

# ACTA DE LA REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

## 2 de abril de 2024 - 7:00 pm

El Presidente Carbonetti declaró abierta la sesión a las 19.00 horas. La Secretaria Municipal Moller pasó lista para establecer quórum. Miembros de la Comisión presentes: Jim Carbonetti, J Albertson, Steve Creviston, Mike Grieshop, Paul Hereley y Elvis Patnaude. El Comisionado Ian McCafferty estuvo ausente. Había quórum presente. También estuvieron presentes el Administrador de la Ciudad, Lou Leone, el Director de Desarrollo Comunitario, Donovan Day, y miembros de la audiencia.

### **Comentario Público**

El Presidente Carbonetti abrió el espacio para comentarios públicos sobre cualquier tema que no esté actualmente en la agenda. No hubo comentarios públicos.

### **Acta de la Comisión de Planificación y Zonificación del 6 de febrero de 2024 – Aprobada**

El Comisionado Grieshop hizo una moción, apoyada por el Comisionado Albertson, para aceptar las Actas de la Reunión de la Comisión de Planificación y Zonificación del 6 de febrero de 2024, tal como se presentaron. Todos si. Moción aprobada.

### **Audiencia Pública – Tomasz Zawierta (Greenway Properties LLC)**

El Presidente Carbonetti abrió la audiencia en la petición presentada por Tomasz Zawierta (Greenway Properties LLC), 1901 Baldwin Rd., Inverness, IL 60067. El peticionario solicita la consideración de la Comisión para una variación del retroceso requerido del patio lateral en el Distrito de Zonificación R4 para propiedades en 8th St. y Sage Lane en la subdivisión Turtle Crossing.

La Secretaria Municipal confirmó que el Aviso de audiencia se publicó según los requisitos legales en el Northwest Herald el 16 de marzo de 2024. Se enviaron avisos certificados a los propietarios dentro de un radio de 250 pies de la propiedad en cuestión. El Certificado de Publicación, la petición completa y el Informe del Personal se ingresaron en el expediente.

### **Informe del Personal**

El Director de Desarrollo Comunitario, Donovan Day, informó que la consideración de esta noche es para el Lote 73 en Sage Lane y los Lotes 4-9 en 8th St. El peticionario movió las líneas de lote en los otros lotes para lotes contiguos y no necesita obtener una variación; esto está permitido de conformidad con la Ordenanza de Desarrollo Unificado para aprobación administrativa.

### **Presentación de Pruebas por los Peticionarios**

Las partes de interés estuvieron presentes. Al prestar juramento, Tomasz Zawierta revisó la petición y presentó testimonio ante la Comisión de Planificación y Zonificación. El peticionario busca una variación para un retroceso más amplio a cada lado de los dúplex propuestos en Sage Ln. y 8th St.

Al prestar juramento, Al Schmidt fue identificado como el ingeniero del proyecto. Indicó que se están solicitando retrocesos ya que los lotes son un poco angostos para las unidades que construye el peticionario. La variación solicitada es 1' en el Lote 73 en Sage Ln. y 3' en los lotes 4-9 en 8th St.

### **Discusión/Preguntas de los Comisionados de Planificación y Zonificación**

- El Comisionado Albertson preguntó si los peticionarios eran propietarios de los lotes 3 y 10. El Sr. Schmidt afirmó que el peticionario no es propietario del lote 3. Los lotes 10, 11, 12 y 13 enfrentan obstáculos y ya están en construcción, si es que aún no están ocupados.
- El Comisionado Grieshop confirmó que el peticionario es propietario de los lotes 4-13, y que ya hay viviendas en los lotes 13, 12, 11 y 10. El Director Day afirmó que esos lotes son lo suficientemente anchos y conformes. El Comisionado Grieshop comentó que todos los lotes se ajustan a la zonificación porque un 66 x 132 tiene una cantidad adecuada de pies cuadrados: 8,712. Luego indagó qué pasó cuando el cliente compró los lotes; debería haber visto lo mismo que nosotros. ¿Quiere construir la misma vivienda o no está dispuesto a cambiar su plan? Tomasz dijo que le gustaría construir exactamente las mismas casas en toda la calle. Se verán diferentes, de diferente color y diferente por

fuera, pero a él le gustaría mantener la misma forma de la casa por fuera para que toda la calle, cuando esté terminada, luzca exactamente igual. El Sr. Zawierta afirmó que se quedará y alquilará los dúplex, cuyo alquiler es alto.

- El Comisionado Grieshop dijo que en lugar de 12' entre cada dúplex, serían 9'. Señaló que entre dos de los edificios ya construidos vio una gran V de drenaje y preguntó si alguno de los retrocesos afectaría los planes de drenaje. Tomasz respondió que todavía está trabajando en eso y que hará la calificación final cuando mejore el tiempo. El Director Day señaló que los canales de drenaje se diseñaron con la subdivisión original y nuestro ingeniero los revisa para asegurarse de que la nivelación no cambie.
- El Comisionado Albertson preguntó si había una razón importante por la cual el peticionario decidió ir 3' más al sur en lugar de al norte hacia las propiedades existentes del peticionario en 8th St. Para todos los planos presentados, las variaciones solicitadas están en dirección sur en la propiedad, ¿por qué no? al norte en las que limitan con propiedades que no son los peticionarios en 8th St. para esos 3'. El peticionario indicó que para él no importaba si iba hacia el norte o hacia el sur.
- Los Comisionados Albertson y Grieshop expresaron preocupación por quién sea el propietario del lote 3 y si el peticionario puede moverlo para que los retrocesos estén en su posición normal y permanezcan según lo previsto entre los lotes 3 y 4 y luego vayan 3' al norte. Estuvo presente el propietario del Lote 3. El peticionario dijo que eso no era un problema.
- En la investigación del Comisionado Hereley, el peticionario declaró que no estaba construyendo casas en 4th St. Sólo está construyendo casas en 8th St. y Sage.

No hubo más preguntas de la Comisión de Planificación y Zonificación.

### **Comentario Público**

El Presidente Carbonetti abrió la sesión para preguntas/comentarios públicos ya sea a favor o en contra de la petición. Al prestar juramento, las siguientes personas se dirigieron al Concejo Municipal.

Joel Berg, Harvard, IL, se dirigió a la Comisión y declaró que es dueño de la propiedad en 1503 9th St.

- El Sr. Berg preguntó al peticionario cuál era el porcentaje de transparencia de la fachada frontal de los edificios según la UDO. El Director Day preguntó al Presidente qué tiene esto que ver con la variación y si debería ir y venir con el peticionario. En la consulta del Presidente Carbonetti, el Administrador de la Ciudad Leone indicó que la pregunta real ante la Comisión es para un cambio en las líneas de lote y señaló que el Sr. Berg está haciendo una pregunta sobre un tema completamente diferente. El Sr. Berg dijo que le gustaría ofrecer pruebas y señaló, como cuestión de orden, que pedir a un miembro del personal que presente una objeción es inapropiado; es apropiado para el Comité, más apropiadamente para el Presidente o el peticionario, ya que se trata de un procedimiento contradictorio en el que cargan con la carga de la prueba de conformidad con la UDO. Según la UDO, Sección 8-6,7, existen cinco requisitos para todas las viviendas unifamiliares. La relevancia es que estos edificios no cumplen con nada de eso. El Sr. Berg se refirió a los requisitos y dijo que el peticionario necesita solicitar muchas variaciones porque estos edificios no son legales según la UDO. Es responsabilidad y posición de la Comisión determinar cuál es ese lenguaje y si lo cumplen. El Sr. Berg dijo que esa es la relevancia de su pregunta; pidió preguntarlo y obtener una respuesta. El Comisionado Carbonetti informó que eso no tuvo nada que ver con la audiencia; no es lo que se publicó. El Sr. Berg se dirigió al Presidente Carbonetti y dijo que el problema es que, si se aprueba esto, entonces el personal de la Ciudad ya ha emitido permisos de construcción sobre esto donde es ilegal, donde se requieren variaciones. Van a darle la vuelta a esto y han pedido un número insuficiente de variaciones. Si está autorizado a crear este plan, ha autorizado todo, incluidas las variaciones no solicitadas. El Sr. Berg dirigió una pregunta al Presidente; si quisiera pronunciarse al respecto y decir que se acepta la objeción, formularía la siguiente pregunta. El Presidente Carbonetti ordenó al Sr. Berg que formulara la siguiente pregunta.
- El Sr. Berg preguntó al peticionario dónde estará el drenaje para las 6 unidades restantes que se construirán en lotes de 66' de ancho en 8th St. y preguntó sobre el canal que literalmente une una línea de construcción y tiene agua corriente en él. El peticionario dijo que así fue como fue diseñado; está funcionando porque lo limpió; por eso se ve así. Si miras otras zanjas, verás que están cubiertas de maleza, por lo que no se ve realmente cómo lucen. El Sr. Berg preguntó al peticionario y al ingeniero si habían realizado un estudio de drenaje para determinar qué impacto tendría agregar esta superficie

tan impermeable del tipo que se solicita aquí a un área que ya es sensible al drenaje y, de ser así, cuáles son los hallazgos. El Director Day alentó al peticionario a no responder ninguna pregunta que provocara una discusión adicional sobre cómo se llevó a cabo la reunión. El Presidente Carbonetti indicó que el Director Day estaba tratando de responder a la pregunta sobre el drenaje. El Director Day declaró que el plan de drenaje de aguas pluviales para toda esta subdivisión se diseñó adecuadamente. Comienza de nuevo en Sage Ln. donde hay multitud de zanjas, varias no han sido mantenidas; los únicos que se han mantenido son los que Tomasz ha mantenido hasta la fecha. El próximo presupuesto de la Ciudad autoriza a los ingenieros de la Ciudad a elaborar un plan de mantenimiento para esas zanjas porque los propietarios no las han estado manteniendo. Originalmente esto pudo haber sido diseñado para que una Asociación de Propietarios los mantuviera. En su opinión, escuchar el agua correr es un plus. El flujo que no llega a la tierra va a las acequias y desemboca en el estanque del norte.

- Ante la pregunta del Sr. Berg, el Director Day dijo que el estudio de la superficie impermeable se realizó anteriormente cuando se diseñó esta subdivisión. Los requisitos para cada uno de estos lotes están establecidos en la UDO que no pueden exceder un cierto porcentaje en superficie impermeable. Cada plano de construcción particular que se ha presentado hasta ahora garantiza que la superficie impermeable no exceda lo que requiere el código. El Sr. Berg señaló que la subdivisión se subdividió en 2005 como R-1 y se creó para viviendas unifamiliares. Preguntó cómo se pueden utilizar estudios que tienen 19 años y se basan en el supuesto de que se tendrán residencias unifamiliares cuando ahora se colocan dos residencias familiares en el mismo tamaño de lote. El Director Day comentó que ya hay dos residencias familiares en la subdivisión de 4th St. Hubo una discusión sobre las clasificaciones de zonificación anteriores antes de la adopción de la UDO en 2018.
- El Sr. Berg inició una discusión sobre el ancho del garaje y si se puede otorgar una variación para un camino de entrada de 40 pies en un lote de 66 pies de ancho. El Director Day revisó los requisitos relacionados con la entrada, el garaje y la fachada. Señaló que hay una diferencia entre el diagrama y la definición de línea de construcción que es la que utiliza el personal; los garajes están conformes. Hubo más conversaciones con los miembros de la Comisión sobre el conflicto; El Director Day dijo que este problema no había surgido antes y dijo que la imagen es un error. El personal las consideró como direcciones individuales, no como una unidad completa. La UDO también contiene un proceso de aprobación administrativa por parte del personal; Se permiten modificaciones administrativas, mayores y menores.

#### Jim Platt, 1316 9<sup>th</sup> St.

- Construyen casas en Apple Valley y cultivan detrás de la subdivisión. El peticionario está planeando construir casas dúplex en lotes unifamiliares, lo cual no es la forma en que fueron diseñados para aguas pluviales en 2005. Los lotes dúplex en 7th St. son accesos dobles con espacios verdes entre ellos. El área que limpió el peticionario se está erosionando y yendo al estanque de detención; No hay suficiente espacio verde para tomar el agua. Va a inundar las calles y los campos que cultivan.
- Bajaré los avalúos de las casas de las personas.
- Cuando empezaron a construir hace 5 años, tenían que seguir todas las reglas; cuando alguien viene de fuera de la Ciudad, es gratis para todos y pueden hacer lo que quieran y no es justo.

#### Robert Felker, 1313 Sage Ln.

- Su mayor preocupación es que demolieron totalmente el “foso”. Al menos tres veces al año, sufre inundaciones sobre la acera, a veces hasta la acera, debido al drenaje de 4th St. y Northfield Ave. Ahora que hay obras en marcha, el foso ya no tiene fondo; hay surcos y están conduciendo linceos y descargando astillas de madera en ellos. Hay lugares donde el agua no puede drenar en absoluto. Se convertirá en un paraíso para los mosquitos. Pidió que el Ayuntamiento le echara un vistazo.

#### Sarah Berg, 508 Old Orchard Ln.

- No estuvo de acuerdo con la determinación de que el ancho del garaje no excede el 60% de la línea del edificio según la Sección 8.3.H.4; según sus cálculos, es aproximadamente el 75% de la fachada.
- La otra cuestión se relaciona con el Capítulo 19.15.F.1.C, que dice lo siguiente: *Se permitirá estacionar en un camino de entrada en los retrocesos requeridos del patio delantero y trasero para viviendas unifamiliares y bifamiliares, siempre que se cumplan todos los demás requisitos del Se cumple la*

*Ordenanza de Zonificación de Harvard. Excepto lo dispuesto en este documento, en ningún punto detrás de la línea paralela a la calle de la Ciudad y a 50 pies del derecho de vía el ancho del camino de entrada puede exceder los 24 pies o el 33 por ciento del ancho del lote, lo que sea menor. En este punto, un camino de entrada de 40 pies excedería eso; en un lote de 66', 1/3 serían 22'. Si obtuvieran una variación administrativa de 9 pies según la UDO, solo podrían hacer 31 pies para un camino de entrada.*

Joel Berg, Harvard, IL

- El Distrito R4 creó algo totalmente nuevo en la Ciudad: colocar una unidad de vivienda para dos familias en un lote de 66 pies. Se supone que las variaciones tienen en cuenta el carácter del barrio en el distrito de zonificación. Hizo referencia a los dúplex en Blaine St. que se encuentran en lotes de 66' en el Distrito R4; Las unidades de vivienda bifamiliar que existen correctamente y las previstas por la UDO son las que se ven en 4th St. y Blaine St., con garajes para un automóvil y unidades de dos dormitorios. Así es como se puede colocar una unidad bifamiliar en un lote unifamiliar porque en realidad no usa más de lo que usaría una unidad unifamiliar. Ese es el objetivo de la zonificación de viviendas bifamiliares R-4.
- La UDO que se promulgó en 2018, requiere ciertas cosas, incluido el 15% de transparencia.
- Las casas adosadas en 9th St. están en 1½ o 2 lotes completos; Compare la huella de los edificios propuestos con los edificios directamente detrás de ellos.
- Los peticionarios han solicitado una variación y sobre ellos recae la carga de la prueba. Los estándares de aprobación se describen en la Sección 14.4.E, 1-3 de la UDO, que dice lo siguiente;

*E. Estándares de Aprobación*

*La recomendación de la Comisión de Planificación y Zonificación y la decisión del Concejo Municipal deben arrojar las siguientes conclusiones para respaldar un fallo a favor de una variación:*

- 1. La aplicación estricta de los términos de esta Ordenanza resultará en dificultades indebidas a menos que se conceda la reparación específica solicitada.*
- 2. El entorno físico particular, la forma o las condiciones topográficas de la propiedad específica imponen una dificultad particular al propietario, a diferencia de un mero inconveniente, si se cumpliera la estricta letra de las regulaciones.*
- 3. La difícil situación del propietario se debe a circunstancias únicas inherentes a la propiedad en cuestión y no a la situación personal del propietario y no ha sido creada por ninguna persona que actualmente tenga un interés de propiedad en la propiedad en cuestión.*

El Sr. Berg comentó que se deben cumplir los tres estándares para otorgar la variación. Los peticionarios no pueden cumplir con ninguno de los estándares de aprobación: no hay una dificultad excesiva a menos que se conceda el alivio, no hay condiciones que impongan una dificultad particular al propietario y la difícil situación del propietario no se debe a circunstancias únicas. Si se concede, los futuros desarrolladores solicitarán lo mismo.

Xiangsheng Hu, DXJ Real Estate

- Tiene propiedad al norte.
- Comparar los lotes de la Calle 7 que son lotes grandes y los lotes dúplex de la Calle 6 con los lotes propuestos.
- Asegúrese de que el drenaje pase sin inundaciones y considere el valor de los propietarios existentes.

Michelle Platt, 1316 9<sup>th</sup> St.

- Es el otro constructor en Turtle Crossing. Poseen 3 lotes en 8th St. y otros 14 lotes ahí fuera. Su objetivo era crear un barrio orientado a la familia. Le preocupa que los dúplex reduzcan el valor de las propiedades y el comportamiento del vecindario, con alquileres y gente yendo y viniendo, y dicen que no cuidan el lugar.

Comentarios/Preguntas Adicionales de la Comisión

No hubo ninguno.

### **Votar sobre la Petición**

El Comisionado Hereley hizo una moción, apoyada por el Comisionado Creviston, para denegar la petición de variaciones de retroceso tal como se presentó. Votación nominal: Albertson, sí; Creviston, sí; Grieshop, sí; Hereley, sí; Carbonetti, sí y Patnaude, sí. La moción para denegar la petición fue aprobada por seis votos contra cero.

La recomendación de la Comisión de Planificación y Zonificación se presentará ante el Concejo Municipal el 23 de abril de 2024 a las 7 p.m. La reunión se llevará a cabo en el Salón Comunitario, 201 W. Diggins St.

El Comisionado Grieshop hizo una moción, apoyada por el Comisionado Albertson, para cerrar la audiencia. Todos sí. Moción aprobada.

La audiencia cerró a las 7:56 pm.

### **Informe del Secretario**

Sin informe

### **Informe del Presidente**

Sin informe

A las 7:58 pm, el Comisionado Hereley hizo una moción, apoyada por el Comisionado Creviston, para levantar la sesión. Todos sí. Moción aprobada.

Respetuosamente presentado:  
Lori Moller, Secretaria Municipal

12 de abril de 2024