



VIVIENDA ACCESORIA FOLLETO

9 de julio de 2024

A muchos propietarios individuales les gustaría ayudar a proporcionar más viviendas. Este folleto puede ayudarle a hacer su parte. **Las Unidades de Vivienda Accesorias** (a veces llamadas "pisos de la abuela", "casitas" o "segundas unidades de vivienda") han sido identificadas como una forma de aumentar la vivienda en las áreas actualmente zonificadas para viviendas.

En los últimos dos años, la Legislatura de California promulgó una serie de proyectos de ley de reforma para reducir las restricciones a la construcción de unidades de vivienda accesorias. Como resultado, el condado de San Bernardino ha trabajado para eliminar las barreras que han impedido el desarrollo de unidades de vivienda accesorias. Los cambios incluyen estándares relajados para los requisitos de estacionamiento, las conexiones de servicios públicos, las tarifas, la densidad del lote y el tamaño de la unidad. Los altos costos de la tierra y las concesiones de permisos han hecho que la idea de construir una unidad de vivienda accesorio sea popular entre los propietarios y los que quieren ser propietarios. Si alguna vez ha pensado en construir una unidad de vivienda accesorio, este folleto debería ayudarle a comenzar.



**¿QUÉ ES UNA UNIDAD DE VIVIENDA
ACCESORIA?**

**¿QUÉ ES UNA UNIDAD DE VIVIENDA
JUNIOR?**

Una unidad de vivienda accesoria se define como una unidad de vivienda separada o adjunta que proporciona instalaciones de vida independientes completas para una o más personas, y que incluye provisiones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y saneamiento. Una unidad de vivienda accesoria puede adjuntarse, separarse o convertirse a partir de una estructura accesoria existente.

Una unidad de vivienda accesoria junior es una unidad de no más de 500 pies cuadrados de tamaño y completamente contenida dentro de una residencia unifamiliar. Una unidad de vivienda accesoria menor puede incluir instalaciones de saneamiento separadas o puede compartir instalaciones de saneamiento con la estructura existente.

ACTUALIZACIÓN 2024 DE LOS ESTÁNDARES DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS

Estándares de desarrollo	<p>A menos que sea modificado por la ley estatal, el número de Unidades Residenciales Accesorias por lote incluye: Se permitirá una residencia unifamiliar y hasta dos de las siguientes unidades accesorias adicionales; Las parcelas de cinco acres de tamaño o más podrán tener tres de los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unidad de vivienda accesoria • Unidad de Vivienda Accesoria Junior (solo un JADU por parcela) • Casa de huéspedes (según se define en la sección § 810.01.090 (r)) <p>Es posible que se permitan múltiples ADU adjuntas dentro de las partes de las estructuras de viviendas multifamiliares existentes que no se utilizan como espacio habitable. Se permite un mínimo de una ADU y un máximo del 25 por ciento de las unidades de vivienda multifamiliar existentes. No se permiten más de dos ADU separadas para una vivienda multifamiliar existente o propuesta.</p> <p>Se requiere un espacio de estacionamiento para una ADU. Se pueden proporcionar espacios como estacionamiento en tándem en un camino de entrada.</p> <p>Exención de estacionamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuando un garaje, cochera o estructura de estacionamiento cubierto se demuele junto con una ADU o se convierte en una ADU, no es necesario reemplazar los espacios de estacionamiento. • Una ADU a 1/2 milla A PIE DE DISTANCIA del transporte público. El transporte público se define como una parada de autobús o estación de tren donde el público puede acceder a autobuses, trenes, subterráneos y otras formas de transporte que cobran tarifas fijas, funcionan con rutas fijas y están disponibles para el público. • Las exenciones de estacionamiento adicionales se pueden encontrar en la sección 84.01.060 (f) (5) <p>Ubicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las ADU y JADU deben estar ubicadas en la misma parcela que la unidad de vivienda unifamiliar propuesta o existente.
Solicitud y tarifas	<p>Permitiendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permiso de ADU: Se requiere que el Condado apruebe o deniegue una solicitud de ADU dentro de los 60 días a partir de la fecha en que el Condado reciba una solicitud completa si hay una vivienda unifamiliar o multifamiliar existente en el lote. Si la solicitud de una ADU se presenta con una solicitud de permiso para crear una nueva vivienda unifamiliar o multifamiliar en el lote, el Condado puede retrasar la aprobación o denegación de la solicitud de ADU hasta que el Condado apruebe o deniegue la solicitud de permiso para crear la nueva vivienda unifamiliar o multifamiliar. • Permisos de servicios públicos: Para una ADU por derecho construida dentro de una vivienda principal existente, el Condado no puede exigir al solicitante que instale una conexión de servicios públicos nueva o separada ni imponer una tarifa de conexión relacionada a menos que la ADU se construya con una nueva vivienda unifamiliar o mediante la transferencia separada de la ADU. El Condado puede requerir una conexión de servicios públicos nueva o separada para todas las demás ADU. • Informe de percolación: El Condado puede requerir como parte de una solicitud de permiso para una ADU, en un lote con un sistema de tratamiento de agua en el lugar, una prueba de percolación completada dentro de los últimos 5 años o, si la prueba de percolación ha sido recertificada, dentro de los últimos 10 años. <p>Tarifas de transporte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proporciona un programa escalonado de tarifas de impacto basado en el tamaño de la ADU de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Cero tarifas para una ADU de menos de 750 pies cuadrados. • Proporcionalmente en relación con los pies cuadrados de la vivienda principal para una ADU de 750 pies cuadrados o más. <p>Tasas escolares:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cero tarifas para una ADU de 500 pies cuadrados o menos. • Cuotas escolares para ADU de más de 500 pies cuadrados. variará según el distrito escolar.

Este folleto pretende ser únicamente un documento informativo. Consulte el Capítulo 13, División 1, Título 7 del Código de Gobierno y el Capítulo 84.01 del Código del Condado de San Bernardino para conocer las regulaciones estatales y locales sobre Unidades de Vivienda Accesorias.

Aplicación del código

Acciones de cumplimiento:

- Aviso de una violación de cualquier norma de construcción al propietario de una ADU para incluir una declaración del derecho del propietario a solicitar un retraso en la aplicación durante cinco años si la corrección no es necesaria para proteger la salud y la seguridad y la ADU se construyó antes del 1 de enero de 2020 o la ADU se construyó antes de esa fecha en una jurisdicción local que tenía una ordenanza de ADU que cumplía con la ley en ese momento. Expira esta disposición el 1 de enero de 2035.

COMPARACIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS

	ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS (ADU)	ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS JUNIOR (JADU)
Número	Se pueden permitir hasta dos por paquete. Si una parcela tiene más de cinco acres, se permiten hasta tres.	Uno por lote residencial. Puede ocurrir en el mismo lote que una ADU.
Tamaño máximo de unidad permitido	La nueva ADU puede tener un máximo de 1,200 pies cuadrados. Si se excede la cobertura del lote, el tamaño máximo permitido es de 800 pies cuadrados. Si se convierte a partir de una estructura accesoria existente, puede exceder los 1,200 pies cuadrados. Si se adjunta a una vivienda principal existente, el área total del piso no puede exceder el 50 por ciento de la unidad principal existente.	500 pies cuadrados máximo.
Altura máxima (dos pisos máximo)	Si la unidad se convierte a partir de una estructura existente, se aplicará la misma altura que la estructura existente. Todo lo demás; <ul style="list-style-type: none"> • ADU separada en un lote con una unidad unifamiliar o multifamiliar existente: 16 pies • ADU independiente en un lote con una unidad unifamiliar o multifamiliar existente a una distancia a pie de 1/2 milla de una parada de transporte público importante: 18 pies. • ADU independiente en un lote con una vivienda multifamiliar de varios pisos existente o propuesta: 18 pies • ADU adjunta a la vivienda principal: 25 pies o la altura del distrito de zonificación para la vivienda principal, lo que sea menor. 	N/A
Cobertura de lotes	Basado en la zonificación existente, pero de 800 pies cuadrados, se permite ADU independientemente de la cobertura del lote.	N/A
Conversión de una estructura accesoria existente	Se permite la conversión de una estructura accesoria siempre que la estructura haya recibido los permisos de construcción.	N/A
Retranqueos y servidumbres	No hay contratiempo para una sala de estar existente o una estructura accesoria, o una estructura construida en el mismo lugar y con la misma dimensión que una estructura existente que se convierte. Retrosesos laterales y traseros de la ADU derecho fijados que se determinaron como suficientes para incendios y seguridad. ADU separada por la derecha que no exceda los 4 pies de distancia lateral y los retranqueos del patio trasero. Todo lo demás: <ul style="list-style-type: none"> • Frente: Por zona subyacente, para no impedir la 	Todas las estructuras deben estar ubicadas fuera de cualquier servidumbre y cumplir con las normas de retranqueo, si corresponde.

Este folleto pretende ser únicamente un documento informativo. Consulte el Capítulo 13, División 1, Título 7 del Código de Gobierno y el Capítulo 84.01 del Código del Condado de San Bernardino para conocer las regulaciones estatales y locales sobre Unidades de Vivienda Accesorias.

	<p>construcción de una unidad de 800 pies cuadrados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lado de la calle: 4 pies. • Lado interior: 4 pies. • Trasero: 4 pies. <p>SERVIDUMBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Retrocesos de todas las servidumbres, incluidas, entre otras, las servidumbres de servicios públicos y SCE 	
Entrada independiente	Se requiere una entrada exterior separada de la vivienda principal.	<ul style="list-style-type: none"> • Se requiere una entrada exterior independiente desde la residencia principal. • Si la unidad no incluye un baño separado, la unidad debe incluir una entrada separada desde la entrada principal a la estructura, con una entrada interior a la sala de estar principal.
Cocina	Cocina completa, separada de la residencia principal.	Cocina eficiente.
Saneamiento	Instalación sanitaria separada de la residencia principal. Cuando la propiedad tiene menos de 0.50 acres con una residencia principal existente, se requiere un sistema de tratamiento avanzado para la vivienda adicional.	Puede incluir instalaciones de saneamiento separadas o puede compartir instalaciones de saneamiento con la estructura primaria existente o propuesta.
Restricción de escrituras	No es necesario.	Obligatorio.
Subsidio de alquiler	Sujeto a restricciones de alquiler a corto plazo, se puede alquilar tanto para alquileres a corto como a largo plazo.	Sujeto a restricciones de alquiler a corto plazo, se puede alquilar tanto para alquileres a corto como a largo plazo.
Alquiler a corto plazo	Se permite en la región montañosa o desértica con un permiso de alquiler a corto plazo y la unidad no está construida de conformidad con la subdivisión 84.01.060 (g).	Se permite en la región montañosa o desértica con un permiso de alquiler a corto plazo y la unidad no está construida de conformidad con la subdivisión 84.01.060 (g).
Requisito de ocupación del propietario	No es necesario.	Requerido para la JADU o la residencia principal, a menos que el propietario sea otra agencia gubernamental, fideicomiso de tierras u organización de vivienda.
Otras tarifas de servicios de desarrollo	Es posible que se apliquen otras tarifas de revisión relacionadas con el drenaje o la protección contra incendios.	Es posible que se apliquen otras tarifas de revisión relacionadas con el drenaje o la protección contra incendios.