



**CIUDAD DE BOULDER
PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA DEL CONSEJO DE CIUDAD**

FECHA DE REUNIÓN: 22 de octubre del 2019

TÍTULO DE LA AGENDA:

Audiencia pública y consideración de lo siguiente relacionado con la propiedad en 4475 Broadway (Ponderosa Mobile Home Park):

1. Segunda lectura y adopción de la Ordenanza No. 8351 que anexa la propiedad del enclave de 6.298 acres con una clasificación de zonificación inicial de Residencial - Media 2 (RM-2) (# LUR2019-00016).
2. Moción para cambiar la designación del mapa de uso de la tierra del Plan Integral Boulder Valley (BVCP) de la propiedad de Vivienda Manufacturada (MH) y Espacio Abierto, Otro (OS-O) a Residencial de Media Densidad (MR) (# LUR2019 00014).

Habrà servicio de interpretación al Español disponible para la audiencia hispanohablante.

Aplicante: Kurt Firnhaber, Ciudad de Boulder; Danica Powell, Trestle Strategy Group
Propietario: Ciudad de Boulder

PRESENTADORES

Jane S. Brautigam, Gerente de la ciudad

Chris Meschuk, Asistente. Gerente de la ciudad / Director de planificación interino

Charles Ferro, Gerente de Revisión de Desarrollo, Planificación

Edward Stafford, Gerente de Revisión de Desarrollo, Obras Públicas

Sloane Walbert, Planificador senior

RESUMEN EJECUTIVO

El propósito de este artículo es que el ayuntamiento considere una solicitud para anexar un enclave de 6.298 acres en la Ciudad de Boulder con una zonificación inicial de Residencial - Media 2 (RM-2). El consejo también considerará una solicitud para cambiar la designación de uso de la tierra de la propiedad en el Mapa de Uso de la Tierra del Plan Integral del Valle de Boulder (BVCP) de Viviendas Manufacturadas (MH) y Espacios Abiertos, Otro (OS-O) a Zona

Residencial de Densidad Media (MR) a fin de permitir la remodelación propuesta para la propiedad. La propiedad se encuentra en el Área II del BVCP y es elegible para anexión.

La anexión es necesaria para mejorar las líneas de agua y el alcantarillado existente dentro del parque. La ciudad compró la propiedad el 2 de agosto del 2017. La solicitud de anexión es consistente con la intención de la Resolución de Ponderosa, adoptada por el Concejo Municipal el 17 de octubre del 2017 (consulte el **Anexo H**). Consulte el **Anexo A** para ver el mapa de anexión y el **Anexo B** para el proyecto de Ordenanza no. 8351.

El 17 de septiembre del 2019, el consejo adoptó la Resolución 1263 que determina la petición de anexión en conformidad con los estatutos estatales y establece el 22 de octubre del 2019 como fecha para una audiencia pública y una segunda lectura de la ordenanza de anexión. El Consejo también consideró la primera lectura de la Ordenanza No. 8351 el 17 de septiembre del 2019 para anexar e inicialmente ubicar la propiedad. En la audiencia, el consejo no llamó la solicitud complementaria de Revisión de la propiedad (# LUR2019-00015) bajo un artículo separado de la separado.

La Junta de Planificación revisó la anexión propuesta y la zonificación inicial y el cambio de designación de uso del suelo el 5 de septiembre de 2019. La Junta votó 6-0 (B. Bowen recusó) para recomendar al Concejo Municipal la aprobación de la anexión propuesta con la zonificación inicial de Residencial - Medio 2 (RM-2), sujeto a las condiciones de aprobación recomendadas en el memorando de entendimiento. La Junta también votó 6-0 (recusó B. Bowen) para aprobar un cambio en la designación del mapa de uso del suelo de BVCP de viviendas prefabricadas y espacios abiertos, otros a residenciales de densidad media. Un resumen de la discusión y recomendación de la junta sobre la anexión y el cambio de designación del uso de la tierra se puede encontrar a continuación bajo "Comentarios de la Junta y la Comisión".

RECOMENDACIÓN DEL PERSONAL

Lenguaje de resolución sugerido:

El personal solicita que el consejo considere este asunto y las acciones a modo de las siguientes resoluciones:

- 1. Adoptar la Ordenanza No. 8351 para anexar una propiedad de enclave de 6.298 acres ubicada en 4475 Broadway con una clasificación de zonificación inicial de Residencial - Medio 2 (RM-2).*
- 2. Aprobar el cambio del mapa de uso del suelo del Plan Integral del Valle de Boulder para la propiedad ubicada en 4475 Broadway de Vivienda Manufacturada (MH) y Espacio Abierto, Otro (OS-O) a Residencial de Media Densidad (MR).*

EVALUACIONES E IMPACTOS DE SOSTENIBILIDAD COMUNITARIA

- Económico: a la ciudad le interesa anexar propiedades en el condado a fin de evitar la carga económica que podría surgir si las líneas de alcantarillado privadas fallan y afectan los activos de la ciudad, como los sistemas de arroyos o las propiedades de espacios abiertos se ven afectadas por tales fallas. A la ciudad le interesa anexar las propiedades

del enclave en el condado. Las unidades adicionales se suman a la base impositiva de la comunidad.

- **Ambiental:** la propiedad se ve afectada por la zona de alto riesgo, la zona de transporte, la llanura de inundación de 100 años y la llanura de inundación de 500 años del arroyo de Fourmile Canyon. Tanto las áreas de amortiguamiento de humedales internas como externas, los cuales actúan para preservar y proteger a los humedales e impactan la porción norte de la propiedad. Las estructuras se eliminarán del tampón del humedal. Se requeriría que los futuros reemplazos de viviendas en la planicie aluvial de 100 años estén elevados y cumplan con los estándares de impermeabilización requeridos por FEMA. Existen beneficios ambientales de actualizar las conexiones al agua y alcantarillado de la ciudad, específicamente, evitar los posibles impactos de la falla de las líneas de alcantarillado poco profundas existentes en lotes individuales.
- **Social:** si se desarrolla de acuerdo a lo propuesto, el desarrollo agregará 73 unidades residenciales permanentemente asequibles al inventario de la ciudad. La provisión de unidades de viviendas asequibles y una variedad de opciones de vivienda ayudará a apoyar la diversidad socioeconómica. La propuesta preservaría la asequibilidad del parque de casas móviles existente y permitirá a los residentes existentes comprar casas de cimientos fijos en la propiedad. No habrá pérdida de vivienda y un objetivo principal del proyecto es el no desplazamiento de los residentes.

OTROS IMPACTOS

- **Fiscal:** los servicios municipales existen y están disponibles para esta propiedad. Todo el desarrollo estará sujeto a tarifas de desarrollo de la ciudad, incluido el pago de las Tarifas de Inversión de Plantas (PIF) y las evaluaciones de agua y aguas residuales.
- **Tiempo del personal:** el procesamiento de la solicitud de anexión se realiza dentro de los planes de trabajo normales del personal.

COMENTARIOS DE LA JUNTA Y LA COMISIÓN

Condado de Boulder

Las anexiones están sujetas a la recomendación del condado y recomendación de la Junta de Planificación de la ciudad antes de la acción del Concejo Municipal. El condado ha revisado la solicitud y no se ha opuesto a la propuesta. Consulte el **Anexo I**.

Junta de Planeación

El 5 de septiembre del 2019, la Junta de Planificación revisó la anexión propuesta, la zonificación inicial y las solicitudes de cambio en la designación del uso de suelos. La Junta escuchó el testimonio público y discutió los problemas clave identificados por el personal. Con respecto a las solicitudes de anexión y zonificación iniciales, la junta votó 6-0 para recomendar la aprobación de la solicitud al Concejo Municipal (moción de L. Montoya, secundada por S. Silver). La junta acordó que el proyecto cumple con los objetivos y políticas relevantes del BVCP, y que la anexión es consistente con los estatutos estatales y las políticas de la ciudad, y que la zonificación RM-2 propuesta es apropiada considerando la diversidad de opciones de vivienda propuestas y el contexto de los alrededores. Los miembros de la junta expresaron algunas inquietudes sobre el mantenimiento de asequibilidad de la vivienda, la idoneidad de las opciones de vivienda y sobre el cierre del acceso a Broadway. De igual manera, expresaron su

agradecimiento por el proceso público emprendido y los esfuerzos del personal de la ciudad para satisfacer las necesidades de todos los residentes de la comunidad de Ponderosa. Finalmente, la junta aprobó la siguiente moción:

En una moción de **L. Montoya** secundada por **S. Silver**, la Junta de Planificación votó 6-0 (**B. Bowen** recusó) para recomendar al Ayuntamiento la aprobación de la anexión propuesta con la zonificación inicial de Residencial - Media 2 (RM-2) para 4475 Broadway correspondiente al número de caso LUR2019-00016, que incorpora este memorando del personal como conclusiones de hecho, sujeto a las condiciones recomendadas de aprobación de la anexión según lo dispuesto en el memorando de entendimiento en el Anexo C.

Con respecto al cambio en el mapa de uso de suelos de BVCP, la junta votó 6-0 para aprobar el cambio de designación en el uso de suelos (moción de S. Silver, secundada por L. Montoya). La junta acordó que la solicitud de una designación de uso de suelos residencial de densidad media (MR) cumple con los criterios del Apéndice C del BVCP. Sin embargo, algunos miembros de la junta expresaron su preocupación sobre el proceso para realizar cambios en las tierras designadas como OS-O, que no incluye el aporte de la Junta de Espacio Abierto. Un miembro tenía inquietudes sobre la colocación de estructuras en los amortiguadores de humedales. Sin embargo, otros miembros declararon que el proceso de revisión fue adecuado y que la designación OS-O cubre áreas dentro de la ciudad que no necesariamente tienen un valor como espacio abierto. Finalmente, la junta aprobó la siguiente moción:

En una moción de **S. Silver** secundada por **L. Montoya**, la Junta de Planificación votó 6-0 (**B. Bowen** recusó) para aprobar el caso no. LUR2019-00014, un cambio en la designación del mapa de uso del suelo del Plan Integral del Valle de Boulder (BVCP) para la propiedad en 4475 Broadway de viviendas prefabricadas y espacios abiertos, otros a residenciales de densidad media.

Consulte el **Anexo G** para las minutas de la reunión de la audiencia.

COMENTARIOS PÚBLICOS

El aviso público requerido se entregó a modo de notificación escrita enviada por correo a todos los propietarios dentro de 600 pies de la propiedad sujeto y un letrero publicado en la propiedad durante al menos 10 días. Por lo tanto, todos los requisitos de notificación de la Sección 9-4-3, B.R.C. 1981 se han cumplido. Los comentarios públicos recibidos sobre el proyecto se pueden encontrar en el Anexo F del [Junta de planificación memorandum](#). Consulte el **Anexo G** para ver un resumen de los comentarios públicos realizados en la audiencia de la Junta de Planificación.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES

Proceso

La propiedad requiere que la anexión se lleve a los límites de la Ciudad y permitir actualizaciones / reparaciones a las conexiones de servicios públicos existentes. La tierra puede considerarse para anexión a la Ciudad si la anexión cumple con los estatutos estatales de anexión y las políticas del Plan Integral del Valle de Boulder (BVCP). La propiedad colinda con los límites de la ciudad de Boulder por todos los lados (enclave) y se encuentra dentro del Área II

del BVCP. La propiedad ha sido un enclave desde el 18 de diciembre de 1990. En el Plan Integral se anticipa que el Área II se anexará a la ciudad de Boulder dentro de tres años, de acuerdo con la expansión gradual de la capacidad de la ciudad para proporcionar instalaciones y servicios urbanos adecuados. Si se anexa una propiedad, la zonificación se establecerá de acuerdo con la designación del uso de la tierra en el Mapa de Uso de la Tierra del Valle de Boulder. Las políticas de anexión de la ciudad se encuentran dentro de la Política 1.16 del BVCP. Según la Política de anexión 1.16.b, la ciudad buscará activamente la anexión de enclaves del condado, propiedades sustancialmente desarrolladas a lo largo del límite occidental debajo de la Línea Azul y otras propiedades del Área II sustancialmente desarrolladas. Se requiere un acuerdo de anexión para establecer los términos y condiciones de la anexión. Los términos y condiciones estándar, como los requisitos de dedicación de derecho de paso, las contribuciones de viviendas asequibles y las tarifas se establecen a través de códigos y políticas de la ciudad. Las anexiones generalmente involucran por lo menos dos audiencias públicas. El primero lo lleva a cabo la Junta de Planificación, quien hace una recomendación al Concejo Municipal sobre si la anexión debe ser aprobada o no, y los términos, condiciones y zonificación que deben aplicarse. Luego, el Consejo de la Ciudad suele celebrar una segunda audiencia pública antes de tomar una decisión.

Propiedad existente / Contexto de la Propiedad

La propiedad de 6.3 acres está ubicada en el Norte de Boulder, al noroeste de la intersección de las avenidas Violet y Broadway. La propiedad tiene frente y acceso desde las avenidas Cherry y Broadway. La propiedad está ubicada adyacente al arroyo Fourmile Canyon. Consulte la **Figura 1** en la siguiente página. 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. La propiedad contiene el parque de casas móviles Ponderosa, el cual se estableció en algún momento a principios de la década de 1950 con casas en pozos y sistemas sépticos. Una fotografía aérea de 1958 muestra el parque con 16 unidades. En 1966, el parque se había expandido a 54 unidades, y en 1972 a 68 unidades, que es el tamaño actual del parque. Los 60 pies al norte de la propiedad, incluido el "brazo" a Broadway, se dedicaron como derecho de paso del condado de Boulder en 1961 para la planeación de la avenida Rosewood. Sin embargo, esta área no ha sido tratada como un derecho de paso público desde finales de la década de 1960.



Figura 1: Vista panorámica del área de anexión

El parque funcionó con un pozo y un sistema séptico hasta fines de la década de 1970, cuando comenzaron los problemas de suministro de agua, lo que provocó que el parque se quedara sin agua y surgieran posibles problemas de contaminación. Un acuerdo de servicios públicos fuera de la ciudad fue aprobado en 1978 para permitir que el parque se conectase a los sistemas de alcantarillado y agua de la ciudad (Ordenanza no. 4320). 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 sucedió en 1984 y también estaba vinculada a la infraestructura existente de la línea de alcantarillado del parque. Las casas móviles tienen servicio a través de líneas eléctricas aéreas. Actualmente, la propiedad no tiene un sitio de detención de aguas pluviales ni controles de calidad del agua. Las vías de acceso interno no están pavimentadas. El parque requeriría mejoras sustanciales de infraestructura para cumplir con los estándares de la ciudad. Según el lenguaje contenido en el acuerdo de servicios públicos fuera de la ciudad, la propiedad puede realizar un mantenimiento continuo de los servicios públicos existentes a su propio costo, pero cualquier actualización o modificación de los servicios públicos existentes requerirá la anexión a la ciudad.



Figura 2: Condiciones existentes

Ponderosa es una comunidad diversa que está compuesta casi en su totalidad por propietarios y principalmente (98 por ciento) hogares con ingresos bajos y moderados. El parque está 100 por ciento ocupado. El parque de casas móviles actualmente contiene 68 hogares (67 casas móviles y una estructura de oficinas de dos pisos con espacio de vivienda para el gerente). Con el tiempo, muchas de las casas han sido modificadas o agregadas, incluyendo adiciones de edificios, dependencias y estructuras accesorias. El desarrollo contiene tres "bloques" o secciones de viviendas. Las casas están orientadas de este a oeste en bahías de casas móviles (espacios o almohadillas). Los tamaños de las bahías varían de 26 a 30 pies de ancho y aproximadamente 70 pies de profundidad en las secciones más antiguas del parque (lado este) a aproximadamente 40 pies de ancho a 80 pies de profundidad en el lado oeste. Las viviendas están cerca unas de otras que la mayoría de las viviendas no cumplen con la separación mínima entre viviendas (de lado a lado y de extremo a extremo), ni contratiempos de las líneas fronterizas en el código de uso del suelo de la ciudad (Sección 9-7-13 , "Forma del parque de casas móviles y normas generales", BRC 1981). Las casas prefabricadas están reguladas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD), en lugar de hacerlo a través de códigos de construcción adoptados por los gobiernos estatales o locales.

Además del parque de casas móviles, hay una estructura comercial ubicada en el "brazo" de la propiedad que se extiende hasta Broadway. El edificio de marco de un piso se usa actualmente para ventas minoristas (carnicería) y se adjunta al centro comercial comercial en 4459-4483 Broadway. Consulte la **Figura 3**. La estructura se construyó en la década de 1960 dentro de un área que anteriormente estaba dedicada como derecho de paso del condado de Boulder. En 2009, el



Figure 3: Carniceria Commercial Structure

propietario de la propiedad de Ponderosa presentó una "acción de título silencioso" reclamando el título a todo el brazo de la propiedad que se extiende hasta Broadway. Como resultado de la demanda, se confirmó la propiedad, pero se otorgó una vía de construcción, derechos de estacionamiento limitados y una vía de acceso al propietario de la propiedad vecina en un decreto que aplazó el título del Tribunal de Distrito del Condado de Boulder. El condado de

Boulder fue parte de la acción de título silencioso ya que la estructura se encuentra en un área anteriormente dedicada como derecho de paso del condado de Boulder. El condado presentó una renuncia de interés en la propiedad (renunciando a cualquier derecho, título o interés) excepto el efecto de la Ordenanza de anexión y enmienda del Norte de Boulder.

Historia de participación de la ciudad

En 1990, la ciudad comenzó a estudiar al parque debido a problemas de seguridad de vida y de infraestructura. En 1991 y 1992 Comunidades Thistle (anteriormente Thistle Community Housing) y la ciudad trabajaron para examinar la posibilidad de comprar y operar el parque. En 1992, la ciudad, los residentes y el dueño de la propiedad comenzaron a discutir la anexión del parque, las mejoras de los servicios públicos y la venta de la propiedad a la ciudad con el propósito eventualmente transfereir a los residentes como comunidad propiedad de los residentes. En mayo de 1994, la ciudad ofreció formalmente comprar el parque, más la parcela de dos acres vacante al oeste por un monto de \$ 944,000. El personal de la ciudad, bajo la dirección del Ayuntamiento, procedió a identificar las mejoras, por fase, necesarias para el parque, incluida la reconstrucción de los servicios públicos, pavimentar las calles y reemplazar las unidades inseguras utilizando el paquete de dos acres vacantes a fin de resolver los problemas de espacio con el espacio existente. En 1996, el costo total de las actualizaciones de infraestructura se estimó en poco más de \$ 1,000,000. La ciudad propuso un paquete de compra por etapas para que el propietario distribuya los pagos de compra de la ciudad durante varios años, y un préstamo para la transición a una comunidad de propiedad 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, que la ciudad luego retiró formalmente.

En 2000, el propietario comenzó el proceso de explorar la anexión nuevamente, esta vez sin ninguna consideración de compra de la ciudad. La ciudad revisó y proporcionó numerosos comentarios y preguntas para análisis adicionales al propietario. En el 2002, se retiró la solicitud de anexión. En 2004, el entonces propietario (desde 1971) vendió el parque (sin la parcela vacante adyacente de dos acres) a un comprador. El paquete adyacente se vendió a un comprador separado, se anexó y se desarrolló como el proyecto 1000 Rosewood.

El propietario de Ponderosa realizó pequeñas actualizaciones del parque y, a principios del 2013, solicitó una revisión previa a la solicitud para 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, se produjeron inundaciones en toda la ciudad y el condado, incluido el arroyo Fourmile Canyon Creek, que causaron inundaciones de aguas superficiales poco profundas en todo el parque y daños significativos en las propiedades circundantes y gran parte del norte de Boulder. Además de una casa móvil que fue desplazada, las casas no se vieron directamente afectadas por las inundaciones del arroyo; la mayoría de los daños a las casas móviles se debieron a la infiltración de agua por lluvias sin precedentes.

En el 2014, la ciudad de Boulder recibió un subsidio de planificación de resiliencia CDBG-DR (Subvención global para el desarrollo comunitario: recuperación ante desastres) para encontrar soluciones de resiliencia para un área de tres parcelas a lo largo del arroyo West Fourmile Canyon que incluía Ponderosa. El trabajo realizado bajo la subvención incluyó un amplio

compromiso con la comunidad y el entonces propietario de Ponderosa, produciendo once objetivos y motores para la comunidad, que incluyen: minimizar las interrupciones para los residentes; mantener unidos a los residentes de la comunidad, minimizar el desplazamiento; mejorar la resiliencia de la comunidad; mejorar la salud y la seguridad; retener la asequibilidad; crear certeza para el futuro; lograr objetivos de anexión; alentar la inversión en la propiedad a largo plazo; mejora de las utilidades (por ejemplo, estabilidad, confiabilidad, servicio); apalancar fondos federales de recuperación por desastre; y minimizar los costos y maximizar los dólares invertidos. Informado por el deseo del propietario del parque de reemplazar la infraestructura en Ponderosa, un segundo elemento importante del trabajo realizado bajo la subvención fue una estimación de costos para el reemplazo de la infraestructura. Después de completar el Informe de subvención comunitaria (informe de subvención - [grant report](#)). En el 2016, el personal consideró los siguientes pasos informados por los once objetivos y entes conductores. El análisis del personal identificó un curso de acción, incluida la adquisición de Ponderosa por parte de la ciudad; reemplazo de infraestructura; anexión; preservación de la asequibilidad a largo plazo; identificación de las opciones de reemplazo de viviendas con eficiencia energética que los residentes pueden pagar; y reducción del riesgo de inundación para la comunidad.

La ciudad compró la propiedad el 2 de agosto del 2017. Desde la compra de Ponderosa, se ha llevado a cabo una amplia participación de la comunidad (por ejemplo, un Comité de Liderazgo Residente se reúne mensualmente e informa y representa a los vecinos, talleres comunitarios, el Taller de resiliencia Ponderosa ([Ponderosa Resilience Workshop](#)), actualizaciones mensuales a través del boletín, sesiones de preguntas y respuestas de la ciudad, una buena reunión de vecindario, sitio web del proyecto, guía para residentes, etc. El 17 de octubre de 2017, el Ayuntamiento adoptó la Resolución de Ponderosa, afirmando el compromiso de la ciudad de "coordinar con los residentes del Parque de casas móviles de Ponderosa para proteger la salud y la seguridad de la vida de la comunidad, permitir la asequibilidad permanente, promover la sostenibilidad y la resiliencia, y asegurar un desplazamiento mínimo de residentes ". Consulte la declaración escrita en el **Anexo D** (del Memorando de la Junta de Planificación - [Planning Board memorandum](#)) para una descripción detallada del alcance y compromiso de la comunidad.

Revisión del plan conceptual

El 7 de junio de 2018, la Junta de Planificación revisó y comentó sobre la Revisión del Plan Conceptual para la reurbanización de la propiedad e instalación de infraestructura. El memorando del personal para la Junta de Planificación, las actas de las reuniones, el audio de las reuniones y otros materiales relacionados están disponibles en el archivo de registros de la ciudad para la Junta de Planificación ([city records archive for Planning Board](#).) El Consejo de la Ciudad revisó el Plan Conceptual el 23 de agosto de 2018. La nota del personal al Ayuntamiento incluye un resumen de la audiencia y los comentarios de la Junta de Planificación.

Área de planeamiento

La propiedad está ubicada en el Área de Planificación del Plan Integral del Valle de Boulder II y limita con los límites de la ciudad de Boulder en todos los lados (enclave). Consulte la **Figura 4** en la siguiente página. El Área II se refiere a la tierra ahora bajo la jurisdicción del condado donde la anexión a la ciudad puede considerarse consistente con las Políticas 1.07 Adoptando límites de expansión física, 1.09 Requisitos de crecimiento, 1.12 Definición de áreas de planificación integral I, II y III, y 1.16 Anexión. Según la Política de anexión 1.16.b, la ciudad

buscará activamente la anexión de enclaves del condado, 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 estado "totalmente contenida" dentro de los límites de la ciudad durante al menos tres años (C.R.S. § 31-12-106).

Designación de uso de suelos

La propuesta incluye un cambio en el mapa de uso de la tierra de viviendas manufacturadas (MH) y espacios abiertos, otros (OS-O) a residenciales de densidad media (MR). Los cambios en el mapa de uso del suelo pueden considerarse al momento de la anexión y requieren la aprobación tanto de la Junta de Planificación como del Ayuntamiento. La Junta de Planificación aprobó el cambio del mapa de uso del suelo en la audiencia del 5 de septiembre de 2019. Consulte el **Anexo G** para ver las actas de la reunión de la audiencia.



Figura 4: Áreas de planificación de BVCP

Zonificación

La propiedad está ubicada en el condado de Boulder no incorporado con una zonificación del condado de MH - Manufactured Home Park. El propósito de la zonificación, según lo define el Código de Uso de la Tierra del Condado de Boulder, es "proporcionar parques de casas prefabricadas en ubicaciones apropiadas, consistentes con políticas integrales de planificación para alentar y proporcionar viviendas asequibles, incluida la preservación de las existencias de viviendas existentes" (Artículo 4 -107 del Código de Uso de la Tierra del Condado de Boulder). La Figura 5 a continuación muestra los distritos de zonificación de la ciudad circundante.

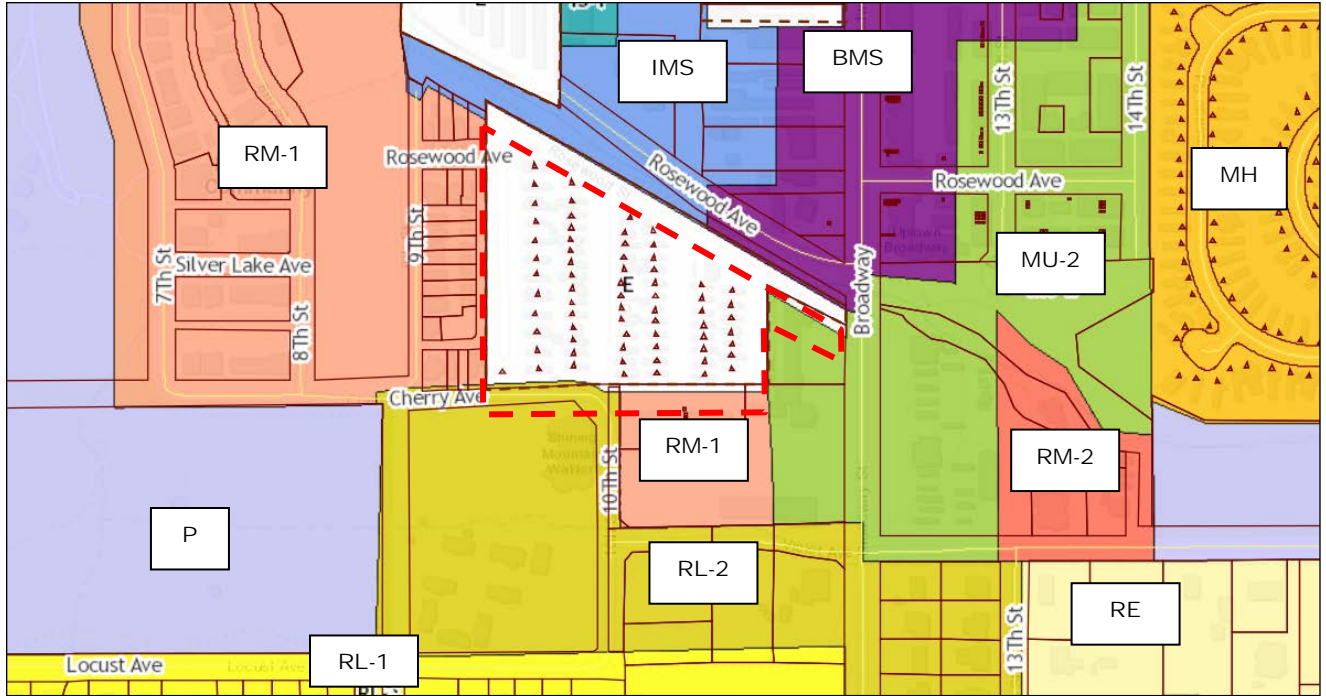


Figura 5: Distritos de zonificación de la ciudad circundante

El uso residencial propuesto es inconsistente con la zonificación MH ya que las nuevas viviendas se construirían sobre cimientos fijos. La zonificación inicial propuesta sobre un La vinculación es Residencial - Medio 2 (RM-2) y se define en la Sección 9-5-2 (c), B.R.C. 1981 como "[m] áreas residenciales de densidad de edio utilizadas principalmente para el desarrollo residencial de lotes pequeños, incluidos, entre otros, dúplex, triplex o casas adosadas, donde generalmente cada unidad tiene acceso directo a nivel del suelo".

Características naturales

El arroyo Fourmile Canyon corre a lo largo de la línea norte de la propiedad. La propiedad es esencialmente plana con una suave pendiente que va desde la esquina noroeste hasta la línea de propiedad este. Hay jardines maduros limitados y árboles dispersos a lo largo de la propiedad. Las vistas de las estribaciones y planicies vistas en la distancia son evidentes desde la propiedad, principalmente en los lados oeste y norte de la propiedad. La propiedad se ve afectada principalmente por las llanuras de inundación de 100 y 500 años del arroyo Fourmile Canyon. Sin embargo, hay una franja de alto riesgo y zona de transporte a lo largo de la línea norte de propiedad y el "brazo" a Broadway. Consulte la **Figura 6**. El arroyo está contenido dentro de un terreno propiedad de la Ciudad como espacio abierto. El evento de inundación de septiembre de 2013 causó inundaciones en la superficie y flujos superficiales poco profundos en todo el parque de casas móviles. Estudios posteriores han demostrado que los impactos de la inundación fueron mínimos, con inundaciones poco profundas de las carreteras, lodo y daños en techos a causa de la lluvia. Se requeriría que los futuros reemplazos de viviendas en la planicie aluvial de 100 años sean elevados y cumplan con los estándares de impermeabilización requeridos por FEMA. Todos los pisos terminados de todas las unidades existentes se encuentran por encima de la elevación de la inundación.



Figura 6: llanuras de inundación

El área se considera como humedales de alto funcionamiento. Las áreas de amortiguamiento internas y externas, que actúan para preservar y proteger los humedales, impactan el límite norte de la propiedad. Consulte la **Figura 7**. No se proponen estructuras dentro de los amortiguadores de humedales. Se propone una vía de inundación y drenaje para cubrir el área entre la línea de propiedad y el amortiguador externo para permitir futuras mejoras de inundación como parte del Proyecto de mejoras de las vías verdes del arroyo Fourmile Canyon. (Proyecto de mejoras de las vías verdes de Fourmile Canyon Creek- [Fourmile Canyon Creek Greenways Improvements Project](#).)

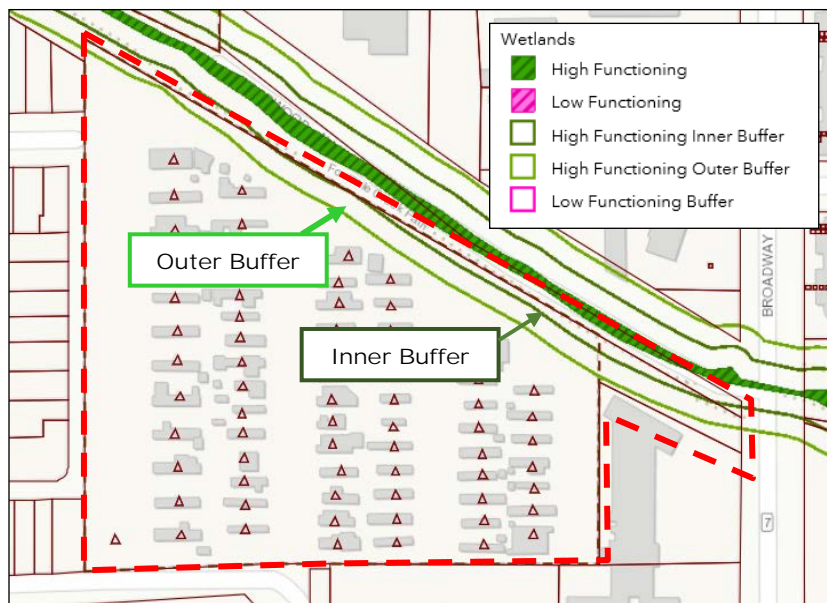


Figura 7: Amortiguadores de humedales

Barrio circundante

La parcela en cuestión está ubicada en el Norte de Boulder al oeste de Broadway. El área circundante ha evolucionado en los últimos 25 años desde un área en gran parte rural con una combinación de usos residenciales y de servicios o industriales a nodos de vecindarios más urbanos de uso mixto, guiados por el Plan de la Subcomunidad del Norte de Boulder. El carácter del área que rodea la propiedad del proyecto es ecléctico. La propiedad está cercada por el reciente desarrollo residencial 1000 Rosewood hacia el oeste y el desarrollo industrial envejecido hacia el sur y el este, que contiene principalmente usos de servicios industriales. Shining Mountain Waldorf School y Foothills Community Park están ubicados al suroeste, al otro lado de la avenida Cherry. Más allá de la escuela y el parque, al sur y sureste de la propiedad, se establecen barrios residenciales unifamiliares. Los usos industriales se encuentran al norte a través del arroyo, incluida una instalación de almacenamiento. Al este, a través de Broadway, se encuentran los desarrollos Uptown Broadway y Violet Crossing, que se caracterizan por edificios más grandes de estilo contemporáneo.



Figure 8: Desarrollo residencial 1000 Rosewood

La propiedad en 1000 Rosewood fue anexada a la ciudad en el 2011 y fue aprobada para 18 unidades de vivienda (16 viviendas unifamiliares y dos dúplex). Consulte la **Figura 8**. Se aprobó una reducción de espacio abierto como parte de la anexión. El desarrollo neotradicional incluye viviendas en lotes subdivididos con garajes adjuntos y separados a los que se accede desde Rosewood Avenue desde una vía. Nueve de las unidades tienen escrituras restringidas como unidades permanentemente asequibles. Directamente al oeste del desarrollo hay una porción no desarrollada de la Comunidad Foothills, que se utiliza para la detención de aguas pluviales.

Planes del área

La propiedad se encuentra dentro de los límites (del Plan de subcomunidad de North Boulder - [North Boulder Subcommunity Plan \(NBSP\)](#)). El NBSP fue adoptado en 1995 para guiar el desarrollo futuro del Norte de Boulder. El plan fue enmendado en 1996 y 1997. La propiedad se encuentra dentro del vecindario Union - Utica definido por el plan y está sujeto a pautas de desarrollo específicas para este vecindario.

PROPUESTA

Descripción del Proyecto

El solicitante solicita anexión por petición según lo dispuesto por la ley estatal. Las anexiones deben cumplir con los estatutos revisados de Colorado (CRS), el artículo 12 del Título 31. Además, las anexiones deben cumplir con las políticas de la ciudad *1.07 Adaptación a los límites de expansión física*, *1.09 Requisitos de crecimiento*, *1.12 Definición de las áreas de planificación integral I, II y III*, y *1.16 Anexión* en el BVCP. Como parte de la propuesta, el proyecto propone un cambio de mapa de uso de suelos de BVCP a un uso de suelos residencial de densidad media y una zonificación inicial de residencial - medio 2. Consulte el análisis de

temas clave en la Sección III a continuación para el análisis del personal de los estatutos estatales, BVCP políticas, cambio de designación de uso de suelos y zonificación propuesta. Consulte el **Anexo D** para el borrador del Memorando de Entendimiento en lugar de un Acuerdo de Anexión.

ANÁLISIS

El solicitante solicita anexión por petición según lo dispuesto por la ley estatal. Las anexiones deben cumplir con las estatutas revisadas de Colorado (CRS), el artículo 12 del Título 31. Además, las anexiones deben cumplir con las políticas de la ciudad *1.07 Adaptación a los límites de expansión física, 1.09 Requisitos de crecimiento, 1.12 Definición de las áreas de planificación integral I, II y III, y 1.16 Anexión* en el BVCP. El personal considera que la anexión propuesta es consistente con los estatutos estatales y las políticas de la ciudad. A continuación se revisa el análisis del personal:

1. Cumplimiento de los estatutos estatales de anexión

El personal ha encontrado que la propuesta es consistente con las leyes estatales de anexión, en particular, la sección 31 12 106 (1), C.R.S., los reglamentos, políticas y pautas de la ciudad. A continuación se analiza el análisis del personal:

La propiedad es un enclave con 100% de contigüidad a los límites de la ciudad; por lo tanto, la anexión puede seguir el proceso unilateral permitido por la sección 31-12-106, C.R.S. El personal ha revisado la solicitud de cumplimiento de los requisitos en la sección 31-12-106, C.R.S., y encuentra que la solicitud es consistente con esta sección, como lo afirman los siguientes criterios:

- El enclave ha estado rodeado de límites municipales durante no menos de tres años.

La propiedad ha sido un enclave por más de 28 años. Se convirtió en un enclave el 18 de diciembre de 1990 en el momento de la segunda lectura de la Ordenanza 5355.

- Todos los derechos de paso públicos adyacentes al enclave se encuentran dentro del límite municipal y son adyacentes a los terrenos dentro del límite municipal en el lado del derecho de paso opuesto al enclave.

El enclave está bordeado por un derecho de paso público para la avenida Cherry, la calle 10 y Broadway, que se encuentra dentro del límite municipal y el lado opuesto de dicho derecho de paso está adyacente a la tierra dentro del límite municipal.

- Todo el territorio que rodea el enclave se anexó antes del 19 de diciembre de 1980 o se anexó de conformidad con la sección 30 del artículo II de la constitución del estado.

El territorio que rodea el enclave se anexó después del 19 de diciembre de 1980, pero se anexó de conformidad con la sección 30 del artículo II de la constitución estatal, "Derecho de voto o petición de anexión - Enclaves". En el territorio circundante, la ciudad recibió una petición para la anexión de dicha área firmada por personas que

representan más del cincuenta por ciento de los propietarios de tierras en el área y que poseen más del cincuenta por ciento del área.

- La población del enclave no supera las cien personas y cincuenta acres.

El enclave consta de 6.298 acres.

El personal encontró que la anexión propuesta cumple con las disposiciones estatales para la anexión ubicadas en la Sección 31-12-106 y siguientes, C.R.S.

Cumplimiento de las políticas de la ciudad

La tierra puede considerarse para anexión a la Ciudad si la anexión cumpliría con los estatutos estatales de anexión y las políticas del Plan Integral de Boulder Valley (BVCP). La propiedad limita con los límites de la ciudad de Boulder en todos los lados (enclave) y se encuentra dentro del Área II del BVCP. Se prevé en el Plan Integral que el Área II se anexará a la ciudad de Boulder dentro de tres años, de acuerdo con la expansión gradual de la capacidad de la ciudad para proporcionar instalaciones y servicios urbanos adecuados. Si se anexa una propiedad, la zonificación se establecerá de acuerdo con la designación del uso de la tierra en el Mapa de Uso de la Tierra del Valle de Boulder. Las políticas de anexión de la ciudad se encuentran dentro de la Política 1.16 del BVCP. Según la Política de anexión 1.16.b, la ciudad buscará activamente la anexión de los enclaves del condado.

El proyecto es consistente con las siguientes políticas de BVCP:

	Políticas del BVCP	Extracto del BVCP	De qué manera es consistente la propuesta de acuerdo a las políticas del BVCP
Gestión del crecimiento	1.07 <i>Adaptándose a los límites de expansión física</i>	<i>"A medida que la comunidad se expande a sus límites físicos planificados, la ciudad y el condado enfatizará cada vez más la preservación y la mejora de los activos físicos, sociales y económicos de la comunidad. Los esfuerzos y recursos cooperativos se centrarán en mantener y mejorar la calidad de vida dentro de límites físicos definidos, con una expansión limitada de la ciudad".</i>	El acuerdo de anexión ha sido escrito para mejorar los activos físicos, sociales y económicos de la comunidad. La anexión preservará las viviendas existentes en la propiedad como unidades de vivienda asequibles permanentemente. El proyecto mejoraría la calidad de vida de los residentes del área.

	Políticas del BVCP	Extracto del BVCP	De qué manera es consistente la propuesta de acuerdo a las políticas del BVCP
Gestión del crecimiento	1.09 Requerimientos de crecimiento	<i>"El efecto general del crecimiento urbano debe agregar un valor significativo a la comunidad, mejorando la calidad de vida. La ciudad requerirá desarrollo y reurbanización para proporcionar importantes beneficios a la comunidad, alcanzar objetivos de sostenibilidad para la forma urbana y mantener o mejorar la calidad del medio ambiente como condición previa para un mayor crecimiento de la vivienda y la comunidad".</i>	La anexión proporcionará importantes beneficios para la comunidad, principalmente en forma de viviendas permanentemente asequibles. Las unidades residenciales están destinadas a estar disponibles para residentes de ingresos bajos, moderados y medios, con un precio asequible en función de los ingresos del hogar. Otros beneficios de la comunidad incluyen el no desplazamiento involuntario de los residentes actuales, el acceso y circulación mejorados de tráfico / peatones, y la gestión de aguas pluviales para mitigar las inundaciones.
Anexión	1.16 Anexión	<i>"a. Se requerirá anexión antes de que se proporcionen las instalaciones y servicios adecuados".</i>	Los servicios de la ciudad estarán disponibles para la propiedad con anexión. El propósito de la anexión es mejorar las líneas de servicio existentes dentro del parque. Debido a las disposiciones del acuerdo de servicios públicos fuera de la ciudad, la anexión es necesaria antes de que se pueda completar cualquier trabajo de servicios públicos.
		<i>"b. La ciudad buscará activamente la anexión de enclaves del condado, propiedades sustancialmente desarrolladas a lo largo del límite occidental debajo de la Línea Azul y otras propiedades del Área II sustancialmente desarrolladas. El enclave del condado significa un área de tierra no incorporada totalmente contenida 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. (...) "</i>	La propiedad se considera un enclave del condado.

	Políticas del BVCP	Extracto del BVCP	De qué manera es consistente la propuesta de acuerdo a las políticas del BVCP
Anexión	1.16 Anexión	<p><i>“d. Con el fin de reducir los impactos negativos del nuevo desarrollo en el Valle de Boulder, la ciudad anexará terrenos del Área II con potencial significativo de desarrollo o reurbanización solo si la anexión brinda una oportunidad o beneficio especial a la ciudad. Para la consideración de anexión, se hará hincapié en los beneficios obtenidos de la creación de viviendas permanentemente asequibles. (...)”</i></p> <p><i>“e. Se requerirá la anexión de propiedades sustancialmente desarrolladas que permitan algunas unidades residenciales adicionales o pies cuadrados comerciales para demostrar un beneficio comunitario acorde con sus impactos. Además, deberían alentarse las anexiones que resuelven un problema de salud pública sin crear impactos de desarrollo adicionales”.</i></p>	<p>Existe potencial de desarrollo adicional para la propiedad bajo la zonificación RM-2. La anexión permitirá mejoras a las líneas de servicio existentes dentro del parque y proporcionará un beneficio crítico para la salud pública al proporcionar agua potable segura y de calidad y reducir posibles amenazas a la salud pública. El personal considera que la anexión respeta los estilos de vida y las densidades existentes.</p> <p>La propuesta es proporcionar viviendas 100% asequibles. Un arrendamiento de tierras a largo plazo permitiría a los residentes ser dueños de sus hogares. Todas las casas de reemplazo nuevas tendrán un tamaño limitado y una escritura restringida. El proyecto serviría a un aspecto importante de las necesidades de vivienda en la comunidad de Boulder. El proyecto tendría asequibilidad de ingresos mixtos de ingresos muy bajos a moderados. Las opciones de vivienda proporcionadas son adecuadas para familias y múltiples generaciones. El personal cree que estas características del desarrollo proporcionan un beneficio comunitario suficiente y ayudarán a la ciudad a proporcionar diversas opciones de vivienda.</p> <p>Otros beneficios de la comunidad incluyen el no desplazamiento involuntario de los residentes actuales, el acceso y circulación mejorados de tráfico / peatones, y la gestión de aguas pluviales para mitigar las inundaciones.</p>

2. Designación del uso de suelos

Como se señaló anteriormente, en la segunda lectura de la ordenanza de anexión, se le pedirá al Ayuntamiento que apruebe un cambio en el mapa de uso de suelos de BVCP para la propiedad. El proyecto requiere un cambio en el mapa del uso de la tierra, ya que la propuesta incluye viviendas de cimientos fijos, que no son consistentes con la designación o zonificación del uso de la tierra de las Casas Manufacturadas. Consulte el **Anexo F** para ver el mapa de uso del suelo propuesto para la propiedad. Un cambio en el mapa de uso del suelo puede considerarse

concurrente con una solicitud de anexión. Los cambios en el mapa de uso del suelo para las propiedades ubicadas en el Área II requieren la aprobación de la Junta de Planificación y el Ayuntamiento. Dado que esta propiedad es un enclave, la decisión de la ciudad no está sujeta a convocatoria por parte de la Junta de Comisionados del Condado de Boulder. Las solicitudes de cambios en la designación del uso de la tierra que se realizan fuera de una actualización de BVCP a medio plazo o a cinco años deben ser consistentes con las políticas de BVCP, compatibles con el área circundante y cumplir con varios otros factores enumerados en el Apéndice C del BVCP (referenciado a continuación).

La designación de densidad media se caracteriza por una combinación de tipos de viviendas (desde unidades unifamiliares hasta unidades adjuntas) que generalmente se encuentran cerca de las áreas de compras del vecindario y de la comunidad o en algunas de las arterias principales de la ciudad. Consulte la descripción en el BVCP a continuación.

<p>Medium Density Residential (MR)</p>	<p>Characteristics and Locations: MR is characterized by a variety of housing types. Medium-density areas are generally situated near neighborhood and community shopping areas or along some of the major arterials of the city.</p> <p>Uses: Consists of a variety of housing types ranging from single-family detached to attached residential units such as townhomes, multiplexes and some small lot detached units (e.g., patio homes), not necessarily all on one site.</p> <p>BVCP Density/Intensity: 6 to 14 dwelling units per acre</p>
-----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Para ser elegible para un cambio en el Mapa de Uso del Suelo, la ciudad debe encontrar que el cambio propuesto:

a fin de cuentas, es coherente con las políticas y la intención general del plan integral;

El personal considera que el cambio propuesto en el Mapa del uso de la tierra es, en general, coherente con las políticas y la intención general del plan integral, como se detalla en el Tema clave n. ° 1 anterior.

La propiedad fue designado históricamente como Residencial de densidad media. La designación de Viviendas prefabricadas se creó como parte de la Actualización principal de 2000 del Plan integral de Boulder Valley. En ese momento, cuatro parques de casas prefabricadas en el condado de Boulder no incorporado fueron designados como Casas 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 suelos de Casas prefabricadas es preservar los parques de casas prefabricadas existentes para preservar las opciones de viviendas asequibles dentro del Valle de Boulder.

Un cambio a zona Residencial de densidad media sería compatible con los usos y el desarrollo de terrenos adyacentes y es consistente con las decisiones anteriores de la ciudad. La designación del uso de la tierra para la propiedad de Rosewood (directamente al oeste) cambió de zona Residencial de densidad media a Vivienda manufacturada en

2000, y luego volvió a zona Residencial de densidad media en el 2008. La razón principal para el cambio a Residencial de densidad media fue tener el los mismos usos del suelo que un proyecto vecino que incluía una variedad de opciones de vivienda. La propiedad de Rosewood ahora incluye viviendas unifamiliares independientes y dúplex con un carácter similar a los de la propuesta de Ponderosa.

La porción designada de OS-O de la propiedad tenía la intención de cubrir el área ribereña del arroyo Fourmile Canyon. La porción de propiedad de la ciudad del arroyo se administra como parte del Programa Greenways como una ruta de uso múltiple y una vía de inundación. El cambio a la parte de la propiedad designada por OS-O ha sido revisado por el personal de la ciudad, incluidos los espacios abiertos y los parques de montaña (OSMP). El personal de OSMP apoyó este cambio en el uso de la tierra porque las tierras OS-O de la propiedad no respaldan ni proporcionan de manera significativa ninguno de los propósitos de espacios abiertos enumerados en el Artículo XII, Sec. 176 de la Carta de la ciudad. Las áreas OS-O que podrían soportar y proporcionar espacios abiertos ya son propiedad de la ciudad. Por lo tanto, la propiedad y administración de la ciudad del área ribereña de Fourmile Canyon Creek a través del Programa Greenways honra la intención de la designación original.

no tendría impactos significativos entre jurisdicciones que puedan afectar a los residentes, propiedades o instalaciones fuera de la ciudad;

Dada la ubicación de esta propiedad de Enclave, el personal considera que el cambio propuesto en el Mapa de Uso de la Tierra cumple con este criterio. El Departamento de Uso de Tierras del Condado de Boulder también indicó apoyo para esta aplicación. Consulte el Anexo I.

no afectaría materialmente el uso de la tierra y las proyecciones de crecimiento que fueron la base del plan integral;

La designación de uso de suelos de viviendas prefabricadas no incluye un rango estándar de densidad o intensidad. Por lo tanto, los recuentos de casas móviles se auditan utilizando los datos proporcionados por el Asesor del Condado de Boulder para su uso en las proyecciones de crecimiento de la unidad de vivienda de la ciudad.

La designación de uso de suelos de densidad media anticipa de 6 a 14 unidades de vivienda por acre, lo que es consistente con la densidad existente. El aumento de las 68 casas móviles existentes a 73 casas unifamiliares no afectará materialmente el uso de la tierra y las proyecciones de crecimiento.

no afecta materialmente la adecuación o disponibilidad de instalaciones y servicios urbanos al área inmediata o al área de servicio general de la Ciudad de Boulder;

La solicitud de anexión y la Revisión de la propiedad han sido revisadas por los departamentos de la ciudad correspondientes para garantizar instalaciones públicas adecuadas.

no afectaría materialmente el Programa de Mejoras de Capital adoptado de la Ciudad de Boulder; y

El personal considera que la propuesta no afectará materialmente el Programa de Mejora de Capital adoptado.

no afectaría los límites del Área II / Área III en el plan integral.

La propiedad se considera un Enclave dentro del Área II del BVCP y, por lo tanto, no afectaría los límites del Área II / Área III del BVCP.

Con base en el análisis anterior, la ciudad ha determinado que el cambio del mapa de uso del suelo BVCP es apropiado. Si bien no se requiere la aprobación del condado para el cambio propuesto en el mapa de uso de la tierra, el Departamento de Uso de la Tierra del Condado de Boulder envió la solicitud de revisión. Una carta del condado indica apoyo para el cambio de designación de uso del suelo como parte del proyecto. Consulte el **Anexo I**.

La Junta de Planificación aprobó el cambio del mapa de uso del suelo en la audiencia del 5 de septiembre de 2019. Consulte el **Anexo G** para ver las actas de la reunión de la audiencia.

3. La zonificación inicial

La zonificación inicial se establece de conformidad con la Sección 9-2-18, "Zonificación de tierras anexas", B.R.C. 1981. Si se anexa una propiedad, se establecerá una zonificación consistente con las metas y el Mapa de Uso de la Tierra del BVCP. Como se describió anteriormente, la aplicación propone un cambio en la designación del uso del suelo de la propiedad a Residencial de densidad media, que anticipa una densidad de seis a 14 unidades por acre. Como se describió anteriormente, el personal encuentra que el cambio propuesto en el Mapa de Uso de la Tierra cumple con los criterios para dicho cambio. La zonificación propuesta supone la aprobación del cambio del Mapa de Uso del Suelo a Residencial de Media Densidad. Dada la combinación de viviendas propuesta y la densidad anticipada, los únicos distritos de zonificación aplicables en este rango de densidad son los distritos de zonificación residencial - Medio 1, 2 o 3. Consulte el **Anexo F** para ver el mapa de uso del suelo propuesto para la propiedad.

La zonificación propuesta de Residencial - Medio 2 sería coherente con una designación de mapa de uso del suelo de Residencial de densidad media. El distrito de zonificación RM-2 se describe como: "Áreas residenciales de densidad media utilizadas principalmente para desarrollo residencial de lotes pequeños, que incluyen, entre otros, dúplex, triplex o casas adosadas, donde cada unidad generalmente tiene acceso directo a nivel del suelo" (Sección 9- 5-2 (c) (1), BRC 1981). Según la tabla de uso en el código de uso de la tierra, el distrito de la zona RM-2 tiene más permisos para una variedad de usos residenciales que los distritos RM-1 o RM-3. Además, la intensidad del desarrollo en las zonas RM-2 y RM-3 está controlada por un área mínima de lote por unidad de vivienda de 3,500 pies cuadrados. La intensidad en el distrito RM-1 está controlada por la provisión de 3,000 pies cuadrados de espacio abierto por unidad de vivienda. El personal considera que el uso y los controles de densidad del distrito RM-2 se alinean más

estrechamente con la visión del área en el Plan de la Subcomunidad de North Boulder y permiten un desarrollo que sea compatible con el vecindario circundante. La zonificación RM-2 propuesta es una extensión lógica de la zonificación RM existente hacia el oeste y el sur, como se representa en el mapa de zonificación en la Figura 5. La Comunidad Foothills y desarrollo de Rosewood hacia el oeste comparten una designación RM-1. La zonificación RM-2 se encuentra al oeste a través de Broadway.

4. Términos de anexión

Las condiciones de anexión provistas en el **Anexo D** incluyen los siguientes términos notables. Teniendo en cuenta que se han realizado cambios menores en el párrafo 5 del acuerdo, ya que se envió a la Junta de Planificación para su revisión.

- Pago de las tarifas de inversión de la planta de aguas pluviales;
- La propiedad se someterá a una subdivisión para eliminar las líneas de parcelas existentes y crear un lote o lote para el brazo este de la propiedad que contiene el uso de ventas minoristas existente. Este nuevo lote o lote será propiedad y retenido por la Ciudad para servicios municipales, servicios municipales y otros fines de la ciudad. Una porción de 10.5 pies de ancho de este lote o lote se dedicará como derecho de paso a lo largo de Broadway para acomodar el Proyecto de Reconstrucción de Broadway de la Ciudad de Boulder;
- Dedicación de una vía para control de inundaciones generalmente a lo largo de la línea de propiedad norte para permitir la futura mitigación de inundaciones y la construcción de canales (Plan de Mitigación del arroyo Fourmile Canyon de la Ciudad);
- Dedicación del derecho de paso en el lado norte de la avenida Cherry para acomodar un área de plantación de árboles de ocho pies de ancho y una acera separada de cinco pies de ancho;
- Normas para la construcción y mantenimiento de las calles internas;
- Extensión del tiempo de desarrollo para permitir el reemplazo gradual de casas móviles con el tiempo;
- Todas las nuevas unidades de vivienda construidas tendrán restricciones de escritura como unidades permanentemente asequibles. Las unidades residenciales estarán disponibles para residentes de ingresos bajos, moderados y medios, con un precio asequible en función de los ingresos del hogar.
- Requisitos para licencias de vivienda de alquiler para unidades de vivienda existentes en la propiedad;
- Requisito de un plan para asegurar las casas móviles contra fuertes vientos, generalmente de acuerdo con la intención de la Sección 10-12-8, "Se requiere bloqueo y amarre", B.R.C. 1981

ARCHIVOS ADJUNTOS

- A. Mapa de anexión
- B. Ordenanza número 8351
- C. Resolución número 1263
- D. Proyecto de Memorando de Entendimiento en lugar del Acuerdo de Anexión
- E. Petición de anexión
- F. Mapa del cambio de uso de suelos propuesto
- G. Minutos de la Junta de Planificación del 5 de septiembre de 2019
- H. Ponderosa Resolución
- I. Carta de referencia del condado de Boulder