios entre el condado, la ciudad, el Distrito de Mejora General de Gunbarrel y otros distritos especiales. Las áreas anexas a la ciudad cuentan con servicios de la ciudad, aunque existen deficiencias en las instalaciones y servicios de los parques desarrollados. En el área no incorporada, existe una variedad de acuerdos para la provisión de servicios. Algunos servicios, como el mantenimiento de carreteras, el control de inundaciones y la implementación de la ley, son proporcionados principalmente por el condado. Los residentes del área ahora se taxean a sí mismos a través del Distrito de Mejoras Generales de Gunbarrel para pagar las adquisiciones de espacios abiertos y las posibles mejoras en los parques y las principales carreteras. La protección contra incendios es proporcionada al área no incorporada por el Distrito Rural de Bomberos de Boulder. Aunque el interés en la anexión voluntaria ha sido limitada, la ciudad y el condado continúan apoyando la eventual anexión de Gunbarrel-Heatherwood. Si el interés de los residentes en la anexión ocurre en el futuro, la ciudad y el condado negociarán nuevos términos de anexión con los residentes.

Respuesta: N/A

Criterio de cambio de designación de uso de suelos

a) El cambio propuesto es consistente con las políticas y la intención general del Plan Integral. Política 1.16 - Anexión

Respuesta: La propiedad limita con los límites de la ciudad de Boulder en todos los lados (enclave) y está ubicada dentro del Área II del BVCP. La propiedad se considera sustancialmente desarrollada. La propuesta proporciona beneficios a la comunidad mediante la escritura que restringe las viviendas de reemplazo como asequibles de forma permanente para las familias de ingresos bajos y moderados. Además, la solicitud de anexión cumple con los requisitos aplicables de anexión del estado.

La propuesta respetaría los estilos de vida y densidades existentes. Un cambio a Residencial de densidad media sería compatible con los usos y el desarrollo de terrenos adyacentes. El parque de casas móviles existente representa un desarrollo de densidad media. El objetivo es no desplazar a los residentes existentes y las casas móviles serían reemplazadas gradual y voluntariamente por casas nuevas de cimientos fijos de tamaño similar.

2.01 Identidad única de la comunidad

Respuesta: Los estándares de diseño y habitabilidad permitirán la flexibilidad para preservar la naturaleza ecléctica de la comunidad, integrar el arte y permitir el individualismo. El diseño de la comunidad y la identificación de la comunidad se incorporarán en el diseño para crear un sentido de lugar y una identificación única de la comunidad que refleje la historia de Ponderosa y el futuro.

2.03 patrón de desarrollo compacto

Respuesta: El desarrollo residencial de densidad media en la propiedad admite un patrón de desarrollo compacto y aprovecharía los servicios urbanos existentes.

2.10 Preservación y Apoyo a Barrios Residenciales

Respuesta: Las escalas y los estilos de las edificaciones son similares a otros desarrollos cercanos y son de un tamaño, escala u orientación que se ajustan al desarrollo existente en el área.

2.24 Compromiso con una ciudad accesible y accesible

Respuesta: La propuesta se encuentra a poca distancia (1/4 de milla) de servicios, tiendas y restaurantes a lo largo de Broadway, el "Centro de la aldea" del Norte de Boulder. Se proponen conexiones al camino adyacente al arroyo de Four Mile Canyon. Se debe dar consideración adicional a la provisión de una acera a lo largo de las avenida Cherry y la calle 10 así como a la fachada y conexiones seguras para peatones y bicicletas dentro del desarrollo.

2.33 Relleno Sensible y Reurbanización.

Respuesta: El proyecto es sensible al corredor del arroyo Four Mile Canyon Creek, incluidas las áreas de amortiguamiento de humedales asociadas, y se desarrollará para cumplir con las regulaciones específicas para no impactar en la llanura de inundación y las áreas ribereñas adyacentes. La propuesta parece compatible con el desarrollo circundante. La propiedad propuesta y el diseño del

edificio se evaluarán más a fondo en Site Review.

2.37 Diseño mejorado para proyectos del sector privado, 2.21 Compromiso con una ciudad accesible y accesible, y 2.36 Diseño físico para personas

Respuesta: El diseño creará una cuadrícula interna de calles más eficiente que promueve aún más la accesibilidad y la accesibilidad para esta propiedad altamente accesible. Se proporcionarán nuevas conexiones y conexiones peatonales en y fuera de la calle para ofrecer una amplia gama de opciones.

2.41 Diseño mejorado para todos los proyectos

Respuesta: El diseño integra Ponderosa a los vecindarios al oeste y al norte creando nuevas conexiones y mejorando el diseño a lo largo de los bordes de la propiedad. Las nuevas viviendas se diseñarán para crear una comunidad de porche delantero con espacios abiertos compartidos y privados y una gama de opciones de viviendas asequibles.

2.36 Diseño físico para personas

Respuesta: El diseño de la propiedad y la vivienda se ha desarrollado a través de un proceso de diseño inclusivo que ha involucrado a la mayoría de los residentes a través de una serie de talleres sobre la propiedad, las viviendas y la resiliencia. Se ha prestado especial atención de proporcionar viviendas a las necesidades de los residentes actuales, que incluyen un deseo y una necesidad de envejecer en el lugar, accesibilidad, vida multigeneracional y familias en crecimiento. Al asegurar la protección contra inundaciones para todas las nuevas estructuras, la propuesta incluye casas de un piso que también serían propicias para poblaciones con necesidades especiales.

2.41 Diseño mejorado para todos los proyectos

Respuesta: El diseño de la comunidad incluye un espacio común abierto a lo largo del arroyo, que incluye un centro comunitario, jardines comunitarios, parques y conexiones al arroyo. Estos servirán como espacios abiertos funcionales, compartidos. Los espacios abiertos comunes deben programarse para una variedad de actividades. Además, Foothills Community Park es fácilmente accesible desde la propiedad.

Las nuevas edificaciones sobrelapan adecuadamente y se proponen fachadas y porches que se relacionan bien con las áreas peatonales. La comunidad está diseñada para encajar en el contexto de la comunidad de Foothills existente al oeste y en el contexto más amplio de la subcomunidad en desarrollo del Norte de Boulder . Se debe tener en cuenta la interacción con el frente de la calle y cómo se mejorará la experiencia de los peatones con el diseño del edificio. Ver abajo.

7.01 Soluciones locales para viviendas asequibles y 7.02 Objetivos de vivienda asequible

Respuesta: La propuesta de un desarrollo residencial 100 por ciento asequible de 73 unidades residenciales permanentemente asequibles respalda estas políticas. La propuesta preservará y mejorará las unidades residenciales existentes.

7.06 Mezcla de tipos de vivienda, 7.07 Preservar el inventario de vivienda existente, y 7.09 Vivienda para una gama completa de hogares

Respuesta: La propuesta es para una mezcla de tipos de vivienda dentro del desarrollo. Las casas nuevas se proponen principalmente como casas unifamiliares y dúplex, con algunas casas de transporte, triplexes, fourplex y casas adosadas. Las casas móviles permanecerán en el desarrollo y serían reemplazadas gradual y voluntariamente por casas nuevas de cimientos fijos de tamaño similar. Un arrendamiento de tierras a largo plazo permitiría a los residentes ser dueños de sus casas. Todas las nuevas casas de reemplazo serán de tamaño limitado. La propuesta incluye una combinación de viviendas que puede acomodar una variedad de configuraciones domésticas. Las casas nuevas contendrán unidades de 1, 2 y 3 habitaciones. Las casas serán diseñadas para alojar familias extensas. La propuesta incluye casas de un piso que serían propicias para poblaciones con necesidades especiales.

La variedad en los tipos de viviendas propuestos brinda flexibilidad en la capacidad de intercambiar casas móviles antiguas. La propiedad fue comprada por la ciudad para preservar la comunidad como permanentemente asequible. Un objetivo principal es no desplazar a los residentes y las casas móviles existentes permanecerán en el futuro previsible.

7.08 Preservación y desarrollo de viviendas prefabricadas.

Respuesta: La propuesta preservará la asequibilidad de las casas móviles existentes y permitirá a los residentes existentes comprar casas de cimientos fijos en el sitio o permanecer en su casa móvil. No habrá pérdida de viviendas y el objetivo principal del proyecto es no desplazar a los residentes.

8.05 Diversidad

Respuesta: La provisión de unidades de vivienda asequible y una variedad de opciones de vivienda ayudarán a apoyar la diversidad socioeconómica.

(b) El cambio propuesto no tendría impactos interjurisdiccionales significativos que puedan afectar a los residentes, propiedades o instalaciones fuera de la ciudad.

Respuesta: La propiedad es un enclave del condado y no tendrá ningún impacto en las instalaciones o la población del condado luego de la anexión.

(c) El cambio propuesto no afectará materialmente las proyecciones de uso y crecimiento de la tierra que fueron la base del Plan Integral.

Respuesta: Un cambio a Residencial de densidad media no afectaría materialmente las proyecciones de uso y crecimiento del suelo que fueron la base del Plan integral. El cambio de uso del suelo propuesto se mantendría cerca de la misma densidad que la comunidad existente de parques de casas móviles.

(d) El cambio propuesto no afecta materialmente la adecuación o disponibilidad de las instalaciones y servicios urbanos al área inmediata o al área de servicio general de la ciudad de Boulder.

Respuesta: El cambio propuesto no afectaría materialmente la adecuación o disponibilidad de las instalaciones y servicios urbanos al área inmediata o al área de servicio general de la ciudad de Boulder.

(e) El cambio propuesto no afectaría materialmente al Programa de mejoras de capital adoptado de la ciudad de Boulder.

Respuesta: El cambio propuesto no afectaría materialmente el programa adoptado de Mejoras de Capital de la Ciudad de Boulder.

(f) El cambio propuesto no afectaría los límites del Área II / Área III en el Plan Integral.

Respuesta: La propiedad es un Enclave del Condado y no tendrá ningún efecto en otras propiedades del Área II o III.