

¿PUEDO CONSTRUIR UNA ADU?



Para obtener más información, visite el sitio web milwaukee.gov/ADUs

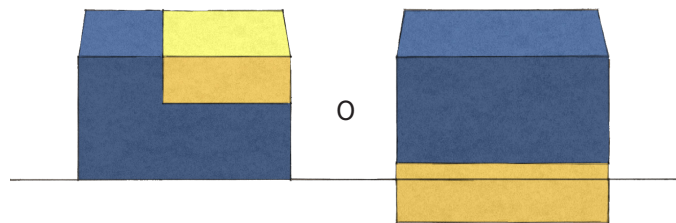
¿QUÉ ES UNA ADU?

¡Las unidades de vivienda accesoria o ADU son una opción de vivienda que funciona para casi todos! Ya sea por cambio de tamaño, primera adquisición, si eres soltero(a), divorciado(a) o viudo(a). Para familias, hijos adultos, padres ancianos y familia extendida. Las ADU también pueden proporcionar ingresos adicionales a los propietarios.

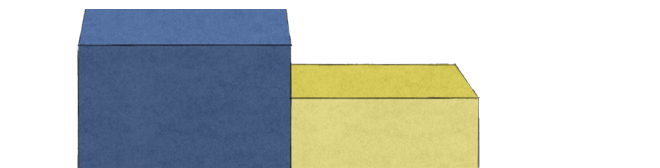
La Ciudad de Milwaukee define una ADU como una habitación o conjunto de habitaciones con instalaciones propias para cocinar, dormir y sanitarias construidas en el mismo lote que una vivienda unifamiliar o bifamiliar. El área de una ADU también es más pequeña que la vivienda principal.

Las ADU son de formas y tamaños diferentes. Su ADU será clasificada en una de las siguientes categorías:

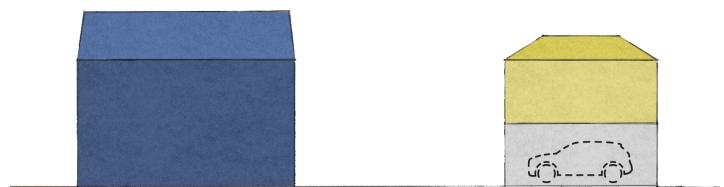
1 ADU Interior: es una unidad residencial adicional ubicada dentro de las paredes de una residencia existente o de nueva construcción. Esto podría ser la conversión del ático o sótano.



2 ADU Adjunta: es una unidad residencial adicional ubicada contigua/pegada a una residencia existente.



3 ADU Separada/Independiente: es una unidad residencial separada/independiente de la residencia principal dentro del mismo lote. Las ADU separadas se conocen comúnmente como suites para suegros o garaje/cochera ADU.



Se permite una unidad de vivienda accesoria (ADU) con *Uso Limitado* en los siguientes distritos de zonificación:

RS1 RS4
RS2 RS5
RS3 RS6

RT1
RT2
RT3
RT4

RM1 RM5
RM2 RM6
RM3 RM7
RM4

RO1
RO2

LB1
LB2
LB3

RB1
RB2

NS1
NS2
CS

IM

¿QUÉ DEBO TENER EN CONSIDERACIÓN?

Agua y Alcantarillado

El código de plomería vigente de la Ciudad (Código de Ordenanzas de Milwaukee 225-17) y el Reglamento y Regulaciones del Servicio de Obras Hidráulicas (3.1.1) requieren que **cada estructura residencial dentro de una propiedad tenga una conexión directa a las tomas principales de alcantarillado y agua**. Las ADU separadas/ independientes permitidas por la zonificación requieren de una conexión al alcantarillado principal público o privado por separado de la de la residencia principal en la propiedad.

Construcción y Tamaño del Lote

En las zonas RS1 a RS5 y RT1 a RT3, las propiedades con una ADU pueden aumentar el total de construcción del lote hasta un 15%.

En las zonas RT4 y RS6, se permite el mismo aumento del 15% del total de construcción para propiedades con una ADU, si el total de construcción de la estructura de la vivienda accesoria se reduce en el mismo porcentaje.

Además, las ADU no son tomadas en cuenta para el área de lote requerida para la residencia principal.

¿Cuándo se permiten las ADU?

No hay más de una ADU en cada propiedad.

El área habitable bruta de la ADU es más pequeña que la residencia principal.

Las ADU interiores y adjuntas se permiten solo si se encuentran dentro o adjunta a una residencia unifamiliar.

Las ADU independientes solo se permiten si la propiedad tiene una residencia unifamiliar o bifamiliar (dúplex).

La residencia principal está ocupada por el propietario al momento de solicitar el permiso.

La ADU no es más alta que la residencia principal.



ESPECIFICACIONES DEL DISEÑO

ADU Interiores y Adjuntas

Altura máxima:

Igual que el edificio principal.

Límites mínimos de construcción (frente, lateral y trasero):

Igual que el edificio principal.

Área de construcción:

- Mín.: 300 pies²
- Máx.: 1,000 pies² o más pequeña que la unidad de vivienda principal.

Conexión peatonal a la calle:

La entrada de una unidad de vivienda accesoria en un patio trasero o lateral debe **estar conectada a la calle** por un andador pavimentado o un acceso vehicular.

La ADU debe estar en un solo nivel y no puede ser más grande que el primer piso.

ADU Separada/ Independiente

Altura máxima:

No puede ser más alto que el edificio principal de la propiedad.

Retroceso Trasero:

- 4 pies del límite del lote del callejón si la unidad de vivienda accesoria tiene un garaje con puerta basculante hacia el callejón;

- 3 pies si la unidad de vivienda accesoria no tiene garaje o tiene garaje con puerta basculante sin frente al límite de propiedad trasero.

Límite de Construcción Frontal:

El retroceso debe ser al menos igual que el del edificio principal.

Área de Construcción:

- Mín.: 300 pies²
- Máx.: 1300 pies² de áreas habitables y de estacionamiento en todos los niveles, o 16% del lote o lo que resulte mayor. El área no puede exceder 1,600 pies² o el área de la vivienda más grande.

Distancia del frente hacia atrás:

Debe haber **al menos 10 pies** entre la ADU y el edificio principal.

Distancia lateral (no mostrada en foto):

Debe haber **al menos 5 pies** entre la ADU y el edificio principal.

¿CUÁLES SON LOS SIGUIENTES PASOS?

Pre-Solicitud

Determine si puede construir una ADU.

1 Identifique la zonificación de su propiedad visitando milwaukee.gov/mymilwaukeehome. Vaya a la sección "Interés Especial".

2 Determine si la ADU deseada cumple con los estándares descritos en el Código de Zonificación (consulte las páginas 2-3).

Diseño preliminar para determinar la viabilidad del proyecto.

3 Complete la verificación de la vivienda principal existente como la residencia primaria del propietario.

4 Prepare o pídale a un arquitecto/diseñador que realice los planos de construcción.

5 Obtenga una cotización para la construcción de una ADU.

6 Si construye una ADU adjunta o separada que aumente la cobertura del terreno, obtenga un levantamiento topográfico certificado de su propiedad.

7 Solicite el Permiso

Envíe todos los anteriores para la solicitar el permiso de construcción al Centro de Desarrollo.



Cuatro (4) copias del levantamiento topográfico que muestre las propuestas de grados de construcción y patio. (Sólo para ADU separada o adjunta).



Planos y cálculos de estructuras, si corresponde.



Costo de construcción (costo real de materiales y mano de obra para construir la casa, excluyendo HVAC, electricidad, plomería y acabados).



Cuatro (4) juegos de planos de construcción. Los dibujos deben ser a escala (escala 1/8" = 1' o mayor) e incluir los siguientes elementos:

- » Elevaciones
- » Plantas (diseño interno)
- » Secciones de paredes, cimientos, estructura (marcos)
- » Información de soporte de paredes

8 Revisión de la solicitud del permiso

9 Emisión del permiso y cuotas por pagar

Centro de Permisos y Desarrollo

Departamento de Servicios al Vecindario
809 N Broadway, Milwaukee, WI 53202

(414) 286-8210

DevelopmentCenterInfo@milwaukee.gov

milwaukee.gov/permits