

AVISO DE APELACIÓN

Medida apelada: aprobación de Fort Collins Rescue Mission FDP #230022

Fecha de la medida: 08/28/2024

Responsable de la toma de decisiones: Comisión de Planificación y Zonificación

PARA EL SECRETARIO MUNICIPAL
USO EXCLUSIVO:

FECHA DE PRESENTACIÓN:

9/6/24

INICIALES: *llw*

Apelante/Representante del apelante (si hay más de un apelante):

Nombre: Troy W. Jones, urbanista, arquitecto

Teléfono: (970)416-7431

Dirección: 108 Rutgers Avenue, Fort Collins

Correo electrónico: troy@architex.com

INSTRUCCIONES

Para cada acusación marcada a continuación, adjunte un resumen separado de los hechos que se encuentran en el expediente que respaldan la alegación de no más de dos páginas, fuente Times New Roman de 12 puntos. Vuelva a exponer la acusación en la parte superior de la primera página de cada resumen.

MOTIVOS PARA LA APELACIÓN

El responsable de la toma de decisiones cometió uno (1) o más de los siguientes errores (marque todos los que correspondan):



No interpretó ni aplicó correctamente las disposiciones pertinentes del Código de la Ciudad, el Código de Uso del Suelo (LUC) y los estatutos. Mencione aquí las disposiciones pertinentes del Código o de los estatutos, por sección específica y subsección/subpárrafo:

LUC 1.2.4 "Aplicabilidad" en conjunto con LUC 3.5.1 "Compatibilidad de edificios y proyectos", subsección (A) "Propósito" en conjunto con LUC 3.5.1 (J) "Estándares de compatibilidad física/operativa" junto con la definición de "compatibilidad" de 5.1.2 del Código de Uso de la Tierra (consulte la descripción de la apelación adjunta)

Falta de celebración de una audiencia imparcial sobre el hecho de que:



(a) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones se excedió en su autoridad o jurisdicción según lo dispuesto en el Código o los estatutos. [Nueva evidencia no permitida]



(b) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones ignoró sustancialmente sus reglas de procedimiento previamente establecidas. [Nueva evidencia no permitida]



(c) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones consideró que las pruebas que respaldaban sus conclusiones eran sustancialmente falsas o muy engañosas. [Se permiten nuevas evidencias]



(d) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones omitieron indebidamente presentar todas las evidencias pertinentes ofrecidas por el apelante. [Se permiten nuevas evidencias]



(e) La Junta, la Comisión u otro responsable de la toma de decisiones estaba sesgado en contra del apelante por razón de un conflicto de intereses u otra relación comercial, personal o social cercana que interfería con la independencia para juzgar del responsable de la toma de decisiones. [Se permiten nuevas evidencias]

NUEVAS EVIDENCIAS

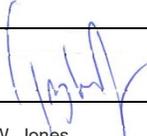
Todas las evidencias nuevas que el apelante desee que el Concejo considere en la audiencia sobre la apelación deben presentarse al secretario municipal dentro de los siete (7) días calendario posteriores a la fecha límite para presentar un Aviso de apelación y deben estar marcadas con claridad como evidencias nuevas. No se recibirán nuevas evidencias en la audiencia en apoyo de estas acusaciones, a menos que se presenten al secretario municipal antes de la fecha límite (7 días después de la fecha límite para presentar la apelación) o se ofrezcan en respuesta a las preguntas planteadas por los concejales en la audiencia.

APELANTES

Las partes interesadas tienen derecho a presentar una apelación.

Una parte interesada es una persona u organización que tiene legitimación para apelar la decisión final de una junta, comisión u otro responsable de la toma de decisiones. Dicha legitimación para apelar se limita a lo siguiente:

- El solicitante.
- Cualquier persona que posea u ocupe la propiedad que fue objeto de la decisión tomada por la junta, comisión u otro responsable de la toma de decisiones.
- Cualquier persona que haya recibido el aviso enviado por correo o que haya hablado en la audiencia de la junta, comisión u otro responsable de la toma de decisiones.
- Cualquier persona que haya proporcionado comentarios por escrito al personal municipal correspondiente para que los entregue a la junta, comisión u otro responsable de la toma de decisiones antes o durante la audiencia sobre el asunto que se está apelando.
- Miembro del Concejo Municipal.

Firma: 	Fecha: 09/06/2024
Nombre: Troy W. Jones	Correo electrónico: troy@architex.com
Dirección: 108 Rutgers Avenue	Teléfono: (970) 416-7431
Describe cómo califica como parte interesada: Proporcione comentarios escritos al personal de la ciudad para que los entregaran a la junta y presente testimonio en la audiencia a través de Zoom.	

Firma:	Fecha:
Nombre:	Correo electrónico:
Dirección:	Teléfono:
Describe cómo califica como parte interesada:	

Firma:	Fecha:
Nombre:	Correo electrónico:
Dirección:	Teléfono:
Describe cómo califica como parte interesada:	

ADJUNTE HOJAS DE FIRMA ADICIONALES SI ES NECESARIO

**Descripción adjunta de la
apelación a la aprobación de Fort Collins Rescue Mission por parte de la Comisión P&Z (n.º de archivo FDP 230022)
9/6/2024**

El código no se ha interpretado o aplicado correctamente:

LUC 1.2.4 "Aplicabilidad" en conjunto con LUC 3.5.1 "Compatibilidad de edificios y proyectos", subsección (A) "Propósito" en conjunto con LUC 3.5.1 (J) "Estándares de compatibilidad física/operativa" junto con la definición de "compatibilidad" de 5.1.2 del Código de Uso de la Tierra.

Antecedentes de la apelación:

- Según el artículo 1.2.4 del LUC, "Las disposiciones de este Código se aplicarán a todo desarrollo de terrenos dentro de los límites municipales de la Ciudad, a menos que estén expresa y específicamente exentos o se disponga lo contrario en este Código".
- Según el texto simple del LUC 3.5.1 (A) así como el texto simple de 3.5.1 (J), se requiere que el concepto de "compatibilidad" esté "garantizado" en la aplicación del código. Un extracto del texto simple dentro del LUC en 3.5.1(A) establece: "garantizar que las características físicas y operativas de los edificios y usos propuestos sean compatibles con los considerados dentro del contexto del área circundante". El texto simple en 3.5.1 (J) incluye, "para garantizar que el nuevo desarrollo sea compatible con los vecindarios y usos existentes", y por lo tanto el lenguaje de este código requiere que el responsable de la toma de decisiones "garantice" esta "compatibilidad". La aceptación de "condiciones" dentro del apartado 3.5.1 (J) es simplemente la herramienta que el código proporciona al responsable de la toma de decisiones para cumplir con el requisito de garantizar la compatibilidad. Téngase en cuenta que la Comisión P&Z decidió no utilizar esta herramienta que le proporciona esta sección del código.
- Un extracto del texto simple en la definición de "compatibilidad" en 5.1.2 establece: "las características de diferentes usos o actividades o diseños que les permiten ubicarse cerca o adyacentes entre sí en armonía".
- Leídos en conjunto, 3.5.1 (A), 3.5.1 (J) y la definición de compatibilidad en 5.1.2 requieren que se garantice la compatibilidad (tal como se define). La Comisión P&Z no garantizó la compatibilidad y, por lo tanto, no interpretó ni aplicó adecuadamente las disposiciones pertinentes del Código de Uso de Tierras en su aprobación.

Descripción de la lógica de la apelación:

El texto simple del código es claro en cuanto a que la comisión P&Z no aplicó ciertas disposiciones aplicables del código al determinar que el FDP propuesto era "compatible" dentro de su contexto. Está claro que todas las disposiciones del código se aplican a las decisiones sobre el uso de la tierra, incluso las declaraciones de propósito. La comisión P&Z decidió ignorar el lenguaje del código que requiere que el responsable de la toma de decisiones debe garantizar que un desarrollo propuesto, incluidas las características operativas de dicho desarrollo propuesto, sea "compatible", de acuerdo con la propia definición de compatibilidad del código, que incluye la necesidad de que las características de los diferentes usos deben estar en "armonía" entre sí.

El Código de Uso de la Tierra no define "armonía", pero el diccionario Webster define "armonía" como:

- o a: *disposición agradable de las partes: congruencia*
- o : acuerdo, convenio
- o : *calma interior: tranquilidad*

En otras palabras, si se requiere compatibilidad (que lo es), entonces el proyecto propuesto debe poder existir en armonía con los vecindarios adyacentes existentes (lo que no ocurre tal como se propone). Si no puede lograr la armonía, no puede lograr la compatibilidad, y si no puede lograr la compatibilidad, no satisface el código. Y si no satisface el código, la responsabilidad del responsable de la toma de decisiones es no aprobarlo. **¡¡¡Esta propuesta no es compatible con el barrio!!! ¡¡¡El código es claro en eso!!!**

Esta sección del código requiere que las "características operativas de los usos propuestos" (no solo los edificios, no solo el "entorno construido") deben ser "compatibles". El refugio para personas sin hogar propuesto simplemente no cumple con los requisitos del código de compatibilidad porque las características operativas del centro propuesto son demasiado intensas para estar en armonía con su entorno. Aunque el uso de "refugio para personas sin hogar" está permitido por zonificación, el código es claro en que sus características operativas también deben ser "compatibles". **Esta solicitud de desarrollo simplemente no califica como "compatible", según los detalles del Código de Uso de Tierras sobre lo que constituye compatibilidad.**

Vamos a profundizar un poco en esto. Por un lado, las características operativas de proporcionar alojamiento nocturno a, digamos, 5 hombres sin hogar probablemente puedan hacerse compatibles en la mayoría de los lugares que permiten refugios para personas sin hogar. Los impactos probablemente se puedan mitigar cuando solo hay 5, y en esa cantidad probablemente se pueda lograr la "armonía" dentro del contexto de la mayoría de los barrios. Ese es el extremo más bajo. Consideremos, sin embargo, el extremo superior. Las características operativas de proporcionar alojamiento nocturno a, digamos, 1000 hombres sin hogar en un solo lugar, ciertamente no pueden ser compatibles, posiblemente en ningún lugar; especialmente no en Fort Collins; especialmente no de acuerdo con la forma en que el código de uso de la tierra de Fort Collins codifica la "compatibilidad". Los impactos serían simplemente inmanejables para lograr la armonía entre estas actividades adyacentes (tal como está codificado en el lenguaje del código). Esta apelación sostiene que la intensidad propuesta en esta solicitud es simplemente demasiado para esta ubicación, dentro del contexto del vecindario.

El solicitante está provocando voluntariamente que este impacto exceda la compatibilidad. Según el personal de la ciudad, ya hay 89 camas para hombres adultos solteros en la ubicación actual de Rescue Mission, y otras 70 camas adicionales para esta población en las frías noches de invierno en una ubicación adicional fuera del sitio. Entendemos que la intención de Rescue Mission es cerrar esas otras dos ubicaciones y no solo consolidarlas en una sola ubicación, sino también ampliar sustancialmente la capacidad, pero en esta nueva ubicación. **El problema es que la nueva ubicación propuesta está a un tercio de milla de al menos 510 hogares (comunidades de Hickory Village y 1601 North College), y más de 100 pequeñas empresas (a lo largo de Hickory Street y College Avenue), y una escuela y guardería (La Familia ubicada a unos cientos de pies de este sitio).**

El personal de la ciudad puede sugerir que los requisitos de compatibilidad se aplican solo a los edificios, ¡pero eso no es cierto! El código también es claro en este punto. Los requisitos de compatibilidad del código [3.5.1 del LUC] establecen claramente que se aplican tanto a la compatibilidad del edificio como a la "compatibilidad del proyecto". Si bien el edificio propuesto en sí (la arquitectura) es compatible en este caso, todo

el proyecto propuesto en sí (la intensidad de este uso en este lugar) ciertamente no es compatible. Las disposiciones de "compatibilidad" del código SE APLICAN CLARAMENTE y SIN DUDA a los posibles impactos sociales y de comportamiento que se impondrán sobre el vecindario circundante (es decir, el contexto del proyecto) como resultado de una propuesta de desarrollo. ¿Por qué de otra manera el título de esta sección incluiría la frase "compatibilidad del proyecto"?

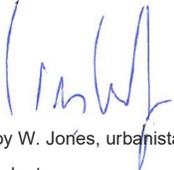
Si bien el uso de suelo de "refugio para personas sin hogar" es un uso permitido en este distrito de la zona, claramente ser un uso permitido no asegura la compatibilidad (es decir, características de diferentes usos que permitan ubicarlos cerca uno del otro en armonía) por defecto. Cuando le preguntamos al personal de la ciudad qué sucede cuando un hombre sin hogar adulto soltero intenta registrarse en una cama en este centro, pero es rechazado porque está borracho o drogado, y luego se va a vagar por el vecindario, la respuesta fue que la policía se ocupará de eso. Esto no suena como usos diferentes ubicados cerca uno del otro en armonía. Está claro que no toda la población atendida por este centro causará impactos sociales y de comportamiento en el vecindario, pero es seguro que al menos un pequeño porcentaje lo hará. Cuanto más camas haya disponibles para esta población en este lugar, más veces ese pequeño porcentaje se convertirá en un incidente, y este será un riesgo que continuará todos los días, todas las tardes, todas las noches en el futuro. Si "llamar a la policía" es la respuesta, ¿cómo es eso "compatible"? ¡Eso no suena como garantizar la "armonía"! **Es simplemente sentido común (respaldado por los requisitos del código) que 250 camas por noche para hombres solteros sin hogar NO DEBEN congregarse en un solo lugar, NO con todos los impactos asociados, ¡claramente NO es compatible cuando se considera en el contexto del área circundante!**

Esta apelación no descarta la necesidad de atender a esta población y que nosotros, como comunidad, debemos atender a esta población. Esta apelación no tiene respuesta a este problema, pero la respuesta ciertamente no es trasladar toda esta carga a este único barrio. El código simplemente no lo permite.

Quizás existan condiciones que el responsable de la toma de decisiones esté obligado a imponer para asegurar la compatibilidad en relación con el 3.5.1 (J) del LUC, tales como:

- limitar la cantidad de camas para pasar la noche en este centro a un número mucho menor, quizás 41;
- exigir financiación para patrullas de seguridad permanentes (ya sea financiando servicios policiales adicionales o seguridad privada adicional) en todo el vecindario para garantizar la seguridad de los residentes y propietarios de negocios cercanos; y
- otras condiciones que los vecinos residenciales cercanos y los dueños de negocios cercanos puedan sugerir en la audiencia de apelación.

Gracias por su consideración en este asunto.



Troy W. Jones, urbanista, arquitecto
Apelante