





1. Introducción

¿Qué es el Elemento de Vivienda?

El *Plan Integral de Milwaukee: Elemento de vivienda* es el resultado de una iniciativa de planificación en toda la ciudad para apoyar la evolución de las necesidades de vivienda en Milwaukee.

Este documento, Elemento de vivienda, sustituye al capítulo de Vivienda y Vecindarios del Plan de Políticas de la Ciudad. **Los objetivos, las políticas y las estrategias de este Plan establecen una visión colectiva de la vivienda y los vecindarios de Milwaukee y proporcionan una hoja de ruta para el futuro.**

El Elemento de vivienda aborda cuestiones de importancia para toda la ciudad y complementa los Planes de Área de la Ciudad. Mientras que los Planes de Área contienen recomendaciones específicas para cada vecindario y lugar que afectan el desarrollo de vivienda, el Elemento de vivienda establece políticas a escala para toda la ciudad y deben consultarse además de los Planes de Área pertinentes cuando se revisen propuestas de desarrollo o de cambios en la zonificación.

El Elemento de vivienda también incluye estrategias y recomendaciones para futuras actualizaciones del código de zonificación de Milwaukee. Se propone implementar esas estrategias después de la adopción de este Plan, y será necesario que el Concejo Común las revise y apruebe antes de que el Plan entre en vigencia.

Plan integral de Milwaukee: Elemento de vivienda aborda el elemento de vivienda del Plan Integral de la Ciudad, como se exige en los Estatutos de Wisconsin, artículo 66.1001, y también tiene políticas que actualizan el elemento de uso del terreno.



Siete prioridades clave

Más elecciones y un mayor acceso a la vivienda

Los vecindarios que tienen una mayor diversidad de tipos de vivienda y diversos puntos de precio son más propensos a brindar elecciones de vivienda que cubran las necesidades de todos grupos familiares con distintos niveles de ingresos. Aumentar la diversidad y la oferta de viviendas ayudará a crear una mayor acceso a la vivienda para todos los habitantes de Milwaukee.

Mejora de hogares y vecindarios

La calidad de las viviendas y los vecindarios desempeña un papel fundamental como determinante social de salud y puede tener efectos significativos en el bienestar físico y mental de las personas. Las reparaciones y las mejoras progresivas pueden mejorar de manera significativa la calidad y la estabilidad de los vecindarios.

Apoyo legislativo y colaboración intergubernamental

La Ciudad fomenta la colaboración intergubernamental y el apoyo legislativo para aumentar el financiamiento de viviendas asequibles, apoyar los programas de propiedad de viviendas, aumentar la responsabilidad de los arrendadores y promulgar leyes para proteger los derechos de los arrendatarios.

Compromiso con la propiedad de viviendas

La Ciudad se compromete a apoyar la propiedad de viviendas ayudando a nuevas familias a tener su propia vivienda, ayudando a las personas que ya son propietarias de viviendas a reparar sus hogares, construyendo nuevas viviendas asequibles e implementando estrategias innovadoras de propiedad de viviendas.

Compromiso contra el desplazamiento

La Ciudad se compromete a realizar un trabajo contra el desplazamiento haciendo seguimientos continuos, creando programas para ayudar a los grupos familiares a comprar y retener viviendas, defendiendo medidas legislativas para brindar recursos adicionales y colaborando con socios comunitarios.

Resiliencia económica

La nueva base impositiva a partir del desarrollo de nuevas viviendas distribuirá los costos de los servicios de la ciudad entre un grupo más grande de contribuyentes, y esto ayudará a detener los futuros aumentos del impuesto a la propiedad o los cortes de servicios, y apoyará las inversiones en nuevos vecindarios creando espacios, calle más seguras y otros servicios básicos como librerías. Aumentar la cantidad de personas en los vecindarios puede ayudar a atraer negocios y servicios en el vecindario.

Vecindarios peatonales

Un mayor desarrollo de viviendas cerca de distritos comerciales y corredores de transporte público crea entornos peatonales más dinámicos, y esto aumenta la calidad de vida, apoya a los negocios y brinda beneficios para la salud y el entorno. La densidad habitacional cerca de distintos servicios es clave para la transitabilidad a pie, ya que permite que los residentes puedan cubrir sus necesidades diarias de manera conveniente sin la necesidad de usar un vehículo.

¿Por qué actualizaron el nombre del plan?

El Elemento de vivienda es una actualización del Plan Integral de la Ciudad de Milwaukee para apoyar la evolución de las necesidades de vivienda de la ciudad. Incluye estrategias y políticas para aumentar las elecciones de vivienda, la asequibilidad y la sostenibilidad.

Los borradores anteriores del Elemento de vivienda se llaman “Crecer MKE”. El título se cambió para que se alineara con las actualizaciones de las estrategias y las recomendaciones del plan, y para reflejar mejor los objetivos del plan en cuanto a cubrir las necesidades de viviendas de los residentes actuales y también las necesidades de las personas que en el futuro quieran residir en Milwaukee.

Cubrir las necesidades de vivienda en evolución de Milwaukee es clave para la estrategia general de la ciudad para mejorar la calidad de vida de los residentes actuales y hacer que la ciudad de Milwaukee sea un lugar más atractivo para futuros residentes con el fin de que esta ciudad crezca.

¿Por qué ha aceptado la Ciudad este proyecto?

El código de zonificación de Milwaukee se reescribió en 2002, y el Plan de Políticas de la Ciudad se adoptó en 2010. Desde entonces, Milwaukee ha experimentado cambios significativos, y las necesidades, los obstáculos y los objetivos de vivienda de la ciudad han evolucionado. El Elemento de vivienda tiene en cuenta las iniciativas recientes de planificación, las tendencias y necesidades en materia de vivienda, las opiniones del público y los objetivos de toda la ciudad para establecer un marco de actualización del código de zonificación de Milwaukee y las políticas de desarrollo relacionadas a fin de apoyar las oportunidades y la prosperidad para todos los habitantes de Milwaukee. Las políticas de este plan incluyen nuevos compromisos y actualizaciones de políticas anteriores para reflejar la elección de vivienda que desean los habitantes de Milwaukee.

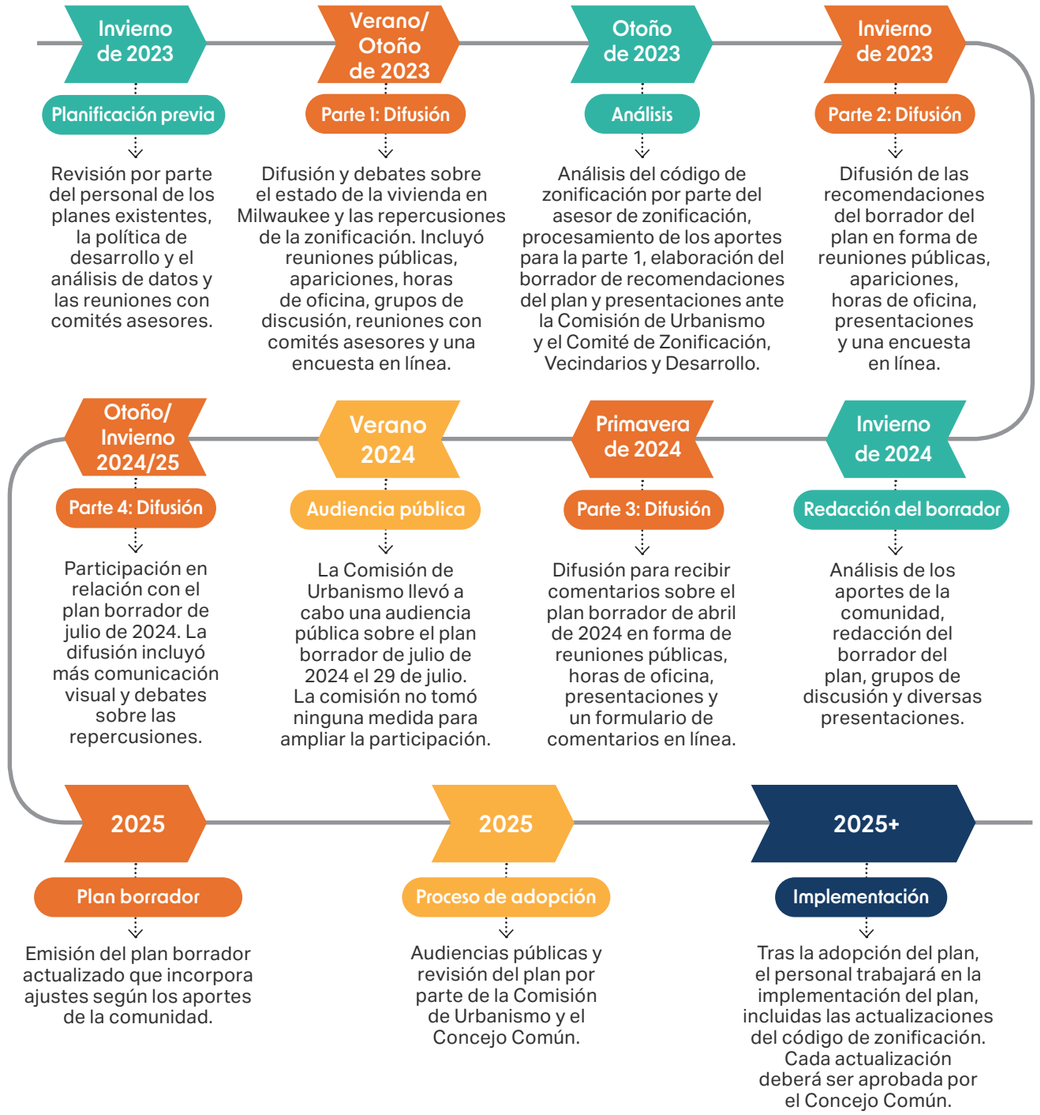
Desde la actualización del código de zonificación de 2002, se han hecho actualizaciones estratégicas en todo el código. Aunque muchas partes del código funcionan, un análisis detallado demostró que siguen existiendo obstáculos para el crecimiento de la vivienda. Se necesitan actualizaciones innovadoras del código de zonificación para cumplir los objetivos de la Ciudad en materia de elección de vivienda, acceso, asequibilidad, desarrollo económico y resistencia al cambio climático.

El proyecto estudia cómo los cambios en el código de zonificación:

- Pueden afectar la elección de viviendas para todos los habitantes de Milwaukee.
- Harán que sea más factible construir varios tipos de viviendas convenientes y económicas, como las casas colindantes y vivienda accesorias.
- Establecen expectativas más claras para el desarrollo y permiten una mayor apoyo a los pequeños desarrolladores locales que ingresan al sector.
- Hacen que más tipos de vivienda sean factibles dentro de los vecindarios para que las personas puedan envejecer en el mismo lugar, en una comunidad y en un hogar, no tengan que ser desplazadas por la fuerza debido a las barreras económicas y de zonificación.
- Permiten el desarrollo de viviendas adicionales en corredores de tránsito de alta frecuencia.
- Ayudan a cumplir con nuestros objetivos climáticos.

El proyecto también considera como la falta de cambios en las políticas, en especial cuando afectan la oferta de viviendas, puede afectar de manera negativa a los residentes. Se preparó un análisis de daños y beneficios para registrar las posibles repercusiones de las estrategias del plan, maneras de hacer un seguimiento de las repercusiones y métodos para mitigar las consecuencias indeseadas.

Cronología del proyecto



5. Compromisos para respaldar el sistema de vivienda de Milwaukee

Los compromisos de esta sección son parte de la estrategia de vivienda general de la Ciudad y explican cómo la Ciudad está fomentando y trabajando en cada parte del "rompecabezas de vivienda".

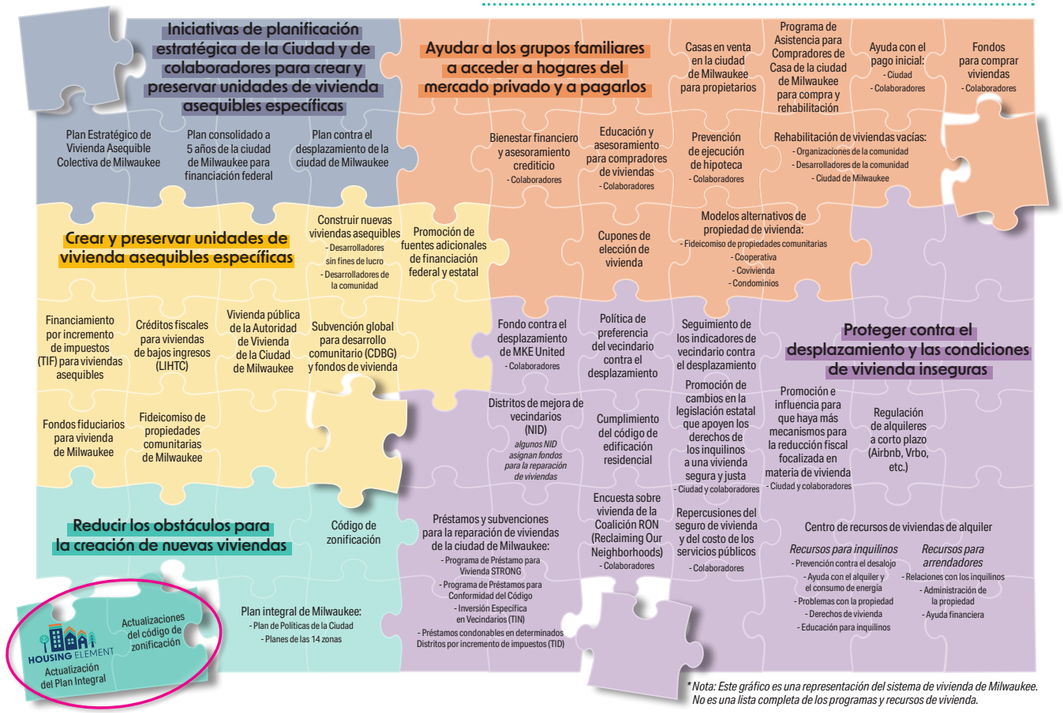
Un compromiso con el apoyo legislativo y la colaboración intergubernamental

Un compromiso contra el desplazamiento

Un compromiso con la propiedad de viviendas

Sistema de vivienda de Milwaukee:
Estrategias de la Ciudad y los colaboradores para abordar las necesidades locales de vivienda

La zonificación es solo una pieza del rompecabezas
Aunque los cambios en el código de zonificación son una parte importante del aumento de la diversidad y la asequibilidad de la vivienda, la reforma de la zonificación por sí sola no creará viviendas muy asequibles. Por lo tanto, los cambios en las normas de zonificación deben considerarse complementarios a las diversas iniciativas colectivas para promover la asequibilidad de la vivienda para todos los habitantes de Milwaukee.



** Nota: Este gráfico es una representación del sistema de vivienda de Milwaukee. No es una lista completa de los programas y recursos de vivienda.*

Un compromiso con el apoyo legislativo y la colaboración intergubernamental

Alcanzar los objetivos generales del Elemento de vivienda e implementar con éxito las estrategias y las recomendaciones del plan requerirá la colaboración y el apoyo de otros socios gubernamentales, en especial a nivel estatal y federal. Aumentar el financiamiento estatal y federal para viviendas asequibles será fundamental para alcanzar el objetivo de que todos los habitantes de Milwaukee puedan tener una vivienda de calidad y asequible. Se necesitarán cambios regulatorios y en las políticas para alcanzar por completo otras recomendaciones del plan.

Las áreas prioritarias para un apoyo legislativo continuo incluyen lo siguiente:

- Aumentar el **financiamiento** para los programas actuales y crear nuevos programas que **apoyen la creación y la preservación de viviendas asequibles** a nivel estatal y federal. Esto incluye lo siguiente:
  - Propuestas para fortalecer o expandir los **cupones de elección de vivienda** y otros subsidios de alquiler.
  - **Créditos fiscales para viviendas asequibles**.
  - Financiamiento para **viviendas de la Ciudad.**
  - Expandir la capacidad de las municipalidades de ampliar los distritos de financiamiento por incremento de impuestos (TIF) para financiar el desarrollo de viviendas asequibles y las reparaciones de viviendas.
  - Financiar las viviendas de emergencia y **albergar a las personas que tienen riesgo de quedar sin un hogar**.
- Promulgar leyes para proteger **los derechos de los inquilinos**, entre ellos:
  - Recursos y mecanismos adicionales para **resolver disputas**.
  - **Servicios de asistencia legal** para los inquilinos que tienen riesgo de desalojo.
  - **Acuerdos de alquiler estandarizados.**
  - **Seguridad ante el plomo.**
- Crear políticas y programas para apoyar a los propietarios de viviendas actuales y futuros a mantener la **propiedad de vivienda**. Esto incluye lo siguiente:
  - Recursos adicionales para **ayuda con el pago inicial**.
  - Programas de préstamos y subvenciones para ayudar a los propietarios de viviendas con **reparaciones críticas**.
  - Expansión del programa del estado **de préstamos para aplazar impuestos** para ayudar a más adultos mayores a aplazar los pagos del impuesto a la propiedad para permitir que puedan permanecer en sus hogares.
  - Apoyo adicional para el **Fideicomiso de propiedades comunitarias**.
  - Ajustar el **crédito fiscal para viviendas ocupadas** para seguirle el ritmo a la inflación.
- Eliminar las barreras legislativas para permitir que Milwaukee aumente **la responsabilidad de los arrendadores** de brindar opciones de vivienda seguras y justas. Los estatutos estatales deben actualizarse para incluir lo siguiente:
  - Ampliar la capacidad local para exigir un **permiso de arrendamiento** o **inspecciones periódicas** para garantizar el cumplimiento de los requisitos de mantenimiento de la propiedad.
  - **Penalidades más estrictas** para los arrendadores que ignoran constantemente las violaciones de seguridad.
  - Brindarle al gobierno local una autoridad adicional para **reducir las molestias**.

Un compromiso con la propiedad de viviendas

Un elemento fundamental del Plan Estratégico de Vivienda Asequible Colectiva de Milwaukee es lograr que más hogares de bajos ingresos adquieran vivienda propia. En el plan, se propone desarrollar e implementar programas y sistemas para aumentar y preservar la propiedad de vivienda con un enfoque en apoyar a los hogares de bajos ingresos para que adquieran y mantengan su propiedad.

Las recomendaciones del Elemento de vivienda se alinean con estos objetivos y las estrategias recomendadas. Las iniciativas actuales y propuestas para alcanzar los objetivos de propiedad de vivienda del plan incluyen lo siguiente:

- **Apoyar a las familias para lograr la propiedad de viviendas:** La Ciudad y sus socios expandieron recursos para brindar asesoramiento para compradores de casas y asistencia con el pago inicial desde la creación del Plan Estratégico de Vivienda Asequible Colectiva.
  - Más de 1500 familias se inscribieron para recibir **asesoramiento para compradores de casas** en los últimos dos años.
  - Desde el lanzamiento en 2021 del Programa de **Asistencia con el Pago Inicial** para Viviendas, más de 1000 propietarios de viviendas recibieron $7 millones en concepto de asistencia con el pago inicial para poder ser propietarios.
  - Estas iniciativas deben seguir siendo elementos fundamentales del compromiso con el apoyo a la vivienda propia.
- **Ayudar a los propietarios a mantener y reparar su casas:**
  - Los programas actuales de la Ciudad, como el programa de préstamo para **viviendas STRONG**, el programa de préstamos de **Cumplimiento del Código** y otros programas de reparación de viviendas, ayudan a más de 100 propietarios cada año a hacer reparaciones cruciales en sus casas y así **conservar la propiedad de la vivienda**.
  - El Elemento de vivienda recomienda seguir fortaleciendo estos programas, lo que incluye la búsqueda de otras fuentes de financiamiento (p. ej., la Autoridad de Vivienda y Desarrollo Económico de Wisconsin [WHEDA] o el financiamiento mediante el incremento de impuestos locales [TIF]) para aumentar la cantidad de propietarios asistidos.
- **Construir nuevas viviendas asequibles:** La construcción de nuevas viviendas es una vía fundamental para aumentar las posibilidades de acceso a la vivienda propia en los vecindarios de Milwaukee.
  - Entre las iniciativas recientes para transformar lotes desocupados que pertenecen a la Ciudad en **nuevas viviendas asequibles** a la venta, se incluyen colaboraciones creativas con entidades como Hábitat para la Humanidad, Iniciativa de Vivienda para Educadores de la Primera Infancia (Early Childhood Educators Home Initiative) y otros socios en el desarrollo de los vecindarios.
  - En los últimos dos años, se comenzó a construir 150 nuevas viviendas unifamiliares y bifamiliares con **terrenos y apoyo económico de la Ciudad.**
  - Las políticas deben seguir dando prioridad a la vivienda propia en la venta de lotes vacantes de la Ciudad y utilizar los recursos económicos disponibles para cumplir el objetivo de construir **100 nuevas viviendas asequibles cada año** destinadas a la propiedad.
- **Implementar estrategias innovadoras de propiedad de vivienda:**
  - El **Fondo de adquisición estratégica** de Acts Housing, inaugurado en 2021 con apoyo de la Ciudad, y el **Fideicomiso de propiedades comunitarias** de Milwaukee son estrategias innovadoras para aumentar la cantidad de propietarios, y deberían mantenerse para que su impacto sea mayor.
  - La iniciativa municipal **PRO Housing** permitirá identificar nuevos estilos de viviendas asequibles que puedan construirse, lo que incluye los permitidos mediante las actualizaciones al Código de zonificación recomendado por el Elemento de vivienda.

Un compromiso contra el desplazamiento

El Plan contra el desplazamiento de Milwaukee se presentó en 2018. A partir de ese momento, la Ciudad y sus socios colaboraron para implementar las recomendaciones del plan que permitieran crear políticas y programas que minimicen posibles desplazamientos de los residentes, y que permitan que poblaciones históricamente desfavorecidas se beneficien y tengan acceso a las oportunidades de generación de riqueza que ofrecen los nuevos desarrollos.

Estas iniciativas contra el desplazamiento continuarán durante la implementación del Elemento de vivienda, y seguirán complementándose y ajustándose en función de los comentarios de los residentes y las organizaciones de la comunidad, el seguimiento continuo de las condiciones del mercado local y las innovaciones en las mejores prácticas nacionales. Las prioridades contra el desplazamiento incluyen:

- Revisión y actualización constantes de los **Indicadores sobre el desplazamiento en vecindarios** para realizar un seguimiento de los cambios de vecindario e identificar vecindarios con riesgo de desplazamiento debido a los aumentos en los costos de vivienda.
- Continuar programas como el **Programa de Asistencia con el Pago Inicial para Viviendas de Milwaukee** para ayudar a **inquilinos de ingresos medios a convertirse en propietarios**, y programas de reparación de vivienda como el programa de préstamos para **viviendas STRONG** para ayudar a propietarios de ingresos bajos y medios a hacer las reparaciones necesarias para **conservar sus viviendas**.
- Implementar políticas en las que se aprovechen los terrenos y la ayuda económica de la Ciudad para **crear y preservar la vivienda asequible** en vecindarios con riesgo de desplazamiento, entre ellas:
  - construir **nuevas viviendas destinadas a quienes compran su primera propiedad**, y
  - la creación de nuevas viviendas asequibles para la renta con diversos rangos de precios, en consonancia con la **Política de preferencia del vecindario contra el desplazamiento**, para dar prioridad a residentes actuales del vecindario en el acceso a los nuevos desarrollos inmobiliarios asequibles.
- Promover medidas legislativas incluidas en el Paquete legislativo adoptado por la Ciudad para seguir **protegiendo los derechos de los inquilinos** que estén en riesgo de desplazamiento y facilitar otros recursos que ayuden a los **propietarios mayores de bajos ingresos a afrontar los aumentos en los impuestos a la propiedad**.
- Colaborar con socios de la comunidad para identificar y priorizar otras estrategias contra el desplazamiento (p. ej., la iniciativa "**Declaración de derechos de propietarios y futuros propietarios**"), entre ellas:
  - explorar legislación vinculada a la **posibilidad de compra de los inquilinos** y
  - expandir las iniciativas actuales de **adquisición estratégica** de modo que incluyan una selección de edificios y terrenos multifamiliares en vecindarios con riesgo de desplazamiento.

Estrategia de corto plazo n.º 1: viviendas a escala del vecindario

La Ciudad actualizará el código de zonificación para definir más tipos de viviendas a escala del vecindario. En el corto plazo, y de acuerdo con las normas establecidas, permitir las unidades accesorias de vivienda (ADU), complejos de chalés y viviendas unifamiliares adosadas (como casas en hilera en propiedades individuales) en todos los distritos residenciales.

¿Por qué? Definir otros tipos de vivienda y establecer normas mejorará la legibilidad del código actual y permitirá que sea más factible construir estos tipos de viviendas, sin importar si pueden construirse por derecho o si requieren una aprobación discrecional. Las viviendas unifamiliares adosadas solo están permitidas en algunos distritos residenciales. Si estuvieran permitidas en más distritos, habría más oportunidades para la propiedad.

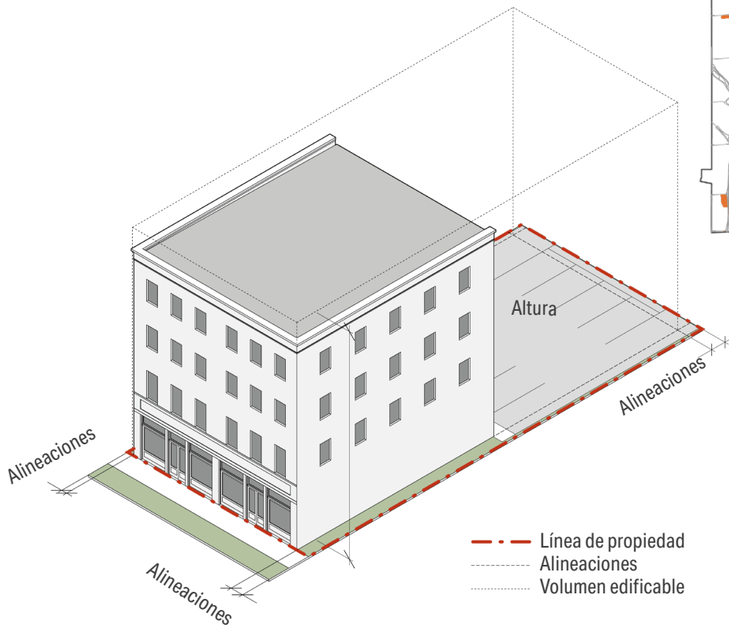


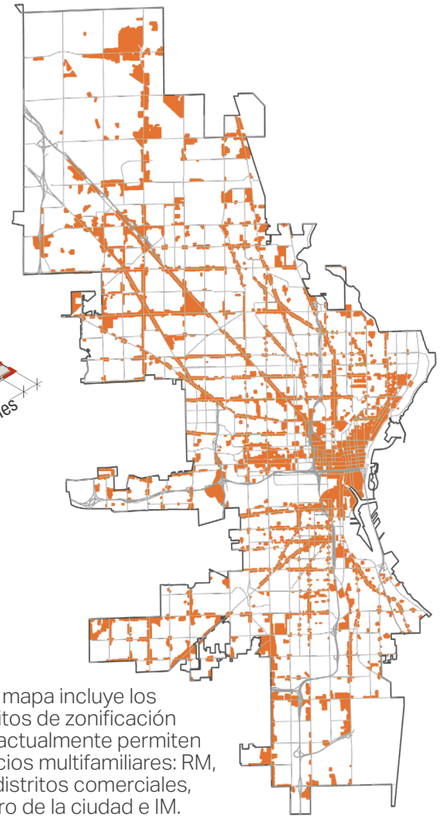
Estrategia de corto plazo n.º 2: viviendas multifamiliares

Fomentar más oportunidades de vivienda en los distritos de zonificación multifamiliares y comerciales.

La Ciudad adaptará el código de zonificación para eliminar las barreras a las nuevas viviendas en corredores comerciales y distritos con zonificación multifamiliar. Las actualizaciones del código de zonificación **se basarán en los límites de altura, los requisitos de alineación y las normas de diseño en lugar de ecuaciones matemáticas** para controlar el número de unidades de vivienda.

¿Cómo? Ajustando el código de zonificación para eliminar las barreras a las nuevas viviendas en los corredores comerciales y en los distritos de zonificación multifamiliar. Basándonos en los límites de altura, los requisitos de alineación y las normas de diseño en lugar de en ecuaciones matemáticas para controlar el número de unidades de vivienda.





▸ Este mapa incluye los distritos de zonificación que actualmente permiten edificios multifamiliares: RM, RO, distritos comerciales, centro de la ciudad e IM.

