



UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA FOLLETO

Abril 2023

A muchos dueños de casa les gustaría ayudar a proporcionar más viviendas. Este folleto puede ayudarle a hacer su parte. **Las unidades de vivienda accesorias** (a veces llamadas "apartamentos para los abuelos", "casitas" o "unidades de segunda vivienda") se han identificado como una forma de aumentar la vivienda en áreas actualmente zonificadas para vivienda.

En los últimos años, la Legislatura de California promulgó conjuntos de proyectos de ley de reforma que reducen 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, conexiones de servicios públicos, tarifas, densidad de lotes y tamaño de unidad para unidades de vivienda accesorias. Los altos costos de la tierra y las concesiones de permisos han hecho que la idea de construir una unidad de vivienda accesoria sea popular entre los propietarios y los que quieren ser propietarios. Si alguna vez ha pensado en construir una unidad de vivienda accesoria, entonces este folleto puede ayudarle a comenzar.



¿QUÉ ES UNA UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA?

Una unidad de vivienda accesoria (ADU) se define ampliamente como una unidad de vivienda separada o adjunta que proporciona instalaciones de vida completas e independientes para una o más personas y que incluye disposiciones permanentes para vivir, dormir, comer y cocinar. Una unidad de vivienda accesoria estará ubicada en la misma parcela que la unidad de vivienda principal y podrá ser adjuntada, separada o convertida de una estructura existente.

¿QUÉ ES UNA UNIDAD DE VIVIENDA JUNIOR?

Una unidad de vivienda accesoria junior (JADU) no tiene más de 500 pies cuadrados o menos y está completamente contenida dentro de la unidad residencial principal y no más de 16 pies de altura. Solo puede agregar hasta 150 pies cuadrados a una estructura unifamiliar existente. Una unidad de vivienda accesoria junior estará ubicada en la misma parcela que la unidad de vivienda principal. Solo se permitirá una unidad de vivienda accesoria junior por parcela.

ACTUALIZACIÓN 2021 DE LOS ESTÁNDARES DE LA UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA

Normas de desarrollo	<p>Número de unidades residenciales accesorias: Además de una unifamiliar, se permitirán dos de las siguientes unidades accesorias adicionales; se permitirá que las parcelas de cinco acres de tamaño o más, tengan 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 <p>Múltiples unidades de vivienda accesorias dentro de las porciones de las estructuras de vivienda multifamiliares existentes que no se utilizan como espacio habitable. Se permite un mínimo de una unidad de vivienda accesoria y un máximo del 25 por ciento de las unidades de vivienda multifamiliares existentes.</p>
	<p>Excepcion 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. • Para calificar para la excepcion, una ADU debe estar dentro de 1/2 milla a poca distancia del transporte público. El transporte público se define como una parada de autobús, línea de autobús, tren ligero, tranvía, entrega o recogida de automóviles compartidos o parada de tren pesado. • Se pueden encontrar excepciones de estacionamiento adicionales en la sección 84.01.060 (f) (5)
	<p>Ubicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las ADUS y JADU deben estar ubicadas en la misma parcela que la unidad de vivienda unifamiliar propuesta o existente.
	<p>Reveses:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permite que todas las ADU de nueva construcción tengan un retroceso de cuatro pies laterales interiores y patio trasero para estructuras y 16 pies de altura. • Si se convierte de una estructura existente, se aplica el mismo retroceso que la estructura. • Si se encuentra dentro de la superposición de seguridad contra incendios, los contratiempos del patio lateral pueden variar de un mínimo de 5 'a un máximo de 15'. Consulte la Sección 82.13.050(o)(1) del Código de Desarrollo del Condado de San Bernardino para obtener direccion.
Solicitud y tarifas	<p>Permiso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La revisión de una solicitud completa para una ADU debe completarse dentro de los 60 días o la solicitud se considerará aprobada. • Permisos de servicios públicos: Para las ADU con vivienda primaria existente, la agencia local, etc., no requerirá que el solicitante instale una conexión de servicios públicos nueva o separada ni impondrá una tarifa de conexión relacionada. • Informe de percolación: Permite que una agencia local exija como parte de una solicitud de permiso para una ADU, en un lote con un sistema de tratamiento de agua en el sitio, una prueba de percolación completada en 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"> • Establece una lista escalonada de tarifas de impacto basada 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 vivienda principal para una ADU de 750 pies cuadrados o más.
	<p>Tarifas escolares:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cero tarifas para una ADU de menos de quinientos (500) pies cuadrados. • Las tarifas escolares para ADU quinientas (500) o más variarán según el distrito escolar.
Aplicación del código	<p>Cumplimiento de Codigos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notificación de una violación de cualquier norma de construcción a un propietario de ADU para incluir una declaración del derecho del propietario a solicitar un retraso en la ejecución durante cinco años si la corrección no es necesaria para proteger la salud y la seguridad y la ADU fue construida 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 compatible en ese momento. Esta provision se expira el 1 de enero de 2025.

COMPARACIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS

	ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS (ADU)	ESTÁNDARES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA JUNIOR (JADU)
Número	Se pueden permitir hasta dos ADU por vivienda unifamiliar. Si la parcela es mayor de cinco acres, se permiten hasta tres ADUS.	Se puede permitir un JADU por residencia unifamiliar existente. Una JADU puede ocurrir en el mismo lote que una ADU.
Tamaño máximo permitido	Las nuevas ADU pueden 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 de una estructura accesoria existente, puede exceder los 1,200 pies cuadrados.	500 pies cuadrados máximo.
Altura	Basado en la zonificación existente. Si los contratiempos se han reducido a 4 pies, la altura máxima permitida es de 16 pies.	No es aplicable.
Cobertura de lotes	Basado en la zonificación existente, pero se permite una ADU de 800 pies cuadrados independientemente de la cobertura del lote.	No es aplicable.
Conversión de una estructura accesoria existente	Se permite la conversión de una estructura accesoria siempre que la estructura haya recibido permisos de construcción.	No es aplicable.
Retrocesos laterales y traseros interiores	Cuatro (4) pies.	No es aplicable.
Retrocesos frontales y callejeros	Igual que la zonificación existente.	No es aplicable.
Entrada independiente	Las unidades adjuntas pueden tener una entrada independiente o compartir una entrada común con la vivienda principal.	Aunque se requiere que las JADU estén dentro de las paredes de la vivienda principal, no se requiere que tengan una conexión interior a la vivienda principal. Dicho esto, las JADU pueden compartir una conexión interior significativa con la vivienda principal, ya que se les permite compartir los baños con la vivienda principal.
Cocina	Se requiere una cocina completa, separada de la residencia principal.	Se requiere una cocina eficiente.
Saneamiento	Una ADU tiene instalaciones de saneamiento separadas de la residencia principal.	Un JADU puede compartir instalaciones de baño / saneamiento con la residencia principal o tener instalaciones separadas.
Restricción de escritura	No es necesario.	Se requiere la inscripción de una restricción de escritura cuando la unidad no está ocupada por el propietario. Consulte la sección 84.01.060 (c) (2).
Subsidio de alquiler	Se puede alquilar por períodos de 30 días o más.	Se puede alquilar por períodos de 30 días o más.

Alquiler a corto plazo	Se puede permitir en la región montañosa o desértica con un permiso de alquiler a corto plazo y no es una unidad construida de conformidad con la subdivisión 84.01.060 (g).	Los JADU no se pueden utilizar como alquileres a corto plazo.
Requisito de ocupación del propietario	No se requiere ocupación del propietario para la unidad de vivienda accesoria o la residencia principal.	Se requiere ocupación del propietario para el JADU, residencia principal o escritura restringida.
Otras tarifas de servicio de desarrollo	Pueden aplicarse otras tarifas de revisión relacionadas con el drenaje o la protección contra incendios.	Pueden aplicarse otras tarifas de revisión relacionadas con el drenaje o la protección contra incendios.