

# ACTAS DE LA REUNIÓN DEL COMITÉ DE DESARROLLO COMUNITARIO Y ECONÓMICO

15 de noviembre de 2023 – 6:30 pm

El Presidente Dan Carncross declaró abierta la reunión a las 6:32 pm. Miembros del Comité presentes: Presidente Dan Carncross, Concejal Jay Schulz, Concejala Lori Lancaster y Concejala Rosa Luna. También estuvieron presentes el Alcalde Michael Kelly, la Concejala Lisa Haderlein, el Concejal Charles Gorman, el Administrador de la Ciudad Lou Leone, el Director de Desarrollo Comunitario Donovan Day y miembros de la audiencia.

## Comentario Público

El Presidente Carncross abrió la palabra para comentarios públicos sobre cualquier tema que no esté en la agenda. No hubo ninguno.

## PROYECTOS TIF

### Resolución de Incentivo 205 W. Front St.

El Director de Desarrollo Comunitario, Donovan Day, brindó una descripción general de su memorando y la resolución propuesta para inducir la reurbanización de la propiedad ubicada en 205 W. Front St. La resolución de incentivo permitirá al desarrollador comenzar a realizar un seguimiento de sus costos. El desarrollador presentó hoy su proforma y esquema del proyecto, que será revisado por el Personal para comenzar a trabajar hacia un acuerdo de reurbanización. Una vez finalizado el acuerdo, se presentará ante el Comité para su revisión y recomendación al Concejo Municipal. A la pregunta de la Concejala Haderlein, Donovan respondió que si el Concejo Municipal aprueba la resolución, la Ciudad no está obligada a nada si no se crea el TIF. El Concejal Schulz, apoyado por la Concejala Lancaster, hizo una moción para enviar la resolución de incentivo propuesta para la propiedad ubicada en 205 W. Front St. al Concejo Municipal para su aprobación. Todos sí. Moción aprobada.

### Desarrollo Propuesto Lonesome Rd./Northfield Ave.

Donovan leyó en acta el memorando del Personal que describe el desarrollo propuesto (como se adjunta). El propietario Steve Aavang, 320 Fremont St., Woodstock, IL, brindó una descripción general del plan conceptual para el proyecto de desarrollo propuesto presentado por Hoffman Development Group, LLC (HDG). La propiedad en cuestión consta de aproximadamente 26 acres y está ubicada en la intersección de Lonesome Road y Northfield Ave. El desarrollo proporcionaría viviendas para trabajadores y diversificaría las opciones de vivienda de la comunidad.

## Áreas de Discusión

- El Administrador de la Ciudad, Leone, afirmó que la ciudad ha recibido algunas inquietudes del público y preguntó qué impacto tendría el desarrollo en cuanto al valor de las viviendas en el norte. Steve respondió que el desarrollo probablemente tendría un impacto positivo y comentó que las opciones de vivienda diversificadas brindan una comunidad más fuerte que aumentará los valores de toda la comunidad. La parcela en cuestión ha sido cultivada desde la década de 1970; El contrato de arrendamiento actual con el agricultor es de año a año. Steve indicó en este punto; no están incorporando un TIF cuando miran los mercados financieros y no están pidiendo un incentivo TIF. Esa es una opción que les gustaría tener disponible, pero no sería algo que impida que el proyecto avance. Además, esta es la única propiedad adecuada en la ciudad que se encuentra dentro de la zona de oportunidad.
- El Concejal Gorman comentó que la intersección de la Ruta 14/Northfield es un área de mucho tráfico y preguntó si ha habido alguna discusión sobre carriles de giro, señales, etc. Steve respondió que no ha estado involucrado en ninguna discusión de este tipo.
- La estación de bombeo necesitaría ser mejorada para acomodar las viviendas propuestas.
- Se incorporarán aceras/carriles para bicicletas en el plan conceptual.
- El Concejal Schulz comentó que el diseño original de Oak Grove Crossings incluía una salida a Lawrence Rd. que nunca se completó. También se discutió la inclusión de una zona de amortiguamiento en el lado norte junto con una variedad de alturas de edificios (una combinación de edificios de 3, 4 y 5 pisos).
- Hoffman Development Group desarrollaría el proyecto y contrataría a otra empresa como administrador de la propiedad.
- Un proyecto de este alcance podría completarse en aproximadamente dos años, pero se presta para completarse en dos o tres fases.
- El Alcalde Kelly relató que el proceso TIF, en el mejor de los casos, demora alrededor de 9 meses, probablemente entre 1 y 1 año y medio. La mejor herramienta disponible sería la zona de oportunidad a la que debería calificar este proyecto.

El Comité no necesita tomar ninguna medida ya que el proyecto se encuentra actualmente en la fase de concepto y el propietario y el desarrollador de la propiedad no están buscando fondos TIF. El plan propuesto requeriría la rezonificación al Distrito Residencial Multifamiliar R-6, lo que requeriría una audiencia pública ante la Comisión de Planificación y Zonificación en cuyo momento se notificaría a los propietarios. El Presidente Carncross indicó que no abriría la reunión a comentarios públicos ya que habrá otras oportunidades para que los residentes expresen sus comentarios/preocupaciones. El Administrador de la Ciudad, Leone, alentó a los residentes a comunicarse con él para comunicarle sus inquietudes, que él les transmitirá.

### **Borrador de Solicitud de Cotización para el Estudio de Viabilidad del Proyecto Municipal de Internet de Harvard**

El Administrador de la Ciudad, Lou Leone, brindó una breve descripción general del borrador de la solicitud de cotización para un Estudio de Viabilidad para el Proyecto Municipal de Internet de Harvard para determinar si es un proyecto viable. Pidió al Comité que revisara la solicitud de cotizaciones y proporcionara comentarios para revisarlos en la próxima reunión del Comité.

### **Nuevo Negocio**

#### **Donovan dio las siguientes actualizaciones:**

- La nueva cafetería debería estar abierta en las próximas dos semanas;
- Actualmente se encuentran en construcción 12 viviendas y 5 edificios comerciales;
- La casa desgastada en 106 W. Thompson está a la venta; existe interés en subdividir el lote doble para construir dos viviendas;
- El sistema de alarma/supresión de incendios del USMG ha pasado la inspección y se ha emitido un Certificado de Ocupación;
- USMG ha abierto la oportunidad de utilizar su auditorio con capacidad para más de 500 personas. Donovan está hablando con un grupo de comedia y Classic Cinemas sobre el uso del teatro. La Ciudad puede utilizar el área para próximos seminarios.
- Donovan presentó a Chip Eldredge, quien ha realizado varios proyectos en McHenry Co.; espera trabajar con él en el futuro.
- Los planes interiores serán entregados por la empresa Dunkin en los próximos días.

#### **Administrador de la Ciudad Leone**

- Lou relató que el desarrollo residencial está llegando a la comunidad y que los desarrolladores están empezando a acercarse a la Ciudad.
- Había un caballero que iba a hacer una presentación sobre el proyecto de Internet, pero no estaba incluido en la agenda, por lo que a Lou le gustaría que asistiera a la reunión del Comité de Administración.
- Lou instó a los Concejales a transmitirle las inquietudes/información de los residentes y no interactuar con el personal de la Ciudad para que pueda coordinar mejor el flujo de información.

El Concejal Schulz hizo una moción, apoyada por el Concejala Lancaster, para levantar la sesión. Todos sí. Moción aprobada.

Se levantó la sesión a las 7:53 pm.

Presentado por:  
Presidente Dan Carncross



**Memorándum de la Ciudad de Harvard**  
**Departamento de Desarrollo Comunitario**  
201 West Diggins Street - PO Box 310 – 60033 – 815-943-6468

**Para:** Presidente Carncross & Comité de Desarrollo Comunitario

**De:** Donovan Day, Director de Desarrollo Comunitario

**CC:** Lou Leone, Administrador de la Ciudad

**Fecha:** 15 de noviembre de 2023

**RE:** Discusión Sobre el Desarrollo propuesto a lo largo de Lonesome Road

---

### **Propósito y Acción Solicitada**

El Personal está buscando orientación del Comité con respecto a una propuesta de desarrollo residencial multifamiliar en aproximadamente veintiséis (26) acres a lo largo de Lonesome Rd., y si el Concejo Municipal estaría a favor de crear un Distrito de Financiamiento de Incremento de Impuestos para el proyecto.

### **Antecedentes/Discusión**

Se adjunta un resumen del proyecto propuesto que describe los detalles específicos para el desarrollo en el lado este y oeste de Lonesome Rd. que actualmente se utiliza para la agricultura. El lado este incluiría 12 edificios de apartamentos de tres pisos con 24 unidades por edificio para un total de 288 unidades.

El lado oeste de Lonesome Rd. incluiría 3 edificios de tres pisos con 24 unidades por edificio para un total de 72 unidades.

Las comodidades en el lugar incluirían una oficina de arrendamiento, un gimnasio y un salón comunitario para eventos de inquilinos. El proyecto utilizaría energía renovable en forma de calefacción y refrigeración solar y geotérmica. Habrá un área de juegos para niños y un parque para perros en el sitio. El promotor ha propuesto 220 puestos de garaje junto con 422 puestos de superficie para un total de 642 plazas de aparcamiento.

La propiedad actualmente está zonificada como Residencia Agrícola R-A y tendría que ser rezonificada como Distrito Residencial Multifamiliar R-6.

### **Discusión**

Antes de invertir los fondos para comenzar los planos arquitectónicos, de ingeniería y del sitio, el desarrollador busca si la ciudad apoya el proyecto Y si la Ciudad apoyaría un TIF para la propiedad para reducir el desembolso de capital por la combinación de precio asequible y de mercado. unidades tarifarias a construir.