

18TH PEORIA

PLAN MARCO DE DESARROLLO

16 de Marzo de 2023



BYRON SIGCHO-LOPEZ 盧漢士
25TH WARD ALDERMAN (25區區長)

UrbanWorks



AECOM

Mensaje de los Comisionados

Saludos,

El Plan Marco de Desarrollo para 18th & Peoria representa los objetivos de la comunidad de Pilsen para la reurbanización residencial de aproximadamente seis acres de terreno vacío en el corazón del Lower West Side.

El marco evolucionó durante un período de siete meses a partir del otoño de 2022, cuando el Departamento de Planificación y Desarrollo de Chicago (DPD) y el Departamento de Vivienda (DOH) iniciaron una serie de discusiones comunitarias sobre el futuro del sitio y su papel potencial para satisfacer las necesidades crecientes de vivienda asequible del vecindario.

Durante décadas Pilsen ha sido una comunidad vibrante y acogedora, especialmente para los inmigrantes recientes y sus familias. Sin embargo, En los últimos años, el tejido urbano y la historia cultural únicos del barrio han fomentado una inversión privada sin precedentes, lo que ha provocado la gentrificación y el desplazamiento de miles de residentes de toda la vida. En respuesta a esta situación y en colaboración con los oficiales electos locales, la Ciudad puso en marcha múltiples estrategias para proteger a las familias existentes del aumento en costos, incluyendo la adquisición del terreno en 18th & Peoria para futuras necesidades de vivienda.

El plan marco de desarrollo de 18th & Peoria tiene de objetivo guiar las múltiples fases de construcción en el terreno por parte de una o varias entidades de desarrollo. Incluye un escenario de construcción preferido que identifica nuevas calles y callejones, junto a oportunidades para espacios públicos abiertos,

conexiones a transporte, usos comerciales auxiliares y servicios de calidad de vida.

A través del Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria, DPD y DOH están estableciendo una visión integral para la nueva construcción que refleja los deseos de los residentes en relación a la densidad, la masa y la escala, al mismo tiempo que maximiza el diseño y la asequibilidad.

El marco garantizará que el terreno se desarrolle de acuerdo con una serie de objetivos comunitarios, lo que también facilitará el proceso de revisión y aprobación a medida que avancen las fases de construcción.

En nombre de la alcaldesa Lori E. Lightfoot y de toda la ciudad de Chicago, el DPD y el DOH dan las gracias a todos los que han participado en el plan marco. Sus esfuerzos beneficiarán al vecindario en los años próximos.

Atentamente,



Maurice D. Cox
Commissioner,
Department of Planning
and Development



Marisa C. Novara
Commissioner,
Department of Housing



Ciudad de Chicago

Departamento de
Planificación y Desarrollo
121 N La Salle St., Ste 1000,
Chicago, IL 60602

Departamento de Vivienda
121 N La Salle St., Ste 1006,
Chicago, IL 60602

chicago.gov



Contenidos

04

Resumen del Proyecto

Resumen ejecutivo
El barrio del Pilsen
Principios y objetivos

16

Contexto Comunitario

Historia del terreno
Demografía
Divulgación y participación

30

Regulatory & Policy Context

Plan de Asignación Cualificada 2023
Creación de riqueza comunitaria
Excelencia de diseño
Desarrollo equitativo orientado al tránsito
We Will Chicago
Plan the acción climatica

42

Vivienda

Condiciones existentes
Vivienda asequible
Evaluación de las necesidades de vivienda
Fuentes de financiación
Recomendaciones

56

Desarrollo

Plano del solar
Directrices de excelencia de diseño
Volumen, densidad y fases
Acceso y movilidad
Recomendaciones

80

Open Space

Condiciones existentes
Recomendaciones de diseño más amplias

Preparada por

AECOM
100 S Wacker Dr, Suite 500,
Chicago, IL 60606
aecom.com

UrbanWorks
125 S Clark St, Suite 2070,
Chicago, IL 60603
urbanworksarchitecture.com

KOO Architecture
55 W Wacker Dr, Suite 600C,
Chicago, IL 60601
kooarchitecture.com



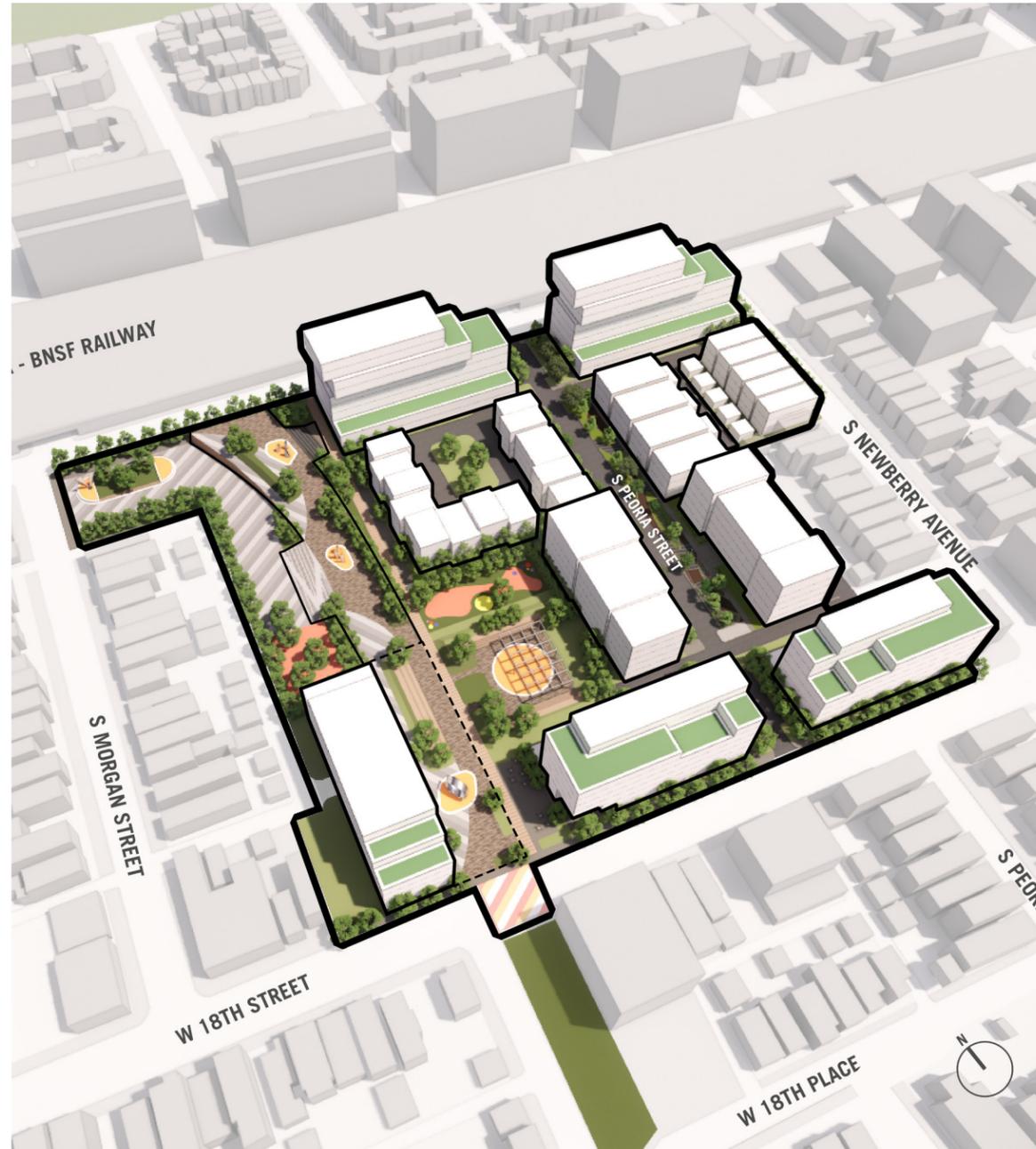
01
Resumen
del proyecto

Resumen ejecutivo

El Plan Marco de Desarrollo de la calle 18 y Peoria examinó exhaustivamente las oportunidades de reurbanización del terreno prominente del proyecto en Pilsen. El proceso de planificación comenzó con un análisis detallado de las condiciones existentes para comprender el carácter actual de la comunidad y cómo podría y debería influir en el diseño del terreno. También se llevó a cabo un análisis del mercado de bienes raíces y una evaluación de las necesidades de vivienda para conocer los tipos de vivienda específicos y la asequibilidad necesaria en el barrio, así como la viabilidad de otros sectores del mercado, como el comercial.

A partir de los resultados del análisis y las aportaciones de la comunidad, se desarrollaron tres escenarios únicos para el terreno del proyecto. Se presentaron a la comunidad en una jornada de puertas abiertas híbrida, presencial y virtual, que permitió a los participantes compartir qué aspectos preferían de cada escenario. Con esta información, los tres escenarios se redujeron a uno. Los puntos fuertes de cada uno de ellos se incorporaron para crear un desarrollo único y completo que respondiera a las necesidades de vivienda asequible, oportunidades de compra de vivienda, espacios públicos abiertos, desarrollo empresarial local y conectividad regional.

Esta sección resume las recomendaciones principales para el desarrollo de la zona de la calle 18 y Peoria.

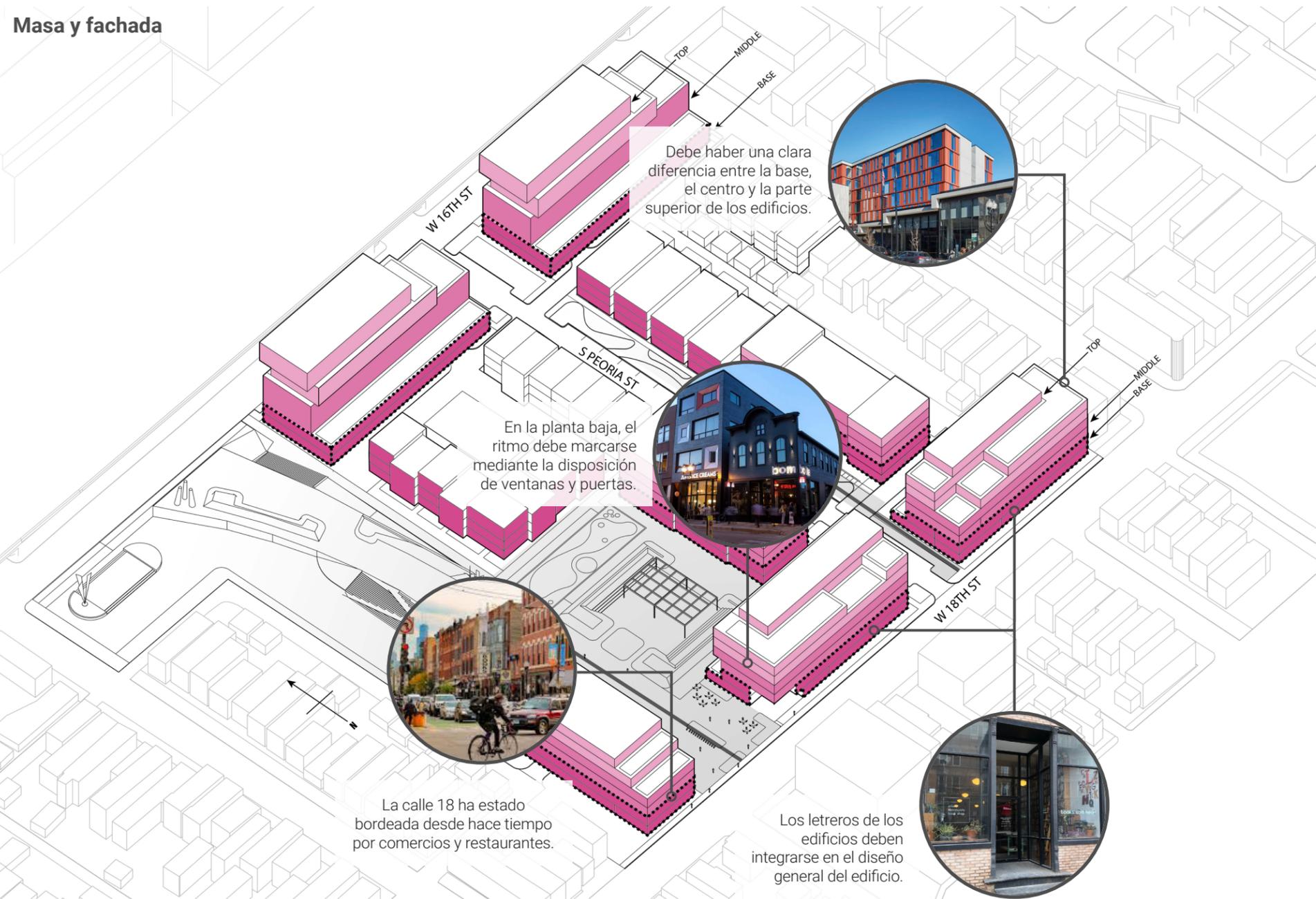


Plano del solar

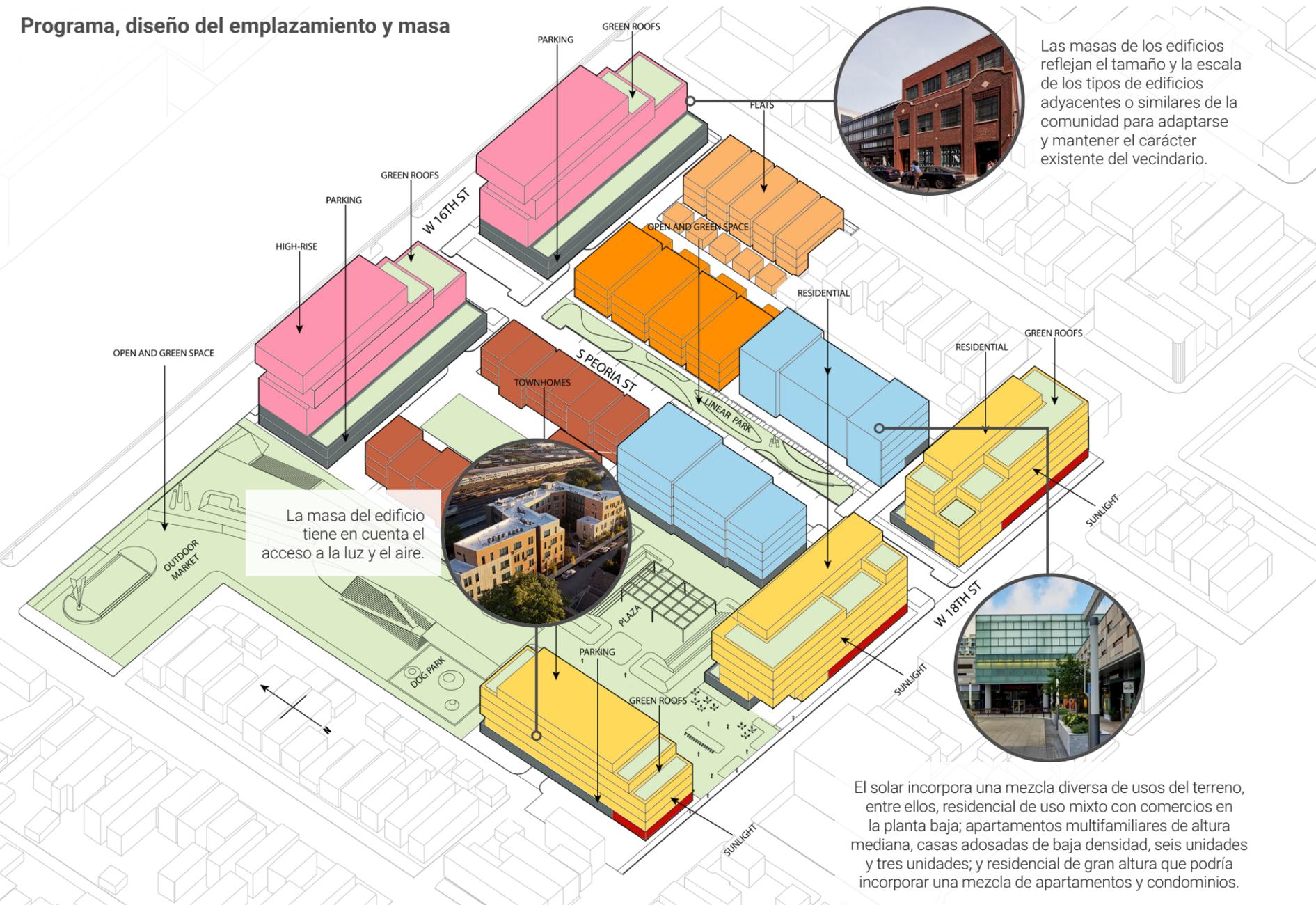
Los edificios de mayor densidad se encuentran a lo largo de las calles 18 y 16. A lo largo de la calle 18 hay tres edificios de uso mixto (M1, M2, M3), en amarillo. Cada uno de ellos tiene locales comerciales en la primera planta, estacionamiento en la parte trasera y viviendas en la superior. El M1 tiene seis plantas, mientras que el M2 y el M3 tienen siete. Al norte de los edificios de uso mixto están R1 y R2 (en azul), que son los únicos edificios residenciales de cinco plantas. El R1 tiene estacionamiento estructurado en la primera planta, mientras que el R2 tiene estacionamiento en superficie en la parte trasera. Al norte del plano del solar, a lo largo de la calle 16, hay dos edificios de elevación alta HR1 y HR2 (en rosa). Estos edificios residenciales tienen estacionamiento en las primeras dos plantas y siete pisos de viviendas. En el centro del solar, al oeste de la calle Peoria, hay dos grupos de casas adosadas (en marrón): un edificio en forma de L que da al ramal ferroviario y una hilera de casas adosadas que dan a la calle Peoria. Al otro lado de Peoria Street hay cuatro edificios de seis unidades y, frente a Newberry Avenue, cinco edificios de tres unidades. Todos estos edificios tienen acceso a través de nuevos callejones que conectan con Peoria Street y Newberry Avenue.



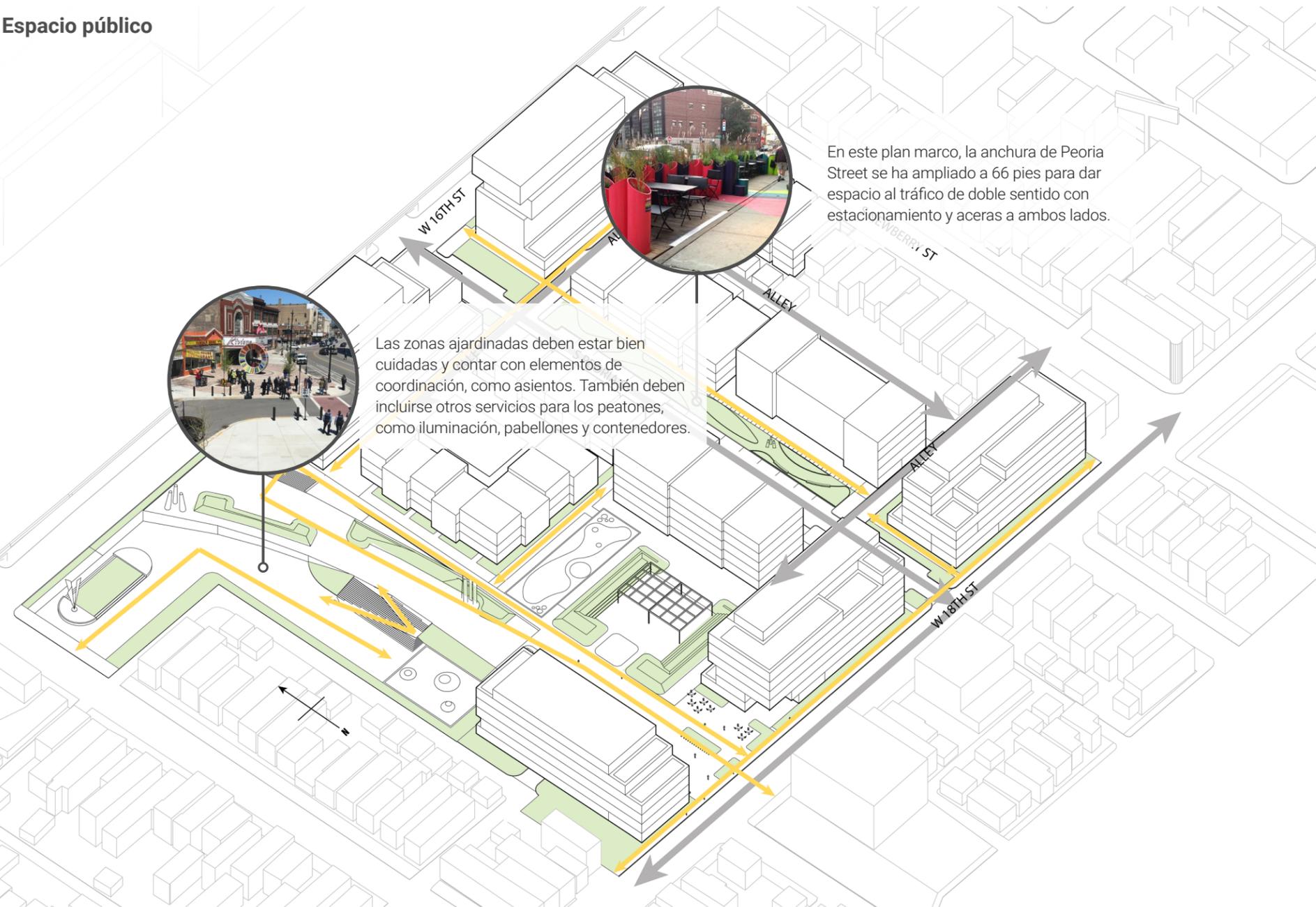
Masa y fachada



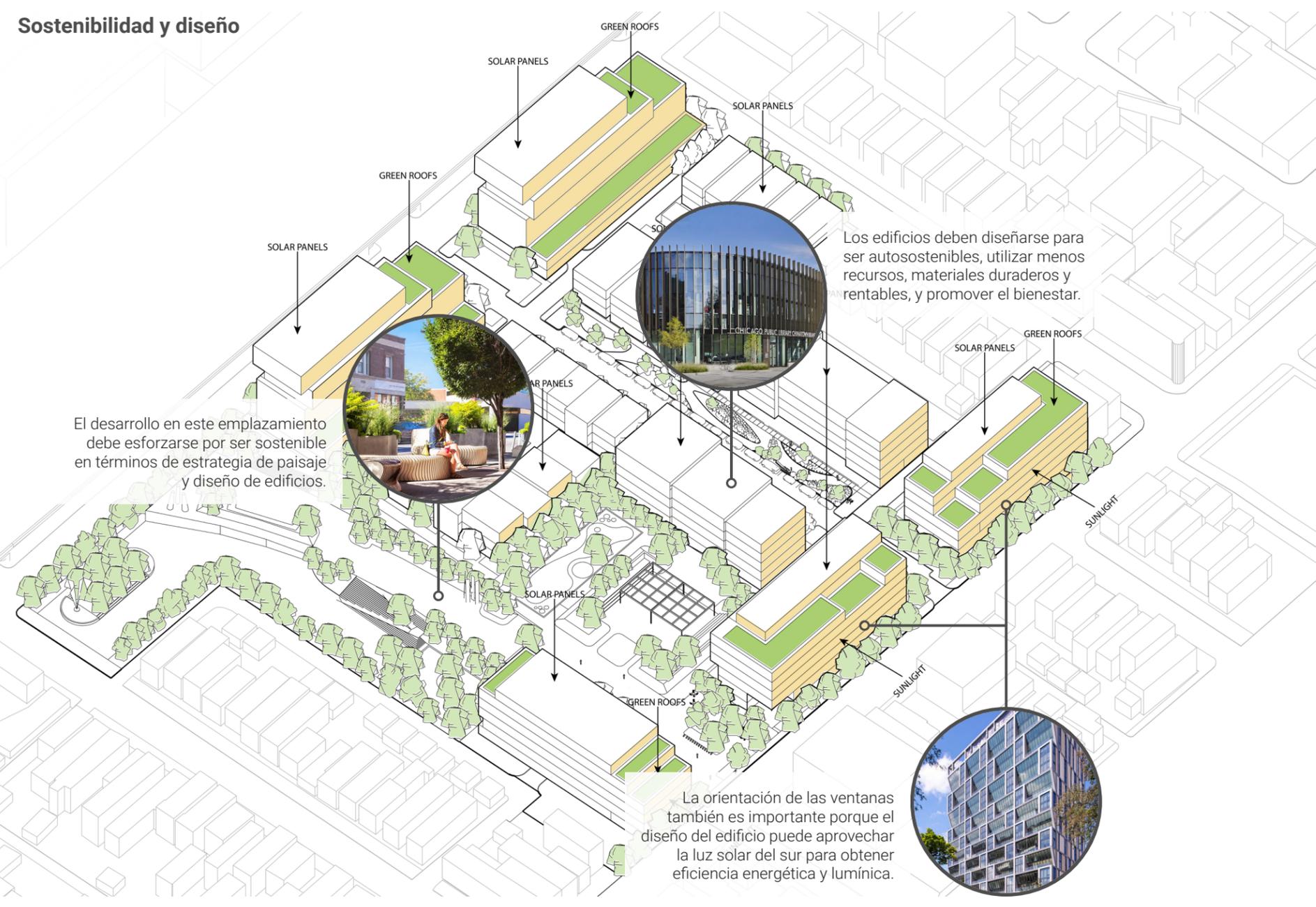
Programa, diseño del emplazamiento y masa



Espacio público



Sostenibilidad y diseño





Phasing

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3
- Phase 4

Visualizaciones



Parque lineal mirando hacia el norte por la calle Peoria



Mirando al sur hacia el mercado desde lo alto del espolón ferroviario



Mirando hacia el norte por el ramal ferroviario de la calle 18

El barrio de Pilsen

Situado al suroeste del Loop, el barrio de Pilsen es un centro cultural para los mexicano-americanos de Chicago. Como muchas comunidades en crecimiento, Pilsen se enfrenta al reto de equilibrar el nuevo desarrollo garantizando al mismo tiempo la asequibilidad y la preservación de la vivienda y los negocios para los residentes existentes y de larga tiempo.

En 2021, el Departamento de Vivienda de la Ciudad (DOH) anunció una inversión sin precedentes de más de mil millones de dólares para crear y preservar viviendas asequibles. Como parte de esta inversión, la Ciudad adquirió un terreno de aproximadamente seis acres ubicado en el lado norte de 18th Street y Peoria Street. El Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria pretende crear una visión global del desarrollo del solar de 18th & Peoria que satisfaga las necesidades residenciales y comerciales de la comunidad, encaje en el contexto existente del barrio de Pilsen y añada valor a la propiedad y a las zonas adyacentes. El objetivo del Plan Marco de Desarrollo es guiar la reurbanización del solar con una urbanización de viviendas asequibles en varias fases con servicios de apoyo y otros usos auxiliares como espacios públicos abiertos y comercios locales.

Breve historia de Pilsen

Históricamente, el barrio de Pilsen ha ofrecido a los inmigrantes y a otros recién llegados a la ciudad un hogar agradable, orientado a los peatones y acogedor dentro de la ciudad de Chicago. A partir de mediados del siglo XIX, la presencia de ferrocarriles y del ramal sur del río Chicago atrajo un sector industrial floreciente a la zona de Pilsen, lo que provocó una afluencia de inmigrantes europeos que buscaban ganarse la vida en estas fábricas. La inmigración mexicana y latina a Chicago continuó hasta mediados del siglo XX, cuando los recién llegados y los residentes desplazados de

otras zonas de la ciudad empezaron a concentrarse en Pilsen. Hoy en día, el barrio es conocido por sus raíces trabajadoras, su floreciente escena artística y cultural, su base económica industrial y sus edificios históricos.

Crisis de asequibilidad de la vivienda

Como ocurre en muchas partes de Chicago y en prácticamente todas las zonas urbanas del país, Pilsen y sus alrededores sufren una crisis de asequibilidad de la vivienda. En su informe Mapping Displacement Pressure in Chicago, el Instituto de Estudios de la Vivienda de la Universidad DePaul clasifica gran parte de Pilsen como una zona que experimenta un aumento o un aumento significativo de los costos de vivienda que ejerce presión de desplazamiento sobre los residentes existentes. Entre 2000 y 2015, el valor medio de las viviendas aumentó casi un 12% ajustado a la inflación, mientras que los alquileres medios aumentaron más de un 22%. Estas tendencias han dado como resultado una alta carga de costos para los residentes de Pilsen y sus alrededores: a partir de 2019, alrededor del 40 por ciento de los hogares en el Lower West Side gastaban más del 30 por ciento de sus ingresos en costos de vivienda. Sin una política intencional, planificación y enfoques de desarrollo que busquen equilibrar el nuevo desarrollo con la preservación, la transformación drástica continua puede desplazar a los residentes existentes de Pilsen y borrar la historia y la cultura del vecindario.

Los informes de la UIC y DePaul, el Plan de Acción de Pilsen y Little Village (elaborado por el DPD y CMAP en 2017) y el Plan de Reurbanización del Distrito TIF de Pilsen (elaborado por el DPD en 1998 y modificado más recientemente en el 2004) contienen varios objetivos políticos y de planificación. La construcción de unidades adicionales de vivienda asequible es primordial entre los objetivos presentados en cada uno de estos documentos, y es el objetivo principal del desarrollo que se está estudiando para el terreno de 18th & Peoria. La vivienda asequible por sí sola provee importantes

beneficios a sus residentes, pero las necesidades de estos hogares van más allá de sus casas y requieren servicios robustos, zonas verdes y oportunidades económicas en el lugar y en las proximidades.

Como comunidad multirracial y de ingresos mixtos, el barrio de Pilsen encuentra su fuerza en su diversidad y en su legado de líderes e instituciones dedicados a la comunidad. Los bienes socioculturales que han surgido de su rica base comunitaria incluyen muchas empresas locales, organizaciones sin fines de lucro y organizaciones artísticas.

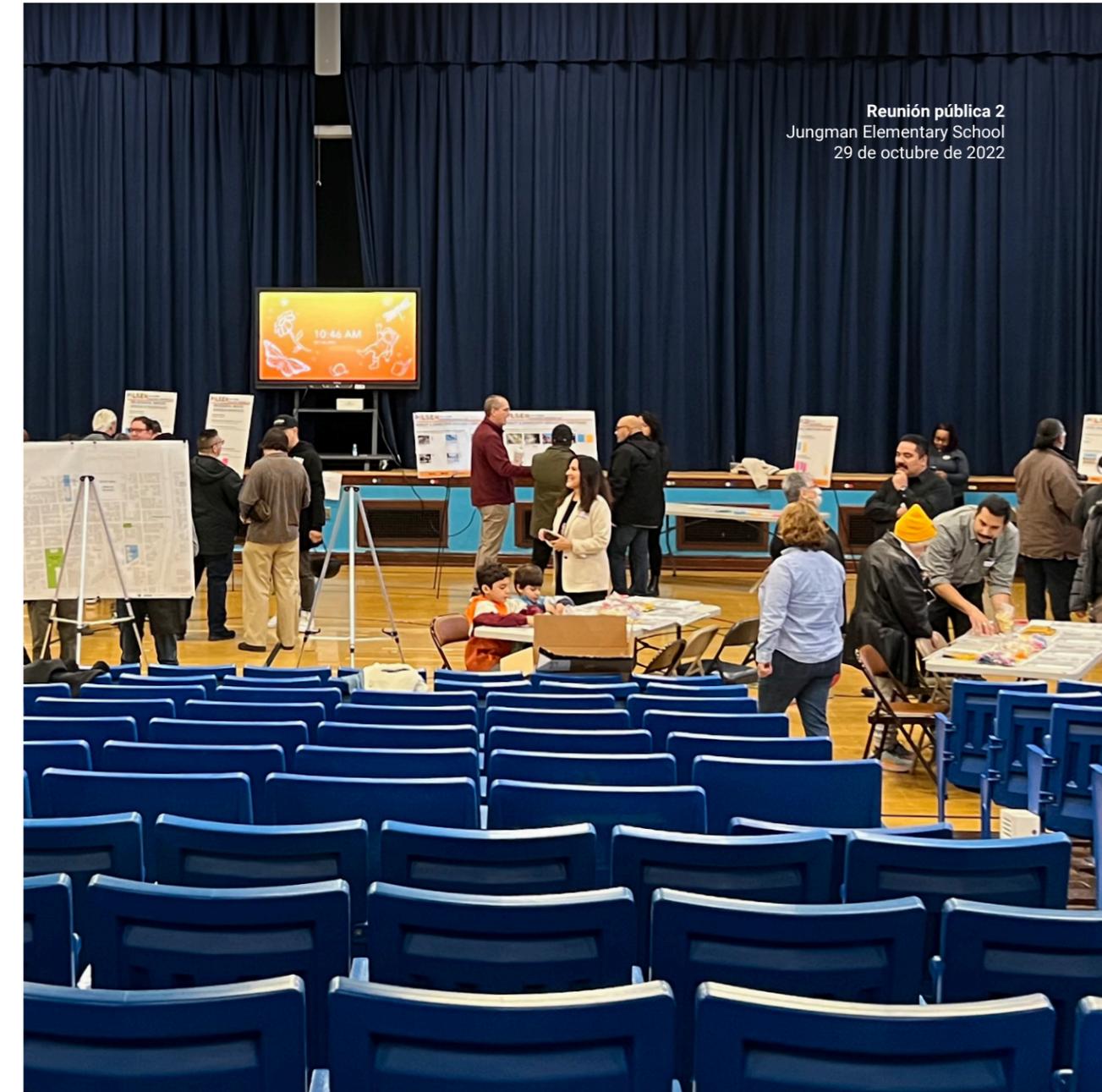
Ante la preocupación por el desplazamiento de los residentes, el plan marco de desarrollo de 18th & Peoria pretende equilibrar el nuevo desarrollo con la preservación de la historia del barrio. La construcción en varias fases de viviendas asequibles en este terreno puede ayudar a evitar el desplazamiento de los residentes de toda la vida y crear espacios para servicios comerciales centrados en la comunidad. El Plan también tiene en cuenta la promoción de las comunidades empresariales locales mediante la incorporación de corredores comerciales a la propuesta de viviendas asequibles.

El barrio es conocido por sus raíces trabajadoras, su escena artística y cultural floreciente, su base económica industrial y sus edificios históricos.

Principios y objetivos

Basándose en las opiniones de los miembros de la comunidad de Pilsen, los siguientes son los objetivos del Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria:

- 1 Desarrollar un marco que se adhiera a los principios del buen diseño urbano y la creación de espacios públicos
- 2 Crear opciones de vivienda asequible para hogares de diferentes niveles de ingresos, incluyendo los muy bajos
- 3 Dedicar espacios comunitarios y para arte público que tengan sus raíces y celebren en la rica diversidad cultural de Pilsen
- 4 Mejorar el espacio público
- 5 Crear un espacio abierto compartido para los residentes y la comunidad vecina
- 6 Dedicar espacios para la propiedad de negocios locales, enfocados en reflejar la diversidad del barrio de Pilsen
- 7 Promover un diseño sostenible y de alta calidad
- 8 Conectar el terreno con el resto del barrio circundante para mejorar la accesibilidad y la transitabilidad

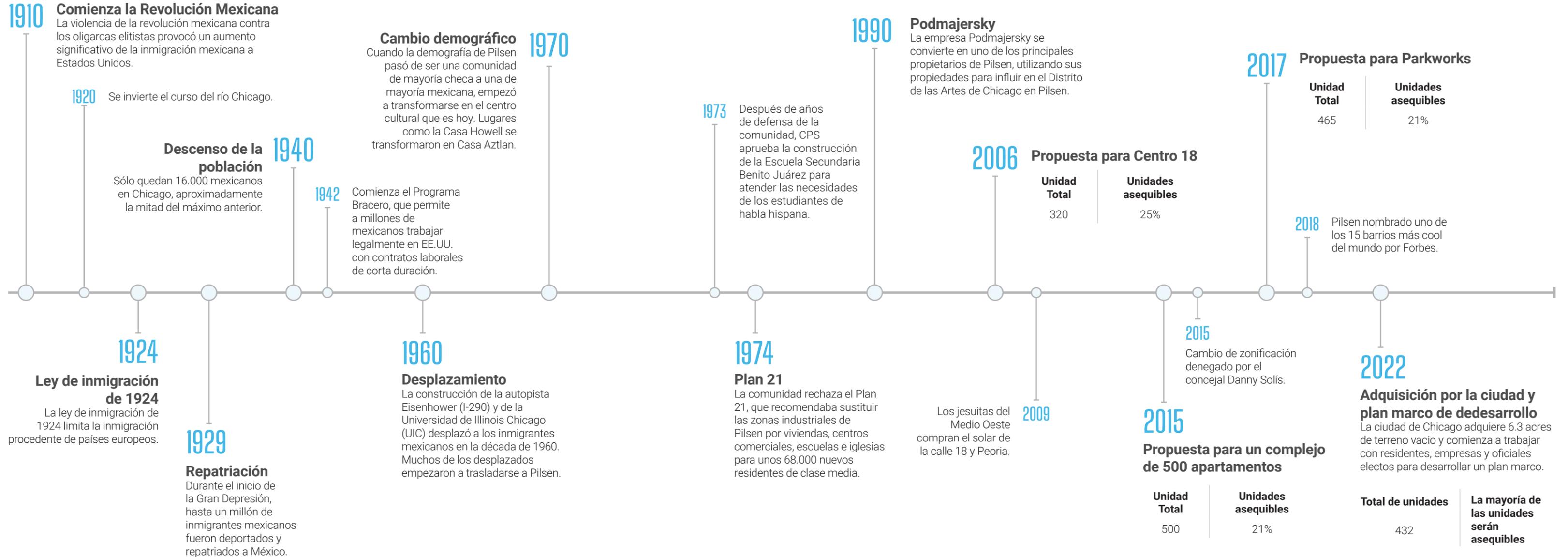


Reunión pública 2
Jungman Elementary School
29 de octubre de 2022



Historia del sitio

En West 18th Street y South Peoria Street se encuentra uno de los terrenos vacíos más grandes de Pilsen. Desarrolladores privados han hecho múltiples intentos para reurbanizar el terreno en 18th y Peoria. En 2016, el entonces concejal Danny Solís rezonificó el sitio de uso residencial a industrial, lo que impidió que Property Markets Group desarrollara su propuesta de 500 apartamentos. En 2019, el mismo grupo intentó reiniciar el proyecto, pero entonces se opuso el actual concejal Sigcho López. Los residentes de Pilsen y las organizaciones comunitarias han trabajado y luchado juntos para exigir un desarrollo de vivienda asequible en este sitio. En diciembre de 2021, la ciudad anunció una inversión de más de mil millones de dólares en viviendas asequibles, que incluía \$12 millones para adquirir el solar de 18th y Peoria. Tras la noticia, la ciudad de Chicago compró el sitio vacante de seis acres y actualmente está trabajando con la comunidad de Pilsen para imaginar un desarrollo asequible en varias fases para el sitio en un futuro próximo.



Demografía

La demografía de Pilsen ha cambiado significativamente en la última década, con más residentes blancos y de clase media mudándose al barrio. Los alquileres han aumentado y la proporción de residentes latinos e hispanos con rentas más bajas ha disminuido. El terreno de 18th & Peoria pretende ofrecer una solución a la crisis de vivienda asequible que satisfaga las necesidades de la comunidad. Esta sección proporciona un contexto demográfico del barrio de Pilsen que sirve de base para el proceso de planificación y la comprensión de la comunidad.

La información demográfica de Pilsen en esta sección se basa en los límites del Área Comunitaria del Lower West Side de Chicago. En general, la zona está delimitada por West 16th Street al norte, el ferrocarril Burlington Northern al oeste y el río Chicago al sur y al este. Las zonas comunitarias son distintas de los barrios pero están relacionadas con ellos. No obstante, el Lower West Side está fuertemente asociado a Pilsen, y comprender la situación demográfica y económica del Lower West Side es fundamental para garantizar un Plan Marco de Desarrollo integral para el solar de 18th & Peoria. A menos que se especifique, los datos se refieren a los datos del Censo ACS de 2019.

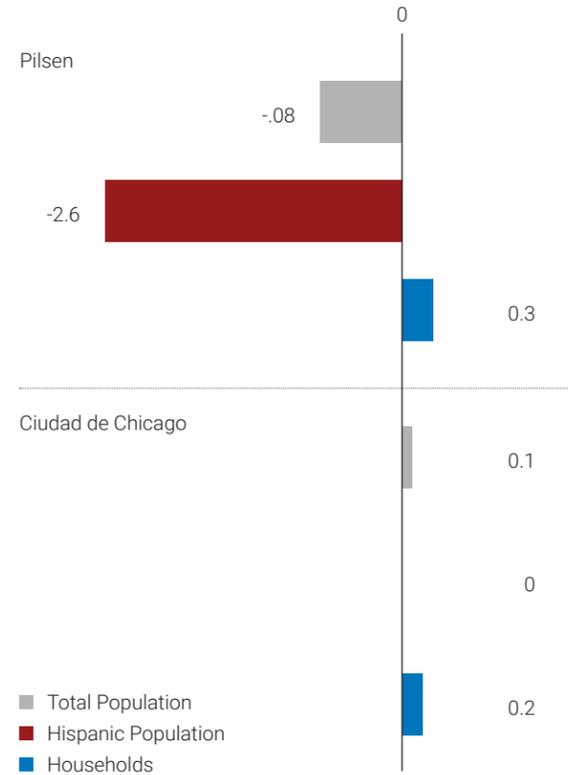
Crecimiento demográfico



En los próximos 20 años, se espera que Pilsen sume unos 6.000 residentes¹. Este cambio provocará un aumento a la demanda en muchos segmentos de bienes raíces, incluido el desarrollo residencial y comercial.

TCAC* de la población, 2010 – 19²

A pesar del crecimiento previsto, la población de Pilsen ha disminuido un 0.8% anual, la mayor parte de la cual corresponde a residentes hispanos o latinos. La mayor pérdida de población se produjo a lo largo de la calle 18, a medida que se convertía en una vibrante zona comercial con viviendas de lujo y a precio de mercado.

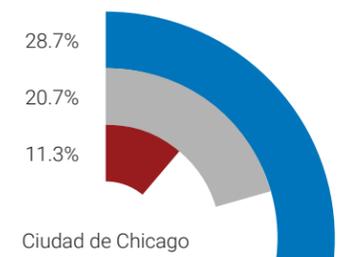
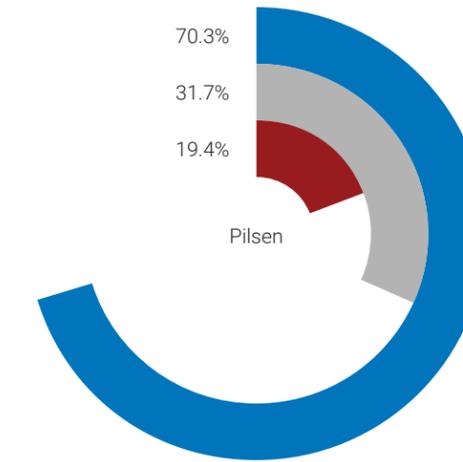


*La tasa de crecimiento anual compuesta (TCAC) mide la variación porcentual anualizada a lo largo del tiempo. Provee una tasa de crecimiento suavizada que es coherente entre las métricas.

Porcentaje de población, 2019²

Pilsen es una comunidad predominantemente hispana/latina. A partir de 2019, más de dos tercios de la población se identifica como hispana o latina. Pilsen también tiene una alta proporción de inmigrantes en comparación con la ciudad de Chicago.

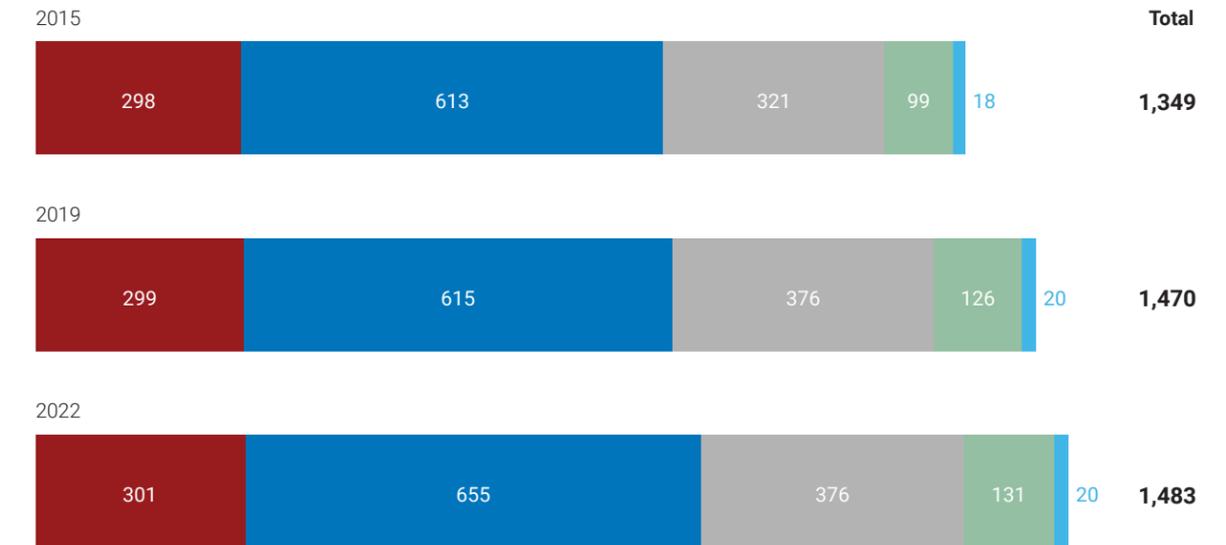
- Hispanic Residents
- Immigrants
- Non-US Citizens



Inventario multifamiliar de Pilsen³

El tamaño medio de los hogares de Pilsen (2,63) es superior al de la ciudad de Chicago (2,44). En el mercado multifamiliar de Pilsen, más del 60% de las unidades son estudios y de un dormitorio, y sólo el 10% son unidades de tres o más dormitorios. Los datos indican que hay una escasez de unidades con más dormitorios.

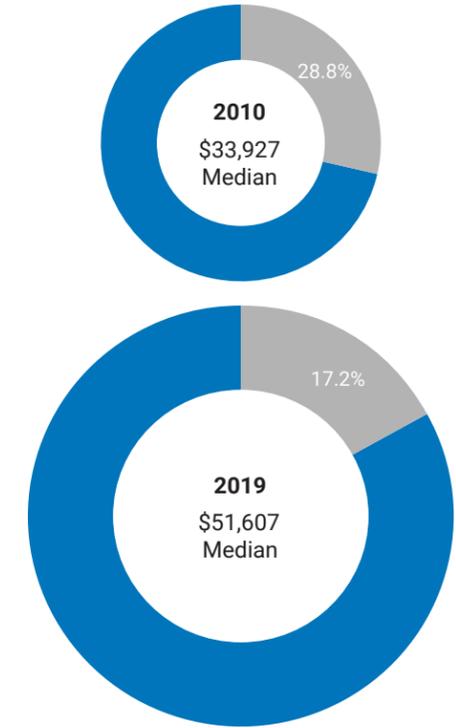
- Studio
- 1 Bedroom
- 2 Bedrooms
- 3 Bedrooms
- 4 or more Bedrooms



1. Chicago Metropolitan Agency for Planning
 2. US Census ACS 5-Year Estimate, AECOM calculation
 3. CoStar
 4. HUD
 5. MIT Living Wage
<https://livingwage.mit.edu>

Renta familiar media y pobreza (2010 – 2019)²

Los ingresos medios aumentaron y el estado de pobreza disminuyó entre 2010 y 2019. Sin embargo, el aumento de la renta media y el cambio demográfico implican que se está produciendo un desplazamiento en el barrio de Pilsen.

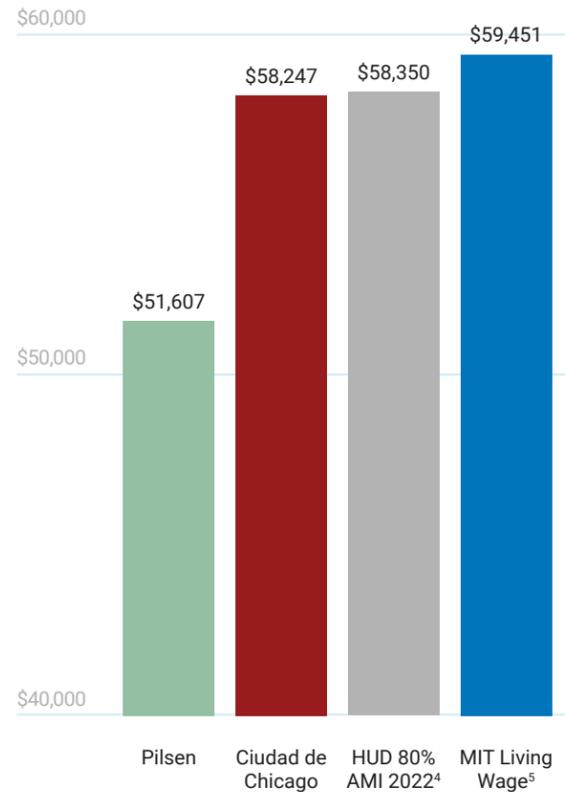


■ Percentage of People Living in Poverty

1. Chicago Metropolitan Agency for Planning
 2. US Census ACS 5-Year Estimate, AECOM calculation
 3. CoStar
 4. HUD
 5. MIT Living Wage <https://livingwage.mit.edu>

Mediana de la renta familiar (2019)^{2,4,5}

Aunque el ingreso medio aumentó en 2019, el ingreso medio por hogar de Pilsen de \$ 51,607 fue menor que el de la ciudad de Chicago (\$ 58,247) y el salario mínimo vital del MIT (\$ 59,451). Con base en la clasificación AMI y los datos de la ACS de 2019, alrededor del 68 por ciento de los residentes de Pilsen se encuentran en hogares de bajos ingresos.

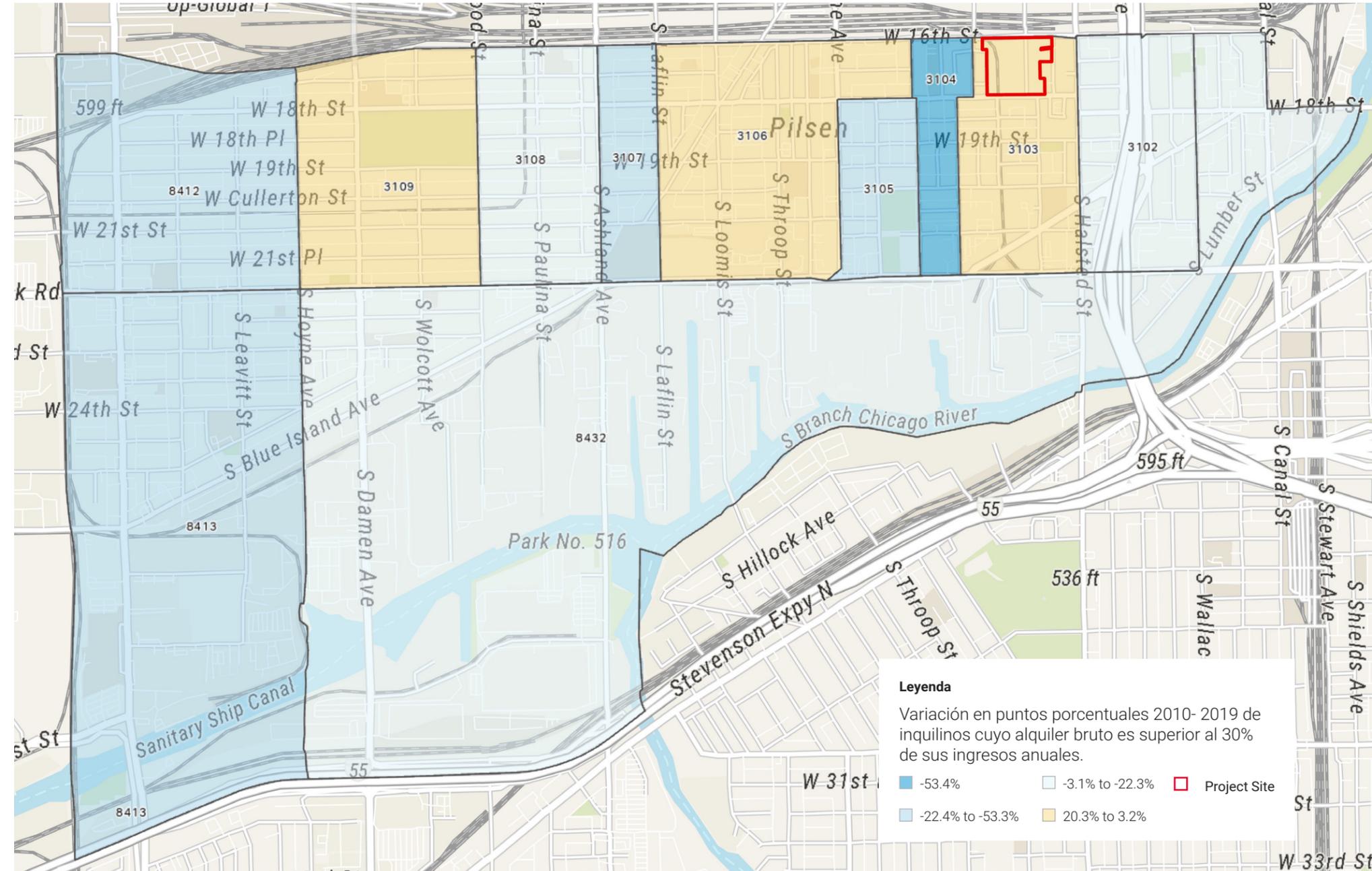


Mapa del cambio en la proporción de inquilinos con carga económica (2010 -2019)¹

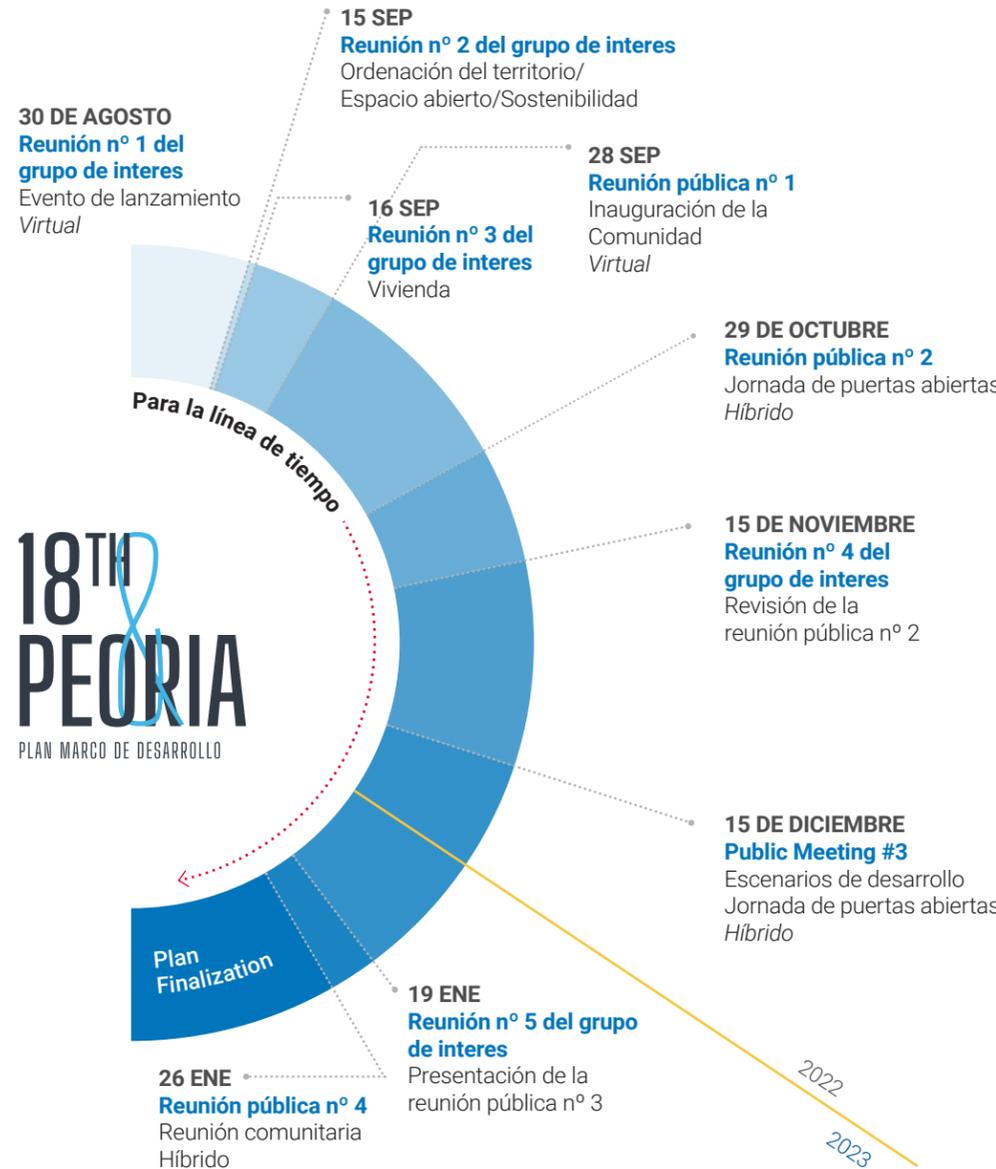
Pilsen tiene una mayor proporción de unidades de vivienda ocupadas por inquilinos, un 69,2 por ciento en comparación con la ciudad de Chicago en un 54,8 por ciento. Durante la última década, el alquiler medio de Pilsen ha aumentado significativamente de \$ 744 en 2010 a \$ 1,007 en 2019, un aumento del 31 por ciento. Alrededor del 40 por ciento de los inquilinos en Pilsen se clasifican como inquilinos con carga de costos y el 75 por ciento de los inquilinos se clasifican como hogares de bajos ingresos. Esto subraya la importancia de las intervenciones políticas deliberadas destinadas a proveer viviendas asequibles y otros servicios de apoyo que los residentes de bajos ingresos no pueden acceder por su cuenta.

Resultados principales

Las condiciones socioeconómicas y de vivienda actuales crean una gran necesidad de viviendas más asequibles en Pilsen. El solar de 18th & Peoria tiene potencial para cumplir un papel importante en la satisfacción de las necesidades de vivienda actuales y futuras de Pilsen, satisfaciendo la demanda de nuevas viviendas ocupadas por propietarios e inquilinos con distintos niveles de ingresos. Además, su tamaño y ubicación lo hacen ideal para albergar un gran número de unidades junto con espacios comerciales y servicios que podrían enriquecer la calidad de vida de los residentes de Pilsen.



Divulgación y participación



11
Reuniones celebradas



529
participantes
comunitarios



5,000
volantes distribuidos



1,626
comentarios recibidos y
preguntas contestadas



45
tablas de
presentacion



2,736
LEGOs utilizados para la
visión del emplazamiento

Reunión del grupo de interes 1 Evento de lanzamiento

30 de agosto de 2022
Virtual

La reunión inicial del grupo de interes fue la introducción del grupo al Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria.

En la reunión se ofreció una visión general del proceso de planificación, con información detallada sobre las tareas que debían realizarse en cada fase y un calendario general para su finalización. También se describió el papel del grupo de interes y sus responsabilidades a la hora de apoyar la participación de la comunidad en el Plan.

Reunión de grupo de interes 3 Vivienda

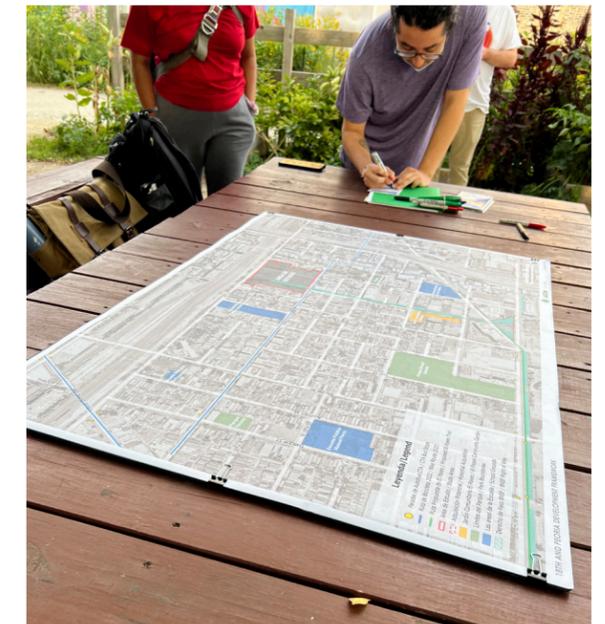
16 de septiembre de 2022
Virtual

La tercera reunión del grupo de interes fue otro taller en el que los participantes se centraron en la vivienda. Se identificaron las necesidades de vivienda del barrio de Pilsen y la forma en que el desarrollo del terreno del proyecto podría empezar a satisfacerlas.

Reunión de partes interesadas 2 Ordenación del territorio/Espacio abierto/Sostenibilidad

15 de septiembre de 2022
En persona

La segunda reunión del grupo de interes se celebró en el Jardín Comunitario El Paseo, un par de cuadras al sur del lugar del proyecto. Se trató de un taller en el que las partes interesadas compartieron preocupaciones actuales relacionadas a los espacios abiertos/verdes, la creación de espacios y la sostenibilidad. También compartieron ideas sobre las oportunidades que el Plan debe tener en cuenta al pasar a la fase de diseño.

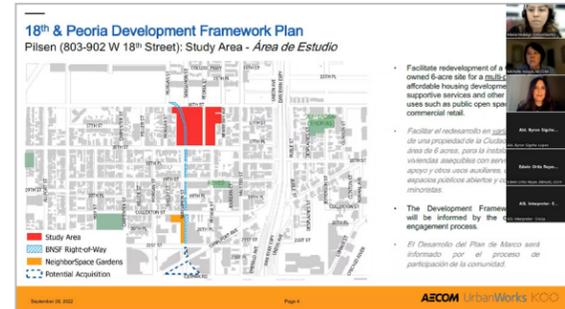


Reunión pública 1 Inauguración de la Comunidad

28 de septiembre de 2022

Virtual

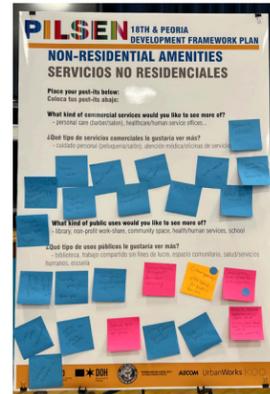
La reunión inaugural de la comunidad fue la presentación pública del Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria. En la reunión se ofreció una visión general del proceso de planificación con información detallada sobre las tareas que debían realizarse en cada fase del proceso y un calendario general para su finalización. Los miembros de la comunidad pudieron hacer preguntas sobre el proceso general de planificación y participación.



Reunión pública 2 Jornada de puertas abiertas

29 de octubre de 2022

Híbrido



En la jornada de puertas abiertas se presentaron los resultados del análisis demográfico, económico, inmobiliario y del terreno como parte de la Tarea 1: Condiciones existentes y la Tarea 2: Análisis financiero. La reunión tuvo un formato de jornada de puertas abiertas con siete estaciones separadas para que los participantes revisaran los resultados, hicieran preguntas y respondieran a preguntas relacionadas con las áreas temáticas. Se animó a los miembros de la comunidad a visitar cada uno de los puestos en cualquier momento durante las tres horas que duró la reunión.

| Housing Preference | Reside/stay | Own a business/work | Concerned citizens | Virtual | Total |
|---------------------------|-------------|---------------------|--------------------|---------|-------|
| A Mid-Rise Buildings | 11 | 2 | 2 | 22 | 37 |
| B Townhomes | 25 | 1 | 1 | 17 | 44 |
| C Three Story Multifamily | 11 | 0 | 3 | 26 | 40 |
| D Mixed-Use Buildings | 29 | 2 | 3 | 21 | 55 |

Reunión del grupo de interes 4 Reunión pública de revisión n° 2

15 de noviembre de 2022

Virtual

Se presentó a las partes interesadas un resumen de las opiniones recogidas de la comunidad durante la Reunión Pública 2. Tras revisar el resumen, el grupo debatió la configuración y el montaje de la tercera reunión pública. Las partes interesadas dieron su opinión sobre cómo mejorar el formato de la tercera reunión pública para ampliar las oportunidades de participación.

Reunión pública 3 Jornada de puertas abiertas sobre escenarios de desarrollo

15 de diciembre de 2022

Híbrido

En la reunión y en la jornada de puertas abiertas se presentaron los Anteproyectos como parte de la Tarea 3: Escenarios de desarrollo. Se presentaron tres planos diferentes que representaban tres escenarios distintos para el emplazamiento del proyecto. Estos planos han incorporado los resultados del análisis de datos, las aportaciones de la comunidad durante la segunda reunión pública y los comentarios del personal. Los tres escenarios se desarrollaron para proveer opciones tanto para la revisión de la comunidad como para las oportunidades de desarrollo.



| Mixture of Units by No. of Bedrooms | Trailhead | Linear | Pocket |
|-------------------------------------|-----------|--------|--------|
| 1-Bedroom | 15% | 15% | 15% |
| 2-Bedroom | 28% | 30% | 30% |
| 3-Bedroom | 30% | 30% | 33% |
| 4-Bedroom | 27% | 26% | 22% |

| Development Scenario Preferences | Trailhead | Linear | Pocket |
|----------------------------------|-----------|--------|--------|
| Overall Design/Layout | 11 | 7 | 11 |
| Open/Green Space | 4 | 2 | 6 |
| Density | 0 | 5 | 3 |

| | Trailhead | Linear | Pocket |
|-------------|--|--|--|
| Likes | <ul style="list-style-type: none"> Overall layout Big open space More 2-3 bedroom units More 3-4 bedroom units | <ul style="list-style-type: none"> Maximize use of everything More 2-3 BR units Family size units | <ul style="list-style-type: none"> Overall layout Open space Traffic flow More 2-3 bedroom units More 3-4 bedroom units |
| Dislikes | <ul style="list-style-type: none"> Low Density | <ul style="list-style-type: none"> New street Too crowded | <ul style="list-style-type: none"> New street, more spaces for cars Too crowded |
| Suggestions | | <ul style="list-style-type: none"> Enrich community culture Smaller units in mid-rise Bigger units in townhomes and flats | <ul style="list-style-type: none"> More houses or walk path 80% family housing 20% senior housing |

Reunión del grupo de interés 5
Presentación de la reunión pública nº 3

19 de enero de 2023
Virtual

Se presentó a las partes interesadas un resumen de las opiniones recogidas de la comunidad durante la Reunión Pública 3. Tras revisar el resumen, el grupo debatió la configuración y el montaje de la Reunión Pública 4. Las partes interesadas dieron su opinión sobre cómo mejorar el formato de la reunión pública final para aumentar las aportaciones de la comunidad sobre el escenario de desarrollo final.

Reunión pública 4
Reunión de la Comunidad

26 de enero de 2023
Híbrido

En la última reunión pública se presentó el borrador del escenario de desarrollo y espacios abiertos. Los comentarios de la comunidad sobre los tres escenarios preliminares de la tercera reunión pública y las aportaciones del personal se consolidaron en un único escenario para el emplazamiento del proyecto. Los participantes formularon preguntas y entablaron un debate a intervalos clave a lo largo de la presentación.



Conclusiones

Las reuniones públicas revelaron la preferencia relativamente equilibrada de la comunidad por edificios de uso mixto asequibles, casas adosadas, edificios de altura media y edificios de tres plantas. La comunidad también prefiere escenarios de proyectos con alta densidad, grandes espacios públicos abiertos y servicios públicos (por ejemplo, supermercados, estacionamientos públicos y centros comunitarios). En cuanto a la mezcla de unidades residenciales multifamiliares, la comunidad prefiere unidades de tamaño familiar con dos a cuatro dormitorios.

Según los tres escenarios presentados durante la tercera reunión pública, los escenarios lineal y de bolsillos son los dos más populares, ya que ofrecen edificios de mayor densidad y una buena mezcla de tipos de vivienda. El diseño final del terreno del proyecto incorporó las aportaciones de la comunidad con un escenario que incluye múltiples tipos de vivienda en una gama de densidades y una variedad de espacios públicos y servicios.



Contexto normativo y político

Plan de Asignación Calificada 2023

El Plan de Asignación Calificada (QAP) de 2023 ayuda al Departamento de Vivienda a dirigir los fondos para viviendas asequibles a donde más se necesitan y establece las normas que la Ciudad utilizará para ofrecer financiación para el desarrollo de viviendas asequibles en forma de Créditos Contributivos Federales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC). Los créditos LIHTC son emitidos por la Ciudad cada dos años. El QAP describe los criterios de selección y los requisitos de solicitud para recibir estos créditos contributivos federales y bonos exentos de impuestos, así como las prioridades para otras fuentes de financiación pública.

Se estima que los siguientes límites de financiación son los límites totales máximos disponibles para su asignación, sujetos a la aprobación de la Ciudad y a la asignación federal y estatal:

| Recursos financieros | 2023 | 2024 |
|---|--------------|--------------|
| 9% LIHTC | 6,633,698 | 6,633,698 |
| Bonos exentos de impuestos | 291,919,609* | 291,919,609* |
| Programa HOME Investment Partnership (HOME) | 8,000,000 | 8,000,000 |
| Fondo de Oportunidades de Vivienda Asequible (AHOF) | 6,000,000 | 6,000,000 |
| Subvención global para el desarrollo comunitario (CDBG) | 8,000,000 | 8,000,000 |

*El volumen máximo anual es una estimación basada en años anteriores. La asignación real se basa en la población de la ciudad y del Estado. Es posible que se disponga de un límite de volumen adicional debido a la prórroga de años anteriores.

Parte de la financiación del Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria podría proceder del Programa LIHTC y, por lo tanto, debería cumplir los criterios y preferencias establecidos por el DOH. El QAP 2023 establece las siguientes prioridades y preferencias políticas:

Las prioridades políticas para 2023 aparecen en azul

- Garantizar que los desarrolladores de color pequeños se beneficien del programa LIHTC y contribuyan a la creación de riqueza en las comunidades negras, indígenas y de personas de color (BIPOC), reduciendo al mismo tiempo la disparidad de riqueza racial.
- Garantizar que los desarrollos de LIHTC sirvan a los residentes más necesitados y disminuyan los déficits generales de viviendas asequibles, así como las insuficiencias de unidades para subpoblaciones específicas.
- Garantizar que no se excluye injustamente a los residentes marginados por tener antecedentes penales, haber sido desahuciados o tener crédito bajo/probe o no tener crédito.
- Garantizar que los residentes puedan vivir en barrios de su elección con acceso a recursos y que los desarrollos puedan trabajar en zonas con muchos recursos y servicios.
- Aumentar la inclusión, el poder y la autodeterminación de los residentes de LIHTC sobre su entorno vital.
- Mejorar los resultados y las oportunidades de creación de riqueza para los residentes.
- Garantizar que los residentes con discapacidades o que hablen otros idiomas puedan vivir y permanecer en unidades LIHTC que se adapten a sus necesidades.
- Garantizar que los residentes se sientan seguros en sus hogares y barrios.

- Implementa un proceso dedicado a la Vivienda de Apoyo Permanente.
- Se compromete a destinar un 5% a viviendas de apoyo permanente en todas los desarrollos.
- Fomenta el transporte público y el uso de Divvy en los lugares con servicios de transporte público.
- Establece nuevas preferencias y requisitos relacionados con la eficiencia energética, la descarbonización y la resiliencia climática de acuerdo con el Plan de Acción Climática de la Ciudad, el Código de Transformación Energética y el Informe de Recomendaciones para la Descarbonización de Edificios.
- Implementa una mayor infraestructura de conectividad y accesibilidad digital en relación con las iniciativas de toda la ciudad para cerrar la discrepancia digital de Chicago, dando preferencia a los desarrollos que proporcionan servicio de Internet en todas las unidades de vivienda asequible a bajo o ningún costo para los inquilinos.
- Refuerza las oportunidades específicas en Woodlawn, East Garfield Park y Pilsen.

El terreno de 18th & Peoria es un proyecto de prioridad para el DOH y el desarrollador debería aprovechar el programa LIHTC. La solicitud de créditos contributivos se presentará de conformidad con una ronda competitiva de financiación de solicitudes de créditos contributivos y podrá presentarse para un proyecto por:

- La entidad dueña de la propiedad para la que se solicitan los créditos fiscales, o Una entidad patrocinadora relacionada aceptable para el DOH a su entera discreción (el "Propietario").
- Los organismos públicos también pueden solicitar Créditos contributivos en relación con un proyecto y pueden designar a un Propietario por determinar.

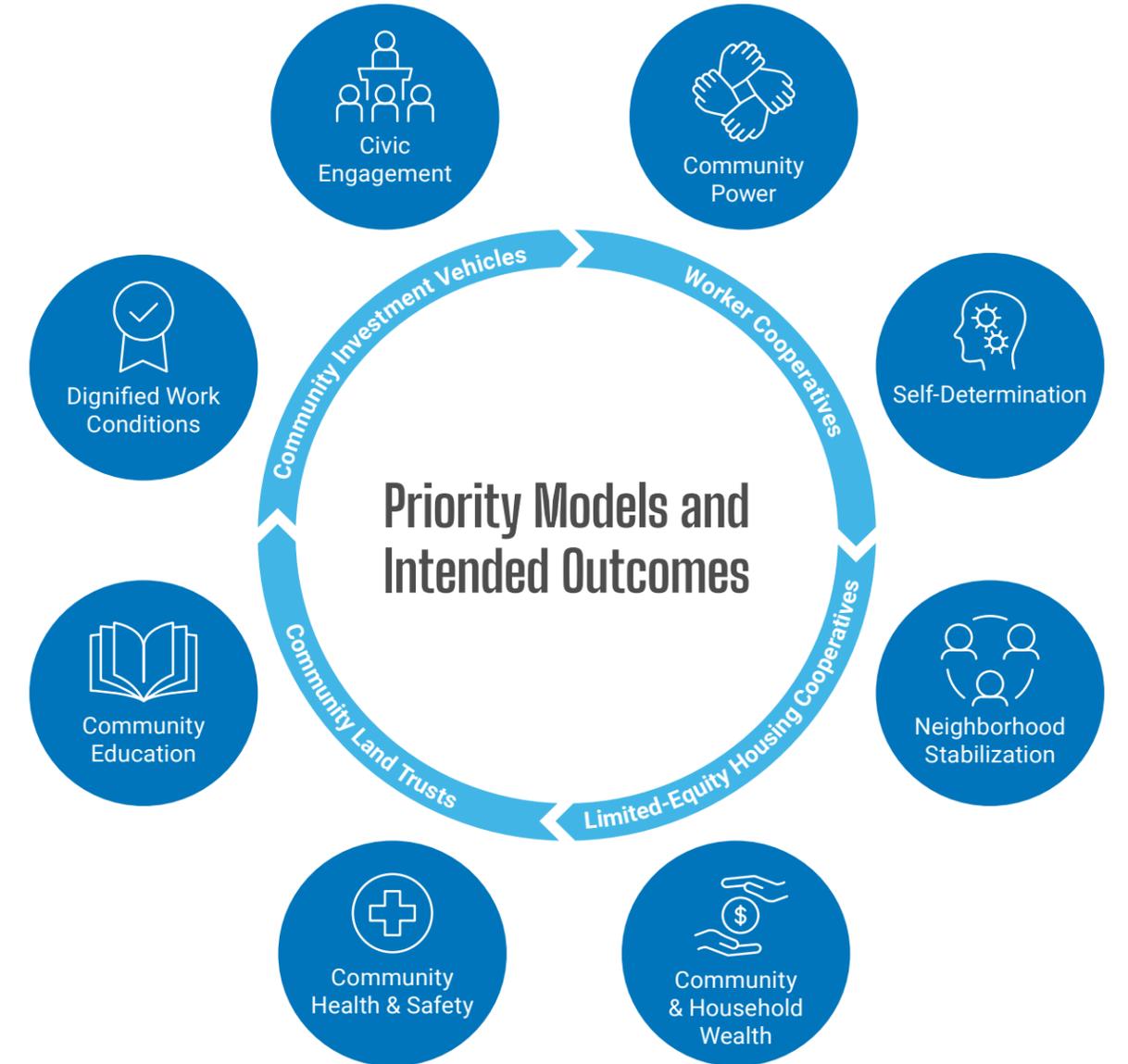
Creación de riqueza comunitaria

La iniciativa de Creación de Riqueza Comunitaria es parte del Plan de Recuperación de Chicago del Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) en colaboración con la Oficina de Equidad y Justicia Racial de la Alcaldesa. La iniciativa pretende promover la propiedad y el control locales, democráticos y compartidos de los bienes comunitarios mediante la inversión en organizaciones que pongan en marcha, mantengan y crezcan cuatro modelos de creación de riqueza comunitaria: cooperativas de trabajadores, cooperativas de viviendas de capital limitado, fideicomisos de tierras comunitarias y vehículos de inversión comunitaria en bienes raíces comerciales.

Iniciativa en acción

La ciudad de Chicago cuenta con una subvención de \$15 millones de dólares en tres fases para la asistencia técnica en materia de creación de riqueza comunitaria, que apoyará proyectos inmobiliarios comerciales y residenciales, así como proyectos no inmobiliarios (por ejemplo, cooperativas de trabajadores sin necesidades inmobiliarias).

El objetivo principal de la subvención es crear una reserva de proyectos de creación de riqueza comunitaria listos para ser ejecutados e invertidos que respondan a las prioridades de la comunidad. Al proveer estos fondos, la ciudad acelerará el ritmo de desarrollo de estos proyectos, permitiendo que los proyectos avancen a través del diseño interno de la ciudad, la zonificación y los procesos de suscripción mucho más rápido y listos para el futuro capital público, privado y filantrópico.



Excelencia en el diseño

La Excelencia en el Diseño celebra el singular legado arquitectónico y de diseño urbano de la ciudad de Chicago, al mismo tiempo que aspira a un mayor nivel de diseño en los nuevos desarrollos. Los Principios Rectores aquí expuestos son el intento del Departamento de Planificación y Desarrollo, junto con las partes interesadas principales, de definir lo que significa la Excelencia en el Diseño para Chicago. Un principio central en el desarrollo de estos Principios Rectores es que responden a una pregunta básica:

¿Cómo generamos una cultura que valore la excelencia del diseño en la vida cotidiana?

La respuesta a esta pregunta se encuentra probablemente en el entorno construido y natural. Por ello, los Principios Rectores buscan la inclusión en el proceso de diseño y la amplitud de los tipos de proyectos a los que se aplican. También pretenden fomentar la innovación, promover la creación de un sentido de lugar, ampliar los límites de las mejores prácticas de sostenibilidad y alentar la colaboración y el compromiso con el público y otros departamentos y organismos municipales.

Principio rector

- 1 Dar prioridad a los procesos de diseño inclusivos para fomentar un desarrollo equitativo
- 2 Revitalizar los barrios de Chicago celebrando su autenticidad y singularidad
- 3 Aprovechar las ventajas económicas de un buen diseño
- 4 Fomentar diversos enfoques de diseño para inspirar la innovación y la excelencia en el diseño
- 5 Honrar el legado de innovación arquitectónica de Chicago promoviendo el diseño ontemporáneo
- 6 Esforzarse por mejorar el espacio público. Centrarse en la experiencia peatonal
- 7 Sumergir a la sociedad en los lugares, gentes y culturas de la ciudad
- 8 Desarrollar una ciudad más sana, resistente y bella
- 9 Comunicar al público el valor de la excelencia en el diseño
- 10 Apoyar la excelencia en el diseño con los departamentos municipales y organismos afines

Tema

Equidad e inclusión

Trato justo, ayudas específicas y prosperidad para todos los ciudadanos

Innovación

Enfoques creativos del diseño y la resolución de problemas

Sentido de lugar

Celebrar y reforzar la cultura de nuestras comunidades

Sostenibilidad

Comprometerse con la longevidad ambiental, cultural y financiera

Comunicación

Fomentar la apreciación del diseño y responder a las necesidades de la comunidad

Directrices de Diseño de Barrios

Desarrolladas por el Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) y adoptadas por la Comisión de Planificación en marzo de 2022, las Directrices de Diseño de Barrios proveen recomendaciones específicas para mejorar la planificación, la revisión y el impacto del desarrollo a lo largo de los corredores comerciales de la Ciudad.

Como complemento a otros recursos y normas de diseño de la ciudad, las directrices son adaptables al contexto único de los barrios, corredores y cuadreas individuales.

Las Directrices de Diseño de Barrios tienen de objetivo todos los proyectos públicos y privados situados a lo largo de los corredores comerciales de Chicago. Los proyectos que requieran la revisión y supervisión de la Ciudad deben adherirse sustancialmente a sus parámetros, especialmente los Desarrollos Planificados, los proyectos de la Ordenanza de Protección del Frente del Lago y los proyectos que reciban subvenciones, financiación u otros incentivos de la Ciudad.

Además, las Directrices de Diseño de Barrios pretenden fomentar la excelencia en el diseño, el orgullo de la comunidad y mejorar el sentido de lugar en los barrios locales.

Las Directrices de Diseño proveen orientación básica y referencia para propietarios, desarrolladores, diseñadores, grupos comunitarios, organismos públicos e individuales. Los proyectos de construcción deben cumplir todos los requisitos, normas y políticas aplicables de la ciudad de Chicago, el estado de Illinois o el gobierno federal.



Sostenibilidad

Características que tienen impactos ambientales, socioculturales o a la salud humana a largo plazo.



Programa

Usos específicos que complementan el contexto circundante de una propiedad.



Diseño del sitio

Orientación del edificio, distribución, espacios abiertos, estacionamiento y servicios.



Espacio público

Mejoras dentro y cerca de los caminos públicos adyacentes al terreno.



Masa

Volumen, altura y forma de un edificio.



Fachada

Expresión arquitectónica del exterior de un edificio, incluidas las entradas y ventanas.

Desarrollo equitativo orientado al transporte público

El desarrollo equitativo orientado al transporte público (eTOD) permite a todas las personas, independientemente de sus ingresos, raza, etnia, edad, sexo, estatus migratorio o capacidad, disfrutar de las ventajas de un desarrollo denso, de uso mixto y orientado al peatón cerca de los centros de transporte público. Promueve políticas e inversiones que ayudan a cerrar las disparidades socioeconómicas y elevar la voz de la comunidad en el desarrollo orientado al tránsito y en la toma de decisiones.

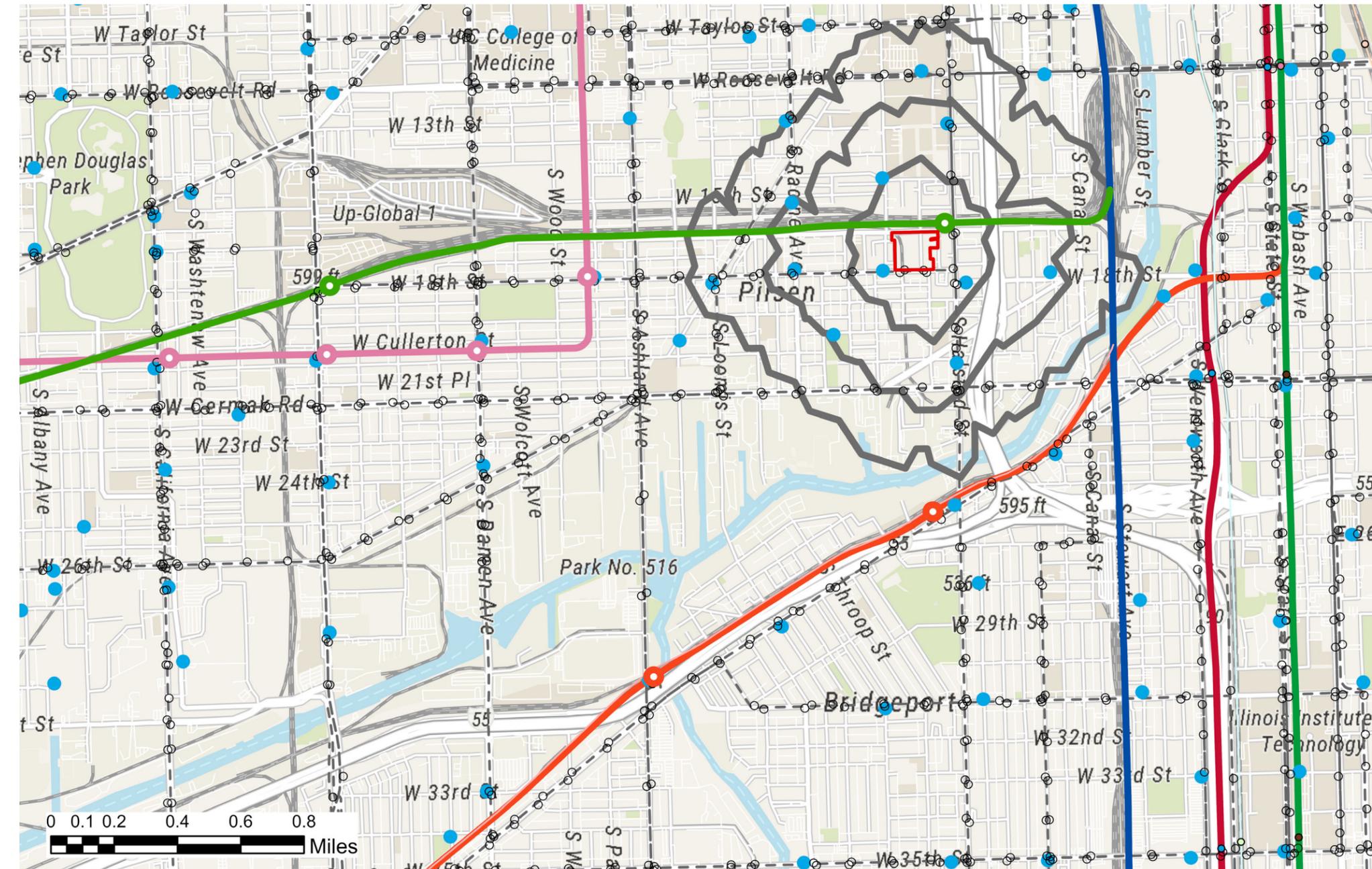
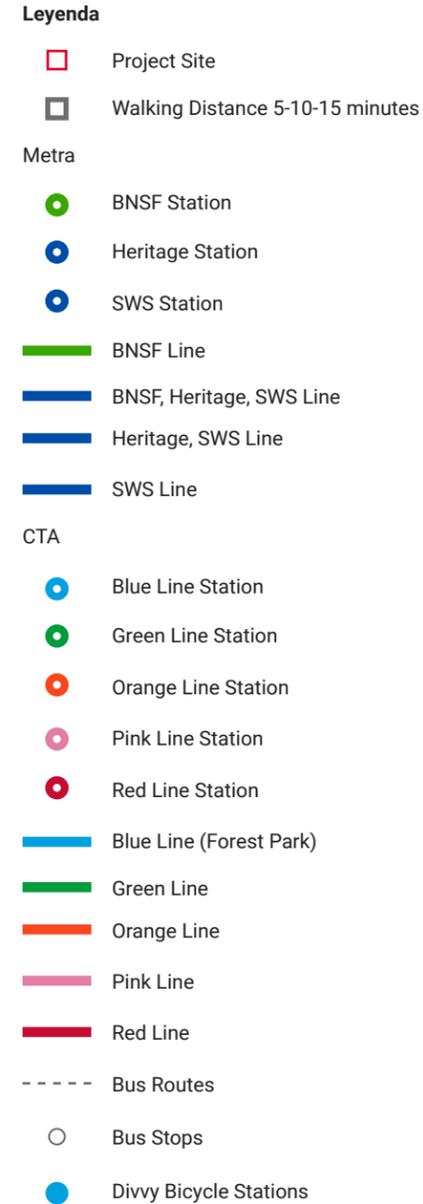
En la actualidad hay una parada de Metra, siete líneas de autobús y 12 estaciones de divvy a menos de 15 minutos a pie de la zona de 18th & Peoria. El objetivo de este plan es mantener el dinamismo, la cultura y la salud de la comunidad de Pilsen y, al mismo tiempo, aumentar el número de usuarios de tren y autobús para reducir la congestión del tráfico y las emisiones de gases de efecto invernadero.

El Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria pretende crear espacios verdes que puedan albergar la creatividad de la comunidad de Pilsen. Las esculturas de arte y los murales en el interior del proyecto podrían animar a los residentes de Pilsen a pasear y explorar los espacios verdes, mientras que los edificios comerciales de uso mixto permitirían el crecimiento de los negocios locales.

Ordenanza de Comunidades Conectadas

La Ciudad de Chicago adoptó la Ordenanza de Comunidades Conectadas en julio de 2022 para promover un desarrollo equitativo y barrios saludables y prósperos cerca del transporte público. Amplía los incentivos existentes para la creación de empleo, la construcción de más viviendas y negocios, el aumento de la asequibilidad de la vivienda, la mejora de la seguridad en calles y aceras y el fomento de los desplazamientos a pie y en bicicleta cerca de estaciones de tren y rutas de autobús. Los terrenos cercanos a una parada de tren o autobús con una zonificación de alta densidad pueden optar a una reducción del estacionamiento obligatorio, un aumento de la densidad de viviendas, una bonificación de altura y aprobaciones aceleradas.

[La Ordenanza de Comunidades Conectadas] amplía los incentivos existentes de DOTP para crear puestos de trabajo, construir más viviendas y empresas, aumentar la asequibilidad de la vivienda, mejorar la seguridad de las calles y aceras y fomentar los desplazamientos a pie y en bicicleta.



Entre los objetivos y disposiciones clave de la Ordenanza de Comunidades Conectadas figuran la economía, la seguridad y la asequibilidad.

Economía

Hacer crecer la economía permitiendo más viviendas y negocios cerca del transporte público

- Impulsar el desarrollo orientado al transporte público ampliando los incentivos al DOTP a más líneas de autobús y por igual en torno a todas las estaciones de ferrocarril
- Aplicar incentivos de reducción del estacionamiento a las zonas residenciales de alta densidad

Seguridad

Hacer las calles más seguras para los habitantes de Chicago que caminan, montan en bicicleta, ruedan y se desplazan en coche

- Aplicar principios de diseño respetuosos con los peatones cerca del ferrocarril, incluidos límites a los cortes de acera.
- Exigir a las grandes urbanizaciones que presenten planes de gestión del transporte

Asequibilidad

Fomentar una vivienda más diversa y asequible en todos los barrios

- Exigir a la comisión de zonificación que vote a favor o en contra de proyectos asequibles
- Limitar las desconversiones en zonas de viviendas multi-familiares
- Aumentar los incentivos DOTP para unidades asequibles

Los diferentes barrios tienen necesidades únicas. La ordenanza fomenta la inversión en barrios desinvertidos, la asequibilidad en barrios de alto costo y calles más seguras en todas partes.

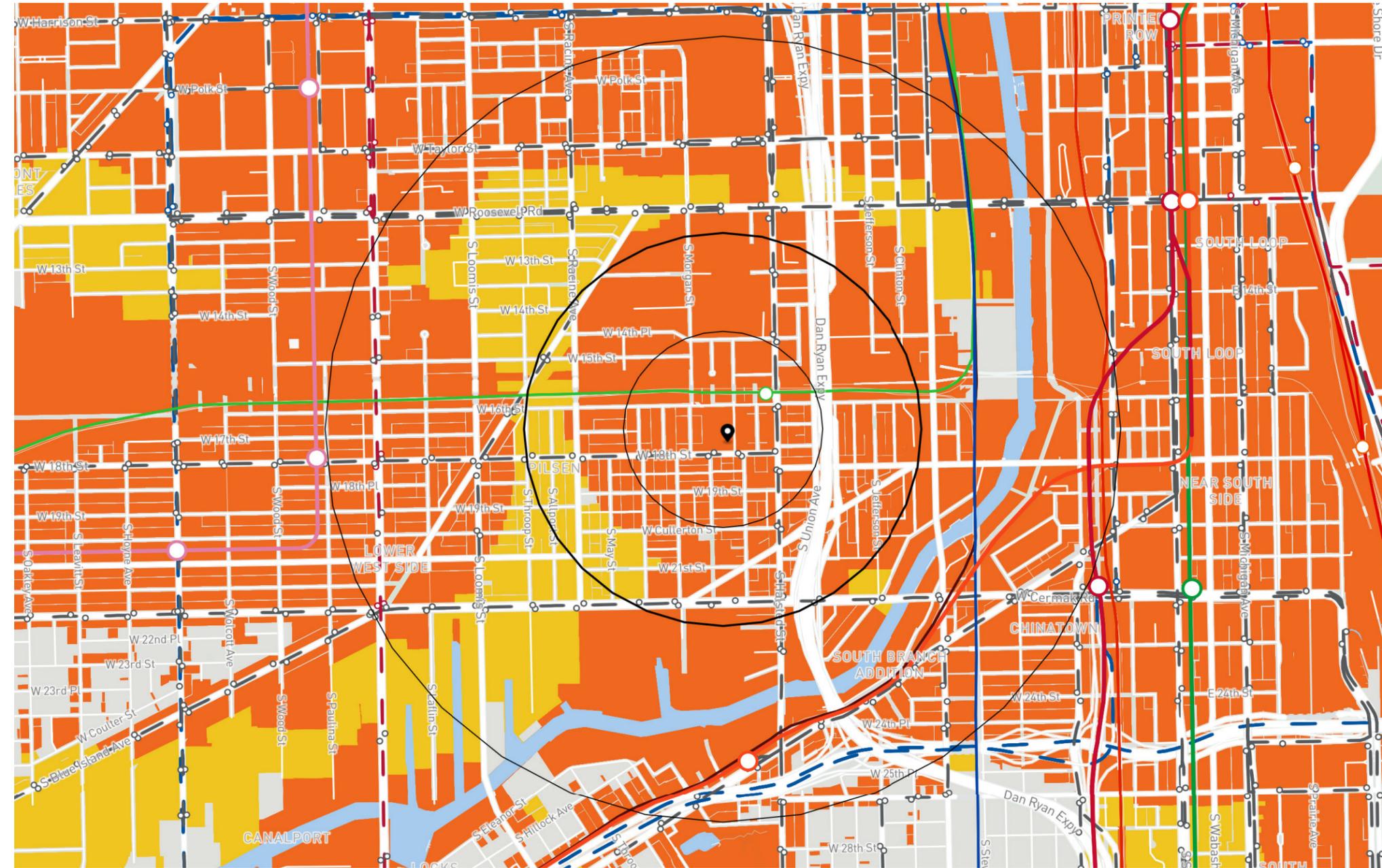
Para alinearse con la Ordenanza de Comunidades Conectadas, el Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria tiene como objetivo:

- Proveer un estacionamiento estructurado a lo largo de la calle Peoria que podría garantizar corredores más seguros y reducir la congestión a lo largo de la calle comercial principal de Pilsen.
- Garantizar la seguridad de las calles y aceras colocando una iluminación adecuada.
- Fomentar el uso del transporte público limitando el espacio de estacionamiento disponible para los residentes.

El Plan pretende crear un barrio verde que albergue la creatividad de la comunidad de Pilsen. Las esculturas artísticas y los murales animan a pasear y explorar, mientras que los edificios comerciales de uso mixto permiten el crecimiento de los negocios locales. Los paseos peatonales verdes permiten a la comunidad prosperar en un barrio centrado en los peatones, al mismo tiempo que permanece conectado con el resto de Chicago a través del transporte público de la CTA.

Leyenda

- Subway/Elevated
- Commuter Rail
- Bus
- 0.5 mile to rail stop
- 0.5 mile to bus route



We Will Chicago

Lanzado en febrero de 2023, We Will Chicago es un plan visionario de 10 años para toda la ciudad que promueve el crecimiento y la vitalidad de los barrios. We Will Chicago es una herramienta para superar los retos sociales, raciales y económicos que han empeorado a lo largo de generaciones, especialmente en las zonas sur y oeste y para las comunidades negras, latinas, indígenas y otras comunidades de color.

We Will Chicago incluye ocho “pilares” de calidad de vida: Arte y Cultura; Compromiso Cívico y Comunitario; Desarrollo Económico; Medio Ambiente, Clima y Energía; Vivienda y Barrios; Aprendizaje Permanente; Salud Pública y Seguridad; Transporte e Infraestructuras. El Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria aborda los siguientes pilares del plan “We Will”.



Arte y cultura

Apoyar el acceso equitativo y la participación en las artes en las 77 comunidades de Chicago.

- Proveer espacios comerciales para que las empresas creativas y los individuos prosperen en la comunidad.

- Preservar la cultura vibrante y rica del barrio de Pilsen.

Vivienda y barrios

Garantizar que todos los barrios de Chicago sean seguros, inclusivos y dinámicos, dispongan de viviendas sanas, asequibles y accesibles, y conecten a los residentes con lo que necesitan para prosperar.

- Desarrollar unidades de vivienda asequibles para personas y familias de todos los ingresos.
- Garantizar que el terreno del proyecto 18th & Peoria sea accesible para personas con discapacidades o pueda adaptarse para satisfacer sus necesidades.
- Aumentar las oportunidades y opciones de propiedad comunitaria para los residentes de Pilsen.
- Aumentar las protecciones para los residentes e instituciones de los barrios de Pilsen frente al aumento de los alquileres y valores de propiedad.
- Apoyar el desarrollo equitativo.
- Reurbanización prioritaria de terrenos baldíos.
- Apoyar a las empresas locales existentes y desarrollar nuevas.

Medio ambiente, clima y energía

Crear barrios sanos y resistentes para que los habitantes de Chicago prosperen.

- Garantizar las aportaciones de la comunidad al desarrollo de espacios abiertos en el terreno del proyecto de 18th & Peoria.
- Crear espacios abiertos en el terreno del proyecto de 18th & Peoria que garanticen la sostenibilidad y el acceso público para personas de todas las capacidades.
- Implantar y apoyar el desarrollo de la agricultura urbana a lo largo de la calle Peoria y al final de la calle 16.

Desarrollo económico

Crear una economía más próspera y equitativa para todos los residentes y trabajadores de Chicago.

- Proveer acceso a viviendas asequibles para la comunidad, permitiendo a los hogares crear riqueza.
- Aumentar la riqueza de la comunidad mediante la propiedad y el control local, democrático y compartido de los bienes del vecindario.
- Crear barrios vibrantes y estables que permanezcan y sean más asequibles para los residentes y las empresas existentes.
- Mantener corredores comerciales prósperos en Pilsen.
- Promocionar los bienes culturales de Pilsen a escala nacional y amplificar las narrativas positivas sobre los barrios del West Side.

Plan de Acción Climática

El Plan de Acción Climática de Chicago (PAC) sirve como guía para orientar y permitir acciones que reduzcan la contribución de Chicago al cambio climático global, preparen a las comunidades para los efectos de un clima cambiante y apoyen una transición justa hacia una economía verde próspera. El PAC 2022 da prioridad a las iniciativas de reducción de emisiones que aumenten el ahorro monetario de los hogares, creen nuevas oportunidades laborales, reduzcan la carga contaminante, mejoren el acceso a los servicios públicos y apoyen la salud de la comunidad.

Según el informe del PAC 2022, Pilsen es uno de los barrios con menor concentración de cobertura arbórea. Además, Pilsen también está clasificado como una zona con una severidad del calor urbano superior a la media. El Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria contribuye al PAC de la ciudad de Chicago proveyendo espacios verdes alrededor del terreno del proyecto. Más árboles podrían ayudar a Pilsen a ser más resistente al impacto de los fenómenos climáticos, reduciendo al mismo tiempo los gases de efecto invernadero.

El Plan Marco de Desarrollo de 18th & Peoria incorpora componentes de los siguientes pilares del Plan de Acción Climática de Chicago:

1. Aumentar el acceso a ahorros en servicios públicos y a energías renovables

- Los árboles y los tejados verdes en el terreno del proyecto pueden reducir el consumo de energía de los edificios al mantener los interiores más frescos, reducir la escapada de aguas pluviales y mejorar la calidad de aire.
- Los principios de diseño del proyecto incorporan la eficiencia energética y la sostenibilidad.

- El proyecto provee más unidades de vivienda asequible en la ciudad de Chicago.

2. Construir economías circulares para crear empleo y reducir los residuos

- Participar en la recogida y descomposición de residuos orgánicos en toda la ciudad de Chicago para 2025.

3. Crear una red sólida de movilidad sin emisiones que conecte a las comunidades y mejore la calidad del aire

- Las zonas arboladas a lo largo de los corredores de transporte, parques y jardines comunitarios podrían reducir las islas de calor, la contaminación atmosférica y el ruido.
- Mejorar las infraestructuras viarias para garantizar desplazamientos cómodos y seguros a los residentes.

- Consolidar el estacionamiento y el acceso de carga y vehículos para minimizar los conflictos entre peatones, ciclistas y conductores de vehículos.

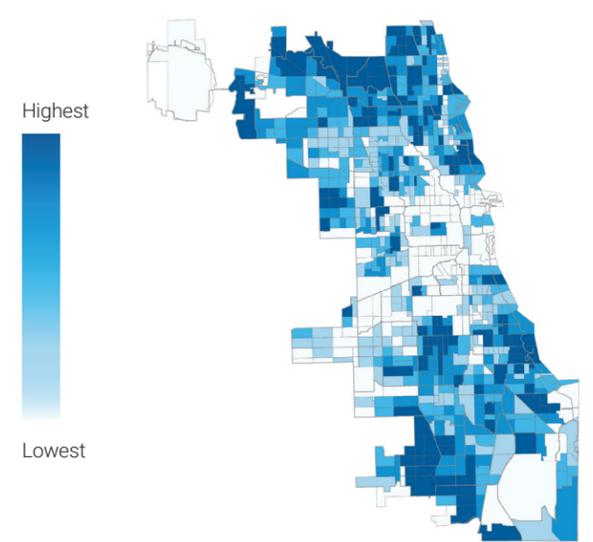
4. Impulsar el desarrollo equitativo del futuro energético limpio de Chicago

- Apoyar la instalación de tejados y muros verdes, la plantación de árboles y otras cubiertas vegetales en el terreno del proyecto.

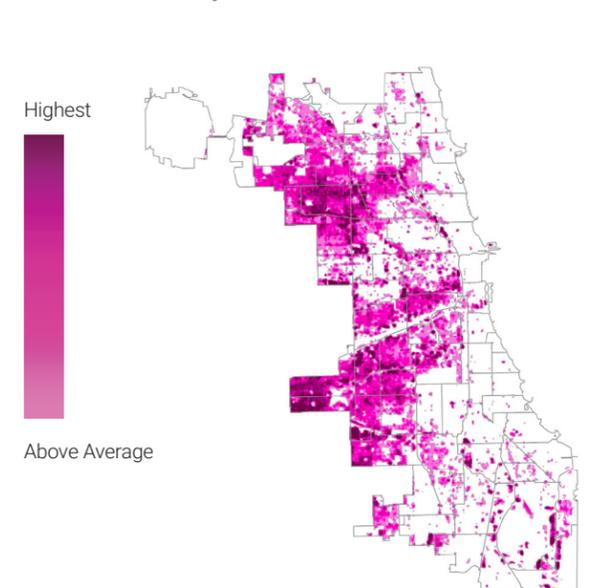
5. Fortalecer las comunidades y proteger la salud

- Mejorar la resiliencia climática de la comunidad proveyendo acceso a bienes basados en la naturaleza (por ejemplo, un jardín comunitario) y haciendo hincapié en la sostenibilidad con el diseño a través de espacios verdes y la gestión de las aguas pluviales.

Concentration of Trees



Urban Heat Severity





Introducción

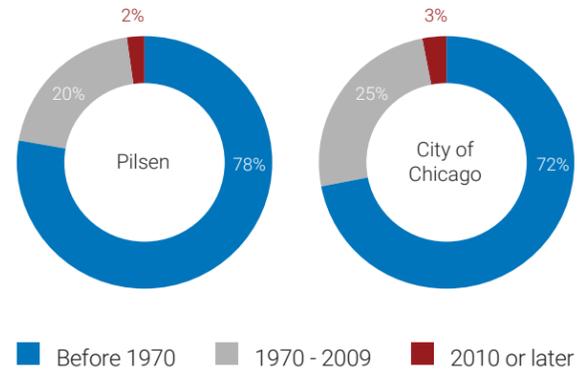
Desde el inicio de este Plan Marco, la visión del futuro desarrollo de la zona de la calle 18 y Peoria se ha centrado en la vivienda. Los anteriores conceptos de desarrollo del solar no satisfacían adecuadamente las necesidades de vivienda asequible de la comunidad, por lo que fracasaron. La línea de base que se acordó desde el principio de este proceso fue un desarrollo mayoritariamente asequible con una variedad de tipos de vivienda, un número adecuado de unidades de tamaño familiar y oportunidades para la creación de riqueza en la comunidad. Esta sección trabaja dentro de esta línea de base mientras profundiza en las condiciones existentes, las necesidades de vivienda actuales y las necesidades de vivienda futuras previstas para informar los escenarios de desarrollo presentados más adelante en el Plan.

Condiciones actuales

La siguiente sección provee datos de vivienda para el vecindario de Pilsen. Este análisis incorpora datos de la Encuesta de la Comunidad Estadounidense de 2010 y 2019 sobre vivienda que se recopilan a nivel de tramo censal y datos de propiedad de la Oficina del Tasador del Condado de Cook.

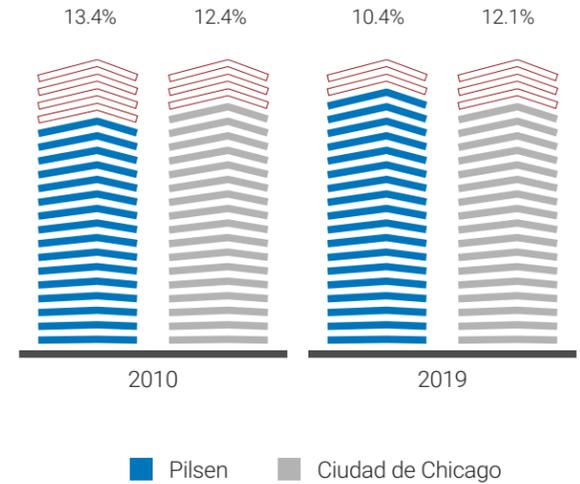
Edad

Aproximadamente el 78% de las viviendas de Pilsen se construyeron antes de 1970, en comparación con el 72% en toda la ciudad. Del mismo modo, sólo el dos por ciento se ha construido desde 2010 en comparación con el tres por ciento en toda la ciudad. La mayor parte del desarrollo de nuevas viviendas de Pilsen se ha producido en las partes norte-central y este del barrio. El inventario de viviendas antiguas suele indicar la disponibilidad de viviendas asequibles de forma natural, o viviendas que son asequibles sin necesidad de financiación de subsidios públicos. Sin embargo, las viviendas antiguas pueden quedar vacías o abandonadas si no se mantienen adecuadamente, lo que puede agotar la disponibilidad de viviendas y aumentar la competencia por las unidades restantes.



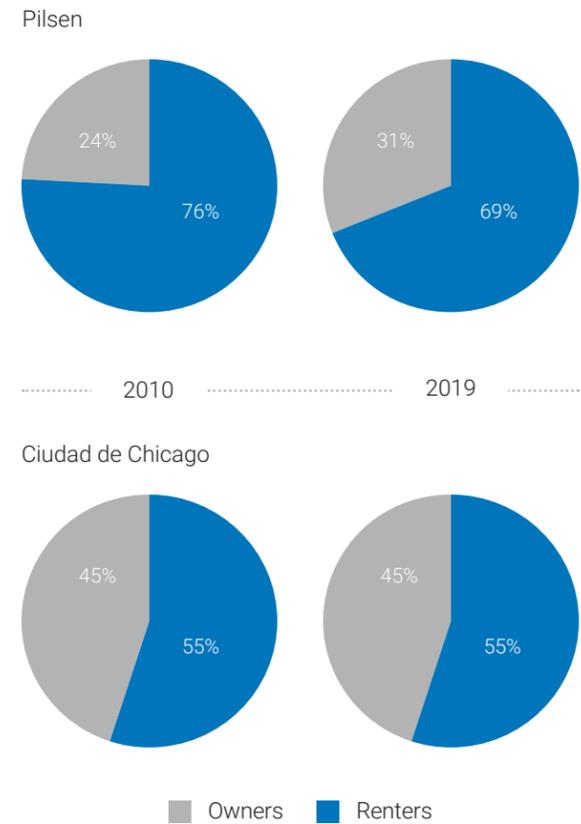
Vacante

A partir de 2019, el 10.4 por ciento de las unidades de vivienda en Pilsen fueron listadas como vacantes. Esto es una disminución del 13.4 por ciento en 2010. En toda la ciudad, las tasas de vacantes disminuyeron del 12.4 por ciento en 2010 al 12.1 por ciento en 2019. Aunque esta es una parte significativa del inventario de viviendas del vecindario, debe tenerse en cuenta que esta tasa de vacantes incluye casas que son de nueva construcción, pero aún no se venden o alquilan, actualmente en transición de ocupantes mientras se listan como en venta o en alquiler, en una condición que no es adecuada para vivir, u ocupada por personas cuya residencia principal se encuentra en otro lugar. Las tasas de vacantes tienden a ser más altas en el oeste de Pilsen, en las zonas más cercanas a los distritos industriales y de almacenamiento. Entre 2010 y 2019, el mayor descenso de vacantes se produjo en el noreste de Pilsen, la zona más cercana a las presiones urbanísticas del centro.



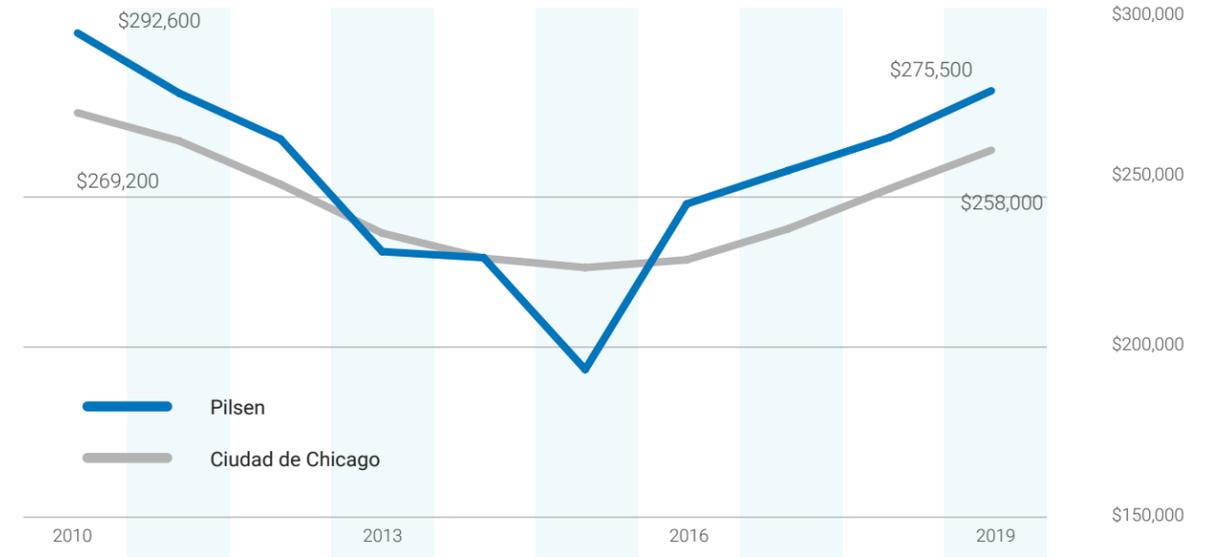
Tenencia

A partir de 2019, el 31 por ciento de los hogares de Pilsen son propietarios de su vivienda, mientras que el 69 por ciento alquila. Esta es una mayor proporción de inquilinos en comparación con Chicago en su conjunto, que es 45 por ciento propietarios y 55 por ciento inquilinos. Sin embargo, la propiedad de la vivienda ha aumentado en Pilsen desde 2010, mientras que la mezcla de tenencia en toda la ciudad se ha mantenido estable.



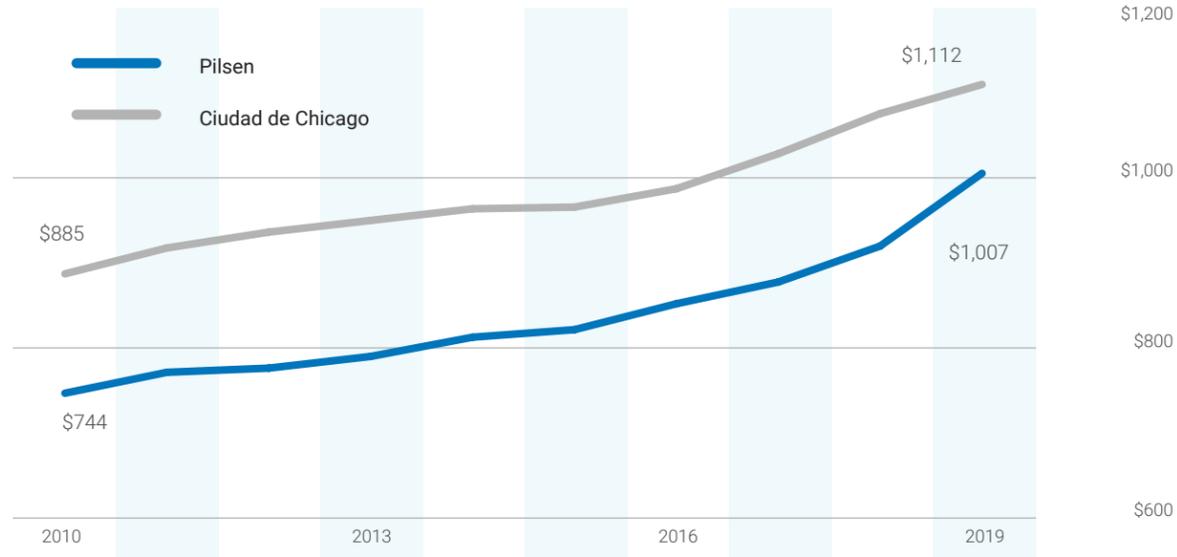
Valores domésticos

El valor medio de la vivienda de Pilsen disminuyó de \$ 292,600,152 en 2010 a \$ 275,500 en 2019. En toda la ciudad, los valores medios de las viviendas disminuyeron de \$ 269,200 a \$ 258,000 durante este mismo período. El este de Pilsen tiende a tener valores de vivienda más altos, mientras que el oeste y el suroeste de Pilsen tienden a tener valores más bajos. Desde 2010, esta disparidad se ha ampliado, con el este de Pilsen valores de las viviendas en su mayoría en aumento y el oeste / suroeste de Pilsen valores disminuyendo.



Tarifas mensuales de alquiler

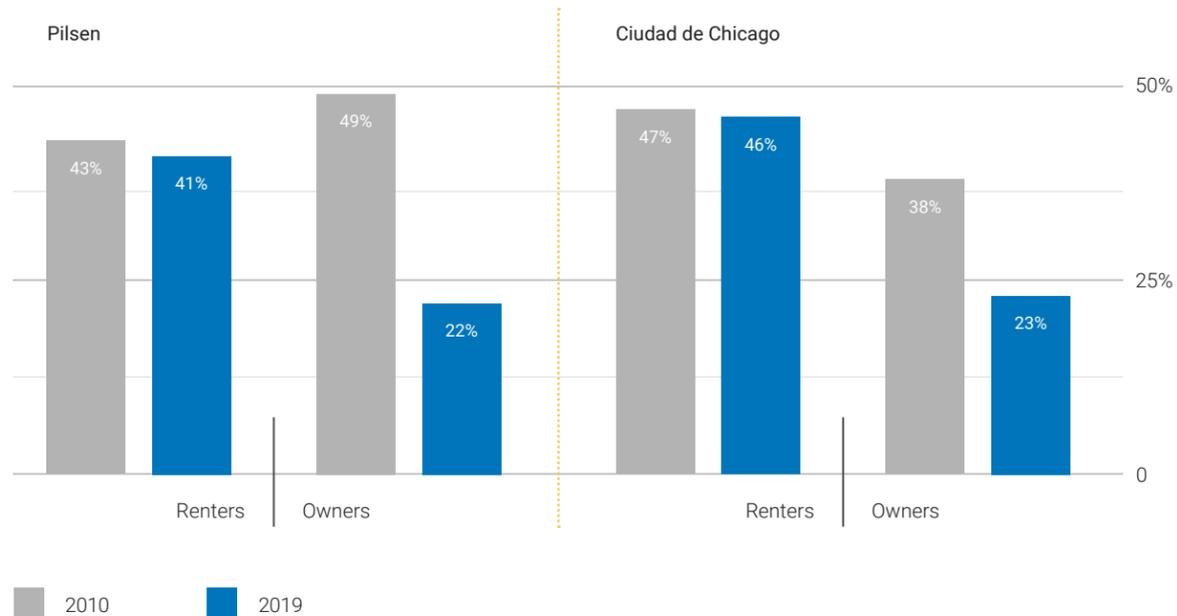
En cuanto a las tarifas de alquiler, el alquiler medio de Pilsen aumentó de 738 dólares al mes en 2010 a 1.007 dólares en 2019, un aumento del 31%. Este aumento es mucho mayor que el aumento en toda la ciudad, que fue del 26 por ciento durante el mismo período. Al igual que el valor de la vivienda, los alquileres aumentaron más rápidamente en el este de Pilsen que en el oeste/suroeste.



Sobrecarga del costo de la vivienda

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) define la vivienda como "asequible" si un hogar no gasta más del 30% de sus ingresos para vivir en ella. Cuando un hogar paga más del 30 por ciento de sus ingresos en gastos relacionados con la vivienda, se dice que está "sobrecargado por los costos". Cuando un hogar paga más del 50% de sus ingresos en gastos relacionados con la vivienda, se dice que está "gravemente sobrecargado". Estos umbrales se determinaron basándose en los gastos de manutención estimados que deben tenerse en cuenta además de los gastos de vivienda, como la alimentación, el transporte y la atención médica. Los hogares con sobrecarga económica pueden tener dificultades para cubrir estas otras necesidades. Tanto los propietarios como los inquilinos pueden tener una carga económica.

A partir de 2019, el 41 por ciento de los inquilinos de Pilsen y el 22 por ciento de los propietarios de viviendas de Pilsen tenían una sobrecarga de costos. Estos números son ligeramente más bajos que los promedios de toda la ciudad de 46 por ciento y 23 por ciento, respectivamente. Desde 2010, la tasa de carga de costos de Pilsen ha disminuido ligeramente entre los inquilinos y disminuyó significativamente para los propietarios de viviendas. Más detalles sobre cómo esta disminución todavía puede afectar negativamente la asequibilidad de la vivienda se discuten en la sección de Evaluación de Necesidades de Vivienda a partir de la página 50.



Asequibilidad de la vivienda

La asequibilidad de la vivienda suele discutirse en términos de los ingresos de un hogar como porcentaje de la renta media de la zona (AMI). El AMI se define como el punto medio de la distribución de ingresos de una zona específica y es calculado anualmente por (HUD). HUD utiliza AMI como punto de referencia para la elegibilidad de los inquilinos para los programas de vivienda asequible (por ejemplo, Sección 8 y Créditos Contributivos de Vivienda de Bajos Ingresos). Los distintos rangos de AMI también tienen definiciones únicas:

Area Median Income (AMI)



Estos niveles AMI dependen del tamaño del hogar (número de personas en el hogar) y son los mismos en todo el Chicago-Naperville-Joliet, IL HUD Metro FMR Area, que incluye Chicago y sus suburbios.

Límites de ingresos medios por zona 2022 (en vigor a partir del 18 de abril de 2022)

| Tamaño del hogar | 30% | 40% | 50% | 60% | 80% | 100% | 120% |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 1 | \$21,900 | \$29,200 | \$36,500 | \$43,800 | \$58,350 | \$73,000 | \$87,600 |
| 2 | \$25,000 | \$33,360 | \$41,700 | \$50,040 | \$66,700 | \$83,400 | \$100,080 |
| 3 | \$28,150 | \$37,520 | \$46,900 | \$56,280 | \$75,050 | \$93,800 | \$112,560 |
| 4 | \$31,250 | \$41,680 | \$52,100 | \$62,520 | \$83,350 | \$104,200 | \$125,040 |
| 5 | \$33,750 | \$45,040 | \$56,300 | \$67,560 | \$90,050 | \$112,600 | \$135,120 |

Con base en las clasificaciones de AMI anteriores y los datos de la ACS de 2019, alrededor del 68 por ciento de los residentes de Pilsen caen en las categorías de ingresos bajos, muy bajos o extremadamente bajos. Este número es mayor para los hogares de inquilinos (74 por ciento) que para los hogares de propietarios (55 por ciento).

Datos de 2019

| AMI | Ingresos | Total | Propietario | Inquilino |
|---------|------------------|-----------|-------------|-----------|
| <30% | <\$25K | 2,814 23% | 588 15% | 2,226 26% |
| 30-50% | \$25K - \$49,999 | 3,203 26% | 791 21% | 2,412 28% |
| 50-80% | \$50K - \$74,999 | 2,493 20% | 739 19% | 1,754 20% |
| 80-100% | \$75K - \$99,999 | 1,374 11% | 452 12% | 922 11% |
| >100% | >\$100K | 2,581 21% | 1,270 33% | 1,311 15% |

Vivienda asequible

A grandes rasgos, existen dos tipos principales de vivienda asequible: la que se produce de forma natural y la que está sujeta a convenio. La primera se produce de forma natural en el mercado de bienes raíces. Estas viviendas suelen ser más antiguas, están situadas en barrios menos caros y, por tanto, tienen precios más bajos. Las segundas son viviendas desarrolladas específicamente para hogares con ingresos por debajo de la media y, por lo tanto, están legalmente restringidas a precios por debajo a los del mercado. Las viviendas asequibles pactadas suelen requerir subvenciones públicas para alcanzar la viabilidad financiera. El objetivo principal de este estudio, como marco para el futuro desarrollo de la zona de 18th & Peoria, es promover el desarrollo de viviendas asequibles legalmente pactadas (con restricciones de ingresos).

El mapa de la derecha muestra las viviendas de alquiler asequible en Pilsen. Según esta base de datos centralizada, que incorpora las viviendas asequibles pactadas de una variedad de programas de financiación, Pilsen tiene 15 propiedades de viviendas de alquiler asequible. Como se muestra en el mapa de propiedades asequibles de ingresos restringidos, la mayoría de estas propiedades se encuentran en el norte-centro de Pilsen, una zona de mayor densidad del barrio que se encuentra cerca de las comodidades y servicios como zonas comerciales, parques y transporte público.

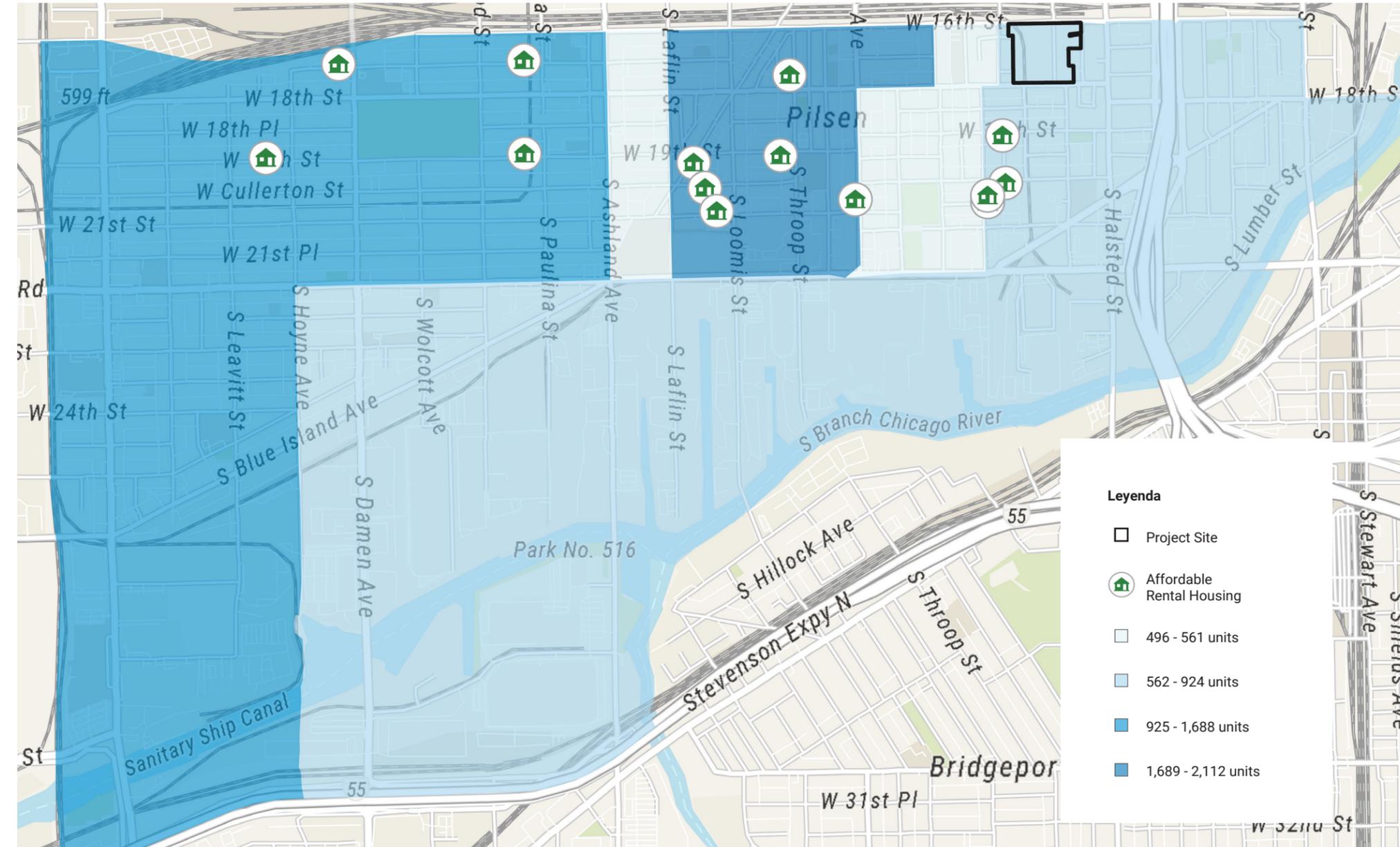
Ordenanza sobre requisitos de asequibilidad

En la ciudad de Chicago, las nuevas construcciones están sujetas a la Ordenanza de Requisitos Asequibles (ARO). Esta ordenanza es el programa de inclusión de vivienda de la ciudad, que exige que los proyectos de desarrollo residencial con 10 o más unidades incluyan un porcentaje determinado de unidades asequibles si el proyecto recibe la aprobación de la Ciudad para un derecho (como un cambio de zonificación), un terreno comprado a la ciudad o ayuda financiera de la ciudad (como créditos contributivos para viviendas de bajos ingresos, financiación de aumento de impuestos u otros tipos de financiación de subsidios públicos). La ordenanza clasifica a Pilsen como zona de preservación comunitaria, definida como una comunidad que experimenta o corre un alto riesgo de experimentar el desplazamiento de residentes con bajos ingresos.

La ordenanza concede a los desarrolladores opciones en cuanto al número, el nivel de asequibilidad y la ubicación de las unidades asequibles requeridas para garantizar la flexibilidad y la viabilidad del proyecto. En general, la ordenanza exige que los proyectos designen el 20% del total de sus unidades como "asequibles", con precios que deben ser asequibles para hogares que promedien 60% del AMI. También concede flexibilidad en cuanto a la ubicación de las unidades asequibles, exigiendo en general a los promotores que construyan el 50% del número requerido de unidades asequibles (al menos la mitad de las cuales deben construirse en el sitio, mientras que la otra mitad puede construirse en otro lugar) y permitiéndoles pagar tasas por el otro 50% de las unidades (la ciudad recauda estas tasas y las utiliza para apoyar otros proyectos de vivienda asequible en todo Chicago). Los requisitos de la zona piloto de ARO de Pilsen/Little Village siguen vigentes y exigen que las unidades de ARO de Pilsen se construyan en el sitio. Más información en el sitio web de ARO de la ciudad.

En general, la [Ordenanza de Requisitos Asequibles] exige que los proyectos designen como "asequibles" el 20% del total de sus unidades, con precios que deben ser asequibles para hogares que promedien el 60% del AMI.

Income-Restricted Affordable Housing Properties



Evaluación de las necesidades de vivienda

La Evaluación de Necesidades de Vivienda identifica la demanda de vivienda en Pilsen basándose en la composición del inventario de viviendas existente, las características de la población actual y la cuota local del crecimiento regional de hogares que se prevé que se produzca en Pilsen.

Para determinar las necesidades de vivienda actuales y futuras de Pilsen, se han tenido en cuenta varios factores importantes, como la oferta de vivienda existente, las unidades planificadas y en construcción, el crecimiento previsto de la población y de los hogares, el tamaño medio de los hogares, la tenencia de la vivienda, los ingresos de los hogares (actuales y previstos) y el Ingreso Medio del Área (AMI) de la ciudad de Chicago. El total de viviendas ocupadas en Pilsen es de 12.465 (3.840 ocupadas por sus propietarios, 8.625 ocupadas por inquilinos).

Current Housing Unit Need, 2019

| AMI | Income Bracket | House Value | Existing Housing | Existing Households | Surplus/Deficit | Gross Rent | Existing Housing | Existing Households | Surplus/Deficit |
|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|---------------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| <30% | <\$25K | <\$79,999 | 316 | 588 | -272 | <\$649 | 957 | 2,226 | -1,269 |
| 30-50% | \$25K - \$49,999 | \$80,000 - \$149,999 | 409 | 791 | -382 | \$650 - \$1,249 | 5,092 | 2,412 | 2,680 |
| 50-80% | \$50K - \$74,999 | \$150,000 - \$199,999 | 497 | 739 | -242 | \$1,250 - \$1,999 | 1,994 | 1,754 | 240 |
| 80%-100% | \$75K - \$99,999 | \$200,000 - \$299,999 | 1,282 | 452 | 830 | \$2,000 - \$2,499 | 299 | 922 | -623 |
| >100% | >\$100K | >\$300,000 | 1,336 | 1,270 | 66 | >\$2,500 | 109 | 1,311 | -1,202 |
| Owner-Occupied | | | | | Renter-Occupied | | | | |

Necesidades actuales de vivienda

La siguiente tabla examina la alineación entre los precios actuales de las viviendas existentes en Pilsen y los ingresos actuales de los hogares de Pilsen. Este análisis supone un hogar de tres personas (dado que el tamaño medio de los hogares en Pilsen es de 2,65) y utiliza el mencionado 30 por ciento de referencia HUD - por ejemplo, un hogar que gana 30-50 por ciento del AMI (que cae dentro de los \$ 25.000- \$ 49.999 ingresos) normalmente podría permitirse una unidad ocupada por el propietario en el rango de precios de \$ 80.000- \$ 149.999 o una unidad ocupada por inquilinos en el rango de \$ 650- \$ 1.249 por mes sin experimentar una sobrecarga de costos.

Datos de 2019

| Tipo de hogar | Propietario | Inquilino | Total |
|---------------------|-------------|-----------|-------|
| Hogar de 1 persona | 803 | 2,934 | 3,737 |
| Hogar de 2 personas | 1,208 | 2,910 | 4,118 |
| Hogar de 3 personas | 674 | 1,371 | 2,045 |
| Hogar de 4 personas | 630 | 738 | 1,368 |
| Hogar de 5 o más | 525 | 672 | 1,197 |

Conclusiones

- Parece haber una escasez de unidades ocupadas por propietarios para los hogares que ganan menos del 80 por ciento del AMI (que normalmente pueden permitirse viviendas que cuestan menos de \$ 200.000) y un exceso de oferta de unidades para los hogares que ganan más del 80 por ciento del AMI (que normalmente pueden permitirse unidades que cuestan \$ 200.000 o más). Esto sugiere una necesidad de más unidades de vivienda ocupadas por sus propietarios que sean asequibles para los hogares que ganan menos del 80 por ciento del AMI.
- Hay un déficit de 1.269 unidades ocupadas por inquilinos para los hogares que ganan menos del 30 por ciento del AMI, lo que indica una fuerte necesidad de más unidades de alquiler con alquileres brutos de \$ 649 por mes o menos.
- Hay una concentración de inquilinos de altos ingresos en Pilsen (haciendo más del 80 por ciento del AMI) que ocupan unidades de alquiler que normalmente estaría en el rango de precios de los hogares de bajos ingresos (alquileres de \$ 650 a \$ 1,999 por mes). Estos datos sugieren que los inquilinos de ingresos más altos se han estado superponiendo a los inquilinos de ingresos más bajos por unidades que de otro modo podrían ser asequibles para los inquilinos de ingresos más bajos, desplazándolos a otras áreas de la ciudad que son menos deseables para los inquilinos de ingresos más altos.

Necesidades futuras de vivienda

El crecimiento previsto de los hogares se utilizó para determinar cuántas unidades de vivienda puede albergar Pilsen en los próximos 26 años. La Agencia Metropolitana de Planificación de Chicago (CMAP) es la organización de planificación regional de los condados del noreste de Illinois que elabora las proyecciones de población y hogares de la región. La CMAP prevé que Pilsen contará con 1.356 nuevos hogares en 2045.

Los cambios en el tamaño de los hogares (número de personas por hogar) entre las unidades de vivienda ocupadas por propietarios e inquilinos de Pilsen se documentaron entre 2010 y 2019 para identificar las tasas de crecimiento previstas por tipo de vivienda. Utilizando datos de tendencias históricas, los 1.356 nuevos hogares se asignaron por tamaño de hogar.

Se utilizaron datos sobre el tamaño y los ingresos de los hogares para asignar la demanda potencial prevista de unidades de vivienda por nivel de asequibilidad (grupos AMI). Estos rangos se compararon con los puntos de precio de las unidades ocupadas por sus propietarios (valor de la vivienda) y por inquilinos (alquiler bruto) para determinar lo que los nuevos hogares podrían permitirse sin experimentar una sobrecarga de costos (gastar más del 30% de sus ingresos anuales en vivienda).

Nuevas unidades en 2045

| Tipo de hogar | Propietario | Inquilino |
|---------------------------|-------------|-----------|
| Hogar de 1 persona | 87 | 319 |
| Hogar de 2 personas | 131 | 317 |
| Hogar de 3 personas | 73 | 149 |
| Hogar de 4 personas | 69 | 80 |
| Hogar de 5 o más personas | 57 | 73 |

Projected Housing Unit Need, 2045

| AMI | Nivel de ingresos | Valor de la vivienda | Unidades de nuevos propietarios | Unidades de nuevos propietarios | Nuevas unidades de alquiler |
|--------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <30% | <\$25K | <\$79,999 | 64 | <\$649 | 242 |
| 30-50% | \$25K - \$49,999 | \$80,000 - \$149,999 | 86 | \$650 - \$1,249 | 262 |
| 50-80% | \$50K - \$74,999 | \$150,000 - \$199,999 | 80 | \$1,250 - \$1,999 | 191 |
| 80%-100% | \$75K - \$99,999 | \$200,000 - \$299,999 | 49 | \$2,000 - \$2,499 | 100 |
| >100% | >\$100K | >\$300,000 | 138 | >\$2,500 | 143 |
| Total | | | 418 | | 938 |

Conclusiones

- Entre las unidades de vivienda proyectadas ocupadas por sus propietarios, se prevé que la demanda más significativa será para los hogares que ganan el 80% del AMI o menos (que normalmente pueden permitirse viviendas por debajo del rango de precios de 200.000 dólares), con una necesidad total proyectada de 230 nuevas viviendas en estas tres categorías de ingresos.
- La mayor demanda de unidades de alquiler se proyecta para los hogares que ganan por debajo del 50 por ciento del AMI (lo que equivale a alquileres de menos de 1.249 dólares al mes), con una necesidad total proyectada de 504 unidades en estas categorías de ingresos.
- Este análisis estima que se necesitan 418 nuevas viviendas ocupadas por sus propietarios y 938 nuevas viviendas ocupadas por inquilinos en Pilsen para 2045, lo que equivale a 1.356 nuevas unidades en total.

Fuentes de financiación

Parte de las necesidades de vivienda actuales y futuras de Pilsen deberán ser cubiertas subvenciones e incentivos publicos. Esta sección pretende definir varios elementos del proyecto previsto en el solar de 18th & Peoria e identificar posibles fuentes de financiación que podrían utilizarse para facilitar el desarrollo de cada elemento.

Definiciones de las fuentes

El propósito de estas definiciones es proveer un contexto para las fuentes de financiación presentadas a la derecha. Cada fuente tiene sus propias normas y reglamentos que establecen a qué elementos del proyecto puede aplicarse, los importes máximos de financiación por proyecto/fase, la estructura de financiación (préstamos, subvenciones, etc.), los plazos de solicitud, los plazos de financiación que dictan cuándo deben gastarse los fondos, los tipos de organizaciones que pueden recibir los fondos y otras especificaciones propias de cada fuente de financiación.

El cuadro de la derecha presenta un resumen de las diversas fuentes de financiación aplicables al solar de 18th & Peoria, según el escenario de desarrollo presentado más adelante en este Marco. El tipo de estrategia incluye “fuentes de capital” que aparecerán realmente en las fuentes de capital como fondos utilizados directamente para los costos de desarrollo, y “subvenciones de explotación” que no aparecerán en las fuentes de capital pero mejorarán los ingresos netos de explotación de los proyectos y les permitirán respaldar deuda y capital adicionales. El resumen también incluye los elementos programáticos (residencial, comercial, etc.) y los tipos de tenencia de la vivienda (en alquiler o en venta) aplicables a cada estrategia.

| Entire Project | | | |
|-------------------|--|---|--|
| All Housing | | | |
| | Permanent Supportive Housing | Affordable Housing | Moderate Income & Market Rate Housing |
| Affordability | Up to 30% AMI | 30-80% AMI | Above 80% AMI |
| Tenure | Rental | Rental or owner | Rental or owner |
| Services | Required | Optional | None |
| Form | Multi-unit | Multi-unit | Multi-unit/ Townhome |
| Target Population | Formerly homeless, disabled or chronically ill | Low to moderate income individuals, families, seniors, others | Moderate income individuals, families, seniors, others |

Non-Residential Community Space

- Non-profit or supportive service space
- Parks or open space
- Health and wellness facilities
- Community gathering space
- Others

Commercial Space

- Office Space
- Retail Space
- Restaurants
- Hotels/short-term rentals
- Healthcare or educational institutions
- Others

La gráfica siguiente define varios elementos del proyecto imaginado en el terreno de 18th & Peoria que son componentes típicos de este tipo de proyectos de desarrollo de viviendas asequibles. Cabe señalar que estas definiciones no son universales ni exhaustivas. Por el contrario, se han generalizado para ajustarse al ámbito de este estudio concreto relativo al solar de 18th & Peoria.

| Fuente de financiación | Entidad administrativa | Tipo de estrategia | Elemento(s) aplicable(s) | Tenencia de la vivienda aplicable |
|---|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Tipo de mercado privado Deuda y capital | Prestamistas, Desarrollador | Fuente de capital | Proyecto completo | Ambos |
| Bonos exentos de impuestos | Ciudad de Chicago, IHDA | Fuente de capital | Asequible + PSH | Sólo alquiler |
| Financiación blanda (HOME, CDBG, AHOF, etc.) | Ciudad de Chicago, IHDA | Fuente de capital | Asequible + PSH | Ambos |
| Asequibilidad plurianual mediante inversión inicial (MAUI) | CLIHTF | Fuente de capital | PSH | Sólo alquiler |
| Crédito contributivo para viviendas de bajo ingresos (LIHTC) | Ciudad de Chicago, IHDA | Fuente de capital | Asequible + PSH | Sólo alquiler |
| Crédito fiscal para viviendas asequibles de Illinois (crédito para donaciones) | IHDA | Fuente de capital | Asequible + PSH | Ambos |
| Programa de Vivienda Asequible (AHP) | FHLB | Fuente de capital | Asequible + PSH | Ambos |
| Subvenciones para un desarrollo equitativo orientado al tránsito (eTOD) | Ciudad de Chicago | Fuente de capital | Asequible, PSH, Comercial | Ambos |
| Subvenciones para la creación de riqueza comunitarias (CWB) | Ciudad de Chicago | Fuente de capital | Todas las viviendas | Sólo propiedad |
| Subvenciones para el desarrollo comunitario del Plan de Recuperación de Chicago | Ciudad de Chicago | Fuente de capital | Proyecto completo | Ambos |
| Financiación del incremento de los impuestos (TIF) | Ciudad de Chicago | Fuente de capital | Asequible + PSH | Ambos |
| Estado de Illinois HB2621 | CCAO | Subvención de explotación | Todas las viviendas | Sólo alquiler |
| Vales basados en proyectos de la Autoridad de Vivienda de Chicago ("PBV") | CHA | Subvención de explotación | Asequible + PSH | Sólo alquiler |
| CLIHTF Programa de Subsidios de Alquiler ("RSP") | CLIHTF | Subvención de explotación | PSH | Sólo alquiler |

Recomendaciones

La Evaluación de Necesidades de Vivienda sugiere que el sitio de 18th & Peoria tiene potencial para cumplir un papel importante en la satisfacción de las necesidades de vivienda actuales y futuras de Pilsen, satisfaciendo la demanda de nuevas unidades de vivienda ocupadas por propietarios e inquilinos en una variedad de niveles de ingresos. Aunque el terreno del proyecto no puede satisfacer todas estas necesidades por sí solo, su tamaño y ubicación le permiten albergar un gran número de unidades en una variedad de estructuras de manera que satisfaga la demanda de nuevas viviendas en el barrio, manteniendo al mismo tiempo el carácter y el encanto que disfrutaban los residentes actuales.

Basado en las necesidades de vivienda actuales y futuras de Pilsen, las recomendaciones de alto nivel para el programa de vivienda en el sitio 18 y Peoria incluyen:



Tenencia

Existe una mayor demanda de viviendas ocupadas por inquilinos que por propietarios en general, pero se prevé demanda para ambos tipos de tenencia. El programa de viviendas para la zona de la calle 18 y Peoria debería estar principalmente ocupado por inquilinos, pero también debería incluir viviendas ocupadas por sus propietarios, preferiblemente en cooperativas de capital limitado. Una mezcla de tipos de tenencia permite que el proyecto sea accesible a los hogares más jóvenes y con menores ingresos, al mismo tiempo que ofrece oportunidades para la creación de riqueza y el desarrollo de la comunidad a largo plazo.



Tipologías

La mayoría de los tipos de unidades que se necesitarán para hogares con una variedad de ingresos y tamaños se acomodan mejor en edificios de mediana altura, de gran altura o de uso mixto. Sin embargo, también se necesitarán otras tipologías de vivienda, como edificios de tres unidades, seis unidades y casas adosadas, para dar espacio a unidades más grandes ocupadas por sus propietarios. La zona de la calle 18 y Peoria debería incluir diversos tipos de vivienda para satisfacer las preferencias de los actuales y futuros residentes y crear un ambiente de barrio más auténtico.



Tamaño

La demanda de viviendas ocupadas por inquilinos se inclina hacia hogares más pequeños de una, dos y tres personas, con necesidad de unidades más grandes también. Los participantes comunitarios expresaron un deseo que la mayoría de las unidades sean de dos o tres habitaciones. La demanda de viviendas ocupadas por sus propietarios debería centrarse principalmente en hogares con dos o más personas y, por lo tanto, debería consistir en unidades con al menos dos dormitorios.



Precios

Habrán demanda de viviendas asequibles para todos los niveles de renta. La demanda de unidades ocupadas por inquilinos será mayor en las categorías de ingresos más bajos, lo que subraya la necesidad de una cantidad significativa de subsidio para alcanzar a esos hogares. La demanda de viviendas ocupadas por sus propietarios se distribuye de forma más uniforme entre las categorías de ingresos, lo que permite una mayor flexibilidad para incorporar una variedad de ingresos. Con el fin de evitar desplazamiento adicional de los residentes actuales y negocios de Pilsen, la mayoría de las unidades del proyecto- para ambos renta y venta- deberían tener restricciones de ingresos.





Introducción

Durante la tercera reunión pública, se presentaron diagramas para mostrar las principales diferencias entre los tres escenarios de desarrollo iniciales. El escenario "Trailhead" concentra los espacios verdes cerca del ramal ferroviario. El escenario lineal alineaba franjas de zonas verdes para ayudar a unir el terreno con el barrio de norte a sur y de este a oeste. El tercer escenario, Parques de Bolsillo, mezcla zonas verdes entre los edificios de la urbanización. Con las aportaciones y comentarios de la comunidad sobre los puntos fuertes de cada esquema, se creó el escenario de desarrollo final. Este escenario, que se presenta a lo largo de este capítulo, incorpora los elementos preferidos de los tres esquemas anteriores, entre los que se incluyen: espacios verdes concentrados cerca del ramal ferroviario, espacios verdes lineales que unen la urbanización y zonas de plazas. Todos estos son espacios públicos para el disfrute de toda la comunidad.



Plano del solar

Los edificios de mayor densidad se encuentran a lo largo de las calles 18 y 16. A lo largo de la calle 18 hay tres edificios de uso mixto (M1, M2, M3), en amarillo. Cada uno de ellos tiene locales comerciales en la primera planta, estacionamiento en la parte trasera y viviendas en las plantas altas. El M1 tiene seis plantas y los M2 y M3, siete. Al norte de los edificios de uso mixto se encuentran R1 y R2 (en azul), edificios residenciales de cinco plantas. El R1 tiene estacionamiento estructurado en la primera planta, mientras que el R2 tiene estacionamiento en superficie en la parte trasera. Al norte del plano del solar, a lo largo de la calle 16, hay dos rascacielos HR1 y HR2 (en rosa). Estos edificios residenciales tienen estacionamiento en las dos primeras plantas y siete pisos de viviendas. En el centro del solar, al oeste de Peoria Street, hay dos grupos de casas adosadas (en marrón): un edificio en forma de L que da al ramal ferroviario y una hilera de casas adosadas que dan a Peoria Street. Al otro lado de Peoria Street hay cuatro edificios de seis unidades y, frente a Newberry Avenue, cinco edificios de tres unidades. Todos estos edificios tienen acceso a través de nuevos callejones que conectan con Peoria Street y Newberry Avenue.



Excelencia en el diseño

Masa y fachada



La calle 18 desde hace tiempo esta bordeada de comercios y restaurantes. Este mismo ritmo debería continuar a lo largo del corredor sur del solar. Cuando se rompa la continuidad del muro de la calle, como en el ramal ferroviario y en la calle Peoria, deberá haber usos activos.



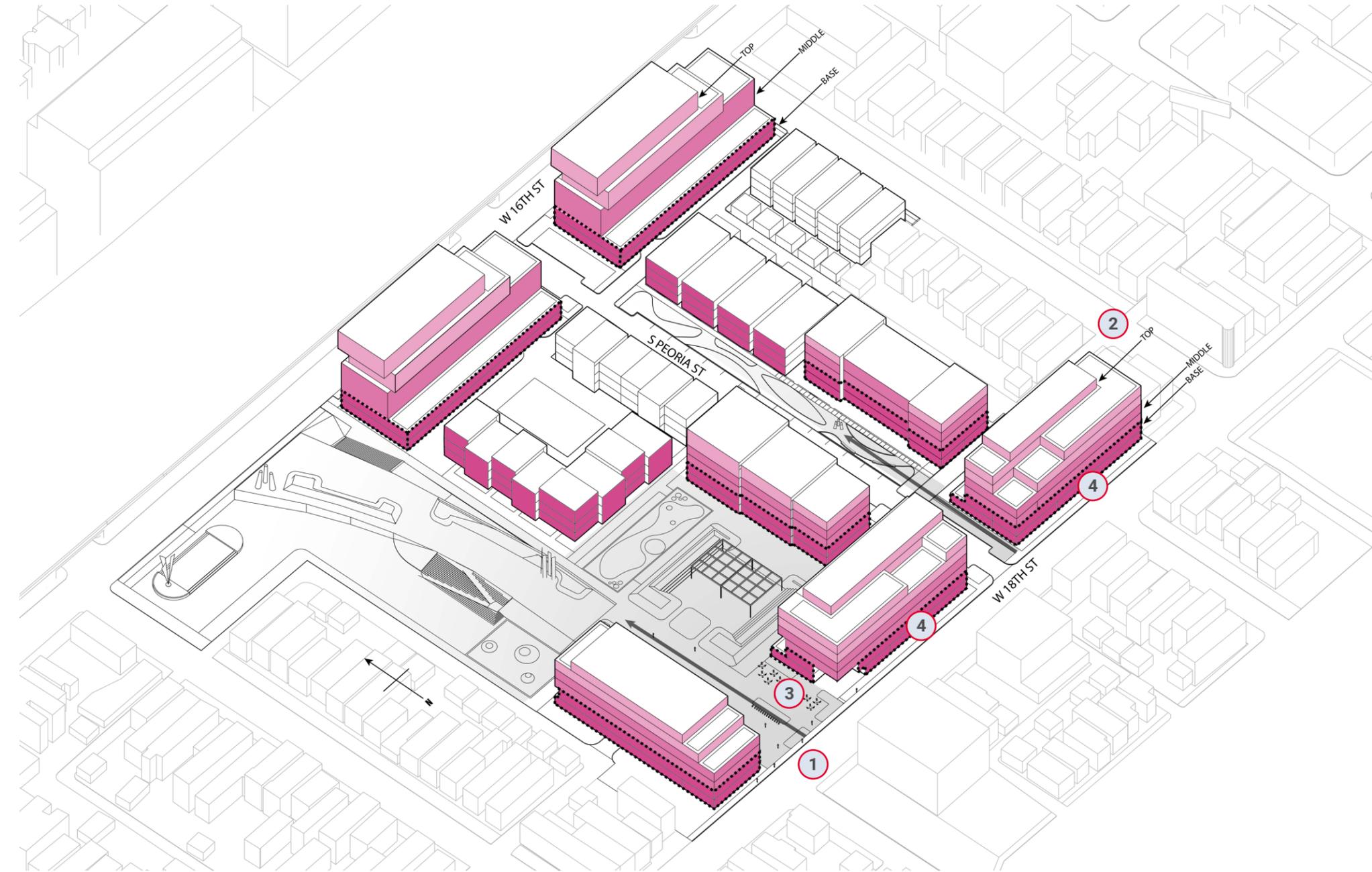
Debe haber una clara diferencia entre la base, el centro y la parte superior de los edificios. En los edificios más altos, como los elevados de la calle 16, la fachada de los pisos superiores debe estar desplazada hacia atas para optimizar las vistas y la luz natural.



En la planta baja, el ritmo debe establecerse mediante la disposición de ventanas y puertas. Las entradas al edificio deben estar claramente identificadas y la disposición de las ventanas debe reforzar el estilo del edificio a través del patrón, la forma, el color, el material y la profundidad. En la fachada del edificio deben utilizarse materiales de construcción de alta calidad, duraderos, rentables y sostenibles.



La señalización de los edificios debe integrarse en el diseño general del edificio. La señalización debe contribuir al carácter del barrio y evitar el desorden. Si se utilizan puertas o persianas de seguridad, la visibilidad debe reducirse al mínimo y pueden montarse en el interior.



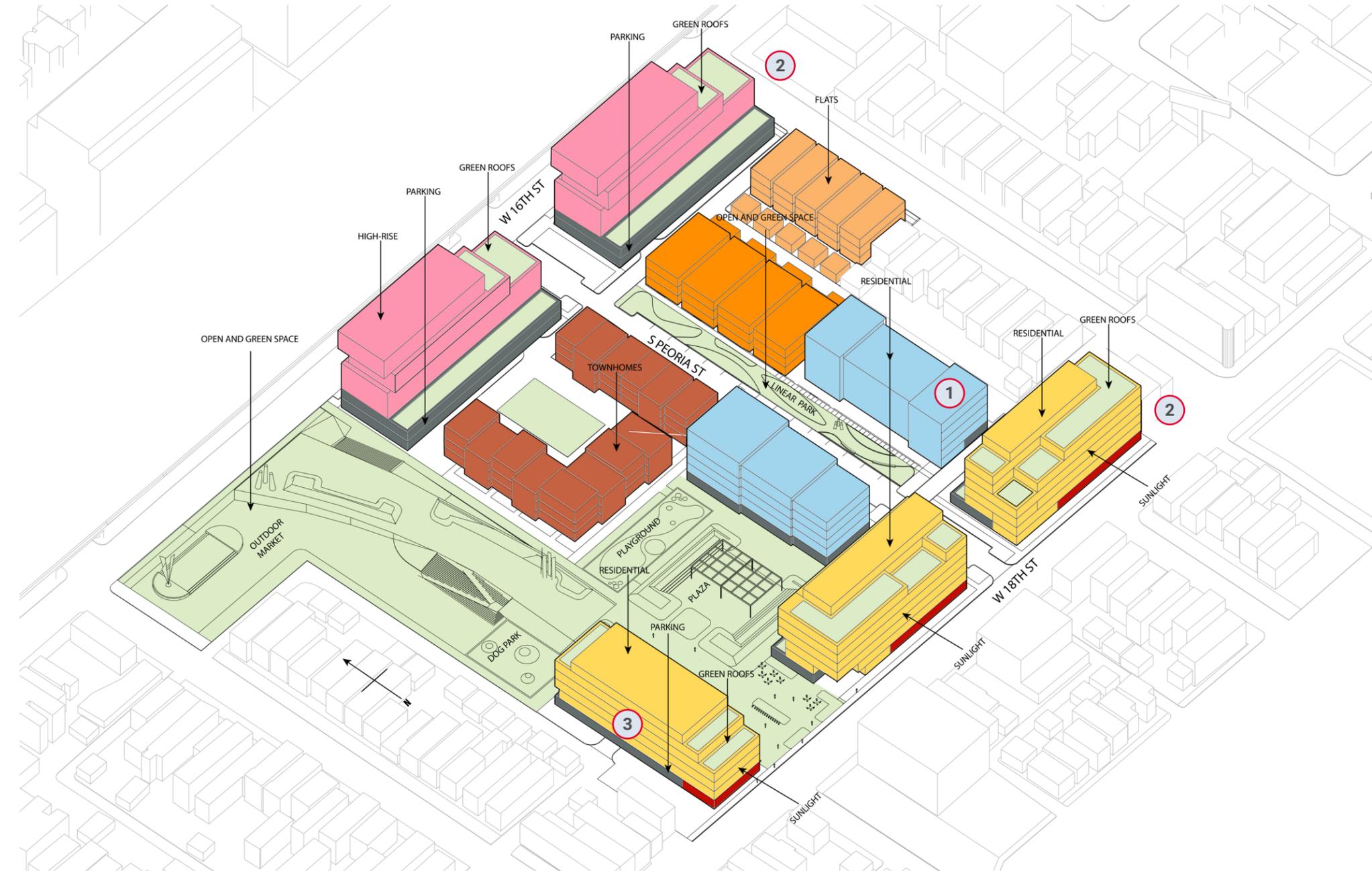
Programa, diseño del emplazamiento y masa



1 Este plan marco incluye un programa muy diverso. A lo largo de la calle 18 hay tres edificios de uso mixto con comercios en la fachada y estacionamiento en la parte trasera de la primera planta. Las plantas superiores son de uso residencial. Los dos edificios siguientes, que se desplazan hacia el sur por la calle Peoria también son de uso residencial con estacionamiento en las plantas bajas. Siguiendo por Peoria Street hay casas adosadas al oeste y edificios multi-familiares pequeños al este. A lo largo de la calle 16 hay dos elevados residenciales con dos plantas de estacionamiento. La planta baja debería tener una mezcla de servicios como restaurantes, comercios, servicios comunitarios y espacios abiertos. Este plan marco también incluye servicios en el espacio abierto, como plazas, un parque infantil, un parque para perros y espacio para un mercado. Los servicios de la planta baja deben conectar el interior con el exterior.

2 Las masas de los edificios reflejan el contexto circundante. Las masas a lo largo de la calle 16 reflejan la altura de los edificios al norte del viaducto. Las masas a lo largo de la calle 18 reflejan el carácter de la calle, con comercios en la planta baja y viviendas en las plantas altas. El centro del solar refleja la diversidad de tipos de vivienda que suelen encontrarse en Pilsen.

3 La masa del edificio tiene en cuenta el acceso a la luz y al aire. Deberían realizarse estudios de luces y sombras para examinar el impacto de los edificios más altos en el terreno. También debería haber oportunidades para espacios al aire libre, como balcones y terrazas en las azoteas.



Entorno público



En este Plan Marco, la anchura de la calle Peoria se ha ampliado a 66 pies para crear espacio para tráfico de doble sentido con estacionamiento y aceras a ambos lados. El Plan incluye aceras ampliadas diseñadas para adaptarse a diversas necesidades de movilidad y proveer un acceso peatonal adecuado en todo el recinto. Las zonas ajardinadas deben estar bien cuidadas y contar con elementos de coordinación, como asientos. También deben proveerse otros servicios para los peatones, como iluminación, pabellones y receptores. Todos los espacios públicos deben ser accesibles y permitir un campo visual abierto.

Sostenibilidad y diseño urbano



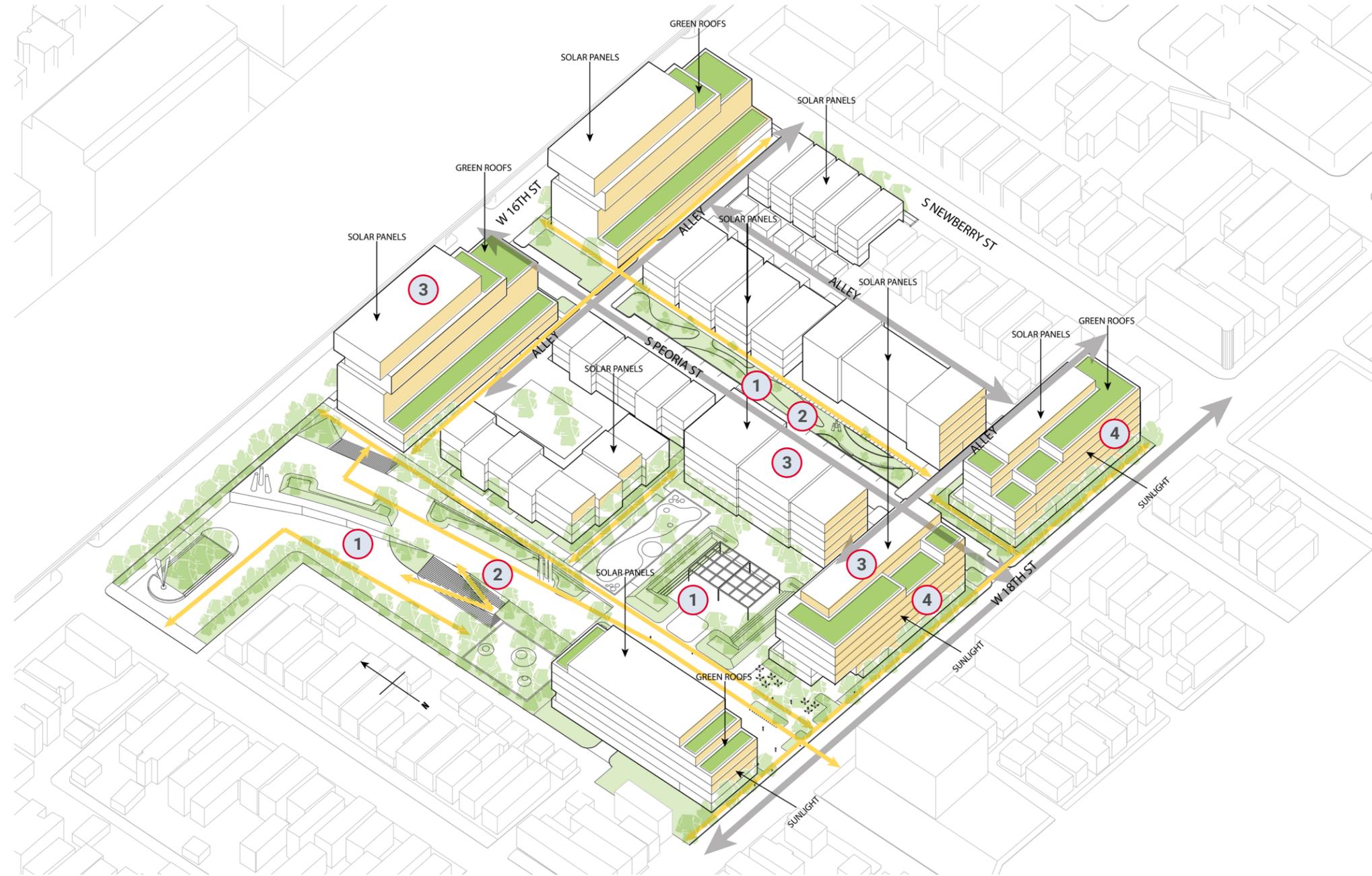
El desarrollo en este terreno debe esforzarse para ser sostenible en términos de estrategia paisajística y diseño de edificios. Este terreno debería incorporar diversas especies arbóreas y plantaciones autóctonas. Debe haber espacios verdes accesibles para la comunidad.



Los edificios deben diseñarse para ser autosostenibles, utilizando menos recursos, materiales duraderos y rentables, y promover el bienestar. Las azoteas deben aprovecharse al máximo con tejados verdes y paneles solares.



Debe darse prioridad a la orientación de las ventanas para garantizar que el diseño del edificio pueda aprovechar la luz solar del sur en áreas de la eficiencia energética y lumínica.



Volumen, densidad y fases

El volumen y la densidad propuestos se derivan del contexto circundante de Pilsen, con el objetivo de ajustarse a las características de los edificios y calles adyacentes. Este enfoque ha dado lugar a una variedad de tipos de edificios dentro del desarrollo que logran un equilibrio entre la densidad que la comunidad necesita, el mantenimiento de espacios abiertos para la recreación y disponer de diferentes tipos de vivienda que permitan que el proyecto se adapte a las diferentes necesidades de una variedad demográfica.

Un proyecto de desarrollo de este tamaño y densidad no se desarrollará en una sola fase, especialmente con una parte significativa de viviendas asequibles subvencionadas que requerirán una combinación compleja de capital. El plan de fases conceptual que se delinea en los diagramas de estas páginas se ha desarrollado para reflejar las prioridades de la comunidad y las realidades prácticas de la construcción y el inicio de las operaciones de un proyecto de este tipo.

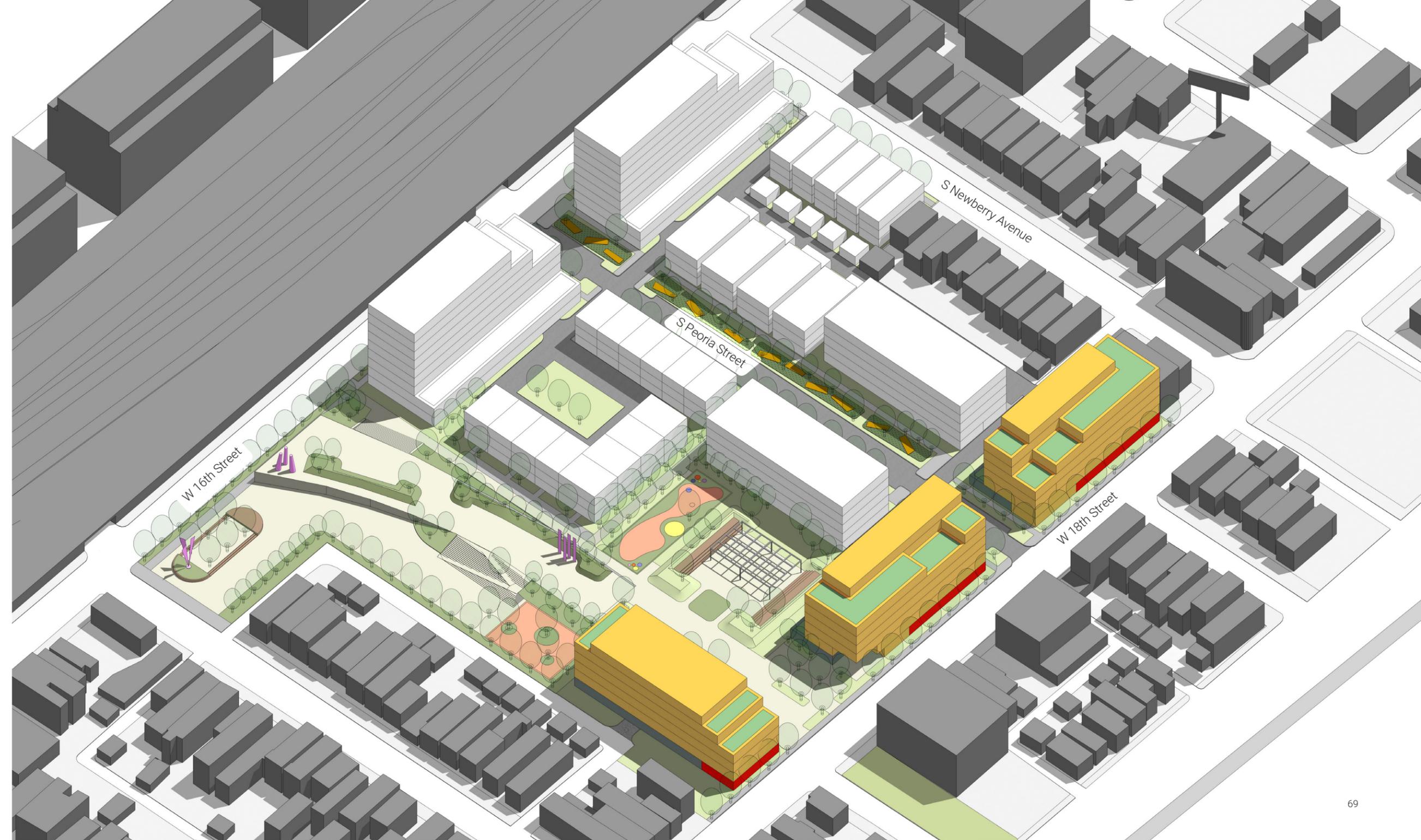
FASE 1

A W 18th Street

- Las plantas bajas tienen espacios comerciales orientados a la calle 18, con un estacionamiento estructurado al que se accede desde el callejón. Las plantas altas serán viviendas multi-familiares.
- Se fomenta el uso de retrocesos en la planta baja en ubicaciones estratégicas para crear espacios exteriores que sirvan de apoyo a los usos comerciales adyacentes.

- Se recomienda que los edificios de más de 50'-0" se retroceda la azotea para relacionarse con los edificios adyacentes, crear interés visual y crear espacios de ocio al aire libre en las azoteas para los residentes.
- Empezar con los edificios de uso mixto que dan a la calle 18 Oeste permitirá activar el frente de la calle lo antes posible. Conseguir inquilinos para los locales comerciales hará más atractivas las viviendas de las fases posteriores, acelerando los plazos de absorción e impulsando la viabilidad. Una vez terminados, los edificios de uso mixto servirán de amortiguador entre las actividades existentes en el barrio al sur y las futuras fases de construcción al norte.

| | |
|--|--|
| Calle peatonal | Sí |
| Superficie mínima de parcela por unidad | 350 M2 |
| FAR máximo | 3.5 |
| Distancia mínima | NA |
| Distancia mínima trasera | 15'-0" |
| Distancia mínima lateral | NA |
| Altura máxima | 100'-0" 7 historias |
| Usos permitidos según la tabla de zonificación 17-03-0207 | Todos los artículos enumerados en B3-3 |
| Proporción mínima de plazas de aparcamiento por unidad de vivienda | 1:2 |

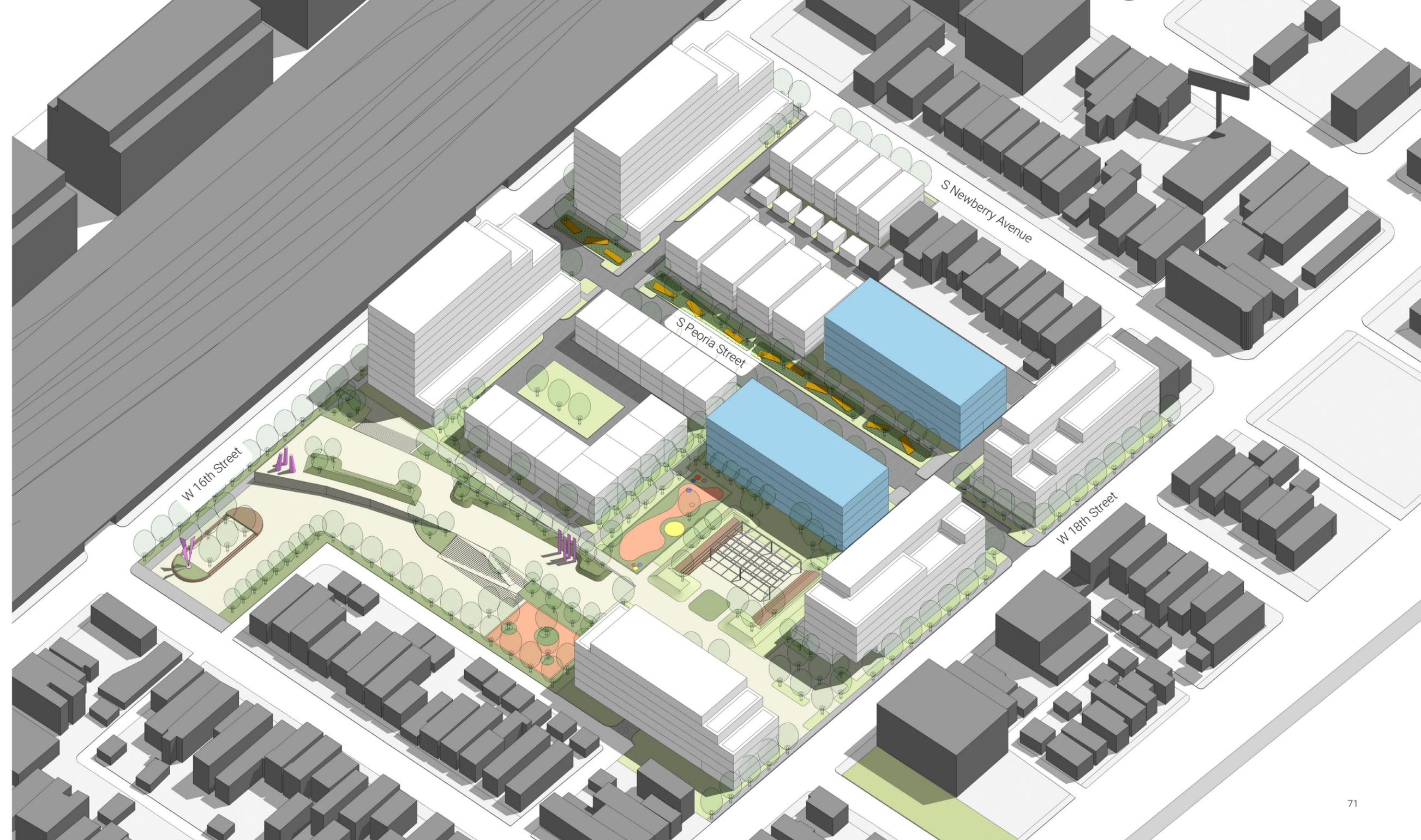


FASE 2

B Calle S Peoria

- Esta zona incluye viviendas multifamiliares como transición en densidad desde los edificios de uso mixto a lo largo de la calle 18.
- Hay un parque lineal en el lado este de la calle Peoria. El parque tiene 25'-0" de ancho y se extiende a lo largo de Peoria, entre 18th Street y 16th Street. Se completará como parte de las fases dos y tres.
- El estacionamiento varía de estructura a estacionamiento en superficie fuera del callejón.
- El trabajo en fases hacia el norte permitirá el acceso a la obra en al menos dos lados de cada fase, al mismo tiempo dejará espacio para el almacenamiento de equipos y materiales en las partes de la obra que aún no han comenzado a construirse.

| | |
|--|--|
| Calle peatonal | No |
| Superficie mínima de parcela por unidad | 300 M2 |
| FAR máximo | 3.9 |
| Distancia mínima | 10'-0" |
| Distancia mínima trasera | 15'-0" |
| Distancia mínima lateral | 5'-0" |
| Altura máxima | 75'-0" 5 historias |
| Usos permitidos según la tabla de zonificación 17-03-0207 | Todos los artículos enumerados en B3-3 |
| Proporción mínima de plazas de aparcamiento por unidad de vivienda | 1:2 |



FASE 3

C D Calle S Peoria

- Esta zona se divide en dos tipologías de desarrollo diferentes: casas adosadas (C) y edificios de seis unidades (D). En combinación con la zona residencial intermedia de la segunda fase, se pretende ofrecer una variedad de tipos de vivienda que se adapten a las necesidades de la comunidad.
- El estacionamiento incluye garajes adosados e independientes.
- La tercera fase contiene todo el programa de viviendas para venta. Este elemento se sitúa más tarde en el plan de fases, ya que sus niveles de precios y su periodo de venta serán más sensibles a la construcción que ocurra en las áreas circundantes.

- También se necesitará más tiempo de pre-desarrollo para permitir una comercialización adecuada que garantice la pre-venta de una parte suficiente de las unidades antes de que empiece la construcción.

E Avenida S Newberry

- Se pretende que esta zona tenga edificios de tres unidades que se ajusten al carácter de los edificios existentes que hay en la calle.
- Los edificios existentes tienen principalmente estacionamiento estructurado en la avenida Newberry, pero la intención de los nuevos edificios de tres unidades es tener estacionamiento en el nuevo callejón con el fin de limitar la cantidad de cortes a la acera y aumentar la cantidad de estacionamiento en la avenida Newberry.

| | C | D | E |
|--|--|--|--|
| Calle peatonal | No | No | No |
| Superficie mínima de parcela por unidad | 2.600 M2 | 750 M2 | 950 M2 |
| FAR máximo | 1.5 | 2.2 | 1.9 |
| Distancia mínima frontal | NA | NA | 7'-0" |
| Distancia mínima trasera | NA | 25'-0" | 30'-0" |
| Distancia mínima lateral | NA | 3'-0" | 3'-0" |
| Altura máxima | 45'-0", 3 historias | 45'-0", 3 historias | 45'-0", 3 historias |
| Usos permitidos según la tabla de zonificación 17-03-0207 | Todos los artículos enumerados en B3-3 | Todos los artículos enumerados en B3-3 | Todos los artículos enumerados en B3-3 |
| Proporción mínima de plazas de aparcamiento por unidad de vivienda | 1:1 | 1:2 | 1:2 |

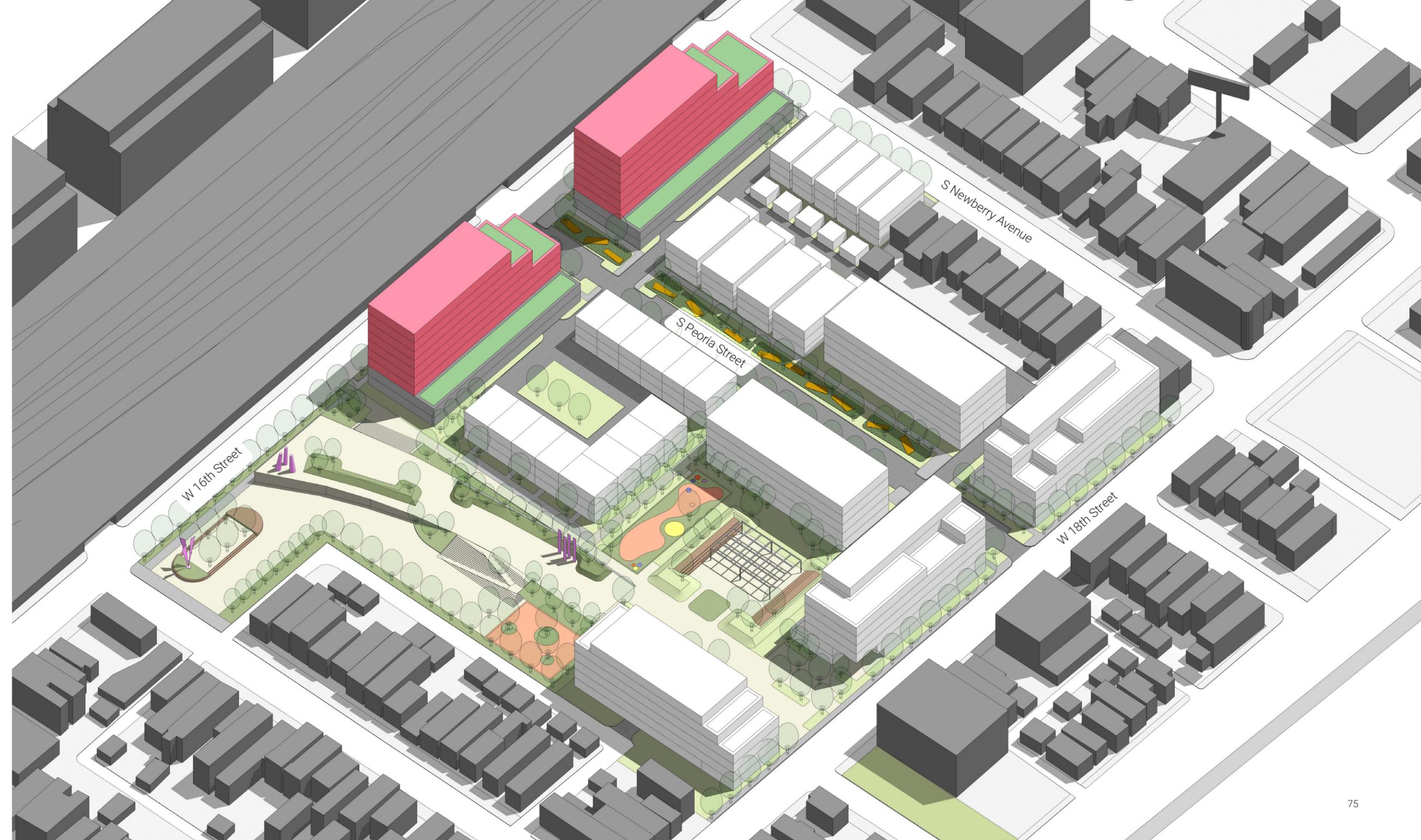


FASE 4

F W 16th Street

- Estos edificios de mayor densidad se muestran con dos niveles de estacionamiento estructurado, tal y como se requiere para obtener una proporción de 1:1 de espacio de estacionamiento por unidad residencial.
- Se recomienda que los pisos por encima de los 60'-0" se retrocedan para reducir la masa del edificio, crear interés visual y crear un espacio de ocio exterior en la azotea para los residentes.
- La cuarta fase comprende los edificios de elevación alta del extremo norte del solar. El programa de estos edificios puede ajustarse para reflejar la demanda y el rendimiento de las primeras dos fases en caso que sea necesario, por ejemplo revisando la combinación de tipos de dormitorios, los niveles de asequibilidad o el número total de unidades, para garantizar que el programa siga respondiendo a las necesidades de la comunidad.

| | |
|--|--|
| Calle peatonal | No |
| Superficie mínima de parcela por unidad | 250 M2 |
| FAR máximo | 6.3 |
| Distancia mínima | NA |
| Distancia mínima trasera | 5'-0" |
| Distancia mínima lateral | NA |
| Altura máxima | 135'-0" 9 historias |
| Usos permitidos según la tabla de zonificación 17-03-0207 | Todos los artículos enumerados en B3-3 |
| Proporción mínima de plazas de aparcamiento por unidad de vivienda | 1:1 |



Acceso y movilidad

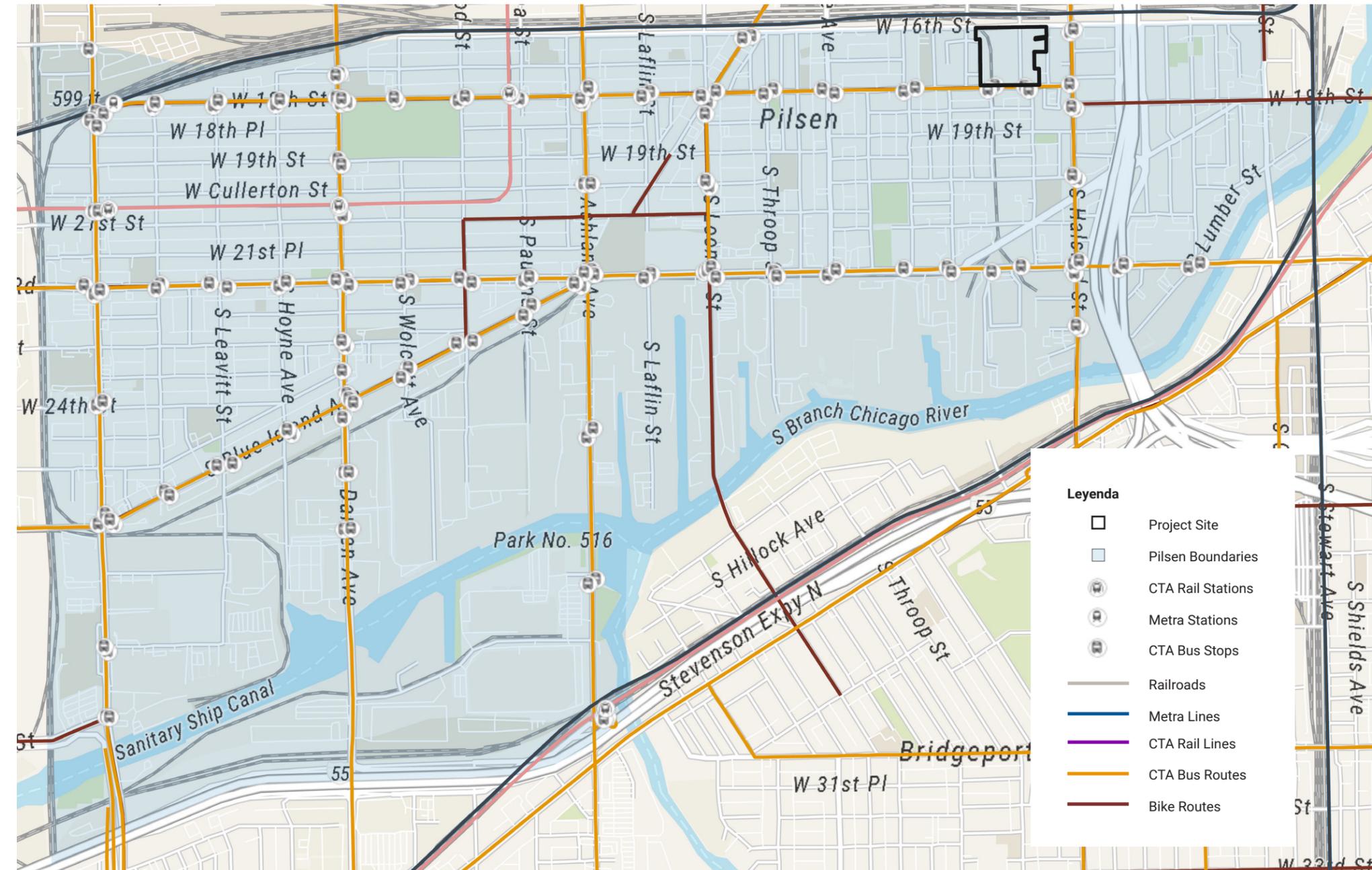


La zona de estudio tiene buen acceso a transporte público, carriles de bicicleta, veredas peatonales, grandes arterias y acceso a las autopistas interestatales. Las líneas de autobús #18 (16th/18th) y #8 (Halsted) de la CTA pasan junto a la zona o cerca de ella para facilitar el acceso este-oeste y norte-sur a través de Pilsen y otras partes de la ciudad. La línea rosa de la CTA (estación de la calle 18) y la línea naranja (estación de la calle Halsted) están aproximadamente a un kilómetro y medio del solar, y la estación de Metra de la calle Halsted es accesible a sólo un par de cuadras.

A lo largo de las calles 18 y Halsted existen carriles para bicicletas compartidos delinados y se ha empezado a planificar la conversión de la vía de tren BNSF abandonada en una vía verde para bicicletas a lo largo de la calle Sangamon que conecte directamente con el sur desde el solar. La transitabilidad a pie del barrio se ve afectada por los viaductos cerrados bajo el ferrocarril BNSF en el norte y el acceso limitado al paso subterráneo de la autopista al este de la calle Halsted. Sin embargo, los corredores comerciales de las calles 18 y Halsted son activos y las aceras residenciales están en gran parte arboladas. Las calles Halsted y 18 son las dos principales arterias circundantes que sirven de conexión a toda la ciudad, con acceso directo a la interestatal 90/94 a través de la calle 18. Esta red multimodal es una base sólida sobre la cual se debe construir con el crecimiento y la actividad de desarrollo propuestos.

Movilidad en Pilsen

El mapa de la derecha muestra el acceso al transporte en Pilsen. Las líneas moradas representan las líneas de ferrocarril de la CTA, las amarillas las de autobús de la CTA, las grises las de Metra y las rojo oscuro las de bicicleta.



Recomendaciones

El área de estudio esta adyacente a varias rutas de transporte multimodal que proveen acceso a otros barrios y servicios de la ciudad. Los puntos de acceso de movilidad principales incluyen:

- Numerosas opciones de transporte, como las líneas de autobús CTA, las líneas rosa y naranja CTA y la línea BNSF de Metra, que ofrecen servicio directo desde el centro y noroeste de Pilsen hasta el centro de la ciudad.
- Acceso vehicular cercano a la I-90/I-94.
- Calles residenciales y corredores comerciales transitables.
- Rutas ciclistas existentes y propuestas adyacentes al terreno que atraviesan el barrio conectando Pilsen con las comunidades circundantes.



Sin embargo, el terreno debería desarrollarse para mejorar la movilidad con condiciones de mayor seguridad en las calles:

- Mejorar la calle Peoria de acuerdo con las directrices y normativas sobre derecho de paso público del Departamento de Transporte de Chicago.
- Ampliar la red de callejones para consolidar el estacionamiento y el acceso de carga vehículos al terreno y minimizar los conflictos entre peatones, ciclistas y conductores de vehículos.
- Mantener el estacionamiento en la calle a lo largo de las calles 16, 18 y Peoria alrededor del terreno.
- Promover el tráfico peatonal y ciclista en los bordes y dentro del terreno para conectar con los bienes comunitarios críticos, el futuro carril ciclista de la BNSF y la red de transporte del barrio en general.
- Dar prioridad a los accesos peatonales principales en las calles 16, 18 y Peoria.
- Proveer múltiples caminos peatonales por todo el recinto, fragmentando el desarrollo del mismo para conseguir una porosidad visible y gestionar el alcance físico de los residentes.



- Desarrollar el ramal ferroviario como espacio abierto activo y como corredor peatonal que conecte las calles 16 y 18.
- Garantizar que las zonas de espacios abiertos cumplan las normas de la ADA, especialmente en la parte superior del ramal inclinado del sendero.
- Proveer puntos de acceso claros y atractivos al ramal ferroviario en el sur de la calle 18 y en un punto secundario que cumplan las normas ADA; mantener el acceso a nivel entre las calles 16 y 18 a lo largo del lado este del ramal ferroviario.
- Mejorar las experiencias vehiculares y peatonales a los sitios y corredores comerciales.
- Delimitar claramente todos los modos de transporte a través del paisaje, estrategias de pacificación de tráfico y otras características del lugar para elevar la seguridad pública.
- Proveer generosas zonas de espacio abierto para albergar bicicletas y otras instalaciones de micromovilidad en la entrada del sendero de la calle 18 que conecta con el sendero BNSF propuesto que se extiende hacia el sur a lo largo de la calle Sangamon.

Mirando hacia el norte por el ramal ferroviario de la calle 18





06

Espacio abierto

18to
PEONIA
PLAN MARCO DE DESARROLLO

Introducción

La urbanización ampliará el espacio público abierto de Pilsen por más de tres acres. Las siguientes secciones describen cómo la creación de espacios públicos, las zonas verdes, la ampliación de senderos y el entorno público se integran en el plan y en el contexto más amplio del barrio. Tras la descripción de los espacios abiertos se incluyen recomendaciones generales de diseño para orientar el desarrollo futuro de la zona.

Condiciones actuales

El Plan de Espacios de la Ciudad de 1998 es un plan de espacios abiertos para Chicago en colaboración con la ciudad de Chicago, el Distrito de Parques de Chicago y el Distrito de Conservación Forestal del Condado de Cook. Este Plan recomienda objetivos a corto y largo plazo para cumplir un estándar mínimo de 2 acres de espacio abierto por cada 1,000 residentes para cada una de las 77 áreas comunitarias de Chicago. El Plan de Adquisición de Terrenos del Distrito de Parques de Chicago de 2016 prioriza la adquisición de terrenos para cumplir la misión principal de proveer espacios abiertos a los residentes de Chicago con fines recreativos. Este documento evalúa las estrategias de adquisición de terrenos basándose tanto en los criterios de espacios abiertos per cápita del Plan de Espacios de la Ciudad, como en el acceso, con el objetivo de que los residentes se encuentren a media milla o a 10 minutos a pie de los espacios abiertos. La comunidad del Lower West Side alcanza este último objetivo, pero, según los datos del censo de 2010, no llega a cumplir los criterios de espacio abierto con sólo 1.54 acres por cada 1,000 residentes.

La ciudad de Chicago ocupa el puesto 6 en comparación con 100 de las ciudades más pobladas de EE.UU. en el Índice de Calificación ParkScore, lo que demuestra la alta accesibilidad a los parques públicos. Sin embargo, el acceso a los parques de Pilsen es de “muy bajo a moderado”, ya que muchas personas se encuentran fuera del radio de 10 minutos a pie de los espacios abiertos públicos cercanos.

El mapa de la derecha destaca los bienes principales de espacios abiertos, incluyendo parques, jardines, vías verdes y, como se señala en púrpura, patios escolares que proveen otra capa de espacios pasivos y activos accesibles al público. En todo el barrio hay varios tipos de carriles para ciclistas: carriles para cliclistas, carriles para ciclistas con amortiguación, carriles para ciclistas protegidos, carriles para ciclistas compartidos y, cerca de la secundaria Benito Juárez, vías verdes. Dos escuelas de la zona oeste de Pilsen han designado rutas de paso seguro, lo que crea a los niños opciones de paseo más protegidas.

Emplazamiento del proyecto

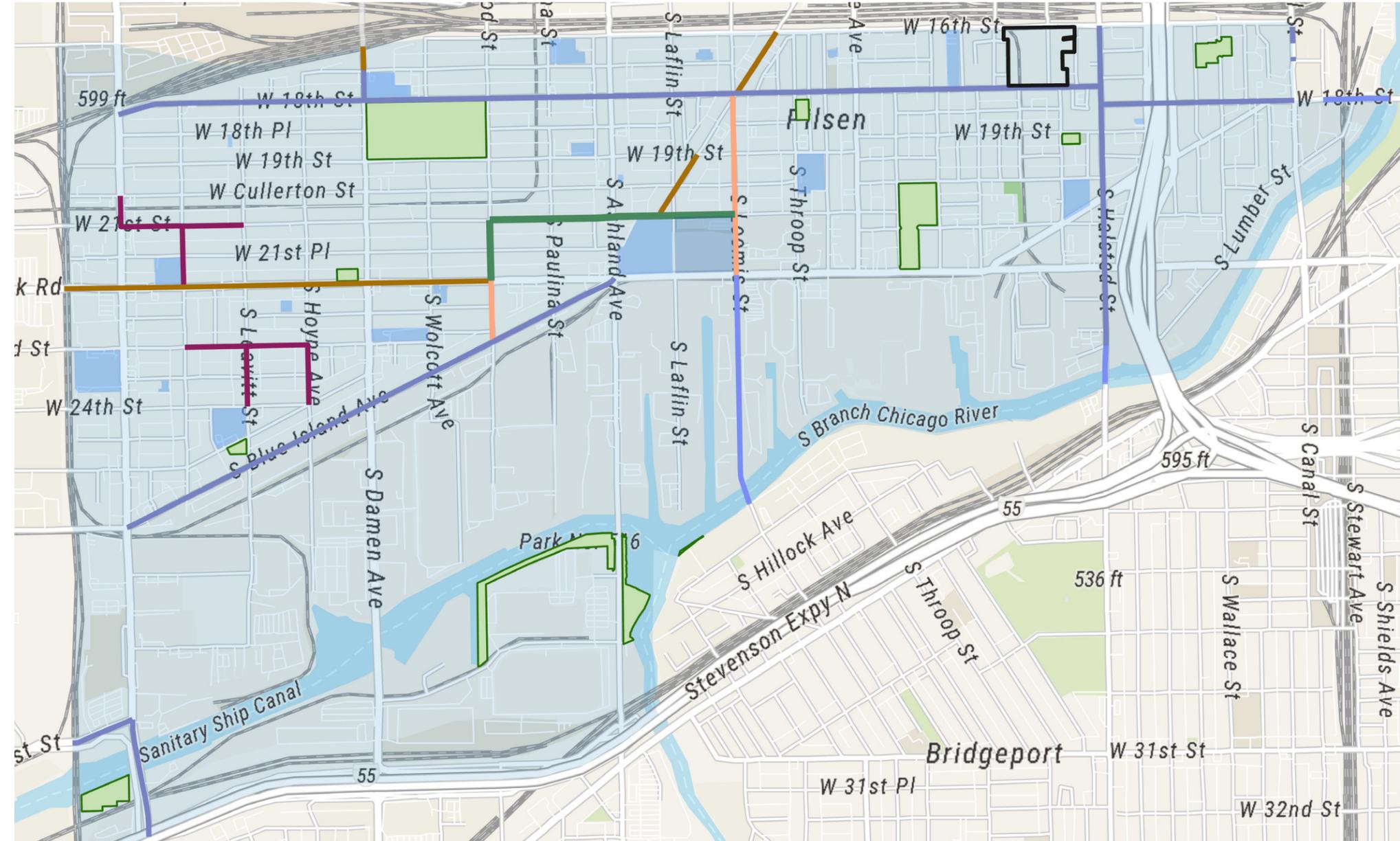
El desarrollo del terreno proveera espacios abiertos y oportunidades recreativas importantes para Pilsen. Los espacios diversos deberán contener servicios y programas dinámicos, facilitar la celebración de eventos programados y emergentes y reflejar la vitalidad de la comunidad en todo el recinto. El ramal ferroviario abandonado de la BNSF es un elemento especial del terreno que comienza en la calle 18 y se ensancha hacia el norte hasta la calle 16. Los espacios verdes y los parques serán universales. Los espacios verdes y los parques serán de acceso universal, y los cambios de elevación crean oportunidades únicas tanto en la parte superior del ramal como en los lados adyacentes.

Además, la ciudad está en proceso de adquirir terrenos en la esquina sureste de las calles Morgan y 16th. Estas parcelas proveen la conexión vital con el parque desde el oeste y deberían desarrollarse cuidadosamente como entrada y, potencialmente, como instalación de anclaje para el parque y la comunidad en general.

Leyenda

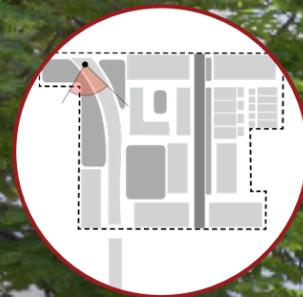
-  Project Site
-  El Paseo Community Garden
-  Community Soccer & Baseball Field
-  School Ground
-  Chicago Park
-  Pilsen Boundaries
-  Neighborhood Greenway
-  Bike Lane
-  Protected Bike Lane
-  Shared Bike Lane
-  Chicago Bike Lane
-  Safe Passage Route

Open Space in Pilsen



Gestión de espacios abiertos

En la revisión inicial del diseño se ha incluido la coordinación con el Departamento de Información y Servicios de Bienes de la Ciudad, que gestiona los trabajos de rehabilitación de la BNSF y el traslado de Sangamon, el Distrito de Parques de Chicago, el Departamento de Transporte de Chicago y el Departamento de Asuntos Culturales y Eventos Especiales de Chicago. El diseño final, la construcción y la gestión definitiva de estos espacios públicos abiertos se determinarán en futuras fases de desarrollo.



Mirando al sur hacia el mercado desde lo alto del espalón ferroviario



Espacio abierto privado

Mientras que los espacios abiertos públicos se centran en la creación de comunidad y en los servicios compartidos, los espacios abiertos privados suelen dar prioridad a la personalización. Los usos comerciales privados de la planta baja pueden añadir zonas al aire libre que amplíen los bienes y la programación para la comunidad. Los árboles y otros tipos de vegetación proveerán un entorno distinto y exuberante para difuminar los bordes de la calle, los espacios de los parques públicos y los edificios privados. La calle Peoria es la excepción, ya que cuenta con una vía verde ampliada para amortiguar los edificios de menor altura del lado este.

- 1 Los techos verdes serán probablemente para uso de los residentes del edificio, pero pueden ser visibles desde la calle. Mitigan los efectos de la isla de calor y capturan las aguas pluviales que, de otro modo, acabarían en zonas públicas.
- 2 Los estacionamientos privados, normalmente integrados en la estructura de la planta baja, alivian la necesidad de estacionamientos públicos en la calle.
- 3 Los murales, las instituciones artísticas y las pequeñas empresas locales de Pilsen son grandes ejemplos de la fuerza cultural de la comunidad. Como una oportunidad para contribuir a la experiencia del espacio abierto, los murales en los edificios y el alojamiento de instalaciones de arte y proyectos creativos podrían ser identificadores visuales prominentes, sirviendo para contar la historia de la comunidad.



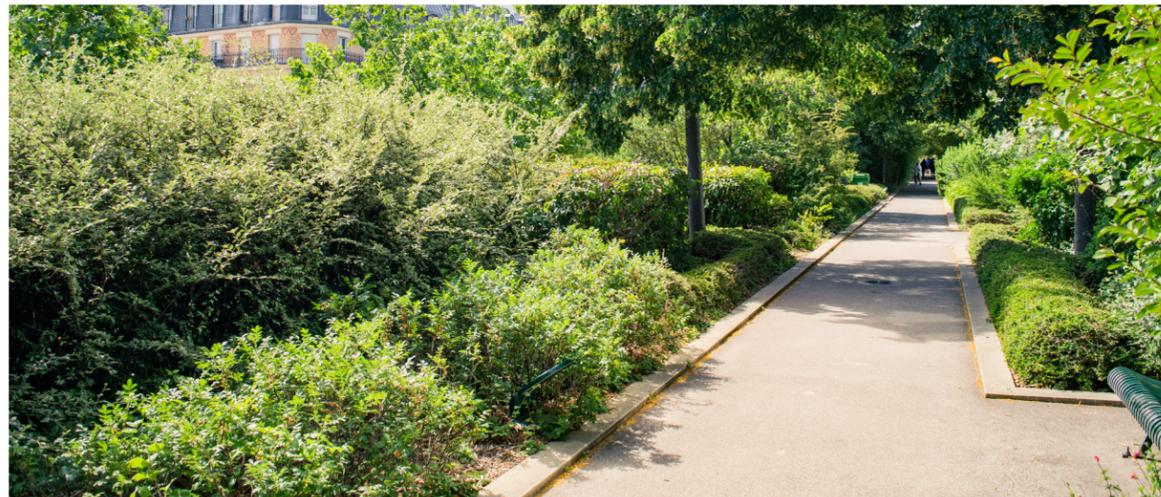
Los murales, las instituciones artísticas y los comercios locales de Pilsen son grandes ejemplos de la fuerza cultural de la comunidad.

Recomendaciones de diseño más amplias

Estas recomendaciones adicionales sobre espacios abiertos pretenden servir de base para futuras planificaciones e inversiones de capital. Se basan en los Principios Rectores de la Excelencia en el Diseño del DPD y en las Directrices de Diseño de Barrios y apoyan el éxito del desarrollo del terreno para la comunidad. Los espacios abiertos han sido un factor clave en la organización de la urbanización y deben seguir influyendo en la composición general del proyecto y en el programa del barrio.

Sostenibilidad

El desarrollo del sitio debe esforzarse por innovar en las mejores prácticas a través de todas las fases de desarrollo, identificando oportunidades que crucen disciplinas y características del proyecto. Las estrategias sostenibles deben integrarse en cada una de estas secciones y ser una consideración común a la hora de desarrollar el plan final de espacios abiertos.



Espacio abierto

El espacio abierto será un elemento organizativo fundamental de la urbanización. Espacios de césped flexibles se entremezclarán con zonas de reunión intencionadas, tanto para grandes eventos como para interacciones íntimas. La programación propuesta se ha desarrollado en el proceso de participación comunitaria. Las futuras fases de diseño deberán seguir incorporando la opinión y el consenso de las partes interesadas para profundizar en la conexión con la comunidad y la creación de espacios públicos.

- Desarrollar espacios abiertos diversos y multiusos que sean accesibles y atractivos para el público.
- Desarrollar zonas de plaza con puntos de entrada física y visualmente claros, utilizando jardineras, asientos y vallas ligeras para gestionar la seguridad de los peatones; incorporar un diseño de pavimento que refleje la identidad cultural y atraiga el interés del público.
- Establecer amortiguadores visuales y enmarcar los puntos de vista a través de la vegetación y los servicios entre los diferentes tipos de espacios abiertos.
- Aprovechar e integrar las características singulares del ramal ferroviario.
- Difuminar los espacios interiores y exteriores, públicos y privados, para ampliar la programación al aire libre junto a los edificios.
- Proveer zonas de amortiguación acústica y de desbordamiento para las plazas de espectáculos a fin de minimizar el impacto en los espacios y edificios circundantes.
- Encercar el terreno de juego para garantizar un acceso controlado y la seguridad.

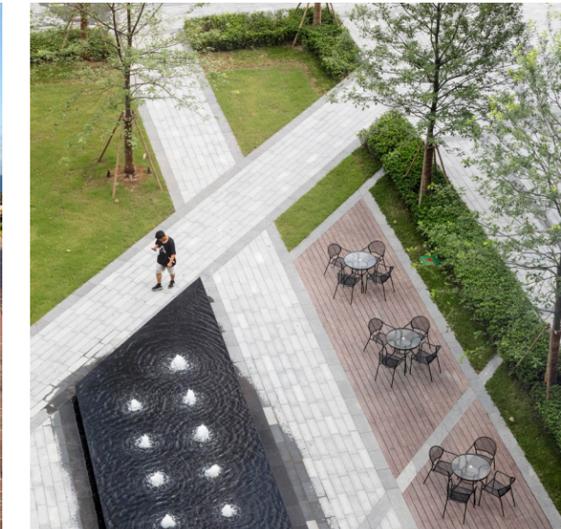
- Ubicar el parque canino lejos de espacios exteriores ocupados con baja densidad de caminos peatonales; encerrar el parque canino por seguridad e incluir vegetación perimetral para minimizar la contaminación acústica.



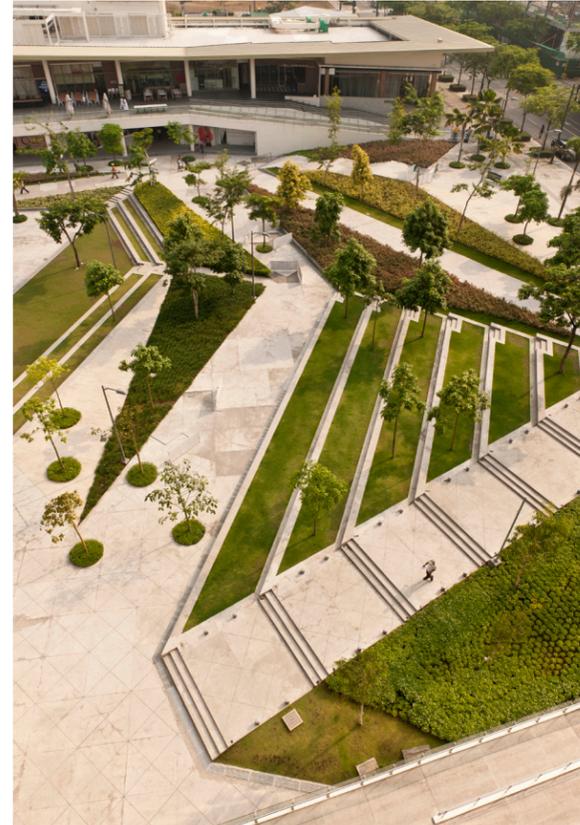
Paisaje

Las plantas serán fundamentales para dar forma a las zonas de espacios abiertos, definir el ámbito público, tejer los paisajes urbanos del barrio y transicionar las masas de los edificios. Además, los residentes de Pilsen han cultivado una sólida red de jardines comunitarios que debería extenderse a los espacios de la urbanización.

- Investigar la vegetación existente en las calles adyacentes para saber qué especies podrían contribuir a la estrategia de diseño paisajístico del proyecto.
- Incorporar vegetación autóctona y existente que resista los cambios estacionales de Chicago, sólo requiera riego suplementario para establecerse y cree hábitats diversos.
- Coordinar el paisaje gestionado por la comunidad con grupos de trabajo para ampliar la diversidad de la ecología local y las oportunidades de programación educativa.



- Evitar la vegetación que obstruya las vistas peatonales desde, hacia y dentro de otras zonas del terreno.
- Suavizar los bordes de las aceras con vegetación entre los edificios retrocesos para mantener la anchura estándar de las aceras de la ciudad; evitar la vegetación densa a la altura de los ojos.
- Incorporar materiales de superficie accesibles, navegables y duraderos que favorezcan las transiciones entre programas y diseños.
- Utilizar zonas de amortiguación paisajísticas y cobertura vegetal alrededor de los estacionamientos exteriores de superficie, callejones, entradas de vehículos y fachadas de edificios donde el espacio no sea apropiado para una programación activa.
- Proveer una mezcla de zonas de sol y sombra para abordar las temperaturas estacionales y las preferencias de los usuarios.



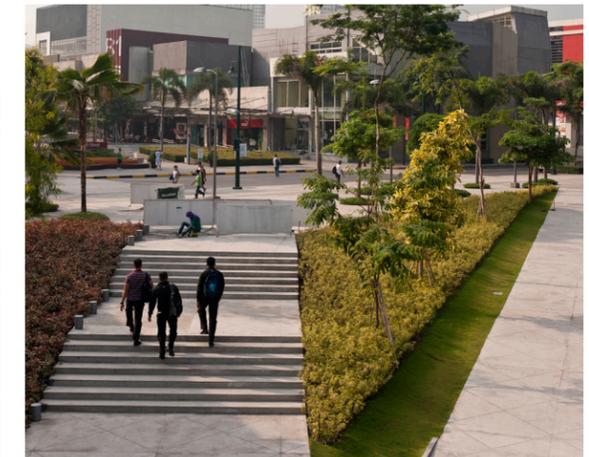
Espacio público

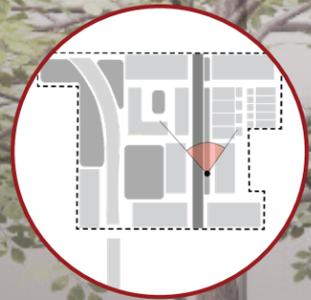
El paisaje urbano y los espacios abiertos deben diseñarse para crear un entorno habitable para los residentes, a la vez que se da la bienvenida a los usuarios de parques de fuera del terreno del proyecto. El desarrollo del paisaje urbano puede responder al carácter actual y propuesto del espacio público: la calle 18 como prolongación del corredor comercial de Pilsen con carriles para ciclistas; la transformación de la calle 16 en un conector más activo y agradable para los peatones; y la calle Peoria como principal vía de circulación a través del nuevo desarrollo. Las recomendaciones de diseño incluyen:

- Desarrollar espacios abiertos diversos y multiusos que sean accesibles y atractivos para el público.
- Desarrollar un dosel arbóreo coherente a lo largo de todas las calles, utilizando diversas especies que puedan identificar o reforzar las masas de edificios.
- Instalar servicios para peatones, como asientos, iluminación, cortavientos, pabellones y contenedores de basura, donde haya un elevado tráfico peatonal o zonas de reunión activas.
- Proveer estacionamiento para bicicletas y micromovilidad para satisfacer las necesidades previstas.
- Delimitar claramente el camino peatonal mediante mobiliario, farolas y jardineras cuidadosamente colocados, sin obstaculizar el tráfico peatonal ni los movimientos de los estacionamientos adyacentes.
- Mantener anchuras de acera que permitan el paso de peatones y usuarios de sillas de ruedas, libres de obstáculos y con rebajes para facilitar el acceso.
- Calle 16: Proveer un paisaje que pueda suavizar las mayores alturas de construcción propuestas

en la urbanización para facilitar un mayor tráfico peatonal. Activar la entrada al parque de la calle 16 para mejorar las conexiones peatonales y ciclistas.

- Calle 18: Reforzar el carácter comercial de la calle al tiempo que se apoyan las actividades de construcción en el suelo. Gestionar la visibilidad de los espacios comerciales creando al mismo tiempo un arbolado robusto y consistente. El paisajismo público y las características especiales deben reflejar y reforzar el carácter arquitectónico establecido a lo largo de la calle 18.
- Calle Peoria: Hacer hincapié en la sostenibilidad con el diseño a través de espacios verdes y la gestión de las aguas pluviales. A lo largo de la calle debería haber estacionamientos, con una plantación adecuada en el borde de la acera. El paseo ampliado del este podría incluir jardines gestionados por la comunidad con caminos entrelazados y asientos integrados.





Parque lineal mirando hacia el norte
por la calle Peoria

Los residentes de Pilsen han cultivado una sólida red de huertos comunitarios que debería extenderse a espacios dentro de la urbanización.



Servicios y asistencia

Las comodidades comunitarias ayudan a completar el plan de espacios abiertos añadiendo comodidad y seguridad, además de aportar características únicas que los usuarios pueden definir como propias y empezar a asociar con el lugar.

- Considerar y coordinar elementos de diseño del sitio que mejoren el sentido del lugar y fomenten un entorno tranquilo para la seguridad pública.
- Integrar iluminación de bajo consumo siguiendo las normas del Distrito de Parques de Chicago.
- Integrar una iluminación a escala adecuada de varios tipos y alturas de montaje para definir y resaltar el arte, las entradas, las calles, los muros del ramal ferroviario y el espacio del mercado y otros espacios programados para ampliar el uso seguro y cotidiano.
- Incorporar una estructura de pabellón para definir un espacio de actuación en la plaza cívica.
- Integrar la infraestructura adecuada para apoyar la iluminación especial, la gestión sostenible del agua (pavimentos especiales permeables, almacenamiento subterráneo de detención), eventos especiales, fuentes estacionales y opciones de espacios abiertos evolutivos.



Arte público

A través del desarrollo de este sitio, se presentarán y fomentarán diferentes formas de arte público y servicios. La incorporación de arte público protegerá la rica historia y cultura de Pilsen y reforzará el sentido de identidad y carácter del barrio.

- Incorporar arte público para fomentar la participación y el compromiso de la comunidad y promover un sentimiento de propiedad y orgullo.
- Considerar cómo la programación artística y cultural puede atraer visitantes y turistas al barrio, aportando beneficios económicos a los negocios y artistas locales.
- Desarrollar espacios de actuación de diferentes tamaños para añadir flexibilidad y variedad a la hora de albergar actividades.
- Ubicar instalaciones de arte público a lo largo del camino peatonal y dentro de las plazas como marcadores de espacios y caminos sin obstruir las vistas.

- Consultar a los artistas locales en el proceso de diseño para garantizar que el programa artístico y cultural refleje los valores y aspiraciones de la comunidad.
- Asegurar que las obras de arte se coloquen en un lugar seguro y de fácil acceso para todos.
- Evitar bordes afilados o elementos salientes que puedan causar lesiones en la vía pública.
- Considerar la escala de las instalaciones artísticas en el contexto de edificios y espacios abiertos que aborden su entorno.
- Elegir instalaciones artísticas y materiales duraderos y fáciles de mantener.
- Considerar los costos y las funciones de mantenimiento de las instalaciones artísticas, incluidas la limpieza, las reparaciones y la restauración.





Con sus características murales y su fuerte escena artística pública, Pilsen bien podría ser el barrio más reconocible de Chicago.

– Morgan Olsen

Forbes.com, Los 15 barrios más chulos del mundo

Condiciones generales de limitación

Las entregas y partes de las mismas estarán sujetas a las siguientes Condiciones Generales de Limitación:

AECOM dedicó el nivel de esfuerzo coherente con (i) el nivel de diligencia normalmente ejercido por profesionales competentes que ejercent en el área bajo las mismas o similares circunstancias, y (ii) coherente con el tiempo y presupuesto disponibles para los Servicios para desarrollar los Entregables. Los Entregables se basan en estimaciones, suposiciones, información desarrollada por AECOM a partir de su esfuerzo de investigación independiente, conocimiento general del sector e información proveída por el Cliente y sus representantes, así como consultas con los mismos. No se asume responsabilidad alguna por las inexactitudes de los datos proveídos por el Cliente, los representantes del Cliente o cualquier fuente de datos de terceros utilizada en la preparación o presentación de los Entregables. AECOM no asume ninguna obligación de actualizar la información contenida en los Entregables a menos que dichos servicios adicionales se contraten por separado en virtud de un acuerdo por escrito firmado por AECOM y el Cliente.

Las conclusiones de AECOM representan su juicio profesional. Ni AECOM ni sus empresas matrices, ni sus respectivas afiliadas o subsidiarias (“Entidades de AECOM”) ofrecen garantía alguna, expresa o implícita, con respecto a cualquier información o métodos contenidos en los Productos Finales o utilizados para producirlos.

Los Entregables no se utilizarán en relación con ninguna oferta pública o privada de valores, deuda, acciones u otros fines similares en los que pueda confiar en cualquier grado cualquier persona distinta del Cliente. Los Entregables no se utilizarán para fines distintos de aquellos para los que se prepararon o para los que se haya obtenido el consentimiento previo por escrito de AECOM.

La posesión de los Entregables no conlleva ningún derecho de publicación ni el derecho a utilizar el nombre de “AECOM” de ninguna manera sin el previo consentimiento expreso por escrito de AECOM. Ninguna parte podrá hacer referencia a AECOM con respecto a ningún resumen, extracto o síntesis de los Productos Finales sin el previo consentimiento por escrito de AECOM. AECOM ha actuado únicamente en calidad de consultor y no ha emitido ningún dictamen experto en relación con el objeto del presente documento. Cualquier cambio realizado en los Productos Finales, o cualquier uso de los Productos Finales no identificado específicamente en el Contrato entre el Cliente y AECOM o aprobado expresamente por escrito por AECOM, será por cuenta y riesgo exclusivos de la parte que realice dichos cambios o usos.

Los Entregables se prepararon exclusivamente para el uso del Cliente. Ningún tercero podrá basarse en los Entregables a menos que AECOM lo autorice expresamente por escrito (incluyendo, sin limitación, en forma de carta formal de confianza). Cualquier tercero expresamente autorizado por AECOM por escrito para basarse en los Productos Finales sólo podrá hacerlo en el Producto Final en su totalidad y no en ningún resumen, extracto o síntesis. El derecho a basarse en los Entregables está condicionado a que la parte autorizada acepte la plena responsabilidad de dicho uso, al estricto cumplimiento del presente Contrato y a no responsabilizar en modo alguno a AECOM de cualquier impacto en las previsiones o en los beneficios derivado de cambios en factores “externos”, como cambios en la política gubernamental, en los precios de materias primas y materiales, cambios en las condiciones del mercado, niveles de precios en general, alternativas competitivas al proyecto, comportamiento de los consumidores o competidores y cambios en las políticas del Cliente que afecten al funcionamiento de sus proyectos.

Los Entregables pueden incluir “declaraciones prospectivas”. Estas declaraciones se refieren a las expectativas, creencias, intenciones o estrategias de AECOM con respecto al futuro. Estas declaraciones pueden identificarse por el uso de palabras como “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “pretender”, “puede”, “planear”, “proyectar”, “hará”, “debería”, “buscar” y expresiones similares. Las declaraciones prospectivas reflejan las opiniones y suposiciones de AECOM con respecto a acontecimientos futuros en la fecha de los Entregables y están sujetas a condiciones económicas futuras, así como a otros riesgos e incertidumbres. Los resultados y tendencias reales y futuros podrían diferir sustancialmente de los expuestos en dichas declaraciones debido a factores diversos, incluidos, entre otros, los comentados en los Entregables. Estos factores escapan a la capacidad de control o predicción de AECOM. En consecuencia, AECOM no garantiza ni declara que los valores o resultados proyectados en los documentos vayan a producirse o alcanzarse realmente. Los Entregables están calificados en su totalidad por estas limitaciones, condiciones y consideraciones, y deben tenerse en cuenta a la luz de las mismas.

Acerca de AECOM

AECOM es la empresa de consultoría de infraestructuras de confianza en el mundo, que presta servicios profesionales a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto, desde la planificación, el diseño y la ingeniería hasta la gestión de programas y construcción. En proyectos que abarcan transporte, edificios, agua, nuevas energías y medio ambiente, nuestros clientes de los sectores público y privado confían en nosotros para resolver sus retos más complejos. Nuestros equipos están impulsados por el propósito común de ofrecer un mundo mejor a través de nuestra incomparable experiencia técnica e innovación, una cultura de equidad, diversidad e inclusión, y un compromiso con las prioridades medioambientales, sociales y de gobernanza. AECOM es una empresa incluida en la lista Fortune 500 y su negocio de servicios profesionales tuvo unos ingresos de 13,300 millones de dólares en el año fiscal 2021. Vea cómo estamos creando legados sostenibles para las generaciones venideras en aecom.com y [@AECOM](https://www.instagram.com/aecom).

Acerca de UrbanWorks

UrbanWorks es un estudio de arquitectura de Chicago reconocido internacionalmente y comprometido con la producción de diseños social y medioambientalmente responsables para clientes del sector cívico, comunitario, privado y comercial.

UrbanWorks aborda los proyectos con ojo estético y experiencia funcional, equilibrando eficazmente programas de usuario complejos con presupuestos ajustados, plazos de construcción agresivos, accesibilidad y preocupaciones energéticas de desarrollo reciente para crear proyectos de éxito para las necesidades de la comunidad contemporánea.

UrbanWorks se fundó en 1993. Los directores, el personal, los clientes y los edificios de la empresa representan la gran diversidad de la ciudad, indicativa del siglo XXI. UrbanWorks, una empresa propiedad de mujeres pertenecientes a minorías, opera como una corporación del Estado de Illinois.

Acerca de KOO, LLC

KOO es un estudio de arquitectura, diseño de interiores y urbanismo con sede en Chicago. Diseñamos edificios y ambientes interiores que crean una identidad única para cada proyecto. Creamos espacio y atmósfera. Abarcamos lo nuevo, lo temporal y lo experimental sin perder de vista los rigores técnicos que exige la experimentación.

Colaboradores

| | |
|---|---|
| Departamento de Planificación y Desarrollo de Chicago | Miembros de la comunidad |
| James Harris | Leonor Vanik <p>William Guerrero</p> Felipe Luna <p>Melva Aparicio</p> Victoria Romero Matthew Joynt Javier Ruiz Rudy Moser |
| Departamento de Vivienda | Representantes de las comunidades |
| Natasha Hamilton <p>Edwin Ortiz-Reyes</p> | Diana Perez <p>Pilsen Neighbors Community Council</p> <p>Dulce Garduno</p> <p>Pilsen Alliance Board Member</p> <p>Martha Herrera</p> <p>Pilsen Alliance Board Member</p> <p>Salvador Cerna</p> <p>Economic Strategies Development Corp.</p> <p>Theresa Fraga</p> <p>PNCC Board Member</p> <p>Moises Moreno</p> <p>ED Pilsen Alliance</p> <p>Nicole Reyes</p> <p>Pilsen Alliance</p> |
| UrbanWorks | Expertos en la materia |
| Maria Hidalgo <p>Maria Pellot</p> Patricia Saldaña Natke Jose A. Esquinca Sofia Linares | Dr. John-Jairo Betancur <p>Urban Planning & Policy, College of Urban Planning & Public Affairs, University of Illinois Chicago (UIC)</p> <p>Dr. Winifred Curran</p> <p>Geography & Sustainable Urban Development, College of Liberal Arts & Social Sciences, De Paul University</p> |
| KOO Architecture | |
| Jonathan Skinner <p>Dan Rappel</p> | |
| Seledon Consulting | |
| Norma Seledon <p>Victoria Infante</p> Judith Jurado Claudia Marchan | |
| AECOM | |
| Sean Tapia <p>Aude Bottineau</p> Cecilia Salvans Michelle Inouye Hunter Gillaspie Kirsten Weismantle Yina Gao Dawn Lee Natasia Engeline Miguel Nonato | |

Créditos de imagen

| | |
|-------|---|
| Cover | Detailed Vector Map of Chicago, Netsign, Adobe Stock |
| 35 | Bosco Verticale 121, Ricardo Gomez Angel, Unsplash <p>Architectural detail in Chicago, Illinois, Stefaniarossit, Adobe Stock</p> Boulogne-Billancourt, France, Pierre Châtel-Innocenti, Unsplash <p>Singapore, Dan Freeman, Unsplash</p> Sydney, Australia, Kewal, Unsplash <p>Heydar Aliyev Center, Baku, Azerbaijan, İltun Huseynli, Unsplash</p> |
| 56 | W. 18th Street, Sidral Mundet, Unsplash |
| 77 | Urban Train Station in Pilsen, Javier, Adobe Stock |
| 78 | Chicago Loop Link Bike Lanes, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library <p>Pike and Allen Street Malls Reconfiguration, Dixi Carrillo, AECOM Multimedia Library</p> |
| 90 | Sunnydale Avenue Rain Garden, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library <p>Mission Valencia Green Gateway, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library</p> <p>Coulée Verte park in Paris, Michael, Adobe Stock</p> |
| 91 | Ferry Building Marketplace, San Francisco, Alex Kotliarskyi, Unsplash <p>Watford Market, TP Bennett, Frank Grainger, AECOM Multimedia Library</p> <p>House of Rep Childcare Playground, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library</p> <p>Stock image of a dog park, Felix Mizioznikov, Adobe Stock</p> |
| 92 | Harcrest Vegetation, Marie Muggivan, AECOM Multimedia Library <p>Missouri Botanical Gardens in Saint Louis, MO, Wolfgang Frick, Unsplash</p> <p>Kempinski Hotel Hangzhou, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library</p> <p>Bonifacio Global City East Super Block, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library</p> |
| 93 | Chicago Fulton Market Streetscape, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library <p>Resilient Corridor Program - Stormwater & Green Infrastructure System Design, AECOM Multimedia Library</p> <p>Spherical public bicycle parking for fans of active and ecological way of transportation on the waterfront in Boston, Vit, Adobe Stock</p> <p>Bonifacio Global City East Super Block, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library</p> |
| 96 | Ayala Triangle Concept Level Landscape and Schematic Design, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library <p>Bonifacio Global City East Super Block, Robb Williamson, AECOM Multimedia Library</p> |

Fuentes

| |
|---|
| Plan de Asignación Calificada 2023 <p>https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/doh/qap/qap_2023/QAP%202023_Final.pdf</p> |
| Creación de riqueza comunitaria <p>https://www.chicago.gov/city/en/sites/community-wealth-building/home/our-approach.html</p> |
| Excelencia en el diseño <p>https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp_info/design-excellence.html</p> |
| Directrices de Diseño de Barrios <p>https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/design/neighborhood_design_guidelines.pdf</p> |

| |
|--|
| Desarrollo equitativo orientado al transporte publico <p>https://www.chicago.gov/city/en/sites/equitable-transit-oriented-development/home.html</p> |
| Ordenanza de Comunidades Conectadas <p>https://www.chicago.gov/city/en/sites/equitable-transit-oriented-development/home/connected-communities-ordinance.html</p> |

| |
|--|
| Desarrollo equitativo orientado al transporte publico <p>https://www.chicago.gov/city/en/sites/equitable-transit-oriented-development/home.html</p> |
| Ordenanza de Comunidades Conectadas <p>https://www.chicago.gov/city/en/sites/equitable-transit-oriented-development/home/connected-communities-ordinance.html</p> |

| |
|--|
| Desarrollo equitativo orientado al transporte publico <p>https://www.chicago.gov/city/en/sites/equitable-transit-oriented-development/home.html</p> |
| Ordenanza de Comunidades Conectadas <p>https://www.chicago.gov/city/en/sites/equitable-transit-oriented-development/home/connected-communities-ordinance.html</p> |
| We Will Chicago <p>https://wewillchicago.com</p> |
| Plan de Acción Climática <p>https://www.chicago.gov/content/dam/city/sites/climate-action-plan/documents/Chicago-CAP-071822.pdf</p> |

| |
|--|
| Mapas <p>https://www.chicago.gov/city/en/sites/18th-and-peoria-development-framework-plan/home/conditions-analysis.html</p> |
| Ranked: The 15 Coolest Neighborhoods In The World <p>https://www.forbes.com/sites/laurabegleybloom/2019/10/03/ranked-the-15-coolest-neighborhoods-in-the-world/</p> |



18TH
PEORIA
PLAN MARCO DE DESARROLLO