

ZONING CHANGE REVIEW SHEET

CASE: C14-2015-0104 – Lenox Oaks

P.C. DATE:

December 8, 2015

January 12, 2016

January 26, 2016

ADDRESS: Tracts 1&2: 444-456 Bastrop Hwy Southbound

Tract 3: 500 Bastrop Hwy Southbound

Tract 4: 434 Bastrop Hwy Southbound

Tract 5: 6705-6709 Ponca Street

DISTRICT AREA: 3

OWNER/APPLICANT: Tracts 1&2: 422 Bastrop Hwy, Ltd./Jimmy Nassour

Tract 3: 500 Bastrop Hwy, Ltd./Jimmy Nassour

Tract 4&5: Chase Equities, Inc./Jimmy Nassour

AGENT: Smith, Robertson, Elliott & Douglas, LLP/David Hartman

ZONING FROM: CS-NP, SF-3-NP, GO-NP, SF-2-NP
acres

TO: CS-MU-NP **AREA:** 23.091

SUMMARY STAFF RECOMMENDATION:

Recommend CS-CO-NP, CS-MU-CO-NP, LR-MU-CO-NP, GO-MU-CO-NP, MF-2-CO-NP

The property is located along the South bound frontage of Bastrop Highway/US Highway 183 within the Montopolis Neighborhood Planning Area. It extends southwestward into the neighborhood and is bounded on the northwest by Civitan Park, Allison Elementary and single family residences, the Burdett Prairie Cemetery and Montopolis Practice Fields to the southwest, City of Austin Watershed Protection lands to the south and southeast, and vacant commercially zoned property to the east. A portion of the property is included in the Airport Overlay (AO-3) which prohibits residential use.

The applicant is proposing to develop the tract with a mixture of retail fast-food restaurants and approximately 356 multi-family residential units. The residential units will be a mixture of 1 (258), 2 (88) & 3 (10) bedroom units. The staff recommendation is intended to allow a transition of intensity from Bastrop Highway/US Highway 183 into the neighborhood. Residential use will be prohibited within the AO-3 portion of the property along Bastrop Highway/US Highway 183.

To address Austin Transportation Department (ATD) connectivity comments, the applicant is offering to provide a 12 foot bike/pedestrian access path to connect future improvements planned for Hwy 183 to city owned watershed protection property which includes the Montopolis Tributary Trail Network adopted as part of the Urban Trail Plan. In addition, ATD is recommending right-of-way dedication for the extension of Ponca Street through the property roughly west to east.

The following uses will be prohibited and included in a conditional overlay along with other provisions below:

Adult-oriented businesses
Agricultural sales and services
Bail bonds
Building maintenance services
Campground
Construction sales and services
Drop-off Recycling Facility
Kennels
Laundry services
Pawn shop services
Residential treatment
Scrap/Salvage
Vehicle Storage

-Dedication of a 12' pedestrian/bicycle trail along the southern boundary to connect to the proposed future bikeway along HWY 183 to the east with the adjacent property owned by the City of Austin to enable connection with the proposed Montopolis Tributary trail to the south.

-Dedication of right-of-way for the extension of Ponca Street.

-Vegetative buffer along the north boundary adjacent to existing single family residences on Valdez Street.

-75' vegetative buffer along the south property line adjacent to the cemetery.

PLANNING COMMISSION RECOMMENDATION:

DECEMBER 8, 2015 – POSTPONED TO JANUARY 12, 2016 AT THE REQUEST OF THE MONTOPOLIS NEIGHBORHOOD ASSOCIATION.

JANUARY 12, 2016 – POSTPONED TO JANUARY 26, 2016 BY STAFF FOR TRANSPORTATION ISSUES.

JANUARY 26, 2016 – MOTION TO APPROVE STAFF RECOMMENDATION WITH ADDITIONAL CONDITIONS TO ZONE AREA SOUTH OF PONCA STREET EXTENSION TO MOBILE HOME RESIDENTIAL (MH) AND ENCOURAGE APPLICANT TO PROVIDE RELOCATION ASSISTANCE [F. Kazi, J. Vela 2nd] FAILED 3-5-1 F. KAZI, J. VELA, M. WILSON –FOR, S. OLIVER, N. ZARAGOZA, J. SHIEH, J. THOMPSON, A. DE HOYOS – AGAINST, T. NUCKOLS – ABSTAIN.

MOTION TO APPROVE STAFF RECOMMENDATION WITH ADDITIONAL CONDITIONS TO REQUIRE RELOCATION ASSISTANCE AND PERMANENT AFFORDABLE UNITS [J. SHIEH, J. VELA 2ND] FAILED 6-2-1 S. OLIVER, F. KAZI, J. VELA, J. SHIEH, M. WILSON, J. THOMPSON-FOR, N. ZARAGOSA, A. DE HOYOS – AGAINST, T. NUCKOLS – ABSTAIN.

THIS CASE IS FORWARDED TO COUNCIL WITH NO RECOMMENDATION DUE TO A LACK OF AN AFFIRMATIVE VOTE.

CITY COUNCIL ACTION:

MARCH 24, 2016 – POSTPONED TO APRIL 14, 2016 AT THE REQUEST OF CM RENTERIA.

APRIL 14, 2016 – POSTPONED TO MAY 12, 2016 AT THE REQUEST OF STAFF

MAY 12, 2016 – POSTPONED TO JUNE 16, 2016 AT THE REQUEST OF CM RENTERIA

JUNE 16, 2016. - POSTPONED TO AUGUST 11, 2016 AT THE REQUEST OF THE CACTUS ROSE TRAILER PARK NEIGHBORHOOD ASSOCIATION.

DEPARTMENT COMMENTS: Staff recommends an alternative to the requested zoning category. Instead of a blanket CS-MU-NP, staff prefers the current step-back approach from Bastrop Highway into the Montopolis Neighborhood with the addition of mixed-use and an increase in density from SF-2-to MF-2. The Airport Overlay (AO-3) prohibits residential use for much of the property fronting US Highway 183. The portion remaining CS-NP is within the Airport Overlay.

ISSUES:

This request requires a Neighborhood Plan Amendment (2015-0005.04). During the Neighborhood Plan Amendment public meeting residents of the existing mobile home community (Cactus Rose Mobile Home Park), who will be displaced with the redevelopment of these tracts, expressed concerns about their options for relocating, costs to move their homes, ability for their homes to withstand the move and their general treatment by the Cactus Rose operator. In response to these concerns, the applicant has proposed providing financial assistance for relocation to the residents.

Residents of the Montopolis neighborhood have concerns regarding new development taking access to Ponca street. City of Austin Transportation staff has requested that right-of-way be dedicated for the extension of Ponca street as well as a trail connection to the future bike lanes proposed in the TXDOT HWY 183 expansion. There are also discussions with AISD regarding traffic flow around Allison Elementary School. Currently, Ponca Street is one-way in front of the school (westbound).

During the Planning Commission hearing, Commissioners voiced concerns about the relocation proposal not being completed. There was considerable discussion and a motion to designate the area south of the proposed Ponca extension to MH providing a location for the Cactus Rose mobile homes. However that did not pass. There were also general concerns about ensuring long-term affordability in the project.

EXISTING ZONING AND LAND USES:

	ZONING	LAND USES
<i>Site</i>	CS-NP, SF-3-NP, GO-NP, SF-2-NP	Single family and mobile home
<i>North</i>	SF-3-NP	Vacant and parkland (Civitan Park)
<i>East</i>	CS, LI	Across HWY 183 - Retail (Callahan's), Gas Station and Undeveloped
<i>South</i>	CS-NP, SF-2-NP	Undeveloped and the Burdett Prairie Cemetary
<i>West</i>	SF-3-NP, SF-2	Single family and elementary school (Allison Elem)

NEIGHBORHOOD PLANNING AREA: Montopolis

TIA or NTA: TIA

WATERSHED: Suburban, Colorado River & Carson Creek Watersheds.

DESIRED DEVELOPMENT ZONE: Yes

CAPITOL VIEW CORRIDOR: No

HILL COUNTRY ROADWAY: No

NEIGHBORHOOD ORGANIZATIONS:

Montopolis Neighborhood Association
Montopolis Contact Team
Del Valle Community Coalition
East Austin Conservancy
El Concilio Mexican-American Neighborhoods
Friends of Austin Neighborhoods
Bike Austin
Austin Heritage Tree Foundation
Montopolis Community Alliance
Austin Neighborhood Council
Imperial Valley Neighborhood Association
Preservation Austin
Sierra Club
Real Estate Council of Austin
Vargas Neighborhood Association
Montopolis Tributary Trail Association
Montopolis Area Neighborhood Alliance
Vasquez Fields Neighborhood Association
Montopolis-Ponca Neighborhood Association
Carson Ridge Neighborhood Association
Southeast Austin Neighborhood Alliance
Friends of the Emma Barrientos MACC
Riverside Farms Road Neighborhood Association

SCHOOLS: Eastside Memorial HS, Martin MS, Allison Elementary and Del Valle HS, Ojeda MS, Smith Elementary. This property is bisected by Austin ISD and Del Valle ISD. Austin ISD allows outside district transfers.

CASE HISTORIES FOR THIS PROPERTY

NUMBER	REQUEST	PLANNING COMMISSION	CITY COUNCIL
C14-01-0060	Montopolis Neighborhood Plan SF-3, CS, SF-2 to CS-NP; SF-2, SF-3 to CS-NP; SF-2, SF-3 to GO-NP, SF-2 to SF-2-NP	SF-3-NP, CS-NP, GO-NP, SF-2-NP	SF-3-NP, CS-NP, GO-NP, SF-2-NP

CASE HISTORIES FOR SURROUNDING PROPERTIES

NUMBER	REQUEST	PLANNING COMMISSION	CITY COUNCIL
C14-2010-0138 526 & 626 Bastrop Hwy (McElhenney Tract)	CS-NP, GR-CO-NP & SF-2-NP to CS-NP	CS-NP	CS-NP

ABUTTING STREETS:

NAME	ROW	PAVEMENT	CLASSIFICATION
Bastrop HWY/HWY 183	325'-400'	62'	Major Arterial
Ponca Street	37'-40'	18'	Local

CITY COUNCIL DATE: August 11, 2016**ACTION:****ORDINANCE READINGS:** 1st

2nd

3rd

ORDINANCE NUMBER:**CASE MANAGER:** Andrew Moore**PHONE:** 512-974-7604**EMAIL:** andrew.moore@austintexas.gov**STAFF RECOMMENDATION****CS-CO-NP, CS-MU-CO-NP, LR-MU-CO-NP, GO-MU-CO-NP, MF-2-CO-NP**

Conditional Overlay to include the following prohibited uses:

Adult-Oriented Business
 Automotive – Washing/Sales/Services
 Bail Bonds
 Construction Sales/Services
 Drop-off Recycle Facility
 Equipment Repair Services
 Exterminating Services
 Maintenance and Services Facility
 Outdoor Entertainment
 Pawn Shops
 Pet Services
 Plant Nursery (conditional)
 Scrap/Salvage
 Service Station Repairs
 Vehicle Storage

-Dedication of a 12' pedestrian/bicycle trail along the southern boundary to connect to the proposed future bikeway along HWY 183 to the east with the adjacent property owned by the City of Austin to enable connection with the proposed Montopolis Tributary trail to the south.

- Dedication of right-of-way for the extension of Ponca Street.
- Vegetative buffer along the north boundary adjacent to existing single family residences on Valdez Street.
- 75' vegetative buffer along the south property line adjacent to the cemetery.

BASIS FOR RECOMMENDATION

Staff supports the addition of mixed use to the existing commercial districts because of the tracts' location along US Highway 183 and adjacent civic uses (parkland and elementary school) and a step down of intensity into the neighborhood. The proposed low density multi-family (MF-2) is suitable adjacent to single family residences.

EXISTING CONDITIONS

Site Characteristics

The 23 acre site consists of five tracts. Currently these tracts consist of a Mobile home/RV park, seven single family homes and two duplexes for a total of 50 units. Approximately half of the property is undeveloped. An Austin Energy easement containing transmission lines runs diagonally through the back half.

Montopolis Neighborhood Plan

Please see associated Neighborhood Plan Amendment Case (NPA-2015-0005.03).

NPZ Environmental Review - Mike McDougal 512-974-6380

1. The site is not located over the Edwards Aquifer Recharge Zone. The site is in the Carson Creek Watershed, which is classified as a Suburban Watershed and the site is in the Colorado River Watershed, which is classified as an Urban Watershed. The site is in the Desired Development Zone.

2. In the suburban watershed portion of the property, development or redevelopment on this site will be subject to the following impervious cover limits:

<i>Development Classification</i>	<i>% of Gross Site Area</i>	<i>% of Gross Site Area with Transfers</i>
Single-Family (minimum lot size 5750 sq. ft.)	50%	60%
Other Single-Family or Duplex	55%	60%
Multifamily	60%	70%
Commercial	80%	90%

Zoning district impervious cover limits apply in the urban watershed classification.

3. According to floodplain maps there is no floodplain within or adjacent to the project location.

4. Standard landscaping and tree protection will be required in accordance with LDC 25-2 and 25-8 for all development and/or redevelopment.

5. Trees will likely be impacted with a proposed development associated with this rezoning case. Please be aware that an approved rezoning status does not eliminate a proposed development's requirements to meet the intent of the tree ordinances. If further explanation or specificity is needed, please contact the City Arborist at 512-974-1876. At this time, site specific information is unavailable regarding other vegetation, areas of steep slope, or other environmental features such as bluffs, springs, canyon rimrock, caves, sinkholes, and wetlands.

6. At this time, no information has been provided as to whether this property has any preexisting approvals that preempt current water quality or Code requirements.

7. In the suburban watershed portion of the property, development or redevelopment requires water quality control with increased capture volume and control of the 2 year storm on site. In the urban watershed portion of the property, the site is required to provide on-site water quality controls (or payment in lieu of) for all development and/or redevelopment when 8,000 s.f. cumulative is exceeded and on site control for the two-year storm.

DSD Transportation Review – Amanda Couch – 512-974-2881

- TR1. If the requested zoning is recommended for this site, 25 feet of right-of-way should be dedicated from the centerline of Ponca St. in accordance with the Transportation Criteria Manual, in order to accommodate traffic anticipated to be generated by this site. LDC, 25-6-55; TCM, Tables 1-7, 1-12.
- TR2. Additional right-of-way maybe required at the time of subdivision and/or site plan for SH 183.
- TR3. A traffic impact analysis is required and has been received. Additional right-of-way, participation in roadway improvements, or limitations on development intensity may be recommended based on review of the TIA. [LDC, Sec. 25-6-142]. Comments will be provided in a separate memo.
- TR4. Nadia Barrera, Urban Trails, Public Works Department and Nathan Wilkes, Bicycle Program, Austin Transportation Department may provide additional comments regarding bicycle and pedestrian connectivity per the Council Resolution No. 20130620-056.
- TR5. According to the Austin 2009 Bicycle Plan Update approved by Austin City Council in June, 2009, a bicycle facility is not identified on SH 183 or Ponca St.
- TR6. Complete Streets review (Ord. # 2014-0612-119). The following recommendations are made as a condition on zoning:
 - a. Ponca St be extended and stubbed out to the opposing eastern property line. This will support future connectivity to the east.

- b. Provide a north/ south pedestrian and bike access easement to connect the proposed 183 Tollway Trail to the north and the Montopolis Tributary Trail Network to the south.

TR7. Existing Street Characteristics:

Name	ROW	Pavement	Classification	Sidewalks	Bike Route	Capital Metro (within ¼ mile)
State Highway 183	325' – 400'	126'	Freeway	Yes	Yes; Route # 417; wide shoulder	Yes
Ponca St.	37' – 40'	18' (stub-out dirt road)	Local	No	No	Yes

Water and Wastewater

The landowner intends to serve the site with City of Austin water and wastewater utilities. The landowner, at own expense, will be responsible for providing any water and wastewater utility improvements, offsite main extensions, utility relocations and or abandonments required by the land use. The water and wastewater utility plan must be reviewed and approved by the Austin Water Utility for compliance with City criteria and suitability for operation and maintenance. Depending on the development plans submitted, water and or wastewater service extension requests may be required. All water and wastewater construction must be inspected by the City of Austin. The landowner must pay the City inspection fee with the utility construction. The landowner must pay the tap and impact fee once the landowner makes an application for a City of Austin water and wastewater utility tap permit.

Storm Water Detention

At the time a final subdivision plat, subdivision construction plans, or site plan is submitted, the developer must demonstrate that the proposed development will not result in additional identifiable flooding of other property. Any increase in storm water runoff will be mitigated through on-site storm water detention ponds, or participation in the City of Austin Regional Storm water Management Program if available.

NPZ Site Plan Review - Rosemary Avila 512-974-2784




- SP1. Site plans will be required for any new development other than single-family or duplex residential.

- SP2. Any new development is subject to Subchapter E. Design Standards and Mixed Use. Additional comments will be made when the site plan is submitted.
- SP3. Any development which occurs in an SF-6 or less restrictive zoning district which is located 540-feet or less from property in an SF-5 or more restrictive zoning district will be subject to compatibility development regulations.
- SP4. The site is subject to compatibility standards. Along the west and south property lines, the following standards apply:
- No structure may be built within 25 feet of the property line.
 - No structure in excess of two stories or 30 feet in height may be constructed within 50 feet of the property line.
 - No structure in excess of three stories or 40 feet in height may be constructed within 100 feet of the property line.
 - No parking or driveways are allowed within 25 feet of the property line.
 - A landscape area at least 25 feet wide is required along the property line. In addition, a fence, berm, or dense vegetation must be provided to screen adjoining properties from views of parking, mechanical equipment, storage, and refuse collection.

Additional design regulations will be enforced at the time a site plan is submitted.

- SP5. This property is within both the Controlled Compatible Land Use Area and the Airport Overlay Zone, AO-3, defined by Chapter 241 of the Local Government Code. Airport hazards as defined in Federal Aviation Regulations Part 77, as adopted by the City in Section 25-13-23, are prohibited. Noise level reduction measures may be required for certain new structures. For more information, contact Joe Medici, Noise Abatement Officer at (512) 530-6652.



 SUBJECT TRACT
 PENDING CASE
 ZONING BOUNDARY

CASE#: C14-2015-0104

This product has been produced by CTM for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by the City of Austin regarding specific accuracy or completeness.





ZONING

ZONING CASE#: C14-2015-0104
 LOCATION: 434-500 Bastrop Hwy & 6705-6709 Ponca
 SUBJECT AREA: 23.09 ACRES
 MANAGER: Andrew Moore



N



1" = 400'



SUBJECT TRACT



ZONING BOUNDARY

This map has been produced by the Communications Technology Management Dept. on behalf of the Planning Development Review Dept. for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by the City of Austin regarding specific accuracy or completeness.

LENOX OAKS

AUSTIN, TX - ODEN HUGHES

VALDEZ STREET
(50' R.O.W.)

PONGA STREET
(50.5' R.O.W.)

VALDEZ STREET
(50' R.O.W.)

MF2-NP

LR-MU-NP

CS-MU-NP

GO-MU-NP

CS-NP

RETAIL/FOOD
3,500 S.F.

RETAIL
4,500 S.F.

RETAIL
4,000 S.F.

RETAIL
4,500 S.F.

FOOD
PAD SITE
4,000 S.F.

12' PEDESTRIAN TRAIL RESERVE

12' PEDESTRIAN TRAIL RESERVE

ACCESS TO
NEIGHBORING
PROPERTY



MEMORANDUM

TO: Andrew Moore, Case Manager

CC: Members of the Zoning and Platting Commission
Leslie Pollack, P.E., PTOE, HDR Engineering

FROM: Scott A. James, P.E., PTOE
Amanda Couch, DSD/Transportation Review

DATE: January 22, 2016

SUBJECT: Traffic Impact Analysis for Lenox Oaks (Nassour Tract)
Zoning Case No. C14-2015-0104

Section 25-6-113 of the Land Development Code requires that a traffic impact analysis be conducted for a project proposed with a zoning application if the project is anticipated to generate more than 2,000 daily trips. The project site is located in south central Austin, bounded by US Hwy 183 and Ponca Street. The anticipated build out year for this development is 2020.

Roadways

US Highway 183 near the vicinity of the site is a six lane divided major arterial roadway with a posted speed limit of 55 mph.

Thompson Lane is a two lane local street in the vicinity of the site with connection to US Hwy 183. The speed limit is 25 mph.

Montopolis Drive is a four lane major arterial roadway with a posted speed limit of 35 mph in the vicinity of its intersection with Ponca Street. Sidewalks are along both sides of Montopolis Drive approaching its intersection with Ponca Street.

Ponca Street is a local two lane street with a posted speed limit of 25 mph and a school zone speed limit of 20 mph in the immediate vicinity of Allison Elementary School. There are sidewalks provided along one side. Ponca Street operates as one-way between Vargas Road and Valdez Street in front of Allison Elementary School.

Vargas Road is a local two lane street with a posted speed limit of 25 mph and a school zone speed limit of 20 mph in the immediate vicinity of Allison Elementary School. There is on street parking and sidewalks along both sides of Vargas Street. The roadway is shown on the City of Austin Bicycle Map as "medium comfort."

Valdez Street and Felix Avenue are two lane local streets in the vicinity of the site. The posted speed limit is 25 mph.

Trip Generation and Traffic Analysis

Based on the ITE publication Trip Generation, 9th Edition, the 360 apartment dwelling units (land use code 220) proposed, in combination with the approximately 4500 square feet of fast food restaurant (land use code 934), and the approximately 10,000 SF of shopping center (land use 820) will generate an estimated 6,508 additional vehicle trips per day (vpd). Table 1 below provides the unadjusted trip generation for the apartments and retail development proposed.

Table 1 – Trip Generation (unadjusted)		
Land Use	Size	Trip Generation
Multi-family/Apartments	360 du	2305
Shopping Center	10,000 SF	1520
Fast food restaurant w/ drive-thru	4,500 SF	2233
Total trips		6058*

* This estimated number of trips is adjusted to 4,417 estimated daily trips after approved reductions and trip credits for existing development are taken into account.

Site traffic is expected to use US Highway 183, Montopolis Drive and West Vargas Road to access the site. The trip distribution percentages assign the majority of the generated trips to US Highway 183. Table 2 represents the expected distribution of the site generated trips:

Table 2 – Trip Distribution	
Street Name	Traffic Percentage
North US 183	43%
South US 183	44%
East Montopolis Drive	5%
West Montopolis Drive	5%
West Vargas Road	3%

Recommendations

1. Applicant is to dedicate and construct the extension of Ponca Street to stub out at the eastern property line to facilitate connectivity to the site and for future connection.
2. Applicant to provide complete sidewalk connection along both sides of Ponca Street for improved pedestrian access to and from the site, including ADA compliant ramps and crosswalks for intersections. Sidewalk improvements shall be built to City of Austin Standards. Exact locations and limits shall be determined at the time of site plan and shall be reviewed by the Austin Transportation Department.
3. Applicant to obtain approval from TxDOT for the proposed point of access along frontage of US 183.
4. Applicant to provide for a north/ south pedestrian and bicycle trail to connect the proposed 183 Tollway Trail to the north and the Montopolis Tributary Trail Network to the south. The trail shall be built to City of Austin standards and shall be recorded in a public access easement. Exact locations and dimensions shall be determined at the time of site plan and shall be reviewed by the Urban Trails Division.

5. A cost estimate for all of the recommended improvements must be sealed by a licensed professional engineer. This development will be required to mitigate all identified impact due to increased traffic accessing the site and the applicant must post its pro-rata share of the recommended improvements, unless the improvement is fully funded. A table identifying the participation of the applicant will be established in the final version of the TIA.
 6. Applicant to provide a revised TIA to incorporate the above recommendations.
 7. Development of this property should not vary from the approved uses, nor exceed the approved intensities and estimated traffic generation assumptions within the TIA document, including land uses, trip generation, trip distribution, traffic controls and other identified conditions.
-

If you have any questions or require additional information, please contact me (512) 974 - 2208.

Scott A. James, P.E., PTOE
Development Services Department
Land Use Review Division/ Transportation

EDUCATIONAL IMPACT STATEMENT

Prepared for the City of Austin

Austin Independent
School District



PROJECT NAME: **Lenox Oaks**

ADDRESS/LOCATION: 434-500 Bastrop Hwy., 6705 – 6709 Ponca St.

CASE #: C14-2015-0104

☐ NEW SINGLE FAMILY

☐ DEMOLITION OF MULTIFAMILY

☒ NEW MULTIFAMILY

☐ TAX CREDIT

SF UNITS: _____ STUDENTS PER UNIT ASSUMPTION
Elementary School: _____ Middle School: _____ High School: _____

MF UNITS: 356 STUDENTS PER UNIT ASSUMPTION
Elementary School: 0.124 Middle School: 0.035 High School: 0.071

IMPACT ON SCHOOLS

The proposed multifamily development is located within both Austin ISD and Del Valle ISD. This Educational Impact Statement reflects the total number of apartments (356) due to the proximity of the proposed development to Allison Elementary School and the District's policy to allow out-of district transfers into schools with availability.

The district-wide student yield factor (across all grade levels) is 0.23 per apartment. Using this district-wide average, the multifamily development is projected to add approximately 82 students across all grade levels to the projected student population. It is estimated that of the 82 students, 44 will be assigned to Allison Elementary School, 13 to Martin Middle School, and 25 at Eastside Memorial High School.

The percent of permanent capacity by enrollment for SY 2019-20, including the additional students projected with this development, would be within the target range of 75-115% for Allison (92%), assuming the mobility rates remain the same. The projected additional students at Martin MS and Eastside Memorial HS would help to offset the anticipated decline in student enrollment (due to demographic shifts in the area). This would result in a percent of permanent of permanent capacity by enrollment of 57% at Martin MS and 43% at Eastside Memorial HS for SY2019-20, assuming the mobility rates remain the same. All of these schools will be able to accommodate the projected additional student population from the proposed development.

TRANSPORTATION IMPACT

The transportation impact analysis is based on the number of multifamily units (116) located only within the Austin ISD because the district does not provide transportation for out-of district transfers. Based on 116 multifamily units, it is estimated that 14 students will be assigned to Allison ES, 4 to Martin MS, and 8 to Eastside Memorial HS. Allison ES is located within 2 miles of the proposed development; therefore students would not qualify for transportation unless a hazardous route condition was identified. Students within the proposed

EDUCATIONAL IMPACT STATEMENT

Prepared for the City of Austin

Austin Independent
School District



development attending Martin MS and Eastside Memorial HS will qualify for transportation due to the distance from the proposed development to the schools. Existing buses should be able to accommodate the additional students.

SAFETY IMPACT

There are no known safety impacts at this time.

Date Prepared: 10/12/15

Director's Signature: _____

Paul Turner

EDUCATIONAL IMPACT STATEMENT

Prepared for the City of Austin

Austin Independent
School District



DATA ANALYSIS WORKSHEET

ELEMENTARY SCHOOL: Allison	RATING: Met Standard
ADDRESS: 515 Vargas Rd.	PERMANENT CAPACITY: 486
% QUALIFIED FOR FREE/REDUCED LUNCH: 95.48%	MOBILITY RATE: -2.2%

POPULATION (without mobility rate)			
ELEMENTARY SCHOOL STUDENTS	2014-15 Population	5- Year Projected Population (without proposed development)	5-Year Projected Population (with proposed development)
Number	502	411	455
% of Permanent Capacity	103%	85%	94%

ENROLLMENT (with mobility rate)			
ELEMENTARY SCHOOL STUDENTS	2014-15 Enrollment	5- Year Projected Enrollment* (without proposed development)	5-Year Projected Enrollment* (with proposed development)
Number	491	402	446
% of Permanent Capacity	101%	83%	92%

MIDDLE SCHOOL: Martin	RATING: Improvement Required
ADDRESS: 1601 Haskell	PERMANENT CAPACITY: 804
% QUALIFIED FOR FREE/REDUCED LUNCH: 93.72%	MOBILITY RATE: -49.0%

POPULATION (without mobility rate)			
MIDDLE SCHOOL STUDENTS	2014-15 Population	5- Year Projected Population (without proposed development)	5-Year Projected Population (with proposed development)
Number	1,076	877	890
% of Permanent Capacity	134%	109%	111%

ENROLLMENT (with mobility rate)			
MIDDLE SCHOOL STUDENTS	2014-15 Enrollment	5- Year Projected Enrollment* (without proposed development)	5-Year Projected Enrollment* (with proposed development)
Number	549	447	460
% of Permanent Capacity	68%	56%	57%

EDUCATIONAL IMPACT STATEMENT

Prepared for the City of Austin

Austin Independent
School District



HIGH SCHOOL: Eastside Memorial	RATING: Improvement Required
ADDRESS: 1012 Arthur Stiles	PERMANENT CAPACITY: 1,156
% QUALIFIED FOR FREE/REDUCED LUNCH: 88.01%	MOBILITY RATE: -41.5%

POPULATION (without mobility rate)

HIGH SCHOOL STUDENTS	2014-15 Population	5- Year Projected Population (without proposed development)	5-Year Projected Population (with proposed development)
Number	1,088	810	835
% of Permanent Capacity	94%	70%	72%

ENROLLMENT (with mobility rate)

HIGH SCHOOL STUDENTS	2014-15 Enrollment	5- Year Projected Enrollment* (without proposed development)	5-Year Projected Enrollment* (with proposed development)
Number	636	473	498
% of Permanent Capacity	55%	41%	43%

*The 5-Year Projected Enrollment (with and without the proposed development) is an estimate calculated with the assumption that the stated mobility rates (transfers in and out of the school) remain the same over the 5-year period. These estimates are for the sole purpose of the Educational Impact Statement and should not be used for any other purposes.

Community Development Commission

Recommendation

Cactus Rose Mobile Home Park

June 14, 2016

The CDC recommends that City Council support the plan requested by residents at Cactus Rose mobile home park, to: a) remain on site, and that the developer accommodate them by constructing a new mobile home park there, and provide the residents with new or used mobile homes funded by the developer, and b) that City of Austin staff research suitable city-owned land where the residents can relocate as a whole community, to a new site within a 2.5-mile radius of the existing mobile home park, with funding for new or used trailers provided by the developer, and with the City providing the land as a Community Land Trust.

Gilbert Rivera, Chair

Community Development Commission



BOARD/COMMISSION RECOMMENDATION

HUMAN RIGHTS COMMISSION

Recommendation Number 20160627-5a: Impact of Gentrification on Human Rights

WHEREAS, the Austin Human Rights Commission advocates on behalf of human rights for all people in Austin; and

WHEREAS, the City of Austin seeks to promote a livable city principle and to protect all of its residents from unfair displacement; and

WHEREAS, the City of Austin has a history of discriminatory policies dating back to the 1928 City Council resolution establishing the “Negro District,” that lead to present day racial, social and income segregation of grave proportions;

WHEREAS, as a result of multiple factors, Austin has experienced skyrocketing cost of living thereby compromising not only quality of life, but a range of human rights;

WHEREAS, East Austin’s geographical nearness to downtown and neighborhood development has pushed communities, particularly communities of color, out under the effect of urban gentrification;

WHEREAS, this Commission recognizes that while East Austin has been severely affected, the negative impact of gentrification has been felt throughout the city in areas far South and North;

WHEREAS, the City of Austin suffers from a lack of affordable, public and private housing that aggravates the effects of gentrification;

WHEREAS, the effects of gentrification are seen in the changing demographics, with recent census showing an exodus of minority communities from the City;

WHEREAS, a widely publicized study has unambiguously shown that, while Austin ranks among the fastest growing cities in the nation, it is the only growing city in the country that has suffered a net loss in its African-American population¹;

WHEREAS, numerous national and international organizations, including the United Nations Office of the High Commissioner for Human Rights, have recognized that gentrification has a destructive impact on a spectrum of civil, cultural, economic, political and social fundamental rights enshrined in internationally recognized instruments; and

¹ Tang & Ren, 2014.

WHEREAS, unaffordable housing-cost disproportionately burdens vulnerable groups, including families with children, elderly, and disabled members;

NOW, THEREFORE, BE IT RESOLVED that the Austin Human Rights Commission recommends the Austin City Council to address the gentrification crisis affecting its residents as a matter affecting human rights, devote priority attention to tackle the effects of gentrification, conform all of its policies to minimize its effects, and to affirm gentrification as a human rights issue.

Date of Approval: June 27, 2016

Record of the vote: Motion by Commissioner Brown, second by Chair Davis, adopted 8-1; Commissioner Miller opposed, Commissioners Casas and Yang absent.

Attest: _____

Jonathan Babiah

TO: Mayor Steve Adler, Mayor Pro Tem Tovo and Council Members Houston, Garza, Renteria, Cortez, Kitchen, Zimmerman, Pool, Troxclair and Gallo

From: Montopolis Neighborhood Plan Contact Team- Susana Almanza, President

Date: February 8th, 2016

Subject: Opposition to ZONING CASE: C14-2015-01012015-005 & PLAN AMENDMENT CASE: NPA-2015-005.04. Property addresses: 6705, 6707, 6709 Ponca Street; 434 Bastrop Hwy SB; 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456 Bastrop Hwy SB; 500 Bastrop Hwy SB (23.091 acres)

The Montopolis Neighborhood Contact Team realizes that the Lenox Oak proposed project is more than just a zoning case. This is a major case of displacement and gentrification! This case is also an environmental justice case, because low-income and people of color will be displaced by high scale housing development. The commercial zoning characterizing this part of Montopolis was an environmental injustice. The area has been occupied since the 1970s by families. Their homes were allowed to exist in zoned Commercial Service and General Office instead of changing the zoning to Mobile Homes and/or single family zoning designation.

The Montopolis Neighborhood Plan Contact Team recommends that this zoning case be reviewed by the Environmental Board. The Contact Team is concerned with the environmental impact on the larger Montopolis community. This level of intensive land development would involve massive devegetation and the installation of large amounts of impervious cover on lots where the current impervious cover percentage is zero to 10%. This project would pose significant environmental burdens for the existing population, in terms of both air quality and the exacerbation of flooding, as well as other environmental concerns. Moreover, the existing stormwater infrastructure cannot accommodate the present, much less future levels of development. Montopolis has witness flooding during several rain storms. In October 2015, Vargas Road was shut down due to massive flooding.

We are also concerned about the impact on the Burditt Prairie cemetery. The new proposed development would be adjacent to Burditt Prairie cemetery.

The Montopolis community is concerned with the high volume traffic this development will bring to the small streets in Montopolis and the negative impact on Allison Elementary School. Traffic will exit through Ponca Street and/or Valdez and then all traffic to proceeds to Vargas Road or Montopolis Drive. These two street currently service the entire Montopolis community. Parents dropping off or picking up their children at Allison Elementary will have to deal with the high volume of traffic coming from the development of 356 apartment units and retail development. Also, there are no traffic signals on Vargas Road.

The Contact Team also recommends that this zoning case be reviewed by the Community Development Commission. Over 50 families will be displaced by this proposed project. The current site is home to some of the most affordable housing in the entire city of Austin. The current Lenox Oaks project offers zero percent of affordable housing.

The Montopolis Neighborhood Contact Team opposes the zoning change and changing the FLUM of our neighborhood plan. We want to keep our current single family zoning on this site. The contact Team opposes any loss of Single Family 2 & 3 zoning.

PUBLIC HEARING INFORMATION

This zoning/rezoning request will be reviewed and acted upon at two public hearings: before the Land Use Commission and the City Council. Although applicants and/or their agent(s) are expected to attend a public hearing, you are not required to attend. However, if you do attend, you have the opportunity to speak FOR or AGAINST the proposed development or change. You may also contact a neighborhood or environmental organization that has expressed an interest in an application affecting your neighborhood.

During its public hearing, the board or commission may postpone or continue an application's hearing to a later date, or may evaluate the City staff's recommendation and public input forwarding its own recommendation to the City Council. If the board or commission announces a specific date and time for a postponement or continuation that is not later than 60 days from the announcement, no further notice is required.

During its public hearing, the City Council may grant or deny a zoning request, or rezone the land to a less intensive zoning than requested but in no case will it grant a more intensive zoning.

However, in order to allow for mixed use development, the Council may add the MIXED USE (MU) COMBINING DISTRICT to certain commercial districts. The MU Combining District simply allows residential uses in addition to those uses already allowed in the seven commercial zoning districts. As a result, the MU Combining District allows the combination of office, retail, commercial, and residential uses within a single development.

For additional information on the City of Austin's land development process, visit our website:

www.austintexas.gov/planning.

Written comments must be submitted to the board or commission (or the contact person listed on the notice) before or at a public hearing. Your comments should include the board or commission's name, the scheduled date of the public hearing, and the Case Number and the contact person listed on the notice.

Case Number: C14-2015-0104

Contact: Andrew Moore, 512-974-7604

Public Hearing: March 24, 2016, City Council

Your Name (please print)

Robin Curle

☒ I am in favor
☐ I object

Your address(es) affected by this application

900 VASQUEZ AUSTIN TX 78741

Signature

Date

Daytime Telephone: 512-633-3011

Comments:

I am in favor of the zoning change. It is time for redevelopment of this AREA. A good example is the Mueller redevelopment and what it did for Austin.

If you use this form to comment, it may be returned to:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

RECEIVED
1/6/2015

PUBLIC HEARING INFORMATION

This zoning/rezoning request will be reviewed and acted upon at two public hearings: before the Land Use Commission and the City Council. Although applicants and/or their agent(s) are expected to attend a public hearing, you are not required to attend. However, if you do attend, you have the opportunity to speak FOR or AGAINST the proposed development or change. You may also contact a neighborhood or environmental organization that has expressed an interest in an application affecting your neighborhood.

During its public hearing, the board or commission may postpone or continue an application's hearing to a later date, or may evaluate the City staff's recommendation and public input forwarding its own recommendation to the City Council. If the board or commission announces a specific date and time for a postponement or continuation that is not later than 60 days from the announcement, no further notice is required.

During its public hearing, the City Council may grant or deny a zoning request, or rezone the land to a less intensive zoning than requested but in no case will it grant a more intensive zoning.

However, in order to allow for mixed use development, the Council may add the MIXED USE (MU) COMBINING DISTRICT to certain commercial districts. The MU Combining District simply allows residential uses in addition to those uses already allowed in the seven commercial zoning districts. As a result, the MU Combining District allows the combination of office, retail, commercial, and residential uses within a single development.

For additional information on the City of Austin's land development process, visit our website:

www.austintexas.gov/planning

Written comments must be submitted to the board or commission (or the contact person listed on the notice) before or at a public hearing. Your comments should include the board or commission's name, the scheduled date of the public hearing, and the Case Number and the contact person listed on the notice.

Case Number: C14-2015-0104

Contact: Andrew Moore, 512-974-7604

Public Hearing: Dec 8, 2015, Planning Commission

Your Name (please print)

To (Valle St + 7874

☐ I am in favor
☒ I object

Your address(es) affected by this application

Molt

Signature

Date

Daytime Telephone (512) 400-9445

Comments:

If you use this form to comment, it may be returned to:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / re zonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rézonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Número de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Regina Hervero

Su nombre (en letra de molde)

500 Kastro Hwy Apt. # 34

Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

No sabe escribir

Firma

Fecha

Daytime Telephone: No phone

Comments:

Disability

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos :
City of Austin
Planning & Zoning Department

Andrew Moore
P. O. Box 1088
Austin, TX 78767-8810

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o sus(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al supuesto desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005-04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2015, Planning Commission

Andrew Moore
Su nombre (en letra de molde)

000 0851505 1204 HCS
Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

Andrew Moore
Daytime Telephone: *512 696 4430* Firma Fecha

Comments:

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos :
City of Austin
Planning & Zoning Department

Andrew Moore
P. O. Box 1088
Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o sus(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 of Case Number: NPA-2015-0005-04

Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604

Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Ronnie Ramirez

Su nombre (en letra de molde)

Su domicilio(s) y/o estado(s) por esta solicitud

500 E BASTROP Hwy LOT 53

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Latet Long

Firma

Fecha

Daytime Telephone:

512 782 6134

Comments:

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos a:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al presupuesto desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Número de caso: C14-2015-0104 of Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Branden Banner
Su nombre (en letra de molde)

4416 BASTROB Hwy

Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

Branden Banner
Firma

12/20/15
Fecha

Daytime Telephone: 512-216-3423

Comments: Hi we've been at this
address for 3+ years our home.
our kids love it here and our
neighbors are great. I'm very sad
and disappointed that y'all are
trying to make us move. Just to
make condos to raise taxes for our
community.

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos :

City of Austin
Planning & Zoning Department
Andrew Moore
P. O. Box 1088
Austin, TX 78767-8810

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Número de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04

Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604

Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

FRANCISCO J. NUÑEZ
Su nombre (en letra de molde)

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

500 BASTROP AVE. #60
AUSTIN TX 78704

Firma

Daytime Telephone: 512-217-1371

Fecha

Comments:

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos a:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / re zonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, re zonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 of Case Number: NPA-2015-0005.04

Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604

Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Fidel Gonzalez
Su nombre (en letra de molde)

500 backdoor Hwy. #2 Austin TX 78741
Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

Fidel Gonzalez
Firma

12-20-15
Fecha

Daytime Telephone: *512 389-20-89*

Comments:

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos a:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04

Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604

Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Andrew Moore *Rebels*
Su nombre (en letra de molde)

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Su domicilio afectado(s) por esta solicitud

Andrew Moore *Rebels*
Firma

12-20-15
Fecha

Daytime Telephone: *512-822-9085*

Comments:

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04

Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604

Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Danny Zilve

Su nombre (en letra de molde)

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

500 BASTROT HWY

Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

lot 15

Firma

Fecha

Daytime Telephone: *—*

Comments:

*EVERONE IS COOL
AND ARE FOR EACH OTHER
AND I LOVE IT HERE*

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o sus(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al presupuesto desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es, pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO. *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Javier Gonzalez
Su nombre (en letra de molde)
500 BARSTAD Hwy #25

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

Erma
Daytime Telephone: (512) 806-5387

12-20-15
Fecha

Comments:

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos:

City of Austin
Planning & Zoning Department
Andrew Moore
P. O. Box 1088
Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 of Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

MARIA AMADA ALIJO DE MUÑOZ
Su nombre (en letra de molde) ☐ Estoy a favor ☒ Yo me opongo

520 Everset Hwy #166 Austin, TX 78744
Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

Maria Amada Alijo de Munoz 512.26.15
Firma Fecha

Daytime Telephone: 512-739-3204

Comments: Don't have someone else to move. No relocation to go.

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos:

City of Austin
Planning & Zoning Department
Andrew Moore
P. O. Box 1088
Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o sus(s) agente(s) se les requiera atender la audiencia pública, usted no está bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al presupuesto desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgará una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 of Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Su nombre (en letra de molde)

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

~~5206~~ 5206 STOP Hwy 15 Austin TX 78741
Firmada Fecha

Daytime Telephone: 512 499-2262 / 512 774-2087

Comments: Don't want to move. I've lived

here 6 yrs. It's the best place I've

lived ever. I've never been here is so

terrible. I

am 100%

1

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos a:

City of Austin
Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proyecto de desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Número de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Pública: Jan. 12, 2016, Planning Commission

EMRIQUE GOMEZ
Su nombre (en letra de molde)

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

500 Westrup Hwy

Firma

Dec. 20.2015

Fecha

Daytime Telephone: *512-743 2016*

Comments:

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos:

City of Austin
Planning & Zoning Department
Andrew Moore
P. O. Box 1088
Austin, TX 78767-8810

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al propuesto desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, reconfigurar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos en los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Isabel Molina Resendiz
Su nombre (en letra de molde)

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

444 HW 1835
Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

Isabel Molina Resendiz
Firma

Fecha

Daytime Telephone: *512-545-9573*

Comments: *No Max muchas presiones para aconsejar una vivienda.*

Me gustaría tener una respuesta que pueda ayudarnos para aconsejar un lugar donde estar con mi familia.

Si usted que tiene nosotros no tenemos como muchas personas que

que nosotros va a hacer Gracias.

Attn: Isabel Molina Resendiz

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos a:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

Case #: C14-2015-0104

Case #: NPA-2015-0005.04

Israel Molina Resendez

444 Hwy 183 S

512-545-2573

There are not many ways for me to find another home.

We need to have a response that can help us find a new place to live for me and my family.

This is about the haves and the have nots.

There are many people here who need help in finding a new home.

Thank You

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas; ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberían ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Sandra SOTO
Su nombre (en letra de molde)

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

Sandra SOTO
Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

Sandra SOTO
Firma

12-15-15
Fecha

Daytime Telephone: 512) 686 3809

Comments: Me Afecta Económicamente
Siendo que soy medra soltera
y no cuento con mucho dinero
para poder medirme.

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos :

City of Austin
Planning & Zoning Department
Andrew Moore
P. O. Box 1088
Austin, TX 78767-8810

Case #: C14-2015-0104

Case #: NPA-2015-0005.04

Sandra Soto

500 Bastrop Highway

512-696-3809

This case affects me economically as a single mother with not much money to be able to move.

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / rezonificación será repasada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o su(s) agente(s) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted también puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, rezonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgara una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para más información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintexas.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005.04
Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604
Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Lynethia Martinez
Su nombre (en letra de molde)

☐ Estoy a favor
☒ Yo me opongo

500 Bastrop Hwy #47
Su domicilio(s) afectado(s) por esta solicitud

Andrew Moore
Firma

12/16/15
Fecha

Daytime Telephone: *512-328-7606*

Comments: *Estoy totalmente opuesta*

a esta propuesta. Van a dejar a mi familia de leminos sin un hogar esto es lo unico que tenemos. Afecta la escuela de 5 de ellos. Todos estudian menos la bebe de 8 meses. Les pido por favor que no nos echen.

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos :

City of Austin
Planning & Zoning Department
Andrew Moore
P. O. Box 1088
Austin, TX 78767-8810

Cynthia Martinez
500 Bastrop Highway #47
512-328-7606

I am totally opposed to this case.

This case is going to leave my family (to include 6 children) without a place to live. This home is the only place we have to live. This also interrupts the education of the 5 of my school aged children; the baby is only 8 months old.

I ask you to please not take us from here.

INFORMACIÓN DE AUDIENCIA PÚBLICA

Esta petición de zonificación / re zonificación será repusada y acción será tomada de acuerdo a dos audiencias públicas: ante la Comisión de Usos Urbanos y el cabildo municipal. Aunque solicitantes y/o sus(es) agent(es) se les requiere atender la audiencia pública, usted no esta bajo requisito de atender. De todos modos, si usted atiende la audiencia pública, tendrá la oportunidad de hablar a FAVOR o EN CONTRA al proposito desarrollo urbano o cambio de zonificación. Usted tambien puede contactar a una organización de protección al medio ambiente u organización de vecinos que haya expresado interés en la aplicación teniendo implicaciones a su propiedad.

Durante la audiencia pública, la comisión podría postergar o continuar audiencia del caso en una fecha futura, o puede evaluar la recomendación de los oficiales municipales y las del público al mismo tiempo mandando su recomendación al cabildo municipal. Si la comisión anuncia una fecha y hora específica para postergar o continuar discusión, y no se extiende más de 60 días, no tendrá obligación de otra notificación pública.

El cabildo municipal, durante su audiencia pública, puede otorgar o negar una petición de zonificación, re zonificar el terreno a una clasificación de zonificación menos intensiva que lo que es pedida. En ningún caso se otorgará una clasificación de zonificación más intensiva de la petición.

Para otorgar un desarrollo de usos urbanos mixtos, el cabildo municipal puede agregar la designación USO MIXTO (MU) DISTRITO COMBINADO, *Mixed-use (MU) Combining District*, a ciertos usos urbanos de comercio. La designación MU- Distrito Combinado simplemente permite usos urbanos residenciales en adición a los usos ya permitidos el los siete distritos con zonificación para comercio. Como resultado, la designación MU- Distrito Combinado, otorga la combinación de oficinas, comercio, y usos urbanos residenciales en el mismo sitio.

Para mas información acerca del proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Austin, por favor visite nuestra página de la Internet: www.austintx.gov/planning.

Comentarios escritos deberán ser sometidos a la comisión (o a la persona designada en la noticia oficial) antes o durante la audiencia pública. Sus comentarios deben incluir el nombre de la comisión, la fecha de la audiencia pública, y el número de caso de la persona designada en la noticia oficial.

Numero de caso: C14-2015-0104 Case Number: NPA-2015-0005-04

Persona designada: Andrew Moore, 512-974-7604

Audiencia Publica: Jan. 12, 2016, Planning Commission

Saúl Madero

Su nombre (en letra de molde)

500 Mastrop Hwy Lot # 51

Su domicilio(s) y/o correo(s) por esta solicitud

[Signature] Firma

Fecha

Daytime Telephone: *512 389 8462*

Dec 20 2015

Comments:

Si ustedes pasan este cambio de zona van a perjudicar como a 50 familias familias como a mas de 200 a 300 personas y no van hacer fácil de relocalar a todas en poco tiempo.

Si usted usa esta forma para proveer comentarios, puede retornarlos:

City of Austin

Planning & Zoning Department

Andrew Moore

P. O. Box 1088

Austin, TX 78767-8810

Case #: C14-2015-0104

Case #: NPA-2015-0005.04

Saul Madero

500 Bastrop Highway #51

512-589-8962

If you pass this change of zoning, you will be affecting about 50 families.

Families that equal to about 200 – 300 people.

Will these families be helped in the relocating process in such a short amount of time?

TO: Mayor Steve Adler, Mayor Pro Tem Tovo and Council Members Houston, Garza, Renteria, Cortez, Kitchen, Zimmerman, Pool, Troxclair and Gallo. Andrew Moore, Neighborhood Planning Department

From: Larch Terrace Neighborhood Association- Librado Almanza, President

Date: February 8th, 2016

Subject: Opposition to ZONING CASE: C14-2015-01012015-005 & PLAN AMENDMENT CASE: NPA-2015-005.04. Property addresses: 6705, 6707, 6709 Ponca Street; 434 Bastrop Hwy SB; 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456 Bastrop Hwy SB; 500 Bastrop Hwy SB (23.091 acres)

The Larch Terrace Neighborhood Association opposes the Zoning and FLUM change for the Lenox Oaks Project, Case number C14-2015-01012015 and Neighborhood Plan Amendment 2015-005.04.

This zoning and FLUM request will negatively impact the Montopolis community and doesn't adhere to our Montopolis Neighborhood Plan adoption.

1. We oppose the loss of some of the most affordable housing in all of Austin. We oppose the gentrification and displacement of low-income and people of color from the Montopolis community. The Lenox Oaks Project offers no housing affordability. Over 50 families will be displaced by this zoning and FLUM request. We support keeping families together and in a community they love and call home.
2. We are concerned with the environmental impact on the larger Montopolis community. This level of intensive land development would involve massive devegetation and the installation of large amounts of impervious cover on lots where the current impervious cover percentage is zero to 10%. This project would pose significant environmental burdens for the existing population, in terms of both air quality and the exacerbation of flooding, as well as other environmental concerns. Moreover, the existing stormwater infrastructure cannot accommodate the present, much less future levels of development. Montopolis has witness flooding during several rain storms. In October 2015, Vargas Road was shut down due to massive flooding.
3. We are concerned with the high volume traffic this development will bring to the small streets in Montopolis and the negative impact on Allison Elementary School. Traffic will exit through Ponca Street and/or Valdez and then all traffic proceeds to Vargas Road or Montopolis Drive. These two street currently service the entire Montopolis community. Parents dropping off or picking up their children at Allison Elementary will have to deal with the high volume of traffic coming from the development of 356 apartment units and retail development. Also, there are no traffic signals on Vargas Road.

We ask that the City Council to support the residents at Cactus Rose Trailer Park. Please don't displace the families. Please oppose the zoning change and NPA.

TO: Mayor Steve Adler, Mayor Pro Tem Tovo and Council Members Houston, Garza, Renteria, Cortez, Kitchen, Zimmerman, Pool, Troxclair and Gallo. Andrew Moore, Neighborhood Planning Department

From: Vargas Neighborhood Association- Corazon Renteria, President

Date: February 9th, 2016

Subject: Opposition to ZONING CASE: C14-2015-01012015-005 & PLAN AMENDMENT CASE: NPA-2015-005.04. Property addresses: 6705, 6707, 6709 Ponca Street; 434 Bastrop Hwy SB; 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456 Bastrop Hwy SB; 500 Bastrop Hwy SB (23.091 acres)

The Vargas Neighborhood Association opposes the Zoning and FLUM change for the Lenox Oaks Project, Case number C14-2015-01012015 and Neighborhood Plan Amendment 2015-005.04.

This zoning and FLUM request will negatively impact the Montopolis community and doesn't adhere to our Montopolis Neighborhood Plan adoption.

1. We oppose the loss of some of the most affordable housing in all of Austin. We oppose the gentrification and displacement of low-income and people of color from the Montopolis community. The Lenox Oaks Project offers no housing affordability. Over 50 families will be displaced by this zoning and FLUM request. We support keeping families together and in a community they love and call home.
2. We are concerned with the environmental impact on the larger Montopolis community. This level of intensive land development would involve massive devegetation and the installation of large amounts of impervious cover on lots where the current impervious cover percentage is zero to 10%. This project would pose significant environmental burdens for the existing population, in terms of both air quality and the exacerbation of flooding, as well as other environmental concerns. Moreover, the existing stormwater infrastructure cannot accommodate the present, much less future levels of development. Montopolis has witness flooding during several rain storms. In October 2015, Vargas Road was shut down due to massive flooding.
3. We are concerned with the high volume traffic this development will bring to the small streets in Montopolis and the negative impact on Allison Elementary School. Traffic will exit through Ponca Street and/or Valdez and then all traffic proceeds to Vargas Road or Montopolis Drive. These two street currently service the entire Montopolis community. Parents dropping off or picking up their children at Allison Elementary will have to deal with the high volume of traffic coming from the development of 356 apartment units and retail development. Also, there are no traffic signals on Vargas Road.

We ask that the City Council to support the residents at Cactus Rose Trailer Park. Please don't displace the families. Please oppose the zoning change and NPA.

July 18, 2016

Will the Austin City Council support the plans offered by the residents of the Cactus Rose Trailer Park, those most impacted? Or will the Austin City Council continue to displace the poor, the working poor and communities of color? Will the Austin City Council **let the developers control** the outcome of the poor, the working poor and communities of color? **The City Council should deny the rezoning of the Cactus Rose site requested by the developer, unless the developer honors the Cactus Rose residents' plan.**

The Montopolis Neighborhood Contact Team and Cactus Rose Trailer Park Neighborhood Association realizes that the Lenox Oak Project (C14-2015-0104- 500 Bastrop Hwy) is more than just a zoning case. This is a major case of displacement and gentrification. The area has been home to families since the 1970s. This could become the largest case of displacement of home owners in the City of Austin without the use of eminent domain.

On May 22nd, 2016 the residents of the Cactus Rose Trailer Park Neighborhood Association responded to the developers second offer by submitting their Plans. The number one plan states that the developer should set aside a few acres of the 23-acre tract for the development of a new Cactus Rose Trailer Park and for developers to provide new or used trailers for the current residents (year 2006 & above models). Plan number two is for the City of Austin to provide land at 7201 Levander Loop and for the developer to provide new or used trailers for current residents (see attached Plans).

On June 27th, 2016 the City of Austin's Human Rights Commission passed Recommendation Number 20160627-5a: Impact of Gentrification on Human Rights. The last paragraph reads as follows: "NOW THEREFORE, BE IT RESOLVED that the Austin Human Rights Commission recommends the Austin City Council to address the gentrification crisis affecting its residents as a matter affecting human rights, devote priority attention to tackle the effects of gentrification, conform all of its policies to minimize its effects, and to affirm gentrification as a human rights issue." (see attached HR recommendation)

On July 12th, 2016 the Community Development Commission passed recommendation 20160712-05b. The first paragraph reads as follows: "The CDC recommends that City Council pursue emergency rezoning of the Levander Loop (also known as Gardner Road) site, designate it as a site for the relocation of Cactus Rose Mobile Home Park residents, and expedite the development of the site for those residents. The CDC further recommends that City Council deny the rezoning of the Cactus Rose site requested by the developer, unless the developer honors the Cactus Rose residents' plan to:" (see attached CDC Recommendation).

The developer has made a recommendation to relocate the entire Cactus Rose Trailer Park to 6101 Ross Road, Del Valle, Texas or to scatter the residents to eleven (11) different trailer parks (see attached letter regarding 6101 Ross Road). Only two of the eleven current trailer parks and the new proposed trailer park at 6101 Ross Road offer the current price that residents are paying.

Will the Austin City Council support the plans offered by the residents of the Cactus Rose Trailer Park, those most impacted? Or will the Austin City Council continue to displace the poor, the working poor and communities of color? **Will the Austin City Council let the developers control the outcome of the poor, the working poor and communities of color? The City Council should deny the rezoning of the Cactus Rose site requested by the developer, unless the developer honors the Cactus Rose residents' plan.**

Susana Almanza, President Montopolis Neighborhood Contact Team – poder.austin@gmail.com
Saul Madero, President Cactus Rose Neighborhood Association – maderosaul68@gmail.com

May 22, 2016

Cactus Rose Trailer Park Plans

The Montopolis Neighborhood Contact Team and Cactus Rose Trailer Park Neighborhood Association realizes that the Lenox Oak Project (C14-2015-0104) is more than just a zoning case. This is a major case of displacement and gentrification. The area has been home to families since the 1970s. This could become the largest case of displacement of home owners in the City of Austin without the use of eminent domain. This case is also an environmental justice case, because low-income and people of color will be displaced by high scale housing and retail development. The commercial zoning characterizing this part of Montopolis was an environmental injustice. Their homes were allowed to exist in zoned Commercial Service and General Office instead of zoning that match their use such as, zoning of Mobile Homes and/or single family zoning designation.

We offer two (2) alternative plans to reach a win win situation for the residents of Cactus Rose Trailer Park and new developers (Oden & Hughes) of the property.

1. Mobile Home Owners, Recreational Vehicles and Renters

Developers should provide land within the 23.091 acres to construct a new trailer park. Select a non-profit entity to manage trailer park. Developers provide new or used trailers (2006 & above) for residents. Developers should provide trailers for present home owners and owners of recreational vehicles at no additional cost. City of Austin should provide funding for infrastructure of new trailer park. Additional trailers should be made available for residents that are renters.

Mobile home owners and recreation vehicle owners and renters will continue to pay rent for lot space at new developed trailer park.

Appropriate move out time should be provided for the construction of the new trailer park.

2. Mobile Home Owners, Recreational Vehicles and Renters

City should provide land at the City of Austin's Lavender Loop site or another City of Austin owned land in the Govalle/Johnston Terrace Plan Area to construct a new trailer park. Select a non-profit entity to manage the trailer park. Developer should provide new or used trailers (2006 & above) for residents. Trailers should be provided for present home owners and owners of recreational vehicles at no additional cost. Additional trailers should be made available for residents that are renters.

Mobile home owners and recreation vehicle owners and renters will continue to pay rent lot space.

Appropriate move out time should be provided for the construction of the new trailer park.

Saul Madero, President, Cactus Rose Trailer Park Neighborhood Association
Susana Almanza, President Montopolis Neighborhood Plan Contact Team



**The Montopolis Community Alliance a neighborhood association
December 1, 2015**

To All Interested Parties,

The purpose of this letter is to notify any interested party that the majority of the members of the Montopolis Community Allinace are in full support of the:

- 1) Zoning change requested for Zoning Case C14-2015-0104**
- 2) FLUM change NPA-2015-005.4_BWFLUM**

If you have any additional comments are questions ; please feel free to contact us.

**Thank you for your consideration,
del**

**Delwin Goss
President
Montopolis Community Alliance
6410 Ponca Street
Austin, Texas 78741
512-389-2133 home
512-507-7615 cell
delwingoss@aol.com**

**Delwin Goss Chairman
Montopolis Community Alliance
6410 Ponca St
Austin, Texas 78741
512-389-2133 home/FAX
512-507-7615 cell
delwingoss@aol.com**