



T3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Preguntas Frecuentes

¿QUE TIPOS DE PROPIEDADES ESTAN INCLUIDAS EN LA DESIGNACION T3?

La designación T3 bajo Miami 21 es equivalente a las categorías de zonificación unifamiliares y multifamiliares de dos unidades, estilo "duplex," las cuales actualmente existen.

El transecto tres (T3) se divide en:

- T3R (Restringido) – típica zona de viviendas unifamiliares
- T3L (Limitado) – casas unifamiliares con viviendas auxiliares (normalmente colocadas en el patio detrás de la vivienda principal).
- T3O (Abierto) – equivalente a la zona R2 (*duplex*) que actualmente existe en nuestro código de zonificación.

CALLES DE SERVICIO

¿SERA REQUERIDO QUE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y LOS DUPLEX TENGAN EL ACCESO PRINCIPAL PARA LOS AUTOMOVILES POR LA ALDEA?

Miami 21 considera que si hay una calle de servicio, se debiera usar como acceso principal para los automóviles, pero no lo requerirá. Simplemente será una sugerencia.

PARQUEO

¿PODRE PARQUEAR DELANTE DE MI CASA?

Si. Se permitirá parquear en los caminos de entrada "driveway" de las viviendas siempre en cuando el la estructura del garaje no se construya sobresaliendo las paredes principales de la fachada de la casa.

¿MIAMI 21 PERMITE MAS DE DOS ESPACIOS DE PARQUEO POR VIVIENDA?

Si. Parqueo adicional se puede tener delante de la estructura (la primera capa de desarrollo) siempre en cuando los requerimientos de espacio verde se cumplan. Al igual que en el código actual, Miami 21 requiere un mínimo de dos espacios de parqueo por casa.

¿QUE SIGNIFICA "TANDEM PARKING" Y POR QUE ES ALGO SUGERIDO POR MIAMI 21?

"*Tandem parking*" es parquear un vehiculo directamente detrás de otro en fila recta. Los beneficios de parquear en esta manera son: mas área verde alrededor de la vivienda, permite que la calle en frente a la vivienda se utilice como parqueo para visita, y reduce el espacio de la superficie para los parqueos.

¿CUAL ES LA ANCHURA MAXIMA REQUERIDA PARA UNA SUPERFICIE DE PARQUEO?

La superficie de parqueo en la delimitación frontal (lindero) de la propiedad no debe tener más de 12 pies de ancho. El propósito de esta regulación: es evitar que peatones caminen en áreas de parqueo, incrementar la cantidad de espacio verde, limitar la contaminación del suelo causada por los líquidos de los automóviles, y permitir parqueo de visita en la calle delante de la casa. Adentro de la línea de la propiedad, la superficie de parqueo puede ser mas ancha.

¿PUEDE PERMANECER MI SUPERFICIE DE PARQUEO EXISTENTE?

Si. Miami 21 no obligara que ningún propietario cambie una superficie de parqueo existente si esta fue previamente permitida. Únicamente las superficies nuevas de parqueo tendrán que adherir a las regulaciones de Miami 21.



T3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Preguntas Frecuentes

GARAJES

¿DONDE PODRE CONSTRUIR MI GARAJE UNA VEZ ADOPTADO MIAMI 21?

Un garaje se podrá construir en cualquier lugar en el lote con la excepción de áreas designadas para permanecer como distancia requeridas de la propiedad y la calle. El garaje debe permanecer a misma distancia de la calle que la entrada. El garaje no puede extender mas que la casa en si y debe ser o a la misma distancia de la calle que el resto de la casa, o mas hacia atrás que el resto de la casa.

FRENTE DE LA VIVIENDA

¿MIAMI 21 REGULARA EN QUE LADO DE LA PROPIEDAD PUEDO COLOCAR LA ENTRADA DE MI CASA?

No. Según el código de Miami 21 la entrada se podrá colocar en el lado que el propietario prefiera. Sin embargo, el código si exige que en casos de nueva construcción haya de colocarse el garaje como mínimo al ras de la fachada de la casa o por detrás (mas apartado de la calle) del plano de la fachada de la casa.

PORTALES

¿LOS PORTALES SERAN PERMITIDOS BAJO MIAMI 21?

Si. Es mas, Miami 21 recomienda portales o quicios en el frente de las viviendas y permite que estos se construyan en el área designada como espacio abierto desde la delimitación frontal de la propiedad (lindero). Puede tener un máximo de ocho pies de profundidad y un piso de altura. Balcones, ventanas y áreas del techo que sobresalen las paredes estructurales se pueden construir a tres (3) pies de profundidad en la delimitación frontal de la propiedad (lindero).

¿CUANTO ESPACIO ABIERTO O AREA VERDE DEBE TENER MI CASA?

El 30% del frente mínimo de las viviendas debe tener una superficie impermeable, el resto debe ser área verde en las zonas T3R y T3L.

¿QUE PORCENTAJE DE MI LOTE DEBE PERMANECER COMO AREA VERDE?

Miami 21 estipula que un 25% del área total del lote debe ser área verde. Las áreas verdes ayudan a filtrar contaminantes, incrementan la filtración de agua al suelo la cual evita las inundaciones, y reduce la temperatura del aire alrededor de la casa y en la ciudad.

SETOS / ARBUSTOS Y CERCAS

¿QUE ALTURA PUEDE TENER LA CERCA EN EL FRENTE DE MI VIVIENDA?

La altura de paredes sólidas en frente de las viviendas se limitara a tres pies y medios (3.5). Cercas de aluminio, postes, o de hierro se permiten hasta una altura de cinco (5) pies.

¿SE PERMITIRA TENER CERCAS MAS ALTAS EN LOS COSTADOS Y EL FONDO DE LA PROPIEDAD?

Si. Las cercas en los costados pueden tener hasta una altura de seis (6) pies.

¿QUE ALTURA PUEDEN TENER LOS SETOS / ARBUSTOS?

Los arbustos o setos que delimitan la propiedad no pueden tener más de 3 pies y medio (3.5) en el frente de la propiedad y ocho (8) pies en el fondo y los costados.



T3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Preguntas Frecuentes

PROPIEDADES HISTORICAS

¿LAS PROPIEDADES HISTORICAS SERAN NO CONFORMES AL CODIGO DE MIAMI 21?

En muchas propiedades históricas existen secciones que no conforman a las regulaciones nuevas, ya que estas fueron construidas mucho antes del adoptar las regulaciones. Como resultado un número significativo de las propiedades históricas jamás han confirmado con los códigos. No con el código presente, ni tampoco con el código de Miami 21. Como tal, permanecerán legalmente no conformes.

El capítulo 23 del código de la Ciudad de Miami (el cual regula las propiedades históricas) incluye provisiones para eximir ciertos aspectos de las regulaciones para asistir a las propiedades históricas cuando el propietario hace algún cambio que respete la integridad histórica de la propiedad. El capítulo 23 se ha re-escrito en algunas secciones extensivamente y acompañará al código de zonificación de Miami 21 por el proceso legislativo.

USOS Y ESTRUCTURAS NO CONFORMES

¿QUE SIGNIFICA SER UNA ESTRUCTURA LEGALMENTE NO CONFORME BAJO MIAMI 21?

Una estructura legalmente no conforme es una estructura que se construyó con legalmente con permisos y la cual cumplía con todas las regulaciones cuando fue construida. Al implementar las regulaciones nuevas, una estructura que no conforma es una que puede tener ciertas inconsistencias con las regulaciones nuevas. Una circunstancia similar, por ejemplo, son las casas sin postigos de ventanas (*shutters*) de huracanes las cuales ahora no conforman con el código de construcción de la Florida (Florida Building Code).

El siguiente diagrama demuestra las diferencias sustanciales entre el código de zonificación presente y el código propuesto para Miami 21 para viviendas unifamiliares (*single family homes*) y viviendas multifamiliares (*duplexes*).

Acontecimiento	Código de zonificación 11000	Código de zonificación Miami 21
Destrucción de la vivienda debido a un huracán o desastre natural, explosión, fuego, acto de Dios.	Si más de 50% del valor cotizado de la vivienda es destruida, esta no podrá ser reconstruida exactamente como anteriormente, salvo a que el propietario presente el caso ante una audiencia pública o por excepción especial.	Permite la reconstrucción de la vivienda sin estipular un requerimiento en cuanto a porcentaje de daños.
	Si menos de 50% de la vivienda es destruida, esta puede ser restaurada si los arreglos comienzan a los 6 meses del acontecimiento. Esta sección del código no esta escrita de una manera clara, directamente se refiere a un uso no conforme pero no a la estructura misma.	Solicitudes para reconstrucciones de viviendas no conformes deben ser hechas 12 meses después del acontecimiento. Este periodo se puede extender aun más obteniendo la aprobación de la Comisión de Miami.



T3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Preguntas Frecuentes

Reparaciones y mantenimiento de la vivienda	El código 11000 estipula que solamente se puede hacerle mantenimiento y reparaciones al 20% del área cuadrada de una vivienda no conforme.	Permite que una vivienda no conforme sea mantenida y que se repare, en su totalidad.

¿LA MAYORÍA DE LAS ESTRUCTURAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES SERAN CONFORMES A MIAMI 21?

Miami 21 NO hará que la mayoría de las viviendas unifamiliares sean no conformes. Habrá instancias donde **algunas** partes de las viviendas serán no conformes. Actualmente existen muchas viviendas que no son conformes al código presente que serán conformes bajo el código de Miami 21.

Ejemplo:

Un propietario tiene un garaje de dos carros en el frente de su vivienda que ocupa 2/3 del frente mínimo del lote. De acuerdo con uno de los propósitos de Miami 21, el cual es la limitación del tamaño del garaje en los frentes de las propiedades, ese garaje será legalmente no conforme. Después de la adopción de Miami 21, en este ejemplo, solamente la porción de la vivienda del garaje es no conforme.

- Los pisos adicionales de estatura construidos bajo un código de zonificación anterior están considerados "grandfathered" o eximidos de cumplir con los reglamentos nuevos y puede permanecer exactamente como esta.
- El propietario puede hacer cambios al interior de la vivienda y al garaje que es no conforme.
- El propietario puede agregar un portal o cualquier otra adición que se conforme al código nuevo.

¿SI UNA VIVIENDA PRIVADA (UNIFAMILIAR O DUPLEX) LEGALMENTE NO CONFORME EN UNA ZONA T3 ES DESTRUIDA POR ACTO DE DIOS (HURACAN, POR EJEMPLO), ESTA PODRA SER CONSTRUIDA EXACTAMENTE COMO EXISTIA?

Si el dueño solicita un permiso de construcción (*building permit*) dentro del periodo de un año después del acontecimiento. Adicionalmente, la Comisión de la Ciudad tendrá el derecho de autorizar a el Administrador de Zonificación que extienda este periodo en caso de situaciones catastróficas.

Miami 21 eliminará el requerimiento de una audiencia pública para obtener el permiso de reconstrucción después de un huracán.

TODAS LAS OTRAS ESTRUCTURAS NO CONFORMES (QUE NO SEAN O DUPLEXES O VIVIENDAS UNIFAMILIARES) DESTRUIDAS POR HURACANES TENDRAN QUE COMPLETAR UNA SOLICITUD PARA REEMPLAZAR ESTA ESTRUCTURA e ir delante del Planning and Zoning Advisory Board (PZAB) en una audiencia pública. PZAB puede autorizar la reconstrucción de esta estructura no conforme.

¿QUE OCURRE SI UNA PROPIEDAD LEGALMENTE NO CONFORME EN OTRA ZONA (NO EN T3) ES DESTUIDA POR ACTO DE DIOS?

Si ocurren danos o destrucción que son menos de 50% de la valoración cotizada de la propiedad, puede ser aprobada la reconstrucción por decisión administrativa. Si es más de 50%, tuviera que obtener aprobación en una audiencia pública y aprobada por excepción.

UN PROPIETARIO EN UN VECINDARIO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES HA CONSTRUIDO ILEGALMENTE (SIN PERMISOS) ADICIONES A SU VIVIENDA Y LAS ALQUILA. ¿SE LE PERMITIRA LA RETENCION DE ESTAS UNIDADES?



T3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Preguntas Frecuentes

No. Las construcciones y los usos ilegales siempre han sido y continuarán siendo ilegal bajo las provisiones de Miami 21; no hay ningún tipo de cambio del código previo al código nuevo.

¿REMODELACIONES INTERIORES EN ESTRUCTURAS NO CONFORMES SERÁN PERMITIDAS BAJO MIAMI 21? Si. Siempre en cuando las remodelaciones o reparaciones no incrementen en aspecto que no conforma a las regulaciones.

UN PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA/ESTRUCTURA CLASIFICADA COMO NO CONFORME QUISIERA HACERLE MEJORAMIENTOS O ADICIONES A SU PROPIEDAD, ¿LAS PODRIA HACER BAJO MIAMI 21?

Si. El que exista algún aspecto de una propiedad que sea no conforme no será un factor que limite la construcción y adiciones en otras partes de la vivienda, mientras que no **incremente** las partes de las viviendas ya determinadas no conformes. Si quisiera engrandar un aspecto no conforme, tiene que obtener un *waiver* o permiso especial.

Ejemplo:

Un propietario de un edificio (vivienda o negocio) con una adición legalmente construida (obteniendo permisos) en la parte posterior de la vivienda la cual sobresale la delimitación o lindero (*rear setback*) posterior por un pie. El propietario propone construir una segunda adición al edificio. Bajo Miami 21, este podrá construir la adición, salvo arriba del área que sobresale la delimitación (lindero) posterior.

- La parte de la vivienda, en este caso, que no conforma a las regulaciones es el pie de construcción que sobresale la delimitación (lindero) posterior. Esta sección la cual sobresale no se puede expandir ni verticalmente, ni horizontalmente.

McMANSIONES, O CASAS FUERA DE ESCALA

¿QUE SOLUCIONES PRESENTA MIAMI 21 ANTE EL PROBLEMA DE LAS McMANSIONES, O CASAS FUERA DE ESCALA PARA EL LOTE QUE OCUPAN Y EL BARRIO?

Miami 21 ha tomado varios pasos para proponer soluciones ante el problema de las viviendas fuera de escala para aminorar la destrucción de la matriz urbana que estas ocasionan. Bajo Miami 21 se calculara las restricciones que delimitan el área donde se puede construir la vivienda en los costados de acuerdo con el ancho del lote. La superficie edificable y como esta se calcula cambiara bajo Miami 21 tomando en cuenta el tamaño del lote, en vez de el método existente que usa un calculo estándar independientemente del lote. Calcular en base del tamaño del lote cambia el impacto de la construcción nueva y los incidentes donde personas compran más de un lote para construir. Adicionalmente, se podrá construir como máximo hasta el 50% del lote en el primer piso y hasta el 30% del lote en el segundo.

CASAS AUXILIARES (PERMITIDAS EN T3L)

¿QUE ES UNA UNIDAD AUXILIAR O UN "GRANNY FLAT"?

Una unidad auxiliar o "*granny flat*" es una estructura separada de la unidad de vivienda principal, localizada en el terreno del lote posterior a la unidad principal. Se puede construir un segundo piso arriba de un garaje despegado de la unidad principal. Estas viviendas son excelentes para proveer opciones económicas de viviendas y sirven como fuente de ingreso adicional para los propietarios. (Los garajes que forman parte de la estructura principal NO se consideran unidades auxiliares).

¿QUIENES PUEDEN VIVIR EN ESTAS UNIDADES AUXILIARES?

No se requerirá que los residentes de estas unidades auxiliares sean parientes de los propietarios de la unidad de vivienda principal, siempre en cuando el propietario habite en la propiedad principal.



T3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Preguntas Frecuentes

¿TENDRE LA OPCION DE CONVERTIR MI GARAJE EN APARTAMENTO AUXILIAR O *EFFICIENCY*BAJO MIAMI 21?

Se puede convertir si el garaje es una unidad separada de la unidad de vivienda principal. Este debe tener una separación de por lo menos diez (10) pies y debe ser localizada en el fondo o área posterior del lote, atrás de la unidad principal. Esto exclusivamente se permite en el área de T3L. Garajes localizados dentro de la unidad de vivienda principal no se pueden convertir en unidades auxiliares.

OTRAS SITUACIONES

¿SI SOY PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR O DUPLEX, TENDRE QUE GUARDAR MI LATON DE BASURA EN ALGUNA LOCALIZACION PARTICULAR?

Miami 21 no estipula la ubicación de objetos que no sean estructuras permanentes como los latones de basura. Si regula, por ejemplo, donde se puede ubicar estructuras permanentes para encerrar los latones, si su propiedad dispone de estas.

¿DONDE PUEDO UBICAR LAS CONEXIONES DE SERVICIOS EN MI CASA?

Las conexiones de servicios o utilidades como electricidad, cable, discos de satélites, metros de electricidad, etc. Pueden ubicarse dentro de la casa en cualquier localización mientras que no sea en la primera capa de desarrollo (el frente de la casa, la fachada).

¿Dónde PUEDO UBICAR UNA PISCINA?

Miami 21 no estipula la ubicación de las piscinas en el lote.