Puesta a punto del Código de zonificación de viviendas

Dosier informativo - Noviembre de 2026

¿Qué es la puesta a punto del Código de zonificación? 2

Zonificación 101 3

Nuevos tipos de viviendas 7

Complejos de chalés 14

Estándares de densidad y volumen 17

Tamaño de la vivienda 25

Estándares de lotes 28

Lotes tipo bandera 31

Reutilización adaptativa 36

Transiciones de altura y separación mínima 38

Altura por piso 41

Coeficiente de edificabilidad 44

Características de la fachada 47

Composición de la fachada 53

Acristalamiento requerido 56

Vivienda en planta baja 59

Fachada del estacionamiento 62

Definiciones 65

City of Milwaukee | DEPARTMENT OF CITY DEVELOPMENT

¿Qué es la puesta a punto del Código de zonificación de viviendas?

La revisión del Código de zonificación de viviendas está poniendo en práctica el Elemento de vivienda de Milwaukee. Esta "puesta a punto" se basa en nuestros dos años de participación comunitaria colaborativa para adoptar el Elemento de vivienda, que es el capítulo de nuestro Plan integral que establece una visión compartida sobre cómo Milwaukee puede apoyar las necesidades de vivienda de los residentes. El Elemento de vivienda sentó las bases para esta puesta a punto del Código.Así es como empezamos a convertir ese plan maestro en reglas que tengan sentido para nuestros vecindarios.

¿Qué es la zonificación?

La zonificación es el conjunto de normas locales que rigen cómo se puede usar el suelo y cómo se pueden diseñar los edificios. Cada propiedad en Milwaukee es parte de un distrito de zonificación. Estos distritos determinan qué tipo de viviendas o negocios se pueden construir, qué tamaño máximo pueden tener los edificios y dónde se pueden ubicar en un terreno.

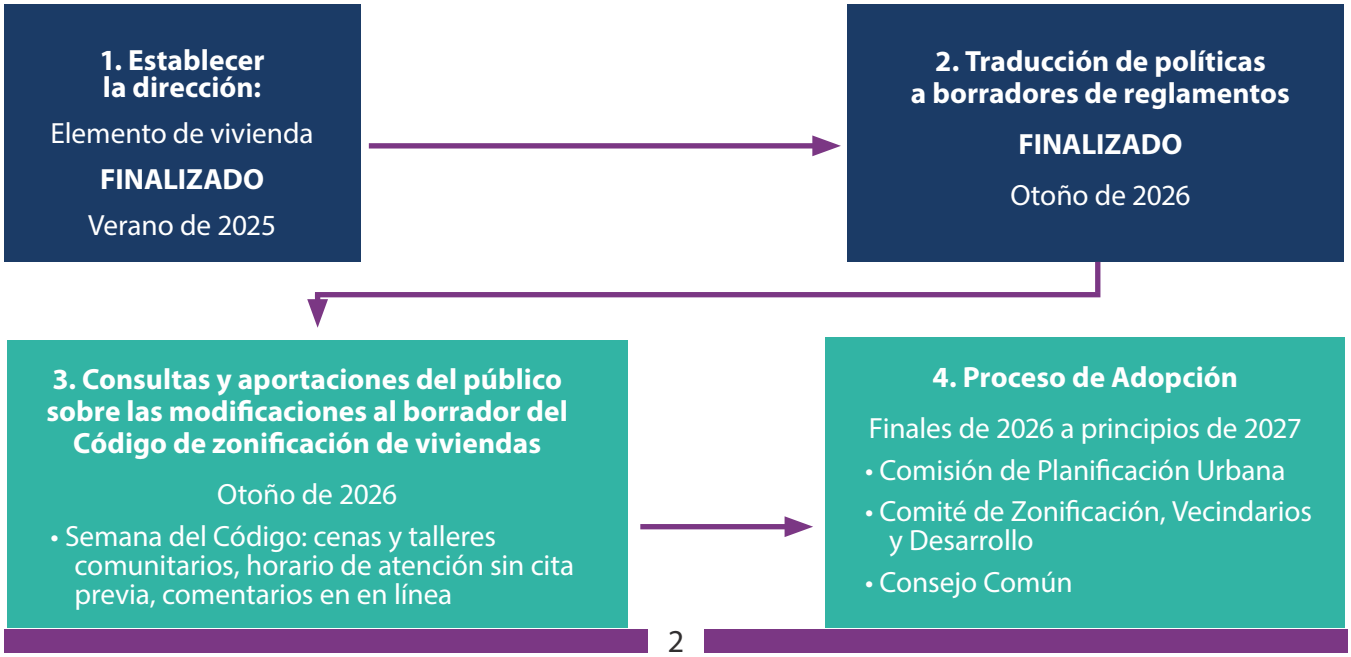
Esta actualización no cambia el mapa de zonificación. En cambio, se centrará en garantizar que las normas reflejen cómo funcionan los vecindarios de Milwaukee en la actualidad y cómo pueden seguir prosperando en el futuro.

¿Cuáles son los objetivos?

El programa de puesta a punto tiene dos objetivos principales: aumentar las opciones de vivienda en más vecindarios y reducir las barreras innecesarias para el desarrollo de viviendas. Esto podría implicar normas más claras para viviendas como dúplex, casas adosadas, pequeños edificios multifamiliares y otros tipos de viviendas a escala vecinal. También significa revisar los estándares para los terrenos, la altura de los edificios, el diseño y cómo las nuevas viviendas pueden integrarse con las ya existentes.

¿Cómo es el proceso?

La Ciudad está trabajando en la fase de implementación del Elemento de vivienda, incluida esta Actualización del Código de zonificación. Este otoño, alentamos la participación pública en las modificaciones al borrador del texto del Código de zonificación de viviendas. Invitamos al público a asistir a una reunión comunitaria, revisar los materiales en línea y proporcionar un comentario.



Zonificación 101: Regulación del uso del suelo

¿Qué es la zonificación?

Zonificación es el conjunto de reglas que determinan lo que puede o no puede hacerse con la tierra en la Ciudad de Milwaukee. Incluye tanto un documento escrito de reglas como un mapa que muestra a qué zona pertenece cada parcela de terreno.

A principios del siglo XX, los límites de la ciudad de Milwaukee abarcaban aproximadamente desde Capitol Drive hasta Oklahoma Avenue y desde Sherman Boulevard hasta el Lago Michigan. Gran parte de esta zona se había urbanizado sin ninguna normativa. Las autoridades decidieron que la ciudad necesitaba reglas para planificar mejor su desarrollo futuro. En 1920, Milwaukee adoptó su primer Código de zonificación.

Zonificación en Milwaukee

- **1920**: La ciudad de Milwaukee creó su primer Código de zonificación y Mapa de zonificación (ver imagen).
- **1951**: Un nuevo Código de zonificación con más regulaciones.
- **1960:** Áreas recientemente anexadas con zonificación para bajas densidades.
- **1985**: Actualizaciones realizadas al Código de zonificación de 1951.
- **2002**: Se adoptó un nuevo Código de zonificación y un nuevo Mapa de zonificación.
- **2002-2022**: El texto del Código de zonificación se ha actualizado mediante actualizaciones técnicas continuas. Periódicamente, se han realizado actualizaciones más exhaustivas basadas en las recomendaciones del Plan integral.
- **2025**: Tras dos años de trabajo, se aprobó el Componente de vivienda del Plan integral de la ciudad de Milwaukee. Esto marcó la pauta para las actualizaciones del Código de zonificación relacionadas con la vivienda.

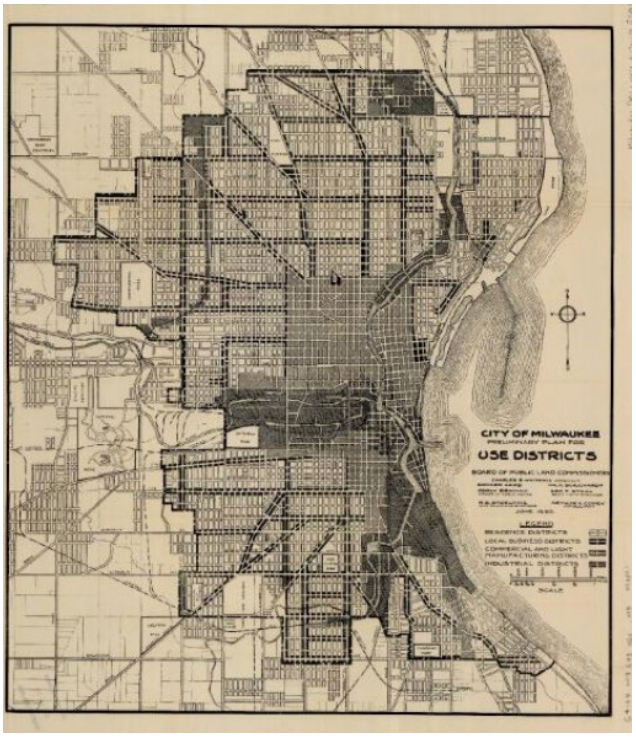


Imagen: Primer Mapa de zonificación de la ciudad de Milwaukee

En el pasado, la zonificación se ha utilizado para excluir los tipos de vivienda más asequibles de ciertos vecindarios y a las personas que viven en ellas.

Las regulaciones de zonificación intentan responder algunas preguntas importantes sobre el desarrollo en la ciudad:

1. ***Qué*** ¿Qué tipo de actividad se puede realizar en una propiedad? (Uso del suelo)
2. ***Dónde*** ¿Es posible realizar esas actividades en la ciudad? (Zonas de zonificación)
3. ***¿Cuánto*** espacio puede ocupar esa actividad? (Estándares de volumen)

Uso del suelo: ¿Qué tipos de actividades se pueden realizar en una propiedad?

El uso del suelo describe cómo se utiliza una propiedad.

- **Usos residenciales:** lugares para vivir, como casas, apartamentos, etc.
- **Usos comerciales:** lugares para trabajar y comprar, como tiendas, oficinas, restaurantes, etc.
- **Usos industriales:** lugares para trabajar, producir o almacenar mercancías, como fábricas y almacenes.
- **Usos educativos y de servicio a la comunidad:** lugares para aprender o reunirse en la comunidad, como escuelas, bibliotecas, lugares de culto, etc.
- **Usos de entretenimiento y recreación:** lugares para jugar y disfrutar del tiempo con otras personas, como parques, recintos para festivales, centros deportivos y teatros.
- **Usos mixtos:** lugares donde se combinan estas actividades, como apartamentos de uso mixto con locales comerciales en la planta baja.






Zonas de zonificación: ¿Dónde pueden realizarse esas actividades?

Un **distrito de zonificación** es un área en el mapa de zonificación donde se permiten ciertos usos del suelo y tipos de construcción. No todos los usos del suelo están permitidos en todas partes.

El **mapa de zonificación** muestra qué normas de zonificación se aplican a cada propiedad.

Zonas de zonificación:

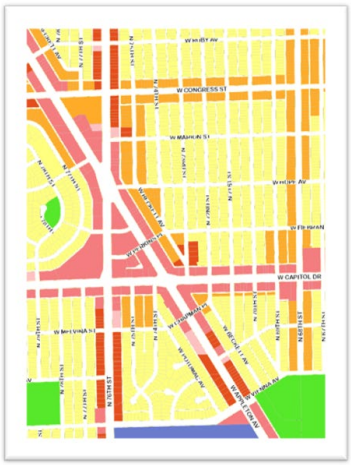
- Agrupan terrenos en función de los usos del suelo y los tipos de construcción similares.
- Existen normas escritas asociadas que rigen los usos del suelo y los tamaños y formas de los edificios.

Zonificación 101: Regulación del uso del suelo (continuación)

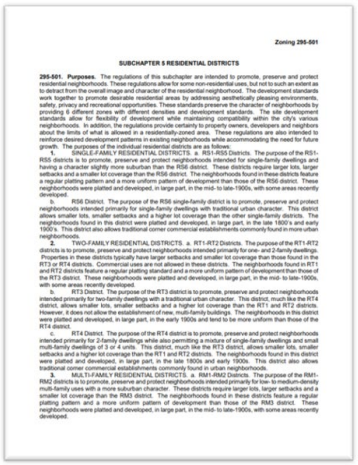
Los distritos de zonificación organizan el uso del suelo para:

- **Gestionar la carga sobre los recursos compartidos**, como el transporte y los servicios públicos.
- **Reducir los conflictos** entre los distintos tipos de usos. Por ejemplo, la industria pesada puede afectar la salud y la seguridad de los residentes cercanos.
- **Ofrecer a los residentes y a las empresas información clara** sobre cómo se pueden utilizar las propiedades ahora y en el futuro.

La actualización del Código de zonificación de viviendas solo *modifica* las normas escritas para los distritos de zonificación. El Mapa de zonificación NO se modificará.



ZONING MAP



ZONING TEXT

Estándares de volumen: ¿Cuánto espacio puede ocupar esa actividad?

Cada distrito de zonificación tiene un conjunto de normas único que determina la forma de la construcción en una propiedad. Las **normas de volumen** son reglas que ayudan a determinar el tamaño y la forma de los edificios y del terreno sobre el que se asientan.

Esto da lugar a edificios de diferentes tamaños, formas y ubicaciones. A continuación se incluyen algunos ejemplos.

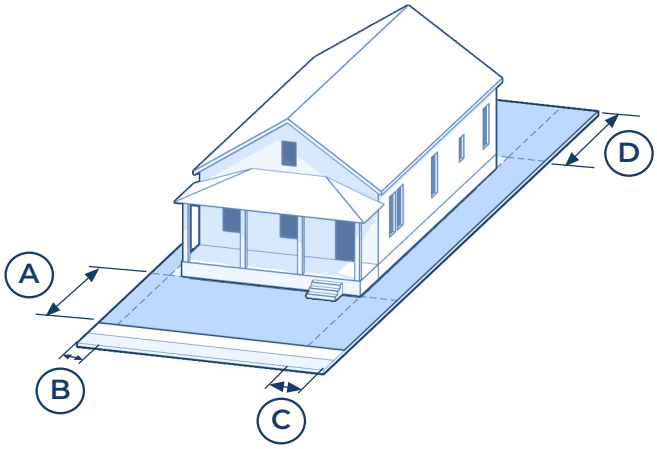
Tamaño y forma

La siguiente ilustración muestra un edificio de uso mixto de 5 plantas. El Código de zonificación limita la forma de este edificio porque no puede tener más de 5 plantas.



Ubicación

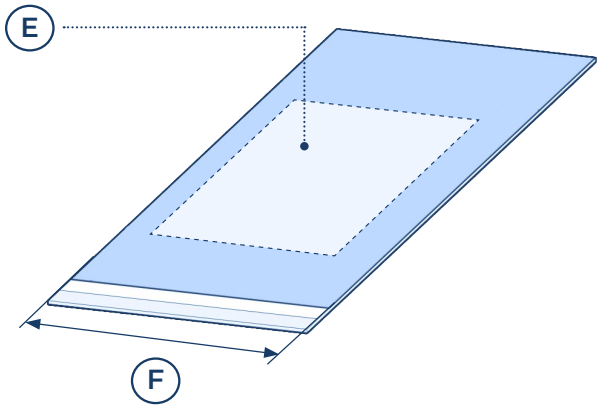
La siguiente ilustración muestra cómo la ubicación de una vivienda unifamiliar en un terreno está limitada por las separaciones mínimas laterales, frontales y traseras. La ubicación de una vivienda en propiedades residenciales de baja densidad también está limitada por la ocupación máxima del terreno. La ocupación del terreno se refiere a la superficie que ocupa la planta de un edificio en una propiedad.



A: Separación mínima frontal

B y C: Separaciones mínimas laterales

D: Separación mínima trasera



E: Superficie de planta

F: Ancho del lote

Encontrará más detalles sobre las normas de volumen en las secciones Normas de densidad y volumen y Normas de lote.

¿Por qué se deben tener en cuenta el tamaño, la forma y la ubicación de los edificios?

Los estándares de zonificación ayudan a gestionar los recursos compartidos, entre ellos:

- Luz natural
- Flujo de aire fresco
- Escorrentía de tormenta
- Espacio abierto/sensación de espacio
- Espacio para servicios públicos (por ejemplo, servicios de electricidad, agua, gas, etc., y de acceso)

También contribuyen a equilibrar las relaciones entre los edificios circundantes:

- Preservan la coherencia del vecindario
- Protegen la privacidad
- Reducen las sombras y mejoran la seguridad pública

Nuevos tipos de viviendas

¿Qué está permitido hoy?

El Código de zonificación define actualmente los siguientes tipos de vivienda: vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar adosada, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar y unidad de vivienda accesoria. Nota: una vivienda es una unidad habitacional (casa).

El Código de zonificación utiliza tablas denominadas "Tablas de uso del suelo". Estas tablas muestran qué tipos de viviendas y usos están permitidos en cada distrito de zonificación.

En el Código de zonificación de Milwaukee, los Subcapítulos 5 al 9 contienen una o más tablas de uso del suelo. Estas tablas incluyen los mismos usos en cada subcapítulo, pero los distritos de zonificación en la parte superior cambian de un subcapítulo a otro, que corresponden a los distritos que regula cada subcapítulo.

Actualmente, las tablas de uso del suelo incluyen viviendas unifamiliares y dúplex. La siguiente categoría es la vivienda multifamiliar. Esto significa que cualquier edificio con más de dos unidades de vivienda se denomina vivienda multifamiliar en el Código de zonificación.

Por lo tanto, es necesario clasificar tipos de vivienda como las casas de tres unidades (tríplex) y las de cuatro unidades (cuádruplex). Un tríplex no es lo mismo que un edificio de apartamentos de cinco pisos en una calle concurrida o una torre residencial alta en el centro de la ciudad. El Código debería tratar estos tipos de vivienda de manera diferente. Los edificios más pequeños suelen integrarse bien en los entornos vecinales.

Aquí se muestra una instantánea de la sección residencial actual de la tabla de uso del suelo en el Subcapítulo 5, el Subcapítulo Residencial. ¿Se da cuenta de que faltan tipos de vivienda, como una vivienda de tres familias (tríplex)?

Tabla 295-503-1 Distritos residenciales

Y = Permitido L = Uso limitado S = Uso especial N = Prohibido	RS1-5	RS6	RT1-2	RT3	RT4-RT5	RM1-RM2	RM3-RM7	RO1	RO2
Vivienda unifamiliar	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
Vivienda bifamiliar	L	L	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
Vivienda multifamiliar	N	N	L	L	L	Y	Y	Y	Y
Vivienda de apoyo permanente	N	N	N	N	N	Y	Y	Y	Y

Cómo leer esta tabla

Los usos del suelo se enumeran en la columna de la izquierda. Los usos se agrupan bajo encabezados de categoría grises, como Usos residenciales.

Para averiguar si un uso está permitido en un distrito de zonificación:

1. Encuentre el uso del suelo que busca en la columna de la izquierda.
2. Localice el distrito de zonificación en la parte superior de la tabla.
3. Siga la fila de uso del suelo hasta la columna de distrito de zonificación.
4. La letra que aparece en la intersección de la fila y la columna indica si el uso está permitido:

Nuevos tipos de viviendas (continuación)

Y = Uso permitido: con la aprobación de los departamentos municipales, este uso puede realizarse en un edificio existente o nuevo, siempre que cumpla con las normas de diseño y los estándares de salud y seguridad del Código de construcción.

L = Uso limitado: con la aprobación de los departamentos municipales, este uso puede realizarse en un edificio existente o nuevo, siempre que cumpla con las normas de diseño, los estándares de salud y seguridad del Código de construcción y las normas de Uso limitado. Las normas de Uso limitado varían según el uso.

S = Uso especial: requiere la aprobación de la Junta de Apelaciones de Zonificación (BOZA, por su sigla en inglés) y una audiencia pública. El personal municipal revisa las solicitudes de uso especial basándose en recomendaciones de planificación previas y en el entorno circundante. El personal presenta una recomendación a la BOZA, y esta vota para aprobar o denegar la solicitud.

N = Uso prohibido: este uso no está permitido en esa zona. El propietario o inquilino de un edificio, ya sea existente o nuevo, puede proponer un Uso prohibido. Deberá demostrar que se mantiene la intención original, que existen circunstancias excepcionales, que se preservan los derechos de propiedad, que no hay impacto en el interés público y que no existe una dificultad excesiva. Esto constituiría una solicitud de Variación de uso, la cual es revisada por la Junta de apelaciones de zonificación.

En el glosario se incluyen definiciones con imágenes de todos los tipos de vivienda.

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

Los cambios propuestos serían:

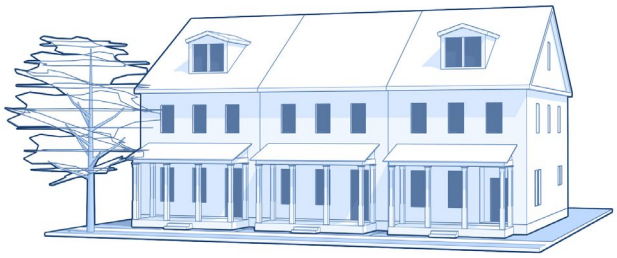
- Actualizar las definiciones de algunos tipos de vivienda existentes para reflejar los cambios que se produzcan en el Código.
- Agregar nuevos tipos de vivienda (ver ilustraciones a continuación):
  - Complejos de chalés: un conjunto de pequeñas casas alrededor de una zona verde compartida.
  - Vivienda trifamiliar: un edificio que contiene 3 unidades de vivienda.
  - Vivienda para cuatro familias: un edificio que contiene 4 unidades de vivienda.
  - Vivienda multifamiliar pequeña: un edificio que contiene de 5 a 8 unidades de vivienda.
  - Vivienda multifamiliar: un edificio que contiene 9 o más unidades de vivienda.
- Permitir viviendas unifamiliares adosadas en más zonas. Las viviendas unifamiliares adosadas son casas tipo dúplex ubicadas en propiedades separadas. (Cuando los edificios tipo dúplex se encuentran en la misma propiedad, se consideran un edificio multifamiliar).

Cuando se añaden nuevas definiciones de usos del suelo al Subcapítulo 2, todas las tablas de usos del suelo de todos los subcapítulos del Código de zonificación se actualizan para incluirlas. Este conjunto de cambios se actualizaría en todas las tablas de usos del Código de zonificación. Estas actualizaciones dividen el uso del suelo "multifamiliar" en categorías con diferentes escalas, actualizan las definiciones y amplían la ubicación de las viviendas unifamiliares adosadas.

Nuevos tipos de viviendas (continuación)

Unifamiliar adosada

Las viviendas unifamiliares adosadas pueden presentarse en diversos estilos, y el Código de zonificación establece cuántas viviendas se pueden adosar según el distrito de zonificación

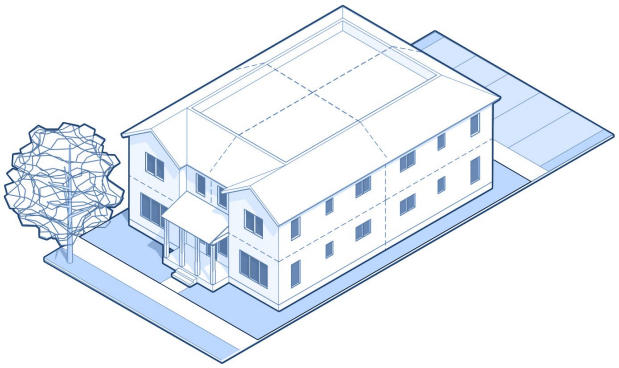


Complejo de chalés

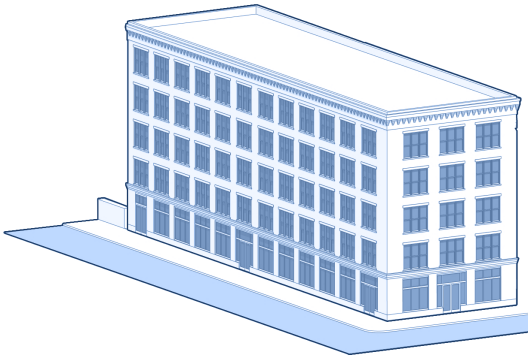
(Consulte la información sobre Complejo de chalés para obtener más información)



Edificio multifamiliar pequeño (5 a 8 unidades de vivienda)

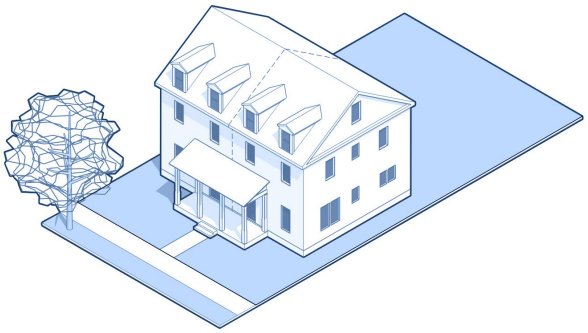


Multifamiliar

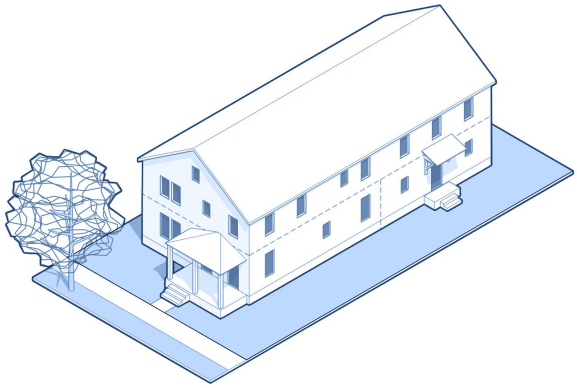


Nuevos tipos de viviendas (continuación)

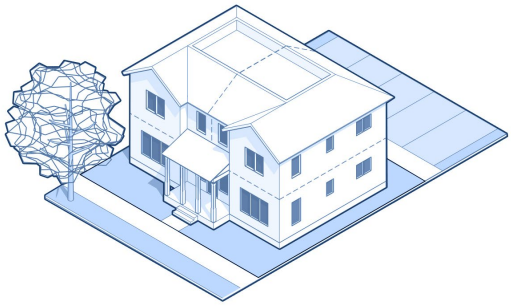
Dúplex



Tríplex



Cuádruplex



Estas nuevas categorías también permitirían que el Código de zonificación estableciera estándares que se ajusten mejor al tamaño de cada edificio. Los edificios más pequeños podrían tener estándares que reflejen la escala del vecindario, mientras que los edificios más grandes tendrían normas acordes a su tamaño. Este cambio proporcionaría estándares de diseño más detallados para los distintos tipos de vivienda en el Código de zonificación.

Nuevos tipos de viviendas (continuación)

Se propone actualizar la definición de vivienda unifamiliar adosada para que se ajuste mejor a las tecnologías de construcción modernas. La nueva definición probablemente será similar a la siguiente:

- *Vivienda unifamiliar adosada: edificio que contiene una o más viviendas unifamiliares adosadas ubicadas en lotes separados. Cada vivienda debe estar directamente adyacente a otra vivienda unifamiliar adosada y debe estar unida por muros comunes que se extienden desde los cimientos hasta el techo, o tener un muro colindante con el muro de una vivienda adyacente. Cada vivienda debe tener su propia entrada a nivel del suelo. Ninguna vivienda puede estar ubicada encima o debajo de otra. Este tipo de vivienda se conoce comúnmente como "casa adosada" o "casa en hilera". Una vivienda unifamiliar adosada puede incluir una vivienda accesoria, siempre que esta cumpla con las normas de uso y diseño aplicables en este capítulo o sea aprobada por la Junta.*

Las normas de uso limitado para viviendas unifamiliares adosadas deberán ajustarse en el subcapítulo Residencial (Subcapítulo 5) para dar cabida a este cambio

En términos más sencillos, una vivienda unifamiliar adosada es una casa unifamiliar que comparte paredes con la casa vecina. Cada casa es de propiedad independiente y está ubicada en su propio terreno. Cuando hay varias en fila, se las suele llamar "casas adosadas" o "casas en hilera". Cuando solo hay dos adosadas, se las suele llamar "casas gemelas".

Se permitirían viviendas unifamiliares adosadas en todas las zonas residenciales. En las zonas de menor densidad, el límite sería de solo dos viviendas adosadas. En las zonas de mayor densidad, se permitirían hasta cinco viviendas adosadas.

Por qué es importante.

Estos cambios harían que el Código de zonificación fuera más claro y fácil de usar. También le darían a la ciudad mayor flexibilidad para establecer estándares de diseño para diferentes tipos de vivienda.

Por ejemplo, una vivienda de tres familias puede requerir estándares diferentes a los de un edificio más grande con nueve o más viviendas. Separar estos tipos de vivienda permitiría que el Código de zonificación reflejara mejor esas diferencias.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Se permitirían viviendas unifamiliares adosadas en toda la ciudad. El número de viviendas adosadas permitidas en un mismo edificio variaría según la zona. Por ejemplo, la zona RS1 permitiría dos viviendas adosadas, mientras que la zona RT4 permitiría hasta cinco.

Consulte la sección sobre Conjuntos de casas adosadas para obtener más información sobre este tipo de vivienda.

Las demás actualizaciones de definiciones tienen como objetivo principal mejorar la claridad. Tendrían poco efecto en la ubicación de esos tipos de viviendas.

Nuevos tipos de viviendas (continuación)

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Definiciones en el Subcapítulo 2 (295-201):

- **Complejo de chalés:** añade una definición; un conjunto residencial con 3 o más viviendas unifamiliares dispuestas alrededor de un espacio abierto compartido.
- **Vivienda unifamiliar adosada:** actualiza el nombre a "vivienda unifamiliar adosada" y amplía la definición para incluir el tipo de casa adosada/en hilera.
- **Vivienda trifamiliar:** añade una definición; un edificio residencial que contiene 3 unidades de vivienda.
- **Vivienda de cuatro unidades:** añade una definición; un edificio residencial que contiene 4 unidades de vivienda.
- **Vivienda multifamiliar pequeña:** añade una definición; un edificio residencial que contiene de 5 a 8 unidades de vivienda.
- **Unidad de vivienda accesoria (295-203):** modifica la definición para que una estructura principal de dos unidades se clasifique por "cumplir con los estándares de volumen requeridos" en lugar de por "cumplir con los estándares de área de lote requerida por unidad de vivienda", y la elimina mediante ediciones específicas del tema.

Actualiza las tablas de uso del suelo para incluir los nuevos tipos de vivienda en todos los subcapítulos: 5 - Residencial (295-503-1), 6 - Comercial (295-603-1), 7 - Centro (295-703-1), 8 - Industrial (295-803-1) y 9 - Distritos especiales (295-903-1).

- Agrega filas para "vivienda de tres unidades", "vivienda de cuatro unidades" y "vivienda multifamiliar pequeña (5-8 unidades)", cada una con una combinación de usos permitidos/limitados/especiales calibrada por distrito. Cada uso debe estar permitido o limitado según lo que se permitía o limitaba anteriormente para cualquier tamaño de vivienda multifamiliar.
- Agrega una fila para "complejo de chalés".
- Actualiza el nombre a "vivienda unifamiliar adosada" y limita su uso en los distritos RS1-RS6 y RT1-RT4. Las normas de uso limitado propuestas restringirían el número de unidades adosadas, las cuales variarían según el distrito de zonificación. Permite viviendas unifamiliares adosadas en RT5.
- Cambia la etiqueta de la fila de viviendas multifamiliares para incluir "(9 o más unidades)".

Distritos de zonificación residencial (RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2) en el Subcapítulo 5:

- **295-505-2-c:** actualiza la cantidad de viviendas adosadas permitidas según el distrito de zonificación. RS1-RS6 se limitaría a dos viviendas adosadas, RT1-RT4 a cinco viviendas adosadas y RT5 a ocho viviendas adosadas.

Nuevos tipos de viviendas (continuación)

- **295-505-2-i:** agrega estándares de tipo de edificio
  - Viviendas unifamiliares adosadas: cada unidad en su propio terreno, entrada principal independiente, etc.
  - Edificios de tres unidades, de cuatro unidades y edificios multifamiliares pequeños: entradas individuales frente a un vestíbulo común.

Distritos comerciales y de uso mixto en los subcapítulos 6 y 8 (NS1-NS2, LB1- LB3, RB1-RB2, CS e IM):

- **295-603-2-a:** amplía la norma de uso limitado residencial para cubrir los nuevos tipos de vivienda.
- **295-605-2-a:** actualiza las referencias cruzadas de las normas de diseño para que las viviendas unifamiliares a cuádruplex sigan las normas de diseño residencial del Subcapítulo 5.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Estos cambios añaden definiciones para una gama más amplia de tipos de vivienda, actualizan las tablas de uso para reflejar los nuevos tipos de vivienda y permiten viviendas unifamiliares adosadas en más distritos de zonificación (Estrategia a corto plazo n.° 1, Acciones n.° 1-6 del Elemento de vivienda).

Complejos de chalés

¿Qué está permitido hoy?

El Código de zonificación actual no define el complejo de chalés. Como resultado, el Código no incluye normas sobre cómo deben diseñarse o revisarse los complejos de chalés.

Un complejo de chalés es un conjunto de casas pequeñas e independientes distribuidas alrededor de un espacio verde o patio compartido. Este espacio común proporciona a las casas una entrada principal común y fomenta un diseño que invita a caminar y a la convivencia vecinal.

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

La propuesta agregaría los conjuntos de chalés a las definiciones del Código de zonificación y permitiría su construcción en distritos de zonificación residencial mediante un proceso de revisión de uso especial.

Las nuevas normas establecerían estándares de diseño para el espacio verde compartido, las fachadas de los edificios, el acceso y la compatibilidad con el vecindario circundante. Las normas del Código de zonificación también regularían el complejo de chalés como un único sitio de desarrollo.

En otras palabras, las separaciones mínimas, el ancho y la ocupación del terreno se medirían en el perímetro exterior de todo el complejo de chalés, no entre casas individuales. Esto permite que los chalés se ubiquen en una configuración más singular que otras viviendas de la zona..

Los complejos de chalés se convertirían en un uso definido en la tabla de usos y ser considerarían de uso limitado. También tendrían sus propios estándares de diseño agregados en la sección 295-505-2 para garantizar la compatibilidad del vecindario.

Por qué es importante.

Los complejos de chalés crean más opciones de viviendas pequeñas en lotes más grandes. Pueden apoyar la propiedad de la vivienda, la reducción del tamaño de la vivienda y los hogares más pequeños al tiempo que mantienen una escala compatible con las viviendas unifamiliares y bifamiliares. Los complejos de chalés también pueden ofrecer viviendas más asequibles con una densidad moderada.

Las normas vigentes del Código de zonificación contemplan un único edificio principal por propiedad. Por ello, en general, no se permiten los complejos de chalés sin variaciones. Una variación es una solicitud de permiso para obtener una excepción a una norma de zonificación.

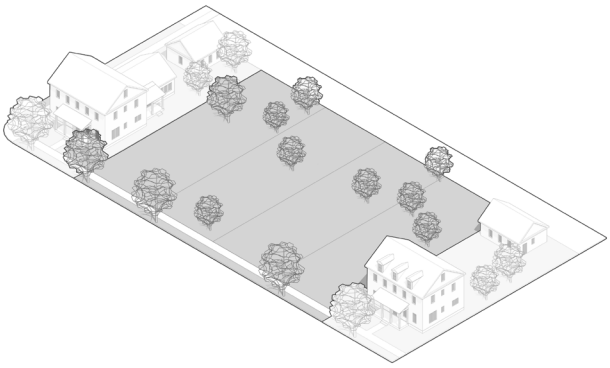
Otras modificaciones propuestas al Código de zonificación, como el ancho de los lotes y el tamaño mínimo de las viviendas, también favorecerían la construcción de complejos de chalés. Estos complejos deberán seguir cumpliendo con las normas de diseño, espacios abiertos compartidos, ubicación de los edificios, acceso y fachadas. Estas normas contribuirían a que los conjuntos residenciales se integren armoniosamente con el entorno.

Complejos de chalés (continuación)

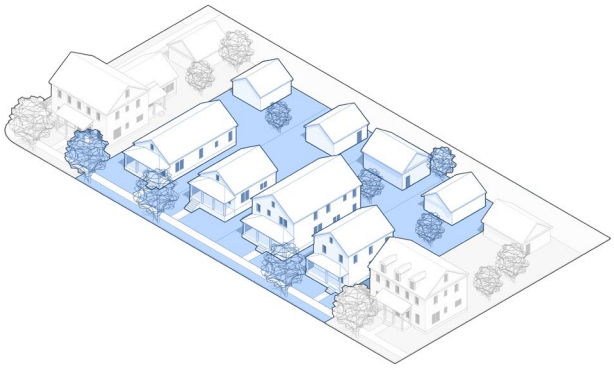
¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Los complejos de chalés probablemente se desarrollarían en varios lotes baldíos contiguos que se pueden planificar y desarrollar en conjunto, o en lotes baldíos de mayor tamaño. Estarían permitidos como uso especial en distritos residenciales (RT1-RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2). Las normas del Código de construcción (determinadas por el gobierno estatal) y los requisitos de servicios públicos también influirán en el diseño y el costo de un complejo de chalés. Estos requisitos pueden afectar la viabilidad financiera del proyecto.

EXISTENTE EN LA ACTUALIDAD: este ejemplo muestra una calle residencial con cuatro propiedades vacías adyacentes y acceso por un callejón.



PERMITIDO HOY: según la normativa vigente, se podrían construir cuatro edificios residenciales, con o sin garaje.



CAMBIO PROPUESTO: la propuesta permitiría la construcción de viviendas más pequeñas alrededor de un espacio verde compartido. Esto podría generar más oportunidades de vivienda en la misma zona. El diseño actual de cuatro casas seguiría estando permitido, pero se ofrecerían nuevas opciones a quienes estén interesados en viviendas más pequeñas.



Complejos de chalés (continuación)

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Definiciones en el Subcapítulo 2 (295-201):

- **Complejo de chalés:** añade una definición; un conjunto residencial con 3 o más viviendas independientes dispuestas alrededor de un espacio abierto común.
- **Sitio de desarrollo:** añade una definición; un solo tramo dentro de un solo bloque diseñado para ser utilizado, desarrollado o construido como una unidad. Esto permite regular los límites exteriores del complejo de chalés, incluso si existen linderos dentro del terreno.

Distritos de zonificación residencial en el Subcapítulo 5 (RT1-RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2):

- **Tabla 295-503-1:** el complejo de chalés sería de uso especial en todos los distritos residenciales.
- **295-505-2-i-3 [NUEVO]:** los estándares del patio de cabañas incluirían:
  - Regular el complejo de chalés como un único terreno urbanizable, independientemente de los límites internos de los lotes
  - Eximir a los lotes individuales de las normas de ancho mínimo de lote
  - Permitir más de un edificio residencial principal en un terreno urbanizable
  - Aplicar las separaciones mínimas únicamente en el borde exterior del terreno urbanizable
  - Permitir la construcción de entre 3 y 12 viviendas, con un máximo de 2 plantas
  - Requerir una cantidad mínima de espacio abierto compartido
  - Exigir que las unidades que dan a la calle tengan entradas desde la calle
  - Exigir que las unidades interiores tengan entradas desde el espacio abierto compartido
  - Proporcionar acceso peatonal a la calle
- **Tabla 295-505-2:** cambia la fila "¿Se permiten múltiples edificios residenciales principales?" de "no" a "sí" en los distritos RM1-RM7 para permitir complejos de chalés y configuraciones similares.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Estas actualizaciones harían que el Código de zonificación fuera más fácil de usar y que el desarrollo de complejos de chalés fuera más factible. *(Estrategia a corto plazo n.º 1, Acción n.º 3 del Elemento de vivienda).*

Estándares de densidad y volumen

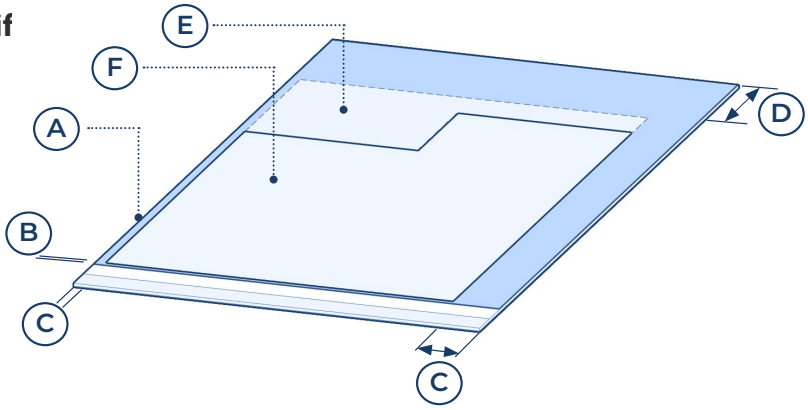
Primero, definamos densidad y volumen.

La **densidad** indica cuántas viviendas hay en un determinado espacio. Por ejemplo, una propiedad grande con una sola vivienda unifamiliar tiene una densidad baja. Si esa misma propiedad grande tuviera un edificio multifamiliar con 30 viviendas, la densidad sería mayor.

El **volumen** permitido determina el tamaño de un edificio en una propiedad y su ubicación. Las normas de volumen incluyen reglas sobre la cobertura máxima del terreno, las separaciones mínimas y la altura máxima. Cada una de estas normas regula el tamaño y la ubicación de un edificio en una propiedad

El concepto de volumen se considera diferente para edificios multifamiliares y de uso mixto de mayor tamaño en comparación con edificios más pequeños a escala de vecindario. A continuación se ofrece más información.

Normas generales para edificios multif



SEPARACIÓN MÍNIMA: la distancia que debe haber entre un edificio y la calle, callejón o propiedades vecinas.

A: Límite del lote

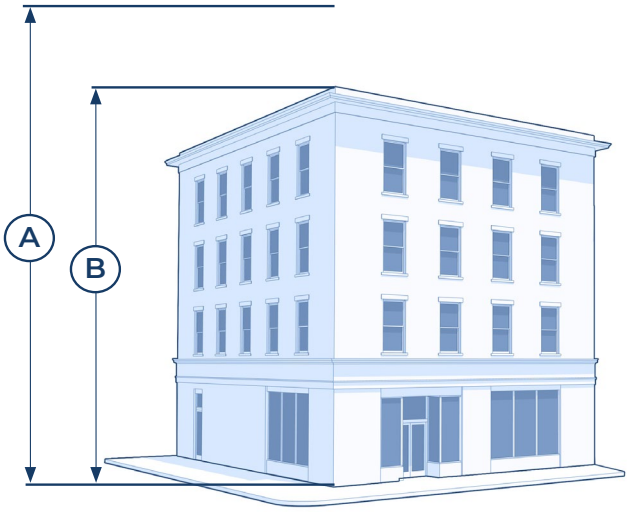
B: Área de separación mínima frontal

C: Área de separación mínima lateral

D: Área de separación mínima trasera

E: Área edificable

F: Ejemplo de huella de edificio



ALTURA MÁXIMA: la cantidad de pisos que un edificio puede tener.

A: Altura máxima

B: Ejemplo de altura de edificio

Estándares de densidad y volumen (continuación)

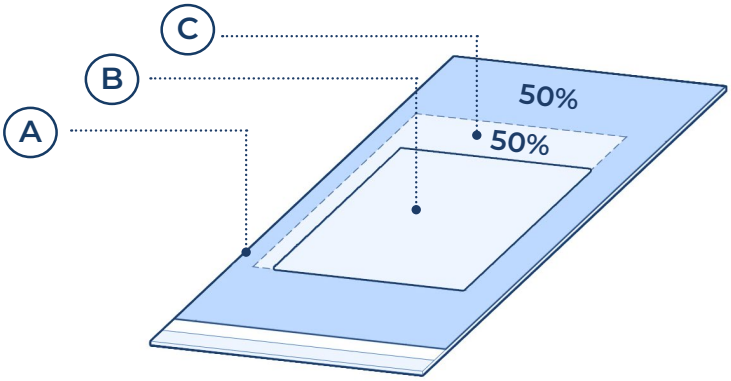
Normas generales para edificios de menor escala en vecindarios residenciales:

COBERTURA MÁXIMA DEL TERRENO: la cantidad de terreno sobre la que se puede construir.

A: Límite del lote

B: Cobertura máxima del lote

C: Ejemplo de huella de edificio



SEPARACIÓN MÍNIMA: la distancia que debe haber entre un edificio y la calle, callejón o propiedades vecinas.

A: Límite del lote

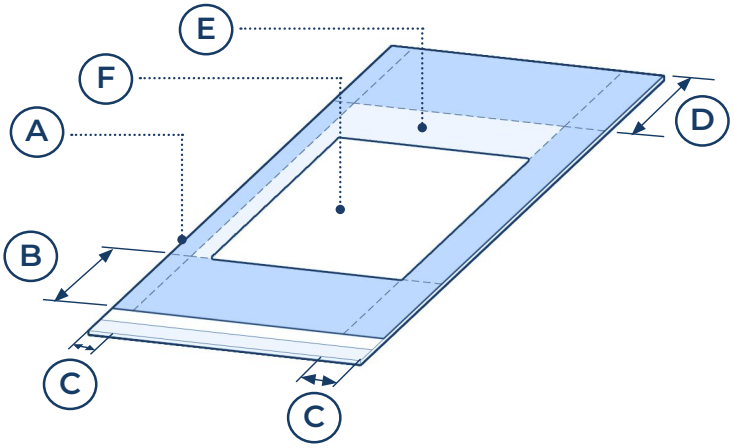
B: Área de separación mínima frontal

C: Área de separación mínima lateral

D: Área de separación mínima trasera

E: Área edificable

F: Ejemplo de huella de edificio



ALTURA MÁXIMA: la cantidad de pisos que un edificio puede tener.

A: Altura máxima

B: Ejemplo de altura de edificio



Estándares de densidad y volumen (continuación)

¿Qué está permitido hoy?

Actualmente, el Código de zonificación establece una regla matemática que determina cuántas viviendas pueden construirse en una propiedad según el tamaño del terreno. Esta regla se denomina "superficie de lote por vivienda" (LAPDU, por su sigla en inglés). Requiere una cantidad específica de terreno por cada vivienda ubicada en la propiedad. Los diferentes distritos de zonificación tienen requisitos distintos en cuanto a la superficie del lote por vivienda.

La ecuación para calcular la cantidad de unidades de vivienda permitidas es:

Superficie del terreno ÷ superficie permitida del lote por unidad de vivienda = cantidad de unidades permitidas.

Por ejemplo, en el Código de zonificación, un distrito de uso mixto llamado LB2 tiene una regla de superficie de lote por unidad de vivienda de 1,200 pies cuadrados por unidad de vivienda. Imagine que tiene un lote con zonificación LB2 que tiene una superficie de 28,800 pies cuadrados, o aproximadamente la mitad del tamaño de un campo de fútbol. Para calcular la cantidad permitida de unidades de vivienda, usaría la fórmula anterior:

28,800 ÷ 1,200 = 24

En esa parcela LB2 se permitiría la construcción de 24 viviendas.

El Código de zonificación regula actualmente la densidad residencial mediante una ecuación matemática de *superficie de lote por unidad de vivienda* (LAPDU), y la LAPDU máxima varía según el distrito de zonificación. Estas normas se encuentran en las tablas de Normas principales de diseño de edificios en los Subcapítulos 5 y 6 (Tablas 295-505-2 y 295-605-2). Los distritos de zonificación del centro de la ciudad utilizan un cálculo de densidad diferente (véase la información sobre el Índice de superficie de piso). El Código de zonificación regula el tamaño físico del edificio (el volumen) mediante normas como la ocupación del lote, las separaciones mínimas y la altura. Estas normas también se encuentran en las tablas de Normas principales de diseño en los Subcapítulos 5 y 6.

Esta regla matemática no regula el tamaño, la ubicación ni la apariencia de un edificio. Solo limita la cantidad de viviendas que puede incluir.

Podría construir un edificio de una sola planta que ocupe todo el terreno. O podría construir un edificio con una superficie menor y varias plantas. O una combinación de ambos. Siempre y cuando tenga 24 unidades o menos y cumpla con los estándares de volumen de zonificación, la cantidad de unidades no ayuda a predecir el tamaño o la forma del edificio.

En este ejemplo, no se permitiría construir un edificio de 24 unidades, independientemente de su tamaño. El Código de zonificación establece límites al tamaño de los edificios, denominados "normas de volumen". Encontrará más información sobre las normas de volumen más arriba.

Por lo general, lo más rentable es construir un edificio de pocas plantas con una superficie modesta. Esto significa que una gran cantidad de terreno edificable queda sin utilizar debido a la regla de superficie de lote por unidad de vivienda.

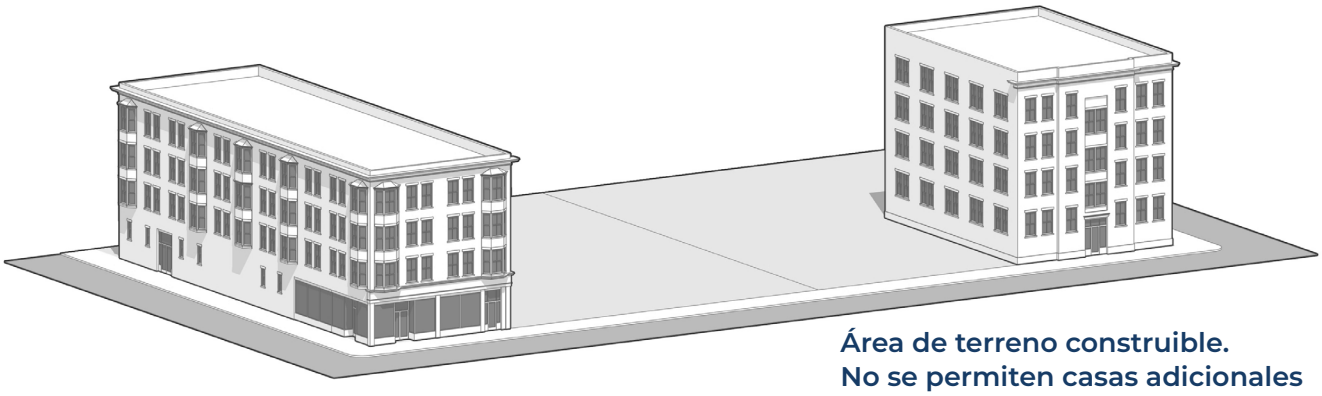
Estándares de densidad y volumen (continuación)

PERMITIDO HOY: los edificios nuevos con más unidades de vivienda deben tener suficiente terreno para cumplir con el requisito de superficie de lote por unidad de vivienda. Esto puede llevar a que se demuelan edificios antiguos y se deje parte de la propiedad vacía para proporcionar suficiente terreno para la cantidad propuesta de unidades de vivienda, como se muestra en la ilustración de la derecha.

A: Esta propiedad es de 28,800 pies cuadrados y solo permite 24 viviendas.

B: Esta propiedad es de 24,000 pies cuadrados y solo permite 20 viviendas.

En ambos ejemplos, hay terreno edificable "adicional".



Área de terreno construible.
No se permiten casas adicionales

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

Eliminaría las reglas de superficie de lote por unidad de vivienda de todos los distritos residenciales y comerciales que permiten viviendas.

Todos los distritos de zonificación ya cuentan con estándares de volumen. Con la propuesta de eliminar la superficie de lote por unidad de vivienda en el Código de zonificación, el personal recomienda ajustar los estándares de volumen para lograr un mejor diseño, compatibilidad con el vecindario y resultados predecibles. Estos ajustes aún permitirían la flexibilidad necesaria para diseños y arquitecturas únicos. Este cambio afecta tanto a edificios multifamiliares grandes como a edificios más pequeños a escala de vecindario. Las diferencias se explican a continuación.

Edificios multifamiliares y de uso mixto de mayor escala:

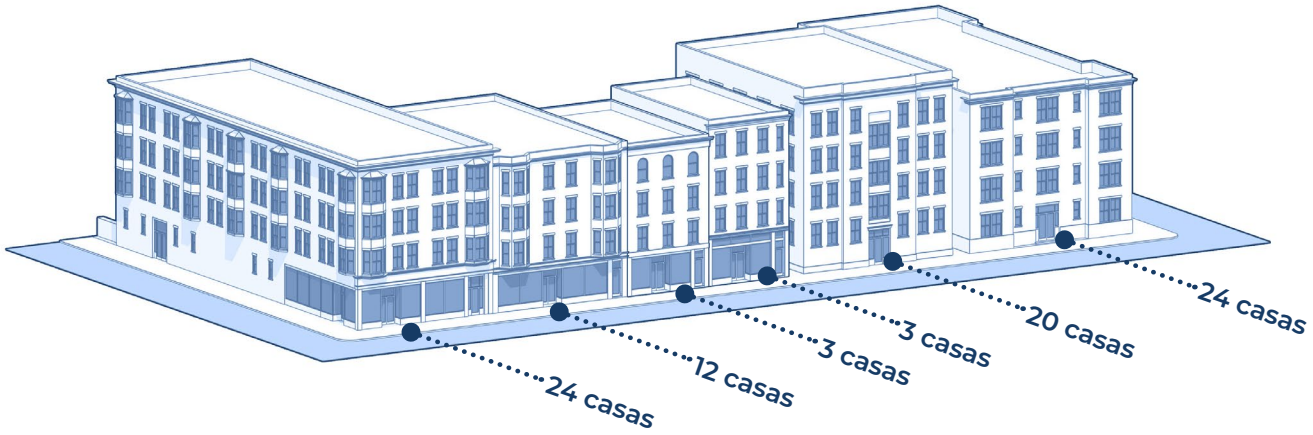
Para edificios multifamiliares y de uso mixto, esto significa que los nuevos edificios podrían construirse hasta un tamaño máximo permitido. No habría la cantidad mínima ni máxima de unidades en el edificio establecido por las normas de zonificación. En cambio, la cantidad de unidades estaría determinada por otros factores, como las limitaciones físicas, el código de construcción y los estándares de volumen.

La Ciudad continuaría regulando el tamaño y la ubicación de los edificios mediante normas generales que incluyen la altura, la separación mínima y otros requisitos.

Cambio relacionado con vecindarios y viviendas multifamiliares y de uso mixto

Estándares de densidad y volumen (continuación)

CAMBIO PROPUESTO: la ilustración muestra ejemplos de la gama de unidades de vivienda que pueden caber dentro de los edificios permitidos por los estándares de volumen. Los nuevos edificios aún tendrían que cumplir con los requisitos de altura, separación mínima y otras normas de volumen, incluido el estacionamiento según lo estipulado en el Código de zonificación. Esto permitiría que los nuevos desarrollos se integren mejor con la escala y el trazado de las calles históricas y peatonales.



Un ejemplo de ajuste fino de los estándares de volumen es la relación entre los distritos de zonificación residencial de menor densidad y los distritos que permiten edificios más grandes:

- Actualmente, no existe una separación mínima entre los distritos de viviendas unifamiliares y bifamiliares (RS y RT) y los distritos de zonificación que permiten viviendas multifamiliares más grandes (RM + RO) y los distritos comerciales.
- Imaginemos un caso en el que una propiedad que está zonificada como RT4 (de dos unidades) está al lado de una propiedad que está zonificada como LB2 (de uso mixto/comercial). Actualmente se podría construir un edificio multifamiliar de uso mixto en la propiedad LB2 hasta la línea de propiedad.
- Propuesta: cuando un distrito de zonificación que permite edificios multifamiliares más grandes esté adyacente (junto a) un distrito de zonificación unifamiliar (RS) o bifamiliar (RT), un edificio multifamiliar nuevo deberá tener una separación mínima de 10 pies de la línea de propiedad del distrito unifamiliar (RS) o de dos unidades (RT) adyacente.
- Consulte la sección de Transiciones de altura y separación mínima para ver otra propuesta para mejorar la transición de áreas de mayor densidad a vecindarios de menor densidad.

Para edificios más grandes, estos cambios se relacionan principalmente con las Tablas 295-505-2 y 295-605-2 del Código de zonificación. Se aplican a los distritos RM y RO (viviendas multifamiliares residenciales y oficinas residenciales) del Subcapítulo 5, y a los distritos comerciales del Subcapítulo 6. El distrito IM hace referencia a los estándares de diseño del Subcapítulo 6.

La propuesta anterior también se analiza en la sección de Transiciones de altura y separación mínima.

Estándares de densidad y volumen (continuación)

Edificios de menor escala a nivel de vecindario:

En distritos de zonificación de menor densidad, como los de viviendas unifamiliares (RS) y bifamiliares (RT), la superficie de lote por unidad de vivienda se reemplazaría con una cantidad máxima clara de unidades en una propiedad. Muchos de los distritos RS tienen dúplex que no cumplen con la legislación, lo que significa que fueron construidos antes de la entrada en vigor del Código de zonificación actual y no cumplen con las reglas de zonificación actuales.

Distrito de zonificación	Regla actual sobre la superficie de lote por unidad de vivienda	Propuesta de modificación de la cantidad máxima de viviendas en un mismo edificio
Vivienda unifamiliar residencial (RS1-RS5)	RS1-RS5 = Ninguno (actualmente solo se permite 1 unidad)	1 unidad de vivienda*
Vivienda unifamiliar residencial (RS6)	RS6 = 3,600 pies cuadrados por unidad de vivienda	1 unidad de vivienda*
Vivienda bifamiliar (RT1-RT3)	RT1-RT3 = Rango de 1,800 a 3,600 pies cuadrados por unidad de vivienda con un máximo de 2 unidades	2 viviendas*
Vivienda bifamiliar residencial (RT4)	RT4 = 1,200 pies cuadrados por unidad de vivienda con un máximo de 4 unidades	4 viviendas*
Vivienda bifamiliar residencial (RT5)	RT5 = 800 pies cuadrados por unidad de vivienda con un máximo de 8 unidades	8 viviendas*

*Las unidades de vivienda accesoria están permitidas en propiedades con casas unifamiliares o dúplex ocupados por el propietario siempre que se cumplan los estándares. El Código de zonificación actualmente las exime de la regla de superficie de lote por unidad de vivienda, y la actualización propuesta continuaría eximiéndolas de la regla de Cantidad máxima de unidades de vivienda.

Se seguirán aplicando las normas de volumen. Para obtener más información sobre las actualizaciones de las normas de volumen para viviendas a escala de vecindario, consulte las secciones sobre **Tamaño mínimo de vivienda** y **Normas de lote**.

Por qué es importante.

Las normas vigentes sobre la superficie de lote por vivienda pueden dificultar la construcción de viviendas del mismo estilo que ya se encuentra en Milwaukee. Estas normas también pueden encarecer las viviendas. La necesidad de que un constructor disponga de un terreno más grande para que haya suficiente superficie para varias viviendas puede conllevar la demolición innecesaria de edificios antiguos. Estos factores pueden limitar la cantidad y la variedad de viviendas en la ciudad.

Estándares de densidad y volumen (continuación)

Eliminar los requisitos de superficie de lote por unidad de vivienda facilita que los propietarios de viviendas y terrenos comprendan lo que pueden hacer en su propiedad. Estos cambios aclararán cómo construir nuevas viviendas de todas las escalas, desde dúplex hasta edificios multifamiliares de todos los tamaños.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

- Viviendas bifamiliares en lotes más pequeños en distritos RT. El personal determinó que varios distritos RT, especialmente RT3, tienen dúplex existentes que no cumplen con los estándares de superficie de lote por unidad de vivienda.Esto significa que un propietario no puede construir un dúplex legalmente, aunque la propiedad esté zonificada para permitir dúplex.
- Edificios multifamiliares y de uso mixto en corredores comerciales.
- Edificios multifamiliares en zonas de la ciudad donde ya están permitidos, como los distritos RM.

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Definiciones en el subcapítulo 2:

- **Unidad de vivienda accesoria (295-203):** revisa la definición de uso, sustituyendo una referencia a “superficie de lote por vivienda” por una referencia a “estándar de volumen requerido”.

Distritos de zonificación residencial en el Subcapítulo 5 (RS1-RS6, RT1-RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2):

- **Tabla 295-505-2:** elimina las filas “Superficie de lote por unidad de vivienda, mínima” y las filas “Superficie de lote por unidad de vivienda, vivienda de apoyo permanente” de las tablas de viviendas unifamiliares/bifamiliares y multifamiliares, junto con las notas al pie relacionadas.
- **295-505-2-n:** elimina la fórmula de prorrateo que asignaba el área del lote entre viviendas de apoyo permanente y otras unidades; ya no es necesaria con la eliminación de la superficie de lote por unidad de vivienda.
- **Tabla 295-505-2:** agrega una línea de “Cantidad máxima de unidades de vivienda” a la tabla de la sección de estándares de densidad (1 unidad para RS1-RS6, 2 unidades para RT2-RT3, 4 unidades para RT4, y 8 unidades para RT5). Reemplaza el texto en la parte inferior de la tabla que excluye las unidades de vivienda accesoria (ADU) de los estándares de superficie de lote por unidad de vivienda para que diga “Las unidades unifamiliares con accesoria no se incluirán en el cálculo de la cantidad máxima de unidades de vivienda”.

(Consulte la sección Estándares de lotes y tamaño mínimo de vivienda para comprender los cambios propuestos relacionados con los estándares de volumen para viviendas de menor densidad).

Estándares de densidad y volumen (continuación)

Distritos comerciales y de uso mixto en los Subcapítulos 6 y 8 (NS1-NS2, LB1-LB3, RB1-RB2, CS e IM):

- **Tabla 295-605-2:** elimina la fila "Superficie de lote por unidad de vivienda, mínima" y la fila "Superficie de lote por unidad de vivienda y vivienda de apoyo permanente". Considera reducir la fila "Superficie de lote por huésped o cliente de vivienda transitoria" para lograr mayor coherencia entre los distritos.

(Consulte las secciones de Transiciones de altura, Altura por piso y categoría del diseño para comprender los cambios propuestos relacionados con los estándares de volumen).

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Estos cambios simplifican la manera en que se miden los **Índices de densidad** residencial eliminando los requisitos de superficie de lote por unidad de vivienda, que son una forma complicada de restringir la densidad. La fórmula matemática actual sobre el tamaño de las viviendas puede limitar la cantidad de viviendas incluso cuando un edificio cumple con los estándares de altura, separación mínima, seguridad y diseño del sitio. *(Estrategia a corto plazo n.° 2 y Acción n.° 8 del Elemento de vivienda).*

Tamaño mínimo de la vivienda

¿Qué está permitido hoy?

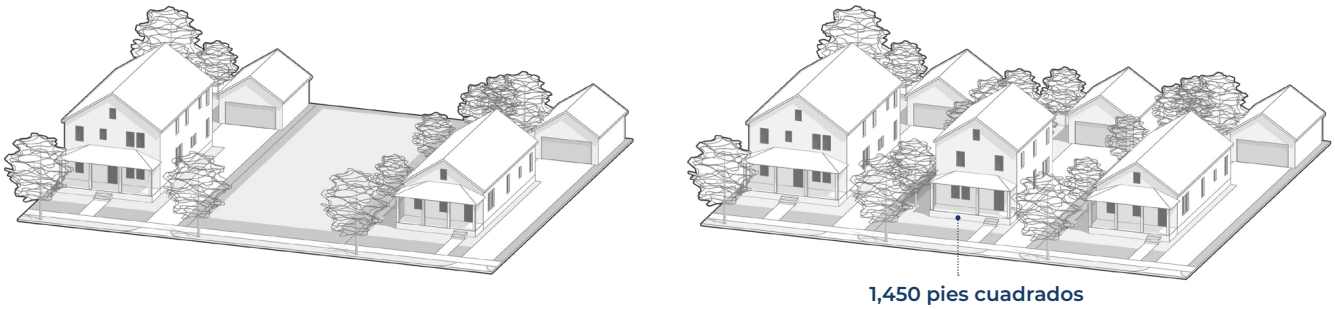
Hoy en día, en algunas zonas de la ciudad, una vivienda nueva debe tener un tamaño mínimo determinado, incluso si una vivienda más pequeña cabría en el terreno y cumpliría con todas las demás normas de zonificación. Por ejemplo, en el distrito de zonificación RS4, una vivienda nueva de una sola planta debe tener al menos 1,200 pies cuadrados. Una vivienda de dos plantas debe tener al menos 1,450 pies cuadrados.

Para los distritos de zonificación RS6, RT3, RT4 y RT5 , el Código de zonificación incluye una tabla grande que especifica la fachada frontal mínima del edificio, la cantidad mínima de pisos y la altura mínima del edificio, todo ello basado en el ancho del lote. Esencialmente, el tamaño mínimo de la vivienda es determinado por el tamaño del terreno en el que se encuentra la casa. Por ejemplo, las casas situadas en lotes de más de 35 pies de ancho deben tener al menos 20 pies de ancho. A medida que aumenta el ancho del lote, también lo hace el ancho mínimo de la casa, hasta llegar a requerir 40 pies de ancho para una casa de 2 pisos en un lote de 60 pies. Más allá de los 60 pies, la regla cambia a un cálculo en el que la fachada frontal de la casa debe tener un ancho equivalente al 65 % del lote total. Por ejemplo, un lote de 100 pies de ancho lo requeriría una casa de 65 pies de ancho.

Las normas mínimas de ancho y altura de fachada para RS6, RT3, RT4 y RT5 se pueden encontrar en la tabla 295-505-2-i del Subcapítulo residencial del Código de zonificación. Los requisitos mínimos de tamaño de vivienda para RS1-RS5 se encuentran en la sección “Superficie construida” de la tabla 295-505-2 del Subcapítulo 5.

Además del requisito de ancho de fachada, todas las casas en RS6, RT3, RT4 y RT5 deben tener al menos 20 pies de altura, y las casas ubicadas en lotes de más de 45 pies de ancho deben tener al menos 25 pies de altura y dos pisos.

Estas reglas hacen que las casas de una sola planta y las casas más pequeñas sean difíciles de construir en gran parte de la ciudad.



PERMITIDO HOY: Se prohíben las viviendas de menor tamaño. Una vivienda nueva debe tener un tamaño mínimo determinado, incluso si una vivienda más pequeña pudiera ubicarse en el terreno y cumplir con las normas aplicables.

Tamaño mínimo de la vivienda (continuación)

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

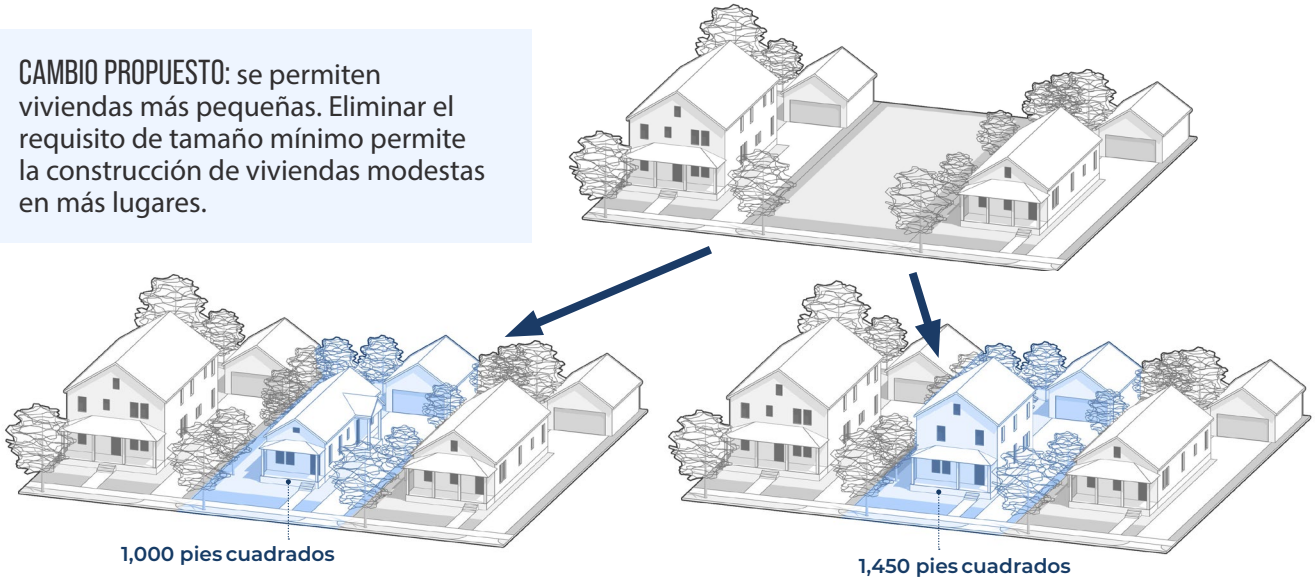
El cambio propuesto elimina los requisitos de superficie mínima para los distritos de zonificación unifamiliar RS1-RS5, por lo que las viviendas más pequeñas son legales. Eliminar la regla del tamaño mínimo de la vivienda no cambiaría:

- En qué terreno se puede construir una casa
- Separación mínima, altura o reglas de cobertura del lote
- Otros requisitos de construcción, seguridad o códigos de edificación

El cambio propuesto también reduciría las reglas de ancho de fachada en RS6, RT3, RT4 y RT5. En lugar de usar una serie de anchos de lote definidos seguidos de una fórmula, la nueva regla usaría un porcentaje simple para definir qué tan ancha debe ser una casa. La regla requeriría que las fachadas frontales de las casas en estos distritos sean iguales a al menos el 55 % del ancho del lote. Se eliminarían los requisitos mínimos de altura y la cantidad de pisos para todos los tamaños de lote. Estos cambios mantienen la coherencia en la distribución de los edificios dentro de los vecindarios, a la vez que brindan mayor flexibilidad a quienes buscan construir viviendas más pequeñas. La reducción de la altura también facilita la construcción de viviendas accesibles para personas con movilidad reducida.

Este conjunto de cambios eliminará "Superficie mínima del piso" de la Tabla 295-505-2 y la Tabla 295-605-2 en la ResidencialyComercialsubcapítulos del Código de Zonificación . Será tabla electrónica 295-505-2-i en Subcapítuloter 5 y reemplazarmi élconel simpleregla de Multiplicar el ancho del lote por 0,55 puede ofrecer un gran potencial para una mayor flexibilidad en la construcción de viviendas.

CAMBIO PROPUESTO: se permiten viviendas más pequeñas. Eliminar el requisito de tamaño mínimo permite la construcción de viviendas modestas en más lugares.



Por qué es importante.

Este cambio podría permitir una mayor variedad de tamaños de viviendas. También podría costar menos construir casas más pequeñas, consumirían menos energía y ofrecerían opciones de vivienda más asequibles. Por ejemplo, reducir en 100 pies cuadrados el tamaño de una casa podría reducir los costos de construcción en aproximadamente $20,000.

Tamaño mínimo de la vivienda (continuación)

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Eliminar el requisito de superficie mínima permitiría la construcción de viviendas más pequeñas en áreas que se desarrollan principalmente con viviendas unifamiliares, como los distritos de zonificación residencial RS1-RS5.

La reducción y simplificación de las normas sobre el ancho de las fachadas en RS6, RT3, RT4 y RT5, así como la eliminación de los requisitos de altura mínima, permite la construcción de viviendas más pequeñas en zonas que se desarrollan principalmente con una combinación de tipos de vivienda.

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Distritos de zonificación residencial (RS1-RS6, RT1-RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2) en el Subcapítulo 5:

- **Tabla 295-505-2:** elimina la fila "Superficie mínima (pies cuadrados) de una sola planta" (de 900 a 1,500 pies cuadrados, según el distrito) y la fila "de dos niveles o más alto" (de 1,200 a 1,900 pies cuadrados) de los estándares para viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- **Tabla 295-605-2:** elimina las filas correspondientes al mínimo de superficie de piso en la tabla multifamiliar (que contenía estándares no numéricos).
- **295-505-2-i-2:** simplifica el ancho mínimo de la fachada frontal: en RS6 y RT3 a RT5, la fachada frontal debe tener al menos el 55 % del ancho del lote, redondeado al pie entero más cercano, reemplazando la antigua tabla de consulta de ancho de lote (la tabla 295-505-2-i se elimina). Aplica a viviendas unifamiliares y multifamiliares pequeñas.
- **295 -505-2-i:** elimina la tabla 295-505-2-i, que regulaba la altura y el ancho mínimos de los edificios según el tamaño del lote, y la reemplaza con una única regulación de ancho mínimo de los edificios en RS6, RT3, RT4 y RT5.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

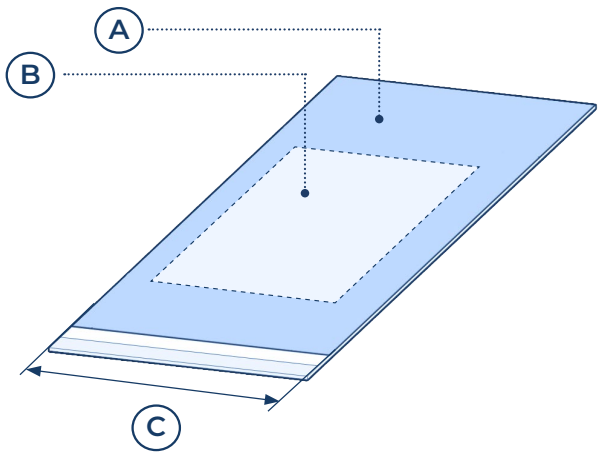
Implementa medidas que permiten tamaños de viviendas flexibles y simplifican la forma en que se restringe la densidad residencial al eliminar una regla obsoleta que requiere que las viviendas tengan un tamaño mínimo específico. *[Acción n.° 24 (superficie del piso) y Acción n.º 13 (ancho de la fachada) del Elemento de vivienda].*

Estándares de lotes

¿Qué está permitido hoy?

Actualmente, el tamaño permitido de un lote se establece mediante las siguientes normas: **Superficie mínima y máxima del lote, cobertura máxima del lote y ancho mínimo del lote.**

- Las **normas del área del lote (A)** controlan el tamaño de un lote. La ciudad ya está dividida en lotes, por lo que estas normas ya no son necesarias.
- **La superficie máxima edificable (B)** permitida en un lote (o propiedad) es la cantidad de terreno que se puede edificar. La superficie edificable, junto con las normas de separación mínima, ayudan a controlar el tamaño y la ubicación de los edificios en una propiedad.
- **Ancho del lote (C)** es qué tan ancho es un lote a lo largo del frente de la propiedad.



¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

La actualización recomendada sustituye las normas sobre el área mínima y máxima de los lotes por normas sobre el ancho mínimo de lote. Los anchos mínimos de los lotes también se reducirían para ajustarse mejor al trazado de las calles existentes y permitir la construcción de lotes tipo bandera. La eliminación de la norma sobre el área del lote también posibilita la construcción de lotes tipo bandera, complejos de chalés y otras disposiciones de vivienda nuevas analizadas a lo largo de este proyecto.

Distrito de zonificación	Ancho mínimo actual del lote	Ancho mínimo de lote propuesto
RS1	100 pies	80 pies
RS2	100 pies	80 pies
RS3	75 pies	55 pies
RS4	60 pies	48 pies
RS5	50 pies	48 pies
RS6	30 pies	30 pies (sin cambios)
RT1	60 pies	60 pies (sin cambios)
RT2	40 pies	30 pies
RT3	30 pies	30 pies (sin cambios)
RT4	24 pies	24 pies (sin cambios)
RT5	24 pies	24 pies (sin cambios)

[Estos cambios requerirán actualizaciones del área y el ancho del lote en la Tabla 295-505-2 del Subcapítulo residencial del Código de zonificación].

Estándares de lotes (continuación)

Los cambios propuestos también elevan los límites máximos de ocupación de los lotes residenciales para reflejar la superficie que ocupan las viviendas existentes.

La actualización también añadiría normas de ocupación del suelo en algunos distritos de zonificación del centro donde actualmente no existen. Estas normas sustituirían el coeficiente de edificabilidad (FAR, por su sigla en inglés) como medida de la superficie del terreno que puede ocuparse a nivel del suelo. Consulte la sección Coeficiente de edificabilidad para obtener más información.

Este cambio requerirá actualizaciones al área y el ancho de lote en la Tabla 295-505-2 del Subcapítulo Residencial del Código de zonificación. Este cambio también requerirá actualizaciones a la cobertura de lote en las Tablas de estándares de diseño en los Subcapítulos Residencial y Centro de la ciudad del Código de zonificación.

Por qué es importante.

Las normas sobre la superficie de los lotes afectan tanto a su ancho como a su profundidad. Esto puede dificultar la creación de nuevos lotes detrás de las viviendas existentes, incluidos los lotes tipo bandera , lo que puede reducir las oportunidades de ser propietario de una vivienda. En cambio, los mínimos de ancho de lote ayudan a proteger el ritmo histórico de los vecindarios (que es la superficie del lote que se pretendía regular).

Las normas de ocupación del suelo suelen ser demasiado restrictivas. En algunos casos, no permitirían construir gran parte del parque de viviendas existente e histórico. El cambio propuesto estandariza las reglas de cobertura de lotes independientemente del tamaño del lote.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Estos cambios se aplicarían a las nuevas viviendas a escala de vecindario, como viviendas unifamiliares, bifamiliares y edificios multifamiliares más pequeños. Los cambios eliminarían las reglas de superficie de lote, harían pequeños ajustes al ancho mínimo del lote y permitirían aumentos moderados en la ocupación del lote. Además, los nuevos edificios en el centro tendrán que seguir nuevas reglas de ocupación del lote en lugar del cociente de edificabilidad (FAR).

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Zonas de zonificación residencial en el Subcapítulo 5: (RS1-RS6, RT1-RT5, RM1-RM7 and RO1-RO2):

- **Tabla 295-505-2:** elimina las filas “Superficie mínima del lote” y “Superficie máxima del lote” para viviendas unifamiliares y viviendas adosadas. Ajusta las dimensiones actuales del ancho del lote en base a el tamaño de propiedades existentes en cada distrito de zonificación y las dimensiones comunes del material de construcción.

Estándares de lotes (continuación)

- **295-505-4-B [NUEVO]:** añade una sección de tamaño de lote que regula el ancho mínimo y máximo del lote residencial en el capítulo 295-505-2. Añade los estándares de dimensiones del lote para lotes tipo bandera para que se rijan por el ancho y la profundidad, más que por la superficie bruta.
- **Tabla 295-505-2 (viviendas unifamiliares y bifamiliares):** aumenta la cobertura máxima de lotes en distritos de zonificación residencial. Por ejemplo, la cobertura máxima en muchos distritos RS y RT aumenta del 30 % a un rango del 35 % al 50 % . En los distritos más densos, la cobertura de lotes aumenta del 70 % al 75 %, con estándares para lotes de esquina que se elevan en consecuencia.
- **Tabla 295-505-2 (multifamiliar, RM-X y RO-X):** aumenta la cobertura máxima del lote, por ejemplo, del 30 % al 50 % y desde el 50 % al 60 % en lotes interiores, con aumento en el valor de los lotes de esquina del 60 % al 70 %.
- **295-505-2-i-3 e i-4 (eliminar):** elimina la norma actual que reduce la superficie edificable permitida para los lotes que tienen un tamaño superior 1.3 veces que el tamaño promedio de un lote en la superficie de la manzana.
- **295-505-2-i-3 [NUEVO]:** incluye la aplicabilidad de la cobertura del lote para lotes tipo bandera.

Distritos del centro de la ciudad en el Subcapítulo 7 (C9A-C9G):

- **Tabla 295-705-1:** añade límites máximos de cobertura de lotes por distrito de zonificación. Los límites estarían generalmente en un rango del 70 % al 90 % en los distritos del centro, mientras que algunos distritos seguirían sin límite. Estas normas sustituirían al FAR como medida de la superficie edificable a nivel del suelo.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Implementa actualizaciones al **tamaño del lote y la superficie ocupada** por el lote para equilibrar el tamaño de las propiedades en el vecindario, eliminando las restricciones de superficie de los lotes y centrándose en los anchos mínimos de los lotes. *(Estrategia a corto plazo n.º 2 y Acciones n.º 9-13 del Elemento de vivienda).*

Lotes tipo bandera

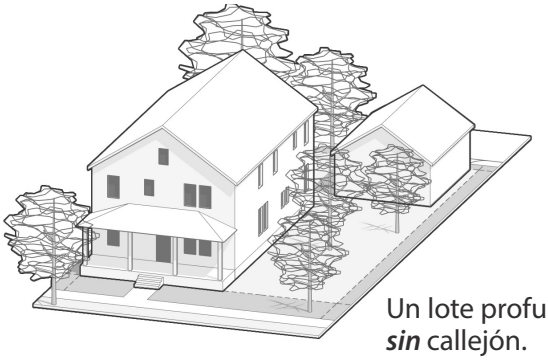
¿Qué está permitido hoy?

Las normas del Código de zonificación están actualmente diseñadas para propiedades (o lotes) rectangulares. En algunos casos, se permite la construcción de una vivienda detrás de otra. Según la normativa vigente, la vivienda trasera debe formar parte de la misma propiedad y no puede venderse por separado.

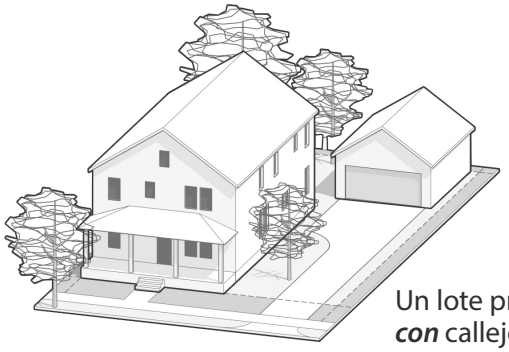
Actualmente, el Código de zonificación no define ningún tipo de lote trasero, como, por ejemplo, un lote tipo bandera. Si el propietario de una propiedad desea dividirla en dos, una en la parte delantera y otra en la trasera, deberá solicitar un permiso especial mediante un proceso de variación.

El Código de zonificación puede establecer normas sobre la distribución de los lotes en cada distrito de zonificación. Actualmente, dichas normas ofrecen muy poca flexibilidad para lotes con formas inusuales. Los lotes tipo bandera no están definidos en el Código de zonificación vigente.

PERMITIDO HOY: un lote profundo con un dueño permitido.



Un lote profundo ***sin*** callejón.



Un lote profundo ***con*** callejón

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

Las actualizaciones propuestas al Código de zonificación permitirían la construcción de lotes con disposición en diagonal en zonas residenciales. Estos lotes se caracterizan por tener una distribución frontal y trasera. Las actualizaciones establecerían normas para la disposición de estos lotes. **Existen dos tipos de configuraciones: un lote con disposición frontal y un lote con disposición invertida.**

Un **lote frontal** permite que una casa ubicada detrás de otra se encuentre en su propio terreno independiente (un lote separado). El lote trasero se conecta a la calle mediante una estrecha franja lateral de terreno, llamada poste. El poste puede proporcionar acceso para peatones, servicios públicos, servicios de emergencia y vehículos cuando sea necesario.

Lotes tipo bandera (continuación)

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas? (continuación)

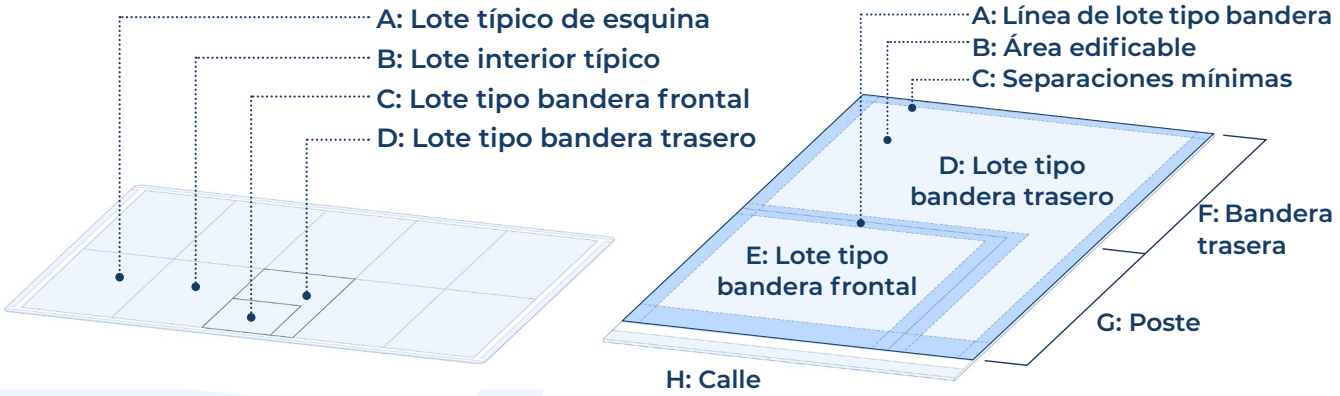
Un **lote tipo bandera invertido** permite ubicar una vivienda con callejón detrás de otra en su propio lote. Los vehículos accederían a la vivienda trasera desde el callejón. Una estrecha franja lateral, o poste, seguiría proporcionando acceso peatonal y espacio para los servicios públicos desde la calle. Dado que la vivienda trasera ya tiene acceso legal desde el callejón, esto no requiere una nueva entrada para vehículos ni un rebaje de acera desde la calle. El lote frontal conserva su presencia en la calle, mientras que al lote trasero se accede desde el callejón en lugar de cruzar el poste.

Cambio propuesto a los lotes tipo bandera:

Dos lotes más pequeños/posibilidad de propiedad separada

Un terreno profundo podría dividirse de manera que la casa delantera y la trasera sean de propiedad independiente, siempre y cuando se cumplan los requisitos. Esta ilustración muestra un ejemplo sin acceso por callejón.

Este cambio requeriría definir nuevos requisitos dimensionales en el Subcapítulo Residencial (Subcapítulo 5) para establecer anchos mínimos para los postes en lotes tipo bandera y definir cómo funcionan las regulaciones de separación mínima en dichos lotes. También se añadirán nuevas definiciones al Subcapítulo 2 para respaldar este cambio.



IZQUIERDA: configuración del lote tipo bandera frontal: un par de lotes interiores que incluyen un lote tipo bandera frontal y un lote tipo bandera trasero.

A: Lote típico de esquina

B: Lote interior típico

C: Lote tipo bandera frontal

D: Lote tipo bandera trasero

DERECHA

A: Línea de lote tipo bandera

B: Área edificable

C: Separaciones mínimas

D: Lote tipo bandera trasero

E: Lote tipo bandera frontal

F: Bandera trasera

G: Poste

H: Calle

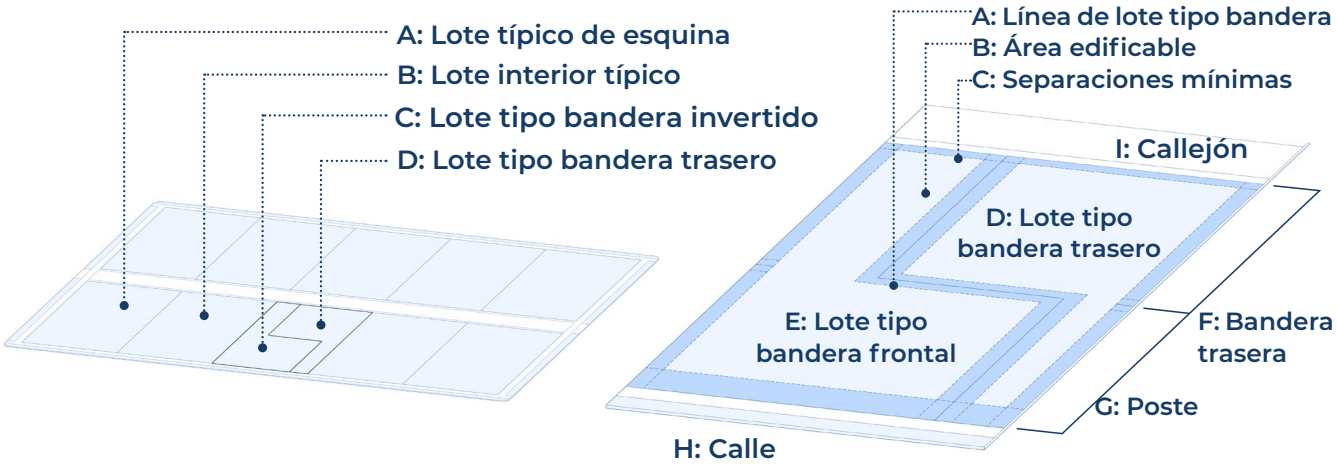
Lotes tipo bandera (continuación)

Cambio propuesto a los lotes tipo bandera invertidos:

Dos lotes más pequeños/posibilidad de propiedad separada

Un terreno profundo podría dividirse de manera que la casa delantera y la trasera sean de propiedad independiente, con acceso a la casa trasera desde el callejón en lugar de a través de un poste compartido. El acceso a los servicios públicos del terreno trasero se realizaría desde la calle a través del poste.

Los nuevos lotes estarían sujetos a separaciones mínimas y normas de diseño como cualquier otra propiedad. También necesitarían un poste lo suficientemente ancho para permitir el acceso y las conexiones de servicios públicos.



IZQUIERDA: configuración del lote tipo bandera frontal: un par de lotes interiores que incluyen un lote tipo bandera frontal y un lote tipo bandera trasero.

A: Lote típico en esquina

B: Lote interior típico

C: Lote tipo bandera invertido

D: Lote tipo bandera trasero

DERECHA

A: Línea de lote tipo bandera

B: Área edificable

C: Separaciones mínimas

D: Lote tipo bandera trasero

E: Lote tipo bandera frontal

F: Bandera trasera

G: Poste

H: Calle

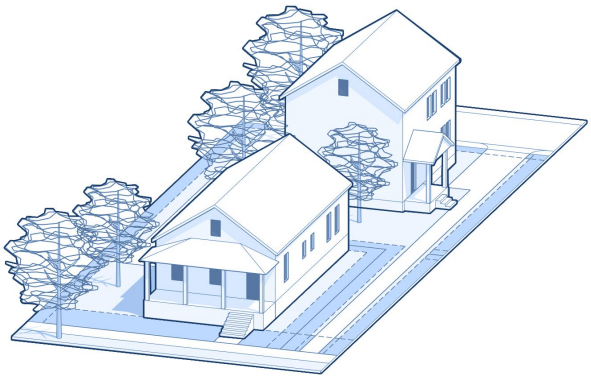
I: Callejón

Lotes tipo bandera (continuación)

CAMBIO PROPUESTO:

Dos lotes más pequeños/posibilidad de propiedad separada

Un terreno profundo podría dividirse de manera que la casa delantera y la trasera sean de propiedad independiente, siempre y cuando se cumplan los requisitos.



Con callejón



Sin callejón

Por qué es importante.

Los lotes tipo bandera ofrecen una forma a pequeña escala de aumentar las oportunidades de ser propietario de una vivienda en propiedades residenciales extensas. Permiten que una casa frontal y una trasera se compren y vendan por separado, incluido el terreno sobre el que se asienta cada una. Esto crea opciones de vivienda más accesibles sin necesidad de grandes construcciones ni cambios importantes en el trazado del vecindario.

Los lotes tipo bandera aún tendrían que cumplir con todos los requisitos aplicables en cuanto a separación mínima, ocupación del terreno, servicios públicos, acceso para bomberos, gestión de aguas pluviales y estacionamiento o acceso vehicular, cuando sea necesario.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Los lotes tipo bandera permitirían la construcción de viviendas a escala vecinal en áreas predominantemente desarrolladas con casas unifamiliares y dúplex. Serían más viables en lotes lo suficientemente anchos y profundos para albergar los postes, los servicios públicos, la separación entre viviendas y demás normativas urbanísticas.

Lotes tipo bandera (continuación)

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Definiciones en el Subcapítulo 2 (295-201):

- **Tipo bandera:** modifica la definición para que el uso del término relacionado con lotes se refiera a la definición de "lote tipo bandera".
- **Lote, bandera:** añade una definición.
- **Lote, configuración de lotes tipo bandera:** añade una definición para hacer referencia a las diferentes distribuciones de lotes tipo bandera.
- **Lote, bandera frontal:** agrega una definición para referirse a un lote en una configuración de lote tipo bandera. Este lote no incluye un poste.
- **Lote, bandera trasera:** agrega una definición para referirse al lote que se encuentra detrás de otro lote. Este lote tiene un poste que lo conecta con la calle.
- **Lote, bandera invertida:** añade una definición para un lote a lo largo de la calle que incluye un poste que conecta con la línea divisoria trasera del lote.
- **Línea trasera del lote:** modifica la definición para incluir el nuevo término "línea de lote tipo bandera".
- **Línea divisoria del lote:** añade una definición para la línea que comparten los lotes delantero y trasero en un diseño de lotes tipo bandera. Esta línea discurre en la misma dirección que la línea divisoria del lote delantero.
- **Ancho del lote:** modifica la definición para explicar dónde se mide el ancho de un lote tipo bandera trasero.

Distritos de zonificación residencial (RS1-RS6, RT1-RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2) en el Subcapítulo 5:

- **295-505-2:** agrega tamaños mínimos para la bandera y el poste. El ancho mínimo del poste deberá permitir el paso de servicios públicos desde la calle hasta la bandera. El tamaño mínimo de la bandera deberá ajustarse para garantizar que se cree suficiente terreno edificable dentro de los límites establecidos.
- **295-505-2.b-3-e:** agrega estándares para determinar el "frente" de un lote tipo bandera trasero. Los demás componentes del lote tipo bandera utilizarían el método estándar para determinar el frente del lote.
- **295-505-2.f:** agrega estándares de separación mínima para lotes tipo bandera. La actualización también prohibiría proyecciones, como ciertas características de construcción, en las separaciones mínimas obligatorias de la línea de lotes tipo bandera.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Estas actualizaciones aumentarían la flexibilidad al establecer reglas para nuevos lotes edificables con frente de calle limitado. *(Acción n.° 11 del Elemento de vivienda).*

Reutilización adaptativa

¿Qué está permitido hoy?

Edificios institucionales que incluyen escuelas, iglesias, conventos, hospitales y usos similares.

La mayoría de los edificios institucionales históricos de Milwaukee se encuentran en vecindarios residenciales. Esto facilita el acceso a los residentes de la zona. Por ejemplo, se permiten escuelas en todos los distritos residenciales. Incluso puede haber una escuela ubicada en una zona residencial unifamiliar.

Sin embargo, los edificios institucionales antiguos no siempre son adecuados para escuelas, iglesias o usos institucionales modernos. Si uno de estos edificios está zonificado para viviendas unifamiliares o bifamiliares, puede haber pocas opciones para reutilizarlo cuando el propietario original se vaya.

Esto deja grandes edificios institucionales vacíos en los vecindarios y dificulta su reutilización para un nuevo uso. Los edificios vacíos pueden deteriorarse y, finalmente, ser demolidos.

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

El cambio propuesto crearía una opción especial en distritos de viviendas unifamiliares y bifamiliares para edificios institucionales. También permitiría convertir edificios institucionales en viviendas multifamiliares de alojamiento.

Las nuevas normas permitirían la construcción de viviendas multifamiliares en antiguos edificios institucionales, pero también protegerían la apariencia del edificio y del vecindario.

Los requisitos clave incluyen:

- Las fachadas de los edificios que dan a la calle no podrían ser retiradas ni modificadas en gran medida. La demolición o alteración se limitaría al 25 % de las fachadas que dan a la calle.
- Las nuevas ampliaciones y modificaciones exteriores deberán cumplir con las normas de zonificación vigentes en esa zona residencial.
- El aparcamiento para las nuevas viviendas debería ubicarse, en la medida de lo posible, lejos de la calle, reduciendo así su impacto visual en el vecindario.



Reutilización adaptativa de la antigua escuela McKinley para convertirla en 39 apartamentos asequibles.

- Un edificio institucional vacío aún podría volver a su uso institucional original si dicho uso está permitido en la zona urbanística.
- Muchos terrenos institucionales incluyen una gran cantidad de espacio abierto —el antiguo patio de la escuela o la iglesia— que podría ser apropiado para nuevos desarrollos urbanísticos. Cualquier nuevo desarrollo en dicho terreno requeriría un permiso de uso especial otorgado por la Junta de Apelaciones de Zonificación, a menos que cumpla con las normas del distrito de zonificación base.
- La propuesta no exige que los edificios institucionales se conviertan en viviendas. Simplemente ofrece a los propietarios otra opción cuando el uso institucional deja de ser práctico.

Reutilización adaptativa (continuación)

Por qué es importante.

Reutilizar edificios institucionales antiguos es difícil. Suelen ser mucho más grandes que otros edificios del vecindario.

Permitir la construcción de viviendas multifamiliares puede ayudar a salvar estos importantes edificios del abandono, el deterioro y la demolición. Además, permite añadir viviendas conservando el aspecto histórico del edificio y la estética general del vecindario.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Edificios institucionales, como escuelas e iglesias, en vecindarios de viviendas unifamiliares y bifamiliares.

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Distritos de zonificación residencial en el Subcapítulo 5 (RS1-RS5, RT1-RT5):

- **295-503-1-b-4 [NUEVO]:** agrega que se puede establecer una vivienda multifamiliar dentro de un edificio institucional existente en los distritos RS1 a RS6 y RT1 a RT5, limitado al edificio existente. La demolición de más del 25 % del muro exterior que da a la calle requeriría un permiso de uso especial; las ampliaciones tendrían que cumplir con los estándares de separación mínima, altura y cobertura del lote del distrito y no podrían exceder la altura del edificio existente; las entradas principales de la calle se conservan cuando es factible; el estacionamiento en superficie no podría ubicarse entre la fachada que da a la calle y la línea frontal del lote; las operaciones de ensamblaje y otras operaciones no residenciales requerirían un permiso independiente; y las propuestas que no cumplan con los requisitos se someterían a una revisión de uso especial.
- **295-505-2-L-2-b:** los edificios reutilizados de forma adaptativa quedarían exentos del requisito de orientación de la entrada principal para edificios multifamiliares, ya que sus puertas se encuentran donde la historia las dispuso.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Este cambio apoya la **reutilización adaptativa de antiguos emplazamientos institucionales**, como escuelas y hospitales antiguos, dentro de los vecindarios convertidos en viviendas multifamiliares y con servicios vecinales limitados. *(Elemento de viviendaMeta n.º II, Política n.º B.2).*

Cambio relacionado con viviendas multifamiliares y de uso mixto

Transiciones de altura

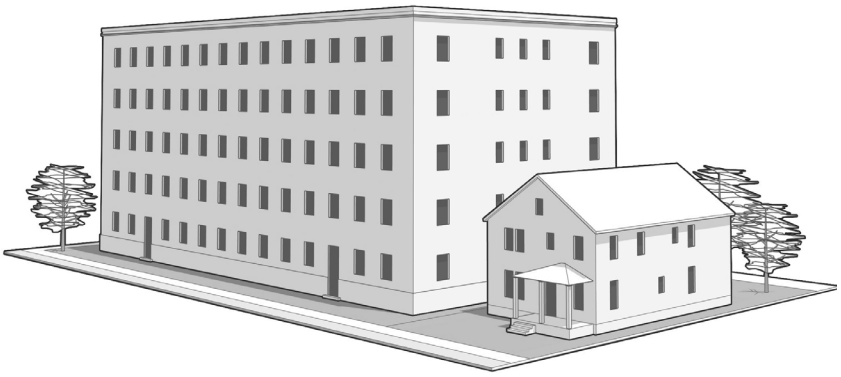
¿Qué está permitido hoy?

Actualmente no existen normas sobre la distancia a la que deben estar los edificios altos de las zonas de propiedades unifamiliares y bifamiliares.

Por ejemplo, en una propiedad con zonificación comercial se podría construir un edificio de 5 pisos a lo largo del límite de la propiedad que comparte con una casa en un distrito de zonificación para viviendas bifamiliares.

Las transiciones de altura no están contempladas actualmente en el Código de zonificación. Las propiedades zonificadas para viviendas unifamiliares y bifamiliares incluyen los distritos de zonificación RS1-RS6 y RT1-RT5 (ver mapa).

PERMITIDO HOY : Esta ilustración muestra que se pueden construir edificios más altos cerca de propiedades zonificadas para viviendas unifamiliares y bifamiliares, lo que crea un cambio abrupto en la altura de los edificios.



¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

Se proponen dos nuevas reglas para crear una transición más gradual entre edificios más bajos y más altos.

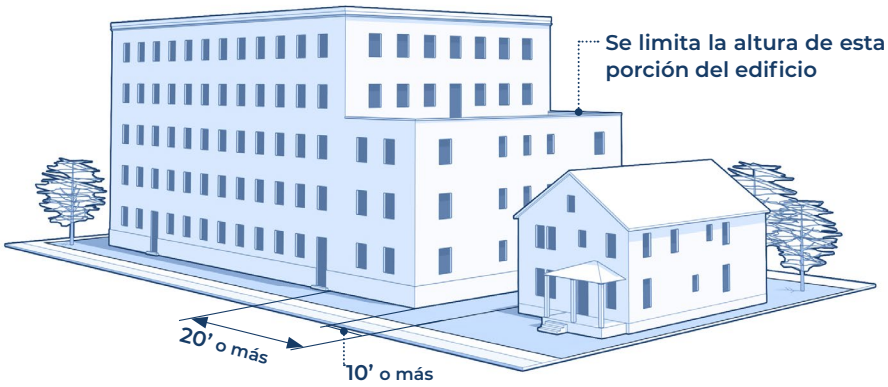
En primer lugar, los edificios ubicados en propiedades con zonificación comercial o multifamiliar deberán estar a 10 pies de la línea divisoria común si el vecino se encuentra en una zona con zonificación unifamiliar o bifamiliar. El edificio también deberá estar a al menos 4 pies de un callejón para facilitar el tránsito vehicular.

En segundo lugar, los edificios más altos tendrían que reducir su altura cerca de las propiedades zonificadas para viviendas unifamiliares y bifamiliares. En la zona de reducción de altura, la altura máxima del edificio coincidiría con la altura máxima permitida en el distrito de zonificación vecino.

Este cambio actualizaría los estándares de diseño de edificios residenciales y comerciales (secciones 295-505-2 y 295-605-2 del Código de zonificación). También crearía opciones de diseño en el centro para la composición de la fachada (sección 295-705-5 del Código de zonificación).

Transiciones de altura (continuación)

CAMBIO PROPUESTO: esta ilustración muestra cómo se limitaría la altura de los edificios más altos cerca de las propiedades zonificables residenciales unifamiliares y bifamiliares.



Por qué es importante.

Las rebajas y las separaciones mínimas permiten que los edificios más grandes se integren más cómodamente en las manzanas existentes. Las normas reducen el impacto visual en las propiedades vecinas al tiempo que permiten el desarrollo necesario en ubicaciones apropiadas.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Edificios comerciales, multifamiliares y de uso mixto de mayor altura, situados junto a propiedades zonificadas para viviendas unifamiliares y bifamiliares.

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Zonas de uso residencial (RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2) en el Subcapítulo 5:

- **295-505-2-h-3 [NUEVO]:** regla de transición de altura: donde los lotes RM son adyacentes o están frente a un callejón en lotes zonificados como RS o RT1-RT4, limita la altura máxima de los edificios del distrito adyacente a una distancia específica de ese lote.
- **Tabla 295-505-2:** agrega estándares de separación mínima para lotes con zonificación RM y RO adyacentes a lotes con zonificación RS y RT1-RT4.

Cambio relacionado con viviendas multifamiliares y de uso mixto

Transiciones de altura (continuación)

Distritos comerciales y de uso mixto en los Subcapítulos 6 y 8 (NS1-NS2, LB1- LB3, RB1-RB2, CS e IM):

- **295-605-2-f-3 [NUEVO]:** regla de transición de altura: donde los lotes comerciales son adyacentes o están frente a un callejón en lotes zonificados como RS o RT, limita la altura máxima de los edificios del distrito adyacente a una distancia específica de ese lote. **Tabla 295-605-2:** aumenta la separación mínima de los terrenos con zonificación comercial adyacentes a los terrenos RS y RT1-RT4. Esta medida se aplica a todo el edificio.
- **295-605-2:** aumenta la distancia de separación a 4 pies cuando la línea divisoria de una propiedad esté junto a un callejón.

Distritos del centro de la ciudad en el Subcapítulo 7 (C9A-C9G):

- **295-705-5.8-e-4:** se propone que un rebaje en la planta superior sea reconocido como uno de los elementos de terminación "superior" de fachada aceptables dentro de la composición de la fachada.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Este cambio implementa las **Transiciones de altura de edificios (separación mínima en plantas superiores)** al exigir que los edificios altos cercanos a distritos de menor densidad reduzcan su altura gradualmente. *(Estrategia a corto plazo n.º 3, Acción n.º 28 del Elemento de vivienda).*

Altura por piso

¿Qué está permitido hoy?

Los códigos de zonificación pueden medir la altura de los edificios en pies o en número de pisos. Actualmente, Milwaukee utiliza un límite de altura en pies. Un límite de altura en pies puede ser preciso, pero puede ser difícil de visualizar. Muchas personas pueden distinguir más fácilmente entre un edificio de 3 pisos y uno de 5 pisos.

Actualmente, varios subcapítulos del Código de zonificación establecen una altura máxima de construcción en pies. Estos requisitos aparecen en las secciones de Normas de diseño en los Subcapítulos Residencial, Comercial, Centro e Industrial (Subcapítulos 5, 6, 7 y 8).

PERMITIDO HOY: esta ilustración muestra edificios construidos con un límite de altura de 60 pies. Debido a este límite, los edificios tienen una línea de techo muy uniforme y la flexibilidad en cuanto a la altura de los pisos y la variedad arquitectónica es limitada.



¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

Las actualizaciones propuestas modifican la forma en que se mide la altura de los edificios, pasando de pies a pisos. Por ejemplo, una zona de planificación urbana podría permitir edificios de hasta cinco pisos en lugar de establecer una altura máxima de 60 pies.

Este cambio requerirá actualizar los Subcapítulos Residencial, Comercial, Centro e Industrial del Código de zonificación (subcapítulos 5, 6 y 7) para ajustar las reglas de altura máxima y establecer las alturas máximas de los pisos. Se agregarán nuevas definiciones a las Definiciones en el Subcapítulo 2.

CAMBIO PROPUESTO: esta ilustración muestra que las medidas de altura por piso no alteran sustancialmente la altura de los edificios. Las nuevas reglas también permiten tener edificios de aspecto más interesante similares a los de los vecindarios históricos de Milwaukee.



Altura por piso (continuación)

Por qué es importante.

Medir la altura por pisos facilita la comprensión de la regla. Este cambio establece expectativas claras sobre cómo podría ser un futuro edificio para la comunidad.

Además, cuando la altura se mide solo en pies, los desarrolladores inmobiliarios pueden intentar incluir la mayor cantidad de pisos posible. Esto puede resultar en plantas bajas más cortas de lo que armoniza con la arquitectura existente de Milwaukee, o en plantas bajas más cortas de lo que se suele desear para espacios comerciales. Esta norma también permite variaciones en la línea del techo, la altura de los pisos y los detalles arquitectónicos, lo cual es coherente con los edificios comerciales tradicionales de las calles principales y los vecindarios de la ciudad.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Este cambio impacta a edificios multifamiliares de baja altura (2-4 pisos), edificios multifamiliares de altura media (5-8 pisos), edificios de uso mixto y edificios de gran altura en calles comerciales y en vecindarios donde los edificios multifamiliares están permitidos por la zonificación (RM: distritos residenciales multifamiliares).

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Definiciones en el Subcapítulo 2:

- **2295-201:** agrega definiciones para “ático” y “entrepiso” para permitir la altura por piso.
- **295-205:** agrega una regla para medir la altura del edificio por pisos. Estas reglas incluyen sótanos, terrenos inclinados y pisos que sean más altos de lo normal.

Zonas de uso residencial (RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2) en el Subcapítulo 5:

- **2295-505-2-h:** modifica la sección. Establece la altura según los límites de pisos especificados en la Tabla 295-505-2 (actualización); los pisos que excedan los 14 pies cuentan como un piso por cada 14 pies o cada una fracción del piso.
- **295-505-2-h:** elimina las excepciones detalladas de altura, como chimeneas, y las pasa a la sección 295-205.
- **Tabla 295-505-2 (bifamiliar):** ajusta la altura máxima en RT5 de medidas en pies a pisos. Mantiene la altura en pies para todos los distritos RS y RT1-RT4.
- **Tabla 295-505-2 (multifamiliar):** convierte la altura máxima de pies a pisos. Por ejemplo, 45 pies equivalen a 3 pisos, 60 pies a 5 pisos y 85 pies a 8 pisos, según el distrito.
- **Tabla 295-505-2 (multifamiliar):** elimina filas de altura mínima.

Altura por piso (continuación)

Distritos comerciales y de uso mixto en los Subcapítulos 6 y 8 (NS1-NS2, LB1-LB3, RB1-RB2, CS e IM):

- **2295-605-2-f:** modifica las reglas de altura .Las plantas bajas podrían tener hasta 24 pies de altura. Los pisos superiores se limitarían a 16 pies. Un piso que supere estos límites se contabilizará como dos o más pisos. La mayoría de los pisos tienen generalmente 10-12 pies.
- **Tabla 295-605-2:** convierte la altura máxima de pies a pisos en todos los distritos: 45 pies se convierten en 3 pisos, 60 pies en 5, 75 en 7 y 85 en 8. El personal propone reducir la altura máxima de NS2 para reflejar su propósito (comercio de vecindario) y diferenciar este distrito de LB2.

Distritos del centro de la ciudad en el Subcapítulo 7 (C9A-C9G):

- **295-705-5 [NUEVO]:** se añade una sección de altura del edificio con los mismos límites de altura de piso según el uso (residencial, 14 pies; otras plantas bajas, 24 pies; pisos superiores, de 14 a 16 pies según el uso).
- **Tabla 295-705-1:** añade filas de "Altura del edificio, máxima (pisos)" por distrito, reemplazando las filas antiguas basadas en pies (que en su mayoría eran "ninguna"). Algunos distritos permanecen sin límite de altura, mientras que otros reciben límites de pisos.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Este cambio perfecciona la forma en que se miden las alturas de los edificios, pasando de una medición en pies a una medición por piso, por ejemplo, un edificio de 2 o 4 pisos. *(Estrategia a Corto Plazo del Elemento de vivienda n.° 3, Acción n.° 23).*

Coeficiente de edificabilidad

¿Qué está permitido hoy?

El coeficiente de edificabilidad, a menudo denominado FAR (Floor Area Ratio), es un conjunto de ecuaciones matemáticas que se utilizan principalmente en el centro de las ciudades y en las zonas de planificación urbana. El FAR establece una norma que limita la superficie edificable de un edificio en función del tamaño del terreno.

En su forma más simple, la ecuación matemática para la relación de superficie construida es:

Superficie construida ÷ superficie del terreno = coeficiente de edificabilidad.

Puede encontrar todas las ecuaciones FAR existentes en la Tabla 295-705-1. Por ejemplo, la fórmula para determinar la superficie edificable permitida de una propiedad zonificada como C9A con un 40 % o menos de espacio abierto es: 2(W) + 7.5(X) + 4(Y), donde W es el tamaño de la propiedad, X es la cantidad de espacio abierto en la propiedad e Y es la superficie de la terraza en la azotea.

Por ejemplo, un edificio con 70,000 pies cuadrados de superficie de piso en una propiedad de 10,000 pies cuadrados tiene una superficie de piso de 7, lo cual podemos averiguar utilizando la ecuación anterior:

70,000 ÷ 10,000 = 7.

El FAR puede ser impredecible. Imagine que tiene una propiedad de 10,000 pies cuadrados y que quiere 70,000 pies cuadrados de superficie habitable. Si construye un edificio de 7 pisos donde cada piso tiene 10,000 pies cuadrados o un edificio de 14 pisos donde cada piso tiene 5,000 pies cuadrados, ambos tendrían un FAR de 7.

La forma en que se redactan las normas FAR en el Código de zonificación de Milwaukee hoy en día es aún más confusa. A menudo, la ecuación matemática se vuelve más compleja y añade superficie edificable adicional para servicios como terrazas en azoteas, atrios públicos y espacios abiertos.

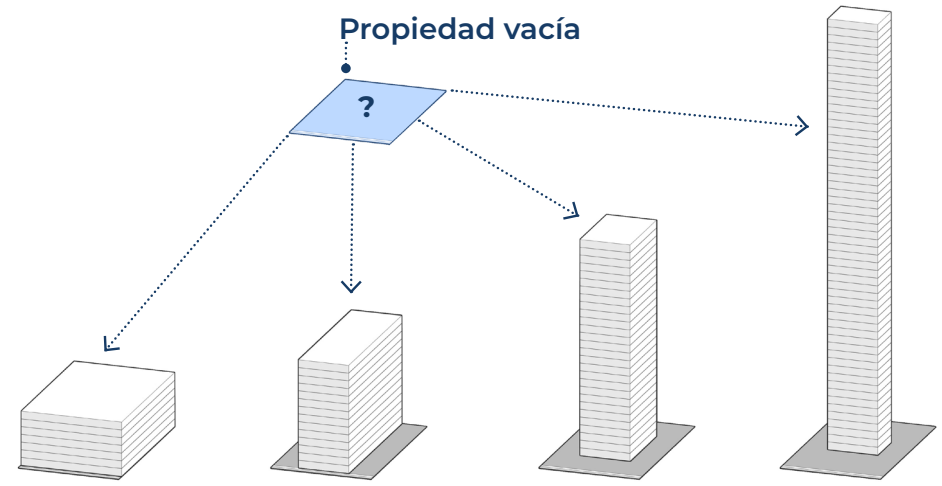
Estas reglas le dicen muy poco a alguien sobre cómo determinar qué forma o tamaño puede tener un edificio en una propiedad del centro de la ciudad.

A: 7 pisos

B: 14 pisos

C: 28 pisos

D: 56 pisos



A: FAR 7.0 7 pisos **B:** FAR 7.0 14 pisos **C:** FAR 7.0 28 pisos **D:** FAR 7.0 56 pisos

Coeficiente de edificabilidad (continuación)

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

Las nuevas normas eliminarían el coeficiente de edificabilidad como principal criterio para controlar el tamaño de los edificios en el centro de la ciudad. En su lugar, el centro tendría estándares de volumen similares a los de otras zonas comerciales. La ocupación del terreno, las separaciones mínimas y los límites de altura se aplicarían en las zonas del centro.

Eliminar el coeficiente de edificabilidad no cambia drásticamente la forma en que se desarrollará el centro de la ciudad. Simplemente establece reglas más claras sobre lo que se puede y no se puede construir.

Los distritos centrales del centro de la ciudad actualmente no tienen límites de altura. Esto se mantendría igual. Las zonas del centro más cercanas a los vecindarios residenciales sí tendrían límites de altura.

Por qué es importante.

El coeficiente de edificabilidad es complejo. Es imposible predecir la altura o el ancho de un edificio basándose únicamente en este coeficiente. Al actualizar las normas para que se asemejen más a las de otros distritos, los residentes y desarrolladores del centro podrán comprender mejor qué se puede construir y qué tamaño puede tener. Se seguirán aplicando las normas de diseño y volumen para garantizar que los nuevos edificios tengan un impacto positivo en las calles, los comercios, los parques y las viviendas del centro.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Los edificios ubicados en las zonas céntricas, independientemente de su forma o tamaño, tendrían normas más claras.

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Distritos del centro de la ciudad en el Subcapítulo 7 (C9A-C9H):

- **295-705-4:** cambia el título de “Cálculo del área de piso permitida” a “Estándares de volumen y altura”; los edificios ahora cumplirían con los estándares de separación mínima, cobertura del lote y altura de construcción de la Tabla 295-705-1.
- **295-705-4:** elimina todo el sistema de incentivos: el sistema de fórmula de cuatro variables (tamaño del sitio de desarrollo W, espacio abierto en superficie X, espacio abierto en azotea Y, espacio de atrio o centro comercial Z), los criterios de calificación para cada variable y las bonificaciones de superficie para atrios conectables por pasarelas elevadas.

Coeficiente de edificabilidad (continuación)

- **Tabla 295-705-1: e**limina las tres filas de fórmula "Superficie de piso permitida" por distrito y las reemplaza con filas "Altura del edificio, máximo (pisos)". Algunos distritos podrían permanecer sin límite y otros podrían tener límites de pisos. Por ejemplo: C9A(A), C9B, C9C, C9F y C9G podrían tener un límite de 8 pisos, C9F un límite de 6 y C9A(B) un límite de 4 pisos. Agrega filas "Cobertura del lote, máximo".
- **295-705-1.5-a:** modifica la declaración de propósito para citar la cobertura del lote en lugar del área construida como un parámetro de diseño que varía según el distrito.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Este cambio eliminaría los requisitos de coeficiente de edificabilidad (FAR) en los distritos de zonificación del centro, de acuerdo con la recomendación 40 del Plan Connecting MKE: Downtown 2040. *(Estrategia a corto plazo n.° 2, Acción n.° 7 del Elemento de vivienda).*

Características de la fachada

¿Qué está permitido hoy?

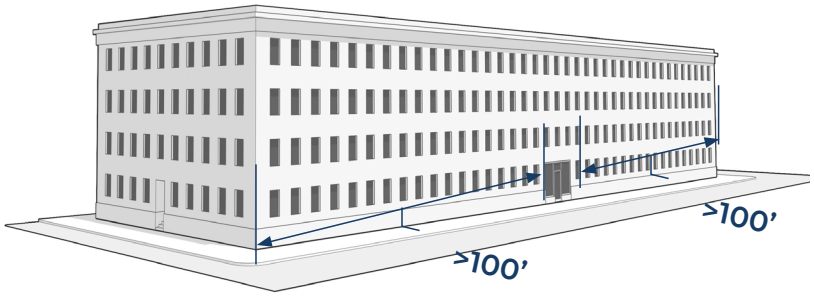
Las características de la fachada son las partes de un edificio que lo conectan con la acera. Permiten que las personas entren al edificio y hacen que la calle resulte más acogedora.

Algunos ejemplos: porches, escalones, escalinatas anchas, recovecos, entradas salientes, patios delanteros, entradas en esquina, plazas en esquina y pasajes peatonales.

En el Código de zonificación actual, existen muy pocos requisitos para las características de la fachada. Un edificio podría construirse de cualquier tamaño y solo se le exigiría tener una sola puerta que dé a la calle.

Actualmente, el Código de zonificación solamente requiere una puerta visible desde la calle para cada edificio (de cualquier tamaño) y ningún otro elemento en la fachada además de las ventanas. Este requisito se encuentra en la sección de Estándares principales de construcción, Subcapítulos 5 y 6. El Subcapítulo 7 hace referencia al las normas del Subcapítulo 6.

PERMITIDO HOY: los edificios grandes pueden necesitar solo unas pocas entradas desde la acera. En algunos casos, las entradas solo son necesarias para la seguridad y las salidas de emergencia. Esto puede dejar largos tramos de pared del edificio con pocas puertas o ventanas.



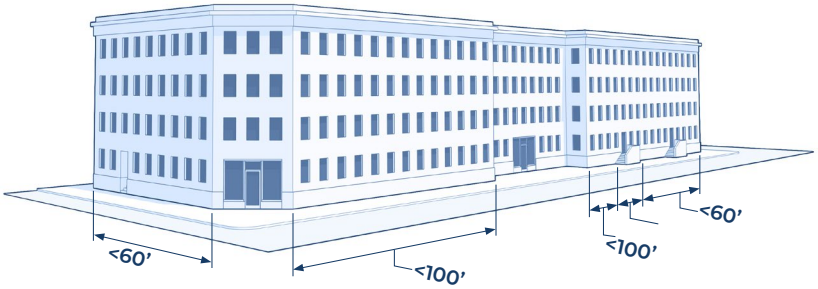
¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

La propuesta exigiría que los edificios nuevos de gran tamaño incluyeran entradas y otros elementos de fachada a distancias regulares a lo largo de la acera.Estas características serían útiles para edificios grandes:

- Parece más pequeño y es más fácil pasar a su lado.
- Proporciona entradas claras y cómodas desde la acera.
- Se busca un equilibrio entre la privacidad de los residentes y una mayor conexión con el vecindario.

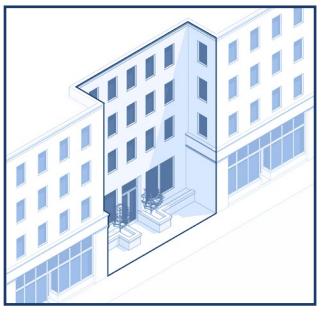
Este cambio requerirá actualizar los subcapítulos Residencial, Comercial y Centro, y Definiciones del Código de zonificación (Subcapítulos 5, 6 y 7). (Más detalles a continuación).

CAMBIO PROPUESTO: Se requieren entradas y elementos de fachada en los intervalos peatonales indicados anteriormente, para que los edificios grandes parezcan más pequeños y estén mejor conectados con la acera.



Caracerísticas de la fachada (continuación)

Tipos de características de la fachada



Entrada empotrada

Una entrada empotrada está retranqueada con respecto a la fachada principal del edificio.

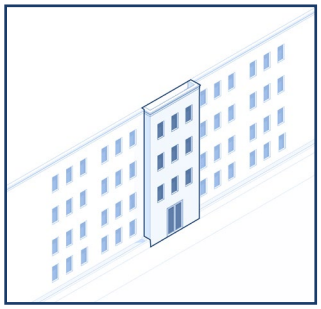
Crea una pequeña zona de amortiguación entre la acera y la puerta. Una entrada empotrada puede dar servicio a una o más viviendas o negocios. Ofrece a las personas un lugar donde esperar, reunirse o hacer una pausa antes de entrar al edificio.



Entrada de esquina

Una entrada de esquina se encuentra donde dos lados de un edificio se unen en una intersección.

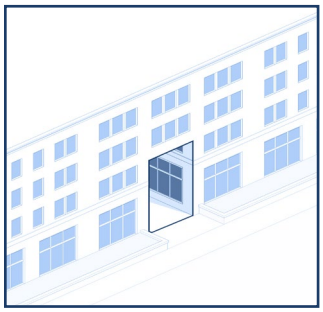
Hace que la entrada sea más fácil de ver y ayuda a los visitantes a encontrar el edificio en una intersección. Una entrada en esquina puede dar servicio a una o más viviendas o negocios.



Entrada saliente

Una entrada saliente se extiende hacia afuera desde la pared frontal de un edificio.

Hace que la entrada sea más visible desde la acera y puede ayudar a los visitantes a encontrar la puerta.



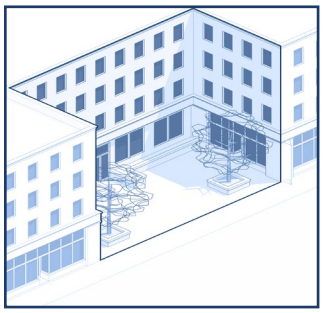
Pasaje peatonal

Un pasaje peatonal es una abertura a través de una parte de un edificio. No es una entrada en sí misma.

Un pasaje permite a las personas caminar desde la acera hasta un patio trasero, un patio interior, un espacio exterior compartido o un área de estacionamiento sin necesidad de entrar al edificio. Puede hacer que un edificio se sienta más abierto y proporcionar un lugar donde vecinos y visitantes puedan encontrarse.

Caracerísticas de la fachada (continuación)

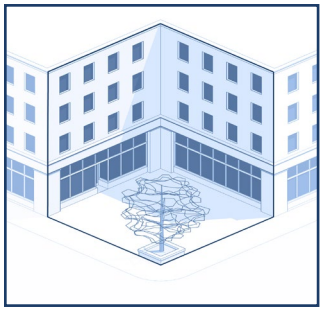
Tipos de características de la fachada



Patio

Un patio delantero es un área abierta más grande que se encuentra entre la acera y la entrada de un edificio.

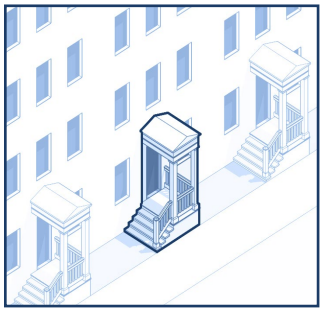
Suele dar servicio a varias viviendas o negocios. Puede proporcionar un espacio compartido para que la gente se reúna, espere o pasee antes de entrar al edificio.



Plaza de esquina

Una plaza de esquina es un espacio abierto al aire libre situado en la esquina de un edificio, generalmente en una intersección.

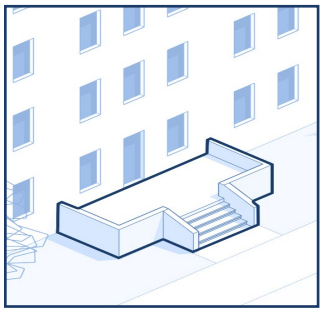
Ofrece más espacio que una entrada en esquina. Puede crear un lugar acogedor para que la gente se reúna y facilitar la transición entre la acera pública y el edificio privado



Rellano

Un rellano es una pequeña plataforma ligeramente elevada situada en una única entrada, que puede estar cubierta para ofrecer cierta protección contra la intemperie o simplemente servir de plataforma de acceso.

Dado que solo sirve para una puerta, el escalón debe tener el tamaño adecuado para que una persona pueda entrar y salir cómodamente, con espacio suficiente para abrir la puerta, pasar y darse la vuelta.



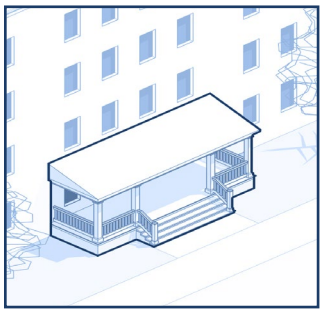
Rellano amplio

Un rellano amplio, a veces llamado terraza, es una plataforma elevada al aire libre situada frente a una o más viviendas.

A diferencia de un porche, no tiene techo y, a diferencia de un rellano, no se limita a una sola puerta. Puede ser pequeño o lo suficientemente grande como para funcionar como un espacio compartido para comer o socializar, como una cafetería al aire libre. Aun así, necesita espacio suficiente para moverse cómodamente hacia y desde la puerta.

Caracerísticas de la fachada (continuación)

Tipos de características de la fachada



Porche

Un pasaje peatonal es una abertura a través de una parte de un edificio. No es una entrada en sí misma.

El porche permite a las personas caminar desde la acera hasta un patio trasero, un patio interior, un espacio exterior compartido o un área de estacionamiento sin necesidad de entrar al edificio. Puede hacer que un edificio se sienta más abierto y proporcionar un lugar donde vecinos y visitantes puedan encontrarse.

Por qué es importante.

Los edificios largos con pocas entradas pueden sentirse demasiado grandes y desagradables como para pasar de largo.

Las entradas más frecuentes y los elementos que realzan la fachada pueden romper la monotonía de las largas paredes de los edificios, haciendo que las aceras resulten más seguras y acogedoras. Además, facilitan el acceso a los edificios, ayudan a que los edificios grandes se integren mejor en el vecindario y crean espacios donde la gente puede detenerse, reunirse o simplemente transitar.

Muchos edificios antiguos de Milwaukee son grandes, pero aun así resultan acogedores porque tienen varias puertas, porches, patios de entrada y otros elementos a lo largo de la calle.

Las normas propuestas ayudarían a garantizar que los nuevos edificios de gran tamaño incluyan estas características centradas en las personas, en lugar de largas paredes vacías.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

La propuesta se aplicaría a todos los edificios nuevos, pero los requisitos exactos dependerían de lo siguiente:

- El distrito de zonificación (distritos de zonificación residencial, comercial o del centro de la ciudad)
- El ancho del edificio a lo largo de la calle

Los edificios de mayor tamaño tendrían que contar con más entradas o elementos de fachada que los que tienen actualmente. Los edificios más pequeños, como las tiendas tradicionales o las viviendas unifamiliares, no se verían afectados por las nuevas normas.

Caracerísticas de la fachada (continuación)

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Definiciones en el Subcapítulo 2:

- **295-201:** rellano, porche, terraza, patio de entrada, entrada principal: agrega definiciones para que los estándares de los elementos de la fachada que se detallan a continuación sean medibles y aplicables.

Distritos de zonificación residencial en el Subcapítulo 5 (RS1-RS6, RT1-RT4, RM1-RM7, RO1-RO2):

- **2295-505-2-L-2:** orientación de la puerta de entrada: todo edificio principal necesita una entrada principal que dé a una calle pública o a un patio con acceso peatonal a esta; la excepción se limita a las limitaciones reales del terreno y requiere elementos de fachada definidos (porche, rellano o patio de entrada visible desde la vía pública).
- **295-505-2-L-3 [NUEVO]:** para edificios de más de 60 pies de ancho, requiere al menos una de las siguientes características de fachada: entrada empotrada o saliente, porche, rellano o rellano amplio, patio de entrada, pasaje peatonal o entrada de esquina, ubicada dentro de los primeros 60 pies y cada 100 pies adicionales de fachada, sin que ningún segmento de pared que exceda los 100 pies carezca de una. Los desplazamientos menores y los cambios de material no cumplen con los requisitos. Los lotes traseros tipo bandera están exentos.
- **Tabla 295-505-2-j [NUEVA]:** agrega dimensiones mínimas de los elementos de fachada (profundidad, ancho y altura sobre el nivel del suelo para cada tipo de elemento).

Distritos de zonificación comercial en el Subcapítulo 6 (NS1-NS2, LB1-LB2, RB1-RB2, CS):

- **295-605-2-i-2–** ROrientación de la entrada: entrada principal que da a una calle pública o patio conectado; en lotes de esquina, en la calle principal o en la esquina; se agregan pequeñas unidades multifamiliares al estándar de entrada multifamiliar; se eximen los edificios de reutilización adaptativa.
- **295-605-2-i-7 [NUEVO]:** requisito para fachadas grandes de edificios: los edificios con fachadas que dan a la calle de más de 100 pies deben proporcionar una entrada, un patio delantero, un pasaje peatonal o una zona de estar al aire libre por cada 100 pies de fachada.

Caracerísticas de la fachada (continuación)

Distritos de zonificación del centro de la ciudad en el Subcapítulo 7 (C9A-C9H):

- **295-705-5.6 [NUEVO]:** agrega entradas que den a la calle: al menos una entrada peatonal funcional en un frente de calle principal, a intervalos que no excedan los 75 pies a lo largo de frentes activos; las unidades residenciales pueden usar entradas individuales, rellanos, porches o entradas de patio; entrada empotrada; las entradas no pueden obligar a los peatones a cruzar pasillos de circulación o estacionamientos.
- **295-705-5.7 [NUEVO]:** agrega limitaciones de pared ciega con una declaración de propósito: ningún segmento ciego de más de 25 pies entre 2 y 10 pies por encima del nivel de la acera, y no más del 40 % de cualquier fachada de calle de la planta baja puede estar ciega; se proporciona un menú de tratamientos calificados; las áreas de servicio se dirigen lejos de las fachadas principales.
- **295-705-5.9 [NUEVO]:** agrega profundidad de las ventanas: ventanas que dan a la calle empotradas al menos 2 pulgadas, con excepciones para muros cortina, escaparates y una vía de cumplimiento alternativa para la reutilización adaptativa, edificios históricos y cívicos.
- **295-705-5.10 [NUEVO]:** agrega una fachada activa en planta baja: al menos el 60 % de la fachada principal a la calle está ocupada por usos que dinamizan la calle (40 % en C9A y C9H); las áreas de estacionamiento, almacenamiento y mecánicas no cuentan; los cuartos para bicicletas pueden contar si están equipados con un soporte de reparación y una bomba visibles.
- **295-705-5.12 [NUEVO]:** agrega una fachada de edificio grande: las fachadas de más de 150 pies de ancho deben proporcionar una entrada, patio de entrada, pasaje peatonal o asientos al aire libre por cada 100 pies o cada una fracción de estos, con exenciones para edificios cívicos, de seguridad pública, de reutilización adaptativa y edificios industriales C9H.

¿ Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Este cambio implementa estándares básicos de diseño de edificios mediante las Características de la fachada para gestionar edificios más anchos a lo largo de las calles, exigiendo que las fachadas integren elementos de la planta baja cuando los edificios son grandes. *(Estrategia a corto plazo n.° 3, Acción n.° 22 del Elemento de vivienda).*

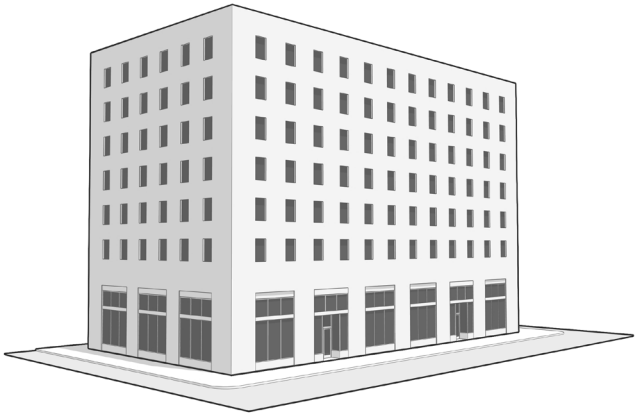
Composición de la fachada

¿Qué está permitido hoy?

Una fachada es la cara visible de un edificio. La composición de la fachada describe cómo se organiza la parte que da a la calle. Muchos edificios tienen tres partes principales: una base, una sección intermedia y una parte superior. Actualmente, el Código de zonificación no incluye normas para la composición de fachadas.

Actualmente, ninguna norma en los subcapítulos del Código de zonificación regula la organización vertical de una fachada.

Hoy en día, los edificios no necesitan tener una base, una parte central ni una parte superior bien definidas. Un edificio puede tener una sola pared grande y uniforme que da a la calle. Estas paredes altas y continuas pueden resultar incómodas para caminar junto a ellas (véase el ejemplo a continuación).



¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

Las actualizaciones propuestas se aplicarían a los edificios nuevos de mayor tamaño que dan a la calle. Estos edificios deberían incluir una base, una parte central y una parte superior bien definidas. Las normas no afectarían a edificios más pequeños, como viviendas unifamiliares o dúplex.

Estas nuevas reglas se añadirían a las secciones de Normas de diseño en los subcapítulos Residencial, Comercial, Urbano e Industrial (subcapítulos 5, 6, 7 y 8) del Código de zonificación.

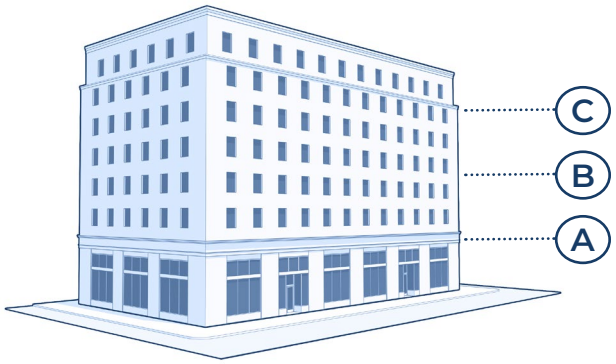
El código propuesto incluirá opciones para que el diseño del edificio cumpla con estas normas .

Las nuevas normas exigirían tres partes reconocibles para los edificios nuevos :

- Una base cerca del suelo, donde el edificio se une a la acera;
- Una parte central que constituye la mayor parte del edificio; y
- Una parte superior que le da al edificio un final definido en la línea del tejado.

Composición de la fachada (continuación)

CAMBIO PROPUESTO: se requiere una base, una parte central y una parte superior diferenciadas para que la fachada se divida en partes reconocibles.
A: Base
B: Parte media
C: Parte superior



Por qué es importante.

Una fachada bien organizada hace que un edificio parezca más acogedor a nivel de calle. Ayuda a evitar muros grandes, planos y genéricos, y contribuye a una experiencia más agradable para quienes caminan por la calle.

Las normas propuestas para la composición de las fachadas también permiten que los edificios nuevos se integren con el aspecto y el estilo de los edificios más antiguos de Milwaukee.

La propuesta no exigiría un único estilo arquitectónico. Los edificios podrían seguir utilizando diferentes diseños, materiales y detalles arquitectónicos. Las normas establecerían expectativas básicas para la organización de la fachada que da a la calle. Estas normas ayudarían a que los nuevos desarrollos se integren en las calles y vecindarios de Milwaukee, al tiempo que permitirían una variedad de tipologías y estilos arquitectónicos.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Las actualizaciones propuestas afectarían a los edificios más grandes que dan a la calle. Los edificios más grandes están permitidos en los siguientes distritos de zonificación: distritos multifamiliares (RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2), distritos comerciales (NS1-NS2, LB1-LB3, RB1-RB2 y CS), distritos industriales mixtos (IM) y distritos del centro de la ciudad (C9).

Composición de la fachada (continuación)

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Distritos de zonificación residencial (RT5, RM1-RM7 y RO1-RO2) en el Subcapítulo 5:

- **295-505-2-L-9 [NUEVO]:** resumen: para edificios con fachada que da a la calle de tres pisos o más, se requeriría una composición vertical de la fachada. Esto incluiría una base (expresada por cambio de material, cambio de hilada, alféizar o nivel de agua saliente, o cambio de plano); un elemento intermedio; y un elemento de terminación superior (parapeto con remate, cornisa o friso integrado). Las normas requerirían que los elementos de la fachada sobresalgan o se retranquen al menos 2 pulgadas. La parte superior del edificio necesitaría un elemento de terminación mínimo de 8 pulgadas. Esta sección también incluiría una declaración de propósito. Los edificios unifamiliares a cuádruplex estarían exentos.

Distritos comerciales y de uso mixto en los Subcapítulos 6 y 8 (NS1-NS2, LB1- LB3, RB1-RB2, CS e IM):

- **295-605-2-i-8 [NUEVO]:** se aplicarían las mismas normas o normas similares a las descritas arriba para el Subcapítulo 5.

Distritos del centro de la ciudad en el Subcapítulo 7 (C9A-C9G):

- **295-705-5.8 [NUEVO]:** se aplicarían las mismas normas o normas similares a las descritas arriba para el Subcapítulo 5.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Este cambio añadiría estándares de diseño de edificios que promuevan los vecindarios peatonales y mejoren la apariencia de los nuevos desarrollos. Requeriría una división básica de la fachada en una base, una parte media y una parte superior. Este tipo de organización de edificios es común en edificios históricos y en la mayoría de los edificios contemporáneos. *(Estrategia a corto plazo n.° 3, Acción n.° 14 del Elemento de vivienda).*

Acristalamiento requerido

¿Qué está permitido hoy?

El término “acristalamiento” se refiere al vidrio transparente, como ventanas y puertas de vidrio, en la fachada de un edificio. Las normas de zonificación actuales exigen ventanas principalmente en la planta baja. Estas normas favorecen que los locales comerciales den a la calle y contribuyen a que los peatones estén más activos y seguros. Sin embargo, existen pocas normas para las ventanas en los pisos superiores.

Las normas vigentes también aplican los mismos estándares para ventanas a viviendas en planta baja y locales comerciales. Esto puede resultar complicado, ya que las viviendas requieren mayor privacidad que las tiendas, restaurantes y otros establecimientos comerciales.

Este cambio requerirá actualizar los Subcapítulos Residencial, Comercial y Centro de la ciudad, del Código de zonificación. Esto incluye modificar la definición de “Área de uso activo de la calle”.

PERMITIDO HOY: Solo se aplican las normas de la planta baja para el acristalamiento; las normas para las plantas superiores son limitadas.

A: Calle lateral: no se requiere acristalamiento en los pisos superiores y las normas sobre paredes ciegas son limitadas.

B: Calle lateral: se requiere un 15 % de acristalamiento en la planta baja.

C: Fachada: se requiere un 60 % de acristalamiento en la primera planta.



¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

Las ventanas conectan los edificios con la calle. La actualización establecería estándares más completos para las fachadas que dan a la calle.

- Cristales resistentes para escaparates en plantas bajas comerciales.
- Se añadiría un estándar inferior específico para los usos residenciales en planta baja que requieran privacidad .
- Las nuevas normas mínimas sobre la superficie acristalada en las plantas superiores y las limitaciones explícitas para las paredes ciegas ayudarían a conectar todas las partes de un edificio con la calle.

Este cambio requerirá actualizar los Subcapítulos Residencial, Comercial y Centro de la ciudad, del Código de zonificación. Esto incluye modificar la definición de “Área de uso activo de la calle”.

Acristalamiento requerido (continuación)

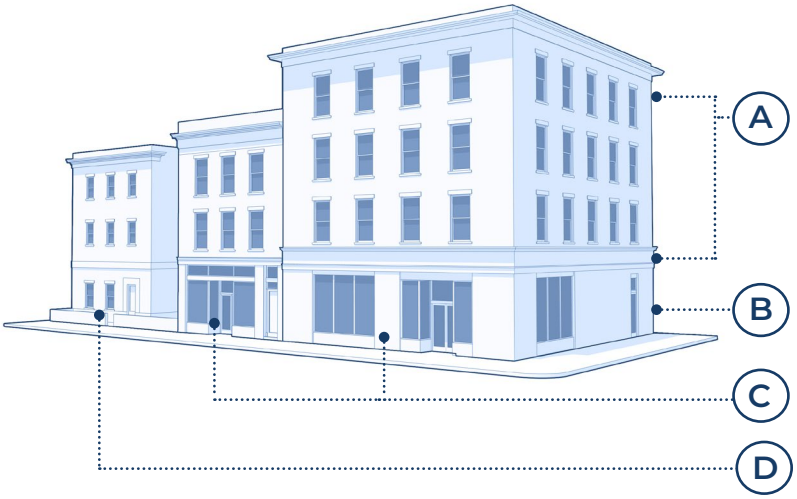
CAMBIO PROPUESTO: normas más completas para la fachada que da a la calle.

A: Calle lateral: se requiere un 25 % de acristalamiento en los pisos superiores, con un máximo de 30 pies para pared ciega.

B: Calle lateral: se requiere un 15 % de acristalamiento en la planta baja.

C: Fachada de uso comercial: se requiere un 60 % de acristalamiento en la primera planta.

D: Fachada de uso residencial: se requiere un 25 % de acristalamiento en la primera planta



Por qué es importante.

Las ventanas contribuyen a que los edificios se sientan conectados con la calle. Hacen que las aceras sean más agradables, favorecen la visibilidad de los escaparates y reducen el impacto visual de las largas paredes lisas.

El cambio propuesto también reconoce que las viviendas y los locales comerciales son diferentes. Una tienda o un restaurante se beneficia de grandes escaparates, mientras que una vivienda en planta baja necesita mayor privacidad.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Estas normas se aplicarían principalmente en las zonas comerciales locales y en el centro de la ciudad, donde mantendrían los requisitos más estrictos. Las plantas bajas residenciales tendrían requisitos más flexibles.

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Definiciones en el Subcapítulo 2:

- **295-201:** uso para dinamizar la calle: se cambia el nombre de "Área de uso para dinamizar la calle"; esto respalda los requisitos de espacio interior detrás del acristalamiento requerido, y la simplificación del término ayuda a su uso en contexto.

Acristalamiento requerido (continuación)

Distritos de zonificación residencial en el Subcapítulo 5 (RS1-RS6, RT1-RT4, RM1-RM7, RO1-RO2):

- **295-505-2-L-8 [NUEVO]:** normas de transparencia para fachadas que dan a la calle en edificios residenciales: limitación de la longitud de la pared ciega, acristalamiento mínimo, distribución del acristalamiento y otras normas sobre acristalamiento en viviendas.

Distritos de zonificación comercial en el Subcapítulo 6 (NS1-NS2, LB1-LB2, RB1-RB2, CS):

- **295-605-2-i-3:** el título "Aberturas que dan a la calle" se extiende a todos los edificios nuevos y ampliaciones, en lugar de solo a los edificios principales.
- **295-605-2-i-3-b:** menor altura máxima del alféizar para la zona de acristalamiento comercial.
- **295-605-2-i-3-c:** ajusta los requisitos de transparencia.
- **295-605-2-i-3-d [NUEVO]:** agrega limitaciones a la pared ciega para fachadas que dan a la calle.
- **295-605-2-i-3-e [NUEVO]:** profundidad de la fachada: agrega el requisito de que las ventanas que dan a la calle deben estar empotradas con respecto a la superficie de la pared exterior.
- **295-605-2-i-4:** elimina alternativas: créditos por ventanas altas y ventanas bajas, créditos por vitrinas, sustituciones de "diseño de pared" en fachadas secundarias y créditos por marquesinas de autobús y cajeros automáticos en lugar de ventanas reales. Las ventanas no transparentes siguen contabilizando a una tasa reducida.
- **Tabla 295-605-2:** agrea la nueva fila "Longitud máxima de pared ciega".

Distritos de zonificación del centro de la ciudad en el Subcapítulo 7 (C9A-C9H):

- **295-705-5.5:** añade una declaración de propósito, ajusta la medición del acristalamiento de la fachada, los requisitos de uso no residencial de la planta baja se separan de los usos residenciales de la planta baja y se agregan requisitos de acristalamiento para los pisos superiores.
- **295-505-5.10:** ajusta los requisitos de la planta baja utilizando un lenguaje estándar para garantizar que se ajuste a las normas de acristalamiento.
- **295-705-5.5-e y f:** ajusta los requisitos de transparencia.
- **295-705-5.5-g:** añade normas para rejas de seguridad: las rejas de seguridad deben montarse dentro del vidrio y mantener al menos un 70 % de apertura.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Este cambio implementa las acciones de **Ventanas y Transparencia** al crear una conexión más sólida entre los edificios y las calles, exigiendo más ventanas en los pisos superiores y limitando las paredes largas sin ventanas. Estos cambios se basan en las normas existentes para ventanas y espacios activos en la planta baja. *(Estrategia a corto plazo n.° 3 y Acciones n.° 18, 19 y 21 del Elemento de vivienda).*

Vivienda en planta baja

¿Qué está permitido hoy?

En algunas zonas comerciales de Milwaukee, la planta baja de los edificios debe albergar actividades que parezcan visibles desde la acera. Estas actividades pueden incluir tiendas, restaurantes, vestíbulos de apartamentos o gimnasios.

Estos espacios también deben tener ventanas grandes y ser visibles desde la acera. Estos requisitos pueden dificultar la construcción de viviendas en la planta baja y hacerlas menos privadas o cómodas para los residentes.

Para construir viviendas en la planta baja, la mayoría de los edificios nuevos deben recibir una validación de la Junta de Apelaciones de Zonificación.

Los estándares de área acristalada mínima en la Tabla 295-605-2 del Subcapítulo Comercial crean la mayor dificultad para las viviendas en planta baja en el Código actual.

¿Qué se propone? ¿Cómo está cambiando?

Crea estándares de diseño para viviendas en planta baja ubicadas en calles comerciales y de uso mixto. Estos estándares ayudarían a garantizar suficiente espacio entre la acera pública y las viviendas en planta baja mediante paisajismo, retranqueos y plantas bajas elevadas.

Las viviendas en planta baja pueden no ser apropiadas en todas las zonas comerciales. Las unidades en planta baja que dan a la calle requerirían la aprobación para uso especial de la Junta de Apelaciones de Zonificación, lo que permite que cada propuesta se revise caso por caso.

La sección 295-603 del Subcapítulo Comercial se actualizaría para crear estándares adicionales para la aprobación de uso especial residencial en planta baja, así como estándares de diseño en 295-605-2.





Vivienda en planta baja (continuación)





CAMBIO PROPUESTO: estas ilustraciones muestran posibles diseños para viviendas en planta baja con entradas individuales. Estos diseños crean hogares privados y aceras cómodas mediante la combinación de diferentes elementos de diseño, como retranqueos frontales y elevación de la primera planta.Las viviendas en planta baja sin entradas individuales también tendrían estándares de retranqueo o de elevación.

Por qué es importante.

Algunas zonas comerciales de la ciudad siempre han tenido unidades de vivienda mixtas con negocios a lo largo de la calle. Facilitar la construcción de viviendas residenciales en estas áreas aumentaría la oferta de viviendas al tiempo que protegerían áreas más adecuadas para planta baja activa y usos comerciales.

El requisito de uso especial garantizará que las unidades de vivienda en planta baja solo se aprueben cuando apoyan los objetivos de planificación, se integran en el entorno y proporcionan la privacidad y comodidad adecuadas.

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Edificios multifamiliares situados a lo largo de corredores comerciales que combinan locales comerciales y viviendas.

Vivienda en planta baja (continuación)

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Distritos comerciales y de uso mixto en los Subcapítulos 6 y 8 (NS1-NS2, LB1-LB3, RB1-RB2, CS e IM):

- **Tabla 295-603-1:** cambia los usos multifamiliares a un uso limitado en distritos comerciales. Agrega estándares de uso limitado que requieran aprobación para uso especial para unidades residenciales en planta baja.
- **Sección 295-603:** agrega estándares de uso especial adicionales para usos multifamiliares con unidades residenciales en la planta baja, incluidos estándares para partes de la planta baja sin unidades residenciales, estándares para una separación adecuada de las unidades de la vía pública y opciones de cumplimiento alternativas a los estándares de diseño.
- **Sección 295-605-2:** agrega estándares para edificios con viviendas en la planta baja, incluidos estándares para retiros frontales máximos y mínimos, y retiros laterales y traseros mínimos (295-605-2-d-2), ventanas, y estándares de diseño para opciones que proporcionen separación y privacidad de la acera pública.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Estos cambios aumentan la flexibilidad a nivel de calle y permiten la construcción de viviendas en la planta baja en algunas zonas comerciales limitando las ubicaciones donde se requieren estándares comerciales en la planta baja (ventanas y activación) en los distritos de zonificación LB2, LB3 y NS2, y estableciendo estándares de diseño alternativos para las viviendas en la planta baja. *(Estrategia a corto plazo n.° 3 y Acción n.° 20 del Elemento de vivienda).*.

Fachada del estacionamiento

¿Qué está permitido hoy?

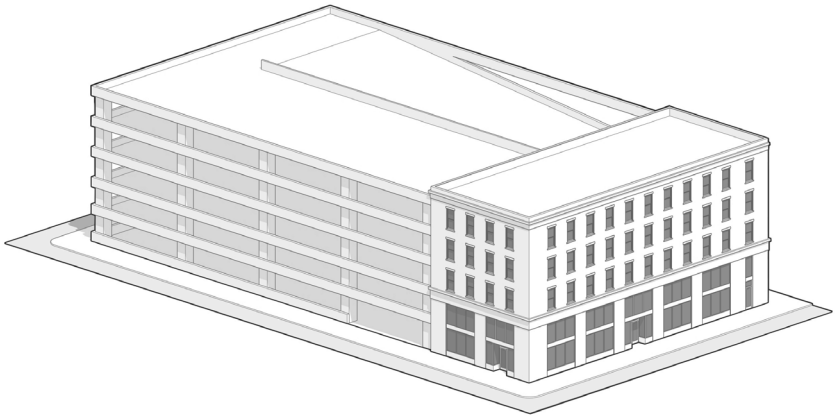
Proporcionar estacionamiento para edificios grandes en zonas concurridas generalmente requiere la construcción de una estructura. A veces, estas estructuras forman parte del edificio principal y otras veces son independientes. Con frecuencia, los edificios grandes se diseñan con los primeros pisos destinados a garajes, y el resto de los pisos superiores albergan viviendas.

Actualmente, los estacionamientos no reciben un trato diferente al de otros edificios. Esto significa que la planta baja en las zonas comerciales debe estar rodeada de actividades, mientras que otras partes del estacionamiento pueden quedar vacías o sin uso.

Estas normas menos estrictas pueden dar lugar a grandes aberturas, fachadas a la calle inactivas y zonas de aparcamiento poco atractivas visualmente.

Las estructuras de estacionamiento auxiliares tienen un uso limitado en los distritos RM3-RM7, RO2, NS2, LB2, LB3 y todos los distritos del centro de la ciudad, y están sujetas a requisitos adicionales en cuanto a usos que dinamizan la vía pública. Estas normas de uso limitado no cambiarán.

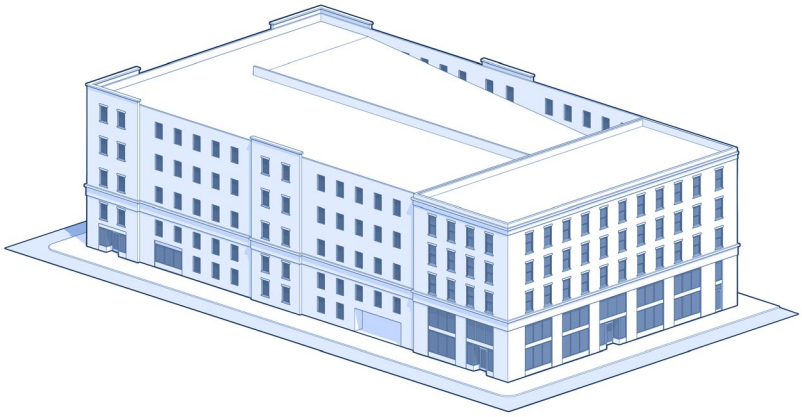
PERMITIDO HOY: un estacionamiento según el Código actual.



¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

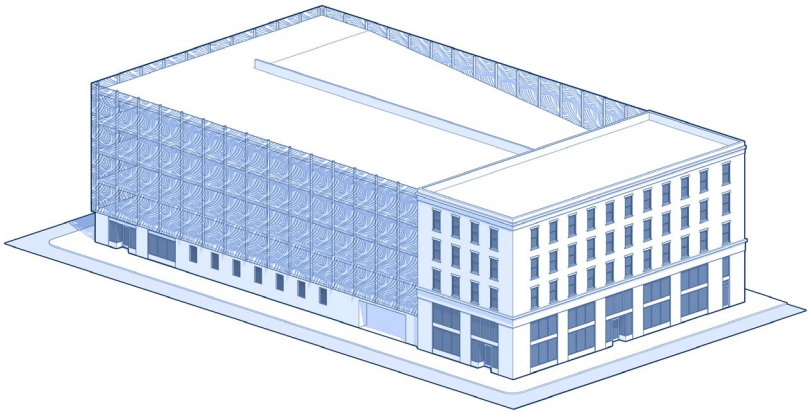
Ofrece opciones para minimizar el impacto visual del estacionamiento cerrado. La opción preferida seguirá siendo rodear completamente el área de estacionamiento con otros usos, como unidades de vivienda u oficinas. Sin embargo, otras opciones incluirían:

OPCIÓN 1: diseñar la fachada del garaje para que se asemeje a un edificio ocupado, con aberturas/ventanas regulares, entradas limitadas de vehículos y usos activos a lo largo del nivel de la calle. Esto ayuda a que las estructuras de estacionamiento parezcan edificios para los vecinos y peatones.



Fachada del estacionamiento (continuación)

OPCIÓN 2: diseñar garajes con materiales de ocultación, como paneles metálicos, limitando los accesos y requiriendo actividades a nivel de calle. Esto ayuda a minimizar el impacto visual de los garajes, evitando que desentonen con la arquitectura circundante.



Por qué es importante.

Los garajes son una parte necesaria de muchos edificios. Sin embargo, los garajes son grandes espacios de almacenamiento y no contribuyen a la actividad de un vecindario. La reducción del impacto visual de los garajes, la protección de las fachadas activas de los edificios y el mantenimiento de la escala humana mejoran la experiencia de los peatones en los edificios nuevos.

Ofrecer opciones sobre cómo se gestionan las fachadas de los aparcamientos proporciona a los diseñadores la flexibilidad necesaria, al tiempo que garantiza un diseño de alta calidad.

Estos cambios se realizarían en las secciones de normas de diseño de los subcapítulos Residencial, Comercial y Urbano (Subcapítulos 5 , 6 y 7).

¿Qué tipo de edificios nuevos se ven afectados por este cambio y dónde?

Edificios multifamiliares y de uso mixto que ofrecen estacionamiento estructurado.

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Zonas de uso residencial en el Subcapítulo 5 (RM1-RM7 y RO1-RO2):

- **295-505-2-L-4:** adición recomendada: las puertas basculantes que dan a la calle deben estar empotradas a 4 pies de la fachada (con excepciones para porches y ventanas) y no pueden ocupar más del 40 % del ancho de la fachada que da a la calle.

Fachada del estacionamiento (continuación)

Distritos comerciales y de uso mixto en los Subcapítulos 6 y 8 (NS1-NS2, LB1-LB3, RB1-RB2, CS e IM):

- **295-603-1-r:** elimina el estándar antiguo de uso limitado de estructuras de estacionamiento (el 50 % del nivel de la calle ocupado por otros usos) y lo reemplaza con los estándares de diseño que se detallan a continuación.
- **295-605-2-j [NUEVO]:** agrega estándares de fachada de la estructura de estacionamiento para LB2 y LB3: usos activos en la planta baja hasta una profundidad de 15 pies a lo largo de al menos el 80 % de la fachada; aberturas vehiculares con un ancho máximo de 24 pies, una por cada 150 pies de fachada, separadas por al menos 50 pies y que no superen el 20 % del ancho de la fachada; niveles superiores de estacionamiento con rejillas para ocultar vehículos y estructura, con aberturas limitadas al 50 % de cada nivel, aberturas horizontales interrumpidas cada 30 pies, aberturas verticales limitadas a dos niveles, profundidad de rejilla de 6 pulgadas y prohibición de antepechos abiertos continuos.
- **295-605-2-i-5:** amplia el recoveco de la puerta del garaje de 4 pies más allá de los cuatro distritos anteriores a las puertas de garaje que dan a la calle.

Distritos de zonificación del centro de la ciudad en el Subcapítulo 7 (C9A-C9H):

- **295-705-5.11 [NUEVO] :** diseño de la estructura de estacionamiento para estructuras principales y accesorias: fachadas que dan a la calle diseñadas como fachadas de edificios; mismo tamaño, cantidad, separación y límites de fachada que las zonas comerciales; cuando un garaje forma parte integral de un edificio más grande, la ocupación de la fachada se mide en relación con la fachada completa; las columnas estructurales pueden servir como interrupciones verticales requeridas; los elementos de protección están sujetos a las normas de profundidad de la ventana, composición de la fachada y pared ciega.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Estos cambios mejoran los estándares de diseño de las fachadas de estacionamiento que dan a la calle, manteniendo así una calidad que favorece a los peatones y se adapta a la escala humana. Además, mitigan los conflictos entre peatones y vehículos al controlar el acceso al estacionamiento. *(Estrategia a corto plazo n.° 3, Acciones n.° 30 y 31 del Elemento de vivienda).*

Definiciones y buenas prácticas de mantenimiento

¿Qué se propone? ¿Cómo cambiarían las reglas?

El Subcapítulo 2 del Código de zonificación incluye definiciones de términos y reglas de medición utilizadas en todo el Código. Los cambios en las definiciones respaldan las modificaciones propuestas al Código de zonificación en los subcapítulos 5, 6, 7 y 8.

Los cambios propuestos en el Subcapítulo 2 incluyen la adición de términos faltantes y nuevos que son necesarios para permitir las actualizaciones de código recomendadas y nuevos tipos de edificios para ampliar el acceso a la vivienda. Estas actualizaciones amplían la sección sobre medición de altura para reflejar conceptos como ático y entrepiso. Se agregan y definen elementos de fachada para reflejar los requisitos de diseño adicionales para edificios grandes en distritos comerciales. TTambién se agregan términos y definiciones de lotes tipo bandera para respaldar su introducción en distritos residenciales. Se propone modernizar los términos existentes y corregir las convenciones. Consulte las hojas de cambios de código individuales para obtener más detalles.

¿Qué secciones del Código de zonificación se actualizarían?

Tipos de vivienda (295-201 y 295-203)

- **Complejo de chalés:** agrega una definición: un desarrollo residencial con 3 o más unidades de vivienda unifamiliares dispuestas alrededor de un espacio abierto compartido.
- **Vivienda unifamiliar, adosada:** agrega una definición para el tipo de casa adosada/en hilera.
- **Vivienda para tres familias:** agrega una definició: un edificio residencial que contiene 3 unidades de vivienda.
- **Vivienda para cuatro familias:** agrega una definición: un edificio residencial que contiene 4 unidades de vivienda.
- **Vivienda multifamiliar pequeña:** agrega una definición: un edificio residencial que contiene de 5 a 8 unidades.
- **Viviendas para dos, tres y cuatro familias:** agrega definiciones de uso en el Subcapítulo 295-203 para que coincidan con las nuevas filas de la Tabla de uso..
- **Unidad de vivienda accesoria (295-203):** modifica la definición de uso, sustituyendo la referencia a “superficie del terreno por vivienda” por una referencia a “volumen estándar requerido”.

Altura y forma del edificio (295-201 y 295-205)

- **Ático:** añade una definición para permitir la medición de la altura por planta.
- **Entrepiso:** agrega una definición para permitir la medición de la altura por piso.
- **Piso:** agrega definiciones para permitir la medición por piso.
- **Altura del edificio (295-205):** se modifican para permitir la medición tanto por pies como por piso. Las exclusiones de altura, como chimeneas y pequeños cerramientos en azoteas, se consolidan aquí, reemplazando las listas repetidas en los subcapítulos 5, 6 y 7.
- **Coeficiente de edificabilidad:** elimina la regla de medición FAR (295-205-7-11), de acuerdo con la sustitución del FAR del centro de la ciudad por estándares de volumen físico.

Definiciones y buenas prácticas de mantenimiento (continuación)

Elementos de fachada (295-201)

- **Escalinata:** agrega una definición: una escalera exterior y un rellano.
- **Pórtico:** agregar una definición: una plataforma cubierta que sobresale de una fachada.
- **Terraza:** agrega una definición: una plataforma exterior elevada cercana a la línea frontal del terreno.
- **Patio de entrada/patio delantero:** agrega una definición: una entrada empotrada, delimitada por las paredes del edificio.
- **Entrada principal:** agrega una definición: la entrada principal y la puerta asociada con la dirección.
- **Uso para la activación de la vía pública:** el cambia el nombre "Zona de uso que activa la calle", y la definición se mantuvo.
- **Pared ciega:** agrega una definición.

Lotes y terrenos (295-201)

- **Sitio de desarrollo:** agrega una definición: un terreno único dentro de una sola manzana designado para ser utilizado, desarrollado o construido como una unidad. Esto permite que un complejo de chalés se regule en sus límites exteriores, incluso si hay límites de lote dentro del sitio.
- **Definiciones de la familia de lotes tipo bandera:** agrega nuevas definiciones para habilitar y regular lotes tipo bandera: Lote, bandera; Lote, configuración tipo bandera; Lote, bandera delantera; Lote, bandera trasera; y Lote, bandera inversa.
- **Ajustes relacionados con los lotes tipo bandera:** modifica las definiciones de la parte trasera. Modifica la definición de "ancho de lote" para explicar dónde se mide el ancho de un lote tipo bandera trasero. Consulte el resumen de Lotes tipo bandera para ver el conjunto completo.

Buenas prácticas de mantenimiento

- **Modernización:** actualiza la definición de "Familia" para reflejar los arreglos domésticos contemporáneos y aclarar las definiciones de "Habitación" y "Casa de huéspedes".
- **Correcciones:** se corrigen las etiquetas de distrito RO1 y RO2 (anteriormente impresas con ceros), y se actualizan la numeración y las referencias cruzadas en los cinco subcapítulos.

¿Cómo se relaciona esto con el Elemento de vivienda?

Estos ajustes a las definiciones respaldan la mayoría de los demás cambios en el código. Cada resumen de cambios en el código enumera las actualizaciones específicas del Subcapítulo 2.