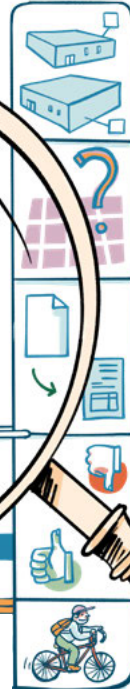




EN LA ZONA

Guía para los habitantes de Chicago sobre la zonificación y el uso del suelo



ESTE ES UN RECURSO GRATUITO

Para ayudar a cubrir el costo de impresión de futuras copias gratuitas, haz tu donación aquí:



Donación sugerida: \$10

Metropolitan Planning Council
Building **Equity** in the Built Environment



METROPLANNING.ORG

Para obtener más información y para descargar una copia que puede imprimir por sí mismo en inglés, español o chino:



Este folleto lo ilustró
Lucie Van der Elst,
(lucie-vanderelst.com)
con diseño gráfico de
Carolyn Schiffner.



Para obtener más información sobre este trabajo, póngase en contacto con el personal del MPC que elaboró este folleto:

- Emma Boczek (eboczek@metroplanning.org)
- Christina Harris (charris@metroplanning.org)
- Debbie Liu (dliu@metroplanning.org)
- Morgan Murphy (mmurphy@metroplanning.org)



En la zona: Guía de zonificación y uso del suelo para residentes de Chicago © 2025 por Metropolitan Planning Council, con licencia bajo CC BY-NC-ND 4.0. Para ver una copia de esta licencia, visita:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

140 S. Dearborn St., Suite 1400
Chicago, IL 60603

Impreso en octubre de 2025

ACERCA DE ESTE FOLLETO

¿Qué es la zonificación? ¿Cómo funciona aquí, en Chicago? ¿De qué manera ha influido en la ciudad en la que vivimos hoy?

Si se ha hecho alguna vez estas preguntas, este folleto es para usted. Este folleto fue diseñado como un recurso de apoyo para las personas que desean aprender más sobre la zonificación en Chicago. Su propósito es ayudarle a comprender y participar en los procesos y las políticas de zonificación en su vecindario. Este folleto no es una guía oficial ni definitiva sobre la zonificación. Más bien, es un punto de partida: una caja de herramientas que puede usar y compartir con otras personas de su comunidad.



Una visión compartida

Este folleto forma parte de la iniciativa de Evaluación y Recomendaciones sobre la Zonificación y el Uso del Suelo del Metropolitan Planning Council (Consejo de Planificación Metropolitana, MPC). Para fundamentar el desarrollo de este folleto, los miembros del Grupo Asesor Comunitario de la iniciativa crearon una visión compartida que describe el tipo de comunidades y de vecindarios en los que aspiran a vivir y que desean visitar en nuestra ciudad. (Para obtener más información sobre el grupo, consulte la página 50.)



Queremos ver acceso a la naturaleza en nuestros vecindarios: árboles y vegetación, un paseo fluvial público y abierto, parques y aire limpio. Queremos caminar por calles seguras y accesibles, diseñadas para peatones, ciclistas, niños/as y personas de todas las edades y capacidades. Deseamos que los lugares donde vivimos y trabajamos sean acogedores y dinámicos, con opciones de vivienda asequible que eviten el desplazamiento, sean sostenibles y fomenten vecindarios con suficiente densidad para evitar la expansión urbana descontrolada. Queremos tener acceso confiable y constante al transporte público, alimentos frescos y agua limpia, eventos culturales, escuelas y una variedad de pequeños negocios que respondan a las necesidades de la comunidad. Aspiramos a ver personas de todas las edades que disfruten del espacio público, en entornos limpios y con actividades útiles para la comunidad. Por último, imaginamos una comunidad resiliente y capaz de adaptarse a los cambios climáticos, sociales y económicos.

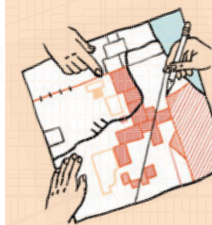
El contenido de este folleto, incluidas las historias, ejemplos e imágenes, se desarrolló con base en esta declaración.

ÍNDICE

PARTE 1



PARTE 2



PARTE 3



- [2](#) ABC de la zonificación y el uso del suelo: puntos básicos
- [3](#) ¿Qué es el uso del suelo? ¿Qué es la zonificación?
- [4](#) ¿Cuáles son los elementos de la zonificación?
- [5](#) ¿Qué da forma a un vecindario?
- [8](#) Cómo visualizar los distritos de zonificación
- [10](#) Una guía básica de los principales distritos de zonificación
- [12](#) ¿Qué tan comunes son los diferentes distritos de zonificación?
- [13](#) Cómo leer el mapa de zonificación y encontrar su distrito
- [14](#) ¿Qué significa el volumen y la densidad en la zonificación?
- [16](#) Las personas clave en la zonificación
- [18](#) La zonificación y la equidad: ¿cómo llegamos hasta aquí?
- [19](#) Historia de la zonificación: ¿cómo llegamos hasta aquí?
- [20](#) Cronología de la zonificación y de la equidad: antes de la zonificación
- [22](#) La creación de la primera ordenanza de zonificación de Chicago
- [24](#) Cronología de la zonificación y de la equidad: la zonificación toma forma
- [26](#) Cronología de la zonificación y de la equidad: la zonificación moderna
- [28](#) ¿Qué tipos de distritos de zonificación experimentan hoy los distintos habitantes de Chicago?
- [30](#) La zonificación en Chicago: ¿cómo funciona la zonificación?
- [31](#) El proceso de zonificación en Chicago
- [32](#) Permiso por derecho propio
- [34](#) Solicitud de una excepción de zonificación
- [36](#) Cambio del mapa de zonificación
- [38](#) Cambio de la ordenanza de zonificación
- [40](#) El proceso de desarrollo planificado
- [41](#) ¿Cuáles son los procesos de zonificación más comunes en Chicago?
- [42](#) ¿Cómo pueden participar las comunidades en las decisiones de la zonificación?
- [44](#) ¿Las autoridades toman en cuenta la opinión pública?
- [45](#) La zonificación es importante para el desarrollo industrial y residencial
- [50](#) Resumen general
- [51](#) **Anexo A:** Cómo entender los límites máximos de altura en la ordenanza de zonificación
- [52](#) **Anexo B:** Fuentes
- [53](#) **Anexo C:** Glosario de términos de la zonificación y del uso del suelo

ABC DE LA ZONIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO



CÓMO FUNCIONA

¿Qué es el uso del suelo?

El uso del suelo es todo que vemos mientras recorremos la ciudad. Es la manera en que experimentamos los lugares donde vivimos, trabajamos y que visitamos. Ese edificio de apartamentos al lado, el parque cercano, la tienda de la esquina o la cafetería local favorita, ese terreno vacío o la gran tienda de cadena, el autolavado al frente... todos son ejemplos de diferentes usos del suelo.



¿Qué es la zonificación?

La zonificación nos determina qué se puede construir y dónde. Son las normas y reglamentos que establecen qué tipos de uso del suelo están permitidos en ubicaciones específicas. La zonificación define los límites del tamaño y la forma de un nuevo desarrollo, como qué tan alto puede ser un edificio, cuántas viviendas puede incluir y qué tan cerca puede estar de la calle (a esto se le llama 'retranqueo'). También determina otros aspectos del desarrollo, como la cantidad mínima de espacios de estacionamiento que se deben incluir.

Zonificación = uso del suelo + tamaño y forma + otras características del desarrollo



Para lograr todo esto, la zonificación asigna a cada terreno una categoría de la ciudad llamada "distrito de zonificación". Existen ocho distritos de zonificación, además de las zonas denominadas *desarrollos planificados*, cada una con sus propias normas y reglamentos.



CÓMO FUNCIONA

¿Cuáles son los elementos de la zonificación?

Cuando hablamos de zonificación, en realidad nos referimos a tres aspectos distintos: :

1 Ordenanza de zonificación

La **ordenanza de zonificación** (o código de zonificación) es una ley municipal que establece los distritos de zonificación y los requisitos para cada uno de ellos. Esta ordenanza, que forma parte del código municipal de Chicago, define los usos permitidos, las normas de tamaño y densidad, y otras características del desarrollo. También incluye muchas reglas para el proceso de zonificación, como quiénes son los responsables de tomar las decisiones y si es necesario o no llevar a cabo reuniones con los residentes de la comunidad. La ordenanza establece que el propósito de la zonificación incluye “promover la salud pública, la seguridad y el bienestar general”.



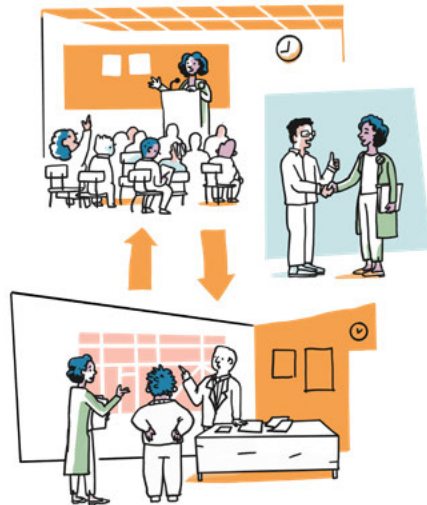
2 Mapa de zonificación

El **mapa de zonificación** (oficialmente titulado mapa de zonificación y uso del suelo) muestra cómo se distribuyen los distritos de zonificación en toda la ciudad. Es esta disposición espacial de los usos la que crea la sensación de un vecindario.



3 Proceso de zonificación

El **proceso de zonificación** (“procedimientos” en la ordenanza de zonificación) son las personas y los pasos a través de los cuales se toman las decisiones sobre la zonificación. Es la manera en que se proponen, se revisan y se deciden los cambios en el mapa y la ordenanza de zonificación. Esto incluye si se toma en cuenta la opinión de la comunidad en la toma de decisiones y de qué manera se incorpora. En Chicago, los miembros del Concejo Municipal (concejales) tienen gran parte de esta autoridad para tomar decisiones de zonificación, concedida por la ordenanza de zonificación, pero también están involucradas muchas otras personas y grupos.



¿Qué da forma a un vecindario?

La zonificación determina el tipo de vivienda en la que vive y en lo que la rodea. Puede marcar la diferencia entre vivir cerca de viviendas unifamiliares, apartamentos multifamiliares, un parque, una fábrica o lugares para ir de compras. La zonificación es una de las herramientas más directas que tienen las autoridades para influir en qué se construye, dónde se construye y, en última instancia, cómo se ven y se sienten los vecindarios. **Pero la zonificación no es lo único que determina el desarrollo de un vecindario.** La zonificación, junto con la planificación, la aplicación de normas y otras características del mercado, del lugar y de la comunidad, desempeñan un papel importante. Si una propiedad está zonificada para desarrollo comercial, por ejemplo, se permite que se instale una tienda de comestibles, pero eso no significa necesariamente que una tienda de comestibles se instalará. Estos son otros factores que dan forma a un vecindario:

Receta: Su vecindario

Sirve a: usted y a todos sus vecinos

Ingredientes

- | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| 1 parte | Normas y regulaciones de zonificación |
| 1 parte | Código de edificación y permisos de construcción |
| 1 parte | Licencia comercial (según sea necesario) |
| 1 parte | Cumplimiento |
| Al gusto | El mercado para el desarrollo: finanzas y otras condiciones económicas |
| Una pizca | Planificación a nivel vecinal y municipal |
| Un toque | Instituciones comunitarias |

Instrucciones

(según sea necesario, sin orden particular)

Mezcle las normas y **las decisiones de zonificación** que determinan los usos del suelo permitidos, la densidad y las características del desarrollo.

Mezcle el **código de edificación y los permisos de construcción**: estos establecen los requisitos y los procedimientos para aprobar los planes de nuevas construcciones o remodelaciones, incluidas las regulaciones de seguridad y de sostenibilidad.

Agregue una solicitud de **licencia comercial** para abrir y operar negocios locales.

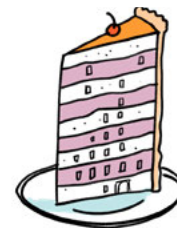
Añade el **cumplimiento** para asegurar que todas estas normas y regulaciones se cumplan efectivamente.

Mezcle con el **mercado para el desarrollo**: ¿Cuánto financiamiento hay disponible? ¿Dónde hay demanda (y qué zonas se perciben como de alta o baja demanda)? El legado de discriminación y desinversión en Chicago hace que estas preguntas estén estrechamente ligadas a la segregación en la ciudad.

Combine la **planificación a nivel vecinal y municipal** con **instituciones comunitarias** como iglesias, organizaciones comunitarias y escuelas, que juntas construyen y mantienen conexiones entre los miembros de la comunidad.

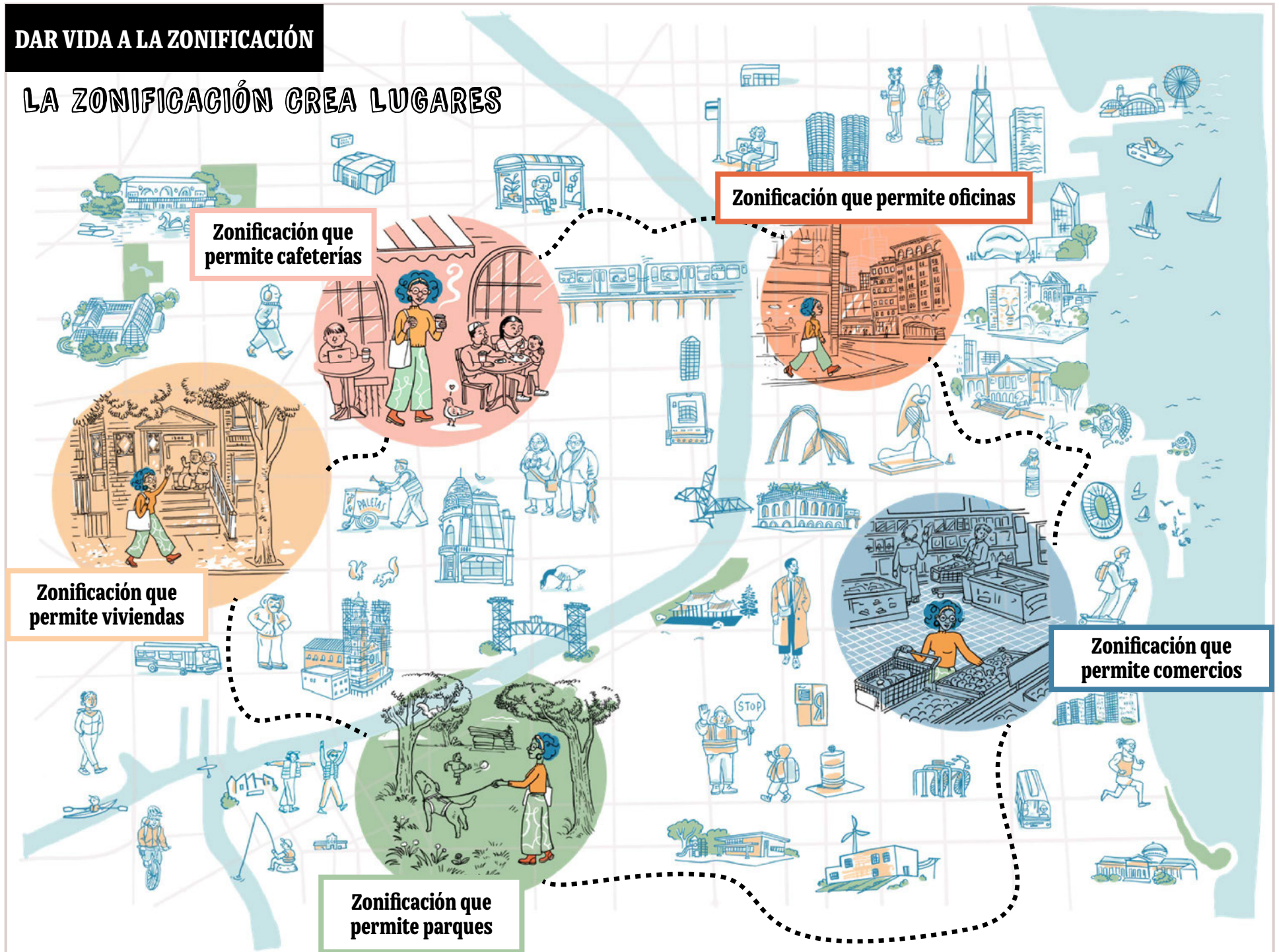
Prepare con partes iguales de información y de planificación.

Hornee hasta que esté listo.



DAR VIDA A LA ZONIFICACIÓN

LA ZONIFICACIÓN CREA LUGARES



CÓMO FUNCIONA

Cómo visualizar los distritos de zonificación

En Chicago, existen ocho distritos de zonificación, además de zonas llamadas *desarrollos planificados*. Los cinco distritos principales de zonificación son residencial, empresarial, comercial, centro de la ciudad y manufactura, además de tres distritos de zonificación para usos especiales, que son parques y espacios abiertos, transporte y distritos de manufactura planificada* (Planned Manufacturing District, PMD). En esta sección se ilustran los cinco distritos principales, además de parques y espacios abiertos y desarrollos planificados. Estos distritos se definen por el tipo general de uso del suelo previsto.

Empresarial (Business, B):

permite usos de comercio minorista y de servicios (como cafeterías y tintorerías), algunos usos públicos y cívicos, y algunos usos residenciales.

Parques y espacios abiertos (Parks & Open Space, POS):

preserva, protege y mejora los terrenos destinados a espacios abiertos públicos, parques y playas públicas; también incluye los cementerios.

Residencial (Residential, R):

permite usos residenciales (viviendas), así como algunos usos públicos y cívicos (como bibliotecas, estaciones de bomberos y escuelas).

Desarrollos planificados (Planned Development, PD):

(consulte la página 40) Una designación de zonificación para determinados desarrollos que cumplen con los umbrales para ser considerados propuestas importantes, lo que permite la flexibilidad en el uso del suelo, el volumen y las normas de desarrollo.

Centro de la ciudad (Downtown, D):

se utiliza solo en la zona designada como “centro de la ciudad”; permite una variedad de usos con alta densidad, incluidos usos públicos, cívicos, comerciales y residenciales.

Comercial (Commercial, C):

permite usos de comercio minorista y de servicios, y usos comerciales más intensivos que suelen ser más grandes y estar orientados a usuarios en automóviles (como bancos y autolavados), con algunos usos residenciales, públicos y cívicos, además de manufactura permitida en algunos distritos.

Manufactura (Manufacturing, M):

permite usos de manufactura, almacenamiento, comercio al por mayor e industriales (como fábricas, mayoristas de comestibles e instalaciones de eliminación de residuos).

*Los PMD es una clasificación de zonificación que generalmente se aplica a los distritos de manufactura que forman parte de corredores industriales específicos. Estos no permiten usos residenciales.

** Transporte, que no se representa en esta sección, constituye un pequeño porcentaje del total de la zonificación y solo permite usos relacionados con carreteras, ferrocarriles, autobuses, senderos peatonales y ciclovías, así como servicios públicos menores.

CÓMO FUNCIONA

Una guía básica de los principales distritos de zonificación

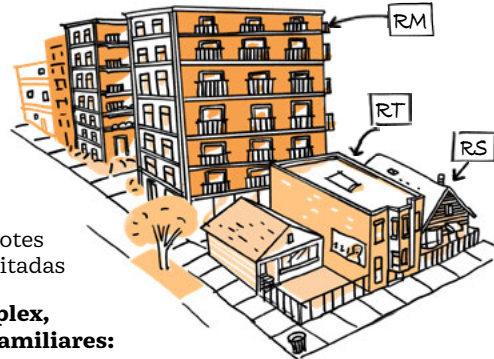
Dentro de cada distrito de zonificación principal, existe un nivel adicional de especificidad que corresponde a diferentes niveles de volumen, densidad e intensidad de uso. Estas designaciones de distritos de zonificación influyen en cómo experimentamos un lugar al permitir diferentes tipos, tamaños de edificios e intensidades de usos del suelo. (Para obtener más información sobre densidad, consulte la página 14).

Residencial

RS Residencial unifamiliar: viviendas independientes en lotes individuales y viviendas dúplex limitadas

RT Residencial de viviendas dúplex, viviendas adosadas y multifamiliares: edificios de baja densidad con viviendas adosadas o multifamiliares

RM Residencial multifamiliares: edificios de densidad moderada a alta para viviendas multifamiliares



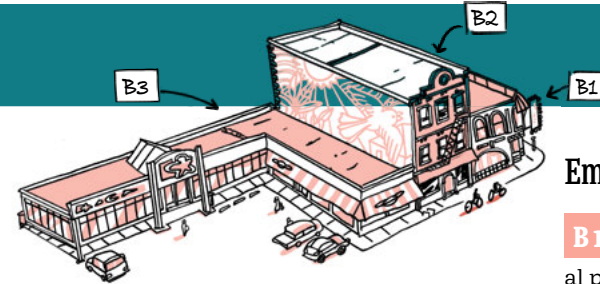
Centro de la ciudad

DC Núcleo del centro de la ciudad: permite una combinación amplia de usos de oficinas, de operaciones comerciales, servicios públicos, recreación y de entretenimiento, junto con usos mixtos y residenciales

DX Uso mixto del centro de la ciudad: permite oficinas, operaciones comerciales, públicas, institucionales y residenciales con usos mixtos verticales que incluyen plantas bajas activas

DR Residencial en el centro de la ciudad: permite usos residenciales y operaciones comerciales a pequeña escala en los pisos inferiores, con viviendas en los pisos superiores

DS Servicio en el centro de la ciudad: permite una mezcla de oficinas a pequeña escala, servicios de operaciones comerciales, usos públicos, servicios de transporte y comunicación, y usos industriales



Comercial

C1 Operación comercial en el vecindario: similar a B3, más usos intensivos orientados a automóviles

C2 Operación comercial relacionada con vehículos automotores: negocios u operaciones comerciales de alta intensidad que permiten prácticamente cualquier tipo de negocio, servicio o uso comercial

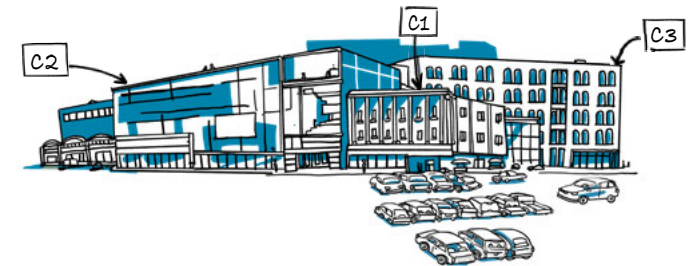
C3 Operación comercial, manufactura y empleo: usos comerciales intensivos que funcionan como zona de transición para los distritos de manufactura; no permite usos residenciales

Empresarial

B1 Comercio en el vecindario: usos de pequeños comercios al por menor y servicios orientados al peatón; se permite viviendas en los pisos superiores

B2 Uso mixto del vecindario: igual que B1, pero también permite viviendas en la planta baja

B3 Comercio en la comunidad: centros comerciales y edificios más grandes orientados a automóviles



Manufactura

M1 Manufactura limitada y parque empresarial: manufactura de bajo impacto, comercio al por mayor, almacenamiento y distribución dentro de edificios cerrados

M2 Industria ligera: manufactura, comercio al por mayor, almacenamiento y distribución de impacto moderado, incluidas actividades de almacenamiento y trabajo fuera de edificios cerrados; actividades más intensivas en el uso del suelo

M3 Industria pesada: manufactura y usos industriales de alto impacto, incluidos actividades extractivas y manejo de residuos





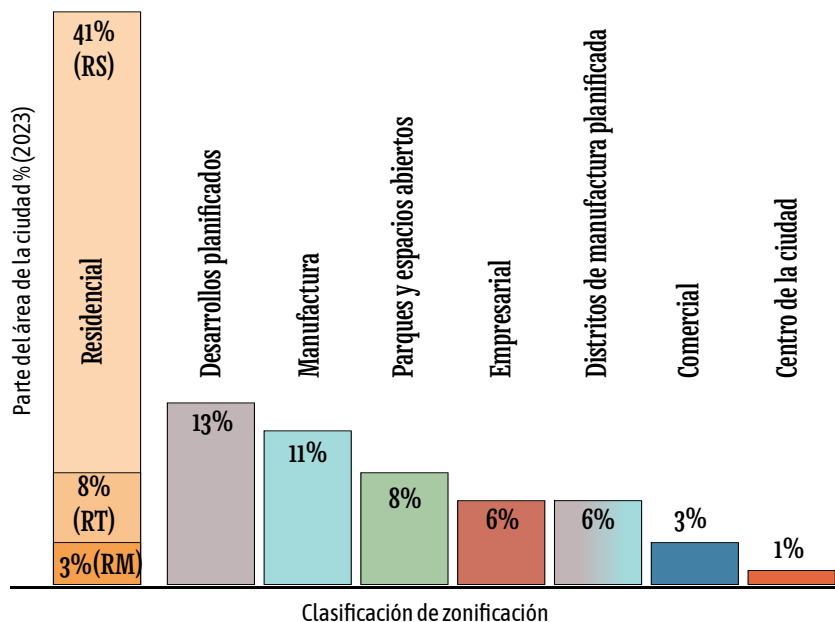
RINCÓN DE LOS DATOS

¿Qué tan comunes son los diferentes distritos de zonificación?

Más de la mitad del área total del suelo en Chicago está zonificado para uso residencial. El tipo de zonificación residencial más común por superficie es RS (Residencial unifamiliar) de baja densidad, que representa el 41 % del suelo zonificado en la ciudad. Los tipos de zonificación residencial que permiten viviendas multifamiliares son menos comunes: RT (Residencial de viviendas dúplex, viviendas adosadas y multifamiliares) representa el 8 % del suelo de la ciudad, y RM (Residencial multifamiliar), solo el 3 %.

Los tipos de zonificación más comunes que siguen son las zonas industriales (una sexta parte de la ciudad) y las zonas de desarrollo planificado (PD) (una décima parte de la ciudad). Las zonas de manufactura junto con los distritos de manufactura planificada comprenden el 17 % del suelo zonificado, mientras que los PD abarcan el 13 %. Para obtener más información sobre los PD, consulte la página 40.

Los distritos de zonificación específicamente destinados a actividades empresariales, los distritos empresariales y comerciales, son relativamente poco comunes, y abarcan el 6 % y el 3 % del suelo de la ciudad, respectivamente. Entre 2003 y 2023, la cantidad de suelo zonificado específicamente para actividades empresariales disminuyó, mientras que el suelo incluido dentro de un PD aumentó.



Nota: Los porcentajes reflejan el mapa de zonificación de 2023. El área que forma parte de un desarrollo planificado se incluye en la categoría de desarrollos planificados, no en la categoría del distrito de zonificación subyacente.



RINCÓN PRÁCTICO

Cómo leer el mapa de zonificación y encontrar su distrito

¿Tiene curiosidad por entender cómo leer un mapa de zonificación? Aquí le explicamos lo que debe saber.

En el mapa verá colores que indican en qué distrito de zonificación se encuentra una propiedad. Los diferentes colores representan visualmente los distintos distritos: el amarillo para residencial, el rojo para empresarial, etc. El mapa también tiene etiquetas para cada distrito, como RS1, que indica el tipo de distrito y su nivel correspondiente de densidad e intensidad. Al observar el mapa, puede ver no solo en qué distrito vive, sino también qué distritos están unos al lado de otros.



Encuentre el mapa de zonificación de Chicago

El mapa de zonificación de la ciudad de Chicago está disponible [en el sitio web de la ciudad](#).

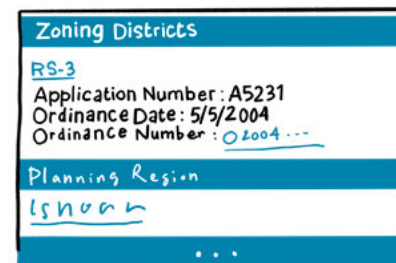
Para obtener más información sobre su ubicación, ingrese su dirección en la esquina superior izquierda del sitio web.

Search by Address or Pin#



Encuentre su distrito de zonificación

Para encontrar su distrito de zonificación, haga clic sobre su dirección específica en el mapa. Aparecerá un recuadro con el nombre del distrito de zonificación y detalles adicionales sobre la ubicación como el distrito, la zona comunitaria y la región de planificación.



Conozca los requisitos de su distrito de zonificación

Para saber qué está permitido en su distrito de zonificación, puede consultar la [ordenanza de zonificación](#), donde encontrará los usos del suelo autorizados, restricciones y regulaciones específicas.

Ahora puede aprender más sobre su vecindario.
¡Feliz búsqueda!





CÓMO FUNCIONA

¿Qué son el volumen y la densidad en la zonificación?

Una clasificación típica de zonificación no residencial, por ejemplo, “B1-2”, incluye dos componentes: la abreviación del distrito de zonificación (B1) más un número (2), que representa **el volumen**, es decir, el tamaño y la forma del edificio. A mayor volumen, más grande puede ser la edificación en ese distrito de zonificación. Un edificio más grande puede implicar un edificio más denso. La **densidad** hace referencia a qué tan compactamente se agrupan elementos como viviendas o locales comerciales en un espacio. Por ejemplo, una propiedad con zonificación B1-3 permite más volumen y, por ende, más densidad que una propiedad zonificada B1-2.

Los distritos residenciales no indican el volumen mediante un guion, como ocurre en otros distritos. En cambio, el volumen y la densidad máximos están determinados por el número dentro del nombre del distrito de zonificación. Por ejemplo, “RS3” permite mayor volumen y densidad que “RS2”.



En la zonificación, los límites de volumen se suelen establecer mediante una medida llamada **índice de superficie construida (Floor Area Ratio, FAR)**. El FAR es un número que indica la superficie máxima total del piso que puede tener un edificio en relación con el tamaño del terreno en el que se encuentra. Un edificio propuesto se puede distribuir en menos pisos que ocupan una mayor superficie del suelo, o bien concentrarse en más pisos que ocupan una menor superficie.

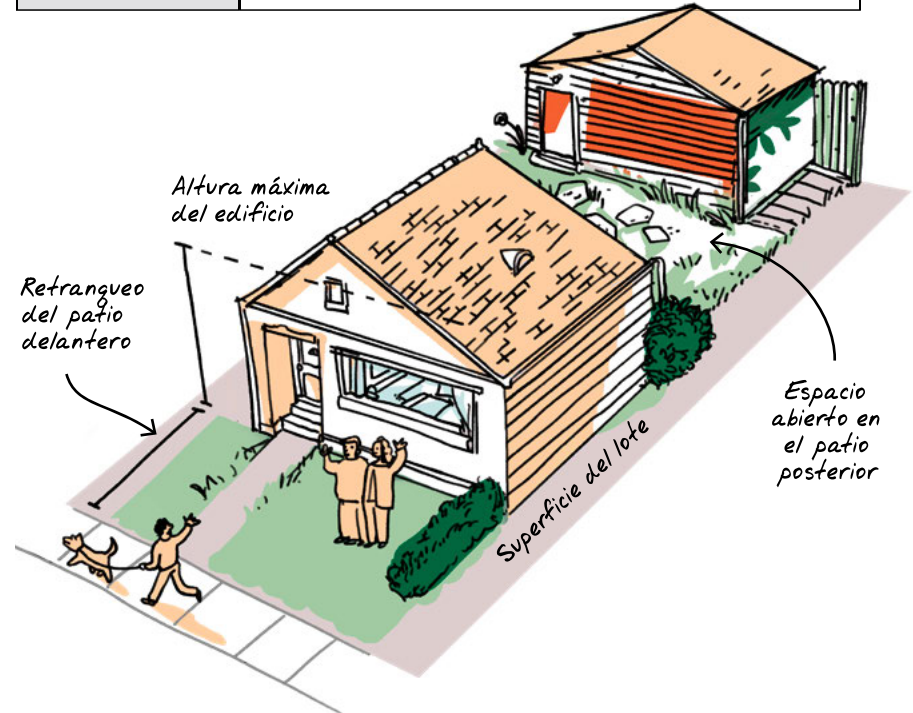
Un FAR de 2.0 en un lote de 5,000 pies cuadrados equivale a una superficie total construible de 10,000 pies cuadrados.

Esto permite, por ejemplo, un edificio de 2 pisos con 5,000 pies cuadrados por piso, o uno de 4 pisos con 2,500 pies cuadrados por piso o cualquier otra combinación de pisos y superficie construida que no exceda los 10,000 pies cuadrados (siempre que también cumpla con los límites de altura establecidos en el código de zonificación).



Normas del código de zonificación relacionadas con el volumen y la densidad

REQUISITO	QUÉ ES
Índice de superficie construida	La superficie total máxima de construcción permitida, en relación con el tamaño del lote en el que se encuentra
Superficie del lote por vivienda	La cantidad de terreno necesario para cada vivienda en la propiedad
Superficie mínima del lote	El tamaño mínimo que debe tener un lote para poder construir en él.
Altura máxima del edificio	La altura máxima que puede tener un edificio ➔ Para obtener más información sobre los límites de altura, consulte la página 51.
Retranqueo frontal, lateral y posterior	La distancia mínima entre el edificio y los bordes de una propiedad
Espacio abierto en el patio posterior	La superficie del lote que se debe mantener como espacio abierto en la parte posterior del patio
Espacio abierto en el lugar	La cantidad de espacio abierto al aire libre que deben proporcionar los edificios de apartamentos grandes para uso de los residentes



CÓMO FUNCIONA

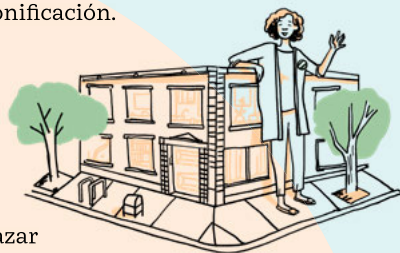
Las personas clave en la zonificación

En Chicago, los grupos a continuación suelen participar en la toma de decisiones relacionadas con la zonificación. Algunos de estos grupos son órganos formales de decisión (Decision-Makers, **DM**) o revisores (Reviewers, **R**), según lo establece la ordenanza de zonificación. Consulte las páginas 34 a 38 para obtener más información sobre quién revisa y quién toma decisiones en materia de zonificación.

Funcionarios electos

Su concejal

Su concejal es el funcionario electo que representa su distrito y es responsable de la elaboración de políticas para toda la ciudad. Su concejal recomienda aprobar o rechazar cualquier cambio en el mapa de zonificación dentro de su distrito. Por tradición, el comité de zonificación y el resto del Concejo Municipal casi siempre siguen su recomendación. Esto se conoce como prerrogativa del concejal. Además, cada concejal establece su propio proceso comunitario para los cambios de zonificación y con frecuencia hace recomendaciones sobre las decisiones tomadas por la Junta de Apelaciones de Zonificación (Zoning Board of Appeals, ZBA). En la práctica, su concejal tiene la mayor autoridad sobre los cambios de zonificación en su distrito.



El Concejo Municipal en pleno **DM** y su comité de zonificación **R**

El Concejo Municipal está compuesto por los 50 concejales de la ciudad. Dentro del Concejo Municipal, el comité de zonificación (llamado Comité de Zonificación, Patrimonio y Normas de Construcción) está conformado por un grupo selecto de concejales —se encarga de revisar las propuestas relacionadas con la zonificación y emitir recomendaciones al pleno del Concejo Municipal. El Concejo Municipal tiene la autoridad de proponer y aprobar cambios tanto en el reglamento de zonificación como en el mapa de zonificación. También aprueba los desarrollos planificados y los distritos de manufactura planificada.



El alcalde

La autoridad del alcalde en materia de zonificación incluye presentar propuestas al Concejo Municipal, designar a los miembros de la Junta de Apelaciones de Zonificación y de la Comisión de Planificación, y supervisar la aplicación de las leyes de zonificación a través del Administrador de Zonificación. Además, el alcalde designa a los comisionados de los departamentos municipales y define la agenda de las prioridades de desarrollo y políticas clave durante su mandato, lo cual puede tener un impacto significativo en las decisiones de zonificación.



Otras dependencias del gobierno municipal

Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) y la oficina del administrador de zonificación **DM**

El Departamento de Planificación y Desarrollo (Department of Planning and Development, DPD) es la agencia municipal que guía las propuestas de desarrollo a lo largo del proceso de revisión. Dentro del DPD se encuentra la Oficina de Zonificación, que incluye al administrador de zonificación que es el responsable de hacer cumplir las normas de zonificación en nombre de la ciudad. Esto incluye certificar que los desarrollos propuestos cumplan con las exigencias establecidos por la ordenanza. El DPD también puede aprobar cambios

menores relacionados con la zonificación que se enmarcan en la revisión del plan del terreno y ajustes administrativos.



Junta de Apelaciones de Zonificación (ZBA) **DM**

The ZBA is a five-member board appointed by the mayor with the consent of City Council, tasked with approving or denying certain types of proposed zoning changes (variations and special uses, plus appeals of decisions made by the Zoning Administrator).

Comisión de Planificación de Chicago **R**

Es una junta designada por el alcalde con la aprobación del Concejo Municipal, y es responsable de revisar ciertos tipos de planes, de exigencias de ordenanzas y de proyectos grandes o de alto perfil, como los Desarrollos Planificados. Esta comisión emite recomendaciones para su adopción y aprobación por parte de la ciudad.

EXTRA: La Comisión de Patrimonios de Chicago está conformada por nueve miembros designados por el alcalde. Este grupo decide qué zonas se designan como monumentos históricos. Aunque opera de forma independiente a la zonificación, la designación como patrimonio es otro mecanismo mediante el cual la ciudad puede influir en el uso del suelo y el desarrollo.

Fuera del gobierno municipal

Residentes y grupos comunitarios

Los miembros de la comunidad pueden participar en las decisiones de zonificación, por ejemplo, al asistir a reuniones y al aportar comentarios en sesiones convocadas por los concejales, la Comisión de Planificación, la ZBA, el Concejo Municipal y el DPD. Para obtener más información sobre cómo se considera la opinión pública en la zonificación, consulte la página 44.



Consejos asesores de zonificación por distrito

Son grupos organizados por algunos concejales para que los residentes puedan opinar sobre decisiones de zonificación dentro de sus distritos.



LA ZONIFICACIÓN Y LA EQUIDAD

Historia de la zonificación y la (in)equidad en Chicago:

¿CÓMO LLEGAMOS HASTA AQUÍ?



En esencia, la zonificación es una forma de separar. Hace más de cien años, Chicago crecía rápidamente y se volvía cada vez más diversa y compleja. Entre 1900 y 1920, la población de la ciudad aumentó en aproximadamente un millón de personas.

A medida que los residentes y los distintos usos del suelo comenzaron a ubicarse cada vez más cerca unos de otros, surgieron conflictos. La zonificación surgió a principios del siglo XX, en Chicago y en todo el país, como una forma de separar tanto los usos del suelo como a las personas.



Los defensores de la primera zonificación buscaban solucionar problemas reales. En Chicago, muchas personas no querían vivir junto a establos, fábricas, mataderos y otros usos que representaban una amenaza para la salud y la seguridad pública. La regulación de desafíos como los olores, el ruido y la contaminación a través de la zonificación se consideró una forma de proteger el bienestar colectivo. El movimiento urbanístico conocido como City Beautiful buscaba crear ciudades más bellas y ordenadas, con la creencia de que el entorno físico influía en el comportamiento moral y virtuoso de las personas.

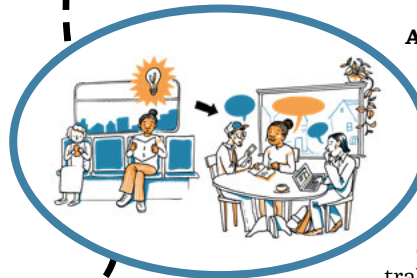
Sin embargo, el surgimiento de la zonificación también promovió la segregación y la discriminación, al favorecer los intereses de los propietarios blancos con privilegios. El desarrollo de la zonificación estuvo moldeado por quienes ocupaban el poder, casi exclusivamente hombres blancos con recursos, que buscaban proteger el valor de sus propiedades al impedir que personas de color, inmigrantes y personas de bajos ingresos pudieran vivir en sus vecindarios.



Aunque técnicamente las leyes de zonificación modernas son “neutrales en cuanto a la raza”, el registro histórico y una gran cantidad de investigaciones demuestran que, en la práctica, no lo son. En ciudades como Baltimore, las primeras zonificaciones fueron abiertamente segregacionistas, ya que indicaban cuadra por cuadra dónde podían vivir las personas negras y los excluía de los vecindarios para blancos. En Chicago, la zonificación se ha utilizado reiteradamente para ubicar industrias contaminantes en zonas donde viven personas de color, inmigrantes y residentes de bajos ingresos, mientras que en otras zonas solo se permite la construcción de viviendas unifamiliares, que suelen ser más costosas que la vivienda de mayor densidad. Tres años después de que entrara en vigor la primera ordenanza de zonificación de Chicago, en 1923, la Corte Suprema ratificó la constitucionalidad de la zonificación al utilizar un lenguaje con connotaciones raciales, calificando a los edificios de apartamentos como “parásitos”.



La zonificación, combinada con muchas otras políticas y prácticas, contribuyó a formar al Chicago segregado y selectivamente desinvertido que conocemos hoy. Los pactos restrictivos estipulaban que determinadas viviendas solo las podían comprar o alquilar personas blancas. El redlining — políticas federales racistas relacionadas con la concesión de hipotecas —, y las ventas predatorias por contrato restringieron aún más la capacidad de los residentes predominantemente negros, así como otras comunidades de color como los latinos en Chicago, para ser propietarios de vivienda en determinadas partes de la ciudad. Esto afectó directamente su posibilidad de generar riqueza, elegir donde vivir y acceder a las oportunidades y a los recursos.



Aunque el sistema actual no es perfecto, el futuro de la zonificación en Chicago es algo que podemos reimaginar colectivamente como ciudad. El Metropolitan Planning Council (MPC) desarrolló este folleto para que más personas puedan comprender qué es la zonificación y participar activamente en lo que ocurre en sus vecindarios. La esperanza es que este material inspire el trabajo de los residentes, las organizaciones comunitarias y cívicas, y las personas en el gobierno que están abogando por cambios para transformar el sistema y enfrentar las inequidades que se han construido desde sus inicios.

CRONOLOGÍA DE LA ZONIFICACIÓN Y DE LA EQUIDAD: antes de la zonificación

Los propietarios de viviendas utilizaron una variedad de estrategias para controlar a quién y qué se permitía en sus vecindarios, lo que sentó las bases para la primera ordenanza de zonificación de Chicago.



Nacional

Finales
del siglo
XIX

Chicago



Finales del siglo XIX
Demandas por molestias públicas y privadas: las demandas contra propietarios por parte de otros ciudadanos y gobiernos locales fueron una forma temprana de resolver conflictos por usos del suelo considerados molestos que generaban malos

olores o ruidos.

Finales del siglo XIX

Leyes de consentimiento por fachada: las leyes fragmentadas permitían a los propietarios de viviendas en una cuadra aprobar o rechazar ciertos usos "indeseables", como establos.

Principios
del siglo
XX



La población negra de Chicago se multiplicó más de seis veces entre los años 1910 y 1940, al pasar de unas 44,000 personas a aproximadamente 280,000.



Durante cientos de años antes de la llegada de los primeros antecedentes de la zonificación, ya se tomaban decisiones sobre el uso del suelo en la región. Chicago es territorio ancestral de varias naciones indígenas, incluidas las Potawatomi, las Ojibwe y las Odawa, que fueron forzosamente desplazadas de sus tierras a mediados del siglo XIX.

1910 Primera ordenanza de zonificación en EE. UU. basada en la raza: En Baltimore se aprobó una ordenanza explícitamente racial que prohibía a las personas negras vivir en vecindarios para blancos. La Corte Suprema anuló esta práctica en 1917.

1910 Comienza la Gran Migración: millones de afroamericanos se trasladaron del sur hacia el norte, el medio oeste y el oeste del país, en un movimiento que se extendió hasta aproximadamente 1970.

1916 Primera ley de zonificación integral a nivel municipal:

Nueva York aprobó la primera ley de zonificación a nivel de toda la ciudad, con el objetivo de excluir ciertos usos no deseados y, de forma indirecta, a ciertas personas de algunos vecindarios. Ese mismo año, Berkeley en California, se convirtió en la primera ciudad en zonificar las viviendas unifamiliares.



Entre 1910 y 1940 Uso de convenios restrictivos raciales: Los acuerdos entre propietarios, incluidos en las escrituras de compraventa, prohibían que las personas de color compraran o vivieran en ciertos vecindarios para blancos.

1922 El gobierno federal impulsa la zonificación local:

una ley modelo para los estados, la Ley de Habilitación de Zonificación Estándar, fomentó la creación de ordenanzas locales de zonificación, lo que marcó el inicio de la implementación de la zonificación en casi todas las ciudades del país.

1916

1919

1922

1923

Chicago fue sede de la Asociación Nacional de Juntas de Bienes Raíces, la cual promovía el uso de un modelo de convenio, lo que facilitó la expansión de esta práctica. Estos convenios alcanzaron su punto máximo en la Chicago entre finales de 1920 hasta 1940, según algunas estimaciones, se aplicaban a por lo menos una cuarta parte de todas las propiedades residenciales en el South Side.

1919 Ley estatal permite la zonificación parcial: la Ley Glackin autorizó a los municipios de Illinois a desarrollar ordenanzas de zonificación para vecindarios específicos, siempre que el 40 % de los propietarios de la zona apoyaran el plan. Fue derogada en 1921, lo que abrió el camino a la primera ordenanza de zonificación de Chicago.

1923 Llega la zonificación a Chicago: El Concejo Municipal aprueba la primera ordenanza de zonificación de la ciudad.



HACERLO REALIDAD: la creación de la primera ordenanza de zonificación de Chicago

CÓMO OCURRIÓ

La comisión trabajó estrechamente con los propietarios de las empresas y con la Junta de Bienes Raíces de Chicago, un grupo del sector inmobiliario que anteriormente había promovido una ordenanza de zonificación explícitamente racial, y durante 18 meses, desarrollaron su propuesta, al enviar agentes por toda la ciudad para recopilar información sobre los usos del suelo.

Una Comisión de Zonificación, compuesta por ocho concejales, seis representantes gubernamentales adicionales y ocho ciudadanos particulares, recibió el encargo de diseñar la zonificación de la ciudad.

1923



Los grupos liderados por personas blancas se organizaron con éxito para bloquear enmiendas que habrían permitido la construcción de viviendas multifamiliares accesibles para residentes negros. Aunque esta nueva ley de zonificación se promocionó como una "ordenanza popular", la mayoría de los miembros de la comisión eran hombres blancos, aunque se incluyó a Charles S. Duke, un reconocido promotor inmobiliario afroamericano.

LOS RESULTADOS



La ordenanza de zonificación final estableció cuatro tipos de distritos de uso: "residencial", "apartamentos", "manufactura" y "comercial".

También creó cinco distritos de volumen. El Concejo Municipal aprobó la ordenanza y posteriormente la enmendó para crear la Junta de Apelaciones de Zonificación, que permite a los propietarios solicitar cambios a la zonificación. Las investigaciones basadas en datos demográficos y de uso del suelo, tanto previos como posteriores a la implementación de esta primera ordenanza de zonificación, indican que la raza y la condición de inmigrante fueron factores determinantes en la forma en que se trazaron los mapas iniciales de zonificación, al concentrar las zonas de mayor densidad e industrias en comunidades negras e inmigrantes.

Así, la discriminación racial quedó incorporada en la zonificación de Chicago desde sus orígenes.

CRONOLOGÍA DE LA ZONIFICACIÓN Y DE LA EQUIDAD: la zonificación toma forma

Los marcos jurídicos que sustentan la zonificación se consolidaron, mientras que las políticas urbanas discriminatorias y las prácticas del mercado inmobiliario moldearon a Chicago.

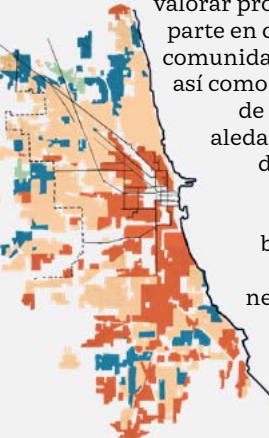
1926 La Corte Suprema respalda la zonificación excluyente: una empresa inmobiliaria demandó al gobierno local de Euclid, Ohio, al alegar que la zonificación, que separaba las zonas de viviendas unifamiliares de los apartamentos, limitaba la libertad y el derecho a la propiedad. La Corte Suprema falló a favor del pueblo: toda zonificación relacionada con el “bienestar público” era un uso constitucional del poder policial local.

“...el edificio de apartamentos es un simple parásito, construido para aprovechar los espacios abiertos y los alrededores atractivos creados por el carácter residencial del distrito”.

– Fallo en el caso Euclid



En los años 1930 Surge el redlining: las nuevas agencias federales creadas para refinanciar y asegurar hipotecas, la Corporación de Préstamos para Propietarios de Vivienda (Home Owners' Loan Corporation, HOLC) y la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA), establecieron un sistema de codificación por colores para valorar propiedades, basado en parte en criterios raciales. Las comunidades negras y latinas, así como algunos vecindarios de inmigrantes y zonas aledañas, fueron víctimas de la “discriminación en servicios financieros”: los bancos y las agencias gubernamentales se negaban a invertir allí, al negar préstamos y seguros a posibles compradores.



1930

Nacional

1926

Chicago

“Este es un distrito antiguo que se podría decir que está en declive, en gran parte debido a la amenaza de invasión de personas de color desde el norte...”

– Descripción de la HOLC sobre la zona de Greater Grand Crossing, 1939

Entre 1930 y 1960 La demolición de barrios marginales y la “renovación urbana” desplazan comunidades: la demolición de vecindarios considerados “barrios marginales”, a menudo habitados por personas negras, latinas e inmigrantes, abrió paso a nuevos desarrollos y autopistas.

Desde finales de la década de 1930 y hasta la década de 1960, los fondos federales fueron destinados a estos proyectos de “renovación urbana”.



1942

1950

1942 Cambios en la zonificación durante la Segunda Guerra Mundial: se modificó la zonificación para reservar más terrenos a la industria pesada, en respuesta a las necesidades de producción de la guerra. También se añadieron requisitos de estacionamiento fuera de la vía pública al reglamento.

En 1942, la ordenanza de zonificación de Chicago tenía solo ocho páginas. (¡Nuestra ordenanza actual tiene cientos de páginas!)



En la década de 1950 Venta de propiedades mediante contratos: los especuladores vendían viviendas a residentes negros mediante contratos en lugar de hipotecas tradicionales. Estos contratos exigían pagos iniciales altos y tasas de interés infladas; no generaban patrimonio con el tiempo y no ofrecían protección contra desalojos.

Entre el 75 % y el 95 % de las viviendas vendidas a familias negras en Chicago durante las décadas de 1950 y 1960 se vendieron mediante estos contratos, con un sobreprecio que un estudio estimó en un 84 %.

En Chinatown, las nuevas autopistas dividieron el vecindario en los años 60, al destruir viviendas, empresas y parques.

La renovación urbana desplazó a los residentes puertorriqueños del Near North Side hacia Lincoln Park, donde más tarde se organizaron para luchar contra la gentrificación.

Los desarrollos de vivienda pública como Jane Addams Homes (1938) e Ida B. Wells Homes (1941) implicaron la demolición masiva de vecindarios. Posteriormente, los nuevos desarrollos de viviendas y las nuevas autopistas desplazaron a muchas personas en nombre de la “renovación urbana”.



CRONOLOGÍA DE LA ZONIFICACIÓN Y DE LA EQUITAD: la zonificación moderna

Los cambios en la ordenanza de zonificación de Chicago la hicieron cada vez más compleja y concedieron un mayor poder al gobierno municipal para regular el uso del suelo y el desarrollo urbano.



Entre los años 1970 y 1980 Surgimiento de los movimientos de “planificación equitativa”, ambiental y de preservación histórica: tras el movimiento por los derechos civiles de los años 60, y con una creciente conciencia sobre los problemas medioambientales a nivel nacional, hubo un impulso público para que las decisiones sobre desarrollo quedaran en manos de vecindarios y comunidades. También se impulsó la conservación de zonas mediante su designación como patrimonios.

1973

1973 Regulación del desarrollo en la costa del lago: la Ordenanza de Protección de la Costa del Lago concedió a la ciudad mayor control sobre el desarrollo en esa zona.

Como reacción al desarrollo denso a lo largo del lago, las organizaciones comunitarias y los residentes de Lakeview y Lincoln Park presionaron a los concejales para que redujeran la zonificación de sus vecindarios en los años 70, lo cual limitó su asequibilidad en décadas posteriores. Durante los años 90, muchas zonas dentro de varios distritos fueron objeto de reducción de densidad o designadas como “monumentos” por decisión de los concejales, lo que limitó aún más la densidad.



1987 Investigación sobre corrupción en la zonificación: el Sun-Times examinó más de 400 cambios de zonificación y encontró “un patrón de contribuciones de campaña hacia los concejales que tenían poder de veto sobre dichos cambios”.



Desde el año 2010 hasta hoy Crisis nacional de asequibilidad de la vivienda: tras la crisis de las hipotecas de alto riesgo y la Gran Recesión, se construyeron menos viviendas en todo el país. Esto contribuyó a una escasez generalizada de viviendas asequibles y al aumento de los alquileres, una tendencia que se intensificó aún más en los años 2020, ya que impulsó el desplazamiento y la gentrificación.



Los movimientos a favor de la densidad ganan fuerza: cada vez más urbanistas, responsables de políticas públicas y ciudadanos han abogado por permitir una densidad mayor como respuesta a la crisis de asequibilidad, por medio de movimientos como “Sí en mi patio” (Yes in My Backyard, YIMBY) y el desarrollo equitativo orientado al transporte (Equitable Transit-Oriented Development, ETOD).

¡Usted puede participar en el futuro de la zonificación! Para obtener más información, consulte la página 42.

2021



2021 La Ciudad refuerza la regulación sobre los emisores contaminantes: La Ordenanza de Calidad del Aire exige que los desarrollos que puedan contaminar pasen por niveles adicionales de revisión municipal y participación pública.

2022



2022 El cambio de política fomenta la densidad cerca del transporte: la Ordenanza de Comunidades Conectadas impulsó el desarrollo en zonas con acceso al transporte público, al permitir edificios más altos y densos, con menos estacionamientos. (Para obtener más información, consulte la página 39).

Principios del siglo XXI

El alza en los precios de la vivienda, junto con la crisis de las hipotecas de alto riesgo, provocó una pérdida de población, ya que muchas personas se mudaron fuera de Chicago, lo que redujo la población negra de la ciudad.

Entre los años 1990 y 2000 Reacción contra el desarrollo impulsa más distritos especiales: a raíz del auge de los desarrollos en los años 90, la Ciudad comenzó a implementar nuevos Distritos Especiales, muchos con el objetivo de controlar la densidad y preservar el “carácter de los vecindarios”.

La última vez que se revisó integralmente la ordenanza de zonificación fue en 2004.

Nacional
Finales del siglo XX

Chicago

1957 Ante la expectativa de crecimiento, la ciudad reescribe su ordenanza de zonificación y crea los desarrollos planificados: la zonificación se comenzó a parecer a la que conocemos hoy, con distritos en el centro de la ciudad, incentivos por densidad y desarrollos planificados. Con la mirada puesta en el crecimiento poblacional, y en respuesta a la presión de los promotores inmobiliarios, la zonificación fomentó el desarrollo de alta densidad.



RINCÓN DE LOS DATOS

Residencial

Desarrollos Planificados

Parques y espacios abiertos

Manufactura

Empresarial

Comercial

Centro de la ciudad

¿Qué tipos de distritos de zonificación experimentan hoy los distintos habitantes de Chicago?

- Residencial unifamiliar
- Residencial de viviendas dúplex, viviendas adosadas y multifamiliares
- Residencial multifamiliares

Habitantes latinos

Los habitantes negros y latinos de Chicago tienen más probabilidades de vivir en vecindarios donde el uso del suelo está zonificado para uso de manufactura.

Habitantes afroamericanos

Habitantes blancos

Una mayor proporción del suelo está destinada a Desarrollos Planificados en vecindarios con una mayor presencia de personas blancas y asiáticas de Chicago.

Habitantes asiáticos

Las personas blancas y asiáticas de Chicago también tienen más probabilidades de vivir en vecindarios donde hay terrenos zonificados como parques y espacios abiertos...

...así como terrenos zonificados como la zona del centro de la ciudad.

Nota: Para este análisis, el MPC definió los distritos censales con la mayor población por grupo demográfico como el **quinto superior de los distritos censales según la población total de un grupo demográfico determinado**. Los cálculos se basan en los distritos de zonificación vigentes en 2023 y en los datos demográficos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense del Censo de EE. UU. para el período 2018-2022, estimaciones de 5 años. El análisis incluye únicamente los terrenos con zonificación dentro de cada distrito censal. Las densidades residenciales de los desarrollos planificados no se incluyeron en el análisis debido a limitaciones en los datos.

¿CÓMO FUNCIONA LA ZONIFICACIÓN?



El proceso de zonificación de Chicago

Un siglo después de la primera ordenanza de zonificación de Chicago, el mundo actual de la zonificación se ha vuelto mucho más complejo. La ordenanza de zonificación establece las normas y procedimientos que se deben seguir, pero a menudo puede resultar difícil para las personas entender cómo funcionan todas las partes, qué se requiere para cambiar la zonificación y cómo y cuándo pueden participar los residentes. En algunas situaciones, la complejidad de la zonificación hace necesario contar con el apoyo de profesionales especializados, como abogados o consultores. Esto significa que esta sección no puede cubrir todas las situaciones, pero sí presentará los pasos generales involucrados en distintos tipos de procesos de zonificación. Los procesos de zonificación se ilustran mediante el ejemplo de la apertura de una pastelería. (La mayoría de las pastelerías se pueden abrir por derecho propio en los distritos empresariales de Chicago, pero el ejemplo muestra cómo pueden variar los pasos en el proceso de zonificación según el tipo de desarrollo).

En términos generales, los procesos de zonificación se agrupan en cuatro categorías principales: permiso por derecho propio, solicitar una excepción de zonificación, cambiar el mapa, y cambiar la ordenanza.

Con el fin de...

Construir o utilizar una propiedad de una manera que cumpla con todas las normas de zonificación vigentes

Permiso por derecho propio



Construir o utilizar una propiedad de una manera que no se ajuste a las normas de zonificación vigentes

Solicitar una excepción de zonificación



Cambiar el mapa de zonificación



**Cambiar las
normas de
zonificación
para todos a
futuro**

Cambiar la ordenanza de zonificación





Permiso por derecho propio

A veces, un proyecto cumple con las normas de zonificación ya vigentes en el lugar donde se propone construir. Esto se conoce como desarrollo permitido por derecho propio o simplemente desarrollo por derecho. En este caso, el propietario o el promotor inmobiliario recibe un certificado del administrador de zonificación que confirma que el proyecto cumple con la zonificación. Con ese documento, pueden avanzar con la solicitud de las aprobaciones adicionales necesarias para comenzar la construcción o abrir un negocio (como obtener una licencia comercial o un permiso de construcción, los cuales se gestionan por otros departamentos de la Municipalidad).

Permiso por derecho propio



QUIÉN PROPONE

El propietario del inmueble



QUIÉN REvisa

El administrador de zonificación



QUIÉN DECIDE

El administrador de zonificación

Recordatorio:

El administrador de zonificación forma parte del Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD).

DAR VIDA A LA ZONIFICACIÓN

PASTELERÍA DE ZENA

Siempre he soñado con abrir una pastelería en mi vecindario. ¡Ahora es mi oportunidad!

Tengo la financiación lista y un plan de negocio preparado; lo único que me falta es una ubicación. Encontré tres lugares en venta pero todos requerirían someterse a un proceso de zonificación diferente.

¿Cuáles son las opciones?

ABRIR UNA PASTELERÍA POR DERECHO PROPIO

En la primera ubicación, revisé el mapa de zonificación y la ordenanza de zonificación para asegurarme de que las pastelerías, un uso empresarial, estén permitidas en este distrito de zonificación. Por fortuna, parece que sí lo están.

En esta ubicación, mi pastelería estaría permitida por derecho propio.



Si comprara esta propiedad, necesitaría obtener un documento del **administrador de zonificación** en el DPD que demuestre que las pastelerías están permitidas aquí por derecho propio.



Entonces, tendría todo listo en cuanto a la zonificación.

Con la zonificación en regla, podría obtener mis permisos para arreglar el edificio y conseguir mi licencia comercial.



Después, mi pastelería estaría lista para abrir.



Solicitar una excepción de zonificación

Cuando el plan para una propiedad no cumple con todas las normas de zonificación existentes, se necesita un proceso de zonificación diferente antes de que la propuesta pueda avanzar.

Una forma de proceder puede ser obtener una excepción de zonificación. Estos procesos permiten excepciones limitadas a las normas de zonificación en circunstancias específicas, que varían para cada distrito de zonificación y están detalladas en la ordenanza de zonificación. (La ordenanza indica que las oportunidades para excepciones de zonificación tienen como objetivo reducir posibles impactos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar general para los propietarios de inmuebles vecinos y el público en general). Los caminos para obtener excepciones surgieron junto con la zonificación, porque la ciudad necesitaba una manera de conceder a los propietarios mayor flexibilidad para realizar cambios después de una revisión. La creación de una vía para solicitar excepciones también disuadía a los propietarios de demandar a la ciudad.

Existen varios tipos de excepciones de zonificación.

- **Los ajustes administrativos** son excepciones de menor escala a los requisitos de volumen y densidad, como los retranqueos, que aprueba el administrador de zonificación.
- **Los usos especiales** son usos del suelo que se permiten con supervisión adicional en un distrito determinado (a menudo negocios específicos como tiendas de tatuajes o de cannabis).

La Junta de Apelaciones de Zonificación también es responsable de decidir sobre las apelaciones de las decisiones tomadas por el administrador de zonificación.

Solicitar una excepción de zonificación	QUIÉN PROPONE	QUIÉN REVIS	QUIÉN DECIDE
Ajuste administrativo	El propietario del inmueble	El administrador de zonificación	El administrador de zonificación
Variation	El propietario del inmueble	La Junta de Apelación de Zonificación	La Junta de Apelación de Zonificación
Special use*	El propietario del inmueble	El administrador de zonificación y la Junta de Apelación de Zonificación	La Junta de Apelación de Zonificación

* Aunque los concejales no tienen un papel formal en el proceso para usos especiales, a menudo envían una carta en la que expresan su opinión y, en ocasiones, organizan una reunión comunitaria.

EXCEPCIÓN DE ZONIFICACIÓN PARA LA PASTERLERÍA

Para la segunda ubicación, revisé el mapa de zonificación y la ordenanza de zonificación para asegurarme de que las pastelerías, un uso empresarial, están permitidas en este distrito de zonificación. Están permitidas, pero el patio en la azotea que quiero incluir solo se permite en ciertas circunstancias.

Aquí mi pastelería necesitaría una **excepción de zonificación**.

Tendría que solicitar un uso especial para añadir un patio en la azotea.

Si comprara esta propiedad, primero necesitaría obtener un documento del **administrador de zonificación** en el DPD que indique que la pastelería que quiero construir **no está permitida** porque el patio es un uso especial.

Solicitar una excepción de zonificación puede ser bastante complicado, por lo que contrataría a un abogado especializado en el uso del suelo para que me ayude.

Notificaríamos a los propietarios de los inmuebles vecinos que tengo la intención de solicitar una excepción de zonificación, y luego presentaríamos una solicitud para un **uso especial** ante la **Junta de Apelaciones de Zonificación (ZBA)**.

La ZBA celebraría una audiencia pública para votar sobre mi solicitud de uso especial.

Si la ZBA aprobara mi uso especial, tendría todo listo en cuanto a la zonificación.

Con la zonificación en regla, podría obtener mis permisos para arreglar el edificio y conseguir mi licencia comercial.

Después, mi pastelería estaría lista para abrir.



Cambiar el mapa de zonificación

Otra forma de avanzar cuando el plan no cumple con todas las normas de zonificación vigentes es actualizar el mapa de zonificación mediante una **enmienda**.

Cada cambio en el mapa de zonificación debe ser aprobado por el Concejo Municipal mediante una ordenanza específica.

El tipo de enmienda más común es la **‘rezonificación’** de una o más propiedades. Por ejemplo, si quisiera abrir un restaurante en una propiedad zonificada como residencial, el Concejo Municipal tendría que rezonificarla a un distrito empresarial. También es común rezonificar de un nivel de densidad a otro, como de un distrito empresarial de baja densidad a uno de mayor densidad.

También existen otras enmiendas al mapa de zonificación: las superposiciones de zonificación y los desarrollos planificados.

Las **superposiciones de zonificación** son designaciones que se aplican sobre los distritos de zonificación subyacentes. Estas cambian las exigencias para los desarrollos dentro de la zona de la superposición. Hay varios tipos de superposiciones con diferentes funciones, como los “distritos de superposición de carácter especial” para zonas que tienen “características físicas únicas o distintivas”.

Los **desarrollos planificados** son desarrollos más grandes o complejos que necesitan someterse a un proceso separado de revisión y de aprobación de la ciudad para avanzar (para obtener más información, consulte la página 40).

Cambiar el mapa de zonificación	QUIÉN PROPONE	QUIÉN REvisa	QUIÉN DECIDE
Rezonificar una propiedad	El concejal, el alcalde, el propietario del inmueble o el administrador de zonificación	El administrador de zonificación, el Comité de Zonificación del Concejo Municipal	El Consejo Municipal, normalmente se remite a la decisión del concejal
Añadir una superposición de zonificación	El concejal, el alcalde, el propietario del inmueble o el administrador de zonificación	El Departamento de Planificación y Desarrollo, el comité de zonificación del Concejo Municipal	El Consejo Municipal
Add or update a Planned Development	El concejal, el alcalde, el propietario del inmueble o el administrador de zonificación	El Administrador de Zonificación, la Comisión de Planificación de Chicago, el comité de zonificación del Concejo Municipal	El Consejo Municipal, normalmente al seguir el liderazgo del concejal

Algunas leyes exigen una revisión adicional para ciertos proyectos, como la Ordenanza de Protección de las Costas del Lago, la Ordenanza de Monumentos de Chicago y la Ordenanza de Calidad del Aire.

REZONIFICACIÓN PARA LA PASTELERÍA

Aquí está la tercera ubicación. Revisé el mapa de zonificación y la ordenanza de zonificación para asegurarme de que las pastelerías, un uso empresarial, están permitidas en este distrito de zonificación, pero no lo están.

Solo puedo abrir la pastelería aquí si el Concejo Municipal **rezonifica** la propiedad.



Primero, necesito obtener el apoyo del **concejal**, lo que puede implicar un proceso de consulta comunitaria y revisiones de la propuesta.



Su decisión suele determinar el voto del Concejo Municipal.

Solicitar una rezonificación puede ser bastante complicado, por lo que contrataría a un abogado especializado en el uso del suelo para que me ayude.



Notificaríamos a los propietarios de los inmuebles vecinos sobre la propuesta y luego presentaríamos una solicitud al **administrador de zonificación**.



El administrador de zonificación enviaría la solicitud al **Concejo Municipal** con una recomendación sobre si debería ser aprobada.



En el Concejo Municipal, el **comité de zonificación** tendría que aprobar la propuesta de rezonificación con la recomendación del concejal...



...antes de enviarla a votación por el **Concejo Municipal en pleno**.



Si la votación la aprueba el Concejo Municipal, tendría todo listo en cuanto a la zonificación.

Con la zonificación en regla, podría obtener mis permisos para arreglar el edificio y conseguir mi licencia comercial.

Después, mi pastelería estaría lista para abrir.







Cambiar la ordenanza de zonificación

Hay un proceso final de zonificación: el proceso para cambiar la ordenanza de zonificación. La zonificación, como otras leyes municipales, es un sistema que nuestros funcionarios electos tienen el poder de diseñar y de cambiar. Si el Concejo Municipal logra acordar cambios en la ordenanza de zonificación, el mapa o el proceso, los pueden implementar al aprobar una nueva ley (o eliminando leyes que ya no desean).

Municipal logra acordar cambios en la ordenanza de zonificación, el mapa o el proceso, los pueden implementar al aprobar una nueva ley (o eliminando leyes que ya no desean).

Cambiar las normas de zonificación para todos a futuro	 QUIÉN PROPONE	 QUIÉN REvisa	 QUIÉN DECIDE
	El concejal, el alcalde o el administrador de zonificación	El administrador de zonificación, el Comité de Zonificación del Concejo Municipal	El Concejo Municipal

UNA HISTORIA DE COMUNIDADES CONECTADAS

Trabajo en equipo para cambiar la ordenanza de zonificación

En 2021, Chicago aprobó la reforma de zonificación más significativa en décadas: la Ordenanza de Comunidades Conectadas. Esta facilitó la construcción de viviendas cerca del transporte público, un gran logro para el movimiento de **desarrollo equitativo orientado al transporte público (ETOD)**. ¿Cómo ocurrió esto?



En 2019, las piezas estaban en su lugar, para preparar el escenario para el cambio:

- Chicago tenía una política existente para fomentar el desarrollo cerca del transporte público, que se necesitaba actualizar. Hasta ese momento, había propiciado desarrollos principalmente en los lados norte y noroeste.
- Crecía la conciencia sobre la historia excluyente de la zonificación y la necesidad de ciudades más sostenibles, resilientes al clima y orientadas al transporte público.
- Una coalición llamada Elevated Chicago había formado una sólida alianza con la ciudad y estaba enfocado en implementar el ETOD en Chicago.
- El alcalde apoyaba la iniciativa, y los funcionarios municipales claves estaban listos para defender las reformas. La equidad racial se convirtió en una prioridad explícita en la ciudad, con la creación de la primera Oficina de Equidad y Justicia Racial de Chicago.

En 2020, la ciudad y Elevated Chicago reunieron a un grupo de agencias gubernamentales, grupos de defensa y organizaciones comunitarias. Trabajaron juntos para crear una propuesta inicial de reformas, que incluía:

- Aumentar la densidad.
- Incorporar viviendas asequibles.
- Hacer las calles más seguras.
- Fomentar el desarrollo en vecindarios desinvertidos.

La propuesta era lo suficientemente amplia como para captar el interés de muchos grupos y crear una **base sólida de partidarios**. Sin embargo, también hubo opositores. Algunos concejales no querían cambiar el statu quo del desarrollo. Creían que la propuesta limitaría su control sobre los cambios en sus distritos, o que los propietarios se opondrían, y algunos desconfiaban de la idea de aumentar la densidad.

A medida que defensores y personal de la oficina del alcalde impulsaban la propuesta en el Concejo Municipal, **fue necesario hacer concesiones**: se tuvieron que eliminar algunos elementos que eran muy importantes para los grupos de defensa, con tal de que alguna versión de este cambio de política necesario se pudiera ser aprobar.



Finalmente, tras meses de negociaciones, se aprobó el resto del plan, lo que se convirtió en la Ordenanza de Comunidades Conectadas.



RINCÓN DE LOS DATOS

El proceso del desarrollo planificado

Algunos de los desarrollos más grandes y complejos en Chicago se deben someter a un proceso de zonificación específico llamado proceso de desarrollo planificado (PD). Un PD es un tipo de enmienda al mapa de zonificación que el Concejo Municipal debe aprobar para avanzar. Este proceso concede a la ciudad mayor supervisión y exige al menos una reunión pública sobre el proyecto. (Para un PD regular, la Comisión de Planificación debe realizar una reunión pública para debatir el proyecto. Para un PD maestro ('Master PD'), un proceso más detallado para 'megaproyectos' muy grandes o complejos, según lo define el DPD, también se pueden realizar múltiples reuniones comunitarias).

El proceso de PD es un paso obligatorio para algunos tipos de desarrollos, como hospitales, aeropuertos, universidades y estadios deportivos, en lotes que superan cierto tamaño. También es necesario para edificios que exceden una altura designada o incluyen más de un número determinado de vivienda (los límites varían según el distrito de zonificación). Algunos desarrollos tienen la opción de someterse al proceso de PD o excluirse de él.



Los PD fueron concebidos para otorgar a los promotores inmobiliarios y a los arquitectos de proyectos únicos y muy grandes mayor flexibilidad para decisiones de diseño creativo, así como en volumen y densidad, en comparación con los distritos de zonificación regulares. Ahora, son una vía para desarrollos más cotidianos.

Entre 2003 y 2023, Chicago añadió más de **600 PD**, al cubrir aproximadamente **5.8 millas cuadradas** de terreno.

En los últimos años, este proceso de zonificación ha sido la principal vía para añadir viviendas nuevas en la ciudad, según un análisis de Yonah Freemark del Urban Institute. **El 58 % de todas las viviendas nuevas añadidas en Chicago entre 2006 y 2024 se incorporaron a través del proceso de PD.** La mayor parte del desarrollo residencial más denso ocurre mediante el proceso de PD: **el 74 % de las viviendas nuevas añadidas en proyectos con más de 10 unidades se desarrollaron a través de un PD.**

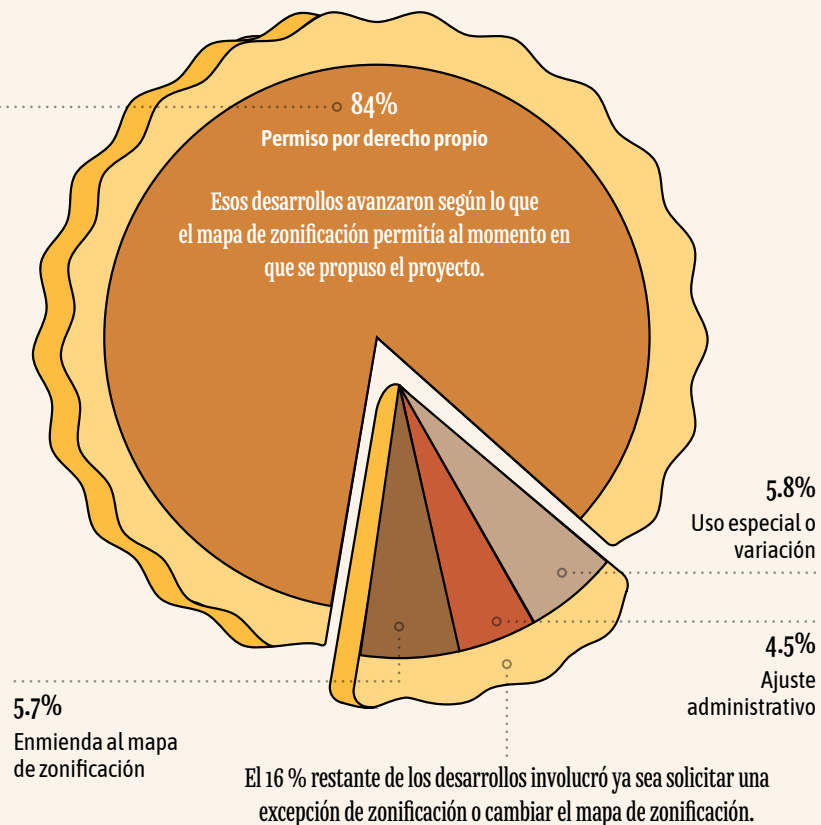
Consulte el panel de control de la ciudad que hace seguimiento a los PD aquí:



¿Cuáles son los procesos de zonificación más comunes en Chicago?

Entender las normas y procedimientos de zonificación puede parecer abrumador, pero es importante recordar que la mayoría de los desarrollos en Chicago no se someten a los procesos de zonificación más complejos: la mayoría son bastante sencillos.

Entre 2018 y 2022, la ciudad emitió casi 32,000 permisos para proyectos de desarrollo (ya sea permisos para nuevas construcciones o renovaciones). El MPC estima que el 84 % de estos desarrollos se permitieron por derecho propio.



¿De dónde provienen estos datos?

Existen múltiples formas de calcular y analizar datos sobre el desarrollo en Chicago; esta es la mejor estimación del MPC sobre la proporción de desarrollos que se someten a los procesos de zonificación comunes. El MPC estimó el número total de desarrollos al contar las direcciones únicas que recibieron al menos un permiso de construcción para nuevas construcciones o renovaciones. El número de enmiendas al mapa de zonificación se estimó al contar todas las ordenanzas aprobadas en el Concejo Municipal que incluían la frase "Reclasificación de Zonificación". El número de direcciones únicas con un uso especial y variación aprobadas se estimó con base en datos que el MPC recopiló para usar las actas de las reuniones de la ZBA. El número de ajustes administrativos se basa en los conteos anuales del DPD.

CÓMO FUNCIONA

¿Cómo pueden participar las comunidades en las decisiones de zonificación?

La zonificación es parte de un ecosistema de planificación más amplio que da forma y crea comunidades (como mencionamos en la receta de la página 5). Aquí detallamos las formas en que los residentes pueden participar en los procesos de planificación local relacionados específicamente con la zonificación, pero hay muchas otras maneras de participar localmente en el desarrollo y la inversión en el vecindario.



Hable con sus amigos y vecinos sobre la zonificación

Comparta lo que ha aprendido sobre la zonificación. ¡Regale una copia de este folleto a un amigo!

Converse con su concejal

Su concejal local controla las decisiones de zonificación dentro de su distrito, y el resto del Concejo Municipal normalmente sigue su liderazgo. Muchos promotores inmobiliarios y propietarios, cuando buscan una re zonificación, primero hablan con su concejal local para obtener apoyo. Si no logran obtener ese apoyo, muchos no avanzan con la solicitud de cambio de zonificación. Cada concejal también crea su propio proceso para determinar si apoyará los cambios de zonificación: algunos concejales organizan comités de residentes, algunos se comprometen de manera formal o informal con grupos y residentes locales, y otros toman decisiones por su cuenta.

¿Qué preguntas le puedo hacer a mi concejal para aprender más sobre la toma de decisiones de zonificación en mi distrito?

- ¿Cuál es su proceso para tomar decisiones de zonificación?
- ¿Tiene un comité de zonificación en el distrito?
¿Cómo decide quién forma parte del comité?
- ¿Cuáles son sus prioridades cuando se trata de cambios y decisiones de zonificación en este distrito?

¿Cómo encuentro mi distrito y a mi concejal?

La ciudad tiene un sitio web donde puede ingresar su dirección para [encontrar la información de su distrito](#):



Conecte con grupos locales y residentes involucrados en la zonificación

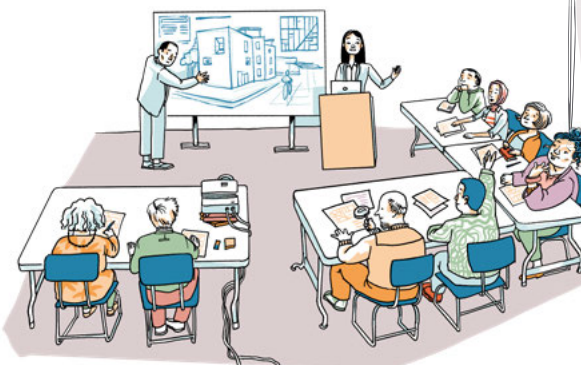
Su concejal puede tener un grupo o un proceso diseñado para dar voz a los residentes en las decisiones de zonificación locales. Estos tienen varios nombres, así como Comités Asesores de Zonificación, Consejos Asesores de Zonificación o Zonificación Impulsada por la Comunidad. Esta es una forma directa de involucrarse en el desarrollo en su distrito. Su concejal también puede recurrir a grupos vecinales para revisar propuestas de desarrollo que necesiten un cambio de zonificación. Considere contactar a los grupos vecinales para ver cómo podría participar en sus revisiones.

Asista a una reunión pública o comunitaria

Dependiendo del tipo de decisión de zonificación en cuestión, puede ser necesario hacer una reunión pública o comunitaria a lo largo del proceso. Estas reuniones son oportunidades para expresar su perspectiva sobre la decisión. (Consulte la página siguiente para obtener más información sobre las reuniones públicas y comunitarias).

Ejemplos de las reuniones públicas relacionadas con la zonificación:

- reuniones del Concejo Municipal
- reuniones del Comité de Zonificación, Monumentos y Normas de Construcción del Concejo Municipal
- reuniones de la Junta de Apelaciones de Zonificación
- reuniones de la Comisión de Planificación de Chicago



Participe en un proceso de planificación local

Los planes locales de uso del suelo y las iniciativas de visión vecinal también ofrecen a veces oportunidades para la participación de los residentes. A menudo, estos planes son liderados por la ciudad a través del DPD y son un paso hacia la realización de cambios en la zonificación para toda una zona. La zona puede variar desde una propiedad individual, una calle comercial, un corredor industrial, hasta un distrito o una zona comunitaria completa. Los procesos de participación varían según el vecindario y los grupos comunitarios, partes interesadas e instituciones involucradas. El DPD suele promover las formas de participar a los residentes cuando comienza el proceso.



CÓMO FUNCIONA

¿Las autoridades toman en cuenta la opinión pública?

Una parte fundamental del proceso de zonificación es la opinión pública, las formas en que los residentes y los miembros de la comunidad se enteran de una decisión de zonificación, expresan su perspectiva y, potencialmente, influyen en el resultado. Existen dos tipos de reuniones donde esto podría ocurrir.

¿Qué es una reunión pública?

Cualquier reunión de funcionarios gubernamentales que se reúnen para debatir asuntos públicos, como una reunión del Concejo Municipal o de la Comisión de Planificación, se considera una **reunión pública**. (Debe estar presente un determinado porcentaje de los miembros.) Las reuniones públicas son reguladas por la Ley de Reuniones Abiertas de Illinois, una ley estatal que concede a todos el derecho de asistir a las reuniones gubernamentales.

Las reuniones públicas se deben anunciar con una agenda previa, ofrecer una oportunidad para comentarios públicos (verbales y escritos), y las actas se deben publicar después de la reunión. **Las audiencias públicas**, procedimientos legales exigidos para determinados cambios de zonificación, se deben llevar a cabo durante una reunión pública. Por ejemplo, una audiencia sobre una solicitud de uso especial es una audiencia pública que tiene lugar durante una reunión de la ZBA, que es una reunión pública.

¿Qué es una reunión comunitaria?

Las **reuniones comunitarias** son encuentros destinados a involucrar al público, pero que no están sujetas a la Ley de Reuniones Abiertas. Su estructura, organismo anfitrión y políticas de comentarios públicos varían. Hay algunos cambios de zonificación específicos en Chicago que exigen una reunión comunitaria por ley, incluidos los proyectos que se someten a la revisión del plan de lugar bajo la Ordenanza de Calidad del Aire (véase más adelante). Para otros cambios de zonificación, los propietarios, los promotores inmobiliarios, los concejales o el DPD pueden optar por organizar voluntariamente una o más reuniones comunitarias.

	WHEN DO ZONING PROCESSES REQUIRE...	
	UNA REUNIÓN PÚBLICA?	UNA REUNIÓN COMUNITARIA?
PERMISO POR DERECHO PROPIO	No es necesario	No es necesario
SOLICITAR UNA EXCEPCIÓN DE ZONIFICACIÓN	No se exige para ajustes administrativos Se exige para usos especiales y variaciones , que se deciden en una audiencia pública por la Junta de Apelaciones de Zonificación	Se exige para Desarrollos Planificados Maestros, Distritos de Manufactura Planificados, negocios de cannabis, Distritos de Superposición de Carácter Especial y Revisiones de Planes de Lugar en virtud de la Ordenanza de Calidad del Aire
CAMBIAR EL MAPA DE ZONIFICACIÓN	Se exige para enmiendas al mapa de zonificación , que se deciden en una reunión del Concejo Municipal	
CAMBIAR LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN	Siempre se exige; se decide en reuniones del Concejo Municipal	No es necesario

LA ZONIFICACIÓN IMPORTA

La zonificación influye en cómo afecta el desarrollo en la práctica

Esta sección explora cuatro desarrollos en Chicago, y muestra cómo las políticas, las decisiones de liderazgo, el contexto del vecindario, el compromiso comunitario y la acción individual se combinan con la zonificación para moldear los resultados del desarrollo. La zonificación y el desarrollo se pueden volver contenciosos, con muchas perspectivas e incentivos que entran en conflicto.



En primer lugar, exploramos dos desarrollos industriales en McKinley Park y Pullman.

El desarrollo industrial genera empleos, pero también puede traer contaminación perjudicial, particularmente en comunidades de color. Los habitantes latinos de Chicago viven con los niveles más altos de exposición a la contaminación del aire. La investigación del MPC encontró que una mayor cantidad de suelo zonificado para manufactura en un vecindario está asociada con una mayor exposición a la contaminación, y que los habitantes latinos y negros de Chicago tienden a tener más suelo zonificado para la manufactura y la manufactura pesada en sus vecindarios que los habitantes blancos y asiáticos de Chicago.



En segundo lugar, exploramos dos desarrollos residenciales en Jefferson Park y Logan Square.

Más del 40 % del suelo en Chicago está zonificado para viviendas de baja densidad, como viviendas unifamiliares, que en promedio son más costosas que las viviendas multifamiliares. Esto limita la capacidad de construir viviendas más densas, lo que puede contribuir a empeorar la asequibilidad para todos, particularmente para las poblaciones que más lo necesitan. La investigación del MPC encontró que entre 2000 y 2022, la asequibilidad de la vivienda empeoró para todos los habitantes de Chicago, pero especialmente para los habitantes negros y latinos. Mientras tanto, la nueva vivienda está altamente concentrada en unos pocos vecindarios: la mayoría de las viviendas nuevas construidas entre 2006 y 2024 (60 %) se ubicaron en solo cinco zonas comunitarias.

Para obtener más detalles sobre estos hallazgos y sobre la exposición a la contaminación, la asequibilidad de la vivienda y la zonificación en Chicago, visite:



UNA HISTORIA DE DOS DESARROLLOS INDUSTRIALES

La zonificación obsoleta permite la apertura de una planta de asfalto cerca de un parque

En 2018, la Agencia de Protección Medioambiental de Illinois concedió un permiso de operación a MAT Asphalt en la comunidad de McKinley Park. El sitio estaba ubicado en un Distrito de Manufactura Planificado, zonificado para usos industriales y de manufactura, un vestigio de la historia de la zona como distrito de empaquetado de carne y hogar de los Union Stockyards.



La planta en sí se construyó por derecho propio, pero se exigió la re zonificación de los terrenos residenciales cercanos a comerciales. El concejal local apoyó la re zonificación, en parte debido a la influencia de los propietarios de MAT Asphalt. La planta también recibió un permiso del Departamento de Salud Pública de Chicago.

A pesar de las exigencias de notificación, los residentes no fueron informados adecuadamente sobre la instalación de una planta de asfalto cerca de su parque y no lejos de sus hogares. Los residentes y los defensores de la justicia medioambiental, como Neighbors for Environmental Justice, estaban profundamente preocupados por los impactos de la planta en la salud de los residentes, por lo que se organizaron y abogaron por la eliminación de la planta. Presentaron cientos de quejas sobre los efectos negativos de la planta para la salud, y una demanda colectiva resultó en un acuerdo en 2023 que impuso multas y requisitos operativos adicionales a MAT Asphalt. Los esfuerzos de defensa contra MAT Asphalt continúan.



El “South Side Soapbox” ayuda a consolidar la inversión

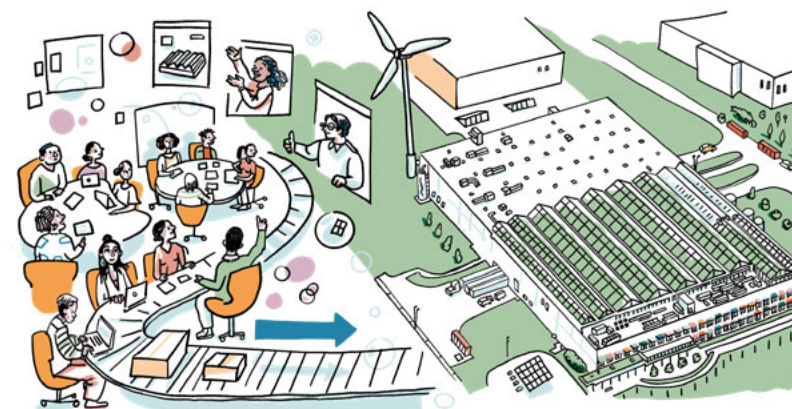


Method, una empresa que fabrica productos de jabón estaba interesada en establecerse en el vecindario de Pullman para aprovechar la posición de Chicago como centro regional de distribución y también para conectar con la historia cultural e industrial de la comunidad. Para avanzar con el proyecto, necesitarían un cambio de zonificación.

El desarrollo contó con el apoyo del concejal local y recibió financiación como parte de un plan para revitalizar Pullman. El lugar estaba en un desarrollo planificado, y se exigía enmendar la zonificación para eliminar los usos residenciales, pero seguir permitiendo usos comerciales e industriales.



Muchos residentes y grupos locales participaron en el proyecto. La organización sin fines de lucro Chicago Neighborhood Initiatives ayudó a encontrar una ubicación y se llevaron a cabo múltiples reuniones comunitarias para asegurar que los residentes y los grupos locales se sintieran incluidos y que el plan beneficiara a la comunidad de Pullman. La innovadora instalación ecológica de Method abrió en 2015, al transformar una antigua planta siderúrgica en un centro económico, que da prioridad a la contratación local y a la sostenibilidad.



UNA HISTORIA DE DOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

La oposición local en Jefferson Park bloquea la construcción de una vivienda multifamiliar

Se propuso un desarrollo de viviendas para un terreno vacío desde hace mucho tiempo en Jefferson Park. La propuesta era para 40 apartamentos — en su mayoría a precio de mercado — entre 4 y 8 viviendas asequibles, con 61 espacios de estacionamiento, lo que superaba las exigencias de la ordenanza de zonificación. Para que el desarrollo pudiera avanzar, era necesario un cambio de zonificación.



El desarrollo se propuso para un terreno de un antiguo banco y exigía un cambio de zonificación de B3-1 a B2-3.



Tras la opinión de grupos locales y una reunión comunitaria, el concejal local no propuso el cambio de zonificación necesario para el proyecto, lo que significó que no se pudo avanzar.

El promotor inmobiliario redujo el tamaño del proyecto con el tiempo en respuesta a la opinión de la comunidad, pasando de 52 a 40 unidades. Sin embargo, no logró superar la oposición de algunos participantes en las reuniones comunitarias ni de grupos locales, quienes expresaron preocupaciones sobre la posible obstrucción de vistas, la llegada de inquilinos transitorios y la promoción de viviendas de bajos ingresos.



Aunque esta fue la primera propuesta que el distrito había visto en cinco años, el terreno permaneció vacío, como lo había estado desde 2014, en lugar de albergar a nuevos vecinos.

Los defensores luchan por y logran nuevos apartamentos asequibles en Logan Square



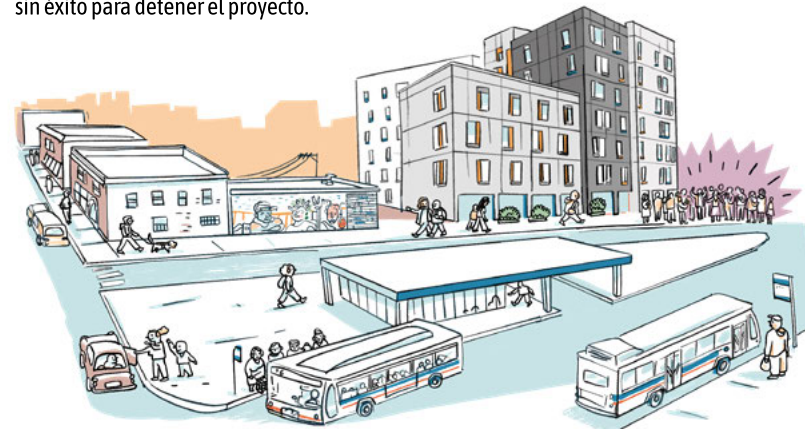
Como parte de un proceso de planificación inicial que involucró a grupos locales y residentes, se identificó un estacionamiento de propiedad municipal cerca de la estación de la Línea Azul de Logan Square como una buena ubicación para viviendas multifamiliares asequibles. El proyecto necesitaría el apoyo de la ciudad y un cambio de zonificación.

Los funcionarios municipales y el concejal local apoyaron el proyecto. El terreno de propiedad municipal se vendió al promotor inmobiliario sin fines de lucro por \$1, y la ciudad aportó diversos tipos de financiación.



El Concejo Municipal aprobó el cambio de zonificación de B1-1 a un desarrollo planificado con una zonificación subyacente de B2-3.

Las reuniones comunitarias adicionales y la defensa activa de los residentes y de los grupos locales dieron como resultado un desarrollo con apartamentos 100 % asequibles. Aunque la mayoría de los vecinos apoyaron el desarrollo, un grupo de propietarios cercanos demandó sin éxito para detener el proyecto.



Los Apartamentos Lucy Gonzalez Parsons se inauguraron en 2022 tras ocho años de planificación, reuniones y una batalla legal, al representar con éxito el primer ETOD en virtud de la Ordenanza de Comunidades Conectadas en Chicago, y al reemplazar un estacionamiento en superficie con comercio minorista y viviendas junto a una estación de transporte concurrida.



RESUMEN GENERAL

Mientras lee esto, la zonificación está dando forma a cómo se verá y se sentirá Chicago en los próximos años: **¿Qué tipos de negocios podrían abrir en su vecindario? ¿Qué edificios verá mientras camina por la calle? ¿Quién se sentirá incluido?** La zonificación es una herramienta para regular qué se puede ubicar y dónde, y determina cómo interactúan entre sí los distintos usos del suelo que coexisten en nuestra ciudad. La zonificación también es una pieza de una larga y continua historia de leyes y prácticas que han contribuido a un Chicago segregado, con desinversión en algunos vecindarios y abundancia de recursos en otros. La ordenanza de zonificación de Chicago es un sistema de normas y regulaciones interconectadas, creado con el tiempo. Establece algunos objetivos importantes: proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar general, entre muchas otras metas. Estas normas y regulaciones fueron creadas por personas. Con la información adecuada, los habitantes de Chicago pueden entender, recorrer e incluso comenzar a reimaginar el sistema de zonificación de nuestra ciudad: desde sus propósitos hasta los resultados que produce.

Gracias a nuestro Grupo Asesor Comunitario por su valiosa contribución

Este folleto se creó en colaboración con el Grupo Asesor Comunitario de la iniciativa de Evaluación y Recomendaciones de Zonificación y Uso del Suelo. Este Grupo Asesor incluyó representantes de aproximadamente 25 organizaciones comunitarias y cívicas de todo Chicago, que se reunieron seis veces en 2024 para proporcionar información esencial que guió el trabajo del MPC en este folleto. Estamos agradecidos por las contribuciones consideradas de los miembros. Para obtener más información sobre el Grupo Asesor Comunitario, [visite](#):



El MPC agradece a The Chicago Community Trust y a la Robert Wood Johnson Foundation por financiar este trabajo. Sin su apoyo, este folleto no habría sido posible.

También reconocemos a los financiadores adicionales a continuación:

- U.S. Bank
- Regional Plan Association
- PNC Foundation
- Peoples Gas Community Fund
- Robert R. McCormick Foundation
- John D. and Catherine T. MacArthur Foundation
- The Crown Family
- Bowman C. Lingle Trust

ANEXO A

Cómo entender los límites máximos de altura en la ordenanza de zonificación

La ordenanza de zonificación establece un límite máximo de altura para los edificios en cada distrito de zonificación. A veces, el límite máximo de altura depende de otros aspectos de la propiedad, como la “fachada del lote” (el ancho del lado de la propiedad que da a la calle). No todos los edificios en un distrito de zonificación determinado se construirán necesariamente hasta la altura máxima. Los límites máximos de altura que se enumeran a continuación son los vigentes a abril de 2025; consulte la ordenanza de zonificación más oficial para obtener la información más actualizada. information.

DISTRITOS RESIDENCIALES			
Distrito de zonificación		Altura máxima* * Se aplica a los edificios residenciales principales; cuando se indica un rango de máximos, la altura máxima depende de la fachada del lote	N.º máximo de pisos aproximados
RS (todos los distritos)		30 pies	3 pisos
RT	RT-3.5	35 pies	De 3 a 4 pisos
	RT-4	38	De 3 a 4 pisos
RM	RM-4.5	De 45 a 47 pies	De 4 a 5 pisos
	RM-5	De 45 a 47 pies	De 4 a 5 pisos
	RM-5.5	De 47 a 60 pies	De 4 a 6 pisos
	RM-6	Sin límite; >110 pies exige PD	
	RM-6.5	Sin límite; >140 pies exige PD	
DISTRITOS EMPRESARIALES Y COMERCIALES			
Distrito de zonificación		Altura máxima* * Cuando se indica un rango de máximos, la altura máxima depende de la fachada del lote, el uso comercial en la planta baja y si la ubicación está cerca de transporte público	N.º máximo de pisos aproximados
Distritos con guion 1 (B1-1, B2-1, B3-1, C1-1, C2-1, C3-1)		38 pies	De 3 a 4 pisos
Distritos con guion 15 (B1-1.5, B2-1.5, B3-1.5, C1-1.5)		38 pies	De 3 a 4 pisos
Distritos con guion 2 (B1-2, B2-2, B3-2, C1-2, C2-2, C3-2)		De 45 a 50 pies	De 4 a 5 pisos
Distritos con guion 3 (B1-3, B2-3, B3-3, C1-3, C2-3, C3-3)		De 50 a 80 pies	De 5 a 8 pisos
Distritos con guion 5 (B1-5, B2-5, B3-5, C1-5, C2-5, C3-5)		De 50 a 80 pies; PD se puede exigir PD para edificios >75 pies	De 5 a 8 pisos
DISTRITOS DEL CENTRO DE LA CIUDAD			
No hay altura máxima para los distritos del centro de la ciudad. Si la altura de un edificio excede el umbral de ese distrito para Desarrollos Planificados (PD), los umbrales específicos del distrito varían de 80 a 600 pies, entonces ese proyecto se debe someter al proceso de PD.			
DISTRITOS DE MANUFACTURA			
No hay altura máxima para los distritos de manufactura. Los grandes desarrollos industriales pueden exigir someterse al proceso de PD.			

ANEXO B

Fuentes

Adams-Schoen, Sarah J. *The White Supremacist Structure of American Zoning Law (La estructura supremacista blanca de la ley de zonificación estadounidense)*. Brooklyn Law Review, 2023.

Departamento de Planificación y Desarrollo de Chicago. *Brief History of Preservation in Chicago (Breve historia de la preservación en Chicago)*. Ciudad de Chicago, 2024.

George, Samuel et al. *The Plunder of Black Wealth in Chicago: New Findings on the Lasting Tool of Predatory Housing Contracts (El saqueo de la riqueza negra en Chicago: nuevos hallazgos sobre el impacto duradero de los contratos de vivienda predatorios)*. The Samuel DuBois Cook Center on Social Equity at Duke University, 2019.

Hunt, D. Bradford y Jon B. DeVries. *Planning Chicago (Planificación de Chicago)*. Routledge, 2013.

McCammack, Brian. *Landscapes of Hope: Nature and the Great Migration in Chicago (Paisajes de esperanza: la naturaleza y la Gran Migración en Chicago)*. Harvard University Press, 2017.

Nelson, Robert K. et al. *Mapping Inequality: Redlining in New Deal America (Cartografía de la desigualdad: redlining en la América del Nuevo Trato)*. Digital Scholarship Lab, 2023.

Schwieterman, Joseph P. y Dana M. Caspell. *The Politics of Place: A History of Zoning in Chicago (La política del lugar: una historia de la zonificación en Chicago)*. Lake Claremont Press, 2016.

Shertzer, Allison et al. "Race, Ethnicity, and Discriminatory Zoning" (*Raza, etnicidad y zonificación discriminatoria*). *American Economic Journal: Applied Economics*, 2016.

Shertzer, Allison et al. "Zoning and the Economic Geography of Cities" (*Zonificación y la geografía económica de las ciudades*). *Journal of Urban Economics*, 2018.

Thompson, Cheryl W. et al. "Racial Covenants, a Relic of the Past, Are Still on the Books Across the Country" (*Convenios raciales, una reliquia del pasado, aún permanecen en los registros en todo el país*). NPR, 2021.

Wang, Xuandi. "Inside Chinatown's Century-Long Fight for Power" (*Dentro de la lucha centenaria de Chinatown por el poder*). *South Side Weekly*, 2023.



ANEXO C

Glosario de términos de la zonificación y del uso del suelo

Ajuste administrativo: excepciones menores a los requisitos de volumen y densidad, aprobadas por el administrador de zonificación.

Concejal: funcionario electo que representa uno de los 50 distritos de Chicago en el Concejo Municipal; responsable de los servicios a los constituyentes y la elaboración de políticas para toda la ciudad. Tanto las leyes como las normas conceden a los concejales un poder significativo para influir en las decisiones de zonificación en su distrito; el Concejo Municipal suele deferir al concejal del distrito del proyecto en los cambios de zonificación propuestos, un poder conocido como prerrogativa de los concejales.

Por derecho propio: un desarrollo que está permitido por derecho propio se ajusta a las normas de zonificación ya establecidas en el lugar donde se encuentra.

Índice de superficie construida (FAR): una norma utilizada para relacionar la cantidad del índice de superficie construida de un edificio con el tamaño del terreno en el que se construye.

Uso del suelo: las actividades que se desarrollan en un lugar determinado; cómo se utiliza el suelo.

Desarrollo planificado: una designación para determinados desarrollos que cumplen con los umbrales que los califican como propuestas importantes. Permite la flexibilidad en el uso del suelo, el volumen y las normas de desarrollo a través de negociaciones entre la ciudad y el promotor inmobiliario. Los usos generalmente se basan en el distrito de zonificación subyacente.

Densidad residencial: el número de viviendas permitidas en una zona específica del suelo.

Rezonificación residencial a la baja: un cambio en la zonificación para reducir la densidad residencial, al disminuir la cantidad de viviendas que se pueden construir.

Rezonificación residencial al alza: un cambio en la zonificación para aumentar la densidad residencial, al incrementar la cantidad de viviendas que se pueden construir.

Uso especial: un uso del suelo que se permite con supervisión adicional en un distrito de zonificación determinado, aprobado por la Junta de Apelaciones de Zonificación.

Variación: excepciones de mayor escala a las exigencias de volumen y de densidad, aprobadas por la Junta de Apelaciones de Zonificación.

Mapa de zonificación: un mapa que muestra cómo se distribuyen los distritos de zonificación en toda la ciudad.

Ordenanza de zonificación (o código de zonificación): una ley municipal que describe los distritos de zonificación y los requisitos para cada uno de ellos.

Proceso de zonificación: las personas y los caminos a través de los cuales se toman las decisiones sobre la zonificación.