



Propósito:

Una de las prioridades de la Ciudad de Bozeman es establecer modelos de estatutos de asociaciones de propietarios (HOAs*) que promuevan políticas centradas en la sostenibilidad, mejoren la calidad de vida de sus ciudadanos y realcen el entorno natural que nos rodea. Estas políticas incluyen la conservación del agua, conectividad con el vecindario y la comunidad, uso de unidades de vivienda accesorias, disponibilidad de servicios asequibles de guardería, implementación de zonas verdes resistentes a la sequía, compostaje, sistemas locales de alimentación, reciclaje y eficiencia energética.

El resultado de este esfuerzo es una redacción preliminar que puede leerse e incluirse en estatutos nuevos o existentes. Dicha redacción viene informada por comentarios del público e inspirada por los objetivos comunitarios y el respaldo de la Comisión Municipal.

Los estatutos de las asociaciones de propietarios (HOA) son acuerdos formales entre privados y, como tales, la Ciudad no tutela su cumplimiento ni exige a las asociaciones de propietarios (HOA/POA) que adopten la redacción del modelo. La Ciudad de Bozeman no se involucra en la gobernanza de los estatutos de las asociaciones de propietarios (HOA/POA).

La redacción preliminar se adopta a modo de política. Si la junta directiva de una HOA/POA desea adoptar alguno de estos estatutos modelo, podrá modificar su redacción según considere necesario, siempre que cumpla con el objetivo de la política.

* Al final del documento se relacionan definiciones de algunos términos seleccionados.

Pactos relativos a la conservación del agua

1. Césped: La instalación de césped de alto consumo de agua no es obligatoria y debería limitarse a áreas utilizadas para ocio activo y pasivo, a veces denominadas césped funcional*. Se desaconseja la instalación de césped de alto consumo de agua en todas las franjas de bulevares.

2. Jardines de Lluvia: Se permite y recomienda la instalación de jardines de lluvia* dentro de las zonas verdes.

3. Plantas resistentes a la sequía/nativas: Se permite la instalación de plantas resistentes a la sequía/nativas, incluyendo plantas perennes, arbustos y mezclas de semillas resistentes a la sequía/nativas, en todas las áreas del jardín, incluyendo el jardín delantero, trasero y la franja del bulevar. Las plantas resistentes a la sequía/nativas son aquellas que crecen en el entorno semiárido de Bozeman y están enumeradas con un factor de planta de 0.3 o menos en la Lista de Plantas de la Ciudad de Bozeman.

4. Mantenimiento del Paisaje: Los requisitos de mantenimiento de zonas verdes y estándares estéticos que requieren el uso de irrigación suplementaria no se aplican durante la declaración de sequía de la Ciudad de Bozeman. Se exige a los residentes cumplir con las restricciones de riego al aire libre de la Ciudad de Bozeman, especialmente aquellas asociadas con una declaración de sequía.

5. Zonas verdes: Como parte del plan de zonas verdes, los requisitos para árboles del bulevar y el zonas verdes con uso del agua eficiente serán según los requeridos por la Ciudad de Bozeman. Se recomienda el uso de planes de zonas verdes que prioricen la conservación del agua. Cumplimiento del Código Municipal de Bozeman: Las zonas verdes y su riego deberán cumplir con el Código de Desarrollo Unificado y el Código de Servicios Públicos de la Ciudad de Bozeman.

Pactos modelo sobre guarderías

Guarderías con licencia: Se permitirá en todos los lotes una guardería familiar diurna con licencia, según se define en el Código Anotado de Montana 52-2-703 (6), y/o una guardería grupal diurna, según se define en el Código Anotado de Montana 52-2-703 (7).

Pactos modelo sobre conectividad en el vecindario y la comunidad

- 1. Aceras:** Todos los lotes deben tener aceras construidas dentro de un año desde la adquisición de la propiedad.
- 2. Basureros:** No se permite colocar basureros en los carriles de bicicletas marcados. Si es necesario colocar basureros en los carriles de bicicletas, solo pueden estar en la calle durante el horario establecido.
- 3. Despeje de nieve en las aceras del vecindario:** Todos los residentes deben cumplir con los estándares de despeje de nieve del Código Municipal de Bozeman; si no lo pueden cumplir, la HOA/POA se reserva el derecho de contratar servicios de despeje de nieve.

Pactos sobre sostenibilidad

- 1. Eficiencia energética:** Se permiten mejoras energéticas en el hogar, como la instalación de sistemas de energía solar, energía geotérmica y tecnologías eficientes de uso de energía, como bombas de calor.
- 2. Sistemas de energía solar:** Se permiten paneles solares en todas las estructuras del techo, de acuerdo con los códigos de la Ciudad de Bozeman y códigos de construcción. Los colectores solares deben integrarse en el diseño general del techo y se colocarán al ras de la pendiente del techo o pared del edificio. Los paneles solares están permitidos en todos los lados del techo y pueden ser visibles desde la vista pública.
- 4. Bombas de calor exteriores:** Las unidades de bombas de calor exteriores están permitidas en cualquier lado de un edificio si cumplen con los códigos de construcción de la Ciudad de Bozeman. Las unidades exteriores no deben obstruir el acceso al estacionamiento o a las vías peatonales. Cuando sea posible, coloque cualquier unidad mecánica exterior lejos de las ventanas y puertas de las casas vecinas.
- 5. Tendedores:** La instalación y uso de tendedores para el secado de ropa y textiles están permitidos en todos los terrenos. Cuando sea posible, deberán colocarse de manera que minimice su visibilidad desde propiedades vecinas y la calle.

6. Materiales de construcción sostenibles: Los materiales de construcción utilizados en las modificaciones deben ser de calidad similar o superior a las mejoras originales. La sostenibilidad y durabilidad de los materiales deben tenerse en cuenta durante el proceso de selección de materiales y, cuando sea aplicable, deben incluirse en la propuesta remitida al Comité de Revisión Arquitectónica. Los materiales sostenibles son materiales de construcción producidos, obtenidos y/o utilizados de una manera que minimiza su impacto negativo en el medio ambiente. Las características de los materiales sostenibles pueden incluir:

- *Bajo contenido de carbono incorporado:* Los materiales se fabrican, obtienen y transportan mediante métodos que minimizan el consumo de energía, uso de agua, generación de residuos y emisiones de gases de efecto invernadero, reduciendo así su huella de carbono total desde la producción hasta la instalación.
- *De origen local:* Los materiales producidos localmente reducen las emisiones de carbono asociadas al transporte a larga distancia.
- *Eficiencia energética:* Materiales que pueden mejorar la eficiencia energética de los edificios.
- *Duradero:* Materiales de alto rendimiento que pueden resistir tensiones ambientales, reduciendo la necesidad de recambios frecuentes y disminuyendo el impacto ambiental durante su ciclo de vida.
- *De origen responsable:* Materiales cosechados, extraídos y/o producidos mediante prácticas que promueven beneficios ambientales, sociales y económicos positivos.

7. Iluminación conforme al Dark-Sky: Todos los accesorios de iluminación exterior deben ser de tecnología LED y cumplir con las normas Dark-Sky establecidas por la Asociación Internacional Dark-Sky (IDA) y las normas de iluminación de la Ciudad de Bozeman. Los accesorios de iluminación exterior no deben interferir en el uso o disfrute de propiedades adyacentes.

8. Gallinas urbanas: Se permite la crianza de gallinas en todos los terrenos, siempre que cumplan con la normativa de la Ciudad de Bozeman.

9. Jardines: Se permite tener huertos en todas las áreas ajardinadas, incluyendo jardines frontales, siempre que no obstaculicen o invadan la vía pública ni obstruyan el estacionamiento o acceso a vías peatonales.

10. Invernaderos y cobertizos de jardín: Se permiten los invernaderos y cobertizos de jardín en todos los terrenos, siempre que cumplan con la normativa de zonificación y conexas de la Ciudad de Bozeman.

11. Puesto de venta de productos agrícolas: Los puestos de venta de productos agrícolas son mesas, áreas, estructuras o quioscos auxiliares para la venta de cultivos, productos y/o artículos no alimentarios como cultivos ornamentales (por ejemplo, flores). Están permitidos en todos los terrenos siempre que cumplan con la normativa de la Ciudad de Bozeman.

Unidades de vivienda accesorias

1. Edificaciones accesorias:*Las Unidades de vivienda accesorias (ADUs) están permitidas en todos los terrenos, siempre que cumplan con la normativa de zonificación y conexas de la Ciudad de Bozeman. Nada en los presentes estatutos podrá interpretarse de forma que prohíba

a un propietario instalar o mantener una Unidad de vivienda accesoria (ADU), según la definición de la Ciudad y lo establecido por la normativa de zonificación de la Ciudad.

2. Requisitos mínimos de terreno: Los terrenos podrán ser de cualquier tamaño que cumpla con los requisitos mínimos del código municipal de la Ciudad de Bozeman. Las parcelas pueden contener más de una vivienda, siempre y cuando todas las ellas cumplan con la normativa de zonificación, construcción, códigos y normativa municipal pertinente.

Número permitido de unidades por lote.

1. Las parcelas pueden contener más de una vivienda, siempre y cuando todas ellas cumplan con la normativa de zonificación, construcción, códigos y normativa municipal pertinente.

Modelo de pactos sobre residuos sólidos

1. Contenedores de Residuos: Los contenedores de basura, reciclaje y compostaje pueden almacenarse dentro del garaje o en un espacio al aire libre ubicado en el lateral o la parte trasera de la vivienda.

El almacenamiento al aire libre debe estar cercado con materiales que cumplan con los requisitos de cercas y revestimientos de la Asociación de Propietarios (HOA, por sus siglas en inglés). El almacenamiento al aire libre de contenedores para viviendas ubicadas en las Zonas con Osos al norte y al sur deberá [utilizar tecnología de contenedores a prueba de osos](#).

2. Incineración de residuos: No se permite el uso de incineradoras ni la eliminación de basura mediante la quema.

3. Acumulación de residuos: La Asociación de Propietarios (HOA) podrá eliminar las acumulaciones de basura y residuos a expensas del propietario cuando éste no atienda los requerimientos.

4. Reciclaje y compostaje: Se recomienda la práctica adecuada de reciclaje y compostaje, según lo establecido por la División de residuos sólidos de la Ciudad de Bozeman.

***Definiciones/Descripciones Generales:**

Unidad de vivienda accesoria (ADU, por sus siglas en inglés) - Una Unidad de vivienda accesoria es un término legal y reglamentario para una casa o apartamento secundario, ya sea adjunto o separado, que comparte lote con una vivienda principal de mayor tamaño. La unidad no podrá comprarse o venderse por separado, y a menudo se utilizan para generar ingresos adicionales mediante el alquiler o para alojar a familiares.

HOA/Asociación de propietarios: Una asociación de propietarios (HOA, por sus siglas en inglés) es una organización que se instaura en una subdivisión, comunidad planificada o edificio de condominios que establece y hace cumplir reglas para las propiedades y residentes. Quienes

adquieren propiedades dentro del ámbito de competencia de una HOA automáticamente se convierten en miembros de la misma y quedan obligados a pagar cuotas, conocidas como cuotas de la HOA.

POA/Asociación de propietarios de inmuebles: Una asociación de propietarios de inmuebles (POA, por sus siglas en inglés) es similar a una HOA, y a menudo los términos se utilizan indistintamente. Sin embargo, tienen diferencias. Una diferencia principal es que una HOA se refiere a una comunidad de propiedades del mismo tipo, mientras que una POA suele ser una mezcla de tipos de propiedades, incluyendo viviendas unifamiliares y negocios.

Jardín de lluvia: Área de zonas verdes que recolecta de manera pasiva el agua de lluvia que cae de superficies impermeables como techos y entradas de vehículos. Un jardín de lluvia no incluye la captura y almacenamiento de agua en depósitos como barriles de lluvia. Se puede encontrar más información sobre la [gestión de aguas pluviales](#) en el sitio web de la Ciudad de Bozeman.

Césped funcional: zona de césped de regadío que proporciona beneficios recreativos a la comunidad.