

# Informe del personal de la revisión del desarrollo

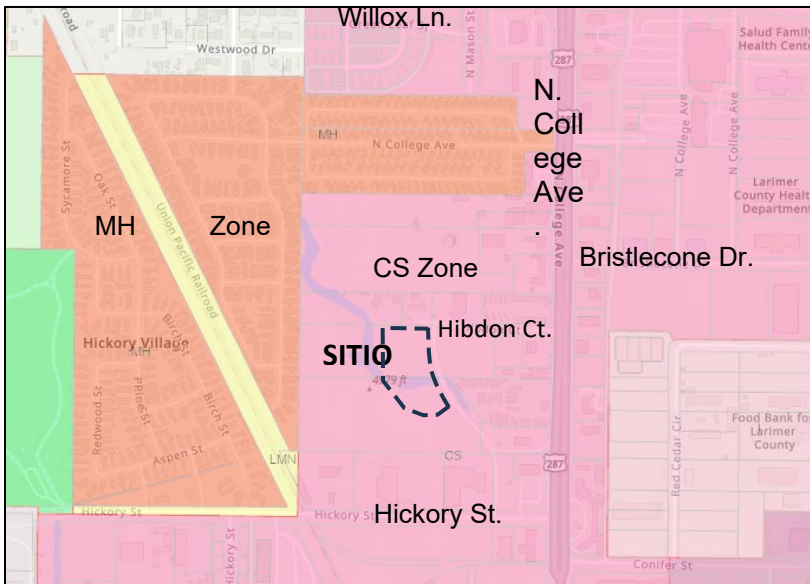
28 de agosto de 2024

## Plan de desarrollo de Fort Collins Rescue Mission n.º FDP230022

### Resumen de la solicitud

Esta es una propuesta combinada del Plan de desarrollo del proyecto/Plan de desarrollo final para el desarrollo de un refugio para personas sin hogar.

### Mapa de zonificación



### Código de Uso del Suelo

Este proyecto fue presentado y revisado en virtud del Código de Uso del Suelo anterior a mayo de 2025.

### Próximos pasos

Si se aprueba este plan de desarrollo, entonces los documentos del plan final se pueden firmar y registrar según el procedimiento típico del Plan de Desarrollo Final. Los solicitantes podrían así proceder a obtener los permisos para la construcción.

### Ubicación

Hibdon Court y el acceso existente al norte de Hickory Street, una cuadra al oeste de North College Avenue. Parcelas números 9702100918 y 9702100007.

### Propietario

Denver Rescue Mission  
Seth Forwood  
316 Jefferson Street  
Fort Collins, Colorado 80524

### Solicitante/representante

Klara Rossouw  
Ripley Design Inc.  
419 Canyon Avenue Ste. 200  
Fort Collins, CO 80521

### Personal

Clark Mapes, urbanista

### Contenidos

1. Introducción del proyecto.....
2. Antecedentes de planificación y plan integral ...
3. Artículo 1 del Código de Uso del Suelo .....
4. Artículo 2 del Código de Uso del Suelo .....
5. Artículo 3 del Código de Uso del Suelo:  
Estándares generales de desarrollo .....
6. Artículo 4 del Código de Uso del Suelo .....
7. Determinaciones de hecho/Conclusión .....
8. Recomendación .....
9. Documentos adjuntos .....

### Recomendación del personal

Aprobación del PDP/FDP combinado.

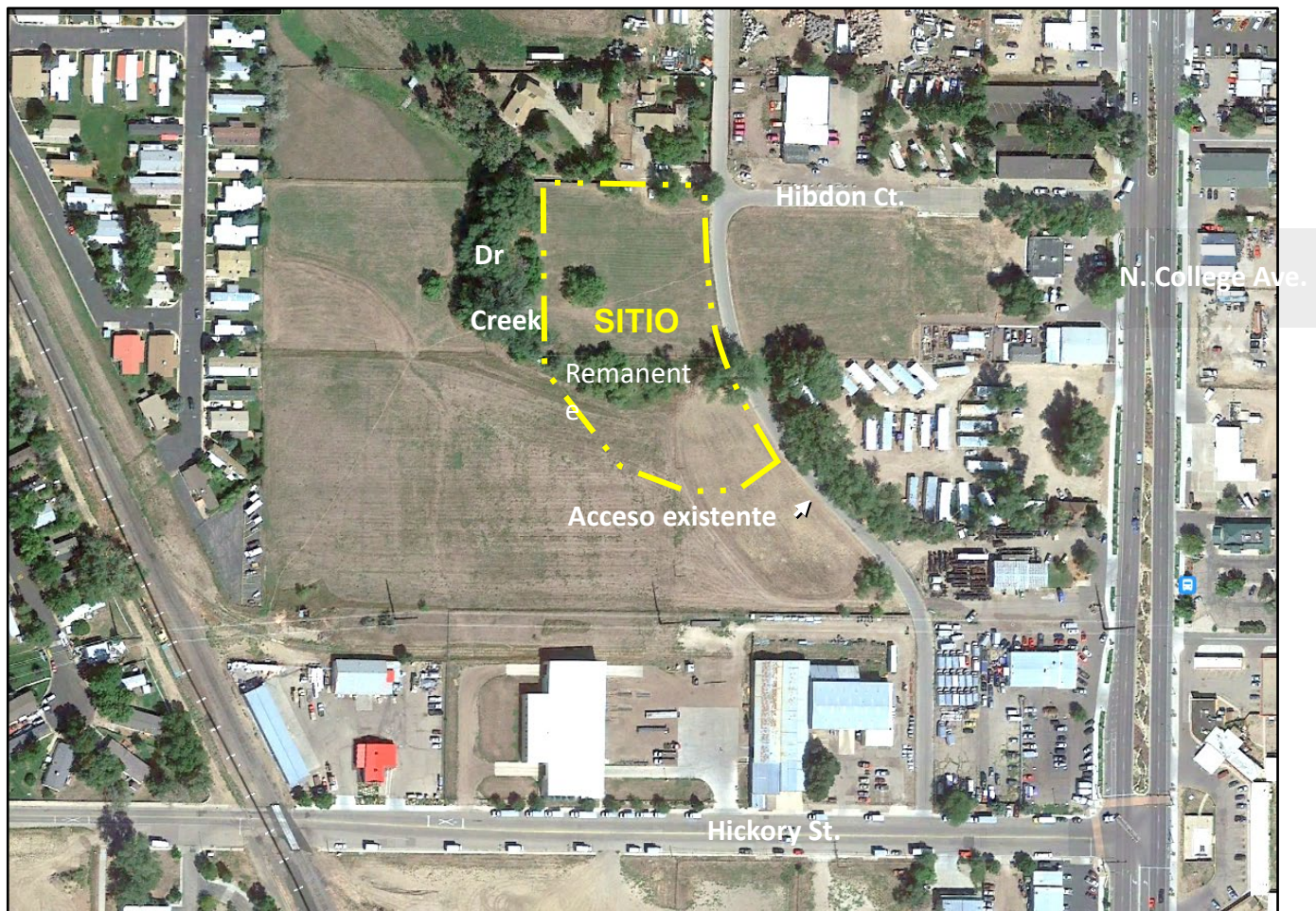
## 1. Introducción del proyecto

### A. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

**PDP/FDP combinado.** El aspecto del Plan de desarrollo final (FDP) combinado de este plan de desarrollo refleja el hecho de que los solicitantes han elaborado los detalles del plan hasta tal punto que no resulta beneficioso presentar una solicitud posterior por separado para un FDP. Si se aprueba este PDP/FDP, el personal continuará procesando el procedimiento típico del FDP del plan final, incluidos los procedimientos para llevar a cabo un Acuerdo de desarrollo, obtener las firmas y registrar el plano.

La narrativa de los solicitantes explica el propósito, la necesidad y la intención, así como las consideraciones de diseño del plan (adjunto).

**El sitio.** El sitio está situado a lo largo de un acceso que se convertirá en un nuevo segmento de North Mason Street, al final de Hibdon Court, al norte de Hickory Street en el lado oeste de North College Avenue.

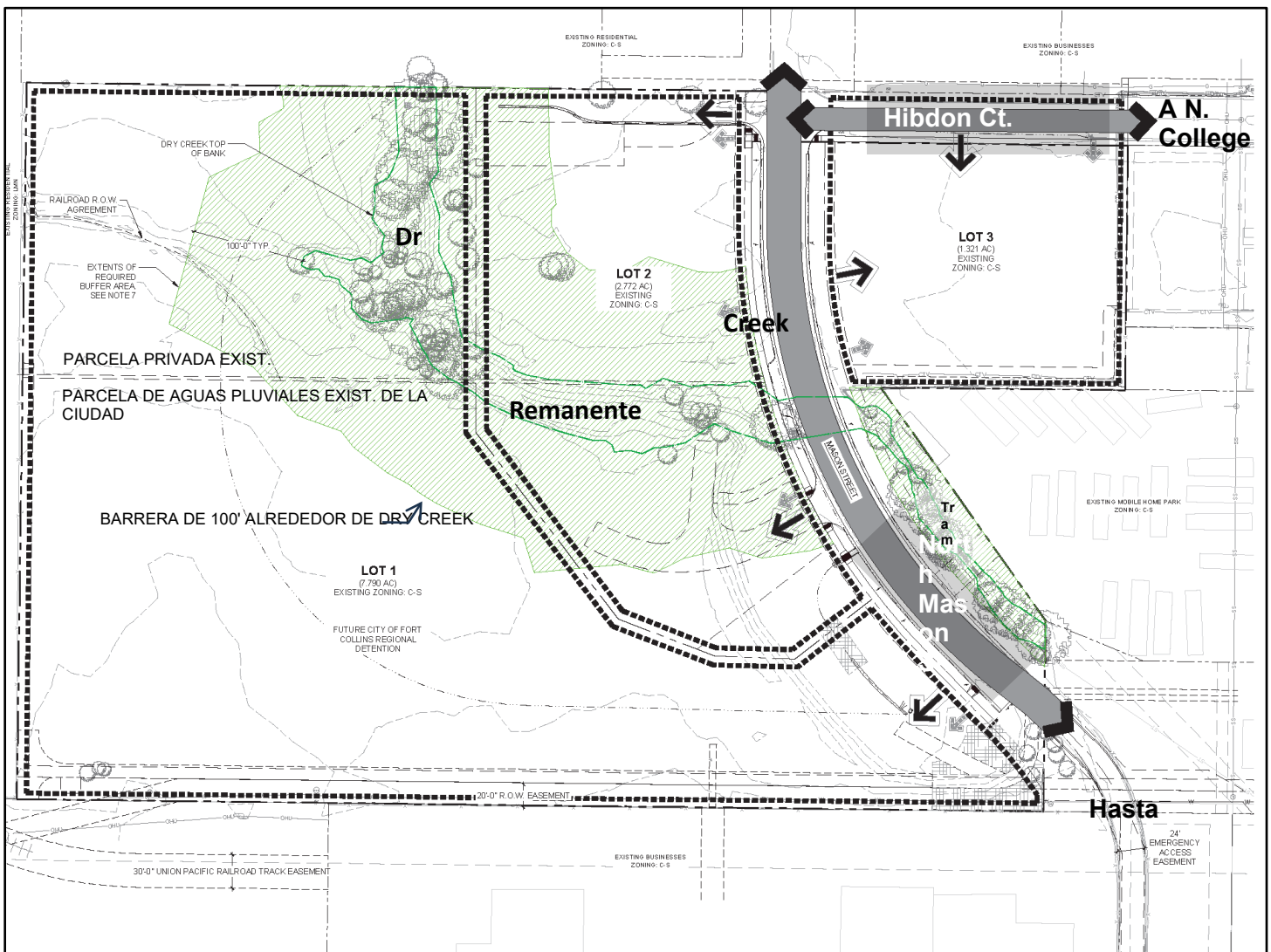




**Plan de infraestructura previo.** El sitio es el Lote 2 del plan de desarrollo de infraestructura de Mason Street que fue aprobado el 24 de junio de 2024. Ese plan reconfiguró dos parcelas de tierra existentes para formar 3 lotes y el derecho de paso de la calle para el nuevo segmento de North Mason Street que brinda acceso público a la calle y servicios públicos al sitio. La imagen de abajo muestra esa reconfiguración general.

En el plan de infraestructura se diseñó toda la infraestructura necesaria para el drenaje y la retención de aguas pluviales, agua, alcantarillado y servicios eléctricos para brindar servicios al desarrollo en el área. Las firmas finales y el registro de la documentación para dicho plan están en proceso al momento de escribir el presente documento.

El plan de infraestructura cumple con la dirección de planificación comunitaria de los últimos 30 años.



**Plan de desarrollo de un refugio propuesto.** El refugio para personas sin hogar funcionaría las 24 horas del día, los 7 días de la semana, con un área de uso diurno y un refugio para pasar la noche. El plan propuesto incluye hasta 250 camas, una cocina y un comedor para los huéspedes, un amplio patio con servicios al aire libre, instalaciones para lavandería y oficinas administrativas para el personal y los voluntarios.

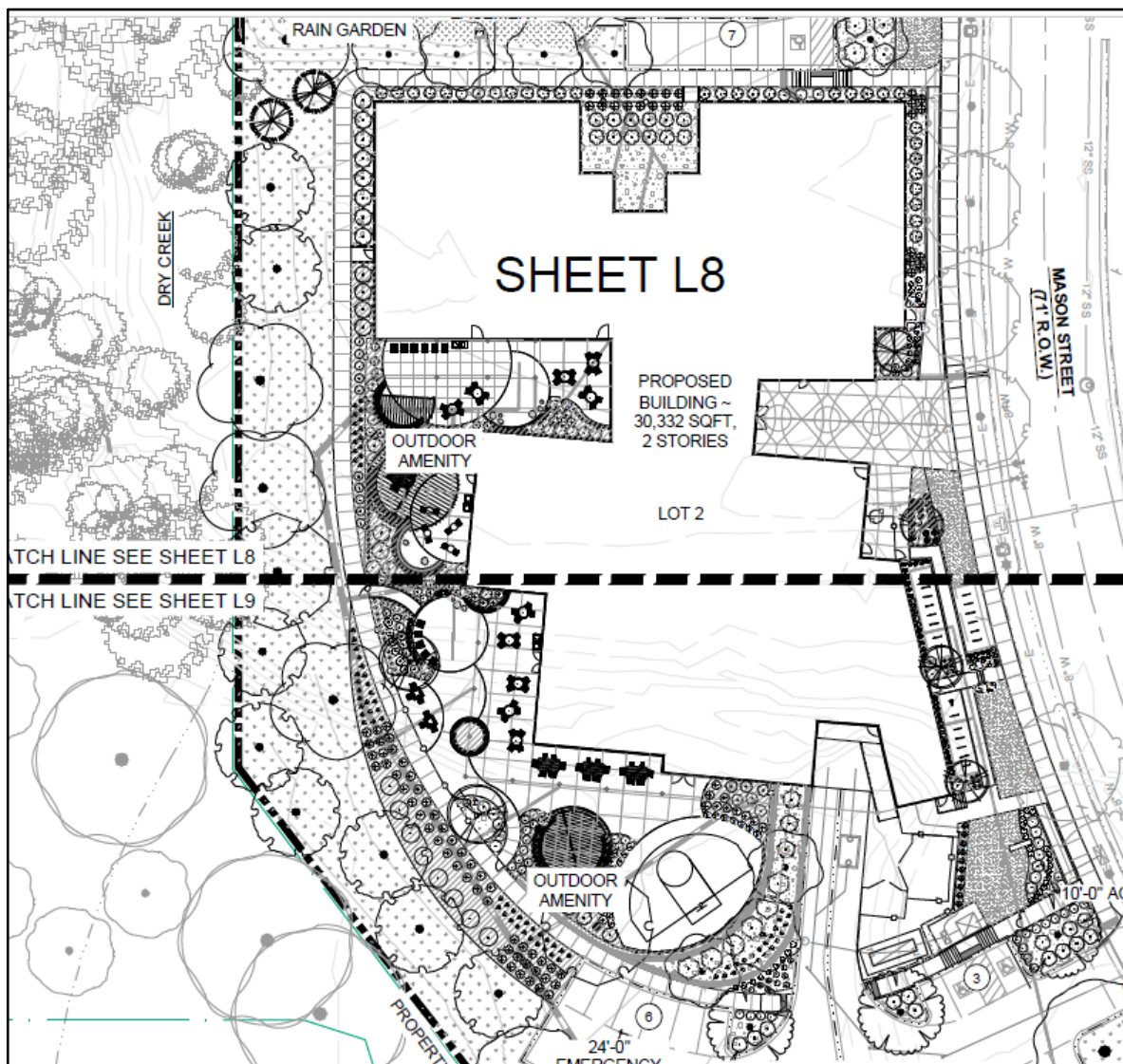
Se proporcionan 35 espacios de estacionamiento y 40 espacios de estacionamiento para bicicletas, según el análisis de estacionamiento realizado por los solicitantes.

Los componentes principales del plan incluyen los siguientes:

- Un edificio de 2 pisos y 40,612 pies cuadrados con amplia variación en la masa y forma del techo.



- Espacios de esparcimiento del patio al aire libre formados por el edificio, la cerca y un cinturón de árboles.



**Zonificación y uso del suelo circundante:**

	Norte	Sur	Este	Oeste
<b>Zonificación</b>	Servicio comercial (CS)	Servicio comercial (CS)	Servicio comercial (CS)	CS y viviendas prefabricadas (MH)
<b>Uso del suelo</b>	Dos casas, taller de reparación de automóviles con almacenamiento al aire libre, casas rodantes Montclair con almacenamiento al aire libre	Estanque de retención de aguas pluviales regional de Hickory Pond, operaciones industriales (suministro de acero)	Lote vacante 3 del plan de infraestructura de Mason St., casas rodantes Stonecrest	Estanque de retención de aguas pluviales regional de Hickory Pond, parque de casas rodantes al oeste del estanque

**B. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DE LA EVALUACIÓN DEL PERSONAL**

El Plan de infraestructura de Mason Street previamente aprobado resolvió todos los problemas principales de desarrollo del suelo. El personal no observó problemas notables con la revisión de este plan de desarrollo: la revisión se centró principalmente en detalles sobre los espacios de servicios públicos y otros ajustes menores.

Sin embargo, ha habido y sigue habiendo una importante oposición de la comunidad al uso del refugio para personas sin hogar en el sitio durante el proceso de revisión. La oposición ha expresado los problemas existentes asociados con la falta de vivienda en el área del corredor de North College en general y también específicamente en el contexto del área adyacente. El debate ha resaltado la concentración de servicios sociales en el corredor de North College como causa de este tipo de problemas y la oposición se basa en la idea de que el refugio atraerá más actividad no deseada y delictiva a la zona.

El debate público con el personal incluyó una disputa de que el plan no cumple con la sección 3.5.1 del Código de Uso del Suelo sobre Compatibilidad de construcción y proyectos, bajo la División de estándares de construcción del código, porque la declaración del propósito de la sección es "garantizar que las características físicas y operativas de las construcciones y usos propuestos sean compatibles cuando se los considera dentro del contexto del área circundante". La disputa involucra el comportamiento y la actividad de las personas cuando no están en las instalaciones del refugio.

El Código de Uso del Suelo es la base de la revisión del plan de desarrollo por parte del personal, y el mismo ha considerado la sección de Compatibilidad a la luz de las afirmaciones. Después de considerarlo, la evaluación del personal sobre la sección de Compatibilidad que aparece más adelante en este informe aborda el entorno construido, pero el código no aborda ningún posible problema social y de comportamiento.

**2. Antecedentes de planificación y plan integral**

**A. ANEXIÓN Y DESARROLLO ORIGINAL**

El terreno fue anexado como parte del Anexo North College de 1959. El área del corredor de North College se dividió y se desarrolló en las afueras de la ciudad, al otro lado del río y las vías del tren, en terrenos inundables, y los propietarios construyeron sistemas privados de agua y alcantarillado durante gran parte del siglo XX, tanto antes como después de la anexión a la ciudad. Las parcelas a lo largo de la autopista se desarrollaron como una franja comercial de edificios orientados hacia la autopista, con acceso vehicular de pleno movimiento a cada parcela y sin mejoras definidas en los bordes de las calles ni un sistema de drenaje coordinado. El desarrollo *ad hoc* original incluía poca o nada de atención a las áreas traseras detrás del frente de la autopista en términos de infraestructura o desarrollo integrado de la Ciudad.

El corredor sirvió para el tráfico turístico de automóviles con moteles y áreas de servicios para automóviles. También sirvió como área incubadora de negocios de alquileres más bajos y área de viviendas para personas de bajos ingresos con varios parques de casas rodantes.

## **B. PLANIFICACIÓN COMUNITARIA**

En la década de 1990, la comunidad comenzó a mostrar interés en una planificación integral para integrar mejor el corredor de North College con el resto de la ciudad al sur del río.

El primer Plan del corredor de North College se adoptó en 1995 y se actualizó en 2006. La modernización de una extensión de Mason Street al oeste de North College Avenue, incluidos los servicios públicos que pasarían por el derecho de paso, ha sido una parte básica de toda la planificación para la evolución del corredor.

De manera similar, la planificación de mejoras para prevenir inundaciones y modernizar un sistema de drenaje en el corredor ha sido un esfuerzo continuo e importante desde principios de los 2000 y continúa hoy y en el futuro.

La extensa planificación e inversión de la Ciudad ha dado lugar a docenas de mejoras progresivas en el corredor por un total de muchas decenas de millones de dólares, incluido un proyecto de infraestructura de mejoras de North College de 2016, donde se construyó el acceso existente a través de la propiedad como parte relacionada de las mejoras del paisaje urbano en North College Avenue.

## **C. PLAN DE LA CIUDAD (2019)**

El plan integral de la Ciudad, llamado Plan de la Ciudad, se desarrolló con la participación de miles de integrantes de la comunidad, y expresa la visión y los valores fundamentales de la comunidad; también establece la base política general para proporcionar una dirección política de alto nivel con el fin de lograr de una visión comunitaria compartida de crecimiento y transporte en toda la Ciudad.

Los planes de desarrollo se rigen por el Código de Uso del Suelo y no por el Plan de la Ciudad, pero la declaración de propósito del Código, subsección 1.2.2(a), es garantizar que el crecimiento y el desarrollo sean consistentes con el Plan de la Ciudad y sus componentes adoptados, que para este proyecto incluye el Plan del corredor de North College.

El Plan de la Ciudad incluye el principio LV-8 en la pág. 45 que es pertinente:

"Desarrollar un sistema de salud y servicios humanos equitativo, integral, coordinado y eficiente que sea accesible a todos los habitantes que necesiten asistencia".

A esto le siguen las políticas LIV 8.3, 8.5 y 8.6 que se refieren específicamente a las personas sin hogar. Piden asociarse, financiar y colaborar con los proveedores de servicios y las instalaciones de ubicación, teniendo en cuenta cuidadosamente las implicaciones del transporte, haciendo hincapié en el transporte público.

## **D. PLAN DEL CORREDOR DE NORTH COLLEGE (2006)**

El *Plan del corredor de North College* es un elemento adoptado del *Plan de la Ciudad* con una dirección política mucho más específica y pertinente adaptada a las circunstancias del área. Describe la necesidad de desarrollar una infraestructura más completa comenzando por la red de calles y los servicios públicos asociados, particularmente en las áreas detrás del frente de la autopista, incluido el sitio en cuestión.

El plan de desarrollo de infraestructura de Mason Street recientemente aprobado es directamente coherente con el plan del corredor en este sentido. Ese plan de desarrollo creó este Lote 2 con la intención de albergar el refugio propuesto.

La visión general y los objetivos del plan del corredor fomentan la evolución continua del área con reinversión y nuevas inversiones, reurbanización y nuevos desarrollos, tanto públicos como privados, para abordar los problemas y las deficiencias, así como para darle al área un carácter más positivo.



El plan del corredor describe el problema de las grandes preocupaciones desde hace tiempo sobre los usos de los servicios sociales, como el refugio propuesto:

**"Efectos negativos de la concentración de servicios sociales y usos exentos de impuestos en el corredor"**

La concentración de servicios sociales y usos sin fines de lucro exentos de impuestos en el corredor ha suscitado gran preocupación y debate. Las preocupaciones se centran en los efectos negativos sobre el entorno empresarial, la actividad económica y los ingresos por la financiación del aumento impositivo a la propiedad. El comportamiento negativo de algunos de los clientes de estas agencias de servicios sociales ha sido molesto para las empresas y requiere servicios policiales especiales dentro del corredor. Al igual que con los usos relacionados con los vehículos analizados anteriormente, estos usos exentos de impuestos han mostrado una tendencia autorreforzada a concentrarse en el corredor.

Existe oposición dentro del corredor a una mayor concentración, basada en la creencia de que las áreas ya tienen su "cuota justa" de dichos usos, y que cualquier concentración adicional será perjudicial. Esta oposición va acompañada de un deseo de cambio hacia usos más beneficiosos para la sinergia empresarial y la salud económica del corredor, incluida una creciente base de impuestos a la propiedad.

Sin embargo, no se ha identificado ningún mecanismo o idea adecuada para evitar la ubicación de agencias o instalaciones adicionales dentro del corredor".

El plan del corredor propone una visión de la arquitectura, con un carácter semiindustrial contemporáneo como enfoque preferido. Se menciona que se debe evitar un carácter genérico prediseñado; formas yuxtapuestas que incluyan formas de techo significativas y funcionales; elementos estructurales expuestos; así como materiales y colores para enfatizar la distribución de masas y las formas.

**3. Artículo 1 del Código de Uso del Suelo**

**A. PROPÓSITO DEL CÓDIGO DE USO DEL SUELO (SECCIÓN 1.2.2)**

La sección 1.2.2 del Código de Uso del Suelo enumera una amplia gama de objetivos generales y de alto nivel (es decir, "reducir el consumo y la demanda de energía") que se desarrollan e implementan en los artículos 1 a 7 del Código de Uso del Suelo para garantizar que el desarrollo propuesto cumpla con el propósito general de "mejorar y proteger la salud, la seguridad y el bienestar públicos" de la comunidad.

Los requisitos, estándares y definiciones que figuran en los artículos 1 a 7 del Código de Uso del Suelo han sido elaborados para cumplir e implementar el propósito establecido de este Código en la sección 1.2.2. Al satisfacer las declaraciones de propósitos y cumplir con los requisitos, estándares y definiciones específicos aplicables establecidos en los artículos 1 a 7, este proyecto demuestra coherencia con el Código de Uso del Suelo, sección 1.2.2 (B) a (O) en la medida en que (B) a (O) sean aplicables a este proyecto.

En la medida en que puedan aplicarse a la propiedad en cuestión y al proyecto propuesto, las siguientes secciones de este informe describen los elementos de diseño del plan de desarrollo propuesto que brindan evidencia del cumplimiento y el grado en que el cumplimiento se lograría en relación con los estándares específicos y enumerados dentro del Código de Uso del Suelo.

**4. Artículo 2 del Código de Uso del Suelo**

**A. DIVISIÓN 2.2: PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DEL DESARROLLO**

Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis del personal	Conclusiones del personal
2.2.1-2.2.8	Estas subsecciones describen los pasos necesarios para procesar solicitudes de	Cumple

<b>Pasos del procedimiento</b>	<p>desarrollo. Las medidas pertinentes han sido las siguientes:</p> <p><b>Revisión preliminar del diseño</b></p> <p>El 2 de noviembre de 2022 se llevó a cabo una reunión de revisión preliminar del diseño del concepto del refugio original.</p> <p><b>Presentación de la primera solicitud:</b> 1 de noviembre de 2023.</p> <p><b>Reuniones vecinales:</b> 2 de marzo de 2023 y 14 de junio de 2023.</p> <p><b>Aviso (colocado, escrito y publicado)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aviso colocado: cartel colocado el 9 de febrero de 2023, cartel n.º 730.</li> <li>• Aviso de audiencia por escrito: 13 de agosto de 2024, 1183 correos enviados.</li> <li>• Aviso de audiencia publicado: 1 de agosto de 2024.</li> </ul>	
--------------------------------	--	--

## 5. Artículo 3 del Código de Uso del Suelo: Estándares generales de desarrollo

### A. DIVISIÓN 3.2: ESTÁNDARES DE DISEÑO Y PLANIFICACIÓN DEL SITIO

Estándares del código aplicables	Resumen de los requisitos del código y análisis	Conclusiones del personal
<b>3.2.1 Paisajismo y protección de árboles</b> <b>3.2.1(D) – Estándares de plantación de árboles</b> <b>3.2.1(D)(1)(c) – Plantación completa de árboles</b> <b>3.2.1(E) – Estándares de paisaje</b>	<p>Los estándares de esta sección requieren que los planes de desarrollo demuestren un enfoque integral del paisajismo que mejore la apariencia y la función del desarrollo, incluidos los paisajes urbanos, las aceras, los edificios y sus espacios al aire libre, así como los estacionamientos.</p> <p>Los estándares exigen técnicas de uso eficiente del agua en el paisajismo y un presupuesto hídrico basado en un plan de "hidrozona".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El plan prevé un amplio y completo diseño paisajístico irrigado con estos componentes principales:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amplias plantaciones de árboles alrededor del edificio, espacios de patio al aire libre y estacionamientos. Tenga en cuenta que los árboles de la calle son una parte clave de los estándares y se proporcionan en el plan de desarrollo de infraestructura de Mason Street aprobado.</li> <li>- Canteros cubiertos con mantillo alrededor del edificio y sus espacios de patio al aire libre con extensas plantaciones de arbustos, pastos ornamentales y plantas perennes.</li> <li>- Mezclas de semillas especializadas con características de filtración de aguas pluviales tipo "jardines de lluvia" y para áreas periféricas de tierras altas.</li> <li>- Algunas pequeñas zonas de césped a lo largo de la acera frente al edificio.</li> <li>- Pavimento de patio variado que incluye una pequeña zona de césped artificial en un patio trasero muy detallado con estructuras de sombra y muebles de exterior indicados.</li> <li>- Cerca de metal de 6 pies y cerca de madera de 6 pies para privacidad alrededor del patio trasero y a lo largo del límite norte.</li> <li>- Un plan de hidrozona basado en los principios de diseño de eficiencia hídrica descritos en esta sección.</li> </ul> </li> </ul>	Cumple
<b>3.2.1(J) – Riego</b>	<p>Esta sección requiere el riego automático de las plantaciones paisajísticas y los planos deben ser aprobados antes de la construcción.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El conjunto de planos incluye un Plan de riego.</li> </ul>	Cumple
<b>3.2.2 – Acceso, circulación y estacionamiento: estándar general</b>	<p>Este estándar requiere que los proyectos de desarrollo permitan el movimiento de vehículos, bicicletas, peatones y tránsito en todo el proyecto, así como la circulación hacia y desde las áreas circundantes de manera segura y conveniente, y que contribuyan al atractivo del vecindario.</p>	Cumple



	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cumplimiento con el plan, se proporciona estacionamiento conveniente, un área de descenso al frente con un cordón añadido y un generoso acceso peatonal alrededor del sitio.</li> </ul>	
<p><b>3.2.2(C)(4) – Requisitos de espacio para estacionamiento de bicicletas</b></p>	<p>Esta subsección requiere estacionamiento de bicicletas para una lista de usos. Para los usos que no están mencionados específicamente, el requisito es el número correspondiente al uso más similar. El personal considera que el único uso mencionado con alguna similitud notable es el de hogares grupales, que es el único uso que figura como "sin requisito".</p> <p>La única base que el personal y los solicitantes encontraron para una serie de espacios para estacionamiento de bicicletas fue la conversación con el personal del refugio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El personal del refugio recomienda 40 espacios de estacionamiento para bicicletas para el refugio que tiene una ocupación máxima esperada de 250 camas más los empleados. El plan prevé 40 espacios en cómodas portabicicletas fijas frente al edificio.</li> </ul>	<p>Cumple</p>
<p><b>Sección 3.2.2(K)(3) – Número de espacios de estacionamiento, cumplimiento alternativo</b></p>	<p>De manera similar a los requisitos de estacionamiento de bicicletas, se muestra una lista de usos de los requisitos para el estacionamiento de vehículos. Para los usos que no estén mencionados, el requisito es el número correspondiente al uso más similar. No existe un uso claramente similar mencionado, por lo que los solicitantes no utilizaron la lista para determinar la oferta de estacionamiento necesaria para satisfacer la demanda. Además, los solicitantes no encuentran ninguna categoría de generación de viajes comparable dentro del Manual de generación de viajes del Instituto de Ingenieros de Transporte (ITE).</p> <p>Como alternativa a los números de la lista, esta subsección permite que el "Cumplimiento alternativo" se base en un estudio de impacto del estacionamiento. En lugar de intentar justificar un "uso más similar", los solicitantes utilizaron esta disposición para determinar la oferta de estacionamiento necesaria para satisfacer la demanda. Se utilizaron datos del refugio Denver Rescue Mission. Esto incluye información detallada sobre la dotación de personal, las necesidades operativas y el número previsto de personas a las que se brinda servicio diariamente en el nuevo refugio.</p> <p>Para aprobar un plan alternativo, el encargado de tomar decisiones primero debe determinar que el plan alternativo propuesto cumple con los propósitos de esta sección igual o mejor que un plan que cumpla con los estándares de esta sección.</p> <p>Al revisar la solicitud, el encargado de tomar decisiones debe tener en cuenta los empleados que ocupan el edificio, los usuarios o clientes esperados, la disponibilidad de estacionamiento cercano en la calle (si lo hubiera), la disponibilidad de estacionamiento compartido con usos de terrenos adyacentes (si lo hubiera), los programas de reducción de viajes (si los hubiera) o cualquier otro factor único de la solicitud de desarrollo del solicitante. El encargado de tomar decisiones no aprobará el plan de estacionamiento alternativo a menos que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>no quite la continuidad, la conectividad y la proximidad conveniente para los peatones entre usos existentes o futuros en las inmediaciones;</li> <li>minimice el impacto visual y estético a lo largo de la vía pública ubicando los estacionamientos en la parte trasera o a los costados de los edificios, en la medida de lo posible;</li> <li>minimice el impacto visual y estético en el vecindario circundante;</li> <li>no genere ningún impacto físico en ninguna instalación que brinde servicios a modos alternativos de transporte;</li> <li>no genere ningún impacto perjudicial sobre áreas o elementos naturales;</li> <li>mantenga las proporciones de estacionamiento para discapacitados. <ul style="list-style-type: none"> <li>El plan propone 35 espacios.</li> <li>Se adjunta estudio de estacionamiento. Se explican los datos operativos previstos para el refugio, en el que participan principalmente empleados en 3 turnos, y luego</li> </ul> </li> </ol>	<p>Cumple mediante cumplimiento alternativo</p>

	también pasantes y voluntarios. Se concluye que los 35 espacios representan una tasa de estacionamiento más alta que el refugio de Denver.	
<b>3.2.4 – Iluminación del sitio</b>	<p>Esta sección establece límites para la iluminación exterior utilizando parámetros técnicos. Los límites incluyen 1) parámetros fotométricos para la luz en el suelo medidos en pies-candela, dentro y fuera del sitio como efecto indirecto; 2) clasificaciones técnicas para luz de fondo, luz ascendente y deslumbramiento (BUG); y 3) un presupuesto de luz total para el sitio medido en lúmenes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un plan de iluminación exhaustivo proporciona iluminación exterior arquitectónica en el edificio y luces de área montadas en postes en áreas de paisajes alrededor del edificio y el patio trasero, todo compatible con los propósitos de los estándares y dentro de los límites.</li> </ul>	Cumple
<b>Sección 3.2.5 – Recintos para basura y reciclaje</b>	<p>Esta sección requiere la provisión de áreas, compatibles con los usos del suelo circundante, para la recolección, separación, almacenamiento, carga y recogida de basura, aceite de cocina usado, materiales compostables y reciclables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El plan incorpora un generoso recinto arquitectónico para estas funciones.</li> </ul>	Cumple

## B. DIVISIÓN 3.3: ESTÁNDARES DE INGENIERÍA

Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis	Conclusiones del personal
<b>3.3.1(C) – Sitios públicos, reservas y dedicatorias</b>	<p>Este estándar requiere que el solicitante dedique derechos de paso a las calles públicas y todas las servidumbres necesarias para brindar servicios al área que se está desarrollando.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El plan de desarrollo de infraestructura de Mason Street aprobado incluye un plano de subdivisión que proporciona el derecho de paso y las servidumbres necesarias para este plan de desarrollo de Rescue Mission.</li> </ul>	Cumple mediante el plan de infraestructura de Mason Street aprobado
<b>Sección 3.3.2 Mejoras en el desarrollo</b>	<p>Esta sección requiere que las mejoras de ingeniería se diseñen y construyan de acuerdo con los diversos criterios y estándares de diseño de la ciudad, y que sean aprobadas por el ingeniero de la Ciudad antes de la construcción.</p> <p>Esta sección también requiere un Acuerdo de desarrollo entre el solicitante y la Ciudad junto con la firma y registro del FDP con el secretario y oficial del registro del condado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El conjunto de planos de servicios públicos cumple con todos los criterios y estándares pertinentes para los servicios de drenaje y servicios públicos.</li> <li>Se firmará y registrará un Acuerdo de desarrollo junto con la firma del FDP.</li> </ul>	Cumple
<b>3.3.5 Estándares de diseño de ingeniería</b>	<p>Esta sección requiere que los proyectos cumplan con los requisitos y las especificaciones para los siguientes servicios certificados por la agencia correspondiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>suministro de agua</li> <li>drenaje sanitario</li> <li>tránsito masivo</li> <li>protección contra incendios</li> <li>zonas con riesgo de inundaciones</li> <li>teléfono</li> <li>sendas peatonales y ciclovías</li> </ul>	Cumple

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• empresas de riego</li> <li>• electricidad</li> <li>• gas natural</li> <li>• drenaje pluvial</li> <li>• televisión por cable</li> <li>• calles/cruces peatonales</li> <li>• banda ancha/fibra óptica</li> </ul> <p>El plan cumple con todos estos servicios que son pertinentes para el proyecto del refugio.</p>	
--	---	--

**C. DIVISIÓN 3.4: ESTÁNDARES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, ÁREAS NATURALES, RECURSOS RECREATIVOS Y CULTURALES**

Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis	Conclusiones del personal
<p><b>3.4.1 – Hábitats naturales</b></p>	<p>Esta sección se aplica cuando se propone un desarrollo dentro de los 500 pies de un hábitat o característica natural identificada. En este caso, un remanente de Dry Creek que atraviesa la propiedad se considera una característica de hábitat natural en el código.</p> <p>Se realizó un estudio de caracterización ecológica (ECS) para el sitio como parte del plan de infraestructura de Mason Street aprobado.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• La nivelación en ese plan de infraestructura elimina la parte del canal y su vegetación que atraviesa el sitio del refugio. Ese plan cumple con los requisitos de las medidas de restauración y mitigación asociadas con la característica y la eliminación de la parte del sitio del refugio.</li> </ul>	<p>Cumple</p>

**D. DIVISIÓN 3.5: EDIFICIOS**

Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis	Conclusiones del personal



Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis	Conclusiones del personal
<p><b>3.5.1 – Compatibilidad entre edificios y proyectos</b></p>	<p>La subsección 3.5.1(A) es la declaración del propósito "para garantizar que las características físicas y operativas de los edificios y usos propuestos sean compatibles cuando se consideren dentro del contexto del área circundante".</p> <p>Los estándares abordan principalmente el carácter de los edificios y cualquier otro componente físico-visual en un plan, y luego también abordan los impactos operativos, como las horas de funcionamiento con iluminación o los impactos relacionados con el ruido.</p> <p>Las subsecciones (B), (C), (D), (E), (F) y (G) tratan todas de arquitectura. El estándar general establece que "en áreas donde el carácter arquitectónico existente no está definitivamente establecido o no es consistente con los propósitos de este Código, la arquitectura del nuevo proyecto deberá establecer un estándar mejorado de calidad para futuros proyectos o reurbanizaciones en el área".</p> <p>La subsección (H) también aborda el carácter visual, pero de manera general, para situaciones en las que es necesario lograr compatibilidad con patios de barreras y espacios abiertos pasivos que separan los usos del suelo con "carácter visual significativamente diferente". La subsección (I) aborda el almacenamiento, las operaciones de carga y la recolección de basura al aire libre.</p> <p>La subsección (J) son estándares de "compatibilidad operativa/física". Esta subsección establece lo siguiente:</p> <p style="padding-left: 40px;">Se pueden imponer condiciones a la aprobación de solicitudes de desarrollo para garantizar que el nuevo proyecto sea compatible con los vecindarios y usos existentes. Estas condiciones pueden incluir, entre otras, restricciones o requisitos para:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) horario de atención y entregas;</li> <li>(2) ubicación en un sitio de actividades que generen posibles impactos adversos sobre usos adyacentes, tales como ruido y deslumbramiento;</li> <li>(3) colocación de recipientes para basura;</li> <li>(4) ubicación de las zonas de carga y entrega;</li> <li>(5) intensidad de la luz y horas de iluminación plena;</li> <li>(6) colocación e iluminación de máquinas expendedoras al aire libre;</li> <li>(7) ubicación y número de espacios de estacionamiento fuera de la calle.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El personal no encuentra ningún carácter arquitectónico definitorio existente que sea coherente con los propósitos del Código de Uso del Suelo. Más bien, el contexto es de carácter comercial variado.</li> <li>• Los edificios existentes más cercanos incluyen dos propiedades residenciales contiguas de lotes grandes, casas rodantes antiguas y propiedades de servicios comerciales e industriales cercanas. En las propiedades residenciales adyacentes, las mejoras más cercanas que dan directamente son los caminos de entrada y los garajes grandes.</li> <li>• El personal considera que el plan representa un estándar mejorado de arquitectura y calidad de todos los aspectos del plan en el contexto del área. Las características definitorias incluyen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formas de techos inclinados de baja pendiente que brindan un grado de carácter residencial para ayudar a relacionarse con las propiedades adyacentes al norte que tienen casas existentes.</li> <li>- La masa del edificio está altamente modulada y articulada.</li> <li>- Materiales de acabado exterior de calidad, incluidos los revestimientos de</li> </ul> </li> </ul>	<p>Cumple</p>

Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis	Conclusiones del personal
	<p>cemento en patrones de tablas y listones, así como traslapados, ladrillos y elementos de madera laminada engomada. El revestimiento aporta además un cierto grado de carácter residencial.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Esquina noreste del edificio</i></p> <p>El personal no encuentra otras actividades en el sitio que generen impactos adicionales como ruido, deslumbramiento, carga, entregas, contenedores de basura o tipos de impactos similares.</p>	

### E. DIVISIÓN 3.6: TRANSPORTE Y CIRCULACIÓN

Varias secciones de esta división tienen requisitos para calles y servidumbres. La calle y las servidumbres necesarias para el desarrollo de este lote fueron aprobadas en el plan de desarrollo de infraestructura de Mason Street.

Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis	Conclusiones del personal
<p><b>3.6.4 – Requisitos del nivel de servicio de transporte</b></p>	<p>Esta sección contiene requisitos para que el sistema de transporte existente adapte las necesidades de transporte del desarrollo propuesto de manera segura o que el proyecto de desarrollo proporcione una mitigación adecuada de los impactos para cumplir con los estándares del nivel de servicio (LOS) adoptados.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El personal revisó y aceptó un estudio de impacto de tránsito. Se concluyó que los viajes del proyecto tienen poco o ningún impacto en las operaciones de las intersecciones del estudio en comparación con el escenario de fondo. Las carreteras e intersecciones existentes dentro del área de estudio pueden acomodar los viajes asociados con la propuesta de Fort Collins Rescue Mission.</li> <li>• No existen medidas de mitigación necesarias para apoyar el tránsito vehicular.</li> <li>• Se recomienda que se proporcione conectividad multimodal a lo largo del frente del proyecto para apoyar a los usuarios que es probable que lleguen o salgan caminando, en bicicleta o mediante el transporte público. Esto está previsto en el plan de infraestructura aprobado de Mason Street.</li> <li>• Si bien el <i>Plan Maestro de Calles</i> de la Ciudad identifica este segmento de Mason Street como una vía colectora, los volúmenes asociados con el sitio están muy por debajo del umbral de capacidad para una calle local. A menos que ocurra un desarrollo significativo (o se anticipe que ocurra), Mason Street podría funcionar como una calle local. No se identificaron preocupaciones operativas relacionadas con los niveles de servicio, y las conclusiones y aprobaciones anteriores se refieren a este</li> </ul>	<p>Cumple</p>

Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis	Conclusiones del personal
	plan para la calle. <ul style="list-style-type: none"> <li>Se adjunta el estudio de 98 páginas.</li> </ul>	
<b>3.6.6 – Acceso de emergencia</b>	Esta sección requiere acceso para vehículos y servicios de emergencia. <ul style="list-style-type: none"> <li>El proyecto ha sido revisado por la Autoridad de Bomberos de Poudre (PFA) y cumple con las necesidades y requisitos de sus regulaciones.</li> </ul>	Cumple

## 6. Artículo 4 del Código de Uso del Suelo

El sitio está zonificado como C-S, servicio comercial, División 4.22, lo que permite el uso como refugio para personas sin hogar. La zonificación es para corredores comerciales de alto tránsito donde se fomenta una amplia gama de usos con una transición desde operaciones comerciales en una autopista, calle arterial o desvío ferroviario a áreas de uso menos intensivo o vecindarios residenciales.

Estándar del código aplicable	Resumen de los requisitos del código y análisis	Cumple
<b>4.2 (D) Altura máxima del edificio</b>	El único estándar de desarrollo en el distrito zonal es un límite de altura de 3 pisos y el edificio propuesto es de 1 y 2 pisos.	Cumple

## 7. Determinaciones de hecho/Conclusión

Al evaluar la solicitud del Plan de desarrollo del proyecto/Plan de desarrollo final de Fort Collins Rescue Mission n.º FDP230022, el personal realiza las siguientes determinaciones de hecho y conclusiones:

- Al demostrar el cumplimiento de los estándares, requisitos y definiciones específicos de los artículos 1 al 5 del Código de Uso del Suelo a través de los materiales de presentación para el Plan de desarrollo del proyecto/Plan de desarrollo final, este proyecto satisface y se alinea con el propósito del Código de Uso del Suelo establecido en la sección 1.2.2(A) a (O). Específicamente, el proyecto cumple con la sección 1.2.2(A) porque es consistente con el Plan de la Ciudad y el Plan del corredor de North College.
- El plan cumple con los requisitos procesales y administrativos aplicables del artículo 2 del Código de Uso del Suelo.
- El plan cumple con los estándares aplicables del artículo 3 del Código de Uso del Suelo.
- El uso es un uso permitido en el estándar del distrito de la zona de servicios comerciales en el artículo 4 del Código de Uso del Suelo, en cuanto a la altura de los edificios. El proyecto de refugio para personas sin hogar comprende un uso permitido.

## 8. Recomendación

El personal recomienda que la Comisión de Planificación y Zonificación apruebe el Plan de desarrollo del proyecto/Plan de desarrollo final de Fort Collins Rescue Mission n.º FDP230022, basándose en las determinaciones de hecho y las explicaciones de respaldo que se encuentran en el informe del personal.



## 9. Documentos adjuntos

1. Narrativa del solicitante
2. Arquitectura
3. Plan del sitio
4. Plan de paisaje
5. Plan de iluminación
6. Plan de servicios públicos
7. Solicitud de cumplimiento con el estacionamiento alternativo
8. Estudio de estacionamiento
9. Informe de drenaje
10. Estudio del tránsito
11. Enlace al video de la reunión vecinal
12. Plan estratégico de viviendas de 2021
13. Plan estratégico de vivienda asequible 2015-2019
14. Informe del Comité Asesor para Personas sin Hogar 2.0
15. Informe del Comité Asesor para Personas sin Hogar (1)
16. Marco de diseño basado en traumas
17. Informe de diseño basado en traumas
18. Extractos del Plan del corredor de North College
19. Presentación del personal

# Development Review Staff Report

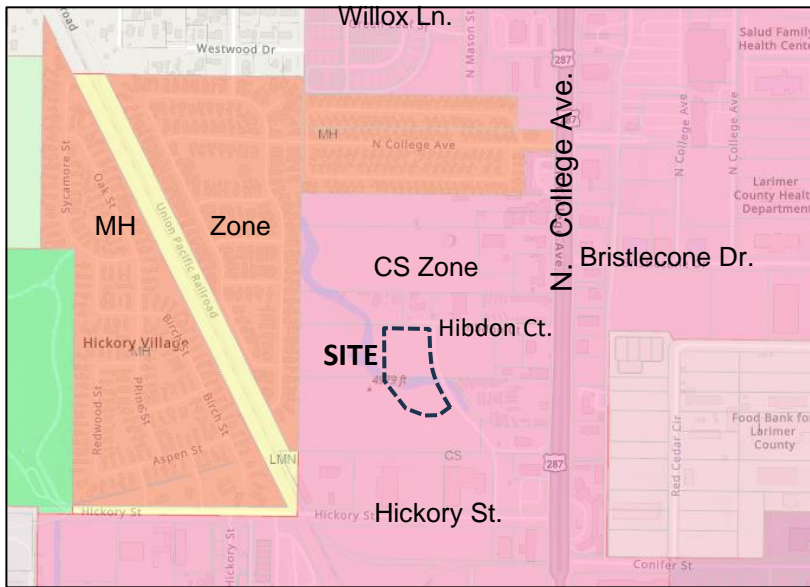
August 28, 2024

## Fort Collins Rescue Mission Development Plan #FDP230022

### Summary of Request

This is a proposed combined Project Development Plan/Final Development Plan for development of a homeless shelter.

### Zoning Map



### Land Use Code

This project was submitted and reviewed under the pre-May 2025 Land Use Code.

### Next Steps

If this development plan is approved, then final plan documents can be signed and recorded per typical Final Development Plan procedure. Applicants would then be able to proceed with permits for construction.

### Location

Hibdon Court and the existing access drive north of Hickory Street, one block west of North College Avenue. Parcel #'s 9702100918 and 9702100007.

### Property Owner

Denver Rescue Mission  
Seth Forwood  
316 Jefferson Street  
Fort Collins, Colorado 80524

### Applicant/Representative

Klara Rossouw  
Ripley Design Inc.  
419 Canyon Avenue Ste. 200  
Fort Collins, CO 80521

### Staff

Clark Mapes, City Planner

### Contents

1. Project Introduction .....	2
2. Comprehensive Plan .....	5
3. Land Use Code Article 1 .....	7
4. Land Use Code Article 2 .....	7
5. Land Use Code Article 3 – General Development Standards .....	8
6. Land Use Code Article 4 .....	14
7. Findings of Fact/Conclusion .....	14
8. Recommendation .....	14
9. Attachments .....	15

### Staff Recommendation

Approval of the combined PDP/FDP.

## 1. Project Introduction

### A. PROJECT DESCRIPTION

**Combined PDP/FDP.** The combined FDP aspect of this development plan reflects the fact that the applicants have worked out plan details to the degree that there is no benefit to a separate subsequent application for an FDP. If this PDP/FDP is approved, staff will then continue to process the Final Plan typical FDP procedure, including proceedings to execute a Development Agreement, obtain signatures, and record the plat.

The applicants' narrative explains the purpose, need and intent, and design considerations of the plan (attached).

**The Site.** The site is situated along an access drive that will become a new segment of North Mason Street, at the end of Hibdon Court, north of Hickory Street on the west side of North College Avenue.

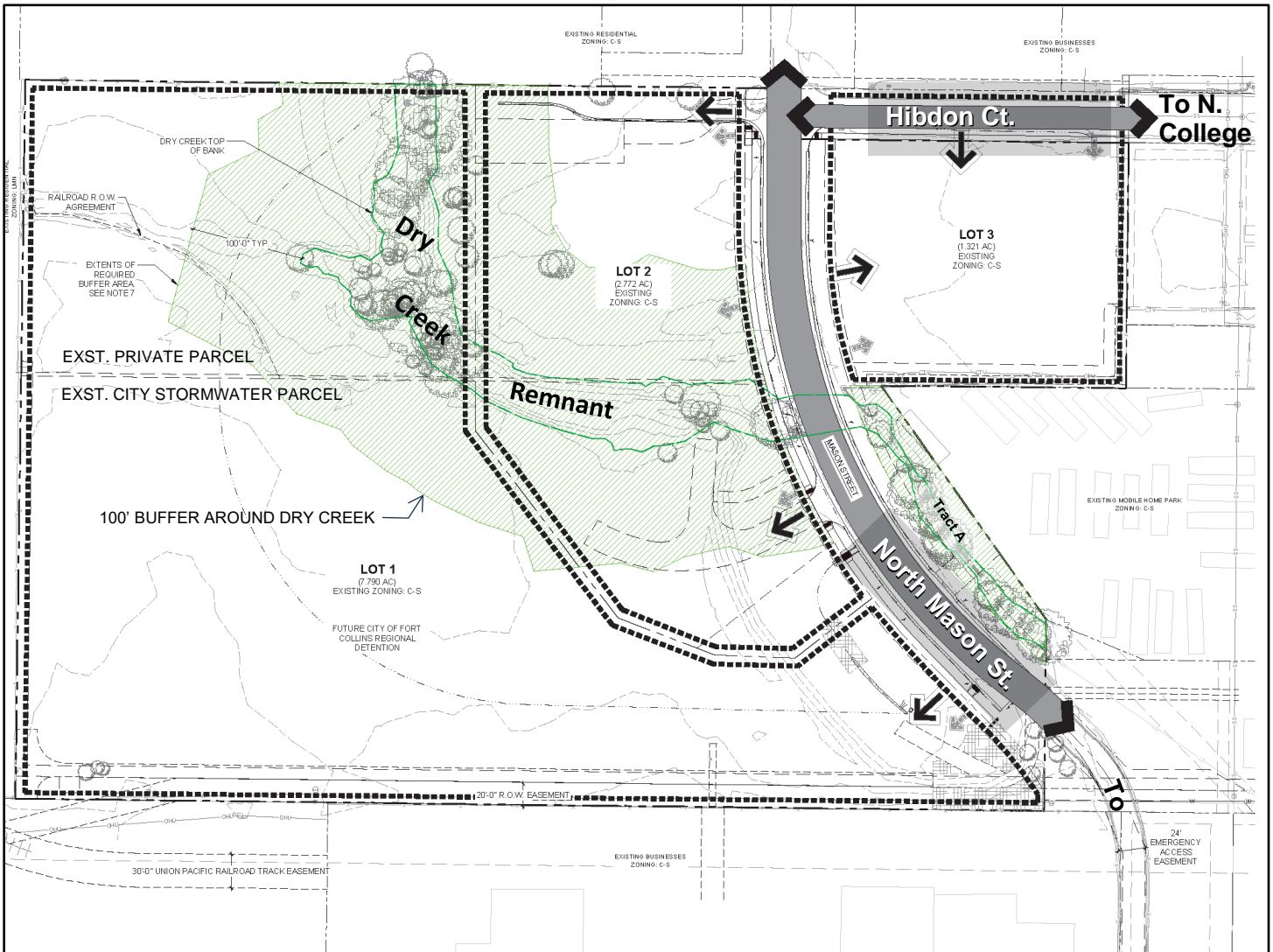




**Prior Infrastructure Plan.** The site is Lot 2 of the Mason Street Infrastructure development plan which was approved June 24, 2024. That plan reconfigured two existing land parcels to form 3 lots and street right-of-way for the new segment of North Mason Street which provides public street access and utilities to the site. The image below shows that general reconfiguration.

The infrastructure plan designed all required infrastructure for drainage and stormwater detention, water, sewer, and electric utilities to serve development in the area. The final signatures and recording of documentation for that plan is in progress at the time of this writing.

The infrastructure plan fulfills community planning direction from the past 30 years.



**Proposed Shelter Development Plan.** The shelter for individuals experiencing homelessness would operate 24/7 with a day-use area and an overnight shelter. The proposed plan includes up to 250 beds, a kitchen and dining area for guests, large outdoor amenity courtyard area, laundry facilities, and administrative offices for staff and volunteers.

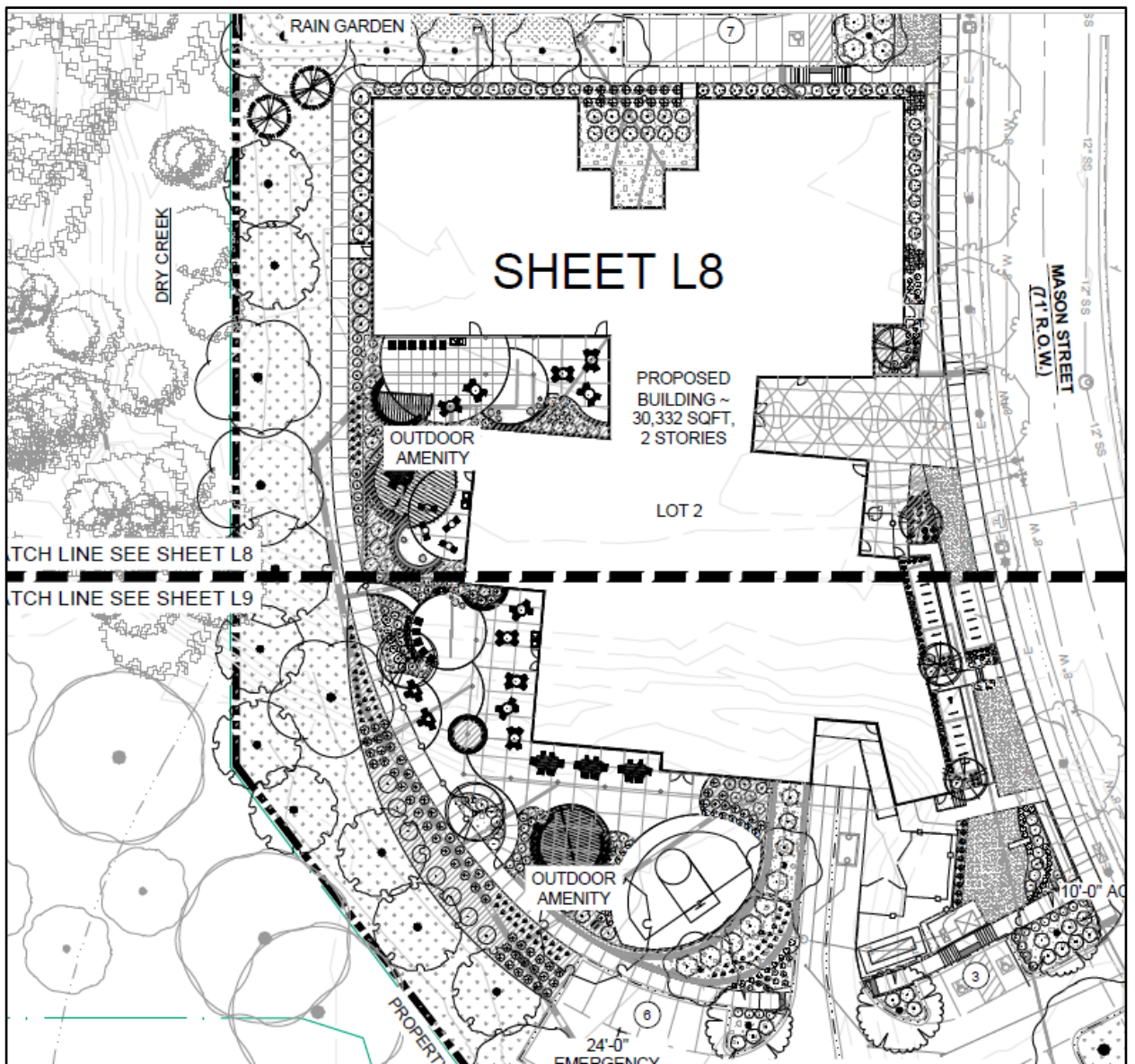
35 parking spaces and 40 bike parking spaces are provided, based on parking analysis by the applicants.

Main components in the plan include:

- A 2-story, ~ 42,000 sq. ft. building with extensive massing and roof form variation.



- Outdoor courtyard amenity spaces formed by the building, fencing, and a belt of trees.



**Surrounding Zoning and Land Use:**

	North	South	East	West
<b>Zoning</b>	Service Commercial (CS)	Service Commercial (CS)	Service Commercial (CS)	CS and Manufactured Housing (MH)
<b>Land Use</b>	Two houses, auto repair with outdoor storage, Montclair mobile homes with outdoor storage	Hickory Pond regional stormwater detention pond, industrial operations (steel supply)	Vacant Lot 3 of the Mason St. Infrastructure Plan, Stonecrest mobile homes	Hickory Pond regional stormwater detention pond, Mobile Home Park west of the pond

**B. OVERVIEW OF MAIN ISSUES IN STAFF’S REVIEW**

The previously approved Mason Street Infrastructure Plan resolved all major land development issues. There have been no notable issues with staff’s review of this development plan – the review has mainly involved details of utility spacings and other minor adjustments.

However, there has been, and continues to be community opposition to the homeless shelter use on the site; and opponents have specifically cited the Land Use Code Building and Project Compatibility Section because the Purpose statement of the Section is “to ensure that the physical and operational characteristics of proposed buildings and uses are compatible when considered within the context of the surrounding area.” The contention involves the behavior and activity of people when they are not on the shelter premises.

The Land Use Code is the basis of staff’s review of the development plan, and staff has considered the Compatibility Section in light of the assertions. After consideration, staff’s evaluation of the Compatibility Section later in this report addresses the built environment, but code does not address any potential social and behavioral issues.

**2. Planning Background & Comprehensive Plan**

**A. ANNEXATION & ORIGINAL DEVELOPMENT**

The land was annexed as part of the 1959 North College Annex. The North College corridor area was divided up and developed on the outskirts of the city, across the river and train tracks, on floodplain land, with property owners building private water and sewer systems, throughout much of the 20<sup>th</sup> century both before and after annexing into the City. Parcels along the highway developed as a commercial strip of highway-oriented buildings, with full-movement vehicle access to every parcel and no defined street edge improvements or coordinated drainage system. Original ad hoc development included little to no attention to rear areas behind the highway frontage in terms of infrastructure or integrated City development.

The corridor served early automobile tourist traffic with motels and auto courts; and also served as a lower-rent business incubator area and lower-income housing area with several mobile home parks.

**B. COMMUNITY PLANNING**

In the 1990s, the community began to show interest in comprehensive planning to better integrate the North College corridor with the rest of the city south of the river.

The first North College Corridor Plan was adopted in 1995 and updated in 2006. Retrofitting an extension of Mason Street west of North College Avenue, including utilities that would go into the right-of-way, has been a basic part of all planning for the evolving corridor.

Relatedly, planning for flood improvements and retrofitting a drainage system into the corridor has been a significant continuous effort since the early 2000s and continuing today and into the future.



Extensive City planning and investment has led to dozens of incremental improvements in the corridor totaling many tens of millions of dollars including a 2016 North College Improvements capital project that built the existing access drive across the property as a related part of streetscape improvements on North College Avenue.

### **C. CITY PLAN (2019)**

The City's comprehensive plan, called City Plan, was developed with the participation of thousands of community members and articulates the community's vision and core values; and establishes the overall policy foundation to provide high-level policy direction towards achieving a shared community vision of growth and transportation throughout the City.

Development plans are governed by the Land Use Code and not City Plan, but the Land Use Code's purpose statement, subsection 1.2.2(a), is to ensure that growth and development is consistent with City Plan and its adopted components – which for this project includes the North College Corridor Plan.

City Plan includes Principle LV-8 on p. 45 which is pertinent:

“Develop an equitable, comprehensive, coordinated and efficient system of health and human services that is accessible to all residents in need of assistance”.

This is followed by Policies LIV 8.3, 8.5, and 8.6 which pertain specifically to homelessness. They call for partnering, funding, and collaborating with service providers and siting facilities with careful consideration of transportation implications emphasizing public transit.

### **D. NORTH COLLEGE CORRIDOR PLAN (2006)**

The *North College Corridor Plan* is an adopted element of *City Plan* with much more specific, pertinent policy direction tailored to the circumstances of the area. It describes the need to evolve more complete infrastructure starting with the street network and associated utilities, particularly in areas behind the highway frontage, including the subject site.

The recently approved Mason Street Infrastructure development plan is directly consistent with the corridor plan in this regard. That development plan created this Lot 2 with the intention to accommodate the proposed shelter.

The corridor plan's overall vision and goals encourage continued evolution of the area with reinvestment and new investment, redevelopment and new development, both public and private, to address problems and deficiencies and give the area a more positive character.

The corridor plan describes the issue of strong long-standing concerns about social service uses such as the proposed shelter:

#### **“Negative Effects of Concentrating Social Service and Tax-Exempt Uses in the Corridor**

The corridor's concentrations of social services and tax-exempt non-profit uses have raised extensive concern and discussion. Concerns focus around negative effects on the business climate, economic activity, and property tax increment financing revenues. The negative behavior of some of the clients of these social service agencies has been bothersome for businesses, and requires special police services within the corridor. As with vehicle-related uses discussed above, these tax-exempt uses have exhibited a self-reinforcing tendency to concentrate in the corridor.

There is opposition within the corridor to further concentration, based on a belief that the areas already has its “fair share” of such uses; and that any further concentration will be detrimental. This opposition is coupled with a desire for a shift toward uses more beneficial to business synergy and economic health of the corridor, including a growing property tax base.

However, no good mechanism or idea has been identified to prevent the location of additional agencies or facilities within the corridor.”

The corridor plan discusses a vision for architecture, with contemporary semi-industrial character as a preferred approach. It mentions avoiding pre-designed generic character; juxtaposed forms including significant, functional roof forms; exposed structural elements; and materials and colors to emphasize the massing and forms.

### E. HOMELESS ADVISORY COMMITTEE REPORTS

In the 2019-2021 time frame, the City Manager twice convened a committee to explore all considerations and develop recommendations for expanding emergency shelter capacity in the city. The committee’s charter was to in support of the community’s goals for homelessness to be rare, short-lived, and non-recurring. Community goals are also found in City Plan as noted above, and also in Housing Strategic Plans for the City. The attached Report 2.0 is the final result.

## 3. Land Use Code Article 1

### A. PURPOSE OF THE LAND USE CODE (SECTION 1.2.2)

Land Use Code Section 1.2.2 lists a wide range of over-arching, high-level objectives (i.e., “reducing energy consumption and demand”) that are further developed and implemented in Articles 1 through 7 of the Land Use Code to ensure that proposed development meets the overall purpose to “improve and protect the public health, safety, and welfare” of the community.

The requirements, standards, and definitions contained in Articles 1 through 7 of the Land Use Code have been crafted to fulfill and implement the stated purpose of this Code in § 1.2.2. By satisfying the purposes statements, and meeting the applicable specific requirements, standards, and definitions set forth in Articles 1 through 7, this project demonstrates consistency with Land Use Code § 1.2.2 (B) through (O) to the extent (B) through (O) are applicable to this project.

As they may apply to the subject property and proposed project, the following sections of this report describe design elements of the proposed development plan that provide evidence of and the degree to which compliance would be achieved relative to the specific and enumerated standards within the Land Use Code.

## 4. Land Use Code Article 2

### A. DIVISION 2.2 – DEVELOPMENT REVIEW PROCEDURES

Applicable Code Standard	Summary of Code Requirement and Staff Analysis	Staff Findings
2.2.1-2.2.8 Procedural Steps	<p>These subsections outline the required steps for processing development applications. Pertinent steps have been:</p> <p><b>Preliminary Design Review</b></p> <p>A Preliminary Design Review meeting for the original shelter concept was held on November 2, 2022.</p> <p><b>First Application Submittal:</b> November 1, 2023.</p> <p><b>Neighborhood Meetings:</b> March 2, 2023 and June 14, 2023.</p> <p><b>Notice (Posted, Written and Published)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posted Notice: Sign posted February 9, 2023, Sign #730.</li> <li>• Written Hearing Notice: August 13, 2024, 1183 addresses mailed.</li> <li>• Published Hearing Notice: August 1, 2024.</li> </ul>	Complies

**5. Land Use Code Article 3 – General Development Standards**

**A. DIVISION 3.2 - SITE PLANNING AND DESIGN STANDARDS**

Applicable Code Standards	Summary of Code Requirement and Analysis	Staff Findings
<p><b>3.2.1 Landscaping and Tree Protection</b></p> <p><b>3.2.1(D) – Tree Planting Standards</b></p> <p><b>3.2.1(D)(1)(c) – Full Tree Stocking</b></p> <p><b>3.2.1(E) – Landscape Standards</b></p>	<p>The standards of this section require development plans to demonstrate a comprehensive approach to landscaping that enhances the appearance and function of development including streetscapes, walkways, buildings and their outdoor spaces, and parking lots.</p> <p>Standards require water-efficient techniques in landscaping and a water budget based on a 'hydrozone' plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The plan provides extensive and complete irrigated landscaping with these main components: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive tree plantings around the building, its outdoor courtyard spaces, and parking lots. Note that street trees are a key part of the standards, and those are provided in the approved Mason Street Infrastructure development plan.</li> <li>- Mulched planting beds around the building and its outdoor courtyard spaces with extensive plantings of shrubs, ornamental grasses and perennials.</li> <li>- Specialized seed mixes for stormwater 'rain garden' filtration features, and for peripheral upland areas.</li> <li>- Some small turfgrass lawn areas along the sidewalk in front of the building.</li> <li>- Varied patio paving including a small artificial turf area in a highly detailed rear courtyard with shade structures and outdoor furnishings indicated.</li> <li>- 6-foot metal fencing and 6-foot wood privacy fencing around the rear courtyard and along the north boundary.</li> <li>- A hydrozone plan based on water efficiency design principles described in this Section.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Complies</p>
<p><b>3.2.1(J) – Irrigation</b></p>	<p>This Section requires automatic irrigation of landscape plantings, with plans to be approved prior to construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The plan set includes an Irrigation Plan.</li> </ul>	<p>Complies</p>
<p><b>3.2.2 – Access, Circulation and Parking – General Standard</b></p>	<p>This standard requires that development projects accommodate the movement of vehicles, bicycles, pedestrians, and transit throughout the project and to and from surrounding areas safely and conveniently and contribute to the attractiveness of the neighborhood.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In compliance, the plan provides convenient parking, a front drop-off area with an inset curb, and generous walkway access around the site.</li> </ul>	<p>Complies</p>
<p><b>3.2.2(C)(4) – Bicycle Parking Space Requirements</b></p>	<p>This subsection requires bike parking for a list of uses. For uses that are not specifically listed, the requirement is the number for the most similar use listed. Staff finds that the only listed use with any notable similarity is Group Homes, which is the one use listed with "no requirement."</p> <p>The only basis staff and the applicants found for a number of bike rack spaces was conversation with the shelter staff.</p>	<p>Complies</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Shelter staff recommend 40 bike parking spaces for the shelter which has an expected maximum occupancy of 250 beds plus the employees. The plan provides 40 spaces on convenient fixed racks in front of the building.</li> </ul>	
<p><b>Section 3.2.2(K)(3) – Number of Parking Spaces, Alternative Compliance</b></p>	<p>Similar to bike parking requirements, requirements for vehicle parking are shown for a list of uses. For uses not listed, the requirement is the number for the most similar use listed. There is no clearly similar use listed, so the applicants did not use the list to determine the parking supply needed to meet demand. Also, the applicants find no comparable trip generation category within the Institute of Transportation Engineers’ (ITE) Trip Generation Manual.</p> <p>As an alternative to the numbers in the list, this subsection allows ‘Alternative Compliance’ to be based on a parking impact study. Rather than try to justify a “most similar use”, the applicants used this provision to determine the parking supply needed to meet demand. It used data from the Denver Rescue Mission shelter. This includes detailed information on staffing, operational needs, and anticipated number of people served on a daily basis for the new shelter.</p> <p>To approve an alternative plan, the decision maker must first find that the proposed alternative plan accomplishes the purposes of this Section equally well or better than would a plan which complies with the standards of this Section.</p> <p>In reviewing the request, the decision maker must take into account the employees occupying the building, expected customers or clients, availability of nearby on-street parking (if any), availability of shared parking with adjacent land uses (if any), trip reduction programs (if any), or any other factors unique to the applicant’s development request. The decision maker shall not approve the alternative parking plan unless it:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>does not detract from continuity, connectivity and convenient proximity for pedestrians between or among existing or future uses in the vicinity,</li> <li>minimizes the visual and aesthetic impact along the public street by placing parking lots to the rear or along the side of buildings, to the maximum extent feasible,</li> <li>minimizes the visual and aesthetic impact on the surrounding neighborhood,</li> <li>creates no physical impact on any facilities serving alternative modes of transportation,</li> <li>creates no detrimental impact on natural areas or features,</li> <li>maintains handicap parking ratios. <ul style="list-style-type: none"> <li>The plan proposes 35 spaces.</li> <li>A parking study is attached. It explains the operational data expected for the shelter, which primarily involves employees in 3 shifts, and then also interns and volunteers. It concludes that the 35 spaces represent a higher parking ratio than the Denver shelter.</li> </ul> </li> </ol>	<p>Complies via Alternative Compliance</p>
<p><b>3.2.4 – Site Lighting</b></p>	<p>This Section sets limits for exterior lighting using technical parameters. Limits include 1) photometric parameters for light on the ground measured in footcandles, within the site and off-site as spillover; 2) technical ratings for Backlight, Uplight and Glare (BUG); and 3) a total light budget for the site measured in lumens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A thorough lighting plan provides architectural exterior lighting on the building, and pole-mounted area lights in landscape areas around the building and rear courtyard, all consistent with the purposes of the standards and all within limits.</li> </ul>	<p>Complies</p>

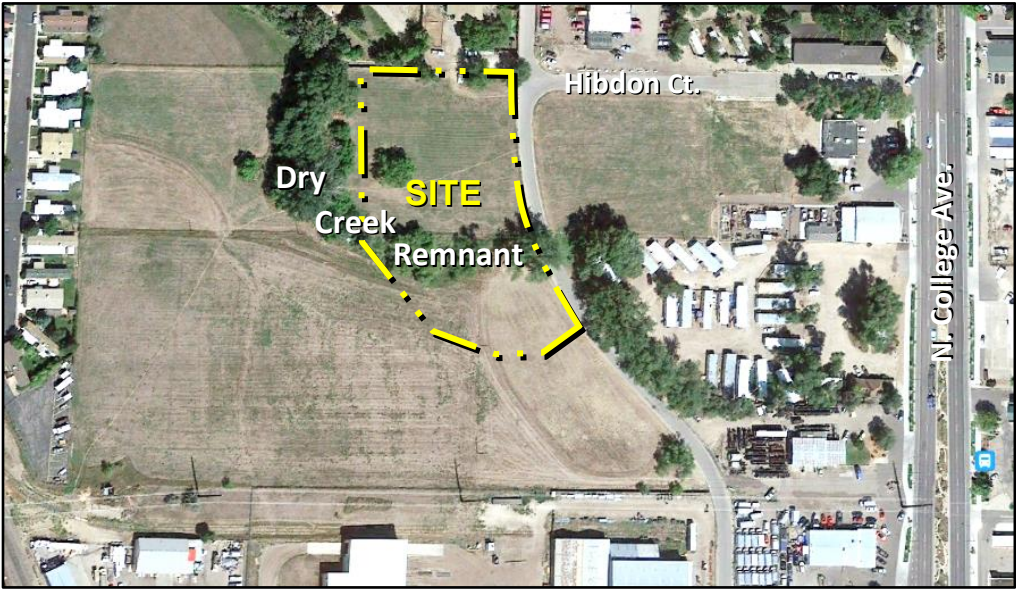


<p><b>Section 3.2.5 – Trash and Recycling Enclosures</b></p>	<p>This Section requires the provision of areas, compatible with surrounding land uses, for the collection, separation, storage, loading and pickup of trash, waste cooking oil, compostable and recyclable materials.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The plan incorporates a generous architectural enclosure for these functions.</li> </ul>	<p>Complies</p>
--	--	-----------------

**B. DIVISION 3.3 - ENGINEERING STANDARDS**

<p><b>Applicable Code Standard</b></p>	<p><b>Summary of Code Requirement and Analysis</b></p>	<p><b>Staff Findings</b></p>
<p><b>3.3.1(C) – Public Sites, Reservations and Dedications</b></p>	<p>This standard requires an applicant to dedicate rights-of-way for public streets, and all easements needed to serve the area being developed.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The approved Mason Street Infrastructure development plan includes a subdivision plat that provides the right-of-way and easements needed for this Rescue Mission development plan.</li> </ul>	<p>Complies via approved Mason Street Infrastructure plan</p>
<p><b>Section 3.3.2 Development Improvements</b></p>	<p>This Section requires engineering improvements to be designed and constructed according to the city’s various design criteria and standards, and to be approved by the City Engineer prior to construction.</p> <p>This Section also requires a Development Agreement between the applicant and the City in conjunction with signing and recording the FDP with the County Clerk and Recorder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The utility plan set meets all pertinent criteria and standards for drainage and utility services.</li> <li>• A Development Agreement will be signed and recorded in conjunction with signature of the FDP.</li> </ul>	<p>Complies</p>
<p><b>3.3.5 Engineering Design Standards</b></p>	<p>This Section requires projects to comply with requirements and specifications for the following services as certified by the appropriate agency:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• water supply</li> <li>• sanitary sewer</li> <li>• mass transit</li> <li>• fire protection</li> <li>• flood hazard areas</li> <li>• telephone</li> <li>• walks/bikeways</li> <li>• irrigation companies</li> <li>• electricity</li> <li>• natural gas</li> <li>• storm drainage</li> <li>• cable television</li> <li>• streets/pedestrians</li> <li>• broadband/fiber optic</li> </ul> <p>The plan complies for all of these services that are pertinent to the shelter project.</p>	<p>Complies</p>


### C. DIVISION 3.4 - ENVIRONMENTAL, NATURAL AREA, RECREATIONAL AND CULTURAL RESOURCE PROTECTION STANDARDS

Applicable Code Standard	Summary of Code Requirement and Analysis	Staff Findings
<p><b>3.4.1 – Natural Habitats</b></p>	<p>This Section applies when development is proposed within 500 feet of an identified natural habitat or feature. In this case, a remnant of Dry Creek that runs across the property is considered a Natural Habitat Feature in the code.</p> <p>An Ecological Characterization Study (ECS) was done for the site as part of the approved Mason Street Infrastructure plan. That development plan meets the requirements for restoration and mitigation measures associated with the feature and the removal of the portion on the shelter site.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>The proposed shelter plan does not affect the Natural Habitat Buffer Zone that was approved in the prior infrastructure plan.</li> </ul>	<p>Complies</p>

### D. DIVISION 3.5 – BUILDINGS

Applicable Code Standard	Summary of Code Requirement and Analysis	Staff Findings
<p><b>3.5.1 – Building and Project Compatibility</b></p>	<p>Subsection 3.5.1(A) is the Purpose statement “to ensure that the physical and operational characteristics of proposed buildings and uses are compatible when considered within the context of the surrounding area.”</p> <p>Standards mostly address the character of buildings and any other physical-visual components in a plan, and then also address operational impacts such as hours of operation with lighting or noise-related impacts.</p> <p>Subsections (B), (C), (D), (E), (F), (G) all involve architecture. The General Standard states that “in areas where the existing architectural character is not definitively established or is not consistent with the purposes of this Code, the architecture of</p>	<p>Complies</p>

Applicable Code Standard	Summary of Code Requirement and Analysis	Staff Findings
	<p>new development shall set an enhanced standard of quality for future projects or redevelopment in the area.”</p> <p>(H) also addresses visual character, but in a general way, for situations where compatibility needs to be achieved with buffer yards and passive open space separating the land uses with “significantly different visual character”. (I) addresses outdoor storage, loading operations, and trash collection.</p> <p>(J) is “Operational/physical compatibility” standards. This subsection states:</p> <p>Conditions may be imposed upon the approval of development applications to ensure that new development will be compatible with existing neighborhoods and uses. Such conditions may include, but need not be limited to, restrictions on or requirements for:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) hours of operation and deliveries;</li> <li>(2) location on a site of activities that generate potential adverse impacts on adjacent uses such as noise and glare;</li> <li>(3) placement of trash receptacles;</li> <li>(4) location of loading and delivery zones;</li> <li>(5) light intensity and hours of full illumination;</li> <li>(6) placement and illumination of outdoor vending machines;</li> <li>(7) location and number of off-street parking spaces.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staff does not find any existing defining architectural character consistent with the purposes of the Land Use Code. Rather, the context is eclectic service commercial in character.</li> <li>• The closest existing buildings include two abutting large-lot residential properties, aging mobile homes and nearby service commercial and industrial properties. On the abutting residential properties the closest directly facing improvements are driveways and large garages.</li> <li>• Staff finds that the plan represents an enhanced standard of architecture and quality of all aspects of the plan in the context of the area. Defining characteristics include: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Low-slope pitched roof forms which provides a degree of residential character to help relate to abutting properties on the north that have existing houses.</li> <li>- Building massing is highly modulated and articulated.</li> <li>- Quality exterior finish materials including cementitious siding in board-and-batten and lap patterns, brick, and glu-lam wood members. The siding further lends a degree of residential character.</li> </ul> </li> </ul>	

Applicable Code Standard	Summary of Code Requirement and Analysis	Staff Findings
	 <p style="text-align: center;"><i>Northeast corner of the building</i></p> <p>Staff finds no other activities on the site that generate any additional impacts such as noise, glare, loading, deliveries, trash dumpsters, or similar types of impacts.</p>	

### E. DIVISION 3.6 - TRANSPORTATION AND CIRCULATION

Several Sections in this Division have requirements for streets and easements. The street and easements needed for development of this lot were approved in the Mason Street Infrastructure development plan.

Applicable Code Standard	Summary of Code Requirement and Analysis	Staff Findings
<p><b>3.6.4 – Transportation Level of Service Requirements</b></p>	<p>This Section contains requirements for the transportation needs of proposed development to be safely accommodated by the existing transportation system, or that appropriate mitigation of impacts will be provided by the development to meet adopted Level of Service (LOS) standards.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Traffic Impact Study was reviewed and accepted by staff. It concluded that the project trips have little to no impact on the operations of the study intersections as compared to the background scenario. The existing roadways and intersections within the study area can accommodate the trips associated with the proposed Fort Collins Rescue Mission.</li> <li>• There are no mitigation measures needed to support the vehicular traffic.</li> <li>• It recommends that multi-modal connectivity be provided along the project frontage to support the patrons that are likely to arrive/depart via walking, biking, or using transit. This is provided in the approved Mason Street infrastructure plan.</li> <li>• Although the City's <i>Master Street Plan</i> identifies this segment of Mason Street as a Collector roadway, the volumes associated with the site are well below the capacity threshold for a local street. Unless significant development occurs (or is anticipated to occur), Mason Street could functionally operate as a local street. No operational concerns related to levels of service were identified, and the previous conclusions and approval pertain to this plan for the street.</li> <li>• The 98-page study is attached.</li> </ul>	<p>Complies</p>



Applicable Code Standard	Summary of Code Requirement and Analysis	Staff Findings
<b>3.6.6 – Emergency Access</b>	This Section requires access for emergency vehicles and services. <ul style="list-style-type: none"> <li>The project has been reviewed by Poudre Fire Authority (PFA) and meets the needs and requirements of PFA regulations.</li> </ul>	Complies

## 6. Land Use Code Article 4

The site is zoned C-S, Service Commercial, Division 4.22, which permits the homeless shelter use. The zoning is for high traffic commercial corridors where a very wide range of uses is encouraged with a transition from commercial operations on a highway, arterial street or rail spur, to less intensive use areas or residential neighborhoods.

Applicable Code Standard	Summary of Code Requirement and Analysis	Complies
<b>4.2 (D) Maximum Building Height</b>	The only development standard in the zone district is a height limit of 3 stories and the proposed building is 1 and 2 stories.	Complies

## 7. Findings of Fact/Conclusion

In evaluating the request for the Fort Collins Rescue Mission Project Development Plan/Final Development Plan #FDP230022, staff makes the following findings of fact and conclusions:

- By demonstrating compliance with the specific standards, requirements, and definitions of Articles 1 through 5 of the Land Use Code through the submittal materials for the Project Development Plan/Final Development Plan, this project satisfies and aligns with the purpose of the Land Use Code stated in Section 1.2.2(A) through (O). Specifically, the project satisfies Section 1.2.2(A) because it is consistent with City Plan and the North College Corridor Plan.
- The plan complies with the applicable procedural and administrative requirements of Article 2 of the Land Use Code.
- The plan complies with the applicable standards in Article 3 of the Land Use Code.
- The use is a Permitted Use in the Service Commercial zone district standard in Article 4 of the Land Use Code, for building height. The homeless shelter project comprises a permitted use.

## 8. Recommendation

Staff recommends that the Planning and Zoning Commission approve the Fort College Rescue Mission Project Development Plan/Final Development Plan #FDP230022, based on the Findings of Fact and supporting explanations found in the staff report.

## 9. Attachments

1. Applicant Narrative
2. Architecture
3. Site Plan
4. Landscape Plan
5. Lighting Plan
6. Utility Plan
7. Parking Alternative Compliance Request
8. Parking Study
9. Drainage Report
10. Traffic Study
11. Neighborhood Meeting Video Link
12. 2021 Housing Strategic Plan
13. 2015-2019 Affordable Housing Strategic Plan
14. Homeless Advisory Committee Report 2.0
15. Homeless Advisory Committee Report (1)
16. Trauma Informed Design Framework
17. Trauma Informed Design Report
18. North College Corridor Plan Excerpts
19. Staff Presentation