



**CITY OF
TUCSON
ZONING
EXAMINER'S
OFFICE**

**29 de agosto, 2012
Informe Preliminar**

COT Real Estate Department

Attn: Jim

Stoyanoff 201

N. Stone Ave.

Tucson, AZ

85726

Tim Burmer

AT&T Mobility do FM Group, Inc

15974 N 77th St.

#100 Scottsdale,

AZ 85260

John Boutilier

Inte-grat-ed Design

Services 983 East

Harold Drive

San Tan Valley, AZ 85140

Tema: SE-13-14 — A.T.& T. — East 25th Street

Audiencia pública: 16 de mayo, 2013, y fechas subsiguientes

Estimado Sr. Burmer,

De acuerdo con las Reglas de Procedimiento del Examinador de Zonificación de Usos del Terreno de la Ciudad de Tucson (Resolución No. 9428), esta carta constituye aviso por escrito del resumen de las conclusiones del Examinador de Zonificación en el caso SE-13-14 de excepción especial de uso del terreno. A la expiración de los 14 días de la conclusión de la audiencia pública, el Informe del Examinador de Zonificación (completo con la información de antecedentes, resumen de la audiencia pública, determinaciones de hecho, conclusiones, recomendación y minutas de la audiencia pública) al Alcalde y Concejo será archivado con el Secretario Municipal. Una copia de ese informe puede ser obtenida en el Departamento de Servicios de Planificación y Desarrollo (791-5550) o en la Secretaría Municipal.

Si usted o cualquier parte cree que la recomendación del Examinador de Zonificación está basada en errores de procedimiento o de hecho, se puede hacer una solicitud por escrito de revisión y reconsideración al Examinador de Zonificación dentro de los 14 días siguientes a la conclusión de la audiencia pública.

La audiencia pública realizada por el Examinador de Zonificación constituirá la audiencia pública del Alcalde y Concejo, de todas formas cualquier persona puede solicitar una nueva audiencia pública ante el Alcalde y Concejo. Una solicitud de una nueva audiencia pública ha de ser presentada por escrito al Secretario Municipal durante los 14 días siguientes a la conclusión de la audiencia pública del Examinador de Zonificación.

RESUMEN DE LAS CONCLUSIONES

Esta es una solicitud de aprobación de una instalación de comunicaciones inalámbricas (WCF) ubicada en el lado norte de la calle 25, aproximadamente a 160 pies al oeste de la Avenida 3ª. El Plan de Desarrollo Preliminar (PDP) propone una torre y antenas de comunicación inalámbrica, disimuladas dentro de una palmera artificial, conocida como una "monopalma." La altura propuesta es de 70 pies. El equipo de superficie relacionado alrededor de la propuesta torre incluye un cobertizo para el equipo, aproximadamente de 11-1/2 pies por 20 pies de tamaño. Se propone que la instalación sea ubicada dentro de un área arrendada de 36 pies por 36 pies en la esquina suroeste de un recinto embardado que rodea un sitio de un pozo de la Ciudad de Tucson de .18 acres, zonificado R-2. La propiedad está bordeada en los lados norte, este y sur por hogares unifamiliares, también zonificados R-2. Al oeste, a lo largo de la Avenida 4ª, hay usos de tiendas de ventas al detalle, de zonificación C-1.

Un uso de comunicación de este tipo puede ser permitido en una zona R-2 sujeto a un Procedimiento de Excepción Especial del Alcalde y Concejo, de acuerdo con la Sección 4.9.4.1.2, .3, y .7 del *Código de Desarrollo Unificado*. Se requiere una Excepción Especial porque la altura de la torre propuesta excede los 50 pies y no está apartada del límite de una propiedad adyacente zonificada R-2 por al menos dos veces la altura.

El Procedimiento de Excepción Especial del Alcalde y Concejo requiere una audiencia pública ante el Examinador de Zonificación. Múltiples audiencias públicas fueron celebradas en este asunto culminando en una audiencia final el 22 de agosto del 2013. Fueron necesarias audiencias públicas adicionales con el fin de proporcionar una oportunidad significativa de participar en el proceso a las personas que hablan español, cuyos derechos de propiedad eran afectados.

La dirección de política de los usos del terreno para esta área es proporcionada por el *Plan del Vecindario del Sur del Old Pueblo de 1979 (OPSNP)* y el *Plan General*. El OPSNP proporciona la dirección de política para que las instalaciones de la comunidad proporcionen jardinería. A pesar de que ninguna política específica en el OPSNP se ocupa de las instalaciones de comunicaciones celulares, el plan hace énfasis en la importancia del involucramiento de los ciudadanos en la implementación del OPSNP. La participación de los ciudadanos en el caso fue sustancial. Para el momento de la audiencia final, aproximadamente 104 ciudadanos habían protestado ubicar la torre en el sitio propuesto. No se recibieron cartas apoyando la propuesta.

El *Plan General* apoya la protección de los vecindarios residenciales establecidos apoyando los desarrollos compatibles que pueden incluir usos no residenciales apropiados. La política de apoyo 3.9 apoya los usos no residenciales, cuando la escala y la intensidad de los usos es compatible con los usos adyacentes.

El Elemento 4 (Carácter de la Comunidad y Diseño), Política 3.7 requiere que, si es posible, las instalaciones de telecomunicaciones sean ubicadas, instaladas y mantenidas para minimizar los impactos visuales y conservar las vistas. Los impactos visuales son una consideración clave durante el proceso de revisión. La Política 4.6 promueve la coordinación de los esfuerzos del gobierno, urbanizadores privados y las compañías de servicios públicos para mejorar la apariencia de las estructuras y de los servicios públicos

de superficie. La Política 5 promueve la identidad del vecindario y el carácter visual. La Política de apoyo 5.3 apoya proyectos que reflejen sensibilidad con las condiciones del vecindario y del sitio. La Acción 5.5A es considerar incentivos para los suministradores de telecomunicaciones para instalar infraestructuras no solamente en nuevas áreas, sino también en vecindarios más antiguos para aumentar las oportunidades de que todos los ciudadanos tengan acceso a servicios de telecomunicaciones de alta tecnología. La Política 6 promueve la calidad en el diseño de todos los desarrollos. La política de apoyo 6.1 promueve un diseño sensible con el medio ambiente que proteja la integridad de los vecindarios existentes, complemente los usos del terreno adyacente y mejora la función general y la calidad visual de la calle, propiedades adyacentes y la comunidad.

El acceso de vehículos al sitio propuesto es a través de una apertura de 13 pies en la barda de perímetro del sitio del pozo, a lo largo de la parte frontal de la calle 25. Se propone un espacio de estacionamiento designado para el técnico de servicio. Tanto la calle 25 al sur del sitio como la Avenida 3, al este del sitio, son calles locales con unos anchos de servidumbre de paso de 60 pies.

El solicitante proporciona evidencia de que existe una brecha de cobertura de la cual se ocuparía la propuesta torre. Además el solicitante proporcionó un análisis de un sitio alternativo mostrando que había disponibles otros sitio para la instalación dentro de su circunferencia de investigación. Otros sitios disponibles incluyen propiedades de zonificación industrial en las que una separación de dos veces la altura de la torre podría ser conseguida. El solicitante declaró que ubicar la propuesta torre en otro sitio viable podría requerir que propusieran otra torre más alta. Como fue declarado por el personal, en la última audiencia pública, el *Código de Desarrollo Unificado* de la Ciudad de Tucson otorga preferencia a asentar las instalaciones de telecomunicaciones en zonas industriales.

La oposición pública a la instalación se enfocó en varios temas incluyendo la altura, ruido, seguridad, estética, valor de las propiedades y efectos en la salud de las emisiones RF. La Sección 704 de la Ley de Telecomunicaciones de 1996 prohíbe que las decisiones de ubicación de telecomunicaciones estén basadas en preocupaciones de que las emisiones de los sitios de telecomunicaciones puedan causar efectos indeseables en la salud. Las declaraciones de que las emisiones de la torre pueden causar efectos indeseables en la salud no son tomadas en consideración aquí.

Muchos vecinos declararon que la propuesta instalación de comunicaciones inalámbrica era demasiado alta y no compatible con las estructura circundantes, que son casi sin excepción edificios de una sola planta. A pesar de que hay vegetación en el sitio, la propuesta monopalma todavía sería visible desde las propiedades circundantes. Para darle un contexto a la propuesta monopalma, el personal de planificación recomendó que se plantaran palmeras vivas en el sitio. De todas formas, Tucson Water se opone a la plantación de palmeras debido a la posibilidad de la interferencia de las raíces con las operaciones del sitio del pozo. El solicitante propuso “plantar más palmeras artificiales para dar un contexto a la torre y crear un bosquecillo de palmeras artificiales. Los vecinos expresaron desaprobación a esta propuesta puesto que intensificaría la objeción que tienen a los árboles artificiales.

Por lo tanto, no hay una propuesta mitigación adecuada de la intrusión visual que se ocupe de las preocupaciones de los ciudadanos y de la Ciudad .

Varios residentes expresaron su preocupación de que la torre sería colocada demasiado cerca del Comedor Popular Casa María en el 325 Este de la Calle 25. Estas preocupaciones van desde asuntos de seguridad relativos a la posibilidad de la caída de la torre hasta opiniones de que la torre pueda ser una cosa que ofenda la vista. El solicitante declaró sobre la seguridad de las estructuras de la torres. También se reunieron con vecinos cerca del sitio propuesto para tratar de alternativas para mitigar la vista de la torre, incluyendo disfrazarla como un eucalipto .

Esta solicitud es procesada bajo el *Código de Desarrollo Unificado* de acuerdo con la Sección 1.7.4.A.1 del *UDC*, porque, a pesar de que fue sometida en el 2012, la solicitud no fue considerada completa y aceptada hasta después de la fecha de efectividad del *UDC*. Según el *Código de Desarrollo Unificado*, se permite un uso de comunicaciones en una zona C-1 como un usos de terreno de excepción especial, sujeto a los siguientes estándares específicos de usos de las Secciones 4.9.4.1.2, .3, y .7.

4.9.4.1.2 Plan de Comunicación del Proveedor. Todos los proveedores de comunicaciones inalámbricas deberá proporcionar un plan de sus instalaciones a la Ciudad antes de cualquier solicitud para la instalación de una torre o antena. El plan deberá cubrir toda la ciudad y dentro de tres millas fuera de los límites de la ciudad. El plan incluirá lo siguientes.

- a. Todas las torres y antenas existentes del proveedor, por sitio y tamaño y sus áreas de cobertura.
- b. Todas las áreas de servicio futuras anticipadas y los tipos de antenas y alturas deseadas por cada una de las áreas de servicio.
- c. Los varios tipos de antenas y torres usadas por el proveedor para proporcionar servicio y cuándo son usadas. Esto incluye dibujos proporcionando los tamaños y formas de las antenas y del equipo y materiales escritos describiendo su aplicación.
- d. La dirección de política del proveedor para la mitigación y/o reducción de las torres y antenas existentes y propuestas para evitar la proliferación negativa de tales instalaciones .
- e. La dirección de política del proveedor para la mitigación y/o reducción del impacto visual negativo creado por las torres y antenas existentes y propuestas, incluyendo cualquier propuesta para ocultar y disfrazar tales instalaciones diseñadas para ser arquitectónica y ambientalmente compatibles con sus entornos .
- f. La dirección de política del proveedor sobre la colocación de las antenas en sus propias instalaciones o en las de otros proveedores o en otras

estructuras que proporcionen la verticalidad requerida por las antenas. La política también deberá disponer que el proveedor no impondrá ningún requisito del dueño de una propiedad que prohíbe la colocación.

- g. Designación de un agente del proveedor que está autorizado a recibir comunicaciones y avisos de acuerdo con esta sección.

4.9.4.1.3 General. Lo siguiente será aplicable a todas las solicitudes de comunicaciones inalámbricas.

- a. No interferencia con la Seguridad Pública. Ningún receptor, transmisor de comunicaciones inalámbricas u otra instalación podrá interferir con las comunicaciones de policía, bomberos o seguridad pública de emergencia. El Director de Operaciones de la Ciudad está autorizado a determinar si un transmisor, receptor u otra instalación ha interferido con las comunicaciones de seguridad pública o si razonablemente se cree que sea una amenaza inminente a las comunicaciones de seguridad pública. Una vez hecha esa determinación, el Director de Operaciones notificará al Administrador de Zonificación y al proveedor responsable de esa instalación. El Administrador de Zonificación puede obtener una orden temporal de restricción del Juzgado Municipal con o sin aviso para imponer esta sección, siempre que se fije una audiencia dentro de los cinco días siguientes a la orden del Juzgado.
- b. Todas las solicitudes para torres / antenas serán revisadas por la División de Comunicaciones del Departamento de Operaciones de la Ciudad de Tucson y por cualquier otro departamento apropiado de seguridad pública para asegurar que la instalación propuesta de las torres / antenas no interferirá con ninguna comunicación u operación de seguridad pública de la Ciudad. Todas las solicitudes han de incluir una certificación por un ingeniero registrado o eléctrico de que cada una de las propuestas antenas o torres estará en conformidad con todos los estándares establecidos por la Agencia Federal de Protección del Medio Ambiente y por la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC) relativos a los posibles peligros de seguridad y de salud. La presentación de la información y la revisión de la solicitud por el Departamento de Operaciones serán de acuerdo con todos los estándares aplicables.
- c. Cualquier antena o torre por las cuales el uso es suspendido por seis meses o más será eliminada y la propiedad será restaurada a su condición previa a la colocación de la antena o torre, todo ello a cargo del proveedor. La Ciudad puede requerir garantías financieras para asegurar el cumplimiento de esta disposición.

- d. Ninguna nueva torre será permitida a menos de 400 pies de una designada Ruta Pintoresca o Ruta de Entrada; dentro de una Zona de Conservación Histórica (HPZ) o Zona de Recursos Ambientales (ERZ); o en un pico o cresta según están identificados en una Zona de Desarrollo en Laderas de Montañas (HDZ) excepto como sigue:
 - (1) Se permitirán torres y antenas de comunicaciones en un pico o cresta protegidos que fueron usados para tales instalaciones antes del 3 de marzo de 1997, siempre que cualesquiera nuevas antenas o torres no aumenten el área que ya está alterada y la colocación de cualesquiera torres nuevas en tales áreas es aprobada como una excepción especial de acuerdo con la Sección 3.5.3, Procedimiento Legislativo del Examinador de Zonificación.
 - (2) Se pueden permitir nuevas antenas de acuerdo con la Sección 4.9.4.1.4 y .5 si también cumplen con las finalidades y procedimiento de revisión de la zona sobrepuesta.
 - (3) Nuevas torres de comunicaciones pueden ser permitidas en Rutas de Entrada en circunstancias excepcionales, siempre que no haya alternativa y que la colocación esté aprobada de acuerdo con la Sección 3.5.3, Procedimiento Legislativo del Examinador de Zonificación.
- e. Las disposiciones dimensionales del Artículo 6 según son aplicables a las torres y antenas serán reemplazadas por las disposiciones de la Sección 4.9.4.1.5 y por las disposiciones de altura y separación de la Sección 4.9.4.1.5, .6, y .7.
- f. Todas las propuestas torres y antenas de comunicaciones inalámbricas estarán en cumplimiento con todas las regulaciones de la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC) incluyendo aquellas que protegen la salud pública y aquellas que protegen los distritos históricos.
- g. Requisitos de Presentación. La siguiente información tiene que ser presentada con cada solicitud para la instalación de una torre o antena.
 - (1) Un Plan de Comunicación del Proveedor actualizado, incluyendo cualquier cambio propuesto en las áreas de servicio, antenas, torres o dirección política.
 - (2) La propuesta ubicación de la antena / torre y la propuesta área de servicio.
 - (3) Una declaración de cumplimiento de los requisitos de la FCC y específicamente con las áreas indicadas en la Sección 3.5.4.20.C.6.
 - (4) Si la propuesta instalación supone una nueva torre, entonces la siguiente información es requerida.
 - (a) El área investigada para la propuesta ubicación.

- (b) Todas las actuales estructuras, edificios, torres, etc., de más de veinte (20) pies de altura ubicadas dentro del área investigada.
 - (c) Un informe de por qué la colocación dentro del área investigada no es una alternativa viable.
- (5) Cualquier requisito tecnológico o de ingeniería que afectaría o limitaría la ubicación, altura o construcción de la propuesta torre / antena deberá ser incluido en los informes.

4.9.4.1.3.7. Lo siguiente requiere la aprobación como una excepción especial de acuerdo con la Sección 3.4.4, *Procedimiento de Excepción Especial del Alcalde y Concejo*. El Alcalde y Concejo pueden enviar la solicitud a la Junta de Revisión de Diseño (DRB) para la revisión del diseño y recomendación.

a. Antena de comunicación inalámbrica, siempre que:

- (1) La torre o antena no estén permitidas por otras disposiciones de esta sección.
- (2) La nuevas torres requieren una mínima separación de una milla de cualquier torre existente, sea cual sea la propiedad, a menos que la documentación establezca que no existe ninguna alternativa práctica.
- (3) Se tomarán todas las medidas apropiadas para ocultar o disfrazar la torre y antena de la vista externa.
- (4) Se tomarán todas las medidas apropiadas para reducir la proliferación negativa de torres y antenas visibles por medio de la colocación de nuevas antenas en torres existentes con las instalaciones de otros proveedores que están ubicadas o planeadas para ser desarrolladas dentro de la propuesta área de servicio.
- (5) Se proporcionará aviso a todos los agentes designados, de acuerdo con la Sección 4.9.4.I.2.g, al menos 15 días antes de la fecha de la audiencia pública ante el Examinador de Zonificación.

El Departamento de Servicios de Planificación y Desarrollo reporta que la propuesta presentada cumple con los criterios de funcionamiento aplicables del Código de Desarrollo Uniforme sujeto a ciertas recomendaciones, incluyendo la plantación de palmeras vivas cercanas para crear un concepto de mini oasis. De todas formas, como se indica, Tucson Water se opone a esta recomendación. Además, la proximidad de la propuesta torre a residencias adyacentes produce un impacto visual negativo a las propiedades vecinas, especialmente si la monopalma no está rodeada por palmeras vivas. Además, el solicitante identificó una ubicación alternativa en una propiedad de zona industrial cerca del sitio de la propuesta torre que puede ser una ubicación más compatible para una instalación de comunicaciones inalámbricas. Como declaró el solicitante, este sitio está dentro de su “circunferencia de investigación” y está por lo tanto disponible como un posible sitio .

CONCLUSIÓN

La solicitud de excepción especial para una nueva monopalma de 70 pies de altura no está en total cumplimiento con la política aplicable y la intención del *Plan del Vecindario del Sur del Old Pueblo* y de los Estándares de Uso Específico del UDC. La solicitud de excepción especial es inapropiada en este momento y en esta ubicación concreta.

RECOMENDACIÓN

El Examinador de Zonificación recomienda la denegación de la excepción especial.

Atentamente,

Linus Kafka
Examinador de Zonificación

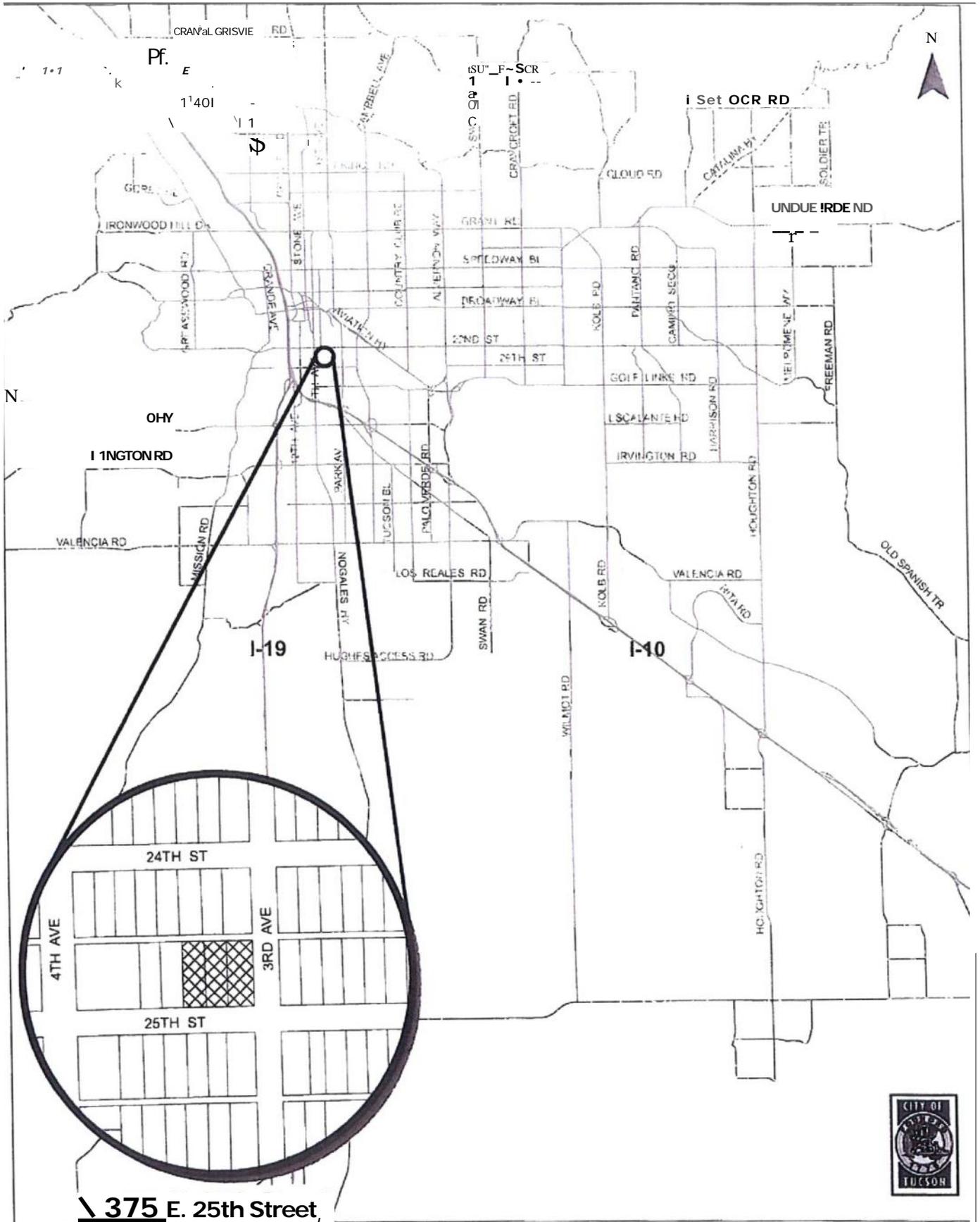
ANEXOS:

Mapa de Ubicación del Caso
Mapa del Caso de Rezonificación

cc:

Alcalde y Concejo de la Ciudad de Tucson

SE-13-14 AT&T - 25th Street





S _____ -13-14 AT 25th Street
2010 Aerial

