

¡NOS DA MUCHO GUSTO QUE NOS PUEDA ACOMPAÑAR!

QUE PUEDE ESPERAR

El evento de esta noche permite a los residentes obtener más información acerca del proceso de urbanización / desarrollo, hacer preguntas y abordar las inquietudes acerca del futuro de la urbanización de Reunion. También esperamos poder explicar mejores conceptos tales como zonificación, el proceso de urbanización y la función de Commerce City al trabajar con entidades urbanizadoras en proyectos.

Encuentre más información, presente sus preguntas y complete nuestro formulario de comentarios en c3gov.com/Reunion.

AGENDA DEL EVENTO

5:30 – 6:30 P.M.

Reunión Informativa

Durante este tiempo, revise nuestra exhibición de tableros informativos y hable con el personal de la ciudad y de Oakwood Homes.

7 P.M.

Sesión en Vivo de Preguntas y Respuestas

Los presentadores responderán las preguntas por escrito que hayan presentado los asistentes.

6:30 – 7 P.M.

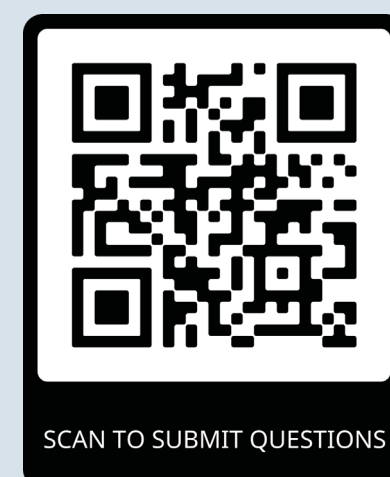
Presentaciones de Commerce City y de Oakwood Homes

8:30 P.M.

Se termina el evento

NECESITAMOS ESCUCHAR SU OPINIÓN

Además de compartir información, estamos aquí para responder a sus preguntas y para escuchar sus comentarios. Haga preguntas durante la porción del evento informativo o bien escriba sus preguntas y preséntelas en línea usando el código de QR para que sean contestadas durante la sesión de preguntas y respuestas en vivo que comienza alrededor de las 7 p.m.



CONTEXTO DEL VECINDARIO REUNION

LE PRESENTAMOS A REUNION

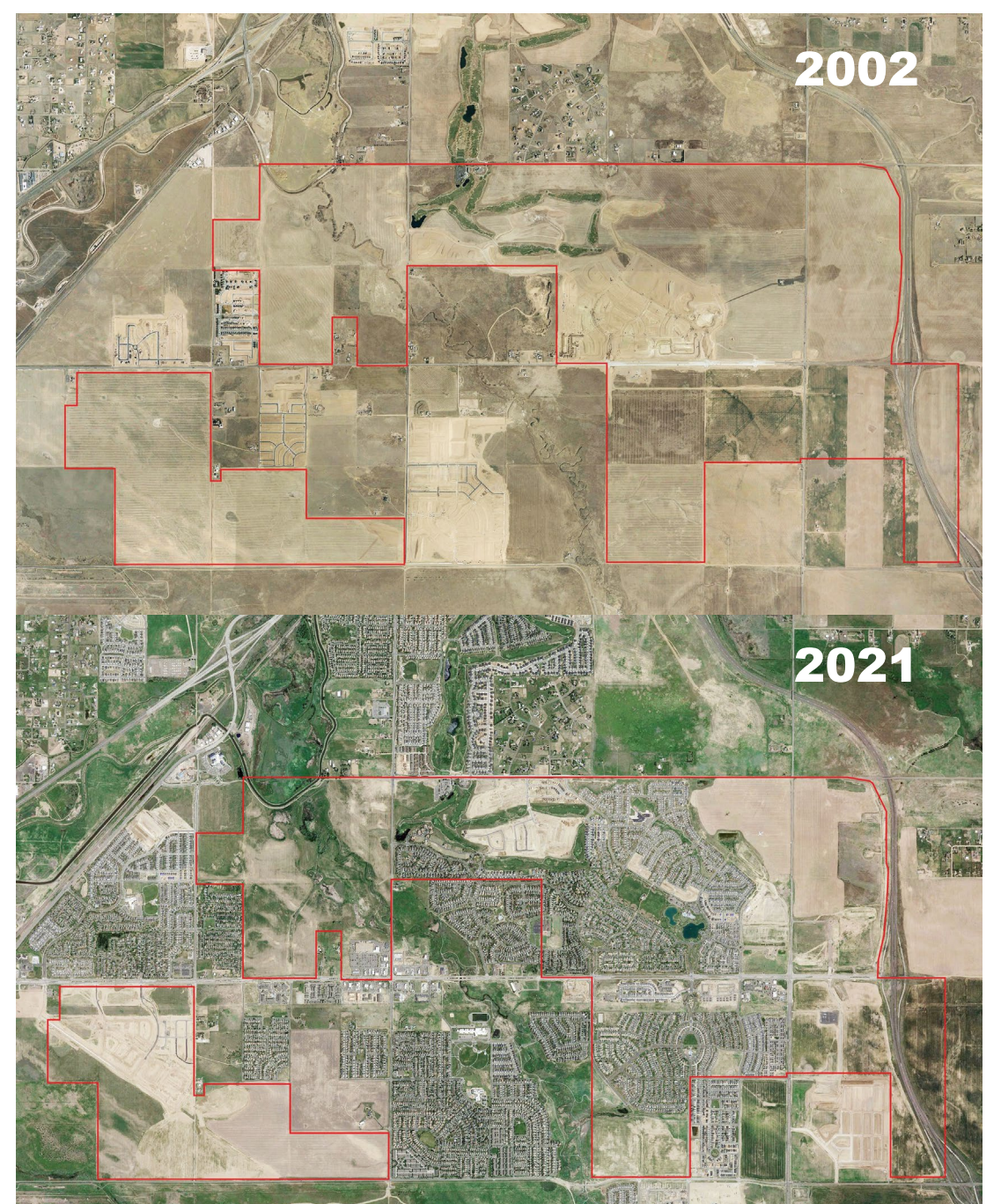


Reunion es una comunidad de plan maestro que cubre más de 3,000 acres en el norte de Commerce City. La urbanización incluye una variedad de tipos de viviendas, servicios comerciales y oportunidades de empleo en una combinación de arreglos creativos y estables diseñados para poder lograr una comunidad equilibrada. La urbanización fue concebida por Shea Homes a principios de la década de 2000, y Oakwood Homes asumió el cargo de entidad urbanizadora principal en 2017, con la intención de cumplir con la construcción y con la visión de Reunion. El documento original de zonificación de Urbanización Planificada (PUD, por sus siglas en inglés) de Reunion fue aprobado en el 2000 y desde entonces ha pasado por

cinco enmiendas. Las enmiendas al documento PUD se presentan ante el Concejo Municipal para su aprobación y se consideran de acuerdo con la forma en que los planes propuestos armonizan con el Plan Integral existente de la ciudad, y con las normas de utilización de tierras. Muchos distintos factores pueden afectar el ritmo de la urbanización, y la viabilidad de ciertos conceptos a lo largo del tiempo, incluyendo cambios en las condiciones económicas, preferencias de mercado, la pandemia de COVID-19, etc. A medida que este proyecto de largo plazo cambia y evoluciona con las condiciones actuales, la ciudad y Oakwood continúan reuniéndose y colaborando para analizar el futuro del proyecto.

CRONOLOGÍA

- 1996:** Se abre el Campo de Golf Buffalo Run
- 1998 – 2001:** Anexión de Reunion (entonces conocido como Buffalo Hills Ranch) a la Ciudad de Commerce City
- 2003:** Comienza la construcción de las primeras viviendas de Reunion
- 2012:** King Soopers Marketplace abre en 104th Avenue y Chambers Road
- 2017:** Oakwood Homes se convierte en la entidad urbanizadora principal de Reunion, al tomar el lugar de Shea Homes
- 2017 – PRESENTE:**
 - Oakwood continúa con la urbanización del vecindario Reunion
 - Commerce City y Oakwood continúan reuniéndose de manera regular



CONVENIO DE DESARROLLO URBANO

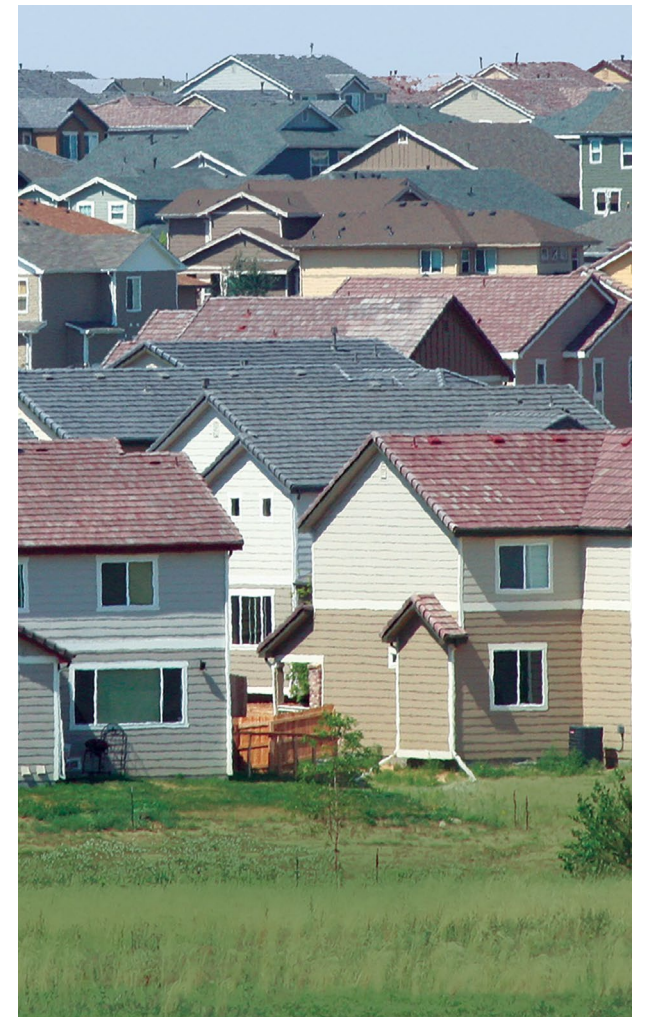


Un convenio de desarrollo urbano es un contrato obligatorio entre la ciudad y una entidad urbanizadora (o individuo) que posee o controla propiedad en la ciudad. Estos convenios son para poder garantizar que se tomen en cuenta las medidas y mejoras apropiadas (es decir, vialidad y drenaje) para compensar los impactos y, al mismo tiempo, brindarle a la entidad urbanizadora constancia acerca de las reglamentaciones que debe cumplir.

CONVENIO CONSOLIDADO DE DESARROLLO URBANO DE REUNION

En 2001, la ciudad firmó un Convenio Consolidado de Desarrollo Urbano (CDA, por sus siglas en inglés) con Shea Homes para Reunion. El CDA estableció una estructura financiera para la entrega de infraestructura clave para poder apoyar la urbanización durante los primeros días de la zona norte de la ciudad (northern range). (Por ejemplo, Reunion retuvo el 1% de los impuestos sobre las ventas y sobre la utilización de bienes generado en sus propiedades específicamente para ser utilizado en proyectos de infraestructura que beneficien al área).

Si bien es imperfecto, el CDA fue eficaz en poder generar infraestructura y desarrollo que apoyan la calidad de vida de los residentes de Reunion en la actualidad. Este acuerdo expiró en diciembre de 2021.



¿QUÉ SIGUE?

Dado que el CDA de Reunion original ya no está vigente, la ciudad y Oakwood Homes analizarán las opciones para futuros convenios de desarrollo urbano. Estos incluyen:

OPCIÓN 1

CONVENIOS INDIVIDUALES DE DESARROLLO URBANO

Para cada nueva propuesta presentada de Reunion en el futuro, la ciudad y Oakwood firman un acuerdo independiente para mejoras de infraestructura.

OPCIÓN 2

CONVENIO MAESTRO DE DESARROLLO URBANO

La ciudad y Oakwood celebran un convenio mayor que establece normas que toman en cuenta los impactos generales y las necesidades de todos los futuros proyectos de urbanización de Reunion y su impacto en el área en su totalidad.

Ejemplo

Oakwood:

- Paga la Tarifa por Impacto Vial
- Dedicar el derecho de paso necesario
- Mejoras de intersecciones
 - Contribuciones de señales de tráfico o carriles de giro

Ejemplo

Oakwood:

- Construcción de redes regionales o mejoras de drenaje
- Ampliación de calles principales
- Desarrollo de Cuencas Regionales de Retención
- Entrega de campo de golf Par 3 de llave en mano
- Asistencia en la construcción de parques / instalaciones públicas

LA FUNCIÓN DE LA CIUDAD EN LA URBANIZACIÓN DE REUNION

Para la urbanización de terrenos que la ciudad no posee, la función de la ciudad en el proceso de desarrollo urbano implica principalmente garantizar que los planes para la urbanización de terrenos encajen dentro de la visión general de la comunidad (la cual se presenta en documentos tales como el Plan Integral).

La ciudad aprueba la zonificación y las normas acerca de lo que se puede construir y cómo, pero permite cierta flexibilidad para que el propietario / la entidad urbanizadora pueda tomar decisiones acerca de los planes finales que se llevarán a cabo.

LO QUE LA CIUDAD TÍPICAMENTE SÍ CONTROLA:

- ¿Qué tipos de utilización de tierras se permiten en parcelas específicas de terrenos (es decir, residencial, comercial, industrial, espacio abierto, etc.)
- Qué tipo y cuántas unidades residenciales o empresas comerciales se pueden construir en una determinada parcela de terreno (es decir, ventas minoristas, oficina o empresa comercial de apoyo a la tintorería, acondicionamiento físico, etc.)
- Dimensiones y aspectos de diseño de edificios y del paisajismo
- Cómo se construyen las vías y otras infraestructuras relacionadas con la ciudad en su totalidad

LO QUE LA CIUDAD GENERALMENTE NO CONTROLA:

- Qué negocios específicos se construyen en una urbanización comercial (la zonificación puede permitir una tienda de supermercado, pero no puede decidir qué marca de tienda ocupa el local)
- Exactamente qué usos se seleccionan para un proyecto de uso mixto
- Cuando se construye un desarrollo urbano
- Las asociaciones entre entidad urbanizadora y grupos de administración comercial o de ventas minoristas



EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

LA URBANIZACIÓN DEREUNION



PASO 1: Documentos Rectores de Commerce City

El Concejo Municipal y el personal dedican gran cantidad de tiempo al desarrollo de documentos de largo alcance que ayudan a guiar el crecimiento y el desarrollo de la Ciudad en incrementos de cinco, 10 e incluso de 20 años. Estos incluyen:

- Plan Integral (2010)
- Documento de Zonificación PUD (2002)
- Código de Desarrollo Urbano (2009)



PASO 2: Aprobación de Utilización de Tierras

El proceso de cambiar las utilidades definidas de tierras para las propiedades de Commerce City generalmente involucra algunos o todos estos pasos:

- **Zonificación / Derechos:** La zonificación determina cómo se puede utilizar la tierra (es decir, residencial, comercial, uso mixto, etc.). El Concejo Municipal designa áreas específicas de la zona basadas en la visión del Plan Integral. El PUD original de Reunion (Buffalo Hills Ranch) fue aprobado en 2000.

- Los residentes pueden presentar comentarios públicos.

- **Parcelas de Subdivisión:** Cuando la propiedad se divide o se consolida para poder legalmente establecer lotes, extensiones o parcelas.

Los residentes pueden presentar comentarios públicos en relación con el impacto específico de la nueva subdivisión.

Planes de Desarrollo Urbano / Permisos de PUD:

Cuando el desarrollo urbano propuesto es revisado en detalle para el cumplimiento de las normas de urbanización de la ciudad y/o del Documento de Zonificación PUD.

Los residentes pueden presentar comentarios durante las reuniones de vecindario durante esta etapa.

- **Otros Procesos:** Algunas propiedades quedarán sujetas a procesos adicionales de aprobación o requerirán otros permisos. Estos incluyen: variaciones, excepciones de altura, permisos de área de inundación, modificaciones menores y reuniones de vecindario.



PASO 3: Permisos de Construcción

El personal de la ciudad revisa los documentos de construcción basados en los actuales códigos de construcción y en las normas de diseño de Commerce City.



PASO 4: Construcción e Inspección

Después de que se expide un permiso, la construcción puede comenzar. Sin embargo, durante el curso de la construcción, se deben realizar inspecciones por parte de la ciudad.



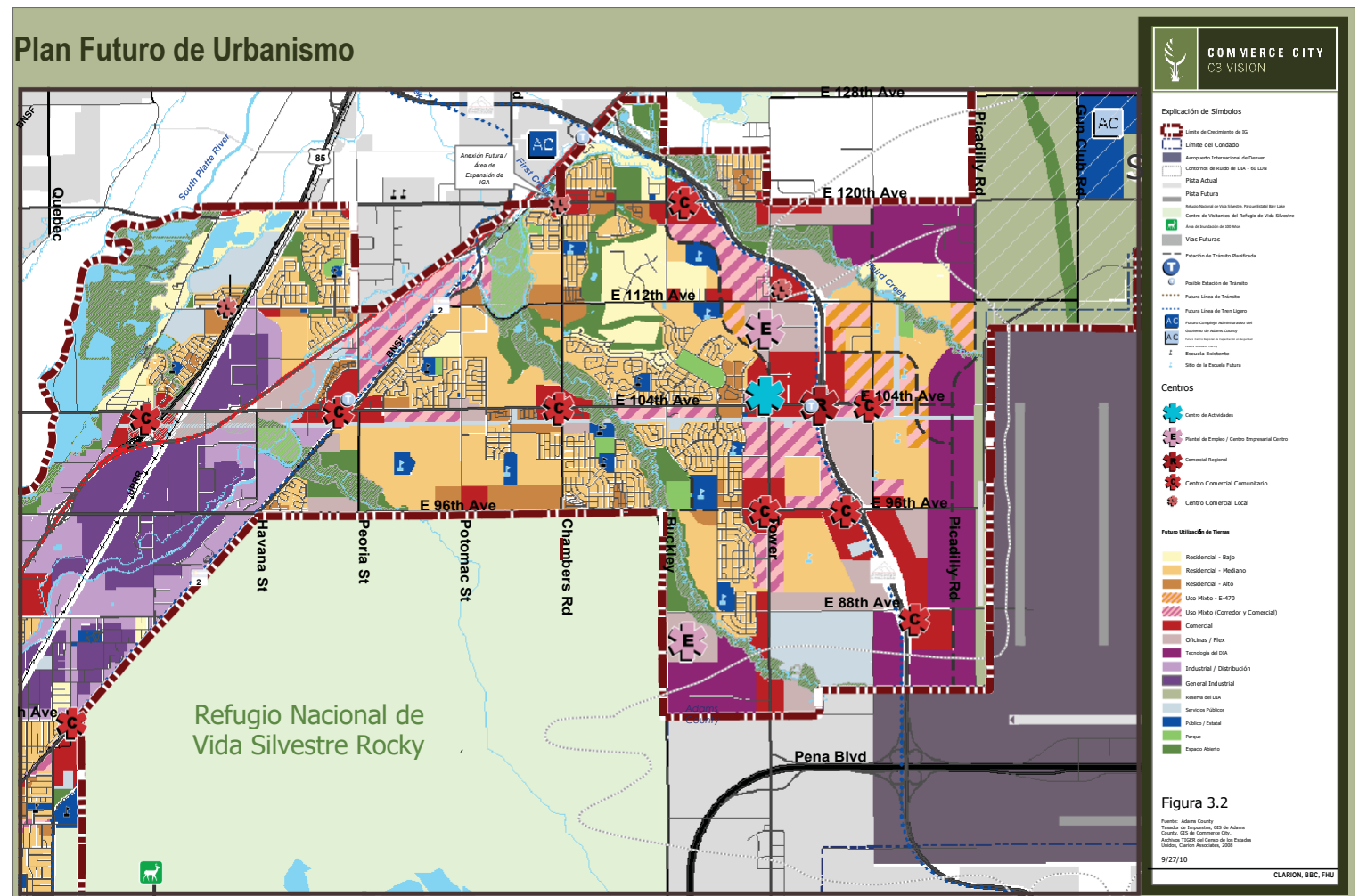
PASO 5: Habitabilidad y Mantenimiento

Después de una inspección final de parte de la División de Construcción y Seguridad de la ciudad, no se puede ocupar un nuevo edificio o espacio sino hasta que se emita un Certificado de Habitabilidad. Luego, los propietarios deben mantener sus edificios y estructuras de acuerdo con los códigos adoptados por la ciudad.

CONTEXTO

Reunion Center es un concepto para un plan de desarrollo urbano a gran escala que involucra el área al norte de E. 104th Avenue a ambos lados de Tower Road. Desde que se propusieron los planes originales para Reunion, esta área ha sido identificada como una posible ubicación para diferentes tipos de usos y servicios en beneficio del vecindario Reunion y de la zona norte de la ciudad en su totalidad.

Las posibles características de lo que hoy día se conoce como Reunion Center podrían incluir áreas comerciales/de ventas minoristas (lo cual incluye restaurantes y/u opciones de entretenimiento), campos de béisbol y/o un complejo deportivo más grande y propiedades residenciales. El PUD de Reunion le otorga a la entidad urbanizadora flexibilidad y discreción acerca de lo que se construye allí y qué aspectos tomarán lugar en la construcción de este desarrollo urbano.



¿CUÁL ES LA FUNCIÓN DE COMMERCE CITY?

- **PUD DE REUNION**

La zonificación y los derechos que permiten el desarrollo del concepto de Reunion Center formaban parte del documento original de zonificación PUD de Reunion aprobado en el 2000.

- **PLAN INTEGRAL**

El Plan Integral más reciente de la ciudad, adoptado en 2010, identifica los usos previstos para el área, que incluyen designarla como un “centro de actividad” con una combinación de zonificación comercial, de oficinas y de usos mixtos.

- **ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA**

La visión de establecer un posible complejo deportivo en Reunion Center involucra muchos aspectos, incluyendo la asociación entre la ciudad y Oakwood Homes para establecer una autoridad deportiva gobernante para ayudar a financiarlo y administrarlo. Si bien ambas partes aún están dispuestas a explorar este concepto, existen muchos factores complejos que afectan si es factible para la ciudad y para Oakwood.

EN RESUMEN...

La ciudad continúa interesada en asociarse con Oakwood Homes ya que podemos apoyar la visión de Reunion Center. Con la zonificación ya establecida, la ciudad no cuenta con autoridad para forzar la construcción de ningún aspecto particular de esto, ya que los propietarios y las entidades urbanizadoras de la propiedad pueden construir lo que ellos deseen, siempre y cuando la zonificación y las normas de la propiedad lo permitan. La cuestión económica de este proyecto es compleja, pero la ciudad desea continuar colaborando con Oakwood con la esperanza de hacer realidad este beneficio comunitario.