

# RESUMEN DE LOS PUNTOS DE LA AGENDA

Concejo Municipal



---

## PERSONAL

---

Kim Meyer, directora interina de Desarrollo Comunitario y Servicios para Vecindarios

---

## ASUNTO

---

**Apelaciones del Plan de desarrollo de Fort Collins Rescue Mission.**

---

## RESUMEN EJECUTIVO

---

El propósito de este tema cuasijudicial es considerar dos apelaciones de la decisión de la Comisión de Planificación y Zonificación del 28 de agosto de 2024, que aprueba el Plan de desarrollo preliminar/final de Fort Collins Rescue Mission n.º FDP230022.

El 6 de septiembre de 2024, el Apelante Troy W. Jones presentó un Aviso de apelación (la "Apelación de Jones") y, el 11 de septiembre de 2024, las Apelantes Rebeca Mendoza y Debbie Bradberry presentaron otro Aviso de apelación (la "Apelación de Mendoza").

La Apelación de Jones alega que la Comisión de Planificación y Zonificación no interpretó ni aplicó de forma adecuada las siguientes secciones del Código de Uso del Suelo (LUC):

- la sección 1.2.4 "Aplicabilidad" junto con la sección 3.5.1 sobre Compatibilidad de edificios y proyectos; la subsección (A) "Propósito" y la subsección (J) "Estándares de compatibilidad física/operativa", junto con la definición de "compatibilidad" de la sección 5.1.2.

La apelación de Mendoza alega que la Comisión de Planificación y Zonificación:

- No llevó a cabo una audiencia imparcial, ya que la Comisión consideró pruebas pertinentes a sus hallazgos que eran sustancialmente falsas o muy engañosas.
- No interpretó ni aplicó de forma adecuada las siguientes secciones del Código de Uso del Suelo:
  - la sección 1.2.4 "Aplicabilidad" en conjunto con la sección 3.2.2 sobre Acceso, Circulación y Estacionamiento; la subsección (K) "Requisitos de estacionamiento", en conjunto con la sección 3.4.1 "Impacto ambiental" y la sección 3.5.1(J) "Estándares de compatibilidad física/operativa", y la sección 4.22(B) "Usos permitidos en distritos comerciales de servicios".

Las explicaciones de las acusaciones en ambas apelaciones se centran en gran medida en dos ideas:

- 1) la idea de que los hombres sin hogar que lleguen a la zona en busca de refugio provocarán más problemas sociales y de comportamiento en la zona cuando no estén en el refugio, y
- 2) la idea de que la instalación pueda ampliar su número de camas en el futuro más allá de la capacidad máxima establecida de 250 camas.

## DESCRIPCIÓN DE LAS ACUSACIONES DE LAS APELACIONES

---

### Apelación de Mendoza:

#### **Asunto de la audiencia imparcial**

En la Apelación de Mendoza, se alega que no se llevó a cabo una audiencia imparcial porque la Comisión consideró pruebas pertinentes para sus hallazgos que eran sustancialmente falsas o muy engañosas. Las acusaciones que se refieren a las audiencias imparciales por lo general se abordan primero en una apelación porque, según la sección 2-56(b)(1) del Código de la Ciudad, el Concejo debe remitir el asunto para una nueva audiencia si este determina que al apelante se le negó una audiencia imparcial. Sin embargo, la descripción adjunta a la Apelación de Mendoza no identifica ninguna prueba que sea "sustancialmente falsa" o "muy engañosa".

#### **No se interpretaron ni aplicaron de manera adecuada las disposiciones pertinentes del Código de Uso del Suelo**

##### ***Sección 3.2.2(K) del Código de Uso del Suelo: Estudio de estacionamiento inadecuado y estacionamiento defectuoso***

El Código de Uso del Suelo contiene requisitos para la cantidad de espacios de estacionamiento en un plan de desarrollo. Los requisitos se enumeran para ciertos usos, pero el uso como refugio para personas sin hogar no figura con un número específico requerido. En tal caso, el solicitante puede proponer un "Cumplimiento alternativo" para encontrar un número apropiado según un estudio de estacionamiento (en el Paquete de Planeamiento y Zonificación [P&Z], que se detalla a continuación). Los solicitantes utilizan la disposición de cumplimiento alternativo para determinar el número de espacios en el plan.

La Apelación de Mendoza afirma que el estudio de estacionamiento utilizado para justificar el número de espacios de estacionamiento se basó en comparaciones inadecuadas que llevaron a un estacionamiento inadecuado y, por lo tanto, la Comisión de Planificación y Zonificación no se aseguró de que el estacionamiento cumpliera con los estándares de la sección del Código. Se observa que el número máximo de camas que se abordó durante el proceso de revisión del plan aumentó de 200 a 250 y sugiere que existe potencial para ampliarlo a 500 camas. También sugiere considerar el requisito de estacionamiento para viviendas multifamiliares como base para un enfoque diferente, lo que produciría una necesidad mucho mayor de estacionamiento para huéspedes de lo que se proporciona.

La Apelación de Mendoza plantea una preocupación adicional sobre un problema existente de acampada ilegal de vehículos debido a que una parte de la población sin hogar vive en vehículos, lo que podría agravarse por el hecho de que la instalación no cuenta con suficientes disposiciones de estacionamiento. Los Apelantes de la Apelación de Mendoza hacen referencia a un estudio sobre personas sin hogar en California. Dicho estudio no se proporciona ni forma parte del expediente de la apelación. Las partes no están autorizadas a ofrecer nuevas pruebas sobre los asuntos de la apelación relativos a la interpretación y la aplicación del Código de Uso del Suelo.

Entre las pruebas pertinentes del expediente se incluyen las siguientes:

Transcripción	Pág. 12, líneas 34-41	Presentación del solicitante sobre el cumplimiento alternativo basado en un estudio de estacionamiento.
Paquete de P&Z	Anexos 7 y 8	Estudio de estacionamiento y solicitud de cumplimiento alternativo.
Transcripción	Pág. 45, líneas 19-26	El solicitante comenta que no es probable que el aumento de 200 a 250 camas aumente el tráfico porque es poco probable

		que las personas que usan las camas traigan vehículos y no se les permitiría estacionar en el lugar.
Transcripción	Pág. 24, líneas 14-16	El solicitante comentó que el estacionamiento no es seguro para las personas sin hogar que viven en vehículos.
Transcripción	Pág. 45, líneas 31-35	Declaración del solicitante de que no habrá en ningún caso una ampliación mayor a 250 camas.

### **Sección 3.5.1 (J) del Código de Uso del Suelo: Compatibilidad física y operativa**

La Apelación de Mendoza afirma que existe potencial para una ampliación mayor a 250 camas y que el edificio puede albergar 500 camas, lo que agrava las preocupaciones generales sobre los posibles impactos. Se alega que la Comisión no interpretó ni aplicó de forma adecuada esta sección del LUC al no imponer condiciones a la aprobación para mitigar las incompatibilidades operativas o limitar el número de camas.

La Apelación de Mendoza también señala preocupaciones relacionadas con el aspecto del funcionamiento de este centro las 24 horas del día, los 7 días de la semana. Además, los Apelantes de Mendoza sugieren que habrá ruido, contaminación lumínica, disturbios, personas que fuman y se reúnen, vehículos de reparto, recolección de basura y otras operaciones a todas horas. La Apelación de Mendoza afirma que la cerca de madera a lo largo de parte de la propiedad es insuficiente para controlar tales molestias y señala que el vecindario circundante incluye áreas residenciales y negocios con horarios de funcionamiento limitados.

Entre las pruebas pertinentes del expediente se incluyen las siguientes:

Informe del personal	Págs. 11-13	Evaluación del personal sobre la compatibilidad según la sección 3.5.1.
Transcripción	Pág. 15, líneas 6-39	Presentación del personal en la que se abordan los estándares de compatibilidad para la instalación en sí, en contraposición a las afirmaciones sobre el comportamiento potencial de los huéspedes.
Transcripción	Pág. 45, líneas 31-35	Declaración del solicitante de que no habrá en ningún caso una ampliación mayor a 250 camas.
Transcripción	Pág. 10, líneas 41-45; pág. 11, líneas 1-7	Explicación al solicitante sobre el horario de funcionamiento.

### **Sección 4.22(B) del Código de Uso de Suelo: Usos permitidos en el distrito zonal comercial de North College (CCN)**

La Apelación de Mendoza señala que el plan original de 200 camas aumentó a 250 durante el proceso de revisión y sugiere que la instalación podría ampliarse para dar cabida al exceso de personas provenientes de Denver. Afirma que la Comisión de Planificación y Zonificación no impuso un límite al número de camas ni abordó el potencial uso adicional, lo que podría conducir a una expansión no autorizada.

No queda claro para el personal cómo se relacionan estas ideas con la lista de usos permitidos citada en la Apelación de Mendoza.

Entre las pruebas pertinentes del expediente se incluyen las siguientes:

Transcripción	Pág. 45, líneas 31-35	Declaración del solicitante de que no habrá en ningún caso una ampliación mayor a 250 camas.
---------------	-----------------------	--

**Sección 3.5.1(C) del Código de Uso del Suelo: Incompatibilidad de altura, masa, escala y volumen**

El edificio consta de secciones de uno y dos pisos, y la zonificación del CCN permite hasta tres pisos. La norma permite que los edificios nuevos sean más grandes que los adyacentes si se articulan y subdividen en distribuciones de masas proporcionales a la masa y la escala de otras estructuras adyacentes.

La Apelación de Mendoza sostiene que el edificio de 41,644 pies cuadrados empequeñece las casas rodantes y las pequeñas empresas cercanas en los alrededores. Esta apelación establece que la Comisión de Planificación y Zonificación debería haber impuesto restricciones para reducir la escala y el volumen de la instalación para alinearla mejor con el carácter residencial existente.

Las pruebas pertinentes del expediente incluyen numerosas afirmaciones y explicaciones:

Transcripción	Pág. 13, líneas 26-37	Explicación del solicitante sobre la escala y el carácter del edificio.
Transcripción	Pág. 46, líneas 8-13	Explicación del solicitante sobre la escala y el carácter del edificio.
Informe del personal	Pág. 12, líneas 8-13	Conclusiones del personal sobre el carácter arquitectónico y el contexto ecléctico.
Presentación del personal	Diapositivas 9 y 10	Ilustraciones del diseño del edificio.
Transcripción	Pág. 51, líneas 25-40	Declaración de un miembro de la Comisión que señala la extensión del espacio de amortiguación alrededor del plan.
Transcripción	Pág. 12, línea 9	El solicitante señala que el edificio está ubicado a 89 pies de la línea de propiedad más cercana (norte).

**Sección 3.4.1 del Código de Uso del Suelo: Impacto ambiental**

La Apelación de Mendoza alega que la Comisión no consideró de forma adecuada los impactos ambientales del aumento de la capacidad de camas de la instalación durante el proceso. Se observa que cuando el número de camas aumentó de 200 a 250 durante el proceso de revisión, no se volvieron a evaluar los impactos del tráfico, la producción de residuos y la presión sobre la infraestructura local.

El Aviso de apelación de Mendoza también repite la sugerencia de que la instalación podría ampliarse a 500 camas, lo que dejaría al vecindario circundante vulnerable a una mayor contaminación del aire y del ruido, sistemas de agua y alcantarillado sobrecargados y otras tensiones ambientales.

La sección 3.4.1 no aborda esas cuestiones; aborda los hábitats y las características naturales. Dichas cuestiones no están asociadas con este plan de desarrollo porque este plan para el refugio sigue al Plan de Infraestructura de Mason Street que se aprobó anteriormente, el cual creó el sitio donde se propone el refugio, incluidas las medidas de mitigación y restauración en virtud de esta sección. El plan de desarrollo del refugio propuesto no afecta las medidas aprobadas.

Entre las pruebas pertinentes del expediente se incluyen las siguientes:

Transcripción	Pág. 45, líneas 31-35	Declaración del solicitante de que no habrá en ningún caso una ampliación mayor a 250 camas.
---------------	-----------------------	--

**Apelación de Jones:**

**No se interpretaron ni aplicaron de manera adecuada las disposiciones pertinentes del Código de Uso del Suelo**

**Sección 1.2.4: Aplicabilidad y sección 3.5.1 (A) y (J): Compatibilidad física y operativa del Código de Uso del Suelo**

La Apelación de Jones cita en general la sección Aplicabilidad del Código de Uso del Suelo para afirmar que el LUC se aplica a todo desarrollo del suelo dentro de los límites municipales y todas las disposiciones del Código se aplican a las decisiones sobre el uso del suelo, incluso las declaraciones de propósito.

La Apelación de Jones cita la declaración de propósito de esta sección, la 3.5.1(A), "para garantizar que las características físicas y operativas de los edificios y los usos propuestos sean compatibles con el contexto". Luego, cita una parte seleccionada de la definición de compatibilidad en la sección 5.1.2 que menciona "características de los diferentes usos, actividades o diseños que permiten ubicarlos cerca de cada uno o adyacentes en armonía".

Se observa que la sección 3.5.1(J) permite al responsable de la toma de decisiones imponer condiciones a un plan de desarrollo.

Afirma que las normas de compatibilidad efectivamente se aplican a "posibles impactos sociales y del comportamiento en el vecindario" y que es seguro que al menos un pequeño porcentaje de la población a la que presta servicio la instalación causará impactos sociales y del comportamiento en el vecindario, por ejemplo, si se rechaza a un hombre sin hogar porque está borracho o drogado, luego saldrá a deambular por el vecindario.

La Apelación de Jones afirma que la intensidad del uso es excesiva en relación con el número de camas. Sugiere que tal vez haya condiciones que se deberían imponer, como limitar el número de camas a un número mucho menor, financiar patrullas de seguridad adicionales y otras condiciones que los vecinos puedan sugerir en la audiencia de apelación.

Las pruebas pertinentes del expediente incluyen ejemplos destacados que se enumeran a continuación. Estos ejemplos se enumeran en un orden general de importancia en relación con las descripciones de las apelaciones y algunos están agrupados por temas similares:

Transcripción	Pág. 49, líneas 4-23	Comentario del personal sobre no utilizar la declaración de propósito para determinar el cumplimiento, sino utilizar los estándares de conformidad con el propósito.
Informe del personal	Págs. 11-13	Evaluación del personal sobre la compatibilidad según la sección 3.5.1.
Presentación del personal	Diapositivas 14 y 15	Texto completo de la sección 3.5.1(J) del Código y definición de compatibilidad.
Transcripción	Pág. 15, líneas 6-39	Presentación del personal en la que se abordan los estándares de compatibilidad para la instalación en sí, en

		contraposición a las afirmaciones sobre el comportamiento potencial de los huéspedes.
Transcripción	Pág. 17, líneas 1-25; pág. 21, líneas 7-17	Declaraciones del fiscal municipal sobre el hecho de basar la compatibilidad en afirmaciones sobre posibles delitos que podrían cometer personas que no están en el sitio o en posibles impactos económicos en otras propiedades.
Transcripción	Pág. 46, líneas 1-4	Declaración del solicitante sobre las presunciones de que los huéspedes participarán en un comportamiento delictivo.
Transcripción	Pág. 6, líneas 34-43; pág. 7, líneas 1-5	Declaración del solicitante sobre el hecho de que la compatibilidad se basa en la zonificación y el entorno construido frente a posibles delitos por parte de los huéspedes.
Transcripción	Pág. 7, líneas 31-35	Declaración del solicitante sobre el número de camas

### **Todas las explicaciones en conjunto: Comentarios de integrantes de la comunidad**

Tenga en cuenta que el expediente incluye dieciséis páginas en la transcripción con comentarios de integrantes de la comunidad, algunos de los cuales se relacionan con los temas en las descripciones de las acusaciones:

Transcripción	Págs. 28-44	Varios comentarios abarcan una amplia gama de observaciones sobre los problemas existentes en el área y las expectativas sobre el refugio, desde ideas de que agravará los problemas de comportamiento disruptivo y delictivo hasta ideas de que aliviará los problemas.
---------------	-------------	--

### **DOCUMENTOS ADJUNTOS**

1. Aviso de apelación en inglés y español
2. Transcripción literal
3. Paquete del personal para la Comisión de Planificación y Zonificación
4. Presentación del personal para la Comisión de Planificación y Zonificación
5. Presentación del solicitante para la Comisión de Planificación y Zonificación
6. Otros documentos
7. Lista de comentaristas escritos y hoja de registro