

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: Rebecca Mendoza

Teléfono: (970) 308-9275

Dirección: 400 Hickory St #55
Fort Collins, CO, 80524

Correo electrónico: rebe.mendo14@gmail.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:

Código de Uso del Suelo (LUC) 1.2.4 "Aplicabilidad" junto con la subsección (K) de LUC 3.2.2 "Acceso, circulación y estacionamiento"
Los "requisitos de estacionamiento" junto con el LUC 3.4.1 "Impacto ambiental" junto con las "Normas de compatibilidad operativa y física" del LUC 3.5.1 (J) y la falta de imposición de las condiciones necesarias a la capacidad de camas, según lo establecido en las normas del LUC 4.22 (B) "Usos permitidos en los distritos comerciales de servicio" (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.

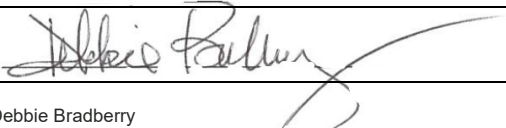
APELANTES

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: 09/11/2024
Nombre: Rebecca Mendoza	Correo electrónico: rebe.mendo14@gmail.com
Dirección: 400 Hickory St #55, Fort Collins, CO, 80524	N.º de teléfono: (970) 308-9275
Describe cómo califica como parte interesada: Recibí una notificación por correo y testifiqué en la audiencia	

Firma: 	Fecha: 09/11/2024
Nombre: Debbie Bradberry	Correo electrónico: dkirkbradberry@gmail.com
Dirección: 1601 N. College Ave., Lot 349 Fort Collins, CO, 80524	N.º de teléfono: (706) 714-8100
Describe cómo califica como parte interesada: Recibí una notificación por correo y testifiqué en la audiencia	

Firma:	Fecha:
Nombre:	Correo electrónico:
Dirección:	N.º de 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)

El código no se ha interpretado o aplicado correctamente:

LUC 1.2.4 "Aplicabilidad" junto con la subsección (K) del LUC 3.2.2 "Acceso, circulación y estacionamiento"

Los "requisitos de estacionamiento" junto con el LUC 3.4.1 "Impacto ambiental" junto con las "Normas de compatibilidad operativa y física" del LUC 3.5.1 (J) y la falta de imposición de las condiciones necesarias a la capacidad de camas, según lo establecido en las normas del LUC 4.22 (B) "Usos permitidos en los distritos comerciales de servicio".

Motivos para la apelación:

Esta apelación se presenta con el argumento de que la Comisión de Planificación y Zonificación (P&Z) aprobó el proyecto de Fort Collins Rescue Mission (número de archivo FDP 230022) y no interpretó ni aplicó adecuadamente las disposiciones pertinentes del Código de Uso del Suelo (LUC) en relación con el estacionamiento, la compatibilidad operativa, la compatibilidad física, el impacto ambiental y la posibilidad de uso adicional, lo que compromete la armonía y la compatibilidad del proyecto con el vecindario circundante.

1. LUC 3.2.2 (K): Estudio de estacionamiento inadecuado y estacionamiento defectuoso

Alegación: La Comisión P&Z no se aseguró de que las disposiciones de estacionamiento propuestas cumplieran con los requisitos del LUC 3.2.2 (K), lo que provocó un estacionamiento inadecuado para el centro propuesto las 24 horas del día, los 7 días de la semana. El estudio de estacionamiento proporcionado se basó en comparaciones inadecuadas, ya que carecía de datos sobre instalaciones similares o sobre el uso real del vehículo por parte de los huéspedes de Fort Collins Rescue Mission o Denver Rescue Mission.

Argumento:

- El estudio de estacionamiento utilizado para justificar el número de espacios de estacionamiento no refleja adecuadamente la realidad del uso propuesto. El centro se planeó originalmente para 200 camas, pero luego se amplió a 250 camas, semanas antes de la audiencia, sin previo aviso a los residentes y sin volver a evaluar las necesidades de estacionamiento. Además, las discusiones iniciales del Comité Asesor para Personas sin Hogar convocado por la ciudad de Fort Collins consideraron un centro con una capacidad de 500 camas, que aún podría realizarse en el futuro (Coloradoan, 2021). La propuesta actual de reducir los espacios de estacionamiento es, por lo tanto, insuficiente para satisfacer la demanda potencial, especialmente teniendo en cuenta el problema actual de la acampada ilegal de vehículos en la zona.
- La revisión preliminar del diseño de la Misión de Rescate de Fort Collins, fechada el 12 de octubre del 2022 para la audiencia de revisión del 2 de noviembre de 2022, declaró en repetidas ocasiones que algunos huéspedes de la Misión de Rescate tendrían vehículos y planificó 52 espacios de estacionamiento para acomodar al personal, los voluntarios y los vehículos invitados, con 200 camas.

La revisión incluyó los siguientes datos del sitio para el estacionamiento: 25 espacios para el personal, 8 para voluntarios y 19 para invitados, con un total de 52 espacios. Sin embargo, en la audiencia de la Comisión de Planificación y Zonificación del 28 de agosto de 2024, Cassie Slade, de Fox Tuttle Transportation Group, declaró que "es poco probable que las personas que usen las camas tengan un vehículo... no habrá un aumento en el tráfico de vehículos con 50 camas adicionales". Esta declaración contradice los documentos de planificación anteriores y no se alinea con las expectativas establecidas durante la revisión inicial del diseño.

- En la sesión de trabajo de la Comisión de Planificación y Zonificación del 9 de agosto de 2024, se afirmó además que "... el personal no tiene una base particular para un número que no sea el que dice el estudio de estacionamiento", lo que indica la falta de un enfoque bien fundado para determinar el número apropiado de espacios de estacionamiento para el centro.
- Las viviendas multifamiliares requieren 1.5 espacios de estacionamiento por número de dormitorios en la unidad de vivienda. Según las normas de ocupación U+2 vigentes en el momento en que este proyecto entró en el proceso de revisión del desarrollo, un apartamento de 1 habitación permitiría a 3 residentes adultos no relacionados entre sí, lo que haría que se necesitaran 1.5 espacios de estacionamiento a una tasa de 0.5 por ciento del número de residentes. Para este centro con 250 camas, la cantidad análoga de espacios de estacionamiento sería de 125 para vehículos para huéspedes. Si bien el Código permite el cumplimiento alternativo, los cálculos de la cantidad de espacios de estacionamiento para este desarrollo deberían ser mucho más altos que los aprobados por la Comisión de Planificación y Zonificación para un refugio de vivienda las 24 horas del día, los 7 días de la semana, y basarse en los datos de uso en los refugios que funcionan las 24 horas del día, los 7 días de la semana en Colorado, no en suposiciones basadas en la ubicación actual, que no tiene estacionamiento para huéspedes.
- Según el estudio estatal de personas sin hogar de California (CASPEH), una parte importante de la población sin hogar desamparada vive en vehículos y, a menudo, se estacionan en vecindarios residenciales debido a la falta de instalaciones designadas. Esto ya es un problema en Fort Collins y podría agravarse si un centro de este tamaño no tuviera las disposiciones de estacionamiento adecuadas (Iniciativa Benioff sobre Vivienda y Personas sin Hogar, 2023)

Citas:

- Iniciativa Benioff sobre Vivienda y Personas sin Hogar. (2023). *California Statewide Study of People Experiencing Homelessness*. Universidad de California en San Francisco. Recuperado de <https://homelessness.ucsf.edu/resources/reports/toward-new-understanding-california-statewide-study-people-experiencing>
- Coloradoan. (13 de abril de 2021). *El comité de personas sin hogar de Fort Collins reduce las opciones de sitios para un nuevo refugio abierto las 24 horas del día, los 7 días de la semana*. Recuperado de <https://www.coloradoan.com/story/news/2021/04/12/fort-collins-homeless-shelter-panel-narrows-site-options-4/7186620002/>

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)

2. LUC 3.5.1 (J): Incompatibilidad operativa con el vecindario

Alegación: La Comisión P&Z no interpretó ni aplicó correctamente el LUC 3.5.1 (J) al no imponer las condiciones necesarias para mitigar las incompatibilidades operativas. El funcionamiento de este centro las 24 horas del día, los 7 días de la semana, es incompatible con el vecindario circundante, que incluye cuatro áreas residenciales de alta densidad y negocios con horarios de operación limitados.

Argumento:

- Fort Collins Rescue Mission se propuso inicialmente para 200 camas, pero luego se incrementó a 250 camas. Las recomendaciones iniciales del Comité Asesor para Personas sin Hogar convocado por la ciudad de Fort Collins indicaron la preferencia por un centro con una capacidad cercana a las 500 camas. A pesar de este importante potencial de expansión, la Comisión P&Z no impuso ninguna condición para limitar el número de camas o mitigar el aumento correspondiente en la intensidad operativa (Coloradoan, 2021).
- A diferencia de otros servicios de la zona, como el Banco de Alimentos, este centro funcionará las 24 horas del día, los 7 días de la semana, lo que provocará un aumento del ruido, la contaminación lumínica y otras perturbaciones a todas horas, que no se mitigan adecuadamente con la cerca de privacidad propuesta de 6 pies. La posibilidad de que este centro se amplíe a una capacidad de 500 camas agrava aún más estas preocupaciones, ya que el aumento del número de residentes probablemente se traduciría en un mayor impacto operativo. El tamaño de refugio propuesto de 45,000 pies cuadrados fue el tamaño propuesto inicialmente para una instalación de 500 camas durante el trabajo del Comité Asesor para Personas sin Hogar convocado por la ciudad de Fort Collins. Si bien Fort Collins Rescue Mission redujo el número de camas a 200 durante la fase de revisión conceptual, lo aumentó a 250 en su presentación final a la Ciudad y no se mantiene a 250 como capacidad máxima final para esta instalación. Esto es motivo de preocupación dado que este gran edificio tiene capacidad para 500 camas.
- Las operaciones de la instalación incluirán importantes actividades al aire libre, como fumar y reunirse, lo que producirá ruidos y olores continuos que no son compatibles con el carácter residencial de los vecindarios circundantes. La falta de condiciones impuestas sobre la cantidad de camas o sobre la detección de ruidos, olores u otras molestias significa que estas perturbaciones podrían ser aún más pronunciadas si la instalación se amplía según lo recomendado inicialmente por el Comité Asesor para Personas sin Hogar convocado por la ciudad de Fort Collins. La propuesta incluye solo una cerca de madera en algunas áreas de la propiedad, que es insuficiente para controlar las molestias.
- El uso de vehículos de reparto, recolección de basura y otras necesidades operativas a todas horas agrava aún más la incompatibilidad de este desarrollo con la comunidad existente. La decisión de la Comisión P&Z de aprobar el proyecto sin limitar la capacidad de camas ignora el probable aumento de las demandas operativas, lo que pondrá a prueba aún más la infraestructura del vecindario y alterará la calidad de vida de los residentes.

**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)**

Citación:

- Coloradoan. (13 de abril de 2021). *El comité de personas sin hogar de Fort Collins reduce las opciones de sitios para un nuevo refugio abierto las 24 horas del día, los 7 días de la semana*. Recuperado de <https://www.coloradoan.com/stoiv/news/2021/04/12/fort-collins-homeless-shelter-panel-narrows-site-options-4/7186620002/>

**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)**

3. LUC 3.5.1 (C): Incompatibilidad de altura, masa, escala y volumen

Alegación: La Comisión P&Z no interpretó ni aplicó correctamente el LUC 3.5.1 (C) con respecto a la compatibilidad física de la altura, la masa, la escala y el volumen del edificio propuesto con el vecindario circundante

Argumento:

- El centro propuesto de 41,644 pies cuadrados empuja las casas rodantes de un piso y las pequeñas empresas que caracterizan el área circundante. Esta discrepancia en la escala interrumpe la armonía visual y física del vecindario.
- Las fotos incluidas por el solicitante para demostrar la compatibilidad con el vecindario eran de edificios que no se encuentran en el área circundante inmediata. Estas fotos fueron elegidas de forma selectiva para reforzar su argumento, pero no representan con precisión el área circundante real. El verdadero vecindario consiste principalmente en estructuras más pequeñas de un piso, lo que hace que la instalación propuesta esté totalmente fuera de lugar. Las fotos de los alrededores que se muestran a continuación ilustran claramente esta discrepancia.
- La Comisión de Planificación y Zonificación debería haber impuesto restricciones a la capacidad de camas o haber requerido modificaciones en el diseño para reducir la escala y el volumen de la instalación y alinearla mejor con el carácter residencial existente.
- La zonificación de preservación en los parques de casas rodantes circundantes garantiza que es poco probable que estos vecindarios cambien en el futuro, lo que hace que la incompatibilidad de esta gran instalación sea aún más pronunciada y permanente.

**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)**

4. LUC 4.22 (B): Posible uso adicional en Denver Rescue Mission

Alegación: La Comisión P&Z no impuso condiciones que impidieran que este sitio se utilizara como refugio adicional para Denver Rescue Mission, lo que podría aumentar la presión sobre los recursos locales y agravar el impacto en la comunidad circundante.

Argumento:

- La Misión de Rescate de Fort Collins se propuso originalmente con una capacidad de 200 camas, que luego se incrementó a 250 camas. Sin embargo, los comentarios iniciales del Comité Asesor para Personas sin Hogar convocado por la ciudad de Fort Collins consideraron la necesidad de un centro con hasta 500 camas, lo que plantea importantes preocupaciones sobre la posibilidad de que este sitio se utilice como un refugio adicional. El hecho de que la Comisión P&Z no imponga un límite a la cantidad de camas deja abierta la posibilidad de que este centro pueda ampliar su capacidad en el futuro, lo que generaría una demanda aún mayor de recursos locales (Coloradoan, 2021).
- El LUC 4.22 (B) establece que cualquier uso autorizado de conformidad con un plan de desarrollo específico del sitio debe cumplir con todos los requisitos y condiciones de uso y densidad descritos en ese plan. Al no imponer condiciones específicas al número máximo de camas ni abordar la posibilidad de un uso adicional, la Comisión P&Z no se aseguró de que el desarrollo cumpliera con los requisitos de densidad y uso previstos. Este descuido podría conducir a una expansión no autorizada de la capacidad, lo que intensificaría aún más los impactos operativos y ambientales en la comunidad.
- Dado que Fort Collins Rescue Mission lo opera la misma organización que Denver Rescue Mission, existe un riesgo real de que este centro pueda usarse para acoger el exceso de personas de Denver. Esto aumentaría la intensidad del uso más allá de lo que se presentó originalmente, ejerciendo una presión adicional sobre la infraestructura y los servicios locales y agravando aún más los impactos ambientales y operativos en la comunidad circundante.

Citación:

- Coloradoan. (13 de abril de 2021). *El comité de personas sin hogar de Fort Collins reduce las opciones de sitios para un nuevo refugio abierto las 24 horas del día, los 7 días de la semana*. Recuperado de <https://www.coloradoan.com/storv/news/2021/04/12/fort-collins-hoineless-shelter-panel-narrows-site-options-4/7186620002/>

**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)**

5. LUC 3.4.1: Impacto ambiental

Alegación: La Comisión P&Z no consideró adecuadamente los impactos ambientales asociados con el aumento de la capacidad de camas de la instalación, como exige la LUC 3.4.1. Propuesto originalmente para 200 camas, el proyecto se amplió posteriormente a 250 camas. A pesar de los comentarios iniciales del Comité Asesor para Personas sin Hogar convocado por la ciudad de Fort Collins que indicaban la necesidad de una instalación con hasta 500 camas, la Comisión P&Z no impuso ninguna condición para limitar la cantidad de camas, por lo que no logró mitigar el posible impacto ambiental.

Argumento:

- La capacidad de camas del proyecto de la Misión de Rescate de Fort Collins ha sido motivo de controversia a lo largo de su planificación. Propuesta inicialmente con 200 camas, la capacidad se incrementó posteriormente a 250 camas. Este cambio no estuvo acompañado de una reevaluación correspondiente de los impactos ambientales, incluidos el tráfico, la producción de residuos y la presión sobre la infraestructura local.
- Según el Coloradoan, el Comité Asesor para Personas sin Hogar convocado por la ciudad de Fort Collins con la tarea de evaluar las necesidades del refugio mantuvo conversaciones que se inclinaron por una instalación capaz de albergar a 500 personas. Las opciones más pequeñas, incluidas aquellas con 300 camas, no recibieron un apoyo generalizado, lo que sugiere que la instalación podría ampliarse eventualmente para dar cabida a más personas (Coloradoan, 2021). Esta posibilidad plantea importantes preocupaciones sobre el impacto ambiental a largo plazo del proyecto.
- El Código de Uso del Suelo de Fort Collins (LUC 3.4.1) exige que los desarrollos incluyan estrategias para evitar o mitigar los impactos ambientales adversos en los hábitats y características naturales. El hecho de que la Comisión P&Z no imponga ninguna condición a la capacidad de camas ignora este requisito, lo que deja al vecindario circundante vulnerable al aumento de la contaminación del aire y el ruido, a la sobrecarga de los sistemas de agua y alcantarillado y a otras tensiones ambientales.
- La falta de condiciones con respecto al número de camas también aumenta el riesgo de que el centro se utilice como un refugio adicional, lo que agrava aún más su huella ambiental. Como informó The Coloradoan, las discusiones sobre el tamaño de los refugios han considerado capacidades mucho mayores, lo que solo amplificaría estas preocupaciones.

Citación:

- Coloradoan. (13 de abril de 2021). *El comité de personas sin hogar de Fort Collins reduce las opciones de sitios para un nuevo refugio abierto las 24 horas del día, los 7 días de la semana*. Recuperado de <https://www.coloradoan.com/story/news/2021/Q4/12/fort-collins-homeless-shelter-panel-narrows-site-options-4/7186620002/>

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)

Conclusión:

Esta apelación busca rectificar el hecho de que la Comisión de Planificación y Zonificación no haya interpretado y aplicado adecuadamente las secciones pertinentes del Código de Planificación y Zonificación, particularmente en lo que respecta a la adecuación del estacionamiento, la compatibilidad operativa, la compatibilidad física, el impacto ambiental y la posibilidad de un uso adicional regional. El desarrollo propuesto, tal como fue aprobado, no cumple con los estándares de armonía y compatibilidad requeridos por el Código de Uso del Suelo y tendrá un impacto significativo y negativo en el vecindario circundante y el entorno local.

Solicitamos respetuosamente que la Comisión P&Z reconsidere su aprobación del proyecto de la Misión de Rescate de Fort Collins e imponga las condiciones necesarias para garantizar que el desarrollo se alinee con el carácter y las necesidades de la comunidad existente.

Fotos de los alrededores

A) Al este de la propiedad



B) Al noreste de la propiedad



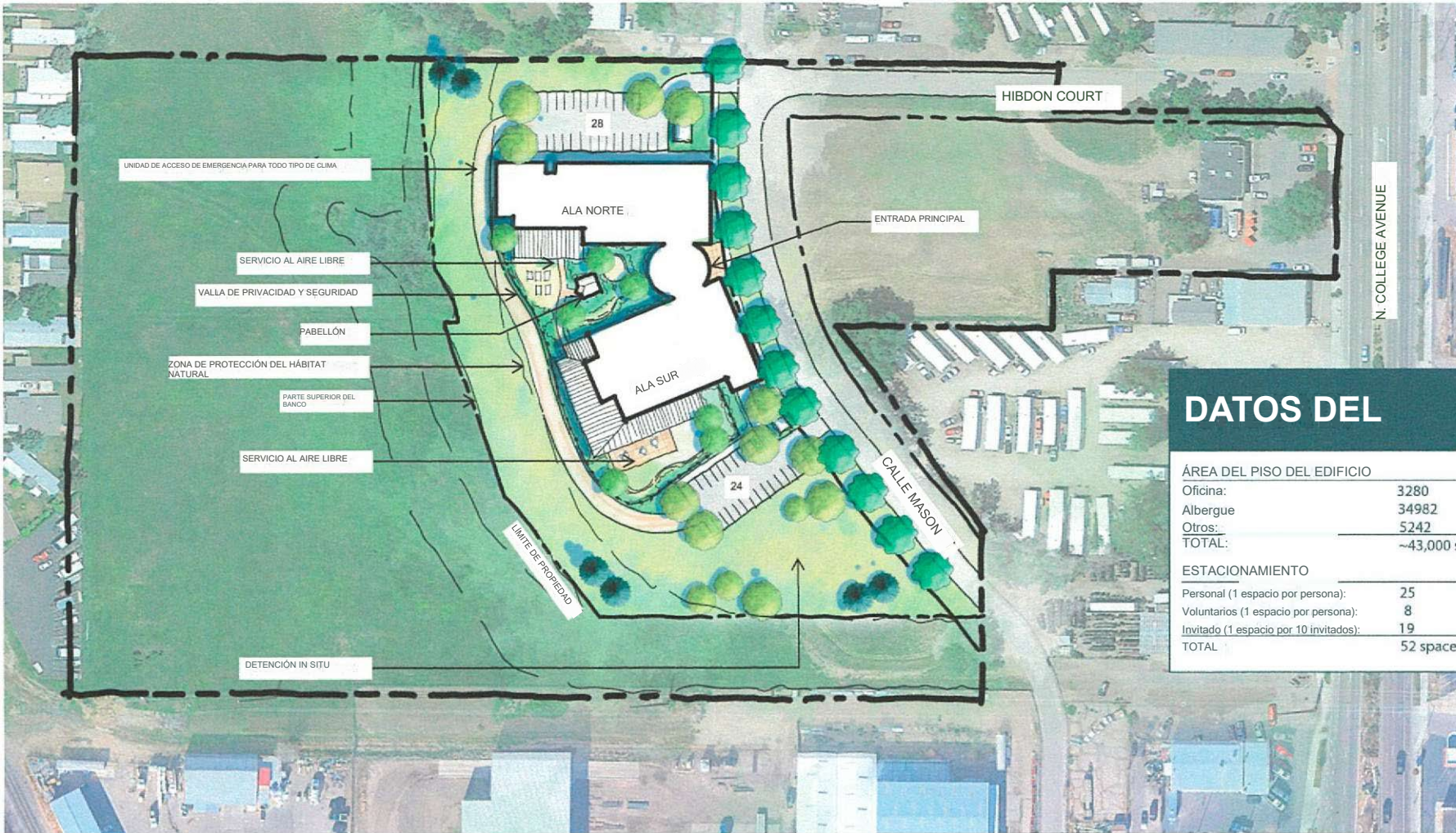
Descripción adjunta de la apelación a la aprobación de Fort Collins Rescue Mission por parte de la Comisión P&Z (n.º de archivo FDP 230022)

C) Al sur de la propiedad



D) Al sureste de la propiedad





DATOS DEL

ÁREA DEL PISO DEL EDIFICIO	
Oficina:	3280
Albergue	34982
Otros:	5242
TOTAL:	~43,000 s.f.
ESTACIONAMIENTO	
Personal (1 espacio por persona):	25
Voluntarios (1 espacio por persona):	8
Invitado (1 espacio por 10 invitados):	19
TOTAL	52 spaces



PLANO DEL SITIO FCRM
10/12/2022

419 Canyon Ave., Suite 200
Fort Collins, Colorado 80521
970.224.5328
ripleydesigninc.com

APRIL DATE: 10/03/22 @ 100% SCALE