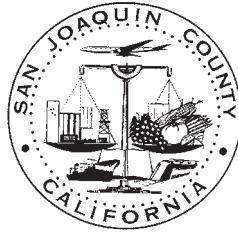


SAN JOAQUIN

COUNTY OF



001



CITY OF TRACY MEASURE K SPECIAL ELECTION

TUESDAY, DECEMBER 8, 2015

Sample Ballot & Voter Information Pamphlet

APPLICATION FOR *VOTE-BY-MAIL* BALLOT ON BACK COVER

The information included in this pamphlet is in both English and Spanish

POLLS OPEN AT 7 A.M. AND CLOSE AT 8 P.M.

FIND YOUR POLLING PLACE:
ON THE BACK COVER OF THIS PAMPHLET OR ON THE WEB AT: WWW.SJCROV.ORG

AUSTIN G. ERDMAN, REGISTRAR OF VOTERS



CIUDAD DE TRACY ELECCIÓN ESPECIAL DE LA MEDIDA K

MARTES, 8 DE DICIEMBRE DE 2015

Muestra de Boleta y Folleto de Información para el Elector

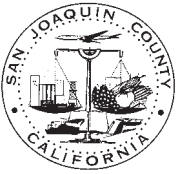
SOLICITUD PARA BOLETA DE *VOTO-POR-CORREO* EN LA CUBIERTA POSTERIOR

La información incluida en este folleto se encuentra en Inglés y en Español

LOS CENTROS DE VOTACIÓN ABREN A LAS 7 A.M. Y CIERRAN A LAS 8 P.M.

LOCALIZE SU CENTRO DE VOTACIÓN:
EN LA CUBIERTA POSTERIOR DE ESTE FOLLETO Ó EN EL SITIO WEB: WWW.SJCROV.ORG

AUSTIN G. ERDMAN, REGISTRADOR DE VOTANTES



**COUNTY OF SAN JOAQUIN
REGISTRAR OF VOTERS OFFICE**

44 NORTH SAN JOAQUIN ST., SUITE 350
P.O. BOX 810
STOCKTON CA 95201



**AUSTIN G. ERDMAN
REGISTRAR OF VOTERS
(209) 468-8942**

**PHONE (209) 468-2885
FAX (209) 468-2889
www.sjcrov.org**

Dear City of Tracy Voters,

I urge you to vote in the December 8, 2015, City of Tracy Special Election. The critical local issues on this ballot could be decided by a few voters constituting a small margin. Show Americans across this great Country that this local election matters. Make this Special Election the highest turnout in the history of Tracy!

If you are a permanent Vote-by-Mail voter, your Vote-by-Mail ballot will arrive in the mail shortly. If you are NOT a Vote-by-Mail voter and wish to vote by mail, please fill out the card on the back of this booklet and mail it immediately to request a Vote-by-Mail ballot or call our office. If you are already a Vote-by-Mail voter and decide to vote at the polls, bring your Vote-by-Mail ballot along with the provided return envelope to your polling location to exchange your Vote-by-Mail ballot for a poll ballot. Please call my office if you have questions about voting at the polls or by mail.

Military and Overseas Voter Ballots Available Online

If you are a member of the military or are overseas, you can now download your ballot from the internet, print your ballot out, mark your vote, and either fax or mail your voted ballot back to the San Joaquin County Registrar of Voters Office. Military and overseas voter ballots may be returned to our office up to and including 8:00 p.m. Pacific Standard Time on Election Day, December 8, 2015. For more information, visit the San Joaquin County Registrar of Voters website at www.sjcrov.org. A special thank you to all those who are serving and protecting our Country!

NOTE: All ballots returned by mail must be returned in the provided return envelope. The return envelope must be signed, postmarked on or before Election Day and received by my office no later than 3 business days after the day of election (December 11, 2015).

Your Polling Place

Please note that your polling place may have changed. Carefully read the back of this Sample Ballot Booklet for your polling place information. If you are in a mail ballot precinct, you have the option of mailing back your voted ballot, voting at the Registrar of Voters Office, or dropping off your voted ballot in the provided return envelope at any polling place in San Joaquin County on Election Day up to and including 8:00 p.m., December 8, 2015.

Please, exercise your right to vote. Voting is a powerful way in our democracy to make your voice heard. You can make a difference in your local, state, and national communities by voting in the City of Tracy Special Election. Your eligible vote may be the deciding vote cast. Please make your opinion heard – Every vote truly does count. Vote!

Sincerely,

Austin G. Erdman
Registrar of Voters



AUSTIN G. ERDMAN
REGISTRADOR DE LOS
VOTANTES (209) 468-8942

CONDADO DE SAN JOAQUIN
DEPARTAMENTO DEL REGISTRO DE VOTANTES

44 NORTH SAN JOAQUIN ST., SUITE 350
P.O. BOX 810
STOCKTON CA 95201



TELÉFONO (209) 468-2885
FAX (209) 468-2889
www.sjcrov.org

Estimados Votantes de la Ciudad de Tracy:

Los insto a votar en la Elección Especial de la Ciudad de Tracy el 8 de diciembre de 2015. Las cuestiones locales críticas en esta boleta electoral podrían ser decididas por unos pocos votantes que constituyan un pequeño margen. Demuestren a los estadounidenses de todo este gran País la importancia de esta elección local. ¡Hagan que esta Elección Especial tenga la participación electoral más alta en la historia de Tracy!

Si usted es un votante con Voto por Correo permanente, su boleta electoral con Voto por Correo pronto le llegará por correo. Si usted NO lo es y desea votar por correo, por favor, complete la tarjeta que se encuentra al dorso de este folleto y envíela de inmediato por correo para solicitar una boleta con Voto por Correo o llame a nuestra oficina. Si usted ya es un votante con Voto por Correo y decide votar en los centros electorales, lleve su boleta con Voto por Correo junto con el sobre para devolución provisto al centro electoral para cambiar su boleta con Voto por Correo por una boleta del centro de votación. Por favor, llame a mi oficina si tiene preguntas acerca de cómo votar en los centros electorales o por correo.

Las Boletas Electorales para Votantes Militares y en el Extranjero están Disponibles en Línea

Si usted es miembro del servicio militar o se encuentra en el extranjero, ahora puede descargar su boleta electoral desde Internet, imprimirla, marcar su voto, y devolver la boleta votada por fax o por correo al Departamento del Registro de Votantes del Condado de San Joaquin. Las boletas electorales para votantes militares y en el extranjero pueden ser devueltas en nuestra oficina hasta las 8:00 p.m. inclusive, Hora Estándar del Pacífico, del Día de las Elecciones, el 8 de diciembre de 2015. Para más información, visite el sitio Web del Registro de Votantes del Condado de San Joaquin, www.sjcrov.org. ¡Un especial agradecimiento a todos aquellos que están sirviendo y protegiendo a nuestro País!

NOTA: Todas las boletas electorales devueltas por correo deben ser entregadas en el sobre de devolución provisto. El sobre de devolución debe estar firmado, tener el matasellos con la fecha del Día de las Elecciones o anterior y debe ser recibido en mi oficina a más tardar 3 días hábiles posteriores al día de las elecciones (el 11 de diciembre de 2015).

Su Centro Electoral

Por favor, observe que su centro electoral puede haber cambiado. Lea atentamente en el reverso de este Folleto de Muestra de la Boleta Electoral la información de su centro electoral. Si usted está en un recinto con boleta electoral por correo, tiene la opción de devolver por correo su boleta votada, votar en el Departamento del Registro de Votantes, o entregar su boleta votada en el sobre de devolución provisto en cualquier centro electoral en el Condado de San Joaquin el Día de las Elecciones hasta las 8:00 p.m. inclusive, del 8 de diciembre de 2015.

Por favor, ejerza su derecho al voto. Votar es una poderosa forma de hacer escuchar su voz en nuestra democracia. Usted puede marcar la diferencia en sus comunidades nacionales, estatales y locales votando en la Elección Especial de la Ciudad de Tracy. Su voto elegible puede ser el voto decisivo. Por favor, haga que su opinión sea escuchada – Cada voto de verdad cuenta. ¡Vote!

Atentamente,

Austin G. Erdman
 Registrador de los Votantes

INSCRIPCIÓN (209) 468-2890 – ADMINISTRACIÓN COMERCIAL (209) 468-8942
PRESENTACIÓN DE CANDIDATOS Y DIVULGACIONES FINANCIERAS (209) 468-8945 – OPERACIONES DEL RECINTO (209) 468-2892

VOTING INSTRUCTIONS

FOR VOTE-BY-MAIL/MAIL BALLOT VOTERS

USE A DARK PEN

Fill in the oval completely to the left of the candidate's name of your choice. For measures, fill in the oval to the left of "YES" or "NO".



IF YOU MAKE A MISTAKE

If you make a mistake on your ballot, you must clearly draw a line completely crossing off your unintended choice, following this example:



Do not write your name, initials or make any identifying marks on your ballot.

RETURNING YOUR BALLOT

Place your ballot in the return yellow or blue envelope provided. **Remember to SIGN your return envelope.** Your ballot must be in the office by 8:00 p.m. on Election Day. If you mail your ballot, the envelope must be postmarked on or before Election Day and received by the Elections Office no later than 3 business days after the day of the Election.

VOTING AT THE POLLS

BE PREPARED

Make sure you have your sample ballot and voter's guide and know your choices for each contest.

VOTING FOR THE MEASURE

Fill in the oval to the left of your selection. Vote only YES or NO. Fill in the oval completely. If you mark both, your vote will not count.

TO CAST YOUR BALLOT

Place your ballot in the secured ballot box. Once you have placed it in the ballot box, you cannot receive another ballot.

IF YOU MAKE A MISTAKE

Do not correct an error on your ballot. Simply take your ballot to a precinct officer and request a replacement ballot. The precinct officer can provide you, as needed, with up to three replacement ballots.

Questions about voting your ballot?
Ask your precinct officer or contact the
Registrar of Voters Office at: (209) 468-2890

INSTRUCCIONES PARA VOTAR

PARA LAS PERSONAS QUE VOTAN POR CORREO

UTILICE UNA PLUMA OSCURA

Rellene el óvalo a la izquierda del nombre del candidato que elija. Para las medidas, rellene el óvalo a la izquierda del "SÍ" o "NO".



SI COMETE UN ERROR

Si comete un error en su boleta, debe dibujar claramente una línea a través de su elección no intencionada, siguiendo este ejemplo:



No escriba su nombre, iniciales o hacer cualquier marcas identificables en su boleta.

DEVOLVIENDO SU BOLETA

Coloque su boleta en el sobre de devolución azul o amarillo que se le proporcionó. **Recuerde FIRMAR su sobre de devolución.** Su boleta debe estar en la oficina no más tardar de las 8:00 p.m. el Día de la Elección. Si usted envía su boleta, el sobre debe tener el matasello el día o antes del Día de Elección y ser recibida por la Oficina del Registrador de Votantes a más tardar tres días de negocio después de la Elección.

VOTANDO EN LAS CASILLAS

PREPÁRESE

Asegúrese de llevar su muestra de boleta y su guía de votante, y conozca sus selecciones para cada contienda.

VOTANDO POR LA MEDIDA

Rellene el óvalo a la izquierda de su selección que elija. Vote únicamente SÍ o NO. Rellene el óvalo totalmente. Si marca los dos, su voto no contará.

PARA EMITIR SU BOLETA

Coloque su boleta en la urna electoral asegurada. Una vez que la haya colocada en la urna electoral, usted no puede recibir otra boleta.

SI COMETE UN ERROR

No corrija un error en su boleta. Simplemente entregue su boleta al funcionario del distrito electoral y pida otra. El funcionario del distrito electoral puede proveerte, según sea necesario, con hasta tres boletas de reemplazo.

¿Tiene preguntas sobre cómo votar su boleta?
Pregúntele al funcionario del distrito electoral o comuníquese con la
Oficina del Registro de Votantes al: (209) 468-2890

VOTE-BY-MAIL

Any voter may apply for permanent Vote-by-Mail voter status.

To qualify you must:

- Be a registered voter in San Joaquin County and live in the City of Tracy.

Voters may apply for a Vote-by-Mail ballot in one of the following ways:

- By mail, fax or internet - You can use the application form located on the back cover of this pamphlet which can be mailed or faxed, or you may use our secure internet application by going to www.sjcrov.org. All applications must be received at the Registrar of Voters' Office no later than 5:00 pm, Tuesday, December 1, 2015. Our FAX number is (209) 468-9534.
- In Person - The Registrar of Voters' Office is located at 44 N. San Joaquin Street, Suite 350, Stockton. Office hours are weekdays, 8:00 am – 5:00 pm, and on Election Day from 7:00 am until 8:00 pm.
- If you have any questions concerning Vote-by-Mail Voting, call (209) 468-2890, FAX (209) 468-9534, or go to www.sjcrov.org.

HOW TO RETURN YOUR VOTE-BY-MAIL BALLOT

Once your return envelope is signed and your ballot enclosed, it may be returned to the Registrar of Voters Office in three ways:

By Mail – please allow 3-5 days for delivery to our office. The return envelope must be postmarked on or before Election Day and received by the Elections Office no later than 3 business days after the day of the Election.

In Person – to our office located at 44 N. San Joaquin Street, Suite 350, Stockton, CA 95202. There is a 24/7 drop box located in the front of the building for your convenience.

At the Polling Place – you may drop your ballot off at any polling place in San Joaquin County on Election Day. Please call (209) 468-2890 for more information.

VOTO-POR-CORREO

Cualquier votante puede solicitar una boleta de Voto-por-Correo.

Para calificar usted debe:

- Estar inscrito como votante en el Condado de San Joaquin y vivir en la Ciudad de Tracy.

Los votantes pueden solicitar una boleta de Voto-por-Correo de una de las siguientes maneras:

- Por correo, fax o internet - Usted puede usar la solicitud que se encuentra en la cubierta posterior de este folleto y enviarla por correo o fax, o puede usar la solicitud de nuestro sitio web asegurado en www.sjcrov.org. La Oficina del Registro de Votantes debe recibir su solicitud antes de las 5:00 p.m. del martes, 1 de diciembre de 2015. Nuestro número de FAX es (209) 468-9534.
- En persona - La Oficina del Registro de Votantes se encuentra en 44 N. San Joaquin Street, Suite 350, Stockton. Horario de oficina entre semana son de 8:00 am a 5:00 pm, y el Día de la Elección de 7:00 am a 8:00 pm.
- Si usted tiene alguna pregunta relacionada con la Votación por Correo, llame al (209) 468-2890, o envíe un fax al (209) 468-9534 o visite nuestro sitio web www.sjcrov.org.

INSTRUCCIONES DE COMO DEVOLVER SU BOLETA DE VOTO-POR-CORREO

Una vez que su sobre de devolución sea firmado y su boleta es encerrada, puede devolverlo a la Oficina del Registrador de Votantes de tres maneras:

Por Correo – por favor permita 3-5 días para que sea entregada a nuestra oficina. El sobre de devolución debe tener el matasello el día o antes del Día de Elección y ser recibida por la Oficina del Registrador de Votantes a más tardar tres días de negocio después del día de la Elección.

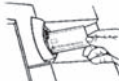
Personalmente – en nuestra oficina ubicada en 44 N. San Joaquín Street, Suite 350, Stockton, CA 95202. Hay un buzón disponible las 24 horas los 7 días de la semana en frente al edificio para su comodidad.

En el Centro de Votación – puede dejar su boleta en cualquier centro de votación en el Condado de San Joaquín el Día de la Elección. Por favor llame al (209) 468-2890 para más información.

INSTRUCTIONS FOR VOTERS WITH DISABILITIES AT THE POLLING PLACE



Disabled voters who wish to use the touchscreen voting machine at the precinct will be issued a voter card after signing the roster. To receive comprehensive instructions on the use of the touchscreen machine and begin the voting process, follow these simple instructions:



Insert the voter access card into the slot at the upper right side of the screen, pushing the card firmly until it clicks.



The next screen allows you to adjust the magnification and contrast of the screen to increase readability.

Listen carefully to the instructions on how to vote your ballot using the keypad and audio interface or using the touchscreen interface.

YOU MAY ASK A POLL WORKER FOR ASSISTANCE IF NEEDED.

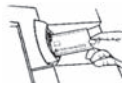
USEFUL INFORMATION

To view your ballot in larger text, visit our website: www.sicrov.org

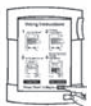
INSTRUCCIONES PARA LOS ELECTORES DISCAPACITADOS EN LAS CASILLAS DE VOTACIÓN



Los electores discapacitados que deseen utilizar la máquina de votación con pantalla táctil en las casillas de votación se les entregará una tarjeta de elector después de haber firmado el registro. Para recibir instrucciones detalladas sobre el uso de la máquina con pantalla táctil y comenzar el proceso de votación, siga estas instrucciones sencillas:



Introduzca la tarjeta electoral en la ranura en la parte de arriba a mano derecha de la pantalla. Empuje la tarjeta firmemente hasta que haga “clic”.



La pantalla siguiente le permite ampliar la imagen y ajustar el contraste para que sea más fácil de leer.

Escuche con cuidado las instrucciones en cómo emitir su voto mediante la interfaz de teclado numérico y audio o utilizando de la interfaz de pantalla táctil.

USTED PUEDE PEDIRLE A UN TRABAJADOR ELECTORAL AYUDA SI ES NECESARIO.

INFORMACIÓN ÚTIL

Para ver su boleta en texto más grande, visite nuestro sitio web: www.sicrov.org



MILITARY and OVERSEAS VOTERS

Can Now Access Their Ballot on the Web

Simply submit a Federal Post Card Application (FPCA) available at www.FVAP.gov or any embassy or consulate and indicate you want to receive your ballot online (Box 6).

Any U.S. citizen who is a member of the Uniformed Services, or Merchant Marines (on active duty) and their eligible dependents or U.S. citizens residing outside the United States may request to receive their ballot online.

Your ballot at your fingertips - anywhere in the world!



VOTANTES MILITARES Y EN EL EXTRANJERO

Ahora pueden acceder su boleta en la Web

Simplemente envíe una Solicitud de Tarjeta Postal Federal (FPCA) disponible en www.FVAP.gov o en cualquier embajada o consulado e indique que usted desea recibir su boleta de votante por internet (Casilla 6).

Todo ciudadano estadounidense que sea un miembro de los Servicios Uniformados, o los Marineros Mercantes (en servicio activo) y sus dependientes elegibles o los ciudadanos estadounidenses que residan fuera de los Estados Unidos pueden solicitar su boleta de votante por Internet.

**¡Su boleta electoral al alcance de su mano –
en cualquier parte del mundo!**

HELP AMERICA VOTE ACT (HAVA)

There are new federal voter registration rules that may affect you.

Federal law requires that everyone who registers or re-registers to vote **must** provide a California Driver's License or California State Identification number on their voter registration form. If you have never been issued a driver's license or I.D. card in California, you must provide the last four digits of your Social Security Number on the registration form.

All voter registrations are sent to the Secretary of State's office for verification of each voter's information. Failure to provide this identification number automatically places your registration into a non-registered status. Your name will not be listed on the roster at your polling place.

If your registration form is missing this information, you will be notified by mail or by telephone with a request to provide the missing information. Once the corrected information is received, the registration card will be resubmitted to the Secretary of State's office for verification.

If you have any questions about the status of your registration, you can visit the Registrar of Voters website at www.sicrov.org and follow the links to our new voter lookup feature. You can also call our office at (209) 468-2890.

LEY "AYUDA A AMÉRICA A VOTAR" (HAVA)

Hay regulaciones federales nuevas sobre la inscripción del votante que pueden afectarle a usted.

La ley federal exige que toda persona que se inscriba para votar, ya sea la primera vez o una reinscripción, **debe** presentar una licencia de conducir de California o un número de identificación del Estado de California en su formulario de inscripción de votante. Si usted nunca ha tenido una licencia de conducir o tarjeta de identificación de California, debe proporcionar las cuatro últimas cifras de su número de Seguro Social en su formulario de inscripción.

Todas las inscripciones son mandadas a la oficina del Secretario de Estado para verificar la información de cada votante. Si usted no proporciona este número de identificación, su inscripción de votante pasará automáticamente a la condición de persona no inscrita. Su nombre no aparecerá en la lista en su centro de votación.

Si esta información no se encuentra en su formulario de inscripción, se le pedirá por correo o por teléfono que proporcione toda la información necesaria. Una vez que recibamos la información correcta, se presentará de nuevo la tarjeta de inscripción a la oficina del Secretario de Estado para verificar la información.

Si usted tiene alguna pregunta sobre la condición de su inscripción de votante, puede visitar el sitio web del Registro de Votantes en www.sicrov.org y siga los enlaces que muestran nuestras nuevas páginas de búsqueda para los votantes. También puede llamar a nuestra oficina al (209) 468-2890.

VOTER'S PAMPHLET

The following pages contain voter information applicable to your ballot which may include any/all of the following items:

- **Sample Ballot**
- **Full Text of the Measure**
- **Impartial Analysis**
- **Arguments, Pro & Con**

Arguments in support of, or in opposition to the proposed laws are the opinions of the authors.

(EC §9315)

FOLLETO DEL VOTANTE

Las siguientes páginas contienen información para el votante que corresponde a su boleta para votar, la que podría incluir alguno o todos los siguientes elementos:

- **Muestra de Boleta**
- **Texto de la medida**
- **Análisis imparcial**
- **Argumentos a favor y en contra**

Los argumentos a favor o en contra de las leyes propuestas son las opiniones de los autores.

(EC §9315)

SAMPLE BALLOT
CITY OF TRACY
MEASURE K SPECIAL ELECTION
DECEMBER 8, 2015

MUESTRA DE BOLETA
CIUDAD DE TRACY
ELECCIÓN ESPECIAL DE LA MEDIDA K
8 DE DICIEMBRE DE 2015

INSTRUCTIONS TO VOTERS:

To vote on this measure:

Completely fill in the oval to the left of your choice using a blue or black ink pen.

How to correct a mistake:

Draw a line completely through your unintended choice ~~Unintended Choice~~
You then have the option of filling in the other oval if you choose.

All distinguishing marks such as voter's name, initials, signature, SSN, etc. are forbidden on the actual ballot.

INSTRUCCIONES PARA LOS VOTANTES:

Para votar sobre esta medida:

Llene completamente el óvalo a la izquierda de su elección utilizando una pluma de tinta azul o negra.

Cómo corregir un error:

Dibuje una línea a través de su voto no intencionado. ~~Voto No Intencionado~~
Luego tiene la opción de llenar el otro óvalo si elige.

Todas las marcas distintivas tales como el nombre, sus iniciales, firma, numero de Seguro Social, etc. están prohibidas en la boleta electoral real.

MEASURES SUBMITTED TO THE VOTERS
MEDIDAS SOMETIDAS A LOS ELECTORES

CITY
CIUDAD

CITY OF TRACY
MEASURE K

Shall an ordinance be adopted establishing a new Active Adult Residential Allotment Program in the City's Municipal Code; exempting such program from the City's Growth Management Ordinance; and allocating 600 Active Adult Residential Allotments to property located at the southeast corner of Corral Hollow and Valpico Roads?

CIUDAD DE TRACY
MEDIDA K

¿Deberá adoptarse una ordenanza que establezca un nuevo Programa de Asignación de Parcelas Residenciales para Adultos Activos en el Código Municipal de la Ciudad; eximiendo a dicho programa de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad; y asignando 600 Parcelas Residenciales para Adultos Activos a la propiedad ubicada en la esquina sudeste de las Carreteras Corral Hollow y Valpico?

YES / SÍ

NO / NO

CITY OF TRACY

MEASURE K

K	Shall an ordinance be adopted establishing a new Active Adult Residential Allotment Program in the City's Municipal Code; exempting such program from the City's Growth Management Ordinance; and allocating 600 Active Adult Residential Allotments to property located at the southeast corner of Corral Hollow and Valpico Roads?	YES
		NO

FULL TEXT OF MEASURE K

We, the People of the City of Tracy, do hereby find, determine, resolve, adopt and ordain as follows:

SECTION 1. Purpose, Intent, Findings and Declarations.

(a) We, the undersigned, registered, qualified voters of California, residents of the City of Tracy, hereby propose resolution, ordinance and related actions relating to active adult residential development, and petition you to immediately submit this Initiative Measure to the City Council for submission to the voters of the City of Tracy at a special election pursuant to Elections Code section 9214, or the next regular municipal election for which it qualifies.

(b) For individuals aged 55 and older, very few residential opportunities currently exist in Tracy with on-site amenities, the ability to connect with peers in a social setting and a recreation-at-home lifestyle. This Initiative Measure is intended to facilitate the development of quality, safe, senior / active adult housing (also referred to in this Initiative Measure as "Active Adult Residential" or "AAR") communities within Tracy, which will promote a lifestyle, a "place," and welcoming community for those older individuals encompassed by the protections of California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, and Title 24 of the California Code of Regulations (hereinafter referred to as "Active Adults"). This Initiative Measure also amends the General Plan, Tracy Municipal Code and other controlling local laws to adopt a process whereby proponents of Active Adult Residential projects (the property) may obtain Active Adult Residential Allotments, separate from the City's Growth Management Ordinance, but only when all of the

following take place: (i) the Active Adult Residential Allotments are approved (adopted) through a ballot measure (in accordance with the Elections Code, including without limitation, sections 9214, 9215, 9222) for a particular piece of property, (ii) City-involved planning decisions are made approving the project (with full City discretion), and (iii) the project is restricted by the property developer to Active Adult residents. Finally, this Initiative Measure reclassifies a vacant property, known as Urban Reserve 9, as an Area of Special Consideration under Tracy's General Plan intended for low-density residential uses, and sets up a program by which a limited number of Active Adult Residential Allotments could be issued to this area if: (i) Approval by the City of a specific plan for the property (with the City retaining full discretion and authority over that specific plan process and approval) takes place; and (ii) Restriction of the property by the owner to Active Adult Development, as encompassed by California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, and Title 24 of the California Code of Regulations, takes place.

(c) The growing number of older citizens present a unique and important housing opportunity for any community: Many are still active in the workplace, some are retired, and some are employed but not part of traditional work patterns (including traditional workforce commute patterns). This diversity of retirement timelines has caused significant housing shifts from patterns established by previous generations. Active Adult communities often have a population density (occupants per dwelling unit) of approximately half that of typical, market-rate, single family detached residential subdivisions. Consistent with such higher retirement levels and reduced population counts, these communities generally have fewer vehicular trips (particularly during peak employment-related commute periods), and hence create fewer impacts on traffic and the local transportation network. Likewise, such communities generally do not have resident school-aged children and therefore impose fewer burdens on local public school systems. Further, these age-restricted developments have lower water and sewer demands, and overall lower impacts on public services and facilities. In short, Active Adult communities do not result in the same impacts as typical residential subdivisions. Finally, Active Adult communities create positive benefits for the community, including providing new sources of skilled and experienced workers for local businesses, volunteers for civic organizations and nonprofits, and new consumers desirous of supporting local businesses.

(d) Consistent with controlling law, promoting Active Adult housing will help to satisfy projected regional housing needs. In the future, qualifying senior/Active Adult Residential projects could be developed as small, medium or large master planned communities which may consist of a mix of residential densities and housing

types at low, medium and high densities, or residential mixed-use developments. This measure is intended to facilitate planned residential developments at a range of affordability and housing type levels in order to accommodate the growing housing needs of older citizens, and provide new land for open space, trails, and recreational amenities. It also ensures that the development of AAR communities occurs in an approved and orderly fashion by limiting the number of Active Adult Residential Allotments that can occur separate from the City's Growth Management Ordinance.

(e) Under this Initiative Measure, new development on the property within the area formerly known as Urban Reserve 9, as well as future properties that qualify for Active Adult Residential Allotments through a ballot measure (in accordance with the Elections Code, including without limitation, sections 9214, 9215, 9222), will be subject to environmental review under the California Environmental Quality Act, will be subject to discretionary processes under Planning and Zoning law, the Subdivision Map Act, and all other controlling federal, state and local law, will require developer restriction on the property comprising the residential development to Active Adult in order to operate separate from the City's Growth Management Ordinance, will require public review and input, and involve and require discretionary City consideration through the City's normal entitlement and approval processes.

(f) This Initiative Measure is not intended to impede the provision of new Active Adult housing on property that does not wish to secure Active Adult Residential Allotments, is not intended to provide the exclusive means of providing new Active Adult housing, and shall not be construed as imposing any new restrictions or requirements on the development of senior housing that is otherwise conforming to California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, and Title 24 of the California Code of Regulations, the City's General Plan, Municipal Code, Growth Management Ordinance and all other applicable rules and regulations. In other words, this Initiative Measure only seeks to facilitate generally the development of property for communities for Active Adults within Tracy, to reclassify a specific identified piece of vacant property as an Area of Special Consideration where Active Adult development could be encouraged, and establishes a program by which a limited number of Active Adult Residential Allotments could be issued to the property comprising this area if a Specific Plan for development of that property is approved by the City and the property and its development are age-restricted by the property developer. This Initiative Measure does not change the status quo for other properties or for developers of other types of age-qualified housing on other properties in Tracy, which shall remain regulated by the City's Growth Management Ordinance.

SECTION 2. General Plan Amendments.

(a) We, the people of the City of Tracy, do hereby amend the City of Tracy General Plan, as set forth in this Section 2. This Initiative Measure neither amends nor deletes existing General Plan text by implication; all amendments are made expressly as follows: when new text is added to the General Plan by this Initiative Measure, that new text is shown as underscored (i.e., new text). When existing General Plan text is deleted by this Initiative Measure, that deleted text is shown as struck through (i.e., ~~deleted text~~). Additionally, amendments to the General Plan effectuated by this Initiative Measure are cited by Element or other relevant major section of the General Plan, and then the particular Exhibits, Figures, Objectives, Goals, Policies, and/or Actions that are being added, deleted or revised, and the approximate page in the existing General Plan where the text before revision resides. Inaccuracies in citation shall not nullify the amendments effectuated by this Initiative measure.

(b) The following amendments are hereby made to the City of Tracy General Plan:

(1) The first paragraph of Section A.2 of the Land Use Element at page 2-9, "Growth Management Ordinance," is hereby amended to read as follows:

The City of Tracy adopted a residential Growth Management Ordinance (GMO) in 1987, which was amended in 2000 by the voter-initiated Measure A. In general terms, the goal of the GMO is to achieve a steady and orderly growth rate that allows for the adequate provision of services and community facilities, and includes a balance of housing opportunities. Under the GMO, builders must obtain a Residential Growth Allotment (RGA) in order to secure a residential building permit. The GMO limits the number of RGAs and building permits to an average of 600 housing units per year for market rate housing, with a maximum of 750 units in any single year. There are exceptions for affordable housing. ¹ The GMO shall not apply to Active Adult Residential (AAR) property that has secured "Active Adult Residential Allotments" through a ballot measure, in accordance with the Elections Code, including without limitation, sections 9214, 9215, 9222, and pursuant to Chapter 10.18 of the City's Municipal Code. The initiative measures that sets such Active Adult Residential Allotments for a particular property may set the annual number of building permits that may be issued for such particular property, thereby setting the maximum annual rate of potential development of such property's senior housing that is otherwise conforming to California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, and Title 24 of the

California Code of Regulations and the City's General Plan. Active Adult development that does not seek Active Adult Residential Allotments pursuant to Chapter 10.18 of the Municipal Code shall be subject to the GMO.

Implementation of the GMO to meet the goals and policies of the General Plan, including concentrated growth, infill development, and affordable housing as high priorities, is through the Growth Management Ordinance Guidelines, which are adopted by resolution of the City Council. The GMO Guidelines include a map that establishes an "RGA Eligibility Area" showing the area where property owners are eligible to apply for RGAs. The Guidelines also include specific qualitative and quantitative criteria for the allocation of RGAs with said criteria periodically updated as provided by the resolution.

(2) Section A.2 of the Land Use Element at page 2-9, "Growth Management Ordinance," footnote 1, second paragraph, is hereby amended to read as follows:

[FN1] Through implementation of this General Plan and the GMO, Tracy is projected to have a population of approximately 109,000 people in the year 2025. This number is based on an estimate of the number of residential units allowed per year multiplied by the number of years multiplied by the number of people per residential unit (units x years x people per unit), and adding that to the population of Tracy in 2000, which was approximately 57,000 people, according to the US Census.

Between the years 2000 and 2025, the number of residential units allowed under the City's Growth Management Ordinance is 15,000 units (600 per year times 25 years). Exceptions to allow for additional affordable housing is are included. The General Plan Housing Element also has a target of 1,200 affordable units during this same time period, which in addition to the number of units allowed under the Growth Management Ordinance would bringing the total number of units to 16,200, resulting in an additional 52,000 people (using a multiplier of 3.21 persons per household), or a total population of 109,000 in the year 2025. Finally, the General Plan recognizes and authorizes Chapter 10.18 of the City's Municipal Code to exempt from the Growth Management Ordinance Active Adult Residential property that has received Active Adult Residential Allotments through a ballot measure (in accordance with the Elections Code, including without limitation, sections 9214, 9215, 9222). Because Active Adult Residential units are generally of lower density

than non-Active Adult market-rate housing (to be conservative, an assumption of 2.0 persons per household is used) and because currently 600 Active Adult Residential Allotments have been authorized through a ballot measure for the property/area formerly known as Urban Reserve 9 (and is now referred to as the Tracy Village property), which is designated "Residential Low" under the General Plan, these additional units would result in an additional 1,200 people, for a total projected population of 110,200 in the year 2025.

(3) Table 2-2 of the Land Use Element at page 2-14, "General Plan Land Use Designations (City Limits and SOI)" is hereby amended to re-designate land from Urban Reserve to Residential Low as follows:

Table 2-2 **General Plan Land Use Designations (City Limits and SOI)**

Land Use Designation	City Limits (Acres)	SOI (Acres)	Total
Residential Very Low	193	266	459
Residential Low	3,583	296 430	3,879 4,013
Residential Medium	1,503	29	1,532
Residential High	217	31	248
TR - Ellis	-	287	287
Commercial	766	498	1,263
Office	544	--	544
Downtown	116	--	116
Village Center	123	8	131
Industrial	2,282	1,733	4,015
Urban Reserve	172	3,872 3,738	4,044 3,910
Public Facilities	990	66	1,057
Park	251	516	767
Open Space	81	3,469	3,551
Aggregate	10	163	172
Agriculture	-	916	916

1. Acreages have been rounded.
2. Information about the land use mix envisioned for areas with Urban Reserve designations are provided in the descriptions and statistical profiles on pp. 54-87.
3. Table has been updated under Amendment.

(4) Figure 2-2 of the Land Use Element at page 2-15 (General Plan Land Use Designations) is hereby amended by this Initiative Measure to reflect the re-designation of "Urban Reserve 9" to "Residential Low." An enlarged portion of Figure 2-2 of the Land Use Element at page 2-15 (General Plan Land Use Designations), as amended by this Initiative Measure, is attached to this Initiative Measure as *Attachment A*, and is incorporated herein by this reference as if set forth herein in full, in order to show in diagram form the location and re-designation of "Urban Reserve 9" to "Residential Low."

(5) Section C of the Land Use Element at page 2-38 is hereby amended to add Policy P8 under Objective LU-1.4, as follows:

P8. The City shall encourage Active Adult communities to meet the needs of an aging population and to offer a variety of housing and recreational choices as part of its efforts to promote equal housing opportunities in the City's housing market for all age ranges.

(6) Figure 2-4 of the Land Use Element at page 2-52 (Areas of Special Consideration) is hereby amended by this Initiative Measure to include a new Area of Special Consideration No. 11, Tracy Village Specific Plan Area, located as more particularly shown on *Attachment B* to this Initiative Measure, which is attached hereto and is incorporated herein by this reference as if set forth herein in full.

(7) Section D of the Land Use Element (Areas of Special Consideration) at page 2-59 is hereby amended to include the following new Area of Special Consideration No. 11, Tracy Village Specific Plan Area, as follows:

11. Tracy Village Specific Plan Area.

The Tracy Village Specific Plan Area property is a single rectangular shaped parcel comprising approximately 134 acres located on Valpico Road just east of Corral Hollow Road, and is the area formerly known as Urban Reserve 9. The property is currently outside of the City's territorial limits, but is within its sphere of influence, and is adjacent to the City on two sides. The property is currently undeveloped and used for agricultural uses, and is surrounded on three sides by existing residential neighborhoods. The vision for this property is a low-density, master planned residential community. This property has the potential to facilitate and promote an "active adult" lifestyle, a "place" for our older citizens, a welcoming community for those individuals encompassed by the protections of California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, and Title 24 of the California Code of Regulations. It is anticipated that future development on the site will be governed by the Tracy Village Specific Plan (when adopted by City), which will establish specific zoning criteria and permitted uses, including the creation of park and recreational amenities, consistent with the goals and policies of the General Plan. This General Plan allows and encourages but does not require active adult development. The property was allotted six hundred (600) Active Adult Residential Allotments by initiative measure, subject to certain prerequisites. Two primary

prerequisites to the availability and use of those 600 Active Adult Residential Allotments on the Tracy Village Specific Plan Area property set by that initiative measure are: (i) Approval by the City of a specific plan for the property (with the City retaining full discretion and authority over that specific plan process and approval); and (ii) Restriction of the property by the owner to active adult development encompassed by California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, and Title 24 of the California Code of Regulations. Pursuant to that initiative measure, if either of those prerequisites are not satisfied, the six hundred (600) Active Adult Residential Allotments shall not be available to the Tracy Village Specific Plan Area property, and instead the Tracy Village Specific Plan Area property shall be subject to the City's Growth Management Ordinance (GMO). Additionally, that initiative measure set a maximum annual issuance of two-hundred (200) building permits for habitable structures.

(8) Section E.9 of the Land Use Element at page 2-78 is hereby amended to read as follows:

[The Urban Reserve 9 General Plan designation has been deleted and replaced with the "Residential Low" General Plan designation, as shown in Figure 2-2, General Plan Land Use Designations.]

9. Urban Reserve 9

This area, located to the east of Corral Hollow Road is approximately 130 acres. The land use envisioned for this area is predominantly residential at a mixture of densities with some neighborhood park uses. When development occurs, the following additional General Plan policies apply:

9a. The acreages assigned to land uses in the statistical profile for this Urban Reserve are intended as guidelines; the overall distribution and mixture of residential densities may change.

9b. Future development in this Urban Reserve should strive for a goal of creating neighborhoods that have a well-integrated mixture of housing types with an average density of six dwelling units per acre.

9c. Consideration should be given to the relationship between the location, intensity of land uses and site layout along the boundary shared by this Urban Reserve and adjacent areas, including the surrounding residential uses.

(9) Table 2-11 of the Land Use Element at page 2-79, "Statistical Profile: Urban Reserve 9," is hereby deleted in its entirety:

TABLE 2-11 STATISTICAL PROFILE: URBAN RESERVE 9

Land Use Designation ^a	Adjusted % of		Land Density ^b	Approximate # of Homesites ^c
	Gross Acres	Total Assumed Acres		
Residential Low	57	48	4.35	210
Residential Medium	43	37	9	330
Residential High	17	14	18.75	260
Park	13		10%	
Total Acres	130	110		800 du

^aDoes not include land for Public Facility or Open Space designations. Distribution of land uses may change as a result. These uses will be determined at the time of a Zoning District, Specific Plan or PUD.

^bAssumed density (du/acre) is less than maximum allowed in a particular land use designation.

^cDwelling units (du) numbers have been rounded to the nearest 10.

Note: Table has been updated under Amendment.

SECTION 3. Amendments to the City of Tracy's Municipal Code and Zoning Ordinance.

(a) We, the people of the City of Tracy, do hereby amend the City of Tracy's Municipal Code, as set forth in this Section 3. This Initiative Measure neither amends nor deletes existing City of Tracy Municipal Code text by implication; all amendments are made expressly as follows: when new text is added to the City of Tracy Municipal Code by this Initiative, that new text is shown as underscored (i.e., new text). When existing Municipal Code text is deleted by this Initiative that deleted text is shown as struck through (i.e., ~~deleted text~~). Additionally, amendments to the City of Tracy Municipal Code effectuated by this Initiative are cited by chapter, section and/or other relevant demarcation in the City of Tracy Municipal Code, and then the particular Exhibits, Figures, Objectives, Goals, Policies, and/or Actions that are being added, deleted or revised. Inaccuracies in citation shall not nullify the amendments effectuated by this Initiative Measure.

(b) We, the people of the City of Tracy, do hereby adopt the following new Section 10.12.021, added to Chapter 10.12, Residential Growth Management Plan, of the City of Tracy's Municipal Code, to read as follows:

10.12.021 – Exemption For Certain Active Adult Residential Uses.

(a) Residential development on property that has obtained Active Adult Residential Allotments pursuant to Chapter 10.18 of the Municipal Code is unlike typical residential property in important ways. The senior housing development on such property generates fewer vehicular trips resulting in improved air quality over typical residential

subdivisions, imposes fewer burdens on local public school systems and public services, creates lower demand for athletic fields, and has lower water and sewer demands. Such AAR communities are also recognized as providing a new source of skilled and experienced volunteers for civic organizations and nonprofits, as well as supporting local businesses and creating additional community benefits such as parks and other recreational amenities.

(b) For these reasons, the development of property that has been allocated "Active Adult Residential Allotments" through a ballot measure (in accordance with the Elections Code, including without limitation, sections 9214, 9215, 9222) are not subject to this GMO or the GMO Guidelines and shall not require any residential growth allotment under the GMO. In addition, new AAR units constructed with Active Adult Residential Allotments shall not be counted against the annual residential growth allotment allotments under this chapter. Finally, the term "residential building permits" as set forth in section 10.12.110 of this chapter shall be construed as meaning only residential building permits for residential units which have not been allotted Active Adult Residential Allotments through the initiative process and chapter 10.18 of the Tracy Municipal Code.

(c) We, the people of the City of Tracy, do hereby adopt the following new Chapter 10.18, Active Adult Residential Allotments, to the City of Tracy Municipal Code, to read as follows:

Chapter 10.18, Active Adult Residential Allotments

Article 1. General Provisions

10.18.010 – Authority and reference to chapter. This chapter 10.18 of the Tracy Municipal Code may be referred to as "Active Adult Residential Allotments Ordinance" (also referred to as "AAR Allotments").

10.18.020 – Purpose.

The purpose and intent of this chapter is to facilitate the General Plan goal of developing Active Adult Residential communities within the City of Tracy by creating a process whereby Active Adult Residential Allotments (AAR Allotments) may be allocated to specific properties within the City of Tracy through the initiative process, separate from the City's Growth Management Ordinance.

10.18.030 – Definitions

Unless otherwise provided in this chapter, the definitions set forth in chapter 10.08 (Zoning Regulations), chapter 12.08 (Subdivision Ordinance), and title 9 (Building Regulations) of this Code shall apply to this chapter. In the event that the definitions or provisions of the Zoning Regulations, the Subdivision Ordinance, or the Building Regulations, or any other provisions of this Code conflict with any provisions of this chapter, then this chapter shall control to the extent necessary to administer and effectuate the purpose of this chapter.

Article 2. Active Adult Residential Allotments.

10.18.040 – Limitations

AAR Allotments shall be allocated in accordance with this chapter and through a ballot measure (in accordance with the Elections Code, including without limitation, sections 9214, 9215, 9222), as required by this chapter. Once allotted through such initiative process to a particular property, such AAR shall not be transferred to any other property.

Article 3. Implementation.

10.18.050 – Requirements

(a) An Active Adult Residential Allotment (or residential growth allotment, for projects which do not have Active Adult Residential Allotments) shall be required for any dwelling unit to be constructed on property as a condition of issuance of building permits. Prior to the issuance of building permits for the development of AAR units pursuant to this chapter, applicants shall demonstrate to the satisfaction of the City of Tracy's Director of Development and Engineering Services that such units are subject to a Specific Plan or Planned Unit Development Permit that establish dwelling unit and population density, design, and neighborhood compatibility standards, including but not limited to the following: (1) the maximum and minimum number of residential units allowed and the average number of people per unit; (2) the density ranges allowed in terms of dwelling units per acre, and the maximum and minimum numbers of each such residential housing type; (3) the criteria that will be used to establish the location/mix of residential design and housing types; and (4) the park and recreational uses. In addition, in order for a property awarded AAR Allotments through a ballot measure (in accordance with the Elections Code, including without limitation, sections 9214, 9215, 9222) to use such AAR Allotments pursuant

to the AAR Allotment process set forth in this chapter, residential occupancy of said property shall be limited by the property developer (through deed restriction, condition of land development approval, lease, and/or other enforceable manner) to Active Adults (persons qualifying under California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, Title 24 of the California Code of Regulations, and related controlling law).

(b) "Active Adult Residential Allotments" is the phrase used to denote the approval through a ballot measure (in accordance with the Elections Code, including without limitation, sections 9214, 9215, 9222) of a specific maximum number of AAR residential units allowed for a named property. Once such specific Active Adult Residential Allotments are approved through such initiative process, then such approved Active Adult Residential Allotments may be used only on the AAR property named through such initiative process. In other words, through such initiative process, the maximum number of Active Adult Residential Allotments shall be determined, and shall be assigned only to that property designated by such initiative measure. Because of such initiative-process-determined AAR Allotments, AAR properties that have received such Active Adult Allotments are not subject to the City's Growth Management Ordinance (GMO), as explained in the City's General Plan and Municipal Code, including without limitation, this chapter.

10.18.060 – Other Senior Housing

This Active Adult Residential Allotments Ordinance does not provide the exclusive means of providing new Active Adult housing, and shall not be construed as imposing any new restrictions or requirements on the development of senior housing that is otherwise conforming to California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, and Title 24 of the California Code of Regulations, the City's General Plan, Municipal Code, Growth Management Ordinance and all other applicable rules and regulations. This Active Adult Residential Allotments Ordinance only applies to those properties identified in a ballot measure (in accordance with the Elections Code, including without limitations, sections 9214, 9215, 9222) as being qualified to secure Active Adult Residential Allotments, if the requirements of the General Plan, this chapter, and said initiative measure are satisfied. This chapter provides for, and does not change the status quo for properties and developments of other types of age-qualified housing in Tracy. For those properties and

developers who do not wish to avail themselves of the Active Adult Residential Allotments this chapter provides for, all of the other relevant controlling law shall apply, including without limitation California Civil Code Sections 51.2, 51.3 and 51.4, the Federal Fair Housing Act, and Title 24 of the California Code of Regulations, the City's General Plan, the Tracy Municipal Code, and the Growth Management Ordinance (GMO).

Article 4. Urban Reserve Area 9/ Tracy Village Specific Plan Area.

10.18.070 – Allocation of Active Adult Allotments.

(a) By a ballot measure (this Initiative Measure). Six hundred (600) Active Adult Residential Allotments are allocated to the property/area formerly known as Urban Reserve 9, now referenced as the Tracy Village Specific Plan property, located at the southeast corner of Corral Hollow and Valpico Roads. This Article 4 and its sections were included in a ballot measure (this Initiative Measure) and provide the details of that allocation of Active Adult Allotments to the Tracy Village Specific Plan property.

(b) An individual (one (1)) Active Adult Residential Allotment shall be required for each individual dwelling unit to be developed as an AAR residential unit on the Tracy Village Specific Plan property, and possession of such an Active Adult Residential Allotment shall be a condition of building permit issuance.

(c) No more than two-hundred (200) residential building permits may be issued by City for the Tracy Village Specific Plan property in any given calendar year.

10.18.080 – Exclusive Use/No Transfers of AAR Allotments Allowed.

(a) All or any part of said six hundred (600) Active Adult Residential Allotments allocated to the Tracy Village Specific Plan property by this Initiative Measure shall only be used on the Tracy Village Specific Plan property, and shall not be transferred (in whole or part) to any other project or property.

(b) Said six hundred (600) Active Adult Residential Allotments allocated to said Tracy Village Specific Plan property shall not expire.

10.18.090 – Application of Articles 1, 2, 3 and 4.

The general provisions of Articles 1, 2 and 3 of this Chapter 10.18. Active Adult Residential Allotments, shall apply to the six hundred (600)

Active Adult Residential Allotments allocated to the Tracy Village Specific Plan property by this Article 4.

SECTION 4. Implementation.

(a) Nothing in this Initiative Measure shall be construed to preclude, prohibit or limit the City from complying with any requirements under state housing law. To the extent that any provision of this Initiative Measure can be read to conflict with state housing law, it shall be interpreted to allow for compliance with state housing law, consistent with the effectuation of all the purposes and provisions of this Initiative Measure.

(b) Once adopted by this Initiative Measure, and upon application by the then-relevant owner(s) of the property (or portion of property) in question, the General Plan amendment, zoning and pre-zoning provisions of this Initiative Measure may be revised by the City without a subsequent vote of the people of the City of Tracy, provided such proposed revision(s) is conducted pursuant to controlling California law, including without limitation the California Environmental Quality Act and the Planning and Zoning law.

(c) Additional approvals and permits outside of the scope of this Initiative Measure (e.g., subdivision maps, building permits, etc.) will be necessary or desirable to the development of the Tracy Village Specific Plan property. Such approvals and permits may be approved, issued, revised and otherwise acted upon without a subsequent vote of the people of the City of Tracy. Additionally, nothing in this Initiative Measure is intended to remove the legal requirement that the City and all responsible agencies fully comply with the California Environmental Quality Act, Planning and Zoning Law, the Subdivision Map Act, and any and all other relevant laws prior to taking action on such subsequent approvals and permits for the Tracy Village Specific Plan property.

(d) In accordance with the ruling in *L.I.F.E. Committee v. City of Lodi* (1989) 213 Cal. App. 3d 1139, this Initiative Measure does not pass judgment on whether or not the annexation of the Tracy Village Specific Plan property to the City is required, and does not say “yea” or “nay” to such annexation. However, in order to effectuate the implementation of this Initiative Measure, we the people of the City of Tracy hereby express our desire that the City of Tracy take all steps necessary to process and submit requests to the San Joaquin County Local Agency Formation Commission (“LAFCO”) (which steps include without limitation, CEQA compliance, pre-zoning and other pre-approvals for all related parcels) for LAFCO’s action on, and approval of, the annexation of the Tracy Village Specific Plan property to the City of Tracy in order to effectuate the development of this property as proposed and authorized in this Initiative Measure. This Initiative

Measure does not and cannot increase or decrease the discretion of the City and LAFCO to determine those actions. However, we the people absolutely desire that such actions take place, and trust that the City and LAFCO will consider our voices when they act.

(e) This Initiative Measure envisions and supports future City, LAFCO and other public agency actions that will implement this Initiative Measure (for example, annexation of the Tracy Village Specific Plan property to the City, etc.), including those actions that may result in future amendments to the General Plan, Tracy Municipal Code and all other local laws and approvals.

SECTION 5. Conflicting Measures.

(a) This Initiative Measure shall be deemed to conflict with any other initiative measure appearing on the same ballot if such other initiative measure(s) address(es) any of the following subjects, whether it does so by specific application or as a more general enactment that could otherwise be applied in a manner that addresses any of the following subjects: age-restricted development, active adult development, GMO inclusions and exclusions addressing age-restricted/active adult development.

(b) In the event that this Initiative Measure and any other initiative measure are approved by the voters at the same election, and this Initiative Measure receives a greater number of affirmative votes than any other such measure or measures, this measure shall control in its entirety and the other measure or measures shall be rendered void and without any legal effect. If this Initiative Measure is approved by a majority of the voters but does not receive a greater number of affirmative votes than any other conflicting initiative measure, this Initiative Measure shall take effect to the extent permitted by law.

SECTION 6. Construction.

(a) This Initiative Measure shall be liberally construed to effectuate its purposes.

(b) This Initiative Measure shall be interpreted so as to be consistent with all federal, state and City of Tracy laws, rules and regulations.

SECTION 7. Severability, Cure and Re-Approval.

(a) If any portion, section, phrase, sentence or word (collectively, "portion") of this Initiative Measure, or a portion's application to a particular situation, is held invalid by a court of competent jurisdiction, then that portion shall be considered severed from this Initiative Measure and the remaining portions of this Initiative Measure shall remain in legal force and effect. We, the people of the City of Tracy, declare that we would have

adopted this Initiative Measure, and each portion of it, irrespective of the fact that any other portion, or application to a situation, be held invalid.

(b) If any portion of this Initiative Measure is held by a court of competent jurisdiction to be invalid, we the people indicate our strong desire that: (1) the City Council shall use its best efforts to sustain and reenact that portion; and (2) the Council shall implement this Initiative Measure by taking all steps possible to cure any inadequacies or deficiencies identified by the court in a manner consistent with the express an implied intent of this Initiative Measure.

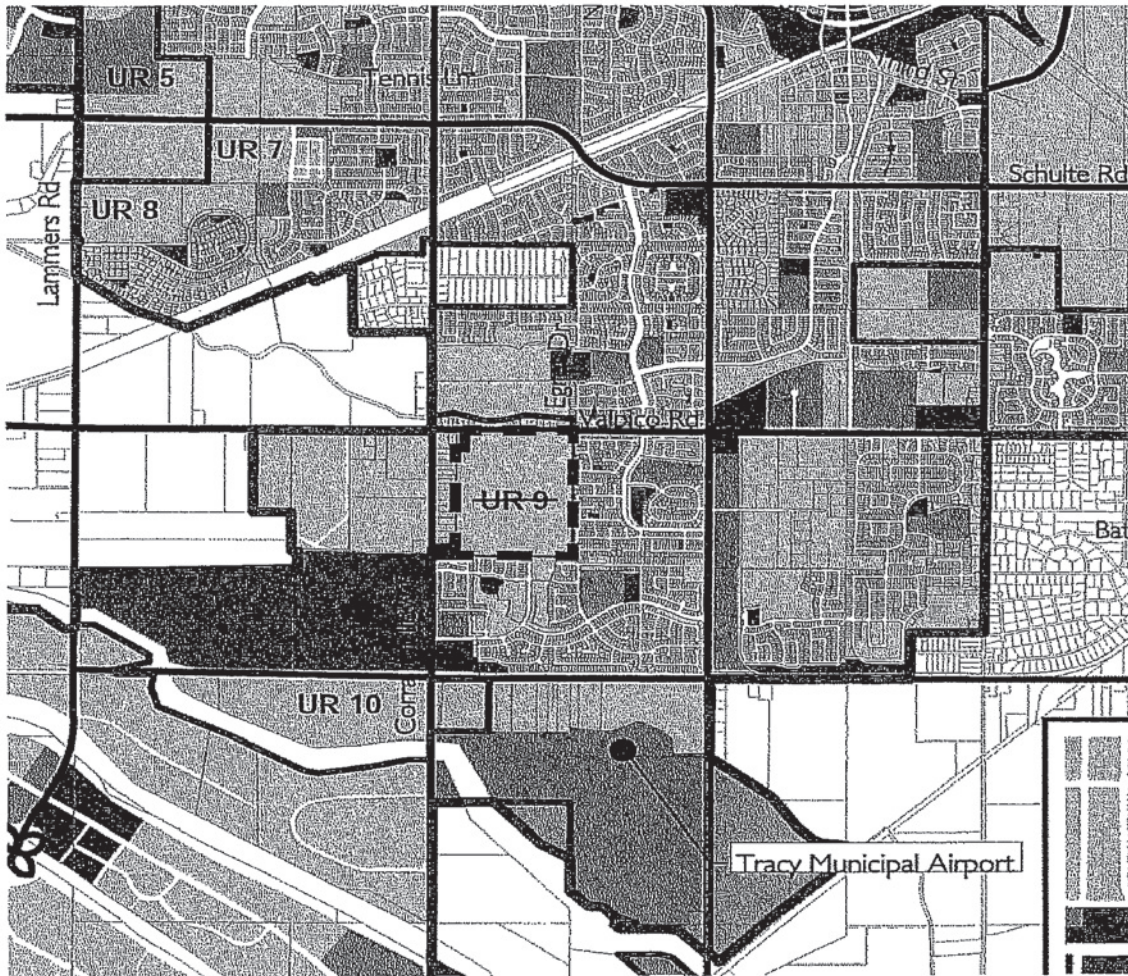
SECTION 8. Adopted Date; Effective Date; Statute of Limitations.

(a) If a majority of the voters vote in favor of this Initiative Measure, then this Initiative Measure shall be considered adopted, and shall be considered to go into effect, in accordance with the provisions of Elections Code section 9217. If, instead, this Initiative Measure is adopted without alteration by a majority of the City Council in accordance with the provisions of Elections Code sections 9214 or 9215, then this Initiative Measure shall be considered adopted and effective upon such date of adoption by such City Council majority.





















(b) Unless a shorter statute is enacted by the State Legislature, all provisions of this Initiative Measure shall be deemed subject to Government Code Section 65009(c), and no action or proceeding challenging all or any part of this Initiative Measure shall be maintained unless commenced and service made upon the City of Tracy within 90 days of this Initiative Measure's adoption, either by the voters or by the City Council, as provided above.

**ATTACHMENTS A AND B
CAN BE FOUND
ON THE FOLLOWING
TWO PAGES**

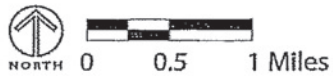
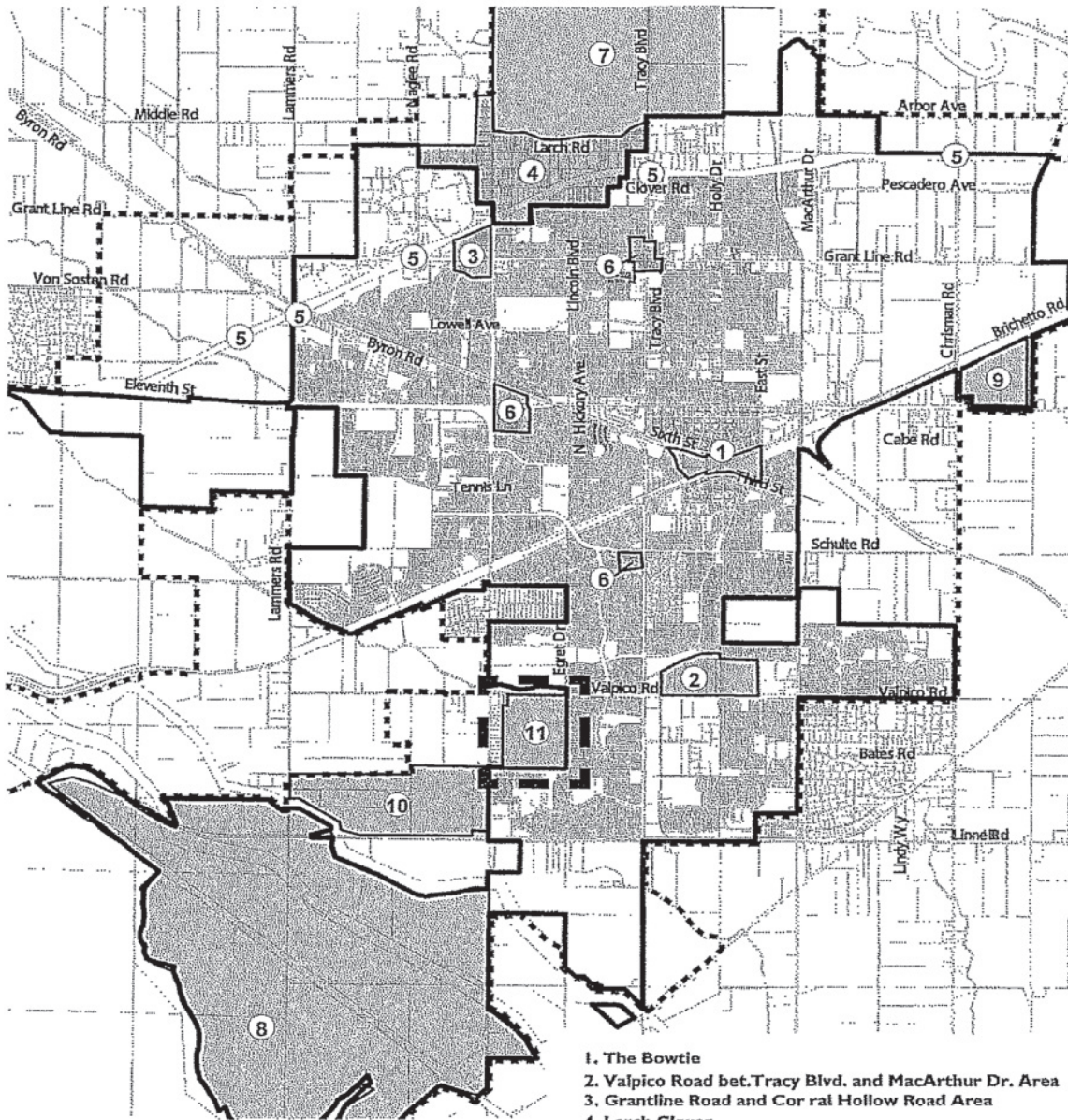
Attachment A: Tracy General Plan Land Use Designations, Figure 2-2






Legend

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | Sphere of Influence |  | Downtown |
|  | City Limits |  | Village Center |
|  | Residential Very Low |  | Public Facilities |
|  | Residential Low |  | Park |
|  | Residential Medium |  | Open Space |
|  | Residential High |  | Agriculture |
|  | Traditional Residential - Ellis |  | Aggregate |
|  | Commercial |  | Urban Reserve |
|  | Office |  | Major Arterial/Expressway/Boulevard |
|  | Industrial |  | Former "UR 9" is now "Residential Low" |

Attachment B: Tracy General Plan Areas of Special Consideration, Figure 2-4



-  City Limits
-  Sphere of Influence
-  Areas of Special Consideration

1. The Bowtie
2. Valpico Road bet. Tracy Blvd. and MacArthur Dr. Area
3. Grantline Road and Corral Hollow Road Area
4. Larch Clover
5. I-205 Entryways
6. Potential Village Centers
7. Holly Sugar Agricultural Area
8. Tracy Hills Specific Plan
9. Chrisman Road Property
10. Ellis/Tracy Airport Outer Approach Zone Property
11. Tracy Village

FIGURE 2-4

AREAS OF SPECIAL CONSIDERATION

CITY OF TRACY
GENERAL PLAN
LAND USE ELEMENT

IMPARTIAL ANALYSIS OF MEASURE K

CITY ATTORNEY'S IMPARTIAL ANALYSIS OF MEASURE K

Measure K proposes an ordinance that would:

- Establish a New Active Adult Residential Allotment Program

The measure would add a new chapter to the City's Municipal Code establishing an Active Adult Residential Allotment program. Under the program, Active Adult Residential Allotments ("AARAs") would be allocated to specific property by ordinance adopted by initiative petition. After AARAs are allocated to a property, no building permits could be issued in reliance on those AARAs unless the property is subject to an adopted specific plan or planned unit development zoning designation establishing development standards. AARAs could only be used on property that is a senior citizen housing development under provisions of state law and is so restricted by deed restriction or other legal mechanism.

- Exempt the Active Adult Residential Allotment Program from the City's Growth Management Ordinance

The City's Growth Management Ordinance currently provides that the City may not allocate residential growth allotments ("RGAs") or issue residential building permits in any calendar year in excess of either of the following: (1) an average of 600 RGAs or residential building permits; and (2) a maximum of 750 RGAs or residential building permits per year.

The measure would make the development of property with allocated AARAs not subject to the City's Growth Management Ordinance.

- Allocate 600 Active Adult Residential Allotments to Property Located at the Southeast Corner of Corral Hollow and Valpico Roads

The measure would allocate 600 AARAs to property located at the southeast corner of Corral Hollow and Valpico Roads, referenced in the measure as the "Tracy Village Specific Plan" property ("Property"). The Property is located outside the City's limits, but within the City's Sphere of Influence, and is currently designated in the City's General Plan as "Urban Reserve 9."

The measure would prohibit any AARA allocated to the Property from being transferred to other property and would allow the City to issue no more than 200 residential building permits to the Property in any given calendar year.

The measure would make various clarifying amendments to the City's General Plan to reflect the allocation of 600 AARAs to the Property and would express the electorate's desire that the City take all steps necessary to pursue annexation of the Property.

The measure would allow the City to revise "the General Plan amendment, zoning and pre-zoning provisions" of the measure without a subsequent vote of the people upon application by the then-relevant owner(s) of the property (or portion of property) in question. It is unclear what "zoning and pre-zoning" provisions these are and whether the limitation on who may initiate such revisions would withstand judicial scrutiny.

Measure K was placed on the ballot by initiative petition that was signed by the requisite number of registered voters of the City of Tracy. To be adopted, Measure K must be approved by a simple majority of the ballots cast in this election.

A "yes" vote on Measure K favors the Measure.
A "no" vote on Measure K opposes the Measure.

Daniel G. Sodergren
City Attorney
City of Tracy

The above statement is an impartial analysis of Measure K. The full text of the Measure will be mailed in a supplemental voter pamphlet to each household. You may also obtain a copy by calling the City Clerk's Office at (209) 831-6105.

ARGUMENT IN FAVOR OF MEASURE K

Tracy Village Argument in Favor – Yes on Measure K

Tracy residents 55 years old and older are one of the fastest growing segments of our community. Unfortunately as their housing needs change, many Tracy seniors are moving out of Tracy to other cities that have a variety of housing options available specifically built for maturing or aging citizens. Measure K merely updates Tracy's General Plan and ordinances to allow for the building of housing designed for residents 55 years of age or older.

This measure deserves the support of every Tracy citizen. It does not increase taxes or cost taxpayers or the city any money.

Measure K is supported by a broad cross section of the Tracy community including members of the city council, senior advocates, business leaders, and community leaders who know that Tracy needs more housing for older residents to live in comfort and security.

This measure does not give approval to any specific project. Any new development would have to go through the planning process, city approval and environmental review. Before any homes are built, all infrastructure will be required to be in place including widened roads, new traffic lights, water and sewer service all at no cost to current Tracy residents.

Approval of this measure will allow varying types of housing to be built for active adults. Since this is a planned senior community, homes will be built with needed community amenities for older Tracy residents, including: recreation facilities, exercise facilities, meeting space and easy walk paths.

Because these homes are age restricted (55 and older) there will be no need for additional school facilities and less traffic impacts.

Please vote yes on Measure K to support Tracy seniors and to update Tracy's General Plan. There is no argument against.

/s/ Gene Birk, Tracy Resident
/s/ Wayne Schneider, Tracy Resident
/s/ Roy Hawkins, Tracy Resident
/s/ Ann Silva, Tracy Resident
/s/ Brent Ives, Tracy Resident

**NO ARGUMENT AGAINST MEASURE K
HAS BEEN SUBMITTED**

**SPANISH TRANSLATION
OF MEASURE K
BEGINS ON
THE FOLLOWING PAGE**

**TRADUCCIÓN EN ESPAÑOL
DE LA MEDIDA K
COMIENZA EN
LA PAGINA SIGUIENTE**

CIUDAD DE TRACY

MEDIDA K

K	¿Deberá adoptarse una ordenanza que establezca un nuevo Programa de Asignación de Parcelas Residenciales para Adultos Activos en el Código Municipal de la Ciudad; eximiendo a dicho programa de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad; y asignando 600 Parcelas Residenciales para Adultos Activos a la propiedad ubicada en la esquina sudeste de las Carreteras Corral Hollow y Valpico?	SÍ
		NO

TEXTO COMPLETO DE LA MEDIDA K

Nosotros, el Pueblo de la Ciudad de Tracy, por el presente concluimos, determinamos, resolvemos, adoptamos y ordenamos lo siguiente:

SECCIÓN 1. Propósito, Intención, Conclusiones y Declaraciones.

(a) Nosotros, los que suscribimos, votantes inscritos y calificados de California, residentes de la Ciudad de Tracy, por el presente proponemos la resolución, la ordenanza y las acciones relacionadas con el desarrollo de parcelas residenciales para adultos activos, y le hacemos la petición de presentar inmediatamente esta Medida de Iniciativa al Concejo Municipal para ser presentada a los votantes de la Ciudad de Tracy en una elección especial de conformidad con la sección 9214 del Código Electoral, o en la siguiente elección municipal regular para la que califique.

(b) Para los individuos de 55 años de edad y mayores, actualmente existen muy pocas oportunidades de vivienda en Tracy con las comodidades en el lugar, la posibilidad de relacionarse con sus pares en un entorno social y tener un estilo de vida recreativo en el hogar. Esta Medida de Iniciativa está destinada a facilitar el desarrollo de las comunidades de viviendas seguras y de calidad para adultos activos / ciudadanos mayores (también mencionadas en esta Medida de Iniciativa como "Parcelas Residenciales para Adultos Activos" o "AAR") en Tracy, que promoverán un estilo de vida, un "lugar" y una comunidad que dará la bienvenida a aquellos individuos mayores incluidos en las protecciones de las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa y el Título 24 del Código de Regulaciones de California (de ahora en adelante mencionados como "Adultos Activos"). Esta Medida de Iniciativa también modifica el Plan General, el Código Municipal de Tracy y otras leyes locales regulatorias para adoptar un proceso mediante el cual los proponentes de los Proyectos Residenciales para Adultos Activos (la propiedad) puedan obtener Asignaciones de

Parcelas Residenciales para Adultos Activos, de manera independiente de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad, pero solamente cuando ocurra todo lo siguiente: (i) las Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos sean aprobadas (adoptadas) a través de una medida de la boleta electoral (de acuerdo con el Código Electoral, incluyendo sin limitación, las secciones 9214, 9215 y 9222) para una unidad de propiedad en particular, (ii) se tomen decisiones de planificación que involucren a la Ciudad en la aprobación del proyecto (con total discreción de la Ciudad), y (iii) el desarrollador de la propiedad restrinja el proyecto a los residentes Adultos Activos. Finalmente, esta Medida de Iniciativa reclasifica una propiedad vacante, conocida como Reserva Urbana 9, como un Área de Consideración Especial bajo el Plan General de Tracy destinada a usos residenciales de baja densidad, y establece un programa por el cual una cantidad limitada de Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos podrían ser emitidas a esta área si: (i) La Ciudad aprueba un plan específico para la propiedad (reteniendo la Ciudad total discreción y autoridad sobre el proceso y la aprobación del plan específico); y (ii) El dueño de la propiedad la restringe al Desarrollo para Adultos Activos, según lo incluido en las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa y el Título 24 del Código de Regulaciones de California.

(c) La creciente cantidad de ciudadanos mayores presenta una oportunidad de vivienda única e importante para cualquier comunidad; Muchos aún siguen en actividad en el lugar de trabajo, algunos están jubilados, y algunos están empleados pero no son parte de los modelos de trabajo tradicionales (incluyendo los modelos de transporte desde y hacia el trabajo de la fuerza laboral tradicional). Esta diversidad de cronogramas de jubilación ha generado cambios significativos en las viviendas con respecto a los modelos establecidos por las generaciones anteriores. Las comunidades para Adultos Activos a menudo tienen una densidad de población (ocupantes por unidad de vivienda) de aproximadamente la mitad de las subdivisiones de residencias típicas, unifamiliares no adosadas a precio de mercado. En consistencia con esos niveles elevados de jubilaciones y los recuentos de población reducidos, estas comunidades generalmente tienen menos viajes vehiculares (particularmente durante los horarios pico de transporte por razones laborales), y por lo tanto crean menos impactos en el tránsito y la red de transporte local. Asimismo, esas comunidades generalmente no tienen residentes que sean niños en edad escolar y por lo tanto imponen menos cargas en los sistemas escolares públicos locales. Además, estos desarrollos con restricción etaria tienen menos demandas de agua y alcantarillas, y menores impactos generales en las instalaciones y los servicios públicos. En resumen, las comunidades para Adultos Activos no dan como resultado los mismos impactos que las subdivisiones residenciales típicas. Finalmente, las comunidades para Adultos Activos crean beneficios positivos para la comunidad, incluyendo el suministro de nuevas fuentes de trabajadores cualificados y experimentados para los negocios locales, voluntarios para las organizaciones cívicas y sin fines de lucro, y nuevos consumidores deseosos de apoyar a los negocios locales.

(d) En consistencia con la ley regulatoria, promover las viviendas para Adultos Activos ayudará a satisfacer las necesidades proyectadas de vivienda regional. En el futuro, los proyectos

Residenciales para Adultos Activos/ciudadanos mayores que califiquen podrían ser desarrollados como pequeñas, medianas o grandes comunidades planificadas que podrían consistir de una mezcla de densidades residenciales y tipos de vivienda en densidades bajas, medias y altas, o desarrollos residenciales de uso mixto. Esta medida está destinada a facilitar los desarrollos residenciales planificados en un rango de niveles de accesibilidad y tipo de vivienda que permitan acomodar las crecientes necesidades de vivienda de los ciudadanos mayores, y brindar nuevos terrenos para espacios abiertos, senderos y servicios recreativos. También asegura que el desarrollo de las comunidades para AAR ocurra de manera aprobada y ordenada limitando la cantidad de Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos que pueden ocurrir independientemente de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad.

(e) Bajo esta Medida de Iniciativa, los nuevos desarrollos en la propiedad dentro del área anteriormente conocida como Reserva Urbana 9, así como las futuras propiedades que califiquen para las Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos mediante una medida de la boleta electoral (de conformidad con el Código Electoral, incluyendo sin limitación, las secciones 9214, 9215 y 9222), estarán sujetos a la revisión ambiental según la Ley de Calidad Ambiental de California, estarán sujetos a procesos discrecionales bajo la ley de Planificación y Zonificación, la Ley de Planos de Subdivisión, y toda otra ley regulatoria federal, estatal y local, requerirán la restricción por el desarrollador de la propiedad que abarque el desarrollo residencial a Adultos Activos para operar de manera independiente de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad, requerirán la opinión y revisión pública, e implicarán y requerirán la consideración discrecional de la Ciudad a través de los procesos normales de aprobación y derechos de la Ciudad.

(f) Esta Medida de Iniciativa no está destinada a impedir el suministro de nuevas viviendas para Adultos Activos en una propiedad que no desee asegurar Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos, no está destinada a brindar los medios exclusivos de suministro de nuevas viviendas para Adultos Activos, y no será considerada una imposición de ninguna restricción o exigencia nueva al desarrollo de viviendas para ciudadanos mayores que de otro modo cumpla con las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa y el Título 24 del Código de Regulaciones de California, el Plan General de la Ciudad, el Código Municipal, la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano y todas las demás reglas y regulaciones aplicables. En otras palabras, esta Medida de Iniciativa solo busca facilitar generalmente el desarrollo de la propiedad para las comunidades de Adultos Activos en Tracy, reclasificar una unidad identificada de propiedad vacante específica como un Área de Consideración Especial donde podría fomentarse el desarrollo para Adultos Activos, y establece un programa mediante el cual una cantidad limitada de Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos podrían ser emitidas a la propiedad que comprende esta área si la Ciudad aprueba un Plan Específico para el desarrollo de esa propiedad y si la propiedad y su desarrollo están restringidos por edades de parte del desarrollador de la propiedad. Esta Medida de Iniciativa no cambia el statu quo de otras propiedades o de los desarrolladores de otros tipos de viviendas con restricción etaria en

otras propiedades en Tracy, que seguirán siendo reguladas por la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad.

SECCIÓN 2. Enmiendas al Plan General.

(a) Nosotros, el pueblo de la Ciudad de Tracy, por el presente enmendamos el Plan General de la Ciudad de Tracy, según lo establecido en esta Sección 2. Esta Medida de Iniciativa no modifica ni elimina el texto existente del Plan General por implicancia; todas las modificaciones son realizadas expresamente de la siguiente manera: cuando se agregue nuevo texto al Plan General según esta Medida de Iniciativa, ese nuevo texto se mostrará subrayado (por ej., nuevo texto). Cuando se elimine un texto del Plan General existente según esta Medida de Iniciativa, ese texto eliminado se mostrará tachado (por ej., ~~texto eliminado~~). Además, las enmiendas al Plan General efectuadas por esta Medida de Iniciativa son citadas por Elemento u otra sección principal pertinente del Plan General, luego los Anexos, Figuras, Objetivos, Metas, Políticas y/o Acciones particulares que están siendo incorporados, eliminados o revisados, y la página aproximada en el Plan General existente donde se encuentra el texto antes de la revisión. Las imprecisiones en las menciones no anularán las enmiendas efectuadas por esta medida de Iniciativa.

(b) Por el presente, se realizan las siguientes enmiendas al Plan General de la Ciudad de Tracy:

(1) Por el presente se modifica el primer párrafo de la Sección A.2 del Elemento Uso del Terreno en la página 2-9, "Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano", para que diga lo siguiente:

La Ciudad de Tracy adoptó una Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano (GMO) residencial en 1987, que fue modificada en 2000 por la Medida A iniciada por los votantes. En términos generales, el objetivo de la GMO es lograr una tasa de crecimiento firme y ordenada que permita el adecuado suministro de los servicios e instalaciones de la comunidad, y que incluya un equilibrio de oportunidades de vivienda. Bajo la GMO, los constructores deben obtener una Asignación de Parcela para Crecimiento Urbano Residencial (RGA) para asegurar un permiso de construcción de viviendas. La GMO limita la cantidad de RGA y permisos de construcción a un promedio de 600 unidades de vivienda por año para las viviendas a precio de mercado, con un máximo de 750 unidades en un año. Existen excepciones para las viviendas asequibles. ¹ La GMO no se aplicará a las propiedades Residenciales para Adultos Activos (AAR) que hayan asegurado "Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos" a través de una medida de la boleta electoral, de acuerdo con el Código Electoral, incluyendo sin limitación, las secciones 9214, 9215, 9222 y de conformidad con el Capítulo 10.18 del Código Municipal de la Ciudad. Las medidas de iniciativas que determina [sic] esas Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos para una propiedad en particular pueden establecer la cantidad anual de permisos de construcción que pueden ser emitidos para esa propiedad en particular, determinando así la tasa anual máxima del

desarrollo potencial de viviendas para ciudadanos mayores de esa propiedad que de otro modo cumple con las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa y el Título 24 del Código de Regulaciones de California y el Plan General de la Ciudad. El desarrollo para Adultos Activos que no busque Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos según el Capítulo 10.18 del Código Municipal estará sujeto a la GMO.

La implementación de la GMO para cumplir con las metas y políticas del Plan General, incluyendo el crecimiento urbano concentrado, el desarrollo de terrenos baldíos y la vivienda asequible como las principales prioridades, es a través de las Pautas de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano, que son adoptadas por resolución del Concejo Municipal. Las Pautas de la GMO incluyen un mapa que establece un "Área de Elegibilidad para las RGA" que muestra el área donde los dueños de las propiedades califican para solicitar las RGA. Las Pautas también incluyen criterios cualitativos y cuantitativos específicos para la asignación de las RGA que se van actualizando periódicamente según lo dispuesto por la resolución.

(2) Por el presente se modifica la Sección A.2 del Elemento Uso del Terreno en la página 2-9, "Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano", nota de pie de página 1, segundo párrafo, para que diga lo siguiente:

[NPP1] Mediante la implementación de este Plan General y la GMO, se prevé que la población de Tracy será de aproximadamente 109,000 personas en el año 2025. Este número se basa en un cálculo de la cantidad de unidades residenciales permitidas por año multiplicada por la cantidad de años multiplicada por la cantidad de personas por unidad residencial (unidades x años x persona por unidad), y sumando esto a la población de Tracy en 2000, que era de aproximadamente 57,000 personas, según el Censo de EE.UU.

Entre los años 2000 y 2025, la cantidad de unidades residenciales permitidas bajo la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad es de 15,000 unidades (600 por año por 25 años). Las excepciones para permitir viviendas asequibles adicionales están están incluidas. El Elemento Vivienda del Plan General también tiene un objetivo de 1,200 unidades asequibles durante este mismo período de tiempo, que sumadas a la cantidad de unidades permitidas bajo la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano llevaría llevando la cantidad total de unidades a 16,200, dando como resultado 52,000 personas adicionales (utilizando un multiplicador de 3.21 personas por hogar), o una población total de 109,000 en el año 2025. Finalmente el Plan General reconoce y autoriza el Capítulo 10.18 del Código Municipal de la Ciudad para eximir de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano a la propiedad Residencial para Adultos Activos que haya recibido las Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos a través de una medida de la boleta electoral (de conformidad con el Código Electoral, incluyendo sin

limitación, las secciones 9214, 9215 y 9222). Como las unidades Residenciales para Adultos Activos son generalmente de menor densidad que las viviendas a precio de mercado que no son para Adultos Activos (para ser conservadores, se utiliza una presunción de 2.0 personas por hogar) y como en la actualidad se han autorizado 600 Parcelas Residenciales para Adultos Activos a través de una medida de la boleta electoral para la propiedad/el área anteriormente conocida como Reserva Urbana 9 (y que ahora se denomina la propiedad de Tracy Village), que está designada como terreno "Residencial Bajo" según el Plan General, estas unidades adicionales darían como resultado 1,200 personas adicionales, para una población total proyectada de 110,200 en el año 2025.

(3) Por el presente se modifica la Tabla 2-2 del Elemento Uso del Terreno en la página 2-14, "Designaciones del Uso del Terreno del Plan General (Límites de la Ciudad y Esferas de Influencia (SOI))" para redesignar el terreno de la Reserva Urbana como Residencial Bajo de la siguiente manera:

Tabla 2-2 Designaciones de Uso del Terreno del Plan General (Límites de la Ciudad y SOI)

Uso del Terreno Designación	Limites de La Ciudad (Acres)	SOI (Acres)	Total
Residencial Muy Bajo	193	266	459
Residencial Bajo	3,583	296 430	3,879 4,013
Residencial Medio	1,503	29	1,532
Residencial Alto	217	31	248
Res. Trad. - Ellis	-	287	287
Comercial	766	498	1,263
Oficina	544	--	544
Centro Urbano	116	--	116
Centro del Pueblo	123	8	131
Industrial	2,282	1,733	4,015
Reserva Urbana	172	3,872 3,738	4,044 3,910
Instalaciones Publicas	990	66	1,057
Parque	251	516	767
Espacio Abierto	81	3,469	3,551
Minería de Áridos	10	163	172
Agricultura	-	916	916

1. La cantidad de acres se redondeó.
2. La información acerca de la mezcla del uso de terrenos concebida para las áreas con designaciones de Reserva Urbana se brinda en los perfiles de estadísticas y descripciones en las págs. 54-87.
3. La tabla se actualizó según la Enmienda.

(4) Por el presente se modifica la Figura 2-2 del Elemento Uso del Terreno en la página 2-15 (Designaciones del Uso del Terreno del Plan General) según esta Medida de Iniciativa para que refleje la redesignación de la "Reserva Urbana 9" por "Residencial Bajo". Una parte ampliada de la Figura 2-2 del Elemento Uso del Terreno en la página 2-15 (Designaciones del Uso del Terreno del Plan General), según las enmiendas de esta Medida de Iniciativa, se adjunta a esta Medida de Iniciativa como Anexo A, y se incorpora al presente por esta referencia tal como se establece en el presente por completo, para mostrar en forma de diagrama la ubicación y redesignación de la "Reserva Urbana 9" por "Residencial Bajo".

(5) Por el presente se modifica la Sección C del Elemento Uso del Terreno en la página 2-38 para agregar la Política P8 bajo el Objetivo LU-1.4, de la siguiente manera:

P8. La Ciudad alentará a las comunidades para Adultos Activos a responder a las necesidades de una población de ciudadanos que entran en la tercera edad y ofrecerá una variedad de viviendas y opciones recreativas como parte de sus esfuerzos por promover la igualdad de oportunidades habitacionales en el mercado de viviendas de la Ciudad para todos los rangos de edades.

(6) Por el presente se modifica la Figura 2-4 del Elemento Uso del Terreno en la página 2-52 (Áreas de Consideración Especial) según esta Medida de Iniciativa para que incluya una nueva Área de Consideración Especial N° 11, el Área del Plan Específico de Tracy Village, ubicada tal como se muestra más detalladamente en el Anexo B de esta Medida de Iniciativa, que se adjunta al presente y se incorpora al mismo por esta referencia tal como se establece en el presente por completo.

(7) Por el presente se modifica la Sección D del Elemento Uso del Terreno (Áreas de Consideración Especial) en la página 2-59 para que incluya la siguiente nueva Área de Consideración Especial N° 11, Área del Plan Específico de Tracy Village, de la siguiente manera:

11. Área del Plan Específico de Tracy Village.

La propiedad del Área del Plan Específico de Tracy Village es una parcela simple con forma rectangular que abarca aproximadamente 134 acres ubicada en la Carretera Valpico justo al este de la Carretera Corral Hollow, y es el área anteriormente conocida como Reserva Urbana 9. La propiedad está actualmente fuera de los límites territoriales de la Ciudad, pero está dentro de su esfera de influencia, y es adyacente a la Ciudad en dos lados. La propiedad actualmente no está desarrollada y se la utiliza para usos agrícolas, y en tres lados está rodeada por los vecindarios residenciales existentes. La visión para esta propiedad es una comunidad residencial planificada de baja densidad. Esta propiedad tiene el potencial de facilitar y promover un estilo de vida "adulto activo", un "lugar" para nuestros ciudadanos mayores, una comunidad que dará la bienvenida a aquellos individuos incluidos en las protecciones de las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa y el Título 24 del Código de Regulaciones de California. Se prevé que el futuro desarrollo en el sitio será regido por el Plan Específico de Tracy Village (cuando sea adoptado por la Ciudad), que establecerá criterios específicos de zonificación y usos permitidos, incluyendo la creación de instalaciones y servicios recreativos y parques, de manera consistente con las metas y políticas del Plan General. Este Plan General permite y alienta el desarrollo para adultos activos, pero no lo exige. A la propiedad se le asignaron seiscientos (600) Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos según la medida de iniciativa, sujetas a ciertos prerrequisitos. Dos prerrequisitos primarios para la disponibilidad y el uso de

esas 600 Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos en la propiedad del Plan Específico de Tracy Village establecidos por esa medida de iniciativa son: (i) La aprobación por la Ciudad de un plan específico para la propiedad (reteniendo la Ciudad la total discreción y autoridad sobre el proceso y la aprobación de ese plan específico); y (ii) La restricción de la propiedad por el dueño al desarrollo para adultos activos incluido en las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa y el Título 24 del Código de Regulaciones de California. Según la medida de iniciativa, si alguno de esos prerrequisitos no se cumple, las seiscientos (600) Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos no estarán disponibles para la propiedad del Área del Plan Específico de Tracy Village, y en cambio, la propiedad del Área del Plan Específico de Tracy Village estará sujeta a la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad (GMO). Además, esa medida de iniciativa estableció una emisión máxima anual de doscientos (200) permisos de construcción para estructuras habitables.

(8) Por el presente se modifica la Sección E.9 del Elemento Uso del Terreno en la página 2-78 para que diga lo siguiente:

[La designación de la Reserva Urbana 9 del Plan General ha sido eliminada y reemplazada por la designación "Residencial Bajo" del Plan General, tal como se muestra en la Figura 2-2, Designaciones del Uso del Terreno del Plan General.]

9. Reserva Urbana 9

Esta área, ubicada al este de la Carretera Corral Hollow tiene aproximadamente 130 acres. El uso del terreno concebido para esta área es predominantemente residencial en una mezcla de densidades con algunas áreas con usos designados para parques vecinales. Cuando ocurra el desarrollo, se aplicarán las siguientes políticas adicionales del Plan General:

9a. La cantidad de acres asignada a los usos del terreno en el perfil estadístico para esta Reserva Urbana sirven de pautas; la distribución total y mezcla de las densidades residenciales puede cambiar.

9b. El desarrollo futuro en esta Reserva Urbana debería enfocarse en la meta de crear vecindarios con una mezcla bien integrada de tipos de viviendas y una densidad promedio de seis unidades de vivienda por acre.

9c. Se debe considerar la relación entre la ubicación, la intensidad de los usos del terreno y la disposición del sitio a lo largo del límite compartido por esta Reserva Urbana y las áreas adyacentes, incluyendo los usos residenciales adyacentes.

(9) La Tabla 2-11 del Elemento Uso del Terreno en la página 2-79, "Perfil Estadístico: Reserva Urbana 9", por el presente es eliminada en su totalidad:

TABLA 2-11 PERFIL ESTADÍSTICO: RESERVA URBANA 9

Designación del Uso del Terreno ^a	Bruto		% del Total	Densidad Num. aproximada	De Sitio ^c
	Ajustado	Ajustado			
Residencial Bajo	57	48	44%	4.35	210
Residencial Medio	43	37	34%	9	330
Residencial Alto	17	14	13%	18.75	260
Parque	13		10%		
Acres Totales	130	110			800 du

^aNo incluye el terreno para las designaciones de Instalaciones Públicas o Espacios Abiertos. La distribución de los usos del terreno puede cambiar como resultado. Estos usos serán determinados en el momento de un Distrito de Zonificación, Plan Específico o Desarrollo Planificado de Unidades (PUD).

^bLa densidad presunta (uv/acre) es menor que la máxima permitida en una designación de uso del terreno en particular.

^cLos números de las unidades de vivienda (uv) fueron redondeados a la decena siguiente.

Nota: La tabla se actualizó según la Enmienda.

SECCIÓN 3. Enmiendas al Código Municipal de la Ciudad de Tracy y Ordenanza de Zonificación.

(a) Nosotros, el pueblo de la Ciudad de Tracy, por el presente enmendamos el Código Municipal de la Ciudad de Tracy, según lo establecido en esta Sección 3. Esta Medida de Iniciativa no modifica ni elimina el texto existente del Código Municipal de Tracy por implicancia; todas las modificaciones son realizadas expresamente de la siguiente manera: cuando se agregue nuevo texto al Código Municipal de la Ciudad de Tracy según esta Iniciativa, ese nuevo texto se mostrará subrayado (por ej., nuevo texto). Cuando se elimine un texto del Código Municipal existente según esta Iniciativa, ese texto eliminado se mostrará tachado (por ej., ~~texto eliminado~~). Además, las enmiendas al Código Municipal de la Ciudad de Tracy efectuadas por esta Iniciativa son citadas por capítulo, sección y/u otra demarcación pertinente en el Código Municipal de la Ciudad de Tracy, y luego los Anexos, Figuras, Objetivos, Metas, Políticas y/o Acciones particulares que están siendo incorporados, eliminados o revisados. Las imprecisiones en las menciones no anularán las enmiendas efectuadas por esta Medida de Iniciativa.

(b) Nosotros, el pueblo de la Ciudad de Tracy, por el presente adoptamos la siguiente Sección 10.12.021 nueva, agregada al Capítulo 10.12, Plan de Administración del Crecimiento Urbano Residencial, del Código Municipal de la Ciudad de Tracy, para que diga lo siguiente:

10.12.021 – Exención para Ciertos Usos Residenciales para Adultos Activos.

(a) El desarrollo residencial en la propiedad que haya obtenido Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos según el Capítulo 10.18 del Código Municipal difiere de la propiedad residencial típica en importantes maneras. El desarrollo de viviendas para ciudadanos mayores en dicha propiedad genera menos viajes vehiculares dando como resultado una mejor calidad de aire con respecto a las subdivisiones residenciales típicas, impone menores cargas en los sistemas escolares públicos

locales y los servicios públicos, crea menos demanda de campos de atletismo, y tiene menos demanda de agua y alcantarillas. Esas comunidades AAR también son reconocidas por brindar una nueva fuente de voluntarios cualificados y experimentados para las organizaciones cívicas y sin fines de lucro, así como el apoyo a los negocios locales y la creación de beneficios comunitarios adicionales tales como parques y otros servicios e instalaciones recreativos.

(b) Por estas razones, el desarrollo de la propiedad que haya recibido “Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos” a través de una medida de la boleta electoral (de conformidad con el Código Electoral, incluyendo sin limitación, las secciones 9214, 9215 y 9222) no están sujetos [sic] a esta GMO o a las Pautas de la GMO y no requerirá ninguna asignación para crecimiento urbano residencial bajo la GMO. Además, las nuevas unidades de AAR construidas con Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos no se descontarán de las asignaciones de parcela de crecimiento urbano residencial según este capítulo. Finalmente, el término “permisos de construcción residencial” según se establece en la sección 10.12.110 de este capítulo será considerado solamente con el significado de permisos de construcción residencial para las unidades residenciales que no han recibido Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos a través del proceso de la iniciativa y el capítulo 10.18 del Código Municipal de Tracy.

(c) Nosotros, el pueblo de la Ciudad de Tracy, por el presente adoptamos el nuevo Capítulo 10.18 siguiente, Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos, en el Código Municipal de la Ciudad de Tracy, para que diga lo siguiente:

Capítulo 10.18. Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos

Artículo 1. Disposiciones Generales

10.18.010 – Autoridad y referencia al capítulo.

Este capítulo 10.18 del Código Municipal de Tracy puede ser mencionado como la “Ordenanza de las Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos” (también denominada “Asignaciones de Parcelas AAR”).

10.18.020 – Propósito.

El propósito y la intención de este capítulo es facilitar el objetivo del Plan General de desarrollar comunidades Residenciales para Adultos Activos en la Ciudad de Tracy mediante la creación de un proceso por el cual las Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos (Parcelas AAR) pueden ser asignadas a propiedades específicas en la Ciudad de Tracy a través del proceso de la iniciativa, de forma independiente de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad.

10.18.030 – Definiciones

A menos que se disponga lo contrario en este capítulo, las definiciones estipuladas en el capítulo 10.08 (Regulaciones de Zonificación), capítulo 12.08 (Ordenanza de Subdivisión), y título 9 (Regulaciones de Construcciones) de este Código se aplicarán a este capítulo. En el caso de que las definiciones o disposiciones de las Regulaciones de Zonificación, la Ordenanza de Subdivisión o las Regulaciones de Construcción, o cualquier otra disposición de este Código entre en conflicto con alguna disposición de este capítulo, entonces este capítulo regirá en la medida necesaria para administrar y efectuar el propósito de este capítulo.

Artículo 2. Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos.

10.18.040 – Limitaciones

Las Asignaciones de Parcelas AAR serán distribuidas de conformidad con este capítulo y a través de una medida de la boleta electoral (de acuerdo con el Código Electoral, incluyendo sin limitación, las secciones 9214, 9215 y 9222), según lo requerido por este capítulo. Una vez asignadas a través de ese proceso de iniciativa a una propiedad en particular, esas AAR no serán transferidas a ninguna otra propiedad.

Artículo 3. Implementación.

10.18.050 – Requisitos

(a) Se requerirá una Asignación de Parcela Residencial para Adultos Activos (o asignación de parcela para crecimiento urbano residencial, para los proyectos que no tengan Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos) para construir una unidad de vivienda en la propiedad como condición para la emisión de los permisos de construcción. Antes de la emisión de los permisos de construcción para el desarrollo de unidades AAR según este capítulo, los solicitantes deberán demostrar a satisfacción del Director de Servicios de Ingeniería y Desarrollo de la Ciudad de Tracy que dichas unidades están sujetas a un Plan Específico o Permiso de Desarrollo Planificado de Unidades que establecen la unidad de vivienda y la densidad de población, el diseño y los estándares de compatibilidad de los vecindarios, incluyendo sin limitaciones lo siguiente: (1) la cantidad máxima y mínima de unidades residenciales permitidas y la cantidad promedio de personas por unidad; (2) los rangos de densidad permitidos en términos de unidades de vivienda por acre, y las cantidades máximas y mínimas de cada uno de esos tipos de viviendas residenciales; (3) el criterio que se utilizará para establecer la ubicación/mezcla del diseño residencial y los tipos de vivienda; y (4) los usos como parques y para recreación. Además, para que una propiedad que recibió Asignaciones de Parcelas AAR a través de una medida de la boleta electoral (de acuerdo con el Código Electoral, incluyendo sin limitación, las secciones 9214, 9215, y 9222) use esas Asignaciones de Parcelas AAR según el proceso de Asignación de Parcelas AAR establecido en este capítulo, la

ocupación residencial de dicha propiedad estará limitada por el desarrollador de la propiedad (mediante restricción de la escritura, la aprobación del desarrollo del terreno como condición, el arrendamiento y/u otra manera aplicable) a los Adultos Activos (personas que califican según las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa. Título 24 del Código de Regulaciones de California, y la legislación regulatoria relacionada).

(b) “Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos” es la frase utilizada para denotar la aprobación a través de una medida de la boleta electoral (de acuerdo con el Código Electoral, incluyendo sin limitación, las secciones 9214, 9215, y 9222) de una cantidad máxima específica de unidades residenciales AAR permitidas para una propiedad determinada. Una vez que dichas Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos son aprobadas a través de dicho proceso de la iniciativa, entonces esas Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos pueden ser utilizadas solamente en la propiedad AAR designada mediante dicho proceso de iniciativa. En otras palabras, a través de ese proceso de iniciativa, se determinará la máxima cantidad de Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos, que será asignada solo a esa propiedad designada por esa medida de iniciativa. Debido a esas Parcelas AAR determinadas por el proceso de iniciativa, las propiedades AAR que han recibido esas Asignaciones de Parcelas para Adultos Activos no están sujetas a la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad (GMO), tal como se explica en el Plan General de la Ciudad y el Código Municipal, incluyendo sin limitación, este capítulo.

10.18.060 – Otras Viviendas para Ciudadanos Mayores

Esta Ordenanza de Asignación de Parcelas Residenciales para Adultos Activos no dispone los medios exclusivos de suministro de nuevas viviendas para Adultos Activos, y no se la considerará como la imposición de alguna nueva restricción o requisito al desarrollo de viviendas para ciudadanos mayores que de otro modo cumpla con las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa y el Título 24 del Código de Regulaciones de California, el Plan General de la Ciudad, el Código Municipal, la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano y todas las demás reglas y regulaciones aplicables. Esta Ordenanza de Asignación de Parcelas Residenciales para Adultos Activos solo se aplica a las propiedades que estén identificadas en una medida de la boleta electoral (de conformidad con el Código Electoral, incluyendo sin limitación, las secciones 9214, 9215, y 9222) como calificadas para asegurar Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos, si se cumplen los requisitos del Plan General, este capítulo, y dicha medida de iniciativa. Este capítulo dispone y no cambia el statu quo de las propiedades y los desarrollos de otro tipo de vivienda para residentes clasificados por edades en Tracy. Para aquellas propiedades y los desarrolladores que no deseen

hacer uso de las Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos dispuestas por este capítulo, todas las demás leyes regulatorias pertinentes aplicarán, incluyendo sin limitación las Secciones 51.2, 51.3 y 51.4 del Código Civil de California, la Ley Federal de Vivienda Justa, y el Título 24 del Código de Regulaciones de California, el Plan General de la Ciudad, el Código Municipal de Tracy y la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano (GMO).

Artículo 4. Reserva Urbana Área 9/ Área del Plan Específico de Tracy Village.

10.18.070 – Asignación de Parcelas para Adultos Activos.

(a) Mediante una medida de la boleta electoral (esta Medida de Iniciativa). Seiscientas (600) Parcelas Residenciales para Adultos Activos son asignadas a la propiedad/el área anteriormente conocida como Reserva Urbana 9, ahora mencionada como la propiedad del Plan Específico de Tracy Village, ubicada en la esquina sudeste de las Carreteras Corral Hollow y Valpico. Este Artículo 4 y sus secciones fueron incluidos en una medida de la boleta electoral (esta Medida de Iniciativa) y brindan los detalles de esa asignación de Parcelas para Adultos Activos a la propiedad del Plan Específico de Tracy Village.

(b) Una Asignación de Parcela Residencial para Adultos Activos individual (una (1)) será requerida para que se desarrolle cada unidad de vivienda individual como una unidad residencial AAR en la propiedad del Plan Específico de Tracy Village, y la posesión de dicha Parcela Residencial para Adultos Activos será una condición para la emisión del permiso de construcción.

(c) No más de doscientos (200) permisos de construcción residenciales pueden ser emitidos por la Ciudad para la propiedad del Plan Específico de Tracy Village en un año calendario dado.

10.18.080 – Uso Exclusivo/Transferencia de las Asignaciones de Parcelas AAR No Permitida.

(a) Esas seiscientas (600) Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos, en su totalidad o en parte, asignadas a la propiedad del Plan Específico de Tracy Village mediante esta Medida de Iniciativa solo serán utilizadas en la propiedad del Plan Específico de Tracy Village, y no serán transferidas, (en su totalidad o en parte) a ningún otro proyecto o propiedad.

(b) Esas seiscientas (600) Parcelas Residenciales para Adultos Activos asignadas a dicha propiedad del Plan Específico de Tracy Village no caducarán.

10.18.090 – Aplicación de los Artículos 1, 2, 3 y 4.

Las disposiciones generales de los Artículos 1, 2 y 3 de este Capítulo 10.18. Las Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos aplicarán a las seiscientas (600)

Parcelas Residenciales para Adultos Activos asignadas a la propiedad del Plan Específico de Tracy Village mediante este Artículo 4.

SECCIÓN 4. Implementación.

(a) Nada de lo contenido en esta Medida de Iniciativa se considerará que excluye, prohíbe o limita a la Ciudad en el cumplimiento de algún requisito bajo la ley de viviendas del estado. En la medida en que alguna de las disposiciones de esta Medida de Iniciativa pueda interpretarse como en conflicto con la ley de viviendas del estado, se interpretará para permitir el cumplimiento de la ley de viviendas del estado, en consistencia con la realización de todos los propósitos y disposiciones de esta Medida de Iniciativa.

(b) Una vez adoptada por esta Medida de Iniciativa, y con la aplicación por parte del o de los dueño(s) entonces relevante(s) de la propiedad (o parte de ella) en cuestión, la enmienda al Plan General, las disposiciones de zonificación y prezonificación de esta Medida de Iniciativa pueden ser revisadas por la Ciudad sin el subsiguiente voto del pueblo de la Ciudad de Tracy, siempre que esa(s) revisión(es) propuesta(s) se realice(n) de conformidad con la ley regulatoria de California, incluyendo sin limitación la Ley de Calidad Ambiental de California y la ley de Planificación y Zonificación.

(c) Serán necesarios o deseables los permisos y aprobaciones adicionales fuera del alcance de esta Medida de Iniciativa (por ej., mapas de subdivisiones, permisos de construcción, etc.) para el desarrollo de la propiedad del Plan Específico de Tracy Village. Esas aprobaciones y permisos pueden ser aprobados, emitidos, revisados y de otro modo ejecutados sin el subsiguiente voto del pueblo de la Ciudad de Tracy. Además, nada de lo contenido en esta Medida de Iniciativa pretende eliminar el requisito legal de que la Ciudad y todas las agencias responsables cumplan totalmente con la Ley de Calidad Ambiental de California, la Ley de Planificación y Zonificación, la Ley de Planos de Subdivisión, y todas las demás leyes pertinentes antes de pasar a la acción con esos permisos y aprobaciones sucesivos para la propiedad del Plan Específico de Tracy Village.

(d) De conformidad con la reglamentación contenida en *L.I.F.E. Committee v. City of Lodi* (1989) 213 Cal. App. 3d 1139, esta Medida de Iniciativa no emite juicio sobre si es necesario o no la anexión de la propiedad del Plan Específico de Tracy Village, y no dice “sí” o “no” a dicha anexión. No obstante, para realizar la implementación de esta Medida de Iniciativa, nosotros el pueblo de la Ciudad de Tracy, por el presente expresamos nuestro deseo de que la Ciudad de Tracy realice todos los pasos necesarios para procesar y presentar pedidos a la Comisión de Formación de las Agencias Locales (“LAFCO”) del Condado de San Joaquín (pasos que incluyen sin limitación, el cumplimiento de CEQA, preaprobaciones de prezonificación y otras para todas las parcelas relacionadas) para que LAFCO actúe sobre, y apruebe, la anexión de la propiedad del Plan Específico de Tracy Village a la Ciudad de Tracy para realizar el desarrollo de esta propiedad según lo propuesto y autorizado en esta Medida de Iniciativa. Esta Medida de Iniciativa no aumenta ni reduce la discreción de la Ciudad y LAFCO para determinar esas acciones. No obstante, nosotros el pueblo absolutamente deseamos que dichas acciones ocurran, y confiamos en que la Ciudad y LAFCO considerarán nuestras voces cuando actúen.

(e) Esta Medida de Iniciativa concibe y apoya las futuras acciones de la Ciudad, de LAFCO y de otras agencias públicas que implementarán esta Medida de Iniciativa (por ejemplo, la anexión de la propiedad del Plan Especifico de Tracy Village a la Ciudad, etc.), incluyendo aquellas acciones que puedan resultar en futuras enmiendas al Plan General, el Código Municipal de Tracy y todas las demás leyes locales y aprobaciones.

SECCIÓN 5. Medidas en Conflicto.

(a) Se considerará que esta Medida de Iniciativa entra en conflicto con cualquier otra medida de iniciativa que aparezca en la misma boleta electoral si esa(s) medida(s) de iniciativa trata(n) algunos de los siguientes asuntos, ya sea que lo haga(n) por aplicación específica o como una sanción más general que de otra manera podría aplicarse de tal manera que trate alguno de los siguientes asuntos: el desarrollo con restricción etaria, el desarrollo para adultos activos, las inclusiones y exclusiones de la GMO que traten sobre el desarrollo con restricción etaria/para adultos activos.

(b) En el caso de que esta Medida de Iniciativa y cualquier otra medida de iniciativa sean aprobadas por los votantes en la misma elección, y esta Medida de Iniciativa reciba un mayor número de votos afirmativos que cualquier otra medida o medidas, esta medida regirá en su totalidad y la otra medida o medidas será(n) considerada(s) nula(s) y sin efecto legal. Si esta Medida de Iniciativa es aprobada por la mayoría de los votantes pero no recibe un número mayor de votos afirmativos que cualquier otra medida de iniciativa en conflicto, esta Medida de Iniciativa entrará en efecto en la medida que lo permita la ley.

SECCIÓN 6. Construcción.

(a) Se considerará liberalmente que esta Medida de Iniciativa cumple sus propósitos.

(b) Se interpretará esta Medida de Iniciativa de modo que sea consistente con todas las leyes, reglas y regulaciones federales, estatales y de la Ciudad de Tracy.

SECCIÓN 7. Divisibilidad, Corrección y Reaprobación.

(a) Si alguna parte, sección, frase, oración o palabra (en conjunto, "parte") de esta Medida de Iniciativa, o la aplicación de una parte a una situación en particular, es considerada inválida por un tribunal de jurisdicción competente, entonces esa parte será considerada separada de esta Medida de Iniciativa y las demás partes de la misma permanecerán en pleno vigor y vigencia. Nosotros, el pueblo de la Ciudad de Tracy, declaramos que habríamos adoptado esta Medida de Iniciativa, y cada parte de la misma, independientemente del hecho de que cualquier otra parte, o aplicación a una situación, fuera considerada inválida.

(b) Si alguna parte de esta Medida de Iniciativa es considerada inválida por un tribunal de jurisdicción competente, nosotros el pueblo indicamos nuestro firme deseo de que: (1) el Concejo Municipal utilice sus mejores esfuerzos para sostener y reaprobar esa parte; y (2) el Concejo implemente esta Medida de Iniciativa mediante la adopción de todos los pasos posibles para corregir

cualquier insuficiencia o deficiencia identificada por el tribunal de manera consistente con la intención expresa e implícita de esta Medida de Iniciativa.

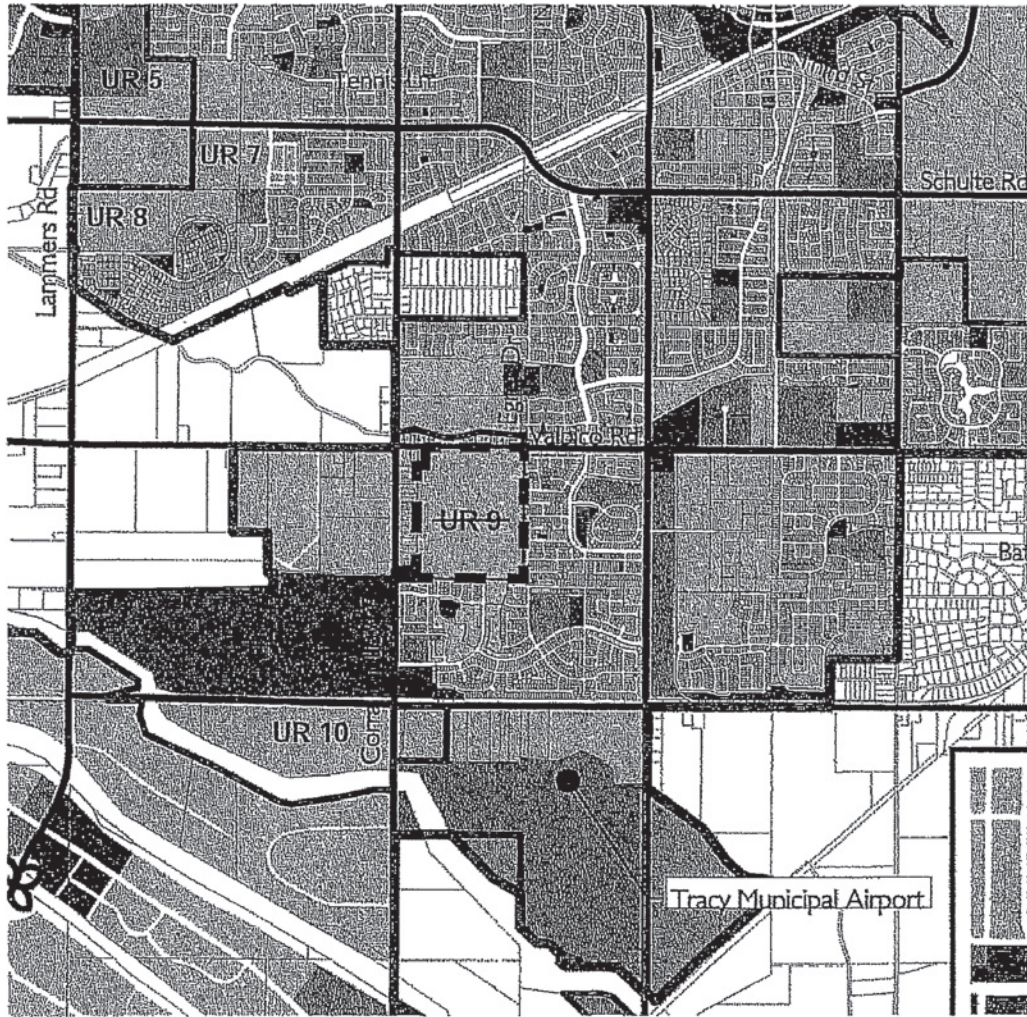
SECCIÓN 8. Fecha de Adopción; Fecha de Entrada en Vigencia; Disposición Legislativa de Plazos.

(a) Si la mayoría de los votantes vota a favor de esta Medida de Iniciativa, entonces esta será considerada adoptada, y se considerará en vigencia, de conformidad con las disposiciones de la sección 9217 del Código Electoral. Si, en cambio, esta Medida de Iniciativa es adoptada sin alteración por la mayoría del Concejo Municipal de conformidad con las disposiciones de la sección 9214 o 9215 del Código Electoral, entonces esta Medida de Iniciativa se considerará adoptada y en vigencia desde la fecha de adopción por esa mayoría del Concejo Municipal.



















(b) A menos que se sancione un estatuto menor por la Legislatura Estatal, todas las disposiciones de esta Medida de Iniciativa se considerarán sujetas a la Sección 65009(c) del Código de Gobierno, y no se sostendrá ninguna acción o procedimiento que cuestione toda o alguna parte de esta Medida de Iniciativa a menos que el servicio haya comenzado y sea realizado ante la Ciudad de Tracy dentro de los 90 días de la adopción de esta Medida de Iniciativa, ya sea por los votantes o por el Concejo Municipal, según lo dispuesto arriba.


**LOS ANEXOS A Y B
PUEDEN SER ENCONTRADOS
EN LAS SIGUIENTES
DOS PÁGINAS**

Anexo A: Designaciones del Uso del Terreno del Plan General de Tracy, Figura 2-2

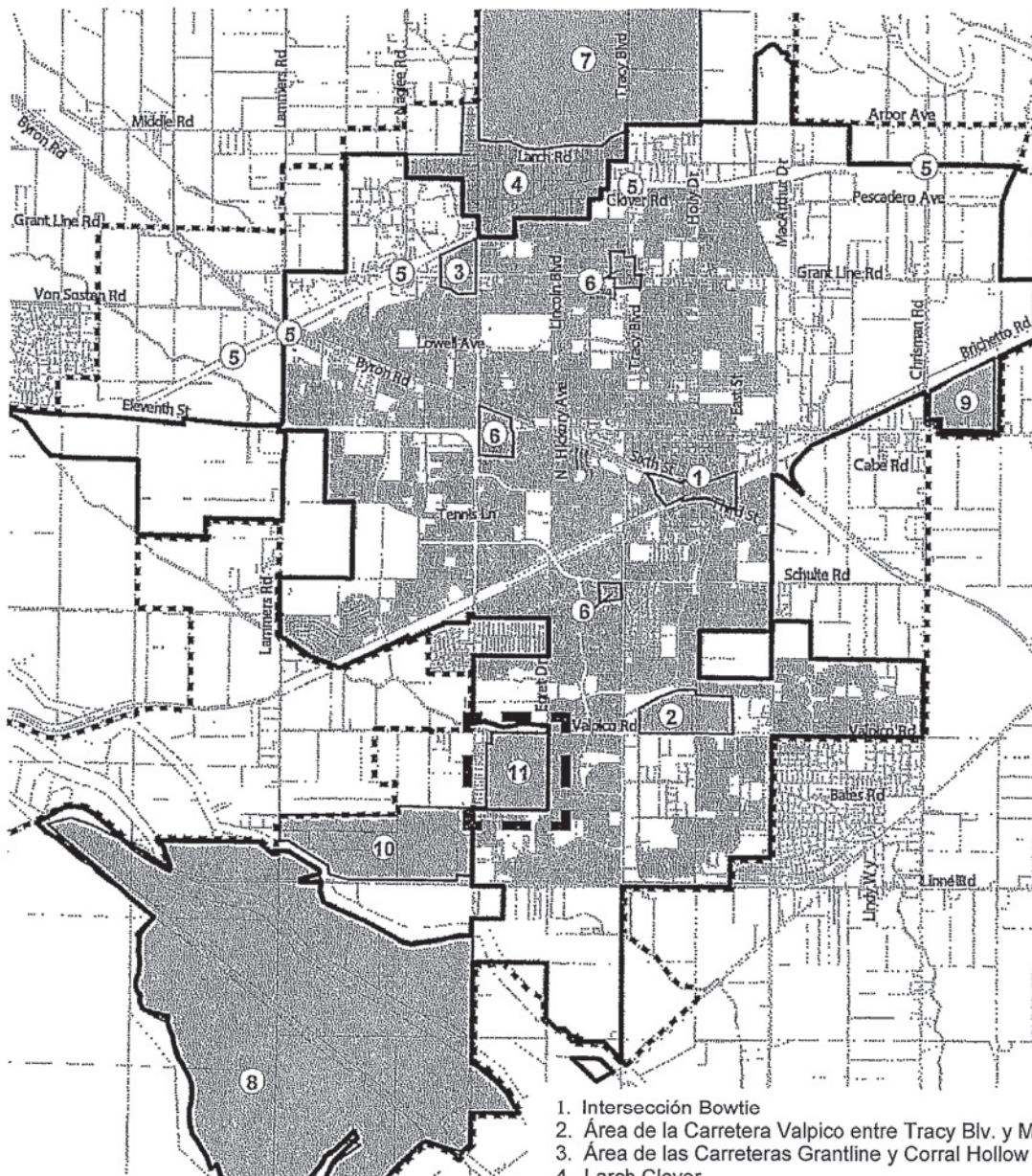


Leyenda

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|------------------------|
|  | Esfera de Influencia |  | Centro Urbano |
|  | Límites Urbanos |  | Centro del Pueblo |
|  | Residencial Muy Bajo |  | Instalaciones Públicas |
|  | Residencial Bajo |  | Parque |
|  | Residencial Medio |  | Espacio Abierto |
|  | Residencial Alto |  | Agricultura |
|  | Residencial Tradicional - Ellis |  | Minería de Áridos |
|  | Comercial |  | Reserva Urbana |
|  | Oficina | | |
|  | Industrial | | |

 La ex "UR9" es ahora "Residencial Bajo"

Anexo B: Áreas de Consideración Especial del Plan General de Tracy, Figura 2-4



1. Intersección Bowtie
2. Área de la Carretera Valpico entre Tracy Blv. y MacArthur Dr.;
3. Área de las Carreteras Grantline y Corral Hollow
4. Larch Clover
5. Entradas a la I-205
6. Potenciales Centros del Pueblo
7. Área Agrícola Holly Sugar
8. Plan Específico de Tracy Hills
9. Propiedad de la Carretera Chrisman
10. Propiedad de la Zona de Aproximación Externa del Aeropuerto de Tracy/Ellis






-  Límites Urbanos
-  Esfera de Influencia
-  Áreas de Consideración Especial



FIGURA 2-4

ÁREAS DE CONSIDERACIÓN ESPECIAL

CIUDAD DE TRACY

PLAN GENERAL
ELEMENTO USO DEL TERRENO

ANÁLISIS IMPARCIAL DE LA MEDIDA K

ANÁLISIS IMPARCIAL DEL ABOGADO DE LA CIUDAD SOBRE LA MEDIDA K

La Medida K propone una ordenanza que:

- Establecería un Nuevo Programa de Asignación de Parcelas Residenciales para Adultos Activos

La medida agregaría un nuevo capítulo al Código Municipal de la Ciudad estableciendo un programa de Asignación de Parcelas Residenciales para Adultos Activos. Bajo el programa, las Asignaciones de Parcelas Residenciales para Adultos Activos ("AARA") serían asignadas a una propiedad específica por ordenanza adoptada por una petición de iniciativa. Luego de asignar las AARA a una propiedad, no se podrían emitir permisos de construcción relacionados con dichas AARA a menos que la propiedad esté sujeta a un plano específico adoptado o a la designación de una zonificación de urbanización de unidades planificada que establezca estándares de urbanización. Las AARA solo podrían ser utilizadas en una propiedad que sea un desarrollo de viviendas para ciudadanos mayores bajo las disposiciones de la ley del estado y que esté restringida a ello por restricción de la escritura u otro mecanismo legal.

- Eximiría al Programa de Asignación de Parcelas Residenciales para Adultos Activos de la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad

La Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad actualmente establece que la Ciudad no puede asignar parcelas para crecimiento residencial ("RGA") o emitir permisos de construcción residencial en cualquier año calendario que excedan alguno de los siguientes: (1) un promedio de 600 RGA o permisos de construcción residencial; y (2) un máximo de 750 RGA o permisos de construcción residencial por año.

La medida haría que el desarrollo de la propiedad que tenga AARA asignadas no esté sujeto a la Ordenanza de Administración del Crecimiento Urbano de la Ciudad.

- Asignaría 600 Parcelas Residenciales para Adultos Activos a la Propiedad Ubicada en la Esquina Sudeste de las Carreteras Corral Hollow y Valpico

La medida asignaría 600 AARA a la propiedad ubicada en la esquina sudeste de las Carreteras Corral Hollow y Valpico, mencionada en la medida como la propiedad del "Plan Específico de Tracy Village" (la "Propiedad"). La Propiedad está ubicada fuera de los límites de la Ciudad, pero dentro de la Esfera de Influencia de la Ciudad, y actualmente está designada en el Plan General de la Ciudad como "Reserva Urbana 9".

La medida prohibiría que alguna AARA asignada a la Propiedad sea transferida a otra propiedad y permitiría a la Ciudad emitir no más de 200 permisos de construcción residencial a la Propiedad en cualquier año calendario.

La medida realizaría varias enmiendas aclaratorias al Plan General de la Ciudad para que refleje la asignación de 600 AARA a la Propiedad y expresaría el deseo del electorado de que la Ciudad realice todos los pasos necesarios para buscar la anexión de la Propiedad.

La medida permitiría a la Ciudad revisar "la enmienda al Plan General, y las disposiciones de zonificación y prezonificación de la medida" sin el subsiguiente voto del pueblo con la solicitud del o de los propietario(s) pertinente(s) en ese momento de la propiedad (o parte de la propiedad) en cuestión. No está claro cuáles son esas disposiciones de "zonificación y prezonificación" y si la limitación sobre quién puede iniciar esas revisiones superaría al escrutinio judicial.

La medida K fue colocada en la boleta electoral por una petición de iniciativa que fue firmada por la cantidad requerida de votantes inscritos de la Ciudad de Tracy. Para ser adoptada, la Medida K debe ser aprobada por una mayoría simple de las boletas electorales votadas en esta elección.

Un voto "sí" en la Medida K favorece la Medida.
Un voto "no" en la Medida K se opone a la Medida.

Daniel G. Sodergren
Abogado de la Ciudad
Ciudad de Tracy

La declaración anterior es un análisis imparcial de la Medida K. El texto completo de la Medida será enviado por correo en un folleto de información para el votante complementario a cada hogar. También puede obtener una copia llamando a la Oficina de la Secretaria Municipal al (209) 831-6105.

ARGUMENTO A FAVOR DE LA MEDIDA K

Argumento a Favor de Tracy Village – Sí en La Medida K

Los residentes de Tracy de 55 años de edad y mayores son uno de los segmentos de más rápido crecimiento de nuestra comunidad. Lamentablemente, a medida que sus necesidades de vivienda cambian, muchos ciudadanos mayores de Tracy se están mudando de Tracy a otras ciudades que tienen una variedad de opciones de vivienda disponibles específicamente construidas para los ciudadanos que están entrando en la tercera edad o en la madurez.

La Medida K simplemente actualiza el Plan General de Tracy y las ordenanzas para permitir la construcción de viviendas diseñadas para residentes de 55 años de edad o mayores.

Esta medida merece el apoyo de cada ciudadano de Tracy. No aumenta los impuestos ni le cuesta dinero a los contribuyentes o a la ciudad.

La Medida K está apoyada por una amplia diversidad de la comunidad de Tracy incluyendo los miembros del concejo municipal, defensores de los ciudadanos mayores, líderes comerciales y líderes comunitarios que saben que Tracy necesita más viviendas para que los residentes mayores vivan con comodidad y seguridad.

Esta medida no da la aprobación de ningún proyecto específico. Todo nuevo desarrollo debería someterse al proceso de planificación, la aprobación de la ciudad y la revisión ambiental. Antes de construir algún hogar, toda la infraestructura deberá estar presente incluyendo la ampliación de las carreteras, nuevos semáforos, servicio de agua y alcantarillas todo sin costo para los actuales residentes de Tracy.

La aprobación de esta medida permitirá la construcción de diversos tipos de viviendas para adultos activos. Como esta es una comunidad planificada para ciudadanos mayores, los hogares serán construidos con los servicios e instalaciones comunitarios que los residentes mayores de Tracy necesitan, incluyendo: instalaciones recreativas, instalaciones para ejercicios físicos, espacios para reuniones y senderos para caminatas cómodas.

Como estos son hogares con restricción etaria (55 años y mayores) no habrá necesidad de instalaciones escolares adicionales y tendrán menores impactos en el tránsito.

Por favor vote sí en la Medida K para apoyar a los ciudadanos mayores de Tracy y para actualizar el Plan General de Tracy. No hay argumento en contra.

/f/ Gene Birk, Residente de Tracy

/f/ Wayne Schneider, Residente de Tracy

/f/ Roy Hawkins, Residente de Tracy

/f/ Ann Silva, Residente de Tracy

/f/ Brent Ives, Residente de Tracy

**NO SE PRESENTÓ NINGÚN ARGUMENTO
EN CONTRA DE LA MEDIDA K**

INSTRUCTIONS FOR VOTE-BY-MAIL VOTING
INSTRUCCIONES PARA EL VOTO DE VOTO-POR-CORREO

LAST DAY TO REGISTER FOR THIS ELECTION

If you moved within the county on or before the date shown to the right and did not reregister at your new address, you may vote and register for future elections EITHER at the county elections office OR at the polling place where you now live. If you moved AFTER the date shown, you may vote a *Vote-by-Mail* ballot or at the polling place for your current or previous address for this election only. Then, you must reregister and vote at your new address for future elections.

NOVEMBER
23
NOVIEMBRE

ULTIMO DIA PARA REGISTRARSE PARA ESTA ELECCION

Si usted se mudó dentro del mismo condado en la fecha indicada a mano izquierda o antes de la misma, y no se registró para votar en su nueva dirección, usted puede votar y registrarse para elecciones futuras YA SEA en la oficina electoral del condado O en el centro electoral donde usted vive ahora. Si se mudó DESPUES de la fecha indicada, puede votar en una boleta de *Voto-por-Correo*, o en el centro electoral correspondiente a su dirección actual o anterior solamente para esta elección. Entonces, para las elecciones futuras, usted tiene que registrarse y votar en su nueva dirección.

LAST DAY TO RECEIVE YOUR VOTE-BY-MAIL BALLOT REQUEST

To qualify for a *Vote-by-Mail* Ballot you must:
• Be a registered voter in the County.
• Sign your request in your own handwriting.
• Submit your request to the Registrar's Office no later than 5 p.m. on the date shown (the 7th day prior to Election Day).

DECEMBER
1
DICIEMBRE

ULTIMO DIA PARA RECIBIR SU SOLICITUD DE BOLETA DE VOTO-POR -CORREO

Para calificar para una Boleta de *Votante Por Correo* Ud. debe:
• Ser un votante registrado en el condado.
• Firmar su petición personalmente.
• Presentar su petición en la oficina del Registrador antes de las 5 de la tarde de la fecha mostrada (el 7º día anterior al Día de la Elección).

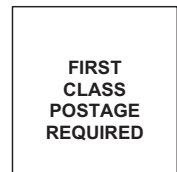
↙ Separate Here

Separé Aquí ↘

39-AV-10643

FROM: (REMITE)

DID YOU SIGN YOUR APPLICATION?
¿FIRMO USTED SU SOLICITUD?



PLACE STAMP HERE
PONGA ESTAMPILLA AQUI

TO: AUSTIN G. ERDMAN
REGISTRAR OF VOTERS
SAN JOAQUIN COUNTY
PO BOX 810
STOCKTON CA 95201-0810



ELECTION DAY: DECEMBER 8, 2015

DÍA DE ELECCIÓN: DICIEMBRE 8, 2015

RETURNING YOUR VOTE-BY-MAIL BALLOT

In Person: must be delivered to the Registrar of Voters Office or any polling place within the county no later than 8:00 p.m. on Election Day.

By Mail: must be postmarked on or before Election Day and received by the Elections Office no later than 3 business days after the day of the Election.

DEVOLVIENDO SU BOLETA DE VOTO-POR-CORREO

En persona: debe devolver la boleta a la Oficina del Registrador de Votantes o a cualquier centro de votación dentro del condado a más tardar 8:00 pm del Día de Elección.

Por correo: debe tener el matasello el día o antes del Día de Elección y ser recibida por la Oficina del Registrador de Votantes a más tardar tres días de negocio después de la Elección.

NOTICE TO VOTERS WITH DISABILITIES: If a polling place is not indicated as accessible to voters with disabilities, such voter is entitled to vote in the following way:

A precinct board member shall take a regular ballot to a voter with disabilities at a place as near as possible to the polling place and which is accessible to such person, qualify that person to vote and return the voted ballot to the polling place.



AVISO A LOS VOTANTES FISICAMENTE IMPEDIDOS: Si el lugar de votación no está indicado como accesible para el votante físicamente impedido, tal votante tiene derecho a votar en la forma siguiente:

Un miembro del colegio electoral entregará una boleta regular a la persona físicamente impedida en un lugar tan cercano como sea posible al lugar de votación y que sea accesible a dicha persona, comprobará la calificación de tal persona para votar y devolverá la boleta votada al lugar de votación.

NOTICE TO ALL VOTERS: Any voter may request permanent *Vote-by-Mail* voter status. This means that you would automatically receive a *Vote-by-Mail* ballot by mail for any election in which you are entitled to vote. You can remain a permanent *Vote-by-Mail* for as long as you wish. However, failure to return a voted *Vote-by-Mail* ballot for four consecutive statewide general elections will cause your "permanent *Vote-by-Mail*" standing to be canceled, and you would have to vote at your local polling place or reapply for permanent *Vote-by-Mail*. EC 3206

If you are interested, phone (209) 468-2890 for more information, or mark the PERM VOTE-BY-MAIL option box on the *Vote-by-Mail* ballot application.

AVISO A TODOS LOS VOTANTES: Cualquier elector puede solicitar la estatus permanente de elector de *Voto-por-Correo*. Esto significa que recibiría automáticamente, por correo, una boleta de elector de *Voto-por-Correo*, para todas las elecciones en las cuales tiene derecho a votar. Puede preservar por el periodo de tiempo que desee su condición permanente de elector de *Voto-por-Correo*. Sin embargo, si deja de votar y de devolver la boleta de elector de *Voto-por-Correo* en cuatro elecciones consecutivas generales estatales se cancelará su clasificación de "*Voto-por-Correo* permanente" y tendrá que votar en el centro electoral correspondiente o volver a solicitar la condición permanente de elector de *Voto-por-Correo*. 3206 del CE

Si desea más información sobre este asunto, llame al (209) 468-2890, o ponga una marca en el encasillado de *Voto-por-Correo* permanente en la solicitud para boleta de *Voto-por-Correo*.

AUSTIN G. ERDMAN
REGISTRAR OF VOTERS
SAN JOAQUIN COUNTY
44 N. San Joaquin Street, Suite 350
P.O. Box 810
Stockton, California 95201
Tel: (209)468-2890



Non Profit Org.
U.S. Postage
PAID
Santa Ana, CA
Permit No. 754

BILINGUAL — BILINGÜE

ELECTRONIC SERVICE REQUESTED

**Take this Voter Information Pamphlet to your Polling Place for reference.
Lleve este Folleto de Información a su Centro Electoral para referencia.**

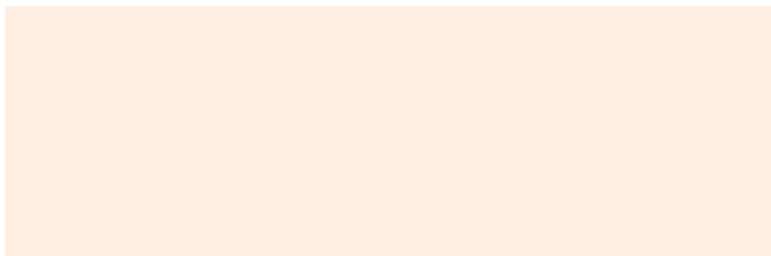
NOTICE/AVISO
IF THE PERSON NAMED ON THIS SAMPLE BALLOT IS NOT AT THIS ADDRESS,
PLEASE RETURN THIS SAMPLE BALLOT TO YOUR MAIL CARRIER.
SI LA PERSONA NOMBRADA EN ESTA MUESTRA DE BOLETA NO ESTA EN ESTA
DIRECCION, FAVOR DE DEVOLVER ESTA MUESTRA DE BOLETA A SU CARTERO.

Separate Here

Separate Aquí

POSTMASTER DELIVER TO:

**POLLING PLACE LOCATION:
LUGAR DE VOTACION:**



"PERM VOTE-BY-MAIL". Check here if you wish to become a Permanent Vote-by-Mail Voter.
"VOTO-POR-CORREO Permanente". Marca aquí si desea ser Elector de Voto-por-Correo Permanente.

**Please advise if you prefer your ballot in Spanish.
Avisenos, por favor, si prefiere su boleta en español.**

**DO NOT SUBMIT THIS APPLICATION IF YOU HAVE ALREADY REQUESTED A VOTE -BY-MAIL BALLOT FOR THIS ELECTION
NO PRESENTE ESTA SOLICITUD SI YA SOLICITÓ UNA BOLETA DE VOTO-POR-CORREO PARA ESTA ELECCIÓN**
**I REQUEST A VOTE-BY-MAIL BALLOT FOR THE CITY OF TRACY SPECIAL ELECTION, DECEMBER 8, 2015
SOLICITO UNA BOLETA DE VOTO-POR-CORREO PARA LA ELECCIÓN ESPECIAL DE LA CIUDAD DE TRACY, 8 DE DICIEMBRE DE 2015**

RESIDENCE ADDRESS
DOMICILIO

Street Address only/Dirección de Residencia Solamente City/Ciudad State/Estado Zip/Código Postal

Application Must
Be Received by
12/1/2015

MAILING ADDRESS
DIRECCIÓN POSTAL

If Different From Residence/Si es diferente del Domicilio City/Ciudad State/Estado Zip/Código Postal

La Solicitud debe ser
Recibida no más
Tardar de 12/1/2015

I certify under penalty of perjury that this information is true and correct / Declaro bajo pena de perjurio que esta información es verdadera y correcta

MUST SIGN HERE
DEBE FIRMAR AQUÍ

X

Signature of Applicant
Firma del Solicitante

DO NOT PRINT
NO ESCRIBA CON LETRA DE MOLDE

Date of Birth
Fecha de nacimiento

Daytime Telephone
Teléfono durante el día

Separate Here

FOLD HERE AND DETACH / DOBLE AQUÍ Y SEPARE

Separate Aquí

Application for Vote-By-Mail Ballot

If you find that for any reason you will be unable to vote in person on Election Day, promptly complete and sign the application for a Vote-by-Mail Ballot printed above and return it to the **Office of the Registrar** no less than 7 days before the day of the election. Application must be received by December 1, 2015.

If you are a "Permanent" Vote-by-Mail Voter, you do NOT need to submit this application.

Solicitud para Boleta de Voto-Por-Correo

Si usted, por alguna razón no puede votar personalmente el Día de la Elección, llene y firme enseguida la solicitud de Voto-por-Correo que está impresa arriba y devuélvala a la **Oficina del Registrador** no menos de 7 días antes de la elección. La Solicitud debe ser recibida no más tardar del 1 de diciembre de 2015.

Si usted es un Elector de Voto-por-Correo "Permanente", usted NO necesita presentar este solicitud.