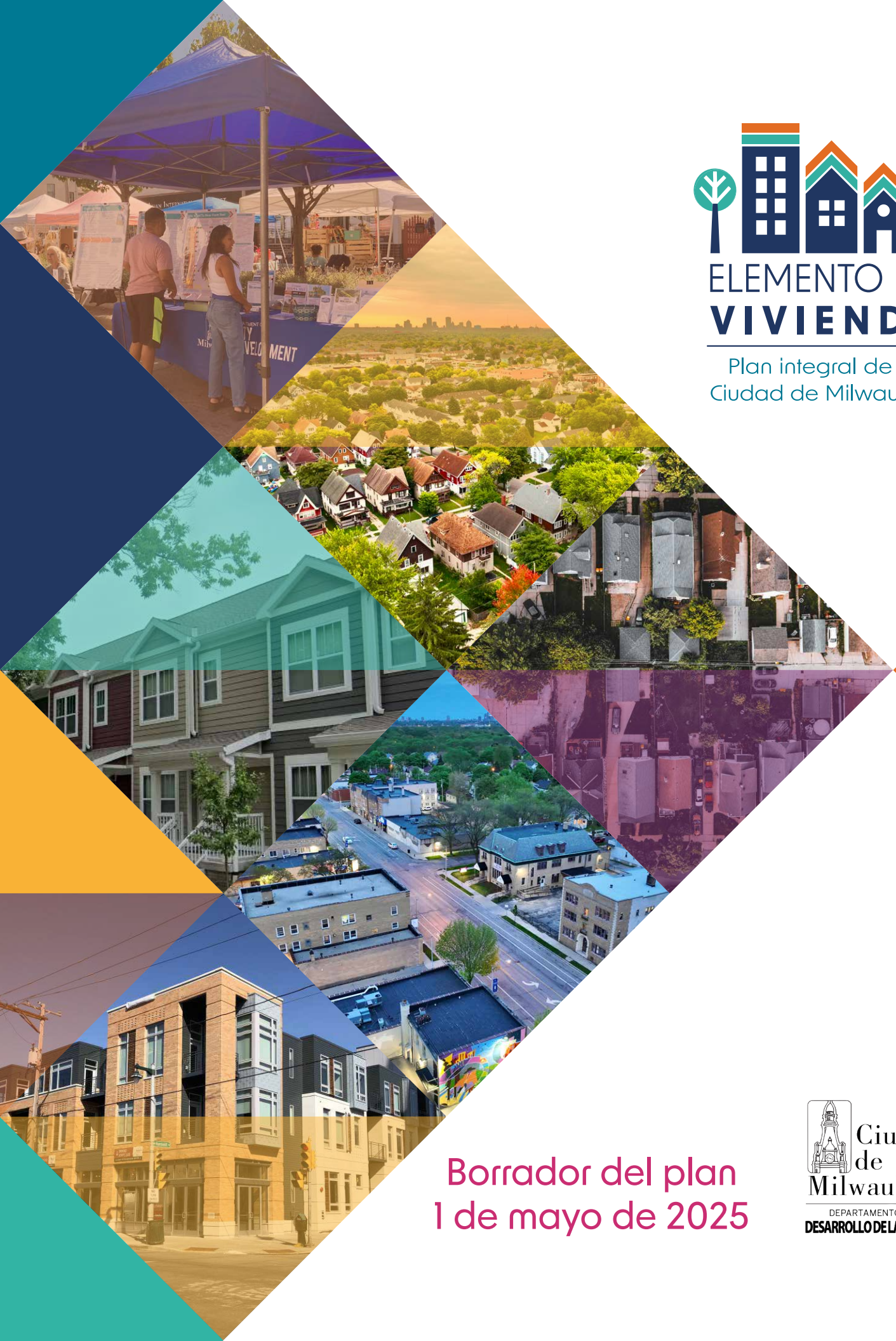


ELEMENTO DE VIVIENDA

Plan integral de la Ciudad de Milwaukee

Borrador del plan
1 de mayo de 2025

Ciudad de Milwaukee
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO DE LA CIUDAD

Agradecimientos

CIUDAD DE MILWAUKEE

Alcalde Cavalier Johnson
Concejal José G. Pérez, presidente del concejo
Concejala Andrea M. Pratt
Concejal Mark Chambers, Jr.
Concejal Alex Brower
Concejal Robert J. Bauman
Concejal Lamont Westmoreland
Concejala Milele A. Coggs
Concejal DiAndre Jackson
Concejala JoCasta Zamarripa
Concejala Larresa Taylor
Concejala Sharlen Moore
Concejal Peter Burgelis
Concejal Scott Spiker
Concejala Marina Dimitrijevic
Concejal Russell W. Stamper, II

COMISIÓN DE URBANISMO

Stephanie Bloomingdale, *Chair*
Allyson Nemec, *Vice Chair*
Catrina Crane
Jesus Gonzalez
Ranell Washington
Tarik Moody
Willie Smith
Brianna Sas-Pérez *(anterior)*

AGRADECIMIENTOS ESPECIALES

A todas las partes interesadas a lo largo del proceso por brindar sus comentarios y fundamentar las recomendaciones, incluida: Coalición Reclaiming Our Neighborhoods "RON"), Consejo Asesor de Residentes de la Alianza de Desarrollo Comunitario (CDA), Commercial Real Estate Development Association ("NAIOP") de Wisconsin, y el programa Asociados en Bienes Raíces Comerciales (ACRE).

COMITÉ ASESOR COMUNITARIO

Anna Bailliekova
Barbara Smith
Brisa Van Galen
Christopher Coleman
Dana McClain-Kelly
Ieésha Robinson
Jarrett English
Jennifer Nepper
Kay Weisman
Kim Michels
LaVette Stanley
Luis Delgadilo
Marietta Luster
Melony Pederson
Meredith Perks
Neva Hill
Ruth Weill
Stephanie Mercado
Tammie Xiong

COMITÉ ASESOR TÉCNICO

Allyson Nemec
Amber Miller
Angie Tabrizi
Ariam Kesete
Bart Griepentrog
Brian Peters
Isaac Rowlett
Kori Schneider Peragine
Lindsey St. Arnold Bell
Matt Melendes
Montavius Jones
Nicholas Hans Robinson
Rafael Garcia
Yaidi Cancel Martinez

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO DE LA CIUDAD

Lafayette Crump, *Commissioner*
Vanessa Koster, *Deputy Commissioner*
Sam Leichtling, *City Planning Director*
Tanya Fonseca, *Long Range Planning Manager*
Amy Oeth, *Project Manager*
Khari Bell, *Engagement Specialist*
Kyle Gast
Ed Richardson
Greg Patin
Kristin Connelly
Monica Wauck Smith
Jonny Latsko
Francis Reilly
Tony Spiegel
Angél Aléman
Jeremy Mitchell
Madison Goldbeck
Emily Goodman
Tess Wynn
Larry Kilmer
Dave Misky
Matt Rejc
Sally Svetic
Jessica Sanchez
Terrence Moore
Kate Madison *(anterior)*
Tayler Jones *(anterior)*
Amy Turim *(anterior)*

PERSONAL MUNICIPAL

Amber Danyus
Amanda Richman
Anneka Mohr
Bernadette Karanja
Claire Zautke
Erick Shambarger
India Gaar
Karleen Cortes
Kate Pawasarat
Luke Knapp
Matthew Hansen
Melissa Buford
Mike Amsden
Rob Seleen
Tima Guled
Zac Roder
Jeff Zagar *(jubilado)*
Jessica Ziegler *(anterior)*

ASESORES

PlaceMakers + DPZ CoDesign
Walnut Way

FINANCIADORES

AARP Wisconsin
Alianza de Desarrollo Comunitario

En conmemoración del concejal Jonathan Brostoff

El anterior tercer concejal del distrito Jonathan Brostoff era un funcionario público y líder compasivo y tenaz que estaba comprometido en mejorar la ciudad de Milwaukee. Motivaba a todos los que tenían el privilegio de trabajar con él, incluidos aquellos que participaron en el desarrollo de este plan. Jonathan defendía las elecciones de viviendas seguras, sostenibles y asequibles para todos los habitantes de Milwaukee. Este plan es en honor a su memoria.

ELEMENTO DE VIVIENDA

Plan integral de la Ciudad de Milwaukee

Borrador del plan
1 de mayo de 2025

Reconocimiento de tierras

Reconocemos que, en Milwaukee, nos encontramos en el territorio nativo tradicional de los Potawatomi, Ho-Chunk y Menominee, a lo largo de la orilla suroeste de Michigami, el mayor sistema de lagos de agua dulce de Norteamérica, donde confluyen los ríos Milwaukee, Menominee y Kinnickinnic y aún viven los pueblos de las naciones soberanas Anishinaabe, Ho-Chunk, Menominee, Oneida y Mohicana de Wisconsin.

Para obtener más información, visite wisconsinfirstnations.org

placeholder

Contenido

1. Introducción 6

¿Qué es el elemento de vivienda? 6
Siete prioridades clave 7
Conexión con los objetivos de la ciudad 10
Contexto de la planificación 12
¿Qué es la zonificación y por qué cambiarla? 14
Viviendas para toda la vida 16
Tipos de vivienda y Diversidad de viviendas en Milwaukee 17

2. Descripción general 24

Vivienda en Milwaukee en números 24
Distritos de zonificación existentes en Milwaukee 28

3. Proceso de participación 30

4. Objetivos y políticas 34

Objetivos para toda la ciudad 35
Elección y Acceso a la Vivienda 36
Mejora de vecindarios, conexiones y salud 40
Vecindarios Transitables y Desarrollos Orientados al Transporte Público 42
Desarrollo de Vecindarios y Diseño Urbano 45

5. Compromisos para respaldar el sistema de vivienda de Milwaukee 48

Un compromiso con el apoyo legislativo y la colaboración intergubernamental 49
Un compromiso con la propiedad de viviendas 50
Un compromiso contra el desplazamiento 51

6. Actualizaciones del código de zonificación para respaldar los objetivos del plan 52

Anexos 64

Planes relacionados 64
Glosario de términos 66
Índice de anexos y fotografías 70
Tabla de referencia rápida de la zonificación 71

Imágenes de la portada (de arriba a abajo): Stand para eventos, Departamento de Desarrollo de la Ciudad (Department of City Development, DCD); vecindario con centro, Issac Rowlett Photography; casas adosadas, Google Earth; vista aérea de una cuadra de Milwaukee, usuario Saketh de Upsplash.com; corredor comercial, Issac Rowlett Photography; y Keystone en Brady, Urban Milwaukee.

1. Introducción

¿Qué es el Elemento de Vivienda?

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

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

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

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

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

Siete prioridades clave

Más elecciones y un mayor acceso a la vivienda

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

Mejora de hogares y vecindarios

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

Apoyo legislativo y colaboración intergubernamental

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

Compromiso con la propiedad de viviendas

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

Compromiso contra el desplazamiento

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

Resiliencia económica

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

Vecindarios peatonales

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

¿Por qué actualizaron el nombre del plan?

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

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

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

¿Por qué ha aceptado la Ciudad este proyecto?

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

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

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

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

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

Cronología del proyecto

Invierno de 2023
Planificación previa
Revisión por parte del personal de los planes existentes, la política de desarrollo y el análisis de datos y las reuniones con comités asesores.

Verano/ Otoño de 2023
Parte 1: Difusión
Difusión y debates sobre el estado de la vivienda en Milwaukee y las repercusiones de la zonificación. Incluyó reuniones públicas, apariciones, horas de oficina, grupos de discusión, reuniones con comités asesores y una encuesta en línea.

Otoño de 2023
Análisis
Análisis del código de zonificación por parte del asesor de zonificación, procesamiento de los aportes para la parte 1, elaboración del borrador de recomendaciones del plan y presentaciones ante la Comisión de Urbanismo y el Comité de Zonificación, Vecindarios y Desarrollo.

Invierno de 2023
Parte 2: Difusión
Difusión de las recomendaciones del borrador del plan en forma de reuniones públicas, apariciones, horas de oficina, presentaciones y una encuesta en línea.

Invierno de 2024
Redacción del borrador
Análisis de los aportes de la comunidad, redacción del borrador del plan, grupos de discusión y diversas presentaciones.

Primavera de 2024
Parte 3: Difusión
Difusión para recibir comentarios sobre el plan borrador de abril de 2024 en forma de reuniones públicas, horas de oficina, presentaciones y un formulario de comentarios en línea.

Verano 2024
Audiencia pública
La Comisión de Urbanismo llevó a cabo una audiencia pública sobre el plan borrador de julio de 2024 el 29 de julio. La comisión no tomó ninguna medida para ampliar la participación.

Otoño/ Invierno 2024/25
Parte 4: Difusión
Participación en relación con el plan borrador de julio de 2024. La difusión incluyó más comunicación visual y debates sobre las repercusiones.

2025
Plan borrador
Emisión del plan borrador actualizado que incorpora ajustes según los aportes de la comunidad.

2025
Proceso de adopción
Audiencias públicas y revisión del plan por parte de la Comisión de Urbanismo y el Concejo Común.

2025+
Implementación
Tras la adopción del plan, el personal trabajará en la implementación del plan, incluidas las actualizaciones del código de zonificación. Cada actualización deberá ser aprobada por el Concejo Común.

Conexión con los objetivos de la ciudad

Fomentar el crecimiento y la elección de vivienda puede ayudar a que Milwaukee sea una ciudad más fuerte y resiliente. Las recomendaciones del Elemento de vivienda promoverán los objetivos para el desarrollo económico y la sostenibilidad fiscal, la conectividad, la elección y acceso de la vivienda, la salud y la resiliencia climática de toda la ciudad.

La ciudad de Milwaukee y nuestros socios están llevando a cabo un conjunto diverso de estrategias para hacer crecer la población y convertir a Milwaukee en un lugar más próspero y deseable para vivir. Esto incluye atraer nuevos puestos de trabajo, crear nuevos espacios de reunión en los vecindarios, aportar nueva actividad a nuestros corredores comerciales y hacer que nuestras calles sean más seguras y agradables para los peatones y ciclistas. A medida que la ciudad evoluciona y crece, también tenemos que garantizar que Milwaukee ofrezca un abanico de opciones de vivienda para grupos familiares de todos los niveles de ingresos y etapas de la vida.

Aumento de las opciones y el acceso en la vivienda

Las políticas y regulaciones que restringen la diversidad de viviendas aumentan el costo de nuevas construcciones y limitan los tipos de viviendas disponibles.

Esto puede elevar el costo de la propiedad de viviendas, lo que puede limitar la cantidad de familias que pueden comprar una vivienda. También puede aumentar el costo de la vivienda para las personas que alquilan. Estudios recientes demuestran que el aumento de la vivienda puede ayudar a reducir el alquiler dentro de una región sin contribuir al desplazamiento de los actuales residentes.[1] Cuando la oferta del mercado inmobiliario es limitada, es más difícil para todos encontrar oportunidades de alquiler y adquisición de vivienda.

[1] Been, Vicki and Ellen, Ingrid Gould and O'Regan, Katherine M., Supply Skepticism Revisited (November 10, 2023). NYU Law and Economics Research Paper Forthcoming, Available at SSRN: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4629628

Apoyo de la sostenibilidad fiscal y el desarrollo económico

El desarrollo de viviendas ayuda a aumentar la base tributaria que proporciona los recursos necesarios para financiar los servicios públicos, los parques, el tránsito y las escuelas. Y hay espacio para crecer: Milwaukee solía tener 150,000 más habitantes que ahora. Esto significa que los costos de mantenimiento de la infraestructura actual de la ciudad se distribuyen entre un menor número de residentes.

El nuevo crecimiento y desarrollo donde ya existe una infraestructura permitirá a la Ciudad invertir en nuevos espacios para congregarse en los vecindarios, calles más seguras y otros servicios básicos como las bibliotecas, parques, y tránsito. Hay una correlación directa entre la densidad de vivienda y la base tributaria. Los distritos de zonificación que permiten más opciones de vivienda generan una base tributaria significativamente mayor por acre. Además, el costo de construir y mantener la infraestructura (carreteras y servicios públicos) y los servicios (policía y bomberos) son mucho más caros cuando las casas y los negocios están esparcidos.

El aumento y desarrollo de la vivienda también permite que más personas vivan en vecindarios con acceso a empleos, tiendas y otras instalaciones. Los negocios prosperan cuando tienen acceso a empleados y clientes. El aumento en la diversidad de viviendas en los vecindarios puede atraer a esos empleados y clientes.

Fomento para la conectividad y los vecindarios transitables

Fomentar un mayor desarrollo de viviendas cerca de los distritos comerciales y los corredores de tránsito parar crear entornos vibrantes y peatonales, que aumenten la calidad de vida. Se ha demostrado que el desarrollo orientado al transporte público ayuda a reducir los costos de transporte doméstico, aumenta el acceso a empleos y permite a los residentes del vecindario satisfacer mejor sus necesidades diarias, como ir de compras, culto y recreación, sin depender de un automóvil.[1] Además, las regulaciones de diseño de edificios pueden garantizar que los edificios nuevos y renovados respalden a los peatones, ciclistas y la seguridad.

Apoyo a la salud y la prosperidad de las comunidades

Un hogar estable, a precio razonable, alcanzable y seguro es esencial para la salud y el bienestar. Todos los residentes de Milwaukee deben tener derecho a una vivienda sana, seca, limpia, con buen mantenimiento, adecuadamente ventilada y libre de plagas, contaminantes y otros peligros. Al garantizar que nuestros vecindarios sean para andar a pie y en bicicleta, y con acceso fácil al transporte público, parques y recreación, escuelas de calidad, empleos que sustenten a las familias, alimentos saludables y atención médica; se reducen las enfermedades crónicas, las lesiones, las enfermedades respiratorias, la mortalidad y los desafíos de salud mental.

La creación de vecindarios densos, peatonales y económicos también permite la oportunidad de reducir las desigualdades en la salud al abordar la injusticia ambiental, promover la seguridad alimentaria, aumentar el acceso a la vivienda estable y mejorar el acceso a la atención médica en comunidades de Milwaukee donde históricamente han carecido de inversión.

Impulso para hacer de Milwaukee una ciudad más sustentable y resiliente

Mientras enfrentamos el cambio climático, las oportunidades para facilitar que las personas caminen, usen el transporte público y anden en bicicleta son críticas para reducir la frecuencia y el impacto de conducir. El Plan Integral de Milwaukee reconoce que el uso del suelo y la planificación del transporte están directamente relacionados con la resiliencia climática. Existe un aumento el consenso de que los vecindarios urbanos compactos con una combinación de usos y opciones de vivienda son los más efectivos para reducir las emisiones de carbono.[2,3]

Milwaukee es hogar de varios vecindarios vibrantes y peatonales, y las estrategias del Elemento de vivienda brindarán más opciones para que los residentes vivan en vecindarios que están bien conectados por el transporte público y cerca de corredores comerciales peatonales. Nuestro impacto ambiental también se puede reducir a través de los materiales de la vivienda, el diseño de edificios y el fomento de viviendas donde ya existe infraestructura.

1 Austin, Mason, et al. "Performance-Based Transit-Oriented Development Typology Guidebook." The Center for Transit-Oriented Development, Dec. 2010, https://cnt.org/sites/default/files/publications/CNT_TODTypologyGuidebook.pdf

2 Popovich, Nadja, et al. "The Climate Impact of Your Neighborhood, Mapped." The New York Times, The New York Times, 13 Dec. 2022, www.nytimes.com/interactive/2022/12/13/climate/climate-footprint-map-neighborhood.html.

3 Pomponi, Francesco, et al. "Decoupling Density from Tallness in Analysing the Life Cycle Greenhouse Gas Emissions of Cities." Nature News, Nature Publishing Group, 5 July 2021, www.nature.com/articles/s42949-021-00034-w.

Contexto de la planificación

No empezamos de cero...

Las iniciativas recientes de planificación como el Plan Estratégico de Vivienda Asequible Colectiva, el Plan de Crecimiento Equitativo a través del Desarrollo Orientado al Transporte Público y el Plan de Clima y Equidad incluyen recomendaciones para aumentar la diversidad de viviendas en Milwaukee. El Plan de Políticas de la Ciudad y los Planes de Área de la Ciudad tienen políticas que siguen siendo relevantes hoy en día.

"Reducir las millas recorridas en vehículo: menos estacionamiento, más desarrollo orientado al transporte público; actualizar el código de zonificación para aumentar la densidad (por ejemplo, permitir unidades de vivienda accesorias); eliminar los mínimos de estacionamiento en el desarrollo".

Plan de Clima y Equidad de Milwaukee, 2023

"Deben buscarse cambios en los códigos de zonificación locales que permitan otras opciones de tipos de vivienda y opciones en un abanico más amplio de vecindarios".

Plan Estratégico de Vivienda Asequible Colectiva de Milwaukee, 2021

"Las ciudades deben planificar de forma proactiva cómo facilitar los desplazamientos de las personas y satisfacer la creciente demanda de vecindarios urbanos peatonales... [El desarrollo orientado al transporte público] puede crear una rica mezcla de lugares peatonales que ofrezcan tiendas, entretenimiento, puestos de trabajo y espacios públicos, a los que se pueda llegar a pie, en bicicleta o en transporte público. La densidad es una decisión económica... Las actualizaciones del código de zonificación de la ciudad de Milwaukee ayudarán a facilitar el tipo de desarrollo orientado al transporte público previsto por este plan... Aumentar la densidad... permitir edificios más altos... [y] empresas creativas en algunos distritos residenciales".

Plan de Crecimiento Equitativo a través del Desarrollo Orientado al Transporte Público, 2018

Antes de poner en marcha el proceso de planificación pública, el personal de la ciudad revisó todas estas iniciativas de planificación e hizo un análisis detallado del desarrollo de vivienda en los últimos 20 años. Se contrató a un asesor de zonificación para obtener una perspectiva nacional sobre las prácticas recomendadas en la materia. Durante el proceso de planificación, se identificaron los siguientes puntos fuertes, obstáculos y oportunidades.

Puntos fuertes

- Milwaukee es una ciudad de dúplex: más de la mitad de las parcelas residenciales tienen lugar para dos o más unidades de vivienda.
- El código de zonificación ya fomenta el uso mixto: las viviendas multifamiliares ya están permitidas en los distritos comerciales y en el centro de la ciudad.
- Milwaukee tiene algunos de los requisitos de estacionamiento más bajos del país, con bonificaciones cerca del transporte público y estacionamiento compartido.
- Desarrollo por derecho: Milwaukee permite el desarrollo por derecho, lo que significa que las propuestas que cumplen los requisitos del código de zonificación y edificación no requieren una revisión discrecional.
- Los planes existentes de la Ciudad demuestran el apoyo y la necesidad de una mayor diversidad de viviendas y de un desarrollo orientado al transporte público.
- La Ciudad apoya a los propietarios de viviendas existentes para que conserven sus hogares a través de programas como los Programas de Préstamos para Inversión Específica en Vecindarios, el Programa de Préstamo para Vivienda Strong, el Programa de Préstamos para Rehabilitación de Viviendas, el Proyecto de Mejora de Vecindarios, el Programa de Préstamos para Conformidad y el Programa de Eficiencia Energética Me2.
- La Ciudad apoya a los futuros compradores de viviendas a través de programas como el Programa de Asistencia para Compradores de Casa, los Programas de Adquisición de Viviendas de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Milwaukee (Housing Authority of the City of Milwaukee, HACM), Homes MKE, el Programa de Ayuda con el Pago Inicial de Viviendas de Milwaukee y el Incentivo de Paisajismo Roots.

Obstáculos y oportunidades

- La mayor parte de las nuevas viviendas construidas en los últimos 20 años han sido viviendas unifamiliares y edificios multifamiliares de mayor tamaño, lo que demuestra la falta de diversidad en los tipos de vivienda construidos y la necesidad continua de contar con todo tipo de vivienda.
- Las unidades de vivienda accesorias (Accessory Dwelling Units, ADU) independientes, también conocidas como casas cocheras, casas traseras, casas de campo traseras y suites de suegros, actualmente requieren una aprobación de uso especial o variaciones en todos los distritos residenciales, y están prohibidas en los distritos unifamiliares.
- Las viviendas “intermedias”, como las casas adosadas, los tríplex y los cuádruplex, están restringidas en muchos distritos residenciales. Permitirlas puede abrir oportunidades para los desarrolladores emergentes y de menor escala, ya que aumentan el acceso al campo del desarrollo.
- El 40 % de las parcelas de uso residencial solo permiten una unidad de vivienda.
- La densidad se regula mediante ecuaciones matemáticas. Esto fomenta la concentración parcelaria y repercute en la cantidad y el tamaño de las unidades más que en la forma de los edificios.
- El 40 % de las nuevas viviendas multifamiliares construidas en los últimos 20 años se han desarrollado según la zonificación de Desarrollo Planificado. El proceso para un desarrollo planificado es personalizado y requiere mucho tiempo y gastos (mayor riesgo), lo que hace que el desarrollo de urbanizaciones a mayor escala sea inaccesible para los desarrolladores más pequeños y emergentes.

¿Qué es la zonificación y por qué cambiarla?

¿Qué es la zonificación?

La zonificación es el modo en que los gobiernos locales regulan el uso de la propiedad y el desarrollo físico del terreno. Cada propiedad en la ciudad de Milwaukee tiene una designación de zona legal que determina cómo se puede usar. La zonificación regula muchos aspectos de una propiedad, que incluyen el uso del terreno, la altura de los edificios, las alineaciones y la cobertura de los lotes.

Entre otras cosas, las regulaciones de zonificación tienen por objeto…

- Promover la salud y la seguridad públicas separando los usos incompatibles del terreno.
- Garantizar el crecimiento y desarrollo ordenados de la ciudad, preservando al mismo tiempo el carácter de los vecindarios de Milwaukee.
- Implementar muchos de los objetivos de uso del terreno y diseño urbano del Plan Integral de la Ciudad.

La zonificación NO es el código de edificación

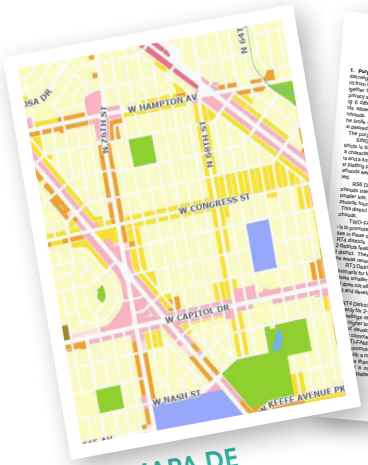
Los códigos de zonificación y los códigos de edificación son dos conjuntos de regulaciones diferentes. Los códigos de edificación se centran en los aspectos técnicos de la construcción de edificios para garantizar que sean seguros y cumplan determinadas normas de seguridad contra incendios, integridad estructural, accesibilidad y más. La Ciudad controla directamente los códigos de zonificación, pero en general no puede modificar los códigos de edificación, que están regulados por el Estado y en su mayoría son coherentes en todo el país. Los edificios con más de tres unidades de vivienda se consideran edificios comerciales y deben respetar el Código de Edificios Comerciales.

¿Cómo funciona la zonificación?

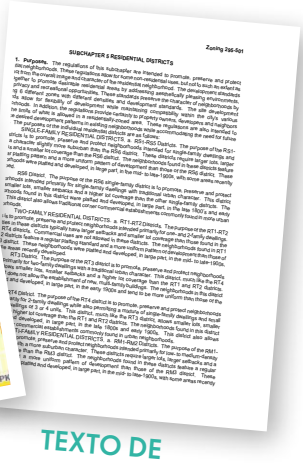
La zonificación divide la ciudad en diferentes zonas o distritos, y cada distrito tiene su propio conjunto de usos permitidos del terreno y normas de diseño. Las categorías principales son residencial, comercial e industrial, y estas categorías se dividen a su vez en muchos distritos de zonificación, como residencial unifamiliar y comercio local.

El código de zonificación de la ciudad de Milwaukee incluye tanto el mapa de zonificación como el texto de zonificación. El mapa de zonificación establece en qué distrito se encuentra una propiedad concreta, mientras que el texto de zonificación establece qué actividades están permitidas en cada distrito. El texto de zonificación también incluye normas sobre las características físicas, como la altura y las alineaciones de los edificios.

A veces, un propietario intenta cambiar su designación de zona o solicitar ayuda en virtud de una norma concreta. Estas acciones requieren una audiencia pública y deben ser coherentes con el Plan Integral de la Ciudad.



MAPA DE ZONIFICACIÓN


Zoning 295-501

SUBCHAPTER 5 RESIDENTIAL DISTRICTS

TEXTO DE ZONIFICACIÓN

¿Cómo la zonificación puede limitar el crecimiento y la elección de vivienda?

Aunque los mercados inmobiliarios son hiperlocales y hay muchos factores que influyen en el costo de la vivienda, gran parte de la variación de precios puede explicarse por la oferta y la demanda. Cuando en una zona hay más personas que quieren vivir allí que viviendas, o cuando las viviendas disponibles no cubren sus necesidades, los desarrolladores pueden responder creando más viviendas para satisfacer la demanda.

Cuando la zonificación prohíbe muchos tipos de viviendas que pueden tener un menor costo, como los edificios multifamiliares, puede excluir a muchas personas aumentando el precio y dar lugar a vecindarios menos diversos. La zonificación también puede restringir la cantidad de viviendas que pueden construirse en una propiedad concreta, independientemente del tamaño del edificio, lo que significa que se construyen menos viviendas y más costosas. Estas normas pueden ejercer presión sobre la asequibilidad reduciendo la oferta y la diversidad de nuevas viviendas y limitan directamente el crecimiento y la elección de vivienda.

La zonificación es solo una pieza del rompecabezas...

Aunque los cambios en el código de zonificación son una parte importante del aumento de la diversidad y la asequibilidad de la vivienda, la reforma de la zonificación por sí sola no creará viviendas muy asequibles. Hay muchos otros obstáculos, además de la zonificación, que pueden limitar la producción de viviendas, como el acceso a la financiación, los costos de construcción, el código de edificación y la disponibilidad de recursos públicos para apoyar el desarrollo de viviendas asequibles. Por lo tanto, los cambios en las normas de zonificación deben considerarse complementarios a las diversas iniciativas colectivas para promover la asequibilidad de la vivienda para todos los habitantes de Milwaukee y deben verse como parte de una estrategia más amplia para apoyar la creación de nuevos hogares.

Marco para la reforma local de viviendas	Ejemplos de iniciativas en Milwaukee
1 Crear y preservar unidades de vivienda asequibles específicas	▸ Programas municipales para crear, rehabilitar y aumentar la propiedad de viviendas ▸ Plan municipal contra el desplazamiento ▸ Plan consolidado de la Administración de Subvenciones para el Desarrollo Comunitario ▸ Plan estratégico de vivienda asequible colectiva de la Alianza de Desarrollo Comunitario
2 Ayudar a los grupos familiares a acceder a hogares del mercado privado y a pagarlos	
3 Proteger contra el desplazamiento y las condiciones de vivienda inseguras	
4 Reducir los obstáculos para la oferta	▸ Planificación integral y actualizaciones del código de zonificación

Fuente: Through the Roof: What Communities Can Do About the High Cost of Rental Housing in America, Lincoln Institute of Land Policy, 2021, disponible en línea: https://tinyurl.com/4r9dk7yt

Consulte la página 48 para obtener más información sobre el rompecabezas de vivienda y compromisos similares.

Viviendas para toda la vida

Los tipos de vivienda que más nos convienen cambian a lo largo de nuestra vida. Las siguientes son ocho personas/familias que tienen necesidades distintas de vivienda.

Estoy estudiando y trabajo a tiempo parcial para cubrir mis gastos. Todo lo que necesito es un lugar para estudiar y dormir. De preferencia, algún lugar donde pueda vivir sin necesitar un automóvil.

Intento construir una carrera y una vida, lo que significa que estoy en el trabajo o con amigos la mayor parte del tiempo. Mi presupuesto es limitado pero no necesito mucho espacio.

Aún no lo tengo todo claro y necesito flexibilidad. Estoy intentando ahorrar algo de dinero y mantener mis opciones abiertas. Necesito algo asequible y a más corto plazo.

No queremos una gran casa unifamiliar, pero sí echar raíces en una vivienda que se adapte a nuestras necesidades.

Estos dos me mantienen ocupado y soy padre soltero. Necesito algo para toda la familia que sea fácil de mantener.

La abuela se va a mudar con nosotros y necesitamos más espacio, preferiblemente en un lugar con muchos vecinos y niños.

¡Vivo sola y me encanta! Ahora, a mis 50 años y recientemente soltera, necesito un lugar más pequeño y asequible.

Nuestros hijos ya son adultos y viven solos, lo que nos deja con mucho espacio sin uso que debemos mantener. Nos encantaría algo más pequeño y permanecer en nuestro vecindario.

Tipos de Vivienda

Unifamiliar

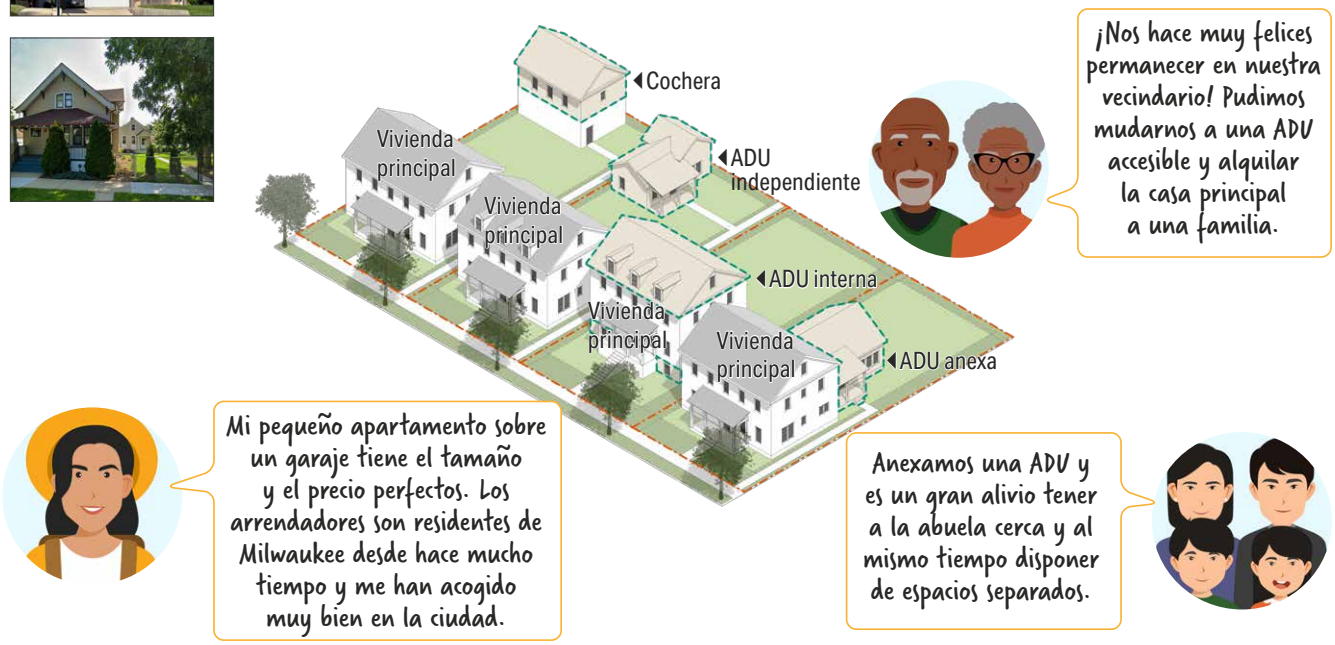
Construcción residencial de una sola unidad independiente, generalmente con un espacio (patio/área verde) privado.

Las viviendas unifamiliares son el tipo de vivienda tradicional cuando pensamos en ser propietarios de una en Milwaukee y son de diferentes tamaños. ¡Estas viviendas funcionan para casi todos! Una casa más pequeña puede ser una opción más asequible, en cambio, una más grande cuenta con espacio para la familia incluyendo la familia extendida.

Unifamiliar con Accessoria ("ADU")

Casa o apartamento pequeño e individual construido en la misma propiedad unifamiliar (también conocida como la suite del suegro((a)), cochera o chalet). Puede estar unido o separado de la estructura residencial primaria.

¡Unifamiliar con Accessoria son convenientes para casi todos! ya sea que se quiera algo más grande, algo más pequeño, recién empezando o que se trate de una persona soltera, divorciada o viuda. También son adecuadas para familias, hijos adultos, padres mayores y familia extendida. Las ADU también pueden proporcionar un ingreso adicional para los propietarios.



Tipos de Vivienda (continuación)

Casas colindantes

Construcción unifamilar conectada o colindante por uno o dos muros con otra vivienda unifamiliar.

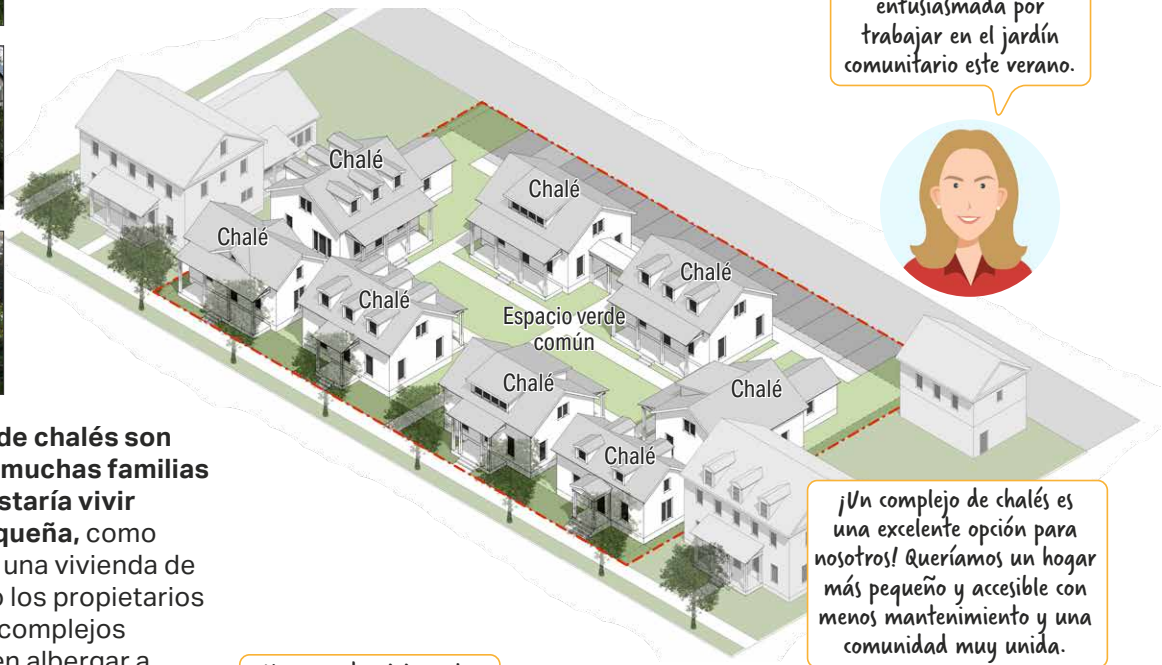
Las casas colindantes funcionan para la mayoría de los tipos de familias. Pueden ser propias o alquiladas. Son más asequibles gracias a la reducción de los costos de terreno, servicios públicos y mantenimiento.

¡Me encanta mi casa colindantes! El espacio limitado del jardín me permite pasar menos tiempo manteniéndolo y más tiempo con mis hijos.

Pensábamos que esta casa colindantes sería nuestra casa para comenzar, pero se ha convertido en nuestro hogar para siempre. Nos encanta estar cerca del transporte público y pasar tiempo en nuestro jardín delantero.

Complejo de chalés

Casa típicamente de 1 o 1 ½ pisos y orientada alrededor de un espacio (patio/área verde).



¡Mi nuevo chalé es perfecto! No necesitaba mucho espacio, pero quería mi propio porche delantero. Estoy entusiasmada por trabajar en el jardín comunitario este verano.

Los complejos de chalés son perfectos para muchas familias a las que les gustaría vivir en una casa pequeña, como quienes buscan una vivienda de menor tamaño o los propietarios primerizos. Los complejos de chalés pueden albergar a comunidades multigeneracionales y reducir el mantenimiento con un espacio verde común.

¡Un complejo de chalés es una excelente opción para nosotros! Queríamos un hogar más pequeño y accesible con menos mantenimiento y una comunidad muy unida.

¡Me encanta vivir en la comunidad de nuestro complejo de chalés! Mis hijos tienen un lugar seguro para jugar con los hijos de los vecinos.

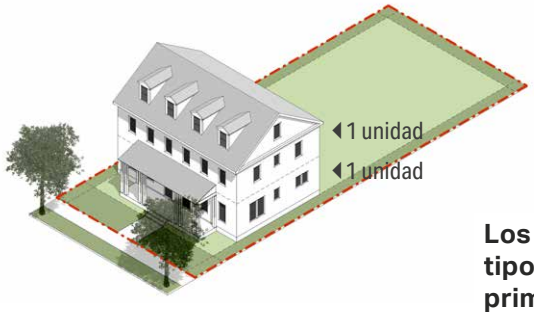
Tipos de Vivienda (continuación)

Dúplex

Construcción con dos unidades residenciales similar en tamaño y escala a la unifamiliar. Las unidades pueden estar unidas en paralelo o apiladas.

Nuestro dúplex era más asequible que una vivienda unifamiliar porque los ingresos del alquiler nos ayudaban a pagar la hipoteca. Más adelante, también podríamos utilizar la otra unidad para la familia extendida.

Cuando nos jubilamos, convertimos nuestro dúplex de alquiler en nuestra vivienda principal. Hemos reducido nuestros gastos de vivienda alquilando la unidad de arriba para obtener ingresos adicionales.



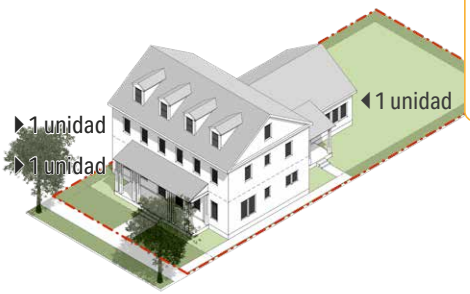
Los dúplex y tríplex funcionan para muchos tipos de familias, incluidos los propietarios primerizos, los hogares unipersonales, las familias, las familias extendidas y quienes tienen padres mayores. También existe la posibilidad de respaldar una hipoteca con ingresos por alquiler.

Tríplex

Construcción con tres unidades residenciales similar en tamaño y escala a la unifamiliar o dúplex.

Cuando nos jubilamos, convertimos nuestro dúplex de alquiler en nuestra vivienda principal. Hemos reducido nuestros gastos de vivienda alquilando la unidad de arriba para obtener ingresos adicionales.

Nos encanta vivir en una unidad más pequeña y asequible que está a una corta distancia a pie de nuestra cafetería, parque y supermercado favoritos.



Fourplex

Construcción con cuatro unidades residenciales, generalmente con dos unidades en paralelo o al frente/atrás en el piso principal y dos unidades apiladas.

Este cuádruplex es perfecto! Tiene un buen tamaño asequible que me es conveniente ahora que estoy comenzando mi carrera, y es fácil tomar el autobús para ir al trabajo.

Las cuádruplex encajan en la escala de un vecindario. y ofrecen asequibilidad gracias a la variedad de tamaños de las unidades. Suelen estar cerca de los servicios que se encuentran a una corta distancia a pie o en transporte público, lo que reduce los costos de transportación.

Tipos de Vivienda - Viviendas multifamiliares y de uso mixto

Los edificios multifamiliares proporcionan asequibilidad en una variedad de tamaños de unidades. Suelen estar cerca de los servicios, lo que reduce los costos de transportación. Cuando los edificios multifamiliares están cerca de los comercios, hay más clientes para beneficiar a esos comercios.

Edificio Multifamiliar Pequeño

Pequeño edificio residencial que se integra en una vecindad existente y tiene hasta 8 unidades de vivienda.

Uso Mixto

Construcción que combina un espacio comercial al nivel de la calle con una unidad residencia convencional atrás o arriba.

Edificio Multifamiliar Pequeño

Edificio residencial de tamaño mediano de dos a cuatro niveles de altura con múltiples unidades residenciales apiladas o unidas en paralelo.

Multifamiliar con Patio/Area Verde

Estructura de tamaño mediano con múltiples viviendas en paralelo o apiladas orientadas alrededor de un espacio (patio/área verde) compartido.

Multifamiliar de mediana altura

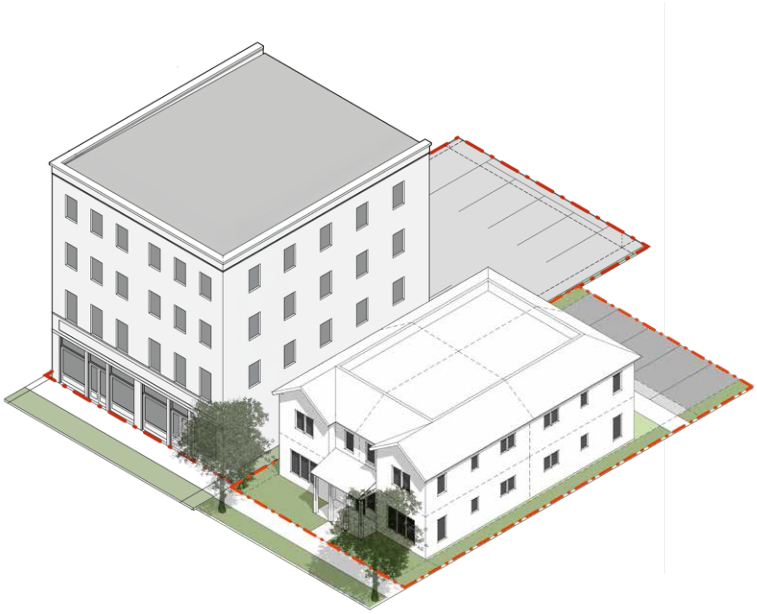
Edificio residencial de tamaño mediano de cinco a ocho niveles de altura con múltiples unidades residenciales apiladas o unidas en paralelo.

Multifamiliar de Uso Mixto

Edificio con múltiples unidades residenciales y generalmente con espacio comercial y de oficina en el piso principal o al nivel de la calle. La altura puede variar entre baja y alta.

Multifamiliar de alta altura

Edificio alto de por lo menos nueve niveles de altura con múltiples unidades residenciales apiladas o unidas en paralelo.



Vivimos en un edificio con unidades de 2 dormitorios con ascensor y podemos llegar fácilmente al parque y al supermercado. Nos encanta recibir a nuestros familiares y amigos aquí.

Vivo sola en un estudio. Me encanta el vecindario, las comodidades del edificio y la posibilidad de viajar sin preocupaciones.

Vivimos en una unidad de tres dormitorios que está cerca de la escuela de nuestros hijos y a solo un trayecto en autobús de nuestros trabajos.

Me mudé aquí por mi primer trabajo. ¡Me alegró encontrar una unidad más pequeña que puedo pagar por mi cuenta, está cerca de mis amigos y a pocos pasos de mi oficina!

Diversidad de viviendas en Milwaukee

Este es un ejemplo de una cuadra típica en uno de los primeros vecindarios de Milwaukee, que se desarrolló con una mezcla de viviendas a escala del vecindario.

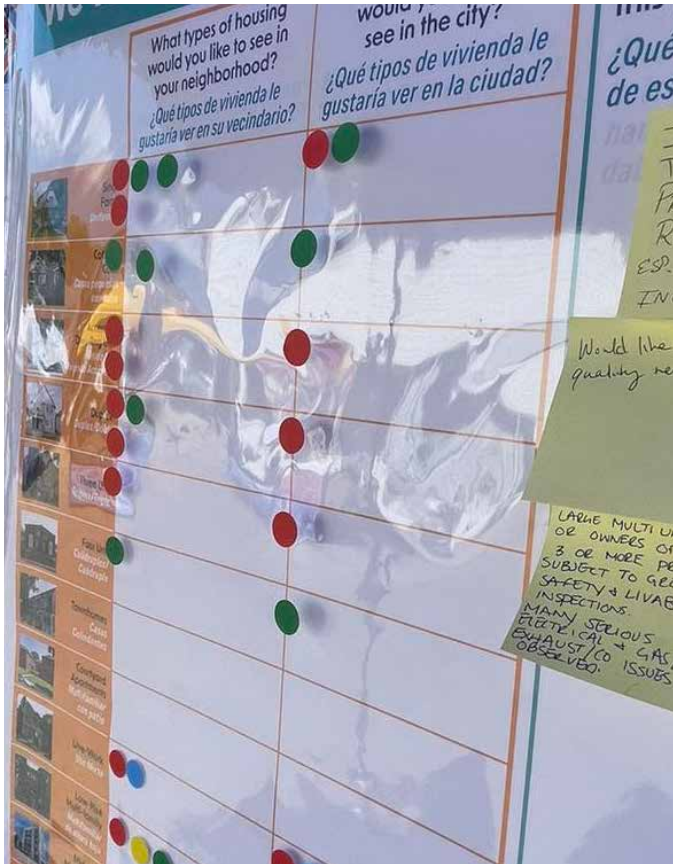
CUÁDRUPLEX
Edificio residencial de 4 unidades, por lo general con 2 unidades en el primer piso y 1 unidades en el piso de arriba. (Resaltado en **púrpura**).

UNIFAMILIAR
Un edificio residencial independiente unifamiliar, por lo general con un espacio de jardín privado. (Resaltado en **gris**).

DÚPLEX
Un edificio con 2 unidades que pueden estar una arriba de la otra o una al lado de la otra. (Resaltado en **celeste**).

TRÍPLEX
Un edificio residencial con 3 unidades similar en tamaño y escala a un edificio residencial de 1 o 2 unidades. (Resaltado en **naranja**).

UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA
Una casa o departamento pequeño anexo o no a una residencia principal en la misma propiedad; por ejemplo, suites de suegros. (Resaltado en **azul oscuro**).


What types of housing would you like to see in your neighborhood?
¿Qué tipos de vivienda le gustaría ver en su vecindario?
¿Qué tipos de vivienda le gustaría ver en la ciudad?

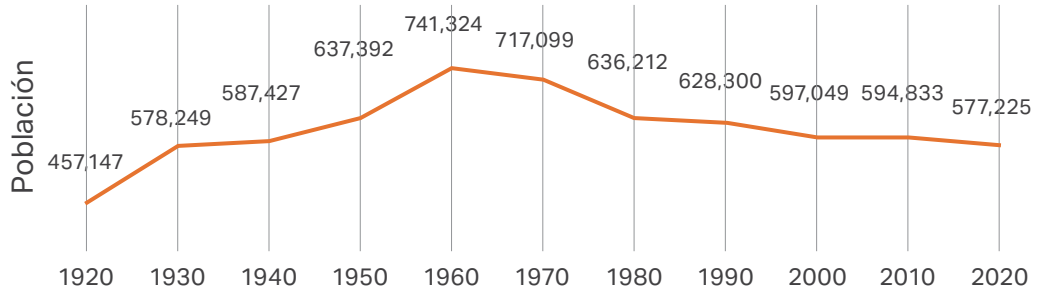
Growing MKE
What Does Zoning Look Like?
We Want To Hear From You!
DEPARTMENT OF
CITY

What is available at the public meeting?

2. Descripción general

Vivienda en Milwaukee en números

Cambio de Población en la Ciudad de Milwaukee, 1920 a 2020

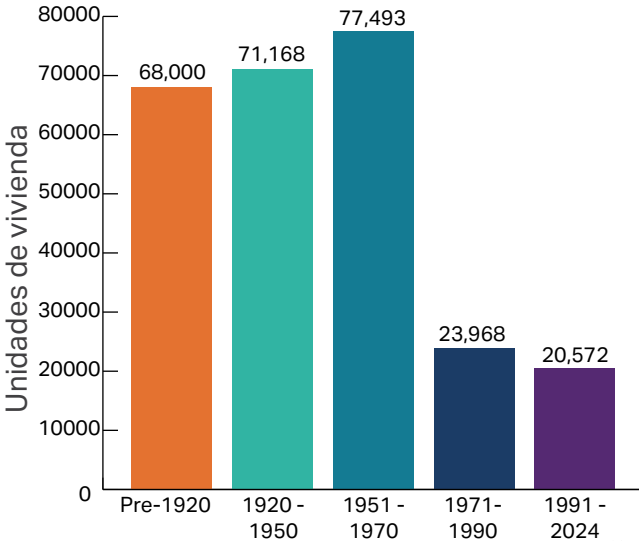


Fuente: Censo por décadas (1920 a 2020) de la Oficina de Censos de EE. UU, Departamento de Administración de Wisconsin

La población de Milwaukee alcanzó su máximo de unos 741,000 habitantes en 1960.

Desde entonces, la población de la ciudad ha disminuido hasta aproximadamente 577,000 habitantes.

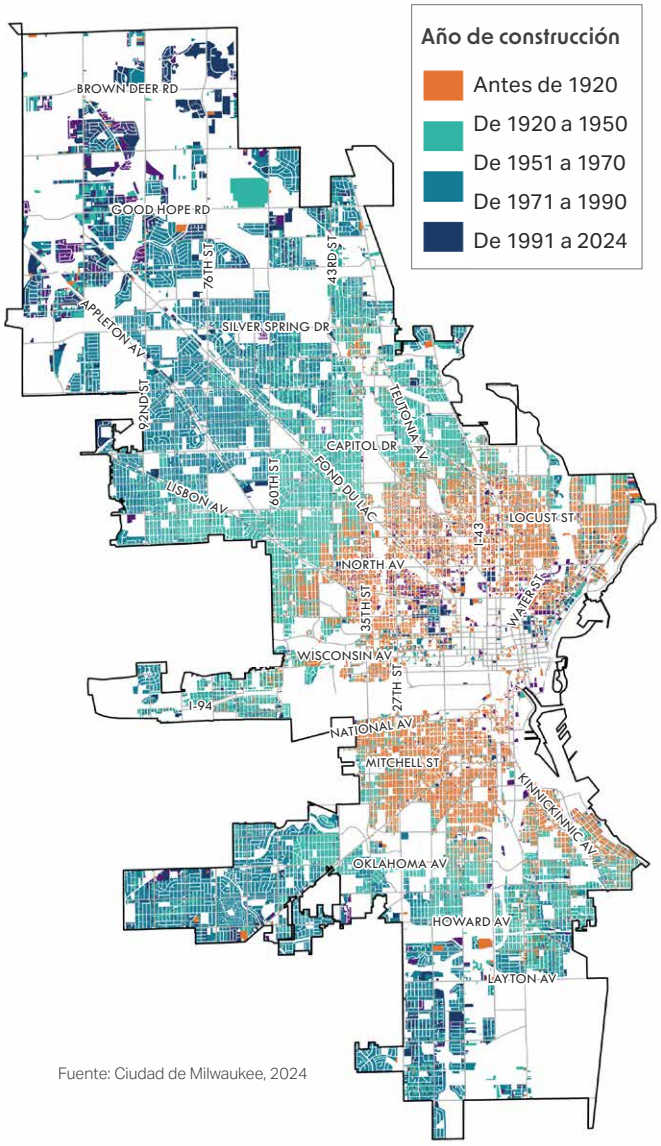
Viviendas construidas por año en Milwaukee



Más del 42 % de las viviendas de Milwaukee se construyeron antes de 1940 y están situadas en la zona central de la ciudad.

El 32 % de las viviendas se construyeron entre 1940 y 1959; gran parte de ellas se encuentran en el noroeste, en el suroeste y en el extremo sur de la ciudad.

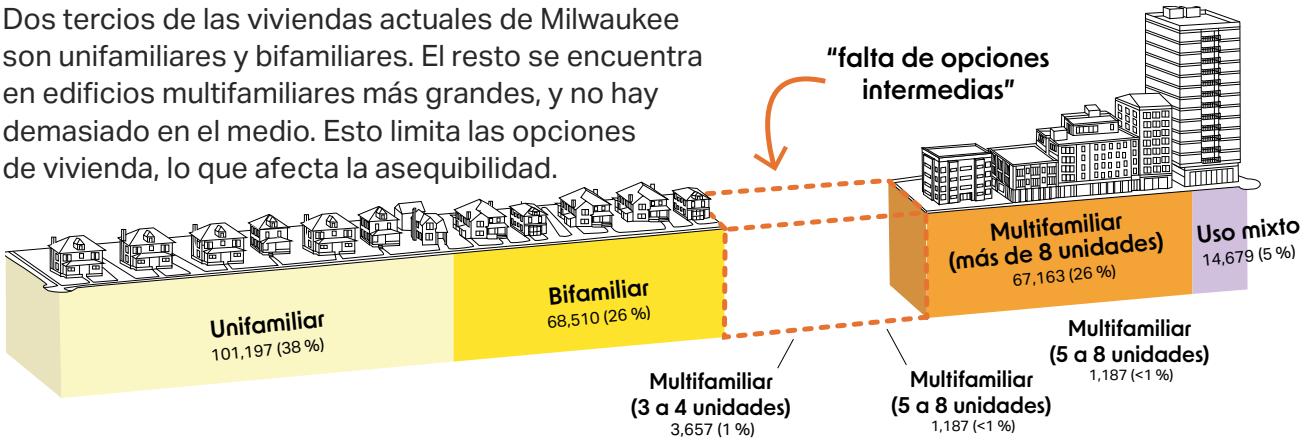
Las viviendas de las afueras de la ciudad se construyeron más tarde, entre los años sesenta y los ochenta.



Fuente: Ciudad de Milwaukee, 2024

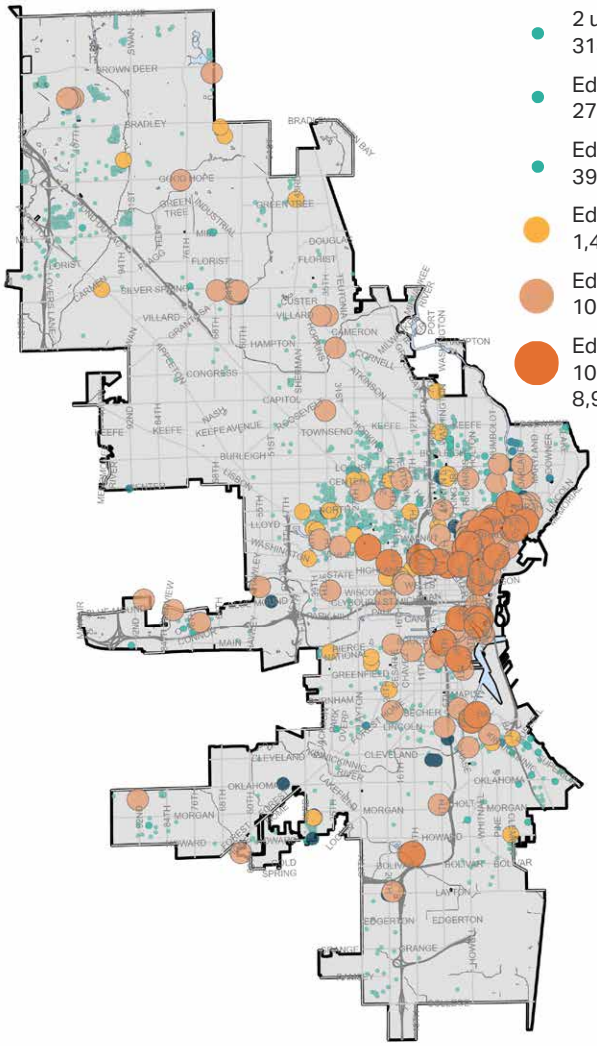
La vivienda en Milwaukee en la actualidad

Dos tercios de las viviendas actuales de Milwaukee son unifamiliares y bifamiliares. El resto se encuentra en edificios multifamiliares más grandes, y no hay demasiado en el medio. Esto limita las opciones de vivienda, lo que afecta la asequibilidad.

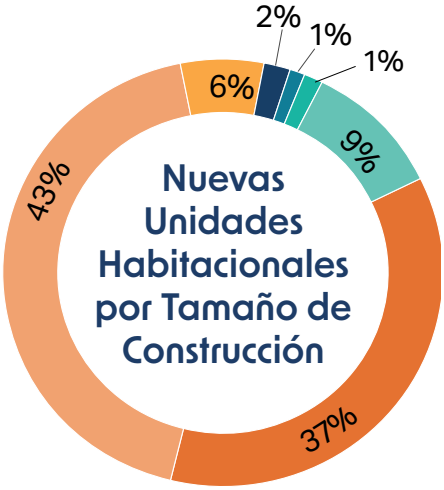


Fuente: Archivo de Propiedad de la Ciudad de Milwaukee, 2024

Nuevas viviendas construidas en Milwaukee (2002 a 2024)



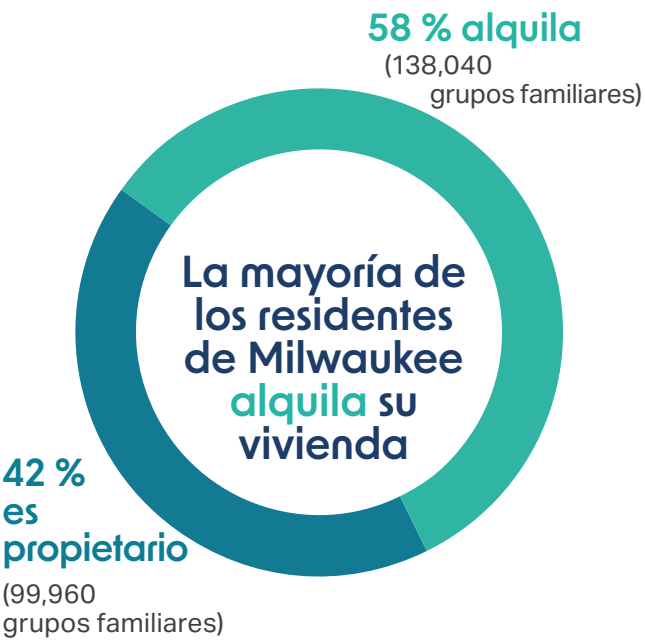
- 1 unidad (unifamiliar): 2,182 unidades construidas
- 2 unidades (bifamiliar): 318 unidades construidas
- Edificios de 3 a 4 unidades: 279 unidades construidas
- Edificios de 5 a 8 unidades: 394 unidades construidas
- Edificios de 9 a 24 unidades: 1,493 unidades construidas
- Edificios de 25 a 99 unidades: 10,389 unidades construidas
- Edificios de más de 100 unidades: 8,965 unidades construidas



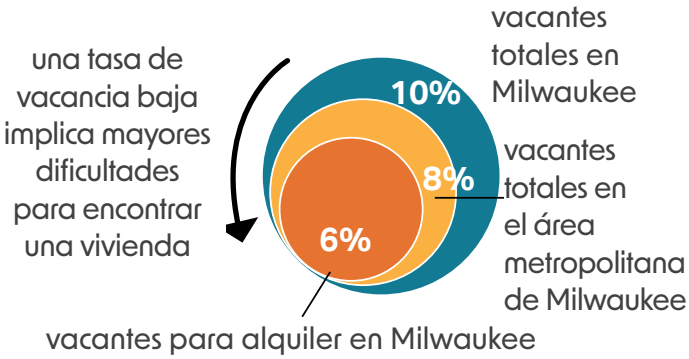
24,000 nuevas unidades habitacionales construidas

9,800 unidades habitacionales eliminadas

Fuente: Archivo de Propiedad de la Ciudad de Milwaukee, 2024



Fuente: Encuesta sobre comunidades estadounidenses



La tasa de vacancia total en Milwaukee es similar al promedio de los EE. UU. Sin embargo, las vacantes para alquiler son menores. Esto genera una mayor competencia y alquileres a precios más altos.

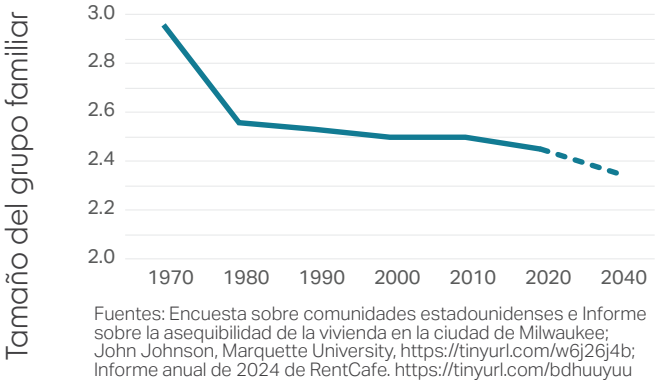
Fuente: Informe anual de asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Milwaukee

Grupos familiares

En 2024, había unos 238,000 grupos familiares en Milwaukee.

- Aproximadamente el 58 % eran inquilinos y el 41 % eran propietarios; la propiedad de la vivienda ha disminuido alrededor de un 9 % desde 2010.
- El 19 % de los grupos familiares son de personas mayores (más de 65 años).
- Aumentó la cantidad de hogares unipersonales, lo que incluye viviendas de personas mayores.
- Se prevé que el tamaño de los grupos familiares siga disminuyendo, mientras que la cantidad de hogares unipersonales seguirá creciendo, lo que indica la necesidad de más viviendas pequeñas en función de la demanda.
- Una tasa de vacantes "saludable" para las viviendas en alquiler ronda el 8%. La tasa de vacantes de alquiler en Milwaukee es de alrededor del 6 %, lo que indica una menor cantidad de unidades de vivienda disponibles y da lugar a una mayor demanda y mayores precios de alquiler. Hay aproximadamente 12 inquilinos potenciales por cada unidad disponible.

El tamaño de los grupos familiares ha ido disminuyendo desde 1970, y se espera que esta tendencia se profundice.



Fuentes: Encuesta sobre comunidades estadounidenses e Informe sobre la asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Milwaukee; John Johnson, Marquette University, https://tinyurl.com/w6j26j4b; Informe anual de 2024 de RentCafe. https://tinyurl.com/bdhuuyuu

Informe anual de asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Milwaukee

El Elemento de vivienda incorpora el análisis de las condiciones de vivienda existentes, las necesidades, y el apoyo y la demanda futuros, lo que se documenta en el informe de asequibilidad de la vivienda de la Ciudad, de conformidad con los Estatutos de Wisconsin, artículo 66.10013. El informe de asequibilidad de la vivienda de la Ciudad se actualiza cada año y se usará para perfeccionar y priorizar la implementación de las recomendaciones del Elemento de vivienda.

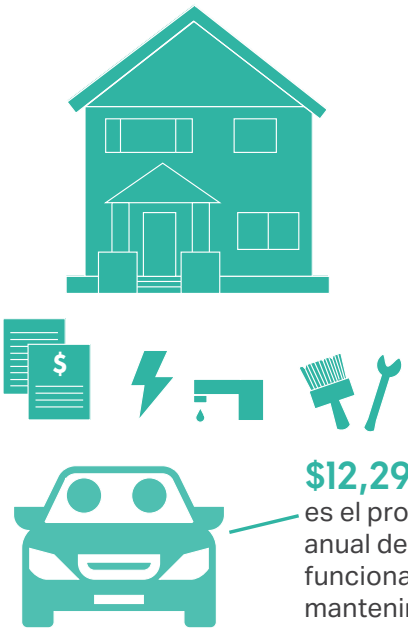
Para obtener más información sobre el estado de la vivienda en la ciudad de Milwaukee, visite el sitio web de la Ciudad Planes y Estudios: milwaukee.gov/DCD/Planning/PlansStudies

Costos de vivienda y transporte

La propiedad de un vehículo suele ser el segundo gasto más grande para los grupos familiares, después de la vivienda. Otros costos de la vivienda que contribuyen a la asequibilidad en general son los servicios, los impuestos, el seguro y el mantenimiento.

Cuando la vivienda está más alejada del trabajo, la necesidad de tener un auto es mayor, lo que aumenta los gastos del grupo familiar.

Por el contrario, muchos grupos familiares que no tienen un vehículo propio se ven limitados en los bienes, servicios y trabajos a los que pueden acceder. En 2023, alrededor de 36,259 familiares (17 %) en Milwaukee no tenían acceso en vehículo. Más del 25 % de los grupos familiares que alquila no tiene acceso a un vehículo. Esto indica que existe una gran necesidad de más vecindarios peatonales y desarrollo orientado al transporte público.



$12,297
es el promedio anual de gastos de funcionamiento y mantenimiento

Fuente: AAA y Encuesta sobre comunidades estadounidenses

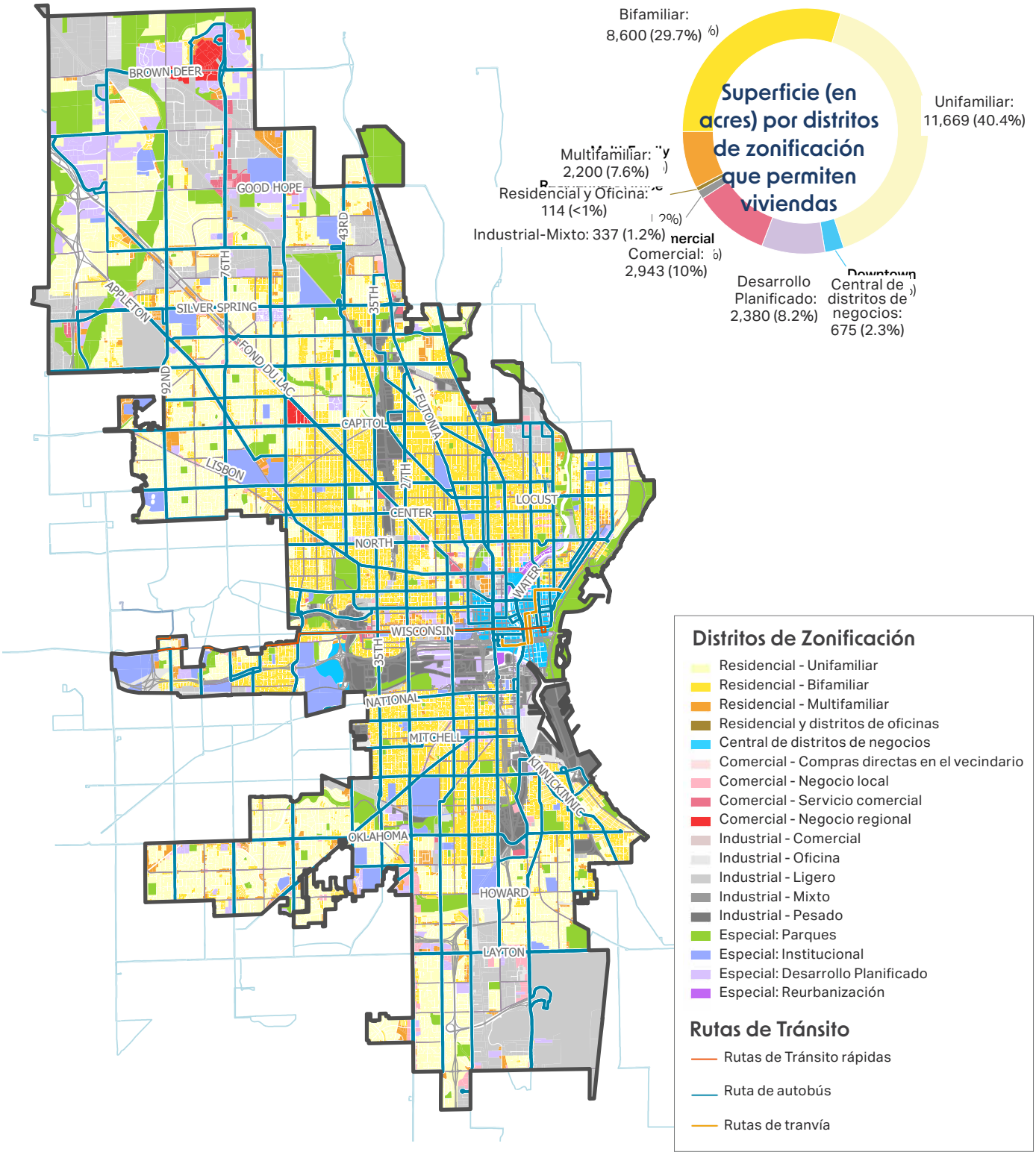
Carga del costo de la vivienda

Los grupos familiares que destinan más del 30 % de sus ingresos anuales a la vivienda se consideran agobiados por el costo de esta.

- El alquiler medio era de $1,046 al mes y sigue subiendo por encima de los ingresos familiares, lo que deja a los inquilinos en apuros económicos.
- En 2023, unos 97,873 grupos familiares de Milwaukee sufrían la carga del costo de la vivienda. Un poco menos de 70,000 de esos grupos familiares alquilan su vivienda.
- Unos 33,800 grupos familiares se consideran gravemente afectados por el costo de la vivienda, ya que destinan más del 50 % de sus ingresos a la vivienda.
- Hay 58,890 grupos familiares de inquilinos que ganan menos de $33,500 al año, lo que se considera ingresos muy bajos.
- Solo hay unas 38,440 unidades de vivienda que podrían ser asequibles para esos grupos familiares, lo que supone un déficit de unas 20,450 unidades.

Fuentes: Encuesta sobre la comunidad estadounidense e Informe sobre la asequibilidad de la vivienda en la ciudad de Milwaukee

Distritos de zonificación existentes en Milwaukee



Fuente: Ciudad de Milwaukee, 2024

Distritos de zonificación de Milwaukee que permiten viviendas

Distritos		Descripción	
RS1-RS6	Distritos residenciales unifamiliares	• 1 unidad de vivienda por residencia • Lotes grandes, alineaciones y cobertura de lotes pequeños	• Desarrollados entre mediados y finales del siglo XX, así como recientemente • Carácter tradicional y suburbano
RT1-RT4	Distritos residenciales bifamiliares	• 1 o 2 unidades de vivienda por residencia • Los RT-RT2 se desarrollaron entre mediados y finales del siglo XX	• Los RT3-RT4 se desarrollaron a finales del siglo XIX y a principios del siglo XX • Los RT4 permiten hasta 4 unidades de vivienda y usos comerciales en las esquinas
RM1-RM2	Distritos residenciales multifamiliares Densidad baja a media	• Multifamiliares de densidad baja a media • Carácter suburbano	• Desarrollados entre mediados y finales del siglo XX, así como recientemente
RM3	Distrito residencial multifamiliar Densidad media	• Multifamiliar de densidad media • Carácter urbano	• Desarrollado a principios del siglo XX • Permite usos comerciales en las esquinas
RM4-RM7	Distritos residenciales multifamiliares Alta densidad	• Multifamiliares de alta densidad • Permite usos comerciales	• Carácter urbano • Variedad de tamaños de lote, alineaciones pequeñas, % de altura de la cobertura de lotes
RO1-RO2	Residencial y oficina	• Permite usos residenciales y de oficina • Carácter residencial • Los RO2 se desarrollaron a finales del siglo XIX y a principios del siglo XX	• Permite la conversión de edificios residenciales en oficinas • Los RO1 se desarrollaron entre mediados y finales del siglo XX
NS1-NS2	Distritos de vecindarios comerciales	• Residenciales y vecindarios con usos comerciales	• Los NS1 son de carácter suburbano; lotes y alineaciones más grandes • Los NS2 son de carácter urbano; lotes y alineaciones más pequeños
LB1-LB3	Distritos comerciales locales	• Distritos comerciales primarios • Ofrecen una amplia gama de productos y servicios, incluidas unidades residenciales	• Los LB1 son más suburbanos • Los LB2-LB3 son urbanos, y los LB3 permiten edificios más altos
CS	Servicio comercial	• Zonas en las que se pueden alojar usos comerciales y de servicios para las personas	• Residencial multifamiliar de baja densidad
RB1-RB2	Distritos comerciales regionales	• Tiendas regionales o municipales, empleo o usos residenciales de alta densidad • Permite edificios altos y a gran escala	• Los RB1 tienen un patrón de desarrollo suburbano • Los RB2 son más urbanos, con lotes y alineaciones más pequeños
C9A-C9H	Distritos del centro de la ciudad	• Los C9A son residenciales de alta densidad, en entornos muy urbanos • Los C9B-C9H permiten una mayor mezcla de usos	• Los distritos permiten la mayor densidad de la ciudad • Los C9H están destinados a la fabricación y pueden incluir unidades residenciales para vivir y trabajar con revisión adicional
IM	Industrial-Mixto	• Conversión de determinados edificios industriales antiguos de varias plantas para usos residenciales, comerciales o de oficina	• Carácter urbano • Alineaciones mínimas, patios y estacionamientos mínimos fuera de la vía pública
PD: GPD, DPD	Desarrollo planificado	• Zonificación personalizada para desarrollos complejos • Destinado a permitir la flexibilidad • Fomenta la creatividad, la variedad y la sensibilidad medioambiental	• Fomenta un desarrollo compatible con su entorno y coherente con el Plan Integral

Fuente: Según se define en el código de zonificación de Milwaukee entre 2002 y la actualidad (2024)

3. Proceso de participación

Este proyecto buscó y recibió una gran cantidad de comentarios de organizaciones vecinales, desarrolladores, propietarios, residentes y miembros de la comunidad. El personal escuchó diversas ideas y visiones sobre el futuro de la elección y el crecimiento de la vivienda en Milwaukee. Los comentarios de los miembros de la comunidad, recogidos mediante encuestas, sesiones abiertas al público, grupos de discusión, reuniones comunitarias y comités asesores han ayudado a dar forma a este plan y a los objetivos, las políticas y las recomendaciones de las siguientes secciones.

La actualización de un plan para toda la ciudad requiere la participación de la comunidad de muchas maneras distintas. El equipo del proyecto del plan se centró en reunirse con las personas en donde viven y priorizó la extensión en los vecindarios de bajos ingresos. El 85 % de todas las actividades de participación presenciales se llevaron a cabo en zonas censales calificadas (Qualified Census Tracts, QCT) o en zonas de estrategia de revitalización de vecindarios (Neighborhood Revitalization Strategy Areas, NRSA), o en zonas adyacentes a ellas.

Aspectos destacados de la participación

- **7 sesiones abiertas** al público
- **2 seminarios web** con preguntas y respuestas
- **33 eventos "en horas de oficina"** en todas las bibliotecas públicas de Milwaukee
- **24 grupos de discusión/reuniones comunitarias** con grupos de vecinos y desarrolladores locales
- **20 apariciones en mesas de participación** en residencias para adultos mayores, mercados agrícolas y otros eventos comunitarios
- **4 reuniones del Comité Asesor Técnico** (Technical Advisory Committee, TAC) + **4 reuniones del Comité Asesor Comunitario** (Community Advisory Committee, CAC)
- **2 encuestas comunitarias**
- **Más de 2,800 reproducciones** de las grabaciones de las reuniones y del video "¿Qué es la zonificación?"
- **Más de 2,250** participaciones directas mediante reuniones y eventos presenciales y en línea
- **Más de 8,500** miembros de la comunidad participaron en engage.milwaukee.gov/GrowingMKE
- **Materiales de difusión** + reuniones en inglés, español y hmong

Probar algo nuevo: "Horas de oficina" y pantallas interactivas en bibliotecas

El equipo de participación pudo ofrecer un mayor acceso presencial al proyecto mediante apariciones en horas de oficina en cada biblioteca. También se instalaron pantallas interactivas en todas las bibliotecas en las que las personas pudieron dejar sus comentarios durante todo el otoño de 2023.

Asociaciones, colaboradores y asesores

Asociación con la Alianza de Desarrollo Comunitario (CDA)

En asociación con la Alianza de Desarrollo Comunitario (Community Development Alliance, CDA), el personal organizó grupos de discusión con los residentes para debatir los tipos de vivienda que les gustaría ver en sus vecindarios. Los grupos de discusión se llevaron a cabo en vecindarios que han sufrido la desinversión y pretendían llegar a personas que no suelen participar en los debates sobre planificación.

Apoyo de AARP

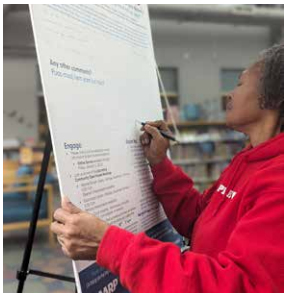
La ciudad de Milwaukee recibió una subvención AARP Community Challenge para apoyar la participación en el proyecto Elemento de vivienda. La subvención ayudó a financiar la incorporación de una organización local sin fines de lucro, Walnut Way, para ampliar las iniciativas de difusión lo que permitió al equipo llegar mejor a las personas donde ellas están. Entre otras cosas, se organizaron apariciones en eventos comunitarios y en residencias para adultos mayores, donde escuchamos importantes aportes sobre las necesidades de la población de edad avanzada de Milwaukee.

Comité Asesor Comunitario (CAC)

El CAC estaba formado por un grupo diverso de miembros de organizaciones comunitarias y vecindarios de todo Milwaukee. Con su liderazgo y compromiso con la comunidad, contribuyeron a fundamentar el proceso y los materiales de difusión y aportaron su opinión sobre las regulaciones en materia de vivienda. También ayudaron a correr la voz e informar a sus vecinos, partes interesadas y socios comunitarios sobre el proceso de planificación y cómo participar en él. El CAC se reunió tres veces a lo largo del proceso de planificación.

Comité Asesor Técnico (TAC)

El TAC incluía arquitectos, desarrolladores, planificadores, defensores de la vivienda e investigadores que aportaron conocimientos locales sobre cómo el código de zonificación y las políticas pueden afectar el desarrollo y el acceso a la vivienda en Milwaukee. El TAC se reunió tres veces en el transcurso del proceso de planificación e hizo aportes sobre las políticas y regulaciones del código de zonificación de vivienda.



Temas de los comentarios públicos

La siguiente lista refleja temas de los comentarios públicos a lo largo del proceso de planificación.

Asequibilidad

Propiedad:
Las oportunidades para comprar una vivienda deben ser prioridad. Los compradores de vivienda primerizos y de bajos ingresos deberían tener opciones de vivienda más asequibles.

Elección de vecindario:
En todos los vecindarios debería haber opciones de vivienda asequible.

Vecindarios y calidad de vida

Vecindarios de calidad:
Las ciudades vibrantes y transitables a pie hacen que sea más fácil caminar hasta las paradas de autobús, las tiendas de comestibles, los restaurantes, los centros comerciales y los centros de atención médica.

Mejora y revitalización de vecindarios:
Reparar y restaurar las viviendas actuales es la principal prioridad. Reparar el parque habitacional existente, garantizar condiciones seguras para la vivienda y abordar la cuestión de la vacancia son condiciones necesarias para promover vecindarios más sanos y seguros.

Cada vecindario tiene necesidades de vivienda diferentes: El proceso de planificación de vecindarios debe usarse como mecanismo para evaluar futuros ajustes de zonificación específicos para cada vecindario.

Contra el desplazamiento:
Debemos garantizar que los inquilinos y propietarios actuales puedan permanecer en sus vecindarios y no deban desplazarse contra su voluntad.

Cubrir las necesidades:
Las viviendas y los vecindarios deben cubrir las necesidades de la diversa población de Milwaukee, que incluye a inmigrantes y refugiados, personas LGTBQIA+ y personas que salen de prisión.

Diversidad de viviendas

Variedad de viviendas:
El hecho de tener una diversidad de estilos de vivienda disponibles para los residentes agrega valor. Algunos tipos deseados de viviendas que no son habituales en Milwaukee actualmente, como casas en hilera, unidades accesorias de vivienda, viviendas más pequeñas y viviendas contenedor, deberían estar disponibles en más vecindarios.

Suministro de vivienda:
Se necesitan más viviendas asequibles, para personas mayores, multigeneracionales, accesibles y para personas de ingresos mixtos.

Diseño de los edificios

Diseño de calidad:
Las nuevas construcciones deben tener un diseño de calidad que se adapte al carácter de vecindario.

Sostenibilidad y resiliencia

Ambientes saludables:
Las nuevas viviendas deben ser ecológicas y de bajo consumo de energía.

Parques:
Las nuevas viviendas no deben sacrificar los parques ni los árboles existentes.

Transportación

Opciones de transportación:
Tenga en cuenta cómo las caminatas, las opciones de transportación y la política de estacionamiento afectan los vecindarios y la elección de viviendas.

Calles seguras:
Milwaukee tiene la oportunidad de convertir las calles en lugares más seguros para caminar, andar en bicicleta y conducir.

Otro

Vivienda justa:
Los funcionarios deben responsabilizar a los malos arrendadores para que brinden una vivienda justa a todos los residentes.

Rendición de cuentas y especulación:
Los funcionarios deberían hacer rendir cuentas a los arrendadores ausentes y desincentivar los comportamientos depredadores y especulativos en las inversiones inmobiliarias.

Crecimiento

Resiliencia económica:
El crecimiento y el desarrollo económico deben distribuirse por toda la ciudad y contribuir a tener un planeta saludable.

Densidad:
La densidad de la población apoya el transporte público y los centros comerciales, fomenta la diversidad de viviendas y crea vecindarios transitables a pie.

Habitabilidad:
El crecimiento económico y poblacional debe planearse minuciosamente para beneficiar y retener a los residentes actuales.

COMMISSION HOUSE

4. Objetivos y Políticas

Las políticas y recomendaciones que contiene este plan apoyan los objetivos de toda la ciudad en materia de desarrollo económico, conectividad, elección y acceso de vivienda, salud y resiliencia climática.

Objetivos para toda la Ciudad

Elección y acceso de vivienda:

que todos, independientemente de su edad o capacidad, tengan una vivienda sana y estable que puedan pagar.

Desarrollo económico:

que Milwaukee sea económicamente resiliente con empleos que sustenten a las familias, con una base tributaria sólida para respaldar los servicios de la Ciudad y con negocios prósperos.

Transitable y conectado:

que Milwaukee sea una ciudad de vecindarios vibrantes donde se pueda llegar a los servicios ya sea caminando, en bicicleta o en transporte público.

Saludable y próspero:

que el inventario de viviendas sea saludable y que los vecindarios sean seguros con empleos y recursos a una distancia corta.

Sostenibilidad y resiliencia:

que el nuevo desarrollo ayude a reducir la huella de carbono de Milwaukee a través del diseño de edificios, y con un inventario de viviendas fuerte.

Secciones de la política

I. Elección y Acceso a la Vivienda página 36

II. Mejora de vecindarios, conexiones y salud página 40

III. Vecindarios Transitables y Desarrollos Orientados al Transporte Público página 42

IV. Desarrollo de Vecindarios y Diseño Urbano página 45

I. Elección y Acceso a la Vivienda

Los vecindarios con una diversidad de tipos de vivienda y con una variedad de precios de venta al público probablemente ofrecen más opciones de vivienda que satisfacen las necesidades de todos los hogares en todo el espectro de ingresos. Todos los vecindarios deberían permitir una variedad de opciones de vivienda, y aumentar la diversidad y la oferta de viviendas ayudará a mejorará el acceso a la vivienda para todos los habitantes de Milwaukee. Las políticas y los programas deberán ser diseñados para ampliar la adquisición de la vivienda como una herramienta para generar riqueza al mismo tiempo que se acepta el alquiler de vivienda en todos los vecindarios.

A. **Diversificar los tipos de vivienda y aumentar el inventario de vivienda** disponible para las personas de todos los ingresos, edades, habilidades y tipos de hogares en toda la ciudad.

1. Actualizar el código de zonificación para permitir una variedad de tipos de vivienda en todos los vecindarios de la ciudad, incluidas las viviendas unifamiliares, accesorias, dúplex, tríplex, cuádruplex, colindantes, y chalets con patios. Los detalles sobre las propuestas específicas de actualización del código se pueden encontrar en la página 44.
2. Permitir las unidades de vivienda accesoria (accessory dwelling unit, ADU) en toda la ciudad, que faciliten los hogares intergeneracionales, envejecer en el mismo lugar o como ingreso por alquiler para los propietarios.
3. Actualizar el código de zonificación para reducir las barreras del uso comercial-residencial y para los negocios originados en el hogar.
4. Explorar oportunidades, como posibles modificaciones futuras en el mapa de zonificación, para permitir que haya tipos de viviendas intermedias pequeñas como dúplex, tríplex y cuádruplex en ubicaciones apropiadas dentro de vecindarios residenciales, como lugares cercanos a tránsito, distritos comerciales peatonales u otros servicios de vecindarios.

Mapa de zonificación vs. uso del terreno/Compatibilidad con RT y RS

Teniendo en cuenta los patrones de desarrollo históricos de Milwaukee y los códigos de zonificación previos, es normal encontrar dúplex y algunos tríplex en áreas actualmente zonificadas para que haya solo viviendas unifamiliares. Durante las actualizaciones previas del código de zonificación, a muchos vecindarios y cuadras se les asignó un nuevo distrito de clasificación de zonificación según el estilo de vivienda predominante en la cuadra.

Como resultado, si la mayoría de las viviendas en una cuadra era unifamiliares, a la cuadra se le asignaba un distrito residencial unifamiliar (RS). En el caso de las cuadras que tenían una variedad más amplia de viviendas unifamiliares y dúplex, se les solía asignar un distrito residencial bifamiliar (RT). Al mismo tiempo, algunas cuadras tienen una mezcla de zonificación de RS y RT dentro de la misma cuadra. Esta diversidad de viviendas es una de las ventajas de Milwaukee, y se deben explorar futuras oportunidades para seguir fomentando este tipo de elección y diversidad de vivienda dentro de los distritos de zonificación residenciales en conjunto con la promoción de los otros objetivos del plan vinculados a la propiedad de vivienda y el compromiso contra el desplazamiento. Esto podría incluir futuras modificaciones del mapa de zonificación en función de cada vecindario y respaldadas por planes integrales.

5. Explorar la posibilidad para permitir nuevas viviendas multifamiliares pequeñas en ubicaciones apropiadas dentro de vecindarios residenciales. Esto podría ser en los lotes de las esquinas, calles principales, lotes configurados de manera única y otras ubicaciones cerca del transporte público y corredores comerciales transitables siempre y cuando estén alienados con los objetivos de vivienda del vecindario y no entren en conflicto con el Plan Anti-Desplazamiento de la Ciudad. Las viviendas multifamiliares pequeñas de una y dos familias, ya existen en muchos distritos de zonificación residencial y permiten promover la diversidad y la asequibilidad de la vivienda en los vecindarios de la ciudad, y proporcionan también nuevas oportunidades para la adquisición de la vivienda.
6. Fomentar la vivienda que se ajuste a los diferentes tipos de arreglos y necesidades de vivienda, incluidas las viviendas multigeneracionales, comunidad intencional, grupales y de apoyo.
7. Fomentar el desarrollo de viviendas con adaptaciones para individuos con discapacidades. Esto incluye promover los principios del diseño universal y estándares para la accesibilidad en las nuevas construcciones.
8. Continuar monitoreando las tendencias del mercado y garantizar que la combinación de viviendas disponibles incluya opciones que sean atractivas para una población diversa como estudiantes, jóvenes profesionales, adultos solteros, parejas, familias jóvenes, adultos mayores, personas discapacitadas y con necesidad de servicios de apoyo.
9. Apoyar programas y estándares que permitan a los residentes envejecer en el mismo lugar y permanecer en sus hogares durante todas las etapas de la vida.
10. Apoyar la ubicación de los usos de viviendas de transición y grupales – incluidas las viviendas para familias adultas, cuidado temporal, instalaciones para refugios y arreglos de vivienda comunitaria en los vecindarios de toda la ciudad; especialmente en los que se carece de estos usos en la actualidad. Al revisar las propuestas para estos usos, hay que asegurarse de que el plan de operación y el diseño del edificio no generen un impacto negativo en el vecindario; y que la ubicación propuesta no cause una concentración de usos similares que impacte de manera adversa la salud y la seguridad en el vecindario.
11. Proponer cambios que se apliquen a los códigos de construcción que permitan un diseño residencial a precio razonable de forma segura, más tipos de construcción a precio razonable y estándares de diseño universal.

B. **Aumentar el acceso al desarrollo de viviendas** mejorando los procesos de zonificación.

1. Mejorar la facilidad de uso del documento de zonificación añadiendo imágenes visuales y crear materiales de apoyo de uso fácil para garantizar que todos los solicitantes tengan un acceso.
2. Actualizar las ordenanzas para agilizar los procesos para realizar modificaciones menores a los Planes Detallados de los Desarrollos y propuestas en las zonas superpuestas que cumplan con los estándares que se aplican.
3. Explorar cambios al proceso que aumente la eficiencia durante el proceso de revisión del desarrollo para reducir el tiempo y costos asociados con la misma revisión; como la creación de una sección dedicada a la Zonificación en el Departamento de Servicios Vecinales.
4. Continuar monitoreando los desarrollos de viviendas, las tendencias del mercado y los cambios en las necesidades de la comunidad para llevar a cabo actualizaciones de estrategia técnicas al código de zonificación según sea necesario para aumentar la eficiencia y el acceso a la vivienda.
5. Los solicitantes de cambios de zonificación deben interactuar directamente con los vecinos potencialmente afectados y los grupos vecinales locales durante el proceso de predesarrollo para compartir información sobre propuestas pendientes, buscar comentarios y responder a las inquietudes de la comunidad.

C. **Proporcionar opciones de vivienda para todos los niveles de ingresos** en toda la ciudad y aumentar la estabilidad de la vivienda.

1. Proporcionar opciones de alquiler seguras, saludables y de calidad para una variedad de ingresos y tipos de familias.
2. Aumentar la oferta de viviendas de apoyo con características y servicios para personas discapacitadas y otras necesidades especiales.
3. Promover la preservación de las viviendas a precio razonable que ya existen ya sea subsidiadas o de manera natural en toda la ciudad, pero particularmente en áreas en riesgo de desplazamiento.
4. Promover la creación de viviendas subsidiadas de manera pública y de ingreso mixto en toda la ciudad y dar prioridad a la vivienda de precio razonable en áreas donde actualmente hacen falta.
5. Propugnar a la autoridad local para que promulgue Ordenanzas de Zonificación Inclusivas.
6. Aumentar las opciones de vivienda y apoyos para las personas vulnerables a la inseguridad de la vivienda como las personas que han sido encarceladas.
7. Implementar recomendaciones en el Plan contra el desplazamiento, como la búsqueda de programas preferenciales dentro de las nuevas unidades de vivienda a precio razonable para los residentes que están en riesgo de desplazamiento; y que el Departamento de Desarrollo Urbano fomente desarrollos a precio razonable o ingreso mixto cuando solicite evaluar las propuestas en propiedades de la Ciudad en áreas donde ocurre el desplazamiento o donde haya riesgo de que ocurra. *Consulte la página 51 para obtener más información sobre las iniciativas actuales y propuestas contra el desplazamiento.*

¿Qué es una vivienda "asequible"?

La vivienda asequible es un término que se utiliza para definir a la vivienda por la que el residente no paga más del 30% de los ingresos de su hogar para costearla. El término se utiliza para solicitudes de viviendas asequibles o de precio razonable; ya sean subsidiadas o de forma natural. Incluso cuando la vivienda no es subsidiada, se le puede considerar asequible en comparación con los precios de alquileres promedio del mercado o los precios de las viviendas.

8. Continuar con la implementación de las estrategias prioritarias identificadas en el Plan Estratégico de Vivienda Asequible Colectiva de Milwaukee para apoyar los sistemas y destinar recursos para aumentar y preservar la oferta y disponibilidad de viviendas de alquiler a precio razonable.

D. **Ayudar a los propietarios actuales** a conservar sus viviendas y apoyar la **generación de oportunidades para la propiedad de vivienda.**

1. Proactivamente cambiar y crear sistemas para cerrar la brecha de propiedad de vivienda para personas de bajos ingresos, incluir políticas de apoyo y los programas descritos en el Plan de Estrategia Colectiva para la Vivienda Asequible de Milwaukee. *Consulte la página 48 para obtener más información sobre las iniciativas actuales y propuestas.*
2. Continuar con la implementación y adaptación de programas para ayudar a los propietarios de ingresos bajos y moderados a realizar las reparaciones necesarias.
3. Ayudar a los propietarios a realizar las mejoras de accesibilidad necesarias para las personas discapacitadas y que les permita envejecer en el mismo lugar.

4. Apoyar los esfuerzos para prevenir las ejecuciones hipotecarias de los propietarios actuales.
5. Identificar barreras y desarrollar estrategias para aumentar la oferta de unidades multifamiliares ocupadas por sus propietarios en diferentes estilos arquitectónicos en toda la ciudad y garantizar que estos tipos de unidades sean elegibles para los programas diseñados para promover la propiedad de viviendas.
6. Apoyar la vivienda cooperativa, los fideicomisos de terrenos comunitarios y otros modelos innovadores de propiedad que puedan reducir los costos y/o garantizar el precio razonable a largo plazo para los propietarios.
7. Preservar las opciones de vivienda a precio razonable producidas de manera natural y fomentar el desarrollo de otros tipos de vivienda a menor costo para que la adquisición de la vivienda a precio de mercado sea más alcanzable; como viviendas prefabricadas, chalets y casas diminutas.
8. Continuar apoyando el trabajo de organizaciones comunitarias involucradas en la adquisición, rehabilitación y re-venta de viviendas a precio razonable.
9. Aumentar el asesoramiento para compradores de vivienda y las ayudas para el enganche o pago inicial e invertir en recursos que aseguren que los ingresos de todos los residentes califiquen para estos servicios para la adquisición de vivienda.

Vivienda Hábitat para la Humanidad 2024, parte de la Iniciativa de Vivienda para Educadores de la Primera Infancia

E. **Reducir la falta de vivienda** y proporcionar ayuda para las personas que lleguen a quedarse sin vivienda.

1. Apoyar los esfuerzos para eliminar la falta de vivienda y ampliar los fondos para su prevención y divulgación.
2. Preservar, mejorar y aumentar la vivienda pública para los residentes de ingresos más bajos.
3. Continuar con la conformación de una comunicación regular entre las agencias gubernamentales, organizaciones sin fines de lucro y líderes empresariales; que identifique e implemente estrategias para reducir la falta de vivienda y apoye la población sin techo.

F. Proporcionar y mantener programas de **vivienda pública** y servicios comunitarios **de alta calidad.**

1. Continuar con la integración de una variedad de tipos de vivienda y precios de venta con la vivienda pública y la comunidad circundante.
2. Adaptar la vivienda pública a los usos y necesidades como la vivienda asistida para adultos mayores y brindar servicios a domicilio durante la vejez.
3. Ayudar a los residentes de viviendas públicas y a los participantes del Programa de Vales para Elección de Vivienda a adquirir las habilidades que necesitan para aumentar sus ingresos y autosuficiencia a través de la integración de servicios críticos en la vivienda pública.

II. Mejora de vecindarios, conexiones y salud

Los vecindarios seguros, limpios y socialmente solidarios son más fuertes y atractivos para los residentes y los negocios. La calidad de la vivienda y los vecindarios tienen un papel importante como determinante social de la salud y pueden tener efectos profundos en el bienestar físico y mental de las personas.

Las reparaciones y las mejoras graduales pueden mejorar significativamente la calidad y la estabilidad de los vecindarios. Los vecindarios atractivos y bien mantenidos también fomentan una sensación de orgullo e identidad entre los residentes, los dueños de negocios y las organizaciones de vecinos.

A. Coordinar los recursos para apoyar y mejorar los esfuerzos de desarrollo, reinversión y estabilización de los vecindarios.

1. Facilitar el acceso al capital y al crédito para las actividades de desarrollo que promuevan la viabilidad económica y social de la comunidad a largo plazo.
2. Enfocarse en proyectos residenciales, comerciales, cívicos y de infraestructura de alto impacto que representen una inversión significativa y notable en el vecindario y que potencialmente apalanquen otras inversiones.
3. Continuar y ampliar los programas actuales para mejorar el inventario de viviendas existentes y con el objetivo de eliminar los peligros para la salud.

▲ Dúplex restaurado en Milwaukee, parte de la Iniciativa Homes MKE

4. Agrupar geográficamente las inversiones de renovación, relleno y redesarrollo de viviendas para fomentar más desarrollo e inversión en el vecindario.
5. Trabajar en los vecindarios para construir aptitud y fortalecer la capacidad de las Corporaciones de Desarrollo Comunitario y organizaciones sin fines de lucro para que se desempeñen como instrumento efectivo para la renovación de los vecindarios, la estabilidad y mejoras a la calidad de vida.
6. Continuar fomentando la formación de organizaciones comunitarias, asociaciones de vecinos, clubes de cuadra, etc., y continuar apoyando los programas de mejoras para vecindarios y negocios.
7. Apoyar los esfuerzos del vecindario para crear lugares como el desarrollo de letreros, jardines artísticos y comunitarios con el fin de facilitar las características únicas en el vecindario.
8. Continuar abogando por los derechos de los inquilinos por una vivienda segura, con buen mantenimiento y por prácticas de alquiler justas; y ampliar los recursos disponibles para propietarios e inquilinos como la capacitación para prevenir desalojos, servicios para hacer referidos y el acceso a programas y servicios de punto de contacto único para los inquilinos.

9. Adoptar nuevas regulaciones para garantizar que los alquileres a corto plazo ("casas de huéspedes") sigan los requisitos correspondientes de salud y seguridad. Continuar monitoreando el impacto del alquiler a corto plazo ("casas de huéspedes") en vecindarios locales y el mercado de la vivienda; y ajustar las regulaciones según sea necesario para contrarrestar los impactos negativos.

10. Considerar establecer zonas superpuestas personalizadas cuando tengan el respaldo de comunidades históricamente desfavorecidas o vulnerables para preservar las áreas o distritos sensibles en términos culturales que han albergado a esas comunidades.

Edificios Ex Institucionales Brindan Oportunidades

Los usos institucionales, como escuelas y lugares de culto, están entretejidos en muchos vecindarios residenciales y han proporcionado servicios clave a los residentes cercanos. Cuando estos usos se van del vecindario, estos edificios no residenciales generalmente se quedan vacíos. Estos sitios tienen el potencial de proporcionar nuevos servicios y/o oportunidades de vivienda más diversa creando un impacto mínimo en los usos existentes..

▲ Reutilización adaptada de la antigua Escuela McKinley para convertirla en 39 apartamentos asequibles

B. Fomentar la rehabilitación del inventario de viviendas existente y la reutilización adaptativa.

1. Fomentar la rehabilitación o preservación de las estructuras residenciales existentes junto con las viviendas para rellenar espacios vacíos.

2. Apoyar la reutilización adaptativa de ex instalaciones institucionales como escuelas y hospitales dentro de los vecindarios, para convertirlos en viviendas multifamiliares y servicios dirigidos a los vecindarios.

3. Continuar fomentando la conversión de edificios comerciales y de oficinas que se encuentran sin utilizarse para usos residencial y mixto.

4. Apoyar la reutilización adaptativa y la conversión residencial de bodegas y edificios industriales que ya no son viables a excepción de aquellos en áreas identificadas en los Planes del Área o el Análisis del Terreno Industrial de la Ciudad para conservar el uso industrial y crear empleos. Asegurar que los usos de suelo en el área circundante y el uso anterior del mismo edificio no sea un riesgo para la salud de los futuros residentes y el medio ambiente.

III. Vecindarios Peatonales y Desarrollos Orientados al Transporte Público

Los vecindarios que fomentan el caminar y la conectividad pueden promover comunidades más saludables, más sostenibles y más accesibles. Un fundamento de los vecindarios peatonales es la densidad de viviendas en la proximidad de una variedad de servicios, lo que permite a los residentes satisfacer convenientemente sus necesidades diarias. Este patrón de desarrollo beneficia a un amplio espectro de personas, incluidos los adultos mayores, los niños, las personas con discapacidades y a los peatones. Además, los vecindarios peatonales son cada vez más solicitados, lo que refuerza el atractivo del mercado y el valor de las propiedades.

Un vecindario conectado es aquel que está comunicado por el transporte público, y los esfuerzos para aumentar la oferta de viviendas deben coordinarse con el servicio de transporte existente y planificado. El Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD) es un enfoque que promueve el desarrollo compacto y de uso mixto cerca del transporte público. TOD ofrece más viviendas en lugares donde los residentes tienen acceso fácil a los trabajos y servicios sin la necesidad de un automóvil, respaldando así el caminar y los objetivos climáticos.

A. Fomentar vecindarios peatonales, accesibles y saludables promoviendo una variedad de usos

1. Identificar y promover oportunidades para integrar nuevas viviendas, el uso mixto y una variedad de opciones de viviendas en los vecindarios existentes mediante procesos de planificación.
2. Fomentar la prestación de servicios a través de pequeños negocios con horarios compatibles como cafés, pequeños comercios, servicios personales, escuelas de instrucción personal, etc., en las esquinas y calles de los vecindarios residenciales.
3. Apoyar una mayor diversidad de viviendas en los vecindarios de toda la ciudad, y priorizar el desarrollo de viviendas multifamiliares y de uso mixto de mayor densidad, en diferentes escalas, a lo largo de los corredores comerciales y de transporte público.
4. Apoyar la rezonificación de propiedades en nodos comerciales en los distritos que permitan el desarrollo del uso residencial y mixto de mayor densidad; especialmente en lugares donde la zonificación actual está basada en el uso anterior, hay acceso al transporte y las parcelas alrededor o adyacentes están zonificadas para uso comercial o residencial de mayor densidad; y/o donde el Plan del Área recomiende otro tipo de desarrollo.
5. Apoyar el desarrollo de viviendas que proporcionen acceso a espacios verdes y oportunidades de recreación.

¿Qué es un nodo comercial?

Los nodos comerciales son grupos de comercios que generalmente se encuentran cerca de intersecciones con una o más carreteras arteriales. Estas áreas de negocios locales proporcionan los bienes y servicios para los residentes de los vecindarios circundantes.

6. Explorar las actualizaciones de los códigos de zonificación para los distritos comerciales de menor densidad para que promuevan entornos peatonales, más viviendas y desarrollos de uso mixto.

7. Fomentar desarrollos donde exista infraestructura para el transporte y de servicios públicos y asegurar que los nuevos planes de desarrollo sean compatibles con los objetivos de la ciudad sobre los vecindarios peatonales y reducir las emisiones de efecto invernadero.

8. Aumentar la cantidad de terrenos zonificados para el desarrollo residencial, uso mixto y comercial a lo largo de los corredores de tránsito para fomentar el desarrollo de vecindarios peatonales.

Nodo comercial en la intersección de W. Fond du Lac Ave., N. 35th Street y W. Burleigh St.

Edificio de apartamentos de uso mixto con espacio exterior compartido

B. Fomentar vecindarios peatonales, accesibles y saludables a través del desino urbano.

1. Fomentar el diseño de edificios residenciales y sitios que mejoren la experiencia peatonal al nivel de la calle con paisajismo, aceras conectadas, porches frontales, garajes traseros ventanas hacia la calle y patios/áreas verdes.

2. Fomentar el diseño de edificios comerciales y de uso mixto que activen la calles con lineamientos mínimos y donde sea posible, colocar ventanas tipo escaparate al frente.

3. Reducir o eliminar los requisitos mínimos de estacionamiento para reducir los costos de vivienda y promover vecindarios peatonales, particularmente en las áreas bien atendidas por el transporte.

4. Los cambios en las calles y en el entorno ya construido a lo largo de los corredores vehiculares deberán fomentar la transición de corredor vehicular a un entorno urbano accesible y seguro para los peatones.

5. Utilizar las recomendaciones de Prevención del Crimen a través del Diseño Ambiental (CPTED) en los cambios al entorno construido para aumentar la sensación de seguridad y vigilancia, particularmente en y cerca de áreas comerciales e industriales.

6. El desarrollo debe relacionarse o encajar con calles públicas, plazas, aceras y caminos/senderos. Los edificios y áreas verdes deberán tener una apariencia bien diseñada hacia el lado público. Buscar oportunidades para realizar mejoras a la seguridad y movilidad multimodo en las aceras y calles adyacentes cuando ocurra un desarrollo nuevo y así implementar la Política de Calles Completas.

C. Aumentar la cantidad de unidades de vivienda cerca de las rutas del transporte público.

1. Continuar fomentando el uso comercial, de oficina y otros usos compatibles en las plantas altas asignadas para el uso residencial.
2. Fomentar el desarrollo de viviendas de uso mixto y multifamiliares a lo largo de corredores comerciales y de transporte público y apoyar una mayor densidad alrededor de los nodos comerciales.
3. Permitir el uso residencial en la planta baja o principal en distritos de zonificación comercial entre nodos comerciales y centrales de transporte donde el comercio en la planta baja o principal no es viable.
4. Eliminar el área del lote por unidad y los estándares de proporción del área de construcción para desarrollos multifamiliares que limiten el número de unidades permitidas en áreas bien comunicadas por el transporte.
5. Crear una ordenanza de estacionamiento independiente para separar los cajones de estacionamiento del costo de la renta base.
6. Limitar el estacionamiento en la superficie a lo largo de corredores orientados al transporte (TOD) y fomentar el desarrollo de usos mixtos en propiedades desaprovechadas y estacionamientos con superficie grande.
7. Centrar TOD dentro de la milla y media de las estaciones de transito rápido y trenes de cercanía o suburbanos como se recomienda en el componente de transporte de VISION 2050.
8. Considerar incentivos de zonificación para desarrollos orientados al transporte y para ayudar a cumplir otras metas de elección y asequibilidad de vivienda donde sea factible.
9. Fomentar una mezcla de niveles de precios de venta dentro de los desarrollos orientados al transporte para brindar un acceso al transporte y otros servicios TOD.
10. Fomentar una variedad de tipos de vivienda cerca de los centros de empleo con el fin de obtener un equilibrio entre la vivienda, las oportunidades de empleo y acortar el viaje de trasportación.
11. Utilizar el Proceso de planeación para áreas y corredores para identificar dónde pueden ser apropiados los cambios en el mapa de zonificación cerca de corredores de tránsito actuales y planeados.
12. Implementar las recomendaciones incluidas en los planes adoptados para hacer cambios en los mapas de zonificación que apoyen los objetivos relacionados con la diversidad de viviendas y los desarrollos orientados al transporte.

Parada de autobús de tránsito rápido (BRT) Connect1 en Wisconsin Avenue

Representación de un posible desarrollo orientado al tránsito a lo largo de una futura ruta de tranvía

IV. Desarrollo de Vecindarios y Diseño Urbano

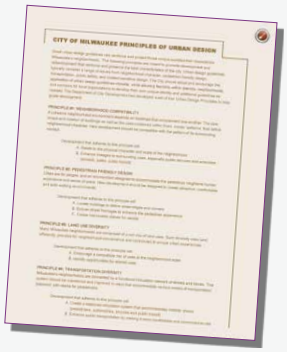
Los distintos vecindarios de Milwaukee son lugares apreciados que promueven un fuerte sentido de orgullo e identidad comunitaria entre los residentes. Promocionar nuevos desarrollos de viviendas que estimulen la disponibilidad de opciones y el crecimiento inmobiliario, y que honren la estructura histórica de estos lugares de manera que se preserve el encanto único de Milwaukee. Regulaciones de zonificación deben evaluarse y modificarse cuidadosamente para promover la asequible de viviendas mientras se mantiene un diseño de alta calidad, se fomenta el tránsito peatonal y la resiliencia climática.

A. Enmendar las reglas de zonificación existentes que restringen el **número de unidades de vivienda de acuerdo al tamaño del lote** y eliminar o reducir estos límites cuando sea necesario para promover el crecimiento y la elección de viviendas junto con la revisión y reconsideración de los estándares de tamaño y forma para garantizar las formas de construcción deseadas.

1. Eliminar el mínimo del área del lote y del área de construcción por unidad en los distritos de zonificación comercial y multifamiliar para promover el crecimiento y diversidad de la vivienda. Considerar reemplazar las restricciones del área del lote por vivienda en otros distritos residenciales que limiten el número de viviendas.
2. Eliminar los requisitos máximos de construcción conforme al área (FAR) en los distritos de zonificación del centro de la ciudad como se pide en el Plan del Centro para Conectar MKE 2040.

Principios de diseño urbano de la ciudad de Milwaukee

La fuerte forma urbana de Milwaukee es parte de su historia y refleja el continuo desarrollo de la vivienda, el comercio y los sistemas de transporte que subrayan su herencia urbana. La ciudad celebra sus activos urbanos únicos y sigue aprovechando sus puntos fuertes como núcleo de una gran área metropolitana creando lugares con valor duradero y orgullo cívico. La ciudad mantiene altas expectativas de un diseño urbano excelente y sensible al contexto que infunda un sentimiento de orgullo y pertenencia entre todos sus residentes, comercios y visitantes. Para ayudar a preservar y ampliar una buena forma urbana, la Comisión de Urbanismo de Milwaukee adoptó cuatro principios de diseño urbano:



- Compatibilidad vecinal, que tiene en cuenta el carácter físico y la escala, los vínculos, los patrones y el desarrollo sensible al contexto.
- Diseño respetuoso con los peatones que ayuda a definir los límites de las calles, mejorar la experiencia peatonal y crear un lugar memorable.
- Diversidad de usos del terreno para fomentar una mezcla de usos a escala del vecindario.
- Diversidad de transportes para dar lugar a peatones, bicicletas, automóviles y transporte público.

Para obtener más información sobre los principios, visite el sitio web del Departamento de Desarrollo de la Ciudad.

B. Revisar y reconsiderar los estándares de **altura, tamaño y forma del edificio** para garantizar las formas de construcción deseadas en cada distrito.

1. Evaluar los estándares de tamaño del lote, la cobertura del lote, la configuración del lote, el área de construcción y de lineamiento en los distritos residenciales y revisarlos adecuadamente para promover más viviendas y diversidad.
2. Considerar nuevas reglas que limiten el ancho máximo del lote en algunos distritos residenciales para responder y preservar la escala histórica de los vecindarios tradicionales.
3. Considerar aumentar la altura permitida de los edificios y al mismo tiempo exigir que se retroceda la fachada de los pisos superiores para mantener la escala histórica en los distritos comerciales locales.
4. Evaluar los requisitos existentes para los lineamientos laterales de los edificios con altura o profundidad excesiva. Considerar remplazar estos estándares con requisitos adecuados de retroceso lateral para los pisos superiores con la intención de promover la forma urbana deseada y mitigar las diferencias de altura entre los distritos adyacentes.
5. Implementar estándares de diseño adicionales para edificios con frentes anchos para reducir la escala de edificios grandes en áreas con patrones históricos o de vecindario distintos y crear un entorno peatonal más amigable a lo largo de la acera.
6. Aumentar los límites máximos de altura de los edificios en aquellos distritos de zonificación residencial multifamiliar que, según el código, están diseñados para viviendas multifamiliares de mayor densidad y en lugares donde el contexto circundante permite edificios más altos. Además, se debe considerar la posibilidad de pasar de definir las limitaciones de altura en pies a hacerlo en plantas con el fin de promover diseños de edificios proporcionados, una mayor penetración de la luz natural y una mejor circulación del aire.
7. Fomentar el desarrollo de nuevas viviendas que brinden espacios al aire libre utilizables como terrazas, patios o balcones, particularmente en la vivienda subsidiada y de precio razonable y lugares donde no se localizan parques públicos a corta distancia.

"En el contexto de fomentar entornos amigables para los peatones, la introducción del ancho máximo para los lotes en el código de zonificación, probablemente centrados en los distritos RS y RT, puede ser fundamental para promover edificios a escala humana. Con la posible eliminación del requisito del área de lote por cada unidad de vivienda, regular el ancho máximo de lote evitará un cambio en el ritmo y la escala de los vecindarios históricos. Al mismo tiempo, la reevaluación y la posible reducción de los anchos mínimos de los lotes en los distritos de menor densidad pueden facilitar el desarrollo de unidades de vivienda más pequeñas. Tales revisiones no solo se alinearían con la demanda actual del mercado, sino que también contribuirían a mejorar el precio razonable de la vivienda."

Crecer MKE Código de Avalúo y Recomendaciones para la Ciudad de Milwaukee, pág. 35
Preparado por PlaceMakers & DPZ CoDesign

C. Asegurar que las **fachadas de los edificios** mejoren la experiencia peatonal, ofrezcan paisajes urbanos atractivos y promuevan la interacción entre el edificio y la calle.

1. Asegurar que los edificios tengan ventanas orientadas hacia la calle y una entrada claramente definida y conectada a la acera pública. Fomentar elementos de diseño como porches, escalinatas o escaparates que se enganchen activamente con la acera.
2. Limitar la colocación de escaleras de incendios en las fachadas de los edificios que están sobre las calles para minimizar el impacto visual de la creación de nuevas unidades de vivienda accesorias.
3. Evaluar los estándares existentes de acristalamiento y activación y revisarlos según sea necesario para promover la diversidad de vivienda, la calidad de la forma urbana, vigilancia e iluminación natural.
4. Considerar estrategias para promover aún más el diseño de escaparates de calidad en las áreas comerciales clave y aumentar la flexibilidad para mejor adaptar el uso residencial en la planta baja fuera de las áreas comerciales clave.
5. Asegurar que las fachadas de los edificios estén típicamente formadas de una capa base, media y superior para ayudar a mejorar la escala y proporciones de la fachada.
6. Promover materiales de construcción de alta calidad, duraderos y sostenibles que agreguen valor a largo plazo a los vecindarios y que concuerde con el carácter urbano de la ubicación, y considerar en requerir una profundidad mínima de la ventana para añadir textura y detalles a la fachada y mejorar el aspecto estético de la fachada.
7. Evaluar los estándares de diseño para las fachadas hacia las estructuras de estacionamiento. Considerar regulaciones adicionales para garantizar que los lotes, garajes y estructuras de estacionamiento no se aparten del entorno peatonal. Los cortes en las aceras deberán evitarse lo más posible para proteger a los peatones, ciclistas y usuarios del transporte público.

D. Fomentar las **mejores prácticas sostenibles** en el desarrollo de vecindarios para reducir el impacto ambiental y promover la resiliencia climática.

1. Promover las mejores prácticas sostenibles en los nuevos desarrollos y reconstrucción de viviendas.
2. Fomentar el diseño de edificios que incluyan las mejores prácticas climaticas y de sostenibilidad para mejorar y maximizar la eficiencia de la energía, inclusión de materiales solares ecológicos y reciclables, conservación del agua, climatización, gestión ecológica de aguas pluviales, estaciones de recarga para vehículos eléctricos y sistemas naturales de refrigeración y calefacción.
3. Continuar la expansión del uso de prácticas sostenibles en viviendas financiadas con fondos públicos como techos verdes, huertos comunitarios, energía solar, calefacción y refrigeración geotérmica, etc.
4. Continuar proporcionando incentivos financieros para fomentar la nueva construcción y rehabilitación de viviendas para implementar medidas de sostenibilidad y reducción de energía.

5. Compromisos para respaldar el sistema de vivienda de Milwaukee

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

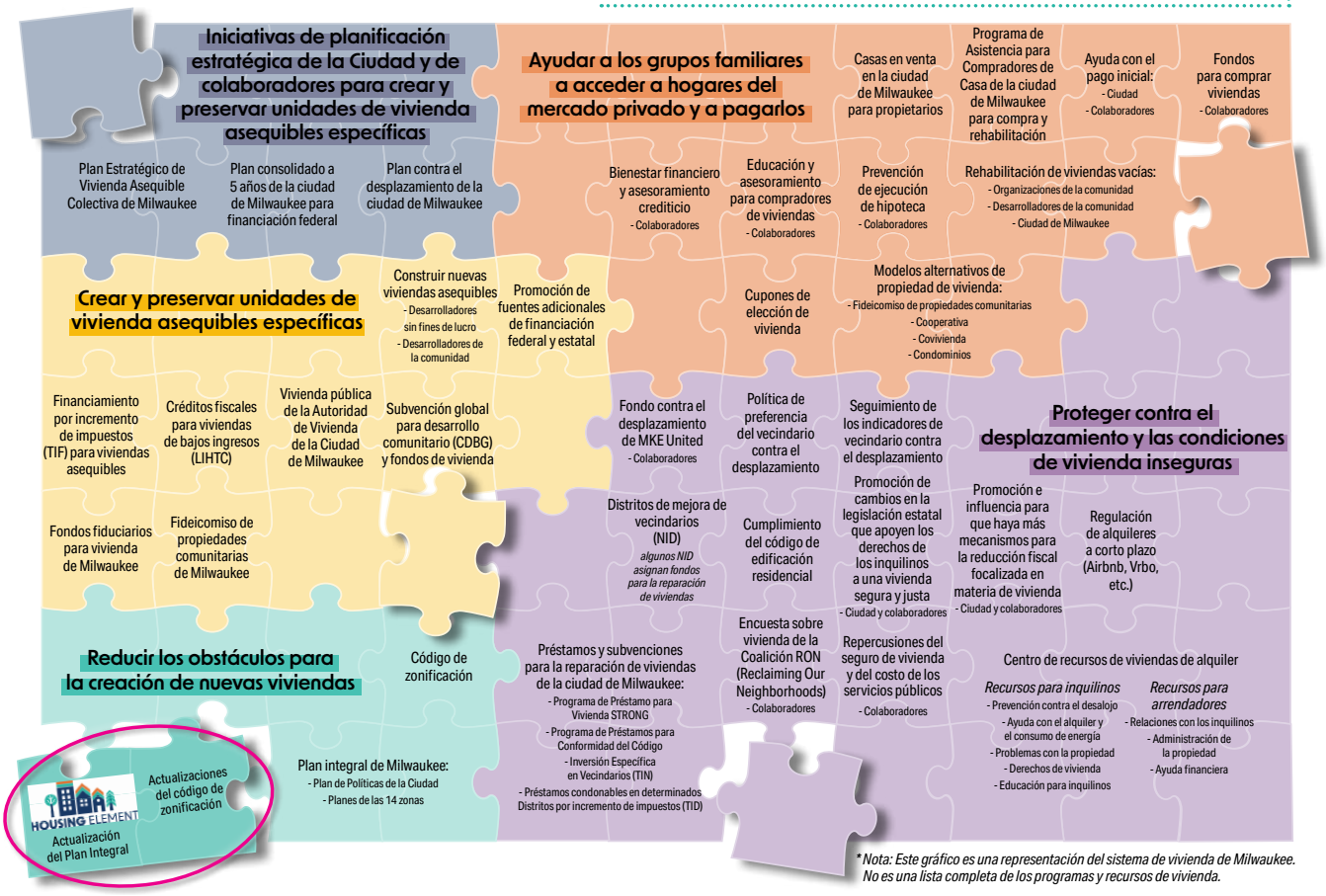
Un compromiso con el apoyo legislativo y la colaboración intergubernamental

Un compromiso contra el desplazamiento

Un compromiso con la propiedad de viviendas

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

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



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

Un compromiso con el apoyo legislativo y la colaboración intergubernamental

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

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

- Aumentar el **financiamiento** para los programas actuales y crear nuevos programas que **apoyen la creación y la preservación de viviendas asequibles** a nivel estatal y federal. Esto incluye lo siguiente:
  - Propuestas para fortalecer o expandir los **cupones de elección de vivienda** y otros subsidios de alquiler.
  - **Créditos fiscales para viviendas asequibles**.
  - Financiamiento para **viviendas de la Ciudad.**
  - Expandir la capacidad de las municipalidades de ampliar los distritos de financiamiento por incremento de impuestos (TIF) para financiar el desarrollo de viviendas asequibles y las reparaciones de viviendas.
  - Financiar las viviendas de emergencia y **albergar a las personas que tienen riesgo de quedar sin un hogar**.

- Promulgar leyes para proteger **los derechos de los inquilinos**, entre ellos:
  - Recursos y mecanismos adicionales para **resolver disputas**.
  - **Servicios de asistencia legal** para los inquilinos que tienen riesgo de desalojo.
  - **Acuerdos de alquiler estandarizados.**
  - **Seguridad ante el plomo.**

- Crear políticas y programas para apoyar a los propietarios de viviendas actuales y futuros a mantener la **propiedad de vivienda**. Esto incluye lo siguiente:
  - Recursos adicionales para **ayuda con el pago inicial**.
  - Programas de préstamos y subvenciones para ayudar a los propietarios de viviendas con **reparaciones críticas**.
  - Expansión del programa del estado **de préstamos para aplazar impuestos** para ayudar a más adultos mayores a aplazar los pagos del impuesto a la propiedad para permitir que puedan permanecer en sus hogares.
  - Apoyo adicional para el **Fideicomiso de propiedades comunitarias**.
  - Ajustar el **crédito fiscal para viviendas ocupadas** para seguirle el ritmo a la inflación.

- Eliminar las barreras legislativas para permitir que Milwaukee aumente **la responsabilidad de los arrendadores** de brindar opciones de vivienda seguras y justas. Los estatutos estatales deben actualizarse para incluir lo siguiente:
  - Ampliar la capacidad local para exigir un **permiso de arrendamiento** o **inspecciones periódicas** para garantizar el cumplimiento de los requisitos de mantenimiento de la propiedad.
  - **Penalidades más estrictas** para los arrendadores que ignoran constantemente las violaciones de seguridad.
  - Brindarle al gobierno local una autoridad adicional para **reducir las molestias**.

Un compromiso con la propiedad de viviendas

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

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

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

Un compromiso contra el desplazamiento

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

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

- Revisión y actualización constantes de los **Indicadores sobre el desplazamiento en vecindarios** para realizar un seguimiento de los cambios de vecindario e identificar vecindarios con riesgo de desplazamiento debido a los aumentos en los costos de vivienda.

- Continuar programas como el **Programa de Asistencia con el Pago Inicial para Viviendas de Milwaukee** para ayudar a **inquilinos de ingresos medios a convertirse en propietarios**, y programas de reparación de vivienda como el programa de préstamos para **viviendas STRONG** para ayudar a propietarios de ingresos bajos y medios a hacer las reparaciones necesarias para **conservar sus viviendas**.

- Implementar políticas en las que se aprovechen los terrenos y la ayuda económica de la Ciudad para **crear y preservar la vivienda asequible** en vecindarios con riesgo de desplazamiento, entre ellas:
  - construir **nuevas viviendas destinadas a quienes compran su primera propiedad**, y
  - la creación de nuevas viviendas asequibles para la renta con diversos rangos de precios, en consonancia con la **Política de preferencia del vecindario contra el desplazamiento**, para dar prioridad a residentes actuales del vecindario en el acceso a los nuevos desarrollos inmobiliarios asequibles.

- Promover medidas legislativas incluidas en el Paquete legislativo adoptado por la Ciudad para seguir **protegiendo los derechos de los inquilinos** que estén en riesgo de desplazamiento y facilitar otros recursos que ayuden a los **propietarios mayores de bajos ingresos a afrontar los aumentos en los impuestos a la propiedad**.

- Colaborar con socios de la comunidad para identificar y priorizar otras estrategias contra el desplazamiento (p. ej., la iniciativa "**Declaración de derechos de propietarios y futuros propietarios**"), entre ellas:
  - explorar legislación vinculada a la **posibilidad de compra de los inquilinos** y
  - expandir las iniciativas actuales de **adquisición estratégica** de modo que incluyan una selección de edificios y terrenos multifamiliares en vecindarios con riesgo de desplazamiento.

6. Actualizaciones del código de zonificación para respaldar los objetivos del plan

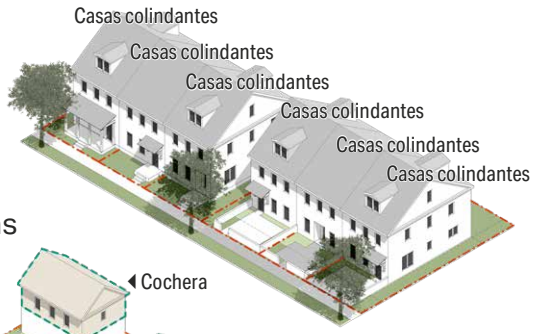
Será necesario actualizar el código de zonificación de Milwaukee para implementar las políticas y recomendaciones de uso del terreno del Elemento de vivienda.

Esta sección incluye estrategias y actualizaciones del código de zonificación que deberían llevarse a cabo en el corto plazo o explorarse más a fondo para apoyar el crecimiento inmobiliario y las opciones de vivienda. Cada una de estas acciones se basa en las políticas de las **páginas 36 a 51** y en los comentarios de la comunidad recibidos durante el proceso de elaboración del Elemento de vivienda.

Las páginas que siguen señalan estrategias clave de corto plazo. Las tablas indican las acciones de corto plazo que realizará el personal en un período de 1 a 3 años, así como recomendaciones actuales y de largo plazo. Las tablas también incluyen detalles de implementación, aspectos para tener en cuenta y otras posibles actualizaciones del código de zonificación.

Las acciones propuestas se organizan en las siguientes secciones:

- Definiciones y normas de los tipos de vivienda
- Normas de lotes
- Normas de volumen y forma
- Normas de fachada
- Normas del sitio
- Actualizaciones relacionadas
- Otras
- Mejoras de los procesos



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

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

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

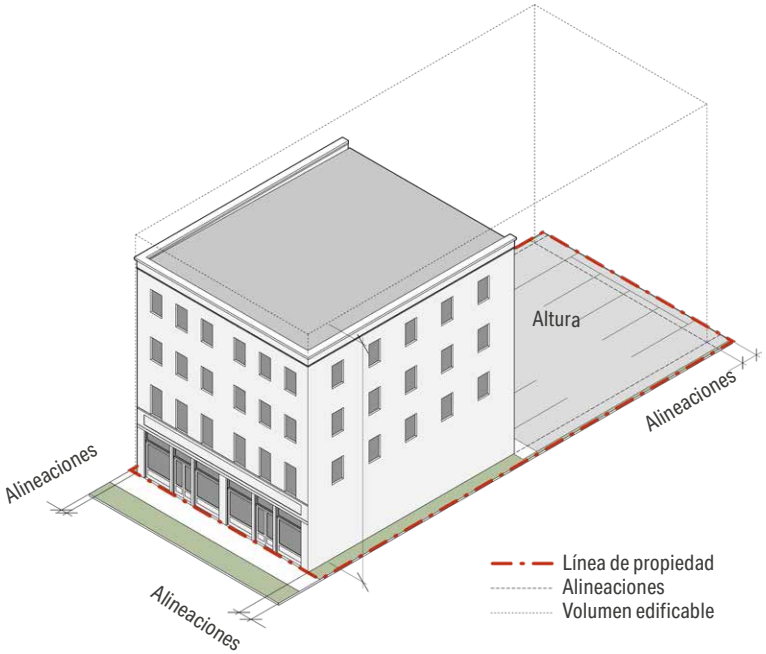
Definiciones y normas de los tipos de vivienda			
Tema		**Acción**	**Políticas**
Definiciones y normas de los tipos de vivienda Actualizar e incluir más tipos de vivienda y las definiciones y normas asociadas en el código de zonificación.	1	**Unidades de vivienda accesorias (corto plazo)** Crear una nueva definición y normas para el uso de unidades de vivienda accesorias. Permitir unidades de vivienda accesorias en todos los distritos residenciales.	I.A.1. I.A.2.
	2	**Viviendas unifamiliares adosadas (como casas en hilera) (corto plazo)** Actualizar las normas para permitir viviendas unifamiliares adosadas en todos los distritos residenciales.	I.A.1.
	3	**Complejos de chalés (corto plazo)** Crear una nueva definición y normas para el uso de complejos de chalés.	I.A.1.
	4	**Vivienda de tres unidades (tríplex)** Crear una nueva definición y normas para el uso de viviendas de tres unidades.	I.A.1.
	5	**Vivienda de cuatro unidades (cuádruplex)** Crear una nueva definición y normas para el uso de viviendas de cuatro unidades.	I.A.1.
	6	**Vivienda multifamiliar pequeña** Crear una nueva definición y normas para el uso de viviendas multifamiliares pequeñas (entre 5 y 8 unidades).	I.A.4.

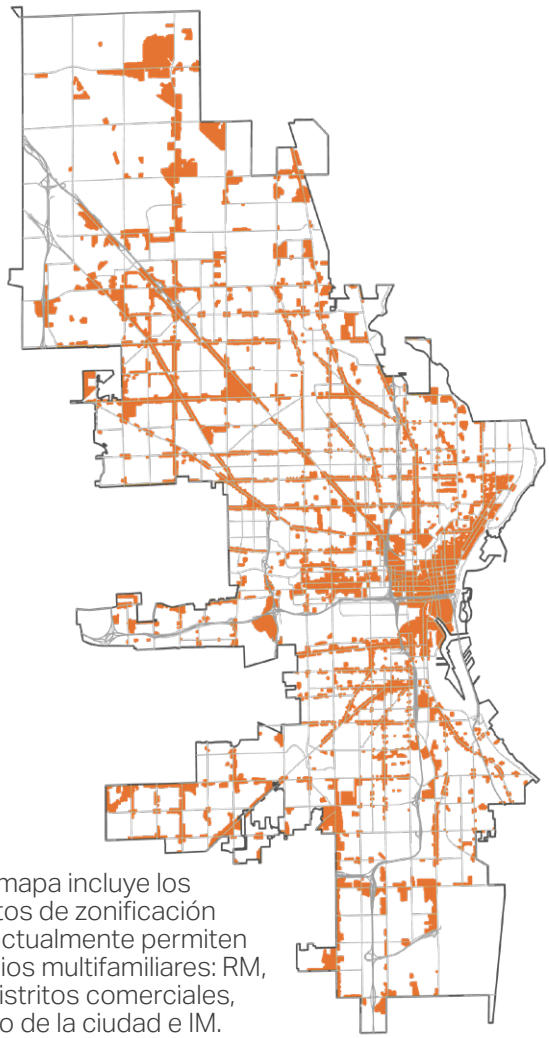
Estrategia de corto plazo n.º 2: viviendas multifamiliares

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

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

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





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

Normas de lotes			
Tema		**Acción**	**Políticas**
Relaciones de densidad Modificar las normas de zonificación existentes que restringen la cantidad de unidades de vivienda en función del tamaño del lote y eliminar o reducir estos límites según corresponda para promover el crecimiento y la elección de vivienda	7	**Relación de superficie construida permitida (corto plazo)** Eliminar los requisitos de relación de superficie construida (Floor Area Ratio, FAR) máxima en los distritos de zonificación del centro de la ciudad, de conformidad con la recomendación 40 de Conectar MKE: Plan del centro de la ciudad para 2040.	**IV.A.2.**
	8	**Superficie mínima de lote por unidad de vivienda (corto plazo)** Eliminar las restricciones de superficie mínima de lote por unidad de vivienda en los distritos de zonificación comercial y multifamiliar en favor de normas de volumen para predecir mejor la forma. Considerar la eliminación de las restricciones de superficie mínima de lote por unidad de vivienda en todos los distritos residenciales. En los casos en los que las restricciones de superficie de lote por unidad de vivienda permanezcan en el código, garantizar que las normas permitan una diversidad de viviendas coherente con las formas de edificación deseadas.	**IV.A.1.**
Requisitos de tamaño de los lotes Evaluar los requisitos de tamaño de los lotes en el código de zonificación y revisarlos según corresponda para promover una diversidad de opciones de vivienda en todas las zonas.	9	**Superficie y ancho mínimos de los lotes** Considerar la posibilidad de ajustar la superficie y el ancho mínimos de los lotes en los distritos residenciales.	**IV.B.1.**
	10	**Ancho máximo de los lotes** Estudiar nuevas normas sobre el ancho máximo de los lotes en algunos distritos residenciales para responder a la escala histórica de los vecindarios tradicionales y preservarla.	**IV.B.2.**
	11	**Lotes internos** Considerar cambios o más flexibilidad en las normas de lotes que permitirían más la creación de nuevos lotes edificables con fachada limitada a la calle, también conocidos como "lotes internos". Estos lotes, generalmente conectados a una calle pública por una estrecha extensión o una servidumbre de paso, están permitidos por la ordenanza de subdivisión de la Ciudad, pero se enfrentan a obstáculos de las normas de lotes en el código de zonificación.	**IV.B.1.**
Cobertura de lotes Permitir flexibilidad en la cobertura de lotes garantizando al mismo tiempo que el tamaño y la escala del nuevo desarrollo complementen las condiciones existentes de la zona.	12	**Cobertura máxima de los lotes** Evaluar las normas de cobertura máxima de los lotes y revisarlas cuando corresponda.	**IV.B.1.**
	13	**Cobertura mínima de los lotes y ancho mínimo de la fachada** Evaluar las regulaciones sobre cobertura mínima de los lotes, incluidas las normas de ancho mínimo de la fachada utilizadas en lugar de la cobertura mínima de los lotes en algunos distritos residenciales, y revisarlas según sea necesario para reducir los obstáculos para el desarrollo de nuevas viviendas.	**IV.B.1.**

Estrategia de corto plazo n.º 3: diseño de los edificios

La Ciudad actualizará el código de zonificación para garantizar que las normas de diseño de los edificios promuevan vecindarios urbanos aptos para peatones, con un diseño acorde. Esto incluye revisar las fachadas, la orientación, la composición, las ventanas, el ancho de los edificios y el diseño de las estructuras de estacionamiento.

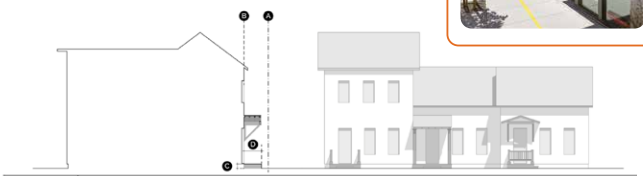
Fachadas de los edificios y orientación

Mejorar la transitabilidad a pie: Garantizar que los edificios den a las aceras de manera que fomenten la actividad peatonal.

Porche

A	línea de propiedadlínea de propiedad	
B	fachada del edificio	
C	altura sobre el nivel del suelo	12 pulgadas mínimas
D	área delimitada, alineación	6 pies mínimos

Pequeño porche

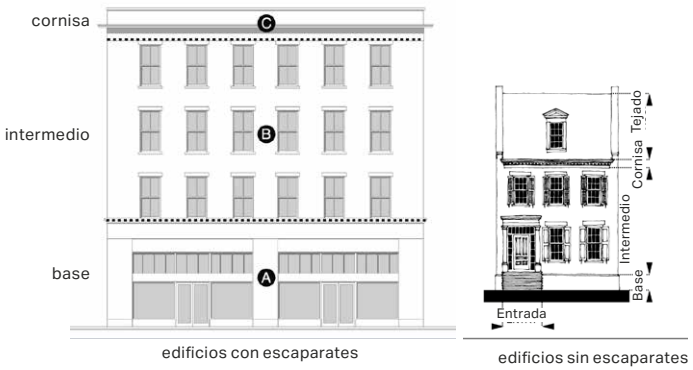


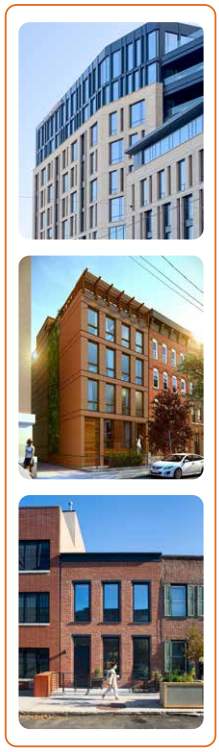
A	línea de propiedadlínea de propiedad	
B	fachada del edificio	
C	altura sobre el nivel del suelo	12 pulgadas mínimas
D	área delimitada, alineación	4 pies mínimos

Normas de fachada			
Tema		**Acción**	**Políticas**
Diseño de fachadas Garantizar que las fachadas de los edificios mejoren la experiencia peatonal, ofrezcan paisajes urbanos atractivos y promuevan la interacción entre el edificio y la calle.	**21**	**Composición de la fachada (corto plazo)** Explorar normas de diseño actualizadas relacionadas con la composición de los edificios (fachadas que incluyan una base, un centro y un remate) para ayudar a mejorar la escala y las proporciones de las fachadas de los edificios. Considerar la posibilidad de exigir ventanas empotradas con una profundidad mínima necesaria para brindar una sensación sustancial de grosor de la pared y crear líneas de sombra que pueden agregar textura y detalle a la fachada, y mejorar así el atractivo estético del edificio.	**IV.C.5.** **IV.C.6.**
	22	**Orientación (corto plazo)** Revisar y modificar las normas según sea necesario para garantizar que los edificios estén orientados hacia las calles.	**IV.C.1.**
	23	**Elementos de diseño (corto plazo)** Estudiar la posibilidad de exigir que los nuevos desarrollos incluyan elementos como porches, escalinatas o escaparates que se integren activamente en la acera, y establecer normas mínimas como la profundidad del porche o de la escalinata. Estos elementos variarían en función del distrito de zonificación y del uso del edificio.	**IV.C.1.**
	24	**Nodos comerciales** Considerar estrategias para fomentar aún más la calidad de la forma urbana dentro de las zonas comerciales clave y otros nodos transitables de actividad peatonal. Esto puede incluir la creación de un nuevo distrito de zonificación o cambios en las normas existentes que promuevan un diseño de calidad de los escaparates.	**IV.C.3.** **IV.C.4.**

Composición

Reducir la escala: Los edificios muy grandes necesitan regulaciones para reducir la escala y crear un ambiente transitable a pie a lo largo del frente hacia la calle. Ejemplos: alturas variables, patios y plazas en las esquinas.





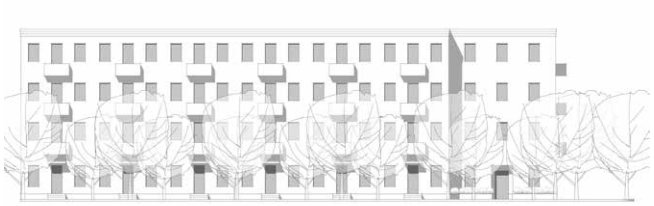
Estructuras de estacionamiento

Garantizar la transitabilidad a pie: Actualizar las regulaciones en torno a las estructuras de estacionamiento para mejorar el diseño y ocultar el estacionamiento en los niveles superiores.

Normas de fachada (continuación)			
Tema		**Acción**	**Políticas**
Ventanas Asegurarse de que los edificios tengan ventanas adecuadas en las fachadas que dan a la calle para activar las calles, promover la seguridad a través de la vigilancia natural y permitir la iluminación natural y la ventilación cruzada.	**18**	**Transparencia de la planta alta (corto plazo)** Considerar la posibilidad de exigir una cantidad mínima de ventanas en las plantas altas de las fachadas que dan a la calle para promover la iluminación natural y la ventilación cruzada que contribuyan a los objetivos climáticos de la ciudad. Actualmente, no se exigen ventanas en los pisos superiores en ningún distrito de zonificación.	**IV.C.3.**
	19	**Transparencia en los distritos residenciales (corto plazo)** Considerar la posibilidad de exigir una cantidad mínima de ventanas en las fachadas que dan a la calle en los distritos residenciales para activar las calles y promover la seguridad mediante la vigilancia natural. En la actualidad, las ventanas que dan a la calle no son obligatorias en los distritos de zonificación residencial.	**IV.C.3.**
	20	**Flexibilidad a nivel de la calle** Considerar estrategias que permitan reducir las normas de ventanas en la planta baja fuera de las zonas comerciales clave que podrían adaptarse mejor a los usos residenciales en la planta baja. Esto puede incluir la creación de un nuevo distrito de zonificación o cambios en las normas existentes que permitan una mayor flexibilidad en determinadas situaciones.	**IV.C.4.**
	21	**Administración** Aumentar las normas existentes y futuras sobre ventanas para aclarar las medidas y simplificar la revisión de los planos.	**IV.C.3.**

Anchura de los edificios

Reducir la escala: Los edificios muy grandes necesitan regulaciones para reducir la escala y crear un ambiente transitable a pie a lo largo del frente hacia la calle. Ejemplos: alturas variables, patios y plazas en las esquinas.

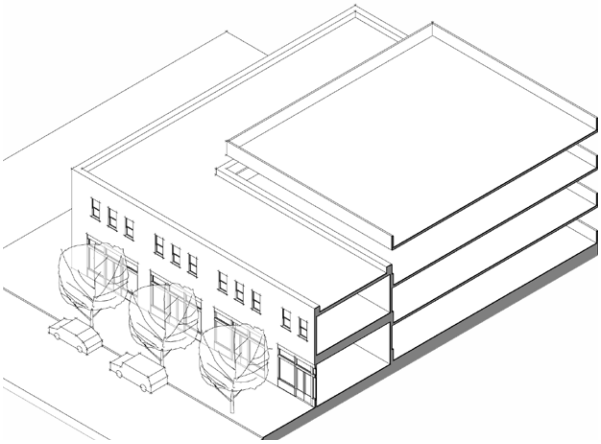


Normas de volumen y forma			
Tema		**Acción**	**Políticas**
Tamaño del edificio Revisar y analizar las normas de volumen para garantizar su coherencia con los objetivos de este plan.	22	**Ancho máximo del edificio (corto plazo)** Reducir la escala de los grandes edificios en zonas con patrones históricos o vecinales definidos para crear un entorno más agradable para los peatones a lo largo de la acera. Crear normas de diseño adicionales para edificios más anchos con el fin de brindar cierto alivio a la calle con consideraciones como patios, plazas en las esquinas o pasajes peatonales; sin embargo, evitar la segmentación excesiva de las fachadas de los edificios asegurándose de que el diseño se alinee con la continuidad histórica y los patrones establecidos del vecindario.	**IV.B.5.**
	23	**Altura máxima del edificio** Revisar los límites de altura por distrito para garantizar que sean acordes a la forma del edificio y a los objetivos del plan, como la asequibilidad y los beneficios ambientales. En los distritos RM diseñados para edificios de mayor escala, sería adecuado aumentar los límites de altura. Este aumento también podría funcionar en los corredores de tránsito. Considerar la posibilidad de pasar de definir las limitaciones de altura en pies a hacerlo en plantas con el fin de promover diseños de edificios proporcionados, una mayor penetración de la luz natural y una mejor circulación del aire.	**IV.B.6.**
	24	**Superficie construida mínima** Eliminar del código los requisitos de superficie construida mínima para permitir una mayor variedad de tamaños de vivienda.	**IV.B.1.**

Normas de volumen y forma (continuación)			
Tema		**Acción**	**Políticas**
Alineaciones y retranqueos Permitir flexibilidad en las alineaciones frontales, laterales y traseras garantizando al mismo tiempo que la ubicación y la forma de los nuevos edificios complementen el tejido histórico del vecindario.	16	**Alineaciones mínimas y máximas en la calle frontal** Considerar la posibilidad de hacer revisiones del código para agregar flexibilidad y simplificar la revisión del plan en relación con las alineaciones frontales.	**IV.B.1.**
	17	**Alineaciones mínimas en la calle lateral** Revisar las normas de alineación mínima en las calles laterales para eliminar factores no relacionados con el ancho del lote.	**IV.B.1.**
	18	**Retranqueos frontales en las plantas altas** Considerar la posibilidad de exigir retranqueos en las calles frontales para las plantas altas de los distritos comerciales locales para mantener las escalas históricas en las zonas en las que se propongan aumentos de altura.	**IV.B.3.**
	19	**Retranqueos laterales y traseros en las plantas altas** Evaluar los requisitos existentes para retranqueos laterales adicionales en edificios con altura o profundidad excesivas. Considerar la posibilidad de sustituir estas normas por requisitos actualizados de retranqueo para las plantas altas con el fin de promover la forma urbana deseada y mitigar las diferencias de altura cuando sean adyacentes a distritos residenciales RS y RT.	**IV.B.4**
	20	**Lotes sin fachada a la calle** Considerar disposiciones para normas alternativas de alineación de calles en propiedades atípicas con fachada a la calle limitada o inexistente.	**IV.B.1.**

Estructuras de estacionamiento

Garantizar la transitabilidad a pie: Actualizar las regulaciones en torno a las estructuras de estacionamiento para mejorar el diseño y ocultar el estacionamiento en los niveles superiores.



En la siguiente página hay más información sobre las estructuras de estacionamiento.

Normas del sitio		
	Acción	**Políticas**
30	**Fachadas de estacionamientos (corto plazo)** Evaluar las normas de diseño de las fachadas de estacionamientos que dan a la calle para mantener una calidad agradable para los peatones y a escala humana.	IV.C.7.
31	**Acceso al estacionamiento (corto plazo)** Mitigar los conflictos entre peatones y vehículos mediante actualizaciones del código de zonificación para establecer restricciones que garanticen que los estacionamientos, las puertas de garaje que dan a la calle y las rampas en la acera no perjudiquen el entorno peatonal. Las normas deben tener en cuenta una serie de tamaños de lote y la proximidad al transporte público.	IV.C.7.
32	**Espacios de servicios al aire libre** Explorar actualizaciones del código de zonificación que animen a los nuevos desarrollos de viviendas a proporcionar espacios al aire libre utilizables para los residentes, como terrazas, patios o balcones, especialmente en desarrollos multifamiliares con grandes unidades diseñadas para grupos familiares con niños y en ubicaciones que no estén a poca distancia de un parque público.	IV.B.7.
33	**Requisitos de espacio para estacionamiento fuera de la vía pública** Estudiar la posibilidad de seguir reduciendo o eliminar los mínimos de estacionamiento para el desarrollo de viviendas.	III.B.3.

Recomendación actual: estacionamiento

Continuar evaluando los requisitos de estacionamiento para alinearlos con las metas de desarrollo y desalentar el exceso de estacionamiento.

Requisitos actuales

El código de zonificación de Milwaukee exige que haya estacionamiento para los desarrollos multifamiliares fuera del centro de la ciudad. Los requisitos son de los más bajos del país, e incluyen bonificaciones por ubicaciones cercanas al transporte público y por proporcionar estacionamiento compartido. Las constructoras suelen proporcionar más estacionamiento del que exige el código.

Posibles modernizaciones futuras

La Ciudad debería estudiar la posibilidad de seguir reduciendo o eliminando los requisitos mínimos de estacionamiento para el desarrollo de viviendas.

¿Cómo favorece esto la elección de vivienda?

Exigir más estacionamiento del necesario para los residentes de un desarrollo aumenta los costos de las viviendas y no se ajusta a las metas del Plan de Clima y Equidad. Las adaptaciones futuras de los requisitos de estacionamiento pueden favorecer una mayor flexibilidad en el diseño urbano y en los tipos de viviendas, permiten más espacios verdes y fomentan los vecindarios transitables a pie y los métodos de transportación alternativos.

Actualizaciones relacionadas		
	Acción	**Políticas**
34	**Definición de familia/grupo familiar** Actualizar el código de zonificación y el Capítulo 200 para brindar una definición más inclusiva y coherente de grupo familiar/familia. Esto debería reflejar las diversas necesidades de los distintos tipos de grupos familiares, permitir a las personas envejecer en su hogar y vivir de forma asequible.	I.A.6.
35	**Usos de viviendas grupales** Explorar actualizaciones del código de zonificación para modernizar los usos de viviendas grupales y ampliar la capacidad de crear tipos de vivienda asequibles.	I.A.6.
36	**Negocios en casa/Unidades para vivir y trabajar** Actualizar el código de zonificación y estudiar la posibilidad de introducir cambios en el código de edificación de Wisconsin para reducir los obstáculos para las unidades para vivir y trabajar y para los negocios en casa.	I.A.5.
37	**Vecindarios peatonales** Explorar actualizaciones para fomentar los negocios al servicio del vecindario en las esquinas y las afueras de los vecindarios.	III.A.2.

Otras		
	Acción	**Políticas**
38	**Estacionamiento independiente** Crear una ordenanza de estacionamiento independiente para separar los espacios de estacionamiento del costo base de las viviendas de alquiler.	III.C.5.
39	**Incentivos de zonificación** Considerar incentivos de zonificación para el desarrollo orientado al transporte público.	III.C.8.
40	**Implementar cambios en la zonificación por lotes** Implementar las recomendaciones incluidas en los planes adoptados para realizar cambios en los mapas de zonificación que apoyen los objetivos de desarrollo orientado al transporte público.	III.C.12.

Mejoras de los procesos		
	Acción	**Políticas**
41	**Material visual** Mejorar la facilidad de uso del documento de zonificación mediante elementos visuales y el desarrollo de materiales de apoyo fáciles de usar para garantizar que todos los solicitantes tengan un acceso.	**I.B.1**
42	**Modificaciones menores y zonas superpuestas** Actualizar las ordenanzas para agilizar los procesos de modificaciones menores en desarrollos planificados detallados y las propuestas en zonas superpuestas que cumplan las normas vigentes.	**I.B.2.**
43	**Eficacia** Explorar cambios en el proceso que puedan aumentar la eficacia durante el proceso de revisión del desarrollo, como la creación de una Sección de Zonificación específica en el Departamento de Servicios a Vecindarios.	**I.B.3.**
44	**Cambio de nombre y agrupación de distritos** Considerar la posibilidad de cambiar el nombre de los distritos de zonificación o agruparlos según corresponda para brindar una mayor claridad sobre los usos y los tipos de vivienda permitidos.	**I.A.1.**

Nota: El código de zonificación es un documento detallado con referencias cruzadas entre varias secciones. Los cambios en una sección afectan los cambios en otra. Esta lista de actualizaciones y acciones identificadas del código pretende ser lo más exhaustiva posible, pero a medida que se empiece a trabajar en la redacción de las actualizaciones del código, es probable que surja la necesidad de hacer otras actualizaciones relacionadas. Muchas de las actualizaciones están relacionadas, y la intención es examinar estos cambios de forma integral y agrupar y escalonar las actualizaciones según corresponda.

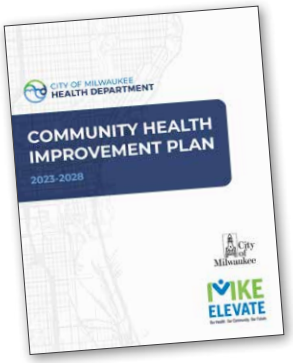
Planes relacionados

Visión 2050: Uso de Terreno Regional y Plan de Transportación

"El desarrollo residencial dentro de los TOD debe ocurrir en gran medida en edificios multifamiliares o edificios con uso mixto como los espacios comerciales al menudeo en la planta baja y viviendas en los pisos superiores. Algunos edificios pueden tener una combinación de espacio comercial en la planta baja con espacio para oficinas en los pisos superiores. Las plazas públicas, los parques y otros usos gubernamentales e institucionales también pueden incorporarse a las áreas TOD. Las calles y aceras dentro de las áreas TOD tendrían que proporcionar un acceso conveniente y seguro para caminar y andar en bicicleta a la estación de transporte."

Visión 2050 Volumen III: Uso Recomendado para el Terreno Regional y Plan de Transportación, pág., 13
Comisión de Planeación Regional del Sureste de Wisconsin

Elevar MKE



Apoya un Milwaukee donde todas las personas prosperan en vecindarios seguros y saludables, alineando estrategias y construyendo poder, asociaciones, acceso a recursos y oportunidades para la defensa colectiva en áreas prioritarias identificadas por la comunidad.

"El entorno doméstico y los edificios donde las personas pasan tiempo pueden ser fuentes de exposición a factores estresantes y contaminantes ambientales como el plomo, el asbesto, la contaminación del aire interior y otras toxinas.

Para el 2028, aumentaremos la adquisición de viviendas en Milwaukee y mejoraremos las condiciones de vivienda."

Elevar MKE: Plan para Mejorar la Salud Comunitaria pág. 31-32 Departamento de Salud de Milwaukee

Plan de Clima y Equidad de Milwaukee

La Gran idea n.º 5: Transporte y diseño urbano enfocado en las personas incluye el siguiente objetivo:

El objetivo de la ciudad para 2030 es reducir la cantidad media de millas recorridas en vehículo por día (vehicle miles traveled, VMT) un 20 %, de 24.4 millas per cápita a 19.5 millas per cápita. Esto supondría una reducción del 7 % de las emisiones de gases de efecto invernadero de la ciudad, con una disminución de 0.7 millas per cápita cada año desde 2023 hasta 2030. Lograr este objetivo exigirá cambios tanto en la política de uso de los terrenos como en la de transporte, temas que suelen considerarse por separado pero que, en realidad, están íntimamente relacionados.

La Gran idea también incluye las siguientes medidas como parte de la recomendación de "Establecer políticas de uso de los terrenos que reduzcan las millas recorridas en vehículo" (son recomendaciones relacionadas con el Elemento de vivienda):

- **Priorizar el desarrollo enfocado en el transporte público en el código de zonificación:** Actualizar el código de zonificación para favorecer el desarrollo de nuevas viviendas y comercios cerca del transporte público. Esto ofrecerá nuevas opciones para que los residentes vivan en vecindarios que estén bien comunicados por transporte público y fomentará el desarrollo de distritos comerciales prósperos a lo largo de los corredores de transporte público.
- **Actualizar el código de zonificación para ampliar la elección de vivienda:** En 2023, el DCD llevará a cabo una actualización de los componentes de vivienda del código de zonificación de la ciudad de Milwaukee, centrándose en facilitar un desarrollo que promueva los objetivos de asequibilidad de la vivienda y acción climática de la ciudad.
  - » Apoyar el desarrollo enfocado en el transporte público y los vecindarios peatonales en toda la ciudad.
  - » Aumentar las opciones de vivienda; la diversidad de estilos de vivienda, incluidas las unidades de vivienda accesorias; y la asequibilidad en todos los vecindarios de la ciudad.

Para obtener más información sobre el plan, visite el sitio web de la Oficina de Colaboración Medioambiental de la ciudad de Milwaukee.

El Plan Integral de Recreación al Aire Libre de la Ciudad de Milwaukee y el Estudio de Viabilidad de Espacios de Reunión

Conciben una ciudad en la que cada residente tenga acceso a un espacio recreativo que mejore su bienestar físico, social, emocional e intelectual.

"Tener un parque de alta calidad a menos de 10 minutos a pie es especialmente crítico para los grupos familiares que no tienen acceso a un vehículo privado".

Plan Integral de Recreación al Aire Libre de la Ciudad de Milwaukee, página 62
Departamento de Desarrollo de la Ciudad y Parques MKE

El Plan Estratégico de Vivienda Asequible Colectiva de Milwaukee

Este plan consolida las metas y el compromiso de una amplia variedad de partes interesadas para mejorar la estabilidad de vivienda de los residentes de Milwaukee.

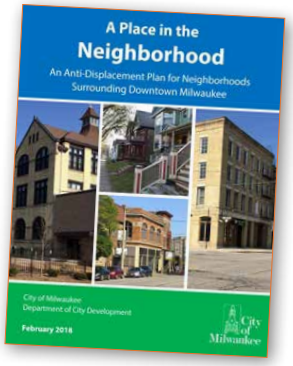
Incluido en las estrategias para crear nuevos modelos de producción de viviendas, el plan recomienda cambios "en los códigos de zonificación locales que permitan otras opciones de tipos de vivienda y opciones en un abanico más amplio de vecindarios".

Las cuatro áreas estratégicas prioritarias identificadas mediante este trabajo colectivo son:

- Sistemas para aumentar la cantidad de propietarios de vivienda
- Sistemas para preservar la cantidad de propietarios de vivienda
- Sistemas para aumentar la asequibilidad de las viviendas de alquiler para familias que ganan entre $7.25 y $15 por hora
- Sistemas para preservar viviendas de alquiler asequibles para familias que ganan entre $7.25 y $15 por hora

Plan Estratégico de Vivienda Asequible Colectiva de Milwaukee, 2021, Alianza de Desarrollo Comunitario

El Plan contra el desplazamiento de Milwaukee



Se creó porque "el horizonte de Milwaukee cambia cada mes debido al rápido ritmo de las nuevas construcciones y, aunque el auge de la construcción en el centro de la ciudad aporta muchas mejoras, como más personas y una mayor base impositiva, también puede acabar con algunas tradiciones culturales y la diversidad, las características precisas que hacen que Milwaukee sea tan dinámica y deseable en primer lugar…". El desarrollo no debe desmantelar ni desplazar los vecindarios y las comunidades existentes para dar paso a nuevos residentes… El DCD debe garantizar que sus iniciativas de revitalización económica para Milwaukee incluyan políticas que ayuden a los residentes más pobres".

El Plan contra el desplazamiento analiza los datos demográficos y de mercado de los vecindarios para determinar hasta qué punto puede estar produciéndose un desplazamiento en los vecindarios de Milwaukee. También ofrece una serie de recomendaciones para ayudar a reducir las posibilidades de desplazamiento.

Las recomendaciones de implementación del plan incluyen:

1. Educar a los residentes sobre el desplazamiento y cuestiones relacionadas, y darles participación
2. Observar las condiciones del mercado local y adaptar las estrategias según sea necesario
3. Ayudar a los propietarios actuales para que conserven sus viviendas
4. Ayudar a los inquilinos actuales de los vecindarios a convertirse en propietarios
5. Preservar las viviendas de alquiler asequibles actuales y proteger a los inquilinos en situación de riesgo
6. Priorizar la vivienda asequible y de ingresos mixtos en los vecindarios en riesgo de desplazamiento
7. Preservar el carácter del vecindario y generar riqueza comunitaria

Un lugar en el vecindario: Un plan contra el desplazamiento para los vecindarios que rodean el centro de Milwaukee
Departamento de Desarrollo de la Ciudad de la ciudad de Milwaukee

Glosario de términos

Asequibilidad: término utilizado para describir las viviendas en las que el residente no paga más del 30 % de sus ingresos familiares en costos de vivienda. Esto se aplica tanto a las viviendas subsidiadas como a las viviendas naturales. Para obtener más información, consulte la página 32

Calles principales: en el contexto de este plan, esto incluye las arterias y las colectoras. Una arteria es una calle principal que a menudo incluye varios carriles y cierto grado de control de acceso (rampas o entradas de vehículos). Con frecuencia son la ruta preferida para camiones y transporte público. Una colectora es una calle que conecta las calles locales con las arterias. Fuente: Departamento de Transportes de EE. UU.

Código de edificación: los distintos códigos de la ciudad que regulan la construcción y exigen permisos de edificación, permisos eléctricos, permisos mecánicos, permisos de plomería y otros permisos para realizar trabajos regulados por el código de la ciudad relativo a la edificación y las regulaciones de edificación. Fuente: Diccionario del planificador

Código de zonificación: una ordenanza promulgada por la unidad local de gobierno —el Concejo Común de la ciudad de Milwaukee— que establece regulaciones y normas relacionadas con la naturaleza y el alcance de los usos del terreno y las estructuras. Fuente: Diccionario del planificador

Comunidad intencional: comunidad diseñada y planificada en torno a un ideal social o a valores e intereses colectivos, a menudo con recursos y responsabilidades compartidos. Fuente: Dictionary.com

Conectividad: una red de transporte bien conectada que reduce las distancias recorridas y el tiempo necesario para llegar a un destino a pie, en bicicleta, en moto, en transporte público o en auto. Fuente: Departamento de Transportes de EE. UU.

Contra el desplazamiento: un enfoque contra el desplazamiento para el desarrollo comunitario y económico trata de abordar directamente y mitigar las causas del desplazamiento al tiempo que permite continuar con el crecimiento. Para obtener más información, consulte el plan contra el desplazamiento de la ciudad

Convenios restrictivos: restricción del uso de un terreno en un acuerdo formal vinculante. Los convenios restrictivos vienen con el terreno y son vinculantes para los posteriores propietarios del inmueble. Fuente: Diccionario del planificador

Créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos: un crédito fiscal para vivienda es una reducción dólar por dólar de los impuestos federales a los ingresos que adeudan propietarios o inversores en proyectos seleccionados, destinado a inquilinos cuyos ingresos son iguales o menores que el 60 % de los ingresos medios del condado. Los solicitantes deberán cumplir los requisitos mínimos obligatorios de financiación, mercado, control del terreno y zonificación. Fuente: Autoridad de Vivienda y Desarrollo Económico de Wisconsin

Declaración de derechos de propietarios y futuros propietarios: iniciativa impulsada por la Alianza de Desarrollo Comunitario para guiar y establecer prioridades en las políticas propuestas por la alianza, y para orientar las acciones contra el desplazamiento en la vivienda. Fuente: CDA

Densidad: la relación permitida de unidades residenciales por superficie de terreno o la relación permitida de tamaño del edificio por superficie de terreno. Fuente: Diccionario del planificador

Desarrollo económico: crear las condiciones para el crecimiento económico y una mejor calidad de vida ampliando la capacidad de las personas, las empresas y las comunidades para maximizar el uso de sus talentos y habilidades en apoyo de la innovación, la creación de puestos de trabajo y la inversión privada. Fuente: Administración de Desarrollo Económico de EE. UU.

Desarrollo orientado al transporte público (Transit Oriented Development, DOT): viviendas de densidad moderada o alta concentradas en desarrollos de uso mixto que fomentan el uso del transporte público. Fuente: Diccionario del planificador

Desarrollo planificado detallado: un tipo de distrito de zonificación específico para un lugar que permite más flexibilidad para proyectos únicos, estableciendo los detalles del desarrollo, incluido el diseño del edificio y el plano del lugar. Fuente: División de Planificación del Departamento de Desarrollo de la Ciudad de la ciudad de Milwaukee

Desarrollo por derecho: un proyecto de construcción que respeta todos los códigos de zonificación y edificación, por lo que reúne los requisitos para obtener permisos de edificación sin aprobación discrecional. Fuente: Planetizen

Desplazamiento: la reubicación involuntaria de residentes o comercios actuales provocada por cambios en las condiciones de mercado del vecindario (aumentos en los alquileres e impuestos a la propiedad, reducción de la cantidad de unidades asequibles, especulación inmobiliaria, reconversiones de edificios, etc.). Fuente: Un lugar en el vecindario: un plan contra el desplazamiento para los vecindarios que rodean el centro de Milwaukee (Departamento de Desarrollo de la Ciudad de Milwaukee)

Determinantes sociales de la salud: factores no médicos que inciden en la salud. Incluyen las condiciones en que las personas nacen, crecen, trabajan, viven y envejecen, y las fuerzas y sistemas económicos, sociales y ambientales generales que impactan en la vida cotidiana. Fuente: CDC

Diseño urbano: el intento de dar forma, tanto en términos de belleza como de funcionalidad, a zonas urbanas seleccionadas o a ciudades enteras. El diseño urbano se ocupa de la ubicación, el tamaño y el diseño de diversos componentes urbanos y combina elementos de planificación urbana, arquitectura y paisajismo. Fuente: Diccionario del planificador

Distrito de incremento de impuestos (TID): área geográfica contigua definida de la municipalidad sobre la cual se recaudan impuestos futuros derivados del aumento en el valor de las propiedades del distrito. El razonamiento detrás de los TID es que los gastos públicos de la municipalidad impulsarán el desarrollo, junto con un aumento en el valor de las propiedades que no habría sucedido de otro modo. Los TID tienen una vida útil, que se puede extender según parámetros específicos (por ejemplo, se podría extender por un año por motivos vinculados con viviendas asequibles). Fuente: Concejo Legislativo de Wisconsin

Distrito de zonificación: sección de la ciudad en la que las regulaciones y normas de zonificación son las mismas. Para obtener más información sobre los distritos de zonificación de Milwaukee, consulte las páginas 28 a 29.

Envejecer en el hogar: la capacidad de las personas mayores para permanecer en sus hogares o comunidades a medida que envejecen, con el fin de mantener la independencia, el control, la calidad de vida, la conexión social y la participación en la vida comunitaria. Fuente: AARP

Estacionamiento independiente: separa el costo del estacionamiento del alquiler mensual o del costo de compra de una vivienda con la opción de no usar el espacio de estacionamiento o de pagar más por él. Fuente: Departamento de Desarrollo y Conservación del Terreno de Oregon

Financiamiento por incremento de impuestos (TIF): herramienta utilizada con frecuencia por las municipalidades para fomentar el desarrollo económico. El TIF permite que las municipalidades financien mejoras públicas en un área geográfica contigua definida de la municipalidad (*ver "distrito de incremento de impuestos"*). Fuente: Concejo Legislativo de Wisconsin

Fondo estratégico de adquisición: el Fondo estratégico de adquisición de Acts Housing es un programa que se estableció para comprar y refaccionar viviendas locales, con el fin de venderlas a grupos familiares de ingresos bajos a medios. Fuente: Acts Housing

- **Gentrificación:** la reconfiguración racial y socioeconómica, impulsada por el mercado, de comunidades urbanas que históricamente han sufrido una falta de inversión. El patrón de los cambios en estos vecindarios se caracteriza por la disminución en la cantidad de personas racializadas de bajos ingresos en vecindarios urbanos, a medida que nuevos residentes, de mayores ingresos y no pertenecientes a una minoría, se mudan allí. Los resultados de esos cambios pueden contribuir al desplazamiento. Fuente: Un lugar en el vecindario: un plan contra el desplazamiento para los vecindarios que rodean el centro de Milwaukee (Departamento de Desarrollo de la Ciudad de Milwaukee)
- **Nodos comerciales:** los nodos comerciales son grupos de comercios que generalmente se encuentran cerca de intersecciones con una o más carreteras arteriales. Estas zonas de comercios locales ofrecen bienes y servicios para los residentes, trabajadores y personas que vienen de los vecindarios circundantes.
- **Paquete legislativo:** el paquete legislativo de la Ciudad se confecciona en los veranos y otoños de los años pares a partir de comentarios de los departamentos de la Ciudad, el alcalde y los miembros del Concejo municipal. El paquete legislativo señala distintas vías y políticas mediante las cuales el Estado puede reforzar nuestra interdependencia y promover la prosperidad autosustentable de Milwaukee. Fuente: sitio web del Departamento de Relaciones Intergubernamentales de la Ciudad.
- **Plan consolidado:** diseñado para ayudar a los estados y las ciudades a evaluar sus necesidades de vivienda asequible y desarrollo comunitario y las condiciones del mercado. Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.
- **Plan integral:** una guía para el desarrollo físico, social y económico de una comunidad. Contiene información de contexto sobre la comunidad local y una declaración de metas, objetivos, políticas y programas generales para guiar el desarrollo y la reurbanización futuros de la comunidad durante un período de 20 años. En Wisconsin, las ordenanzas de zonificación, subdivisión y cartografía oficial de las comunidades deben ser coherentes con el plan integral adoptado. Fuente: Liga de Municipios de Wisconsin y Estatuto del Estado de Wisconsin, artículo 66.1001
- **Pleno dominio:** término legal para describir un tipo de propiedad en la cual el propietario es dueño del terreno y de lo que está construido sobre él. Difiere del condominio, en donde el propietario es dueño de la unidad pero no del terreno en el que se construyó. Fuente: Glosario de términos inmobiliarios de Redfin
- **Prevención de la delincuencia mediante el urbanismo (Crime Prevention Through Environmental Design, CPTED):** enfoque multidisciplinario de la prevención de la delincuencia que usa el diseño urbano y arquitectónico y la gestión de entornos construidos y naturales. Fuente: Asociación internacional de CPTED
- **PRO Housing (Vías para la eliminación de obstáculos en la vivienda):** un programa federal de subvenciones para ayudar a las comunidades a eliminar obstáculos en la construcción de viviendas asequibles. La Ciudad de Milwaukee recibió una de estas subvenciones. Fuente: HUD
- **Rechazo:** práctica consistente en denegar el acceso al crédito a las personas por su lugar de residencia, aunque estén personalmente calificadas para obtener préstamos. Históricamente, los prestamistas hipotecarios solían rechazar a los principales vecindarios urbanos y, en particular, a los vecindarios con población negra. Fuente: Historia de la Reserva Federal
- **Regulaciones:** norma u orden emitida para gestionar el gobierno. Fuente: Diccionario del planificador
- **Renovación urbana:** término genérico que se da a la reurbanización de terrenos en zonas urbanas. En Estados Unidos, se asocia en gran medida a los programas de renovación urbana posteriores a la Segunda Guerra Mundial que establecieron, perpetuaron o ampliaron la segregación racial geográfica en los vecindarios. Fuente: Sistema Central de Bibliotecas de Arkansas
- **Reutilización de parcelas:** se refiere a la construcción de edificios en terrenos previamente no utilizados o infrautilizados situados en una zona urbana existente —o desarrollada de otro modo— para utilizar las infraestructuras de servicios públicos y transporte existentes. Fuente: Asociación Americana de Planificación

Revisión discrecional: la revisión discrecional requiere que un órgano de funcionarios designados o electos decida si se procede o no con un desarrollo. La revisión y aprobación discrecionales suelen reservarse para propuestas de desarrollo que no se ajusten a los códigos de zonificación o edificación, pero otros factores normativos también pueden hacer que sea necesario un proceso de aprobación discrecional. Fuente: Planetizen Planopedia

Salud: estado de total bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades. Fuente: Organización Mundial de la Salud

Segregación: separación espacial de las personas por grupos raciales, origen étnico, religión o condición socioeconómica. Fuente: Lincoln Institute of Land Policy

Sostenibilidad y resiliencia: la búsqueda de la salud y la felicidad humanas, la calidad del medio ambiente y el bienestar económico para las generaciones actuales y futuras. Fuente: Penn State University Sustainability Institute

Tipos de vivienda: *Para ver descripciones detalladas, consulte la página 17*.

Unidad de vivienda accesoria (ADU): una unidad de vivienda residencial (no una casa móvil) situada en el mismo lote que una casa unifamiliar, ya sea en el mismo edificio que la casa unifamiliar o en un edificio independiente. Las ADU también se denominan "casas de campo traseras", "casas cocheras" y "suites de suegros". Fuente: Diccionario del planificador

Uso del terreno: Descripción de cómo se ocupa o usa el terreno. Fuente: Diccionario del planificador

Uso mixto: Este tipo de desarrollo integra múltiples usos en un mismo lugar, como el comercio minorista a pie de calle con unidades residenciales encima, o ubica diferentes usos en la misma zona, como vecindarios que ofrecen espacios residenciales, comerciales y cívicos a poca distancia a pie. Fuente: Asociación Americana de Planificación

Vivienda alcanzable: los grupos familiares con distintos niveles de ingresos pueden encontrar y conseguir una vivienda que se adapte al tipo, tamaño y costo que buscan. Fuente: Belleville, California

Vivienda anexada: edificio que tiene al menos parte de una pared en común con otro edificio, o que está unido a otro edificio por un tejado. Fuente: Diccionario del planificador

Vivienda independiente: cualquier estructura de vivienda que no tenga una pared o tejado en común con otra estructura. Fuente: Diccionario del planificador

Vivienda/unidad de vivienda: una casa, un apartamento, una casa móvil, un grupo de habitaciones o una habitación individual ocupada (o, si está vacía, destinada a ser ocupada) como vivienda independiente. Las viviendas independientes son aquellas en las que los ocupantes viven y comen separados de cualquier otra persona del edificio, y que tienen acceso directo desde el exterior del edificio o a través de una entrada en común. Fuente: Oficina de Censos de EE. UU.

Viviendas intermedias: una gama de edificios de viviendas con múltiples unidades que ofrece diversas opciones a lo largo del espectro de la asequibilidad, situado en un vecindario peatonal. Entre los ejemplos de este tipo de vivienda se incluyen los dúplex, los tríplex, los cuádruplex, las casas adosadas, los pequeños edificios multifamiliares y los complejos de chalés. Fuente: Liga Nacional de Ciudades

Zona censal calificada (QCT): zona censal en la que al menos la mitad de los grupos familiares tienen ingresos inferiores al 60 % de los ingresos brutos medios de la zona (area median gross income, AMGI). Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Zonas de estrategia de revitalización de vecindarios (NRSA): una NRSA es una zona designada para su revitalización mediante una subvención global de desarrollo comunitario (Community Development Block Grant, CDBG). Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Zonificación inclusiva: programas o políticas que requieren o incentivan la construcción de viviendas asequibles cuando hay nuevos desarrollos. Fuente: Lincoln Institute of Land Policy

Zonificación: la división de la ciudad en distritos mediante regulaciones legislativas, que especifican los usos permitidos, las restricciones de tamaño de los edificios y otras normas de desarrollo dentro de esas zonas. Fuente: Diccionario del planificador

Índice de anexos y fotografías

Anexos

organizados por páginas, de principio a fin

pág. 24, mapa: Viviendas construidas por año en Milwaukee.

pág. 25, mapa: Nuevas unidades de vivienda construidas en Milwaukee, de 2002 a 2024.

pág. 28, mapa: Distritos de zonificación existentes en Milwaukee.

pág. 29, tabla: Distritos de zonificación de Milwaukee que permiten viviendas.

pág. 54, mapa: Distritos de zonificación multifamiliar y distritos de zonificación comercial

Gráficos *sin fuente:*

Ilustraciones de personas y edificios: PlaceMakers y DPZ CoDesign.

Fotos: Departamento de Desarrollo de la Ciudad (DCD).

Infografía: Departamento de Desarrollo de la Ciudad (DCD) y Proyecto Noun.

Fotos

organizadas por páginas, de principio a fin

portada, aparición en un evento. cr. DCD.

portada y pág. 6, Sherman Park en primer plano con el centro de la ciudad de fondo. cr. Isaac Rowlett.

portada, casas adosadas. cr. DCD.

portada y pág. 6, tejados de viviendas. cr. Saketh Garuda.

portada y pág. 6, corredor comercial de uso mixto en W. Burleigh Street. cr. Isaac Rowlett.

portada, Keystone en Brady. cr. DCD.

pág. 7, Milwaukee. cr. Isaac Rowlett

pág. 17 a 20, varios tipos de vivienda. cr. DCD y Google Street View. (salvo que abajo se indique otra cosa)

pág. 17, arriba y abajo ("ADU"). cr. PlaceMakers.

pág. 18, arriba (casas adosadas). cr. PlaceMakers.

pág. 18, de arriba abajo (complejos de chalés). cr. PlaceMakers, Brian Robinson, Ross Chapin.

pág. 22, Fotos de participación. cr. DCD.

pág. 23, Viviendas en Milwaukee: casas colindantes (arriba), casas cerca de Koz Park (arriba a la izquierda) & multifamiliar (centro derecha), cr. Kate Riordan; **casas colindantes modernas (centro izquierda) & multifamiliar (abajo derecha)**, cr. Google Maps; **casas en Milwaukee (arriba a la derecha) & casas colindantes (abajo a la izquierda),** cr. DCD

pág. 30, arriba: sesión abierta comunitaria en Mitchell Street Library. cr. DCD.; **abajo, aparición en biblioteca en Atkinson Library.** cr. DCD.

pág. 31 y 33, varios: apariciones en eventos en festivales comunitarios, horas de oficina de bibliotecas y residencias para adultos mayores, y reuniones de sesiones abiertas comunitarias en toda la ciudad. cr. DCD.

pág. 34, de arriba a abajo, luego de izquierda a derecha. cr. Placemakers, Isaac Rowlett, Saketh Garuda, Google Maps, Google Maps, Google Maps, Isaac Rowlett, Kate Riordan

pág. 41, McKinley School Lofts, cr. homes.com

pág. 43, Nodo comercial. cr. Curt Waltz - 2020

pág. 44, Connect1 autobús. cr. onmilwaukee.com. **Ilustración del desarrollo orientado al transporte público,** cr. Milwaukee's Transit Oriented Development Plan

pág. 57, de arriba a abajo. cr. PlaceMakers, New York Yimby, Divisare, Arch Daily.

pág. 58, de izquierda a derecha (ancho de los edificios). cr. saoi.org.ar, Cuda Studio.

pág. 59, de izquierda a derecha (estacionamientos). cr. PlaceMakers, HCM2, LA Magazine.

Distritos de zonificación de Milwaukee que permiten viviendas

Distritos		Descripción	
RS1-RS6	Distritos residenciales unifamiliares	• 1 unidad de vivienda por residencia • Lotes grandes, alineaciones y cobertura de lotes pequeños	• Desarrollados entre mediados y finales del siglo XX, así como recientemente • Carácter tradicional y suburbano
RT1-RT4	Distritos residenciales bifamiliares	• 1 o 2 unidades de vivienda por residencia • Los RT-RT2 se desarrollaron entre mediados y finales del siglo XX	• Los RT3-RT4 se desarrollaron a finales del siglo XIX y a principios del siglo XX • Los RT4 permiten hasta 4 unidades de vivienda y usos comerciales en las esquinas
RM1-RM2	Distritos residenciales multifamiliares Densidad baja a media	• Multifamiliares de densidad baja a media • Carácter suburbano	• Desarrollados entre mediados y finales del siglo XX, así como recientemente
RM3	Distrito residencial multifamiliar Densidad media	• Multifamiliar de densidad media • Carácter urbano	• Desarrollado a principios del siglo XX • Permite usos comerciales en las esquinas
RM4-RM7	Distritos residenciales multifamiliares Alta densidad	• Multifamiliares de alta densidad • Permite usos comerciales	• Carácter urbano • Variedad de tamaños de lote, alineaciones pequeñas, % de altura de la cobertura de lotes
RO1-RO2	Residencial y oficina	• Permite usos residenciales y de oficina • Carácter residencial • Los RO2 se desarrollaron a finales del siglo XIX y a principios del siglo XX	• Permite la conversión de edificios residenciales en oficinas • Los RO1 se desarrollaron entre mediados y finales del siglo XX
NS1-NS2	Distritos de vecindarios comerciales	• Residenciales y vecindarios con usos comerciales	• Los NS1 son de carácter suburbano; lotes y alineaciones más grandes • Los NS2 son de carácter urbano; lotes y alineaciones más pequeños
LB1-LB3	Distritos comerciales locales	• Distritos comerciales primarios • Ofrecen una amplia gama de productos y servicios, incluidas unidades residenciales	• Los LB1 son más suburbanos • Los LB2-LB3 son urbanos, y los LB3 permiten edificios más altos
CS	Servicio comercial	• Zonas en las que se pueden alojar usos comerciales y de servicios para las personas	• Residencial multifamiliar de baja densidad
RB1-RB2	Distritos comerciales regionales	• Tiendas regionales o municipales, empleo o usos residenciales de alta densidad • Permite edificios altos y a gran escala	• Los RB1 tienen un patrón de desarrollo suburbano • Los RB2 son más urbanos, con lotes y alineaciones más pequeños
C9A-C9H	Distritos del centro de la ciudad	• Los C9A son residenciales de alta densidad, en entornos muy urbanos • Los C9B-C9H permiten una mayor mezcla de usos	• Los distritos permiten la mayor densidad de la ciudad • Los C9H están destinados a la fabricación y pueden incluir unidades residenciales para vivir y trabajar con revisión adicional
IM	Industrial-Mixto	• Conversión de determinados edificios industriales antiguos de varias plantas para usos residenciales, comerciales o de oficina	• Carácter urbano • Alineaciones mínimas, patios y estacionamientos mínimos fuera de la vía pública
PD: GPD, DPD	Desarrollo planificado	• Zonificación personalizada para desarrollos complejos • Destinado a permitir la flexibilidad • Fomenta la creatividad, la variedad y la sensibilidad medioambiental	• Fomenta un desarrollo compatible con su entorno y coherente con el Plan Integral

Fuente: Según se define en el código de zonificación de Milwaukee entre 2002 y la actualidad (2024)

ELEMENTO DE VIVIENDA

Plan integral de la Ciudad de Milwaukee

Ciudad de Milwaukee

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO DE LA CIUDAD