



INFORMACIÓN SOBRE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS (ADU)

Muchos propietarios desean ayudar a crear más viviendas, y usted también puede hacerlo. Este folleto explica cómo. Las unidades de vivienda accesorias, o ADU por sus siglas en inglés, a veces llamadas “casitas” o “segundas unidades”, son una forma comprobada de agregar vivienda en vecindarios ya zonificados para uso residencial.

En los últimos años, la Legislatura de California ha aprobado leyes destinadas a facilitar la construcción de ADUs. En respuesta, el Condado de San Bernardino ha eliminado muchas de las barreras que antes retrasaban estos proyectos. Entre los cambios se incluyen requisitos de estacionamiento más sencillos, costos reducidos de conexión a los servicios públicos, tarifas más bajas y mayor flexibilidad respecto al tamaño de los lotes y de las unidades.

Con los altos costos de los terrenos y las nuevas concesiones de permisos, construir una ADU se ha convertido en una opción popular para propietarios actuales y futuros. Si alguna vez ha pensado en agregar una ADU a su propiedad, este folleto le ayudará a comenzar.

¿QUÉ ES UNA UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA?

Una unidad de vivienda accesoria es una unidad residencial adjunta o independiente que no excede la densidad permitida del lote. Proporciona instalaciones completas e independientes para vivir, dormir, comer, cocinar y realizar actividades de saneamiento para una o más personas, en el mismo lote que la vivienda unifamiliar o multifamiliar propuesta o existente. Una unidad de vivienda accesoria puede incluir una unidad de eficiencia, según lo definido en la Sección 17958.1 del Código de Salud y Seguridad, y una vivienda manufacturada, según lo definido en la Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad.

¿QUÉ ES UNA UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA JUNIOR (JADU)?

Una unidad de vivienda accesoria junior es una unidad de no más de 500 pies cuadrados de espacio interior habitable, completamente contenida dentro de una residencia unifamiliar. Puede incluir instalaciones sanitarias separadas o compartirlas instalaciones sanitarias con la estructura propuesta o existente, y debe cumplir con los requisitos establecidos en la Sección 66333 del Código de Gobierno.



Preguntas frecuentes

Permisos y Tiempo del Proceso	<p>¿Cuánto tiempo toma la revisión de un permiso para una ADU? El personal de Servicios de Uso de Terreno conocido como Land Use Services (LUS) por sus siglas en Inglés, “Preguntas frecuentes” cumple con plazos estrictos establecidos por el estado:</p> <ul style="list-style-type: none">• Confirmar si una solicitud está completa dentro de un plazo de 15 días laborables.• Aprobar o negar un permiso completo de ADU o JADU dentro de 60 días <p>• ¿Qué sucede si se determina que mi solicitud está incompleta? Recibirá un aviso que describe los elementos faltantes. Después de que vuelva a enviar la información, el Condado realizará otra revisión dentro de 15 días laborables.</p> <p>¿Se puede extender la revisión de 60 días? Sí. El plazo puede extenderse si la solicitud de la ADU se presenta al mismo tiempo que el permiso de una nueva vivienda o si usted solicita una extensión por escrito.</p> <p>¿Ayudan los planos preaprobados? Sí. Usar un plano de ADU preaprobado puede reducir el tiempo de aprobación hasta en 30 días debido a los requisitos estatales de simplificación del proceso.</p>
Planos preaprobados	<p>¿Qué son los planos preaprobados? Son planos de construcción para ADU independientes que el Condado ya ha revisado y aprobado para cumplir con los códigos, lo que hace que la revisión del permiso sea más rápida y más económica.</p> <p>¿Cuántos planos ofrece el Condado? El Condado proporciona tres conjuntos de planos preaprobados para ADU independientes en el sitio web de Construcción y Seguridad conocido como Building and Safety para que los propietarios los puedan elegir.</p> <p>¿Cuál es el beneficio de usarlos? El uso de un plano previamente aprobado activa el proceso de aceleración exigido por el estado, lo cual puede reducir el tiempo de aprobación del permiso hasta en 30 días.</p>
Servicios públicos, drenaje, y sistema séptico	<p>¿Necesito una nueva conexión de servicios públicos? Por lo general, sí. El Condado puede requerir conexiones nuevas o separadas de servicios públicos. Consulte con el personal de Servicios de Uso de Terreno conocido como Land Use Services (LUS) para verificar sus criterios.</p> <p>¿Necesito alcantarillado o sistema séptico? Los proyectos deben conectarse a un sistema de alcantarillado cuando la línea de propiedad más cercana se encuentre dentro de 200 pies de una línea de alcantarillado. Este requisito aumenta en 100 pies por cada unidad de vivienda en el proyecto. Todos los demás proyectos deben contar con un sistema séptico o un sistema avanzado de tratamiento de agua, sujeto a la aprobación de los Servicios de Salud Ambiental conocidos como Environmental Health Services (EHS).</p>

Este documento tiene fines únicamente informativos. Consulte el Capítulo 13, División 1, Título 7 del Código de Gobierno y el Capítulo 84.36 del Código del Condado de San Bernardino para conocer las regulaciones estatales y locales sobre Unidades de Vivienda Accesorias conocido formalmente como (ADU).

Preguntas frecuentes (cont.)

Servicios públicos, drenaje, y sistema séptico (cont.)	<p>¿Necesitaré una prueba de percolación reciente? Es posible que se le solicite una si utiliza un sistema séptico o un sistema de tratamiento de agua en el lugar. Las pruebas deben ser:</p> <ul style="list-style-type: none">• De 5 años de antigüedad o menos, o• De 10 años de antigüedad o menos, si han sido recertificadas
Tarifas	<p>¿Varían las tarifas para las ADU? Sí. Las tarifas pueden variar según la ubicación y el distrito de servicios públicos.</p> <p>¿Qué tarifas debo esperar? Los solicitantes normalmente son responsables de las tarifas de permisos basadas en el tamaño (pies cuadrados) de la ADU. Las unidades más grandes generalmente resultan en tarifas de permiso más altas.</p> <p>¿Existen otras posibles tarifas? Algunas ADU también pueden requerir aprobaciones separadas para servicios públicos o sistemas en el lugar, lo que podría incluir tarifas de conexión o de pruebas, cuando corresponda.</p>
Ejecución del Código (Code Enforcement)	<p>¿Cuáles son mis derechos si mi ADU fue construida antes de 2020 y recibe una infracción por violación del código de construcción? Un aviso de violación de normas de construcción enviado a un propietario de una ADU debe incluir una declaración que explique que el propietario tiene derecho a solicitar un retraso de cinco años en la aplicación de la infracción. Este retraso solo se permite si la corrección no es necesaria para proteger la salud o la seguridad y si la ADU fue construida antes del 1 de enero de 2020, o si fue construida antes de esa fecha en una jurisdicción que ya tenía una ordenanza de ADU compatible. Esta opción de retrasar la aplicación expira el 1 de enero de 2035.</p>

Resumen de los Estándares para las Unidades de Vivienda Accesorias (ADU)⁽¹⁾

Tipo de Unidad		ADU Multifamiliar	ADU	JADU
Dimensiones de terreno				
Tamaño:		Determinado por la zonificación del distrito correspondiente		
Ancho:				
Profundidad:				
Relación máxima ancho/profundidad:				
Densidad por lote⁽²⁾				
Mínimo:		Ninguno	Ninguno	Ninguno
Máximo (Anexo)	Existente:	Hasta el 25% de las unidades multifamiliares	2 unidades ⁽³⁾	Ninguno
	Propuesta:	2 unidades		
Máximo (Independiente)	Existente:	8 unidades; No debe exceder la cantidad de unidades de la vivienda principal existente	2 unidades ⁽³⁾	No permitido
	Propuesta:	2 unidades		
Máximo (Conversión):		Hasta el 25% de las unidades multifamiliares ⁽⁴⁾	2 unidades ⁽³⁾	Una unidad
Tamaño de la unidad⁽⁵⁾⁽⁶⁾				
Mínimo:		200 pies cuadrados	200 pies cuadrados	150 pies cuadrados
Máximo (Adjunta):		1,200 pies cuadrados ⁽⁷⁾	1,200 pies cuadrados ⁽⁷⁾	No permitido
Máximo (Independiente):		1,200 pies cuadrados	1,200 pies cuadrados	No permitido
Máximo (Conversión):		Ninguno	Ninguno	500 pies cuadrados
Distancias de retiro⁽⁸⁾				
Frente:		Según la zona subyacente	Según la zonificación correspondiente	Los retiros de la estructura existente se aplican de acuerdo con la zona subyacente
Lateral a la calle secundaria:		4 pies	4 pies	
Lado interior:		4 pies	4 pies	
Parte trasera:		4 pies	4 pies	
Separación de la unidad independiente:		5 pies ⁽⁹⁾	5 pies ⁽⁹⁾	

Este documento tiene fines únicamente informativos. Consulte el Capítulo 13, División 1, Título 7 del Código de Gobierno y el Capítulo 84.36 del Código del Condado de San Bernardino para conocer las regulaciones estatales y locales sobre Unidades de Vivienda Accesorias conocido formalmente como (ADU).

Resumen de los estándares de las Unidades de Vivienda Accesorias (ADU)

Tipo de Unidad	ADU Multifamiliar	ADU	JADU
Cobertura del lote			
Cobertura máxima	Determinado por la zonificación del Distrito correspondiente		
Altura de la construcción⁽¹⁰⁾			
Máximo (Adjunta):	25 pies	25 pies	No Aplica (N/A)
Máximo (Independiente) ⁽¹¹⁾ :	18 pies	18 pies	(N/A)
Máximo (Conversión):	Ninguno ⁽⁸⁾		
Estacionamiento y carga			
Requisitos:	Un espacio descubierto por cada unidad ⁽¹²⁾	Un espacio descubierto por cada unidad ⁽¹²⁾	Ninguno
Requisitos Diversos			
Instalaciones de saneamiento ⁽¹³⁾ :	Un ADU debe contar con su propia instalación de saneamiento. Un JADU puede incluir instalaciones de saneamiento independientes o puede compartir las con la estructura existente. Un JADU sin un baño independiente debe incluir una entrada separada de la entrada principal hacia el JADU propuesto, con acceso interior al área de estar principal.		
Acceso a la unidad:	Se requiere una entrada exterior independiente de la vivienda principal.		
Cocina:	Un ADU debe incluir una cocina completa que sea independiente de la vivienda principal. Un JADU deberá, como mínimo, estar permitido a incluir una cocina eficiente, la cual deberá contener una instalación de cocina con electrodomésticos y una superficie de preparación de alimentos con gabinetes de almacenamiento que sean de un tamaño razonable en relación con el JADU.		

(1) Las normas establecidas en esta tabla no impiden la construcción de una ADU con un área total de hasta 800 pies cuadrados de espacio habitable y con retiros laterales y traseros de 4 pies.

(2) El número máximo de unidades es un límite total combinado, sin importar el tipo de ADU.

(3) En un lote de 5 acres o más, se permiten hasta tres unidades.

(4) Se pueden construir varias unidades de vivienda accesoria dentro de las partes de edificios multifamiliares existentes que no se utilicen como espacio habitable, incluyendo, pero sin limitarse a, cuartos de almacenamiento, cuartos de calderas, pasillos, áticos, sótanos o garajes, siempre que cada unidad cumpla con los estándares estatales de construcción para viviendas.

(5) El cálculo se basa en el espacio habitable. El tamaño mínimo de la unidad no prohíbe el desarrollo de una unidad de eficiencia, según se define en la Sección 17958.1 del Código de Salud y Seguridad.

(6) Una unidad de vivienda accesoria tipo "junior" (JADU) debe estar completamente contenida dentro del espacio existente de la vivienda unifamiliar.

Este documento tiene fines únicamente informativos. Consulte el Capítulo 13, División 1, Título 7 del Código de Gobierno y el Capítulo 84.36 del Código del Condado de San Bernardino para conocer las regulaciones estatales y locales sobre Unidades de Vivienda Accesorias conocido formalmente como (ADU).

- (7) Si existe una vivienda principal, el área total de una ADU adjunta no puede exceder el 50 por ciento del tamaño de la vivienda principal existente ni superar los 1,200 pies cuadrados. Una ADU independiente no puede exceder los 1,200 pies cuadrados.
- (8) No se requieren retiros ni altura para un área habitable o estructura accesoria existente, ni para una estructura construida en la misma ubicación y con las mismas dimensiones que una estructura existente que se convierta en una ADU o parte de una ADU.
- (9) Aun con el requisito mínimo de separación de 5 pies, la distancia entre estructuras debe cumplir con el Código de Construcción de California vigente adoptado por el condado. En propiedades ubicadas dentro de una Zona de Seguridad contra Incendios conocida como Fire Safety (FS) , aplican los estándares del Capítulo 82.13 (Fire Safety Overlay).
- (10) Los requisitos de altura no permiten la construcción de una unidad de más de dos pisos.
- (11) Se pueden permitir 2 pies adicionales de altura si el techo de la ADU coincide con la pendiente del techo de la vivienda principal propuesta o existente.
- (12) Los espacios de estacionamiento pueden proporcionarse en un arreglo de estacionamiento en línea sobre el camino de entrada (driveway).
- (13) Cuando la propiedad es de menos de 0.50 acres y tiene una vivienda principal existente, un sistema de tratamiento avanzado diseñado para acomodar cada vivienda adicional está sujeto a aprobación por parte de los Servicios de Salud Ambiental conocidos como Environmental Health Services (EHS).