CIUDAD DE BOULDER
PUNTO DE ORDEN DEL CONCEJO MUNICIPAL

FECHA DE LA REUNIÓN: 15 de Marzo de 2016

TÍTULO DE LA AGENDA:
Consideración de una moción para aceptar los resultados del análisis de los Escenarios de Anexión de West Fourmile y los Estudios de Diseño del Parque de Casas Móviles Ponderosa, así como la dirección del personal a continuar en la búsqueda de las opciones relacionadas con los objetivos del proyecto.

PRESENTADORES
Jane S. Brautigam, Gerente de la Ciudad
Maureen Rait, Directora Ejecutiva de Obras Públicas, Gerente de Recuperación de Inundaciones
David Driskell, Director Ejecutivo de Planificación, Viviendas y Sostenibilidad
Susan Richstone, Directora Adjunta de Planificación, Viviendas y Sostenibilidad
Jeff Yegian, Gerente de la División de Viviendas
Joel Wagner, Coordinador de Recuperación de Inundaciones - Finanzas
Chris Meschuk, Coordinador de Recuperación de Inundaciones – Servicios a la Comunidad

RESUMEN EJECUTIVO
El propósito de este punto de orden es:

1. Proporcionar una actualización y realizar una audiencia pública sobre el análisis de la Fase 2 del Estudio de los Escenarios de Anexión y Diseño del West Fourmile Canyon Creek (Enfocado en el Parque de Casas Móviles Ponderosa).
2. Consideración de una moción para aceptar los resultados del análisis del estudio y dirigir al personal a continuar buscando opciones relacionadas con los objetivos del proyecto.

La finalidad de la subvención para el Estudio de Planificación de West Fourmile Canyon Creek fue identificar oportunidades de recuperación de las inundaciones en el área, con el fin de promover la capacidad de adaptación del vecindario, abordar las preocupaciones sobre salud y seguridad (infraestructura de servicios públicos, terrenos inundables, así

como el espacio entre las unidades y el cumplimiento del código) en el Parque de Casas Móviles Ponderosa y examinar los escenarios de anexión para futuras opciones de vivienda en el área de estudio. La subvención fue financiada a través del Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad – Recuperación de Desastres (CDBG-DR).

El trabajo ha sido dividido en dos fases. El principal impulsor del cronograma para este proyecto es el financiamiento de CDBR-DR. Trestle Strategy Group fue contratado para realizar el análisis en un modelo de dos fases:

Fase 1. Investigación y Participación de la Comunidad
Fase 2. Análisis Técnico e Identificación de Opciones

El análisis de la fase 1 fue presentado en una Sesión de Estudios el 30 de Julio de 2015.

El análisis de la fase 2 incluyó:

- Visión/Diseño con los residentes
- Planificación del lugar, Código de Construcción y análisis de la infraestructura
- Requisitos y Costos de la Anexión
- Análisis de las subvenciones

Se asumió que se requeriría una inversión significativa en infraestructura al principio de este proyecto, lo que se conocía desde mediados de los años 90. Los costos totales de la anexión y los reemplazos de infraestructura requeridos, se estiman ahora en más de $2,300,000. La financiación futura de CDBG-DR para implementar las conclusiones del estudio era el objetivo principal del proyecto. Ahora parece que los fondos de CDBG-DR pueden no estar disponibles para la implementación.

El personal está explorando los próximos pasos, incluyendo diálogo continuo con los propietarios, los residentes y las opciones de subvenciones para el financiamiento, así como potenciales soluciones para alcanzar los objetivos.

RECOMENDACIONES DEL PERSONAL

El personal solicita la consideración del Concejo de este punto y su acción en forma de la siguiente moción:

Lenguaje Sugerido de la Moción:
Moción para aceptar los resultados del análisis de los Escenarios y Diseños de Anexión de West Fourmile al Parque de Casas Móviles Ponderosa y dirigir al personal a continuar buscando opciones relacionadas con los objetivos del proyecto.

ANTECEDENTES

En Enero de 2015 la Ciudad de Boulder contrató a Trestle Strategy Group (Trestle) para llevar a cabo un Estudio y Diseño de los Escenarios de Anexión de West Fourmile

Canyon Creek para el Parque de Casas Móviles Ponderosa y una parcela de terreno adyacente propiedad de BHP (Parcela Foothills).

Historia de Ponderosa

El Parque de Casas Móviles Ponderosa abrió en 1957 con 16 unidades. Para 1972, había 68 unidades en el parque. El parque operó con un pozo y un sistema séptico hasta el final de la década de los años 70. En coordinación con el Departamento de Salud del Condado, el parque solicitó y obtuvo un permiso para fuera de la ciudad para el servicio de agua y de aguas residuales de la ciudad, con el requisito de que cuando los servicios necesitaran ser actualizados, el parque se anexaría a la Ciudad. La ciudad expidió el permiso de conexión de agua en 1980. La Ciudad comenzó a estudiar el parque en 1991 y 1992 con Thistle Community Housing. En 1992, los residentes y propietarios del parque comenzaron a discutir la anexión con la ciudad, las mejoras a la infraestructura y la transferencia de la propiedad a los residentes. En 1994, la Ciudad ofreció comprar el parque por $944,000 con un costo por mejoras a la infraestructura estimado en $1,000,000; el dueño de la propiedad desistió de su interés en vender la propiedad. En 1997, el condado cambió la zonificación del parque a Parque de Viviendas Prefabricadas. En el año 2000, la ciudad y el condado cambiaron la designación del uso de la tierra a Parque de Viviendas Prefabricadas en el Plan Integral de Viviendas del Valle de Boulder y el propietario solicitó la anexión. El propietario retiró su solicitud en el año 2002. En 2004, el parque fue vendido al actual propietario y una parcela adyacente fue vendida, anexada y se convirtió en el proyecto 1000 Rosewood. En Septiembre de 2013, el área de Boulder sufrió inundaciones que provocaron inundaciones en las superficies poco profundas en todo el parque.

Perfil de la Comunidad y Alcance de los Resultados

El parque consta de 68 casas móviles y 187 residentes. Casi todas las unidades están ocupadas por sus propietarios (99%). La mayoría de los residentes ha vivido dentro del parque por más de 10 años. La comunidad tiene 64% de hombres. El 55% de las casas están ocupadas por sólo 1 o 2 personas; sin embargo hay algunas con 5 personas o más. Los residentes tienen un rango único y amplio de profesiones.

Se realizaron cinco reuniones comunitarias en Ponderosa en las siguientes fechas:

13 de Mayo 2015 (11 residentes)
27 de Mayo 2015 (15 residentes)
9 de Junio 2015 (24 residentes)
1 de Julio 2015 (65 residentes)
20 de Agosto 2015 (45 residentes)

Valores de la Comunidad

- Los residentes del Parque de Casas Móviles Ponderosa describen a los miembros de la comunidad como autosuficientes, artísticos, orientados hacia la familia y trabajadores.

- Ponderosa es un lugar tranquilo, donde los niños pueden jugar libremente y los miembros de la comunidad se cuidan unos a otros.
- Es una comunidad diversa que está bien conectada con el resto de Boulder, a través de las escuelas, trabajos, parques, vecinos y negocios.
- Ellos valoran la seguridad de la vivienda que les dan las rentas mensuales asequibles y la propiedad de las viviendas. Ellos saben que pueden mantener a sus familias, planear para el futuro y sentirse orgullosos de tener un hogar sin subsidios o asistencia financiera.

Objetivos y Motores del Proyecto
A través de la discusión y participación de las principales partes interesadas – ciudad, propietarios, residentes y el Concejo Municipal, se han desarrollado las siguientes consideraciones/motores para el proyecto y para evaluar los posibles escenarios u opciones.

- Minimizar la interrupción para los propietarios y residentes
- Mantener juntos a los residentes de la comunidad; minimizar el desalojo
- Mejorar la capacidad de resistencia de la comunidad
- Mejorar la salud y la seguridad
- Mantener la asequibilidad
- Crear certeza para el futuro
- Alcanzar los objetivos de la anexión
- Fomentar las inversiones a largo plazo en la propiedad
- Mejorar la estabilidad y fiabilidad de los servicios públicos
- Aprovechar los Fondos de Recuperación de Desastres
- Minimizar los costos y maximizar los dólares invertidos

ACTUALIZACIÓN DE LA FASE 2
El análisis de la Fase 2 del proyecto West Fourmile Canyon Creek incluyó un análisis técnico y una visión del diseño con los residentes. A continuación se muestra un breve resumen de las distintas áreas de análisis, con detalles adicionales en el **Anexo A**.

Visión/Diseño – "Ciudad como Juego" (reporte página 23)
Ciudad como Juego es una técnica de participación comunitaria desarrollada por James Rojas, ex gerente del proyecto de la Autoridad Metropolitana de Tránsito del Condado de LA, la cual motiva a los miembros de la comunidad a participar en talleres de construcción de modelos. Los participantes describen sus necesidades mediante la creación de espacios urbanos con una innumerable variedad de objetos pequeños. A través de este proceso, los miembros de la comunidad se involucran rápidamente en el proceso de planificación. Este método ayuda a los participantes a investigar cómo sus recuerdos, experiencias e imaginación pueden darle forma a su entorno. El conocimiento de los participantes de lo que funciona y no funciona en su comunidad se presenta a través de la representación artística que puede darle forma a su futura comunidad.

El evento se llevó a cabo el 20 de Agosto de 2015 con aproximadamente 45 residentes, agrupados en mesas. Cada mesa presentó su modelo, compartiendo sus opiniones, ideas y objetivos. Estos incluyeron:

- Parques/Parques Infantiles
- Infraestructura de las tuberías
- Puestos de Estacionamiento
- Fuente
- Árboles, plantas, paisajismo
- Jardines comunitarios con fácil acceso al agua
- Huerto y jardín de flores
- Pozo de los deseos
- Vías pavimentadas
- Servicio consistente de remoción de nieve
- Instalaciones de lavandería
- Pasarela sobre el arroyo
- Torre de Incendio/observación
- 'Zoológico interactivo' por ejemplo, gallinas, cerdos y huevos
- Nuevos buzones de correo
- Pintura nueva para las casas
- Más iluminación en las vías
- Cancha de Basquetbol
- Mejor señalización, por ejemplo, Maneje Despacio, Niños Jugando

Infraestructura y Análisis de Anexión (reporte página 25)

En la Fase 2 del proyecto, Trestle, en coordinación con JVA Engineering, llevó a cabo un análisis técnico de las mejoras físicas que serían necesarias tras la anexión a la Ciudad de Boulder. Trestle se reunió con múltiples departamentos de la ciudad, incluyendo el Departamento de Bomberos, Servicios de Agua, Aguas Residuales, Aguas Pluviales e Inundaciones, Código de Construcción y Ejecución, Departamento de Transporte y Departamento de Planificación, Viviendas y Sostenibilidad. Trestle discutió las prioridades de la Ciudad para reducir el impacto a los residentes y a las casas y trabajó para identificar los requisitos mínimos que tendrían que ser construidos con la anexión de la propiedad. Un Plan Conceptual que indica las potenciales mejoras, el diseño de las vías, estacionamiento y la infraestructura en base a las opiniones de estos departamentos está incluido en el Anexo A. Un breve resumen de algunas de las áreas clave se indica a continuación. Es probable que los servicios de electricidad, agua, cable y teléfono también deban ser reemplazados, pero no se incluyeron en este análisis porque no son servicios relacionados con la ciudad.

Infraestructura de las Aguas y Aguas Residuales

La propiedad actualmente tiene un permiso de servicio público para fuera de la ciudad, con servicio de agua y de aguas residuales con líneas privadas. El diseño del sistema de agua no cumple actualmente con los estándares de diseño de la ciudad. Adicionalmente, el sistema no tiene cobertura adecuada de hidrantes para la comunidad. El sistema de

alcantarillado necesita ser reemplazado, a pesar de los esfuerzos realizados por el dueño de la propiedad para hacer las reparaciones necesarias. Las líneas de servicios públicos se encuentran por debajo de las casas, no en la calle. Es necesario el reemplazo completo de los sistemas de distribución de agua y de recolección de aguas residuales.

Acceso y Vías

El acceso a la comunidad no cumple con los estándares de la ciudad, que requieren que el acceso principal sea por la calle de menor categoría. Actualmente, el acceso principal es desde Broadway, una vía principal en la comunidad. El acceso secundario es por la calle Cherry. Las vías de acceso a la comunidad no están pavimentadas, lo cual tampoco cumple con los estándares de la ciudad. Es necesario cambiar el acceso al parque y pavimentar las calles.

Actualmente no existe un sistema de recolección y manejo de aguas pluviales en el parque. Es necesario un sistema de manejo y detección de aguas pluviales cuando se pavimenten las calles.

Costos Estimados de las Mejoras a la Infraestructura

JVA Consulting Engineers llevó a cabo un Dictamen de los Costos Probables para las Mejoras de Anexión de West Fourmile (ver reporte en el Anexo A) específicamente relacionado al Parque de Casas Móviles Ponderosa. Esta estimación de costos, un poco más de $2,000,000, incluye las mejoras necesarias previstas para la anexión de la propiedad a la Ciudad de Boulder. Los costos adicionales para reemplazar los servicios de electricidad, gas, cable y teléfono no están incluidos en la estimación.

Requisitos y Costos de la Anexión

Tras el análisis descrito anteriormente, el personal de la ciudad preparó un borrador de los potenciales requisitos de anexión y un estimado del costo del proceso de solicitud de la anexión, como un elemento de información para el grupo de la propiedad. Si bien no se ha presentado ninguna solicitud de anexión, la ciudad preparó esta lista de potenciales requisitos y condiciones con fines de discusión únicamente. Cualquier decisión final sobre las condiciones de anexión ocurrirá a través de un proceso formal de anexión, que incluye un acuerdo de anexión para su revisión y consideración por el Concejo. Estos requisitos estuvieron enfocados en los aspectos de infraestructura y seguridad de la vida de la anexión y no abordan otras condiciones estándares típicas de las anexiones, como lo requiere la ley estatal o la política y lineamientos de anexión de la ciudad. Estas condiciones suponen un uso y operación continua del sitio como un parque de casas móviles.

Las condiciones incluyen el pago de la solicitud, los montos de inversión en las plantas de aguas pluviales e inundaciones y los impuestos especiales de vivienda por un total de $192,000; sustitución de la infraestructura de aguas y de aguas residuales, construcción de vías pavimentadas, aceras en donde sea posible, bordillo/cuneta, puestos asignados de estacionamiento, instalaciones de control y detección de aguas pluviales, dedicación de

las servidumbres, ajuste del acceso al parque e inspección de las condiciones actuales de las casas por violaciones serias a la vida, la seguridad y la salud.

Los costos totales de la anexión y los reemplazos de infraestructura necesarios se estiman en $2,300,000. La significativa inversión que requiere la propiedad ha sido reconocida desde la década de los años 90 y la necesidad de potencial financiamiento a través de una donación fue mencionada en el Plan de la Sub-comunidad del Norte de Boulder de 1995. El propósito de este análisis fue establecer un costo estimado en dólares de hoy, con el fin de comenzar a desarrollar soluciones y opciones.

Financiamiento de CDBG-DR
Uno de los principales objetivos de este proyecto fue obtener subvenciones adicionales de CDBG-DR. A través del curso del proyecto y en comunicación con el personal de CDBG-DR en el Estado de Colorado, se recibieron detalles adicionales sobre la elegibilidad de los fondos de subvención. Ahora parece que la posibilidad de utilizar los fondos de CDBG-DR para la implementación de las mejoras necesarias en la infraestructura y la vivienda, es poco probable.

La subvención de CDBG-DR se clasifica en tres categorías:

- Vivienda (Asistencia individual a los hogares, reparaciones en las viviendas y la adquisición de construcción nueva)
- Infraestructura (Reparación y reemplazo de la infraestructura de la ciudad)
- Negocios (Asistencia individual a los negocios por los ingresos perdidos y las reparaciones)

El equipo del proyecto anticipó que los fondos para la infraestructura eran potencialmente elegibles para este proyecto. Después de un análisis adicional se determinó que la sustitución de la infraestructura para Ponderosa no es elegible en este programa debido a la falta de un nexo directo a la inundación del año 2013. La condición actual de la infraestructura es atribuible a la edad y al mantenimiento diferido, no se debe a los daños por las inundaciones.

Los fondos de viviendas para propietarios individuales para reparar o reemplazar sus casas están disponibles. El personal está coordinando con el Condado de Boulder, que administra el programa para los residentes de la ciudad. Las casas en Ponderosa que sufrieron daños en las inundaciones son elegibles para la ayuda si fueron dañadas por la inundación. Sin embargo, la gran mayoría de las casas en Ponderosa se encuentra en la planicie aluvial de 100 años. Todas las casas a las que se le han adjudicado fondos de CDBG-DR en la planicie aluvial de 100 años, deben ser elevadas y deben tener un seguro de inundación a perpetuidad.

PRÓXIMOS PASOS

La ciudad tiene la intención de continuar la comunicación y la coordinación con los residentes, gerentes y propietarios del Parque de Casas Móviles Ponderosa para explorar las soluciones de financiación para ayudar en la consecución de los objetivos del estudio e implementar las mejoras necesarias. Los próximos pasos para el proyecto están

trabajando para desarrollar el camino para la anexión e involucrar a las partes interesadas y a las instituciones que potencialmente podrían proveer subvenciones.

El 19 y 20 de Febrero, el personal de recuperación de la ciudad presentó la información sobre Ponderosa en el taller de la Universidad de Resistencia por el Diseño, como parte de la iniciativa de las 100 Ciudades Resistentes con la Fundación Rockefeller en la Universidad de Columbia.

La ciudad continúa tratando de obtener fondos de CDBG-DR si están disponibles y está trabajando con el Condado de Boulder en asistencia individual.

La ciudad también está trabajando con los recursos y expertos técnicos, incluyendo la Corporación para el Desarrollo de Empresas (CFED por sus siglas en Inglés) y ROC USA, una organización sin fines de lucro con la misión de hacer posible la propiedad de los residentes calificados a nivel nacional, ayudando a los residentes a comprar su comunidad y transformarla en una comunidad propiedad de los residentes.

El personal volverá al Concejo con información adicional, más adelante durante el año 2016.

ANEXOS

Anexo A: Escenarios de Anexión de West Fourmile y los Estudios de Diseño