

UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA (ADU) - PREGUNTAS MÁS FRECUENTES (FAQ)

La legislación del Estado de California relacionada con las Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) entró en vigor en 2020. Los cambios legislativos adicionales modificaron [las Secciones 66310-66342 del Código Gubernamental](#). En respuesta a estos cambios legislativos la ciudad de San Marcos actualizó su ordenanza de zonificación para que fuera congruente con la legislación estatal. Este folleto de preguntas frecuentes se ha creado para responder eficazmente a las preguntas más frecuentes sobre las ADU.

¿QUÉ ES UNA UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA (ADU)?

Una Unidad de Vivienda Accesorias (ADU) es una unidad de vivienda independiente adossada o separada que tiene instalaciones completas de vivienda para una o más personas. Una ADU debe incluir una entrada independiente separada de la residencia principal e incluirá áreas permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y asearse en el mismo terreno que una vivienda unifamiliar de uso mixto o multifamiliar.

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

Una Unidad de Vivienda Accesorias Junior (JADU) es generalmente más pequeña que una ADU (no más de 500 pies cuadrados) y sólo se permite en zonas residenciales unifamiliares. Una JADU debe estar contenida en su totalidad dentro de una residencia unifamiliar existente o propuesta. Una JADU debe incluir una entrada independiente de la residencia unifamiliar e incluirá áreas permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y asearse, aunque puede compartir las instalaciones sanitarias con la estructura existente o propuesta a través de un acceso interior. Ya sea que la vivienda principal o la JADU deben estar ocupadas por el propietario. La JADU deberá cumplir los requisitos del Artículo 3 (que comienza con la Sección 66333 del Código Gubernamental).

¿DÓNDE PUEDO CONSTRUIR UN ADU O UN JADU; ¿EN QUÉ ZONAS ESTÁN PERMITIDOS?

Las ADUs están permitidas en cualquier terreno zonificado para uso residencial, incluyendo unifamiliares, residenciales de uso mixto, multifamiliares y terrenos zonificados para tal uso dentro de un Plan Específico de Área (SPA). Las JADU sólo están permitidas en un lote zonificado para uso residencial unifamiliar o en lotes que estén zonificados para dicho uso dentro de un SPA.

¿SE NECESITA UN PERMISO PARA CONSTRUIR UN ADU/JADU Y CUÁLES SON LOS PAGOS MUNICIPALES CORRESPONDIENTES?

Se requiere un permiso de construcción para ADUs o JADUs. Los planos deberán ser preparados por un profesional del diseño con licencia, como un arquitecto o ingeniero y presentados para su revisión a la División de Construcción de la Ciudad. Todos los proyectos de ADU/JADU están sujetos a revisión de planos, emisión de permisos y posibles pagos a agencias externas como servicios públicos o distritos escolares. Los proyectos de ADU también están sujetos a pagos por Instalaciones de servicios públicos (PFF) a menos que la ADU tenga un tamaño inferior a 750 pies cuadrados. Los pagos son específicos para el tamaño de su proyecto, así que póngase en contacto con el personal de la ciudad en el momento de la solicitud para obtener más detalles.

¿PUEDO ALQUILAR O VENDER MI ADU O JADU?

La ADU o JADU puede alquilarse por términos de 30 días o más. La ADU no puede venderse por separado de la unidad de vivienda principal, excepto cuando se haga de conformidad con la Sección 66341 del Código Gubernamental. La JADU no podrá venderse por separado. Tanto la vivienda principal o la JADU deben permanecer ocupadas por el propietario.



¿PUEDE MI ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS (HOA) PROHIBIR LA CONSTRUCCIÓN DE UN ADU O JADU?

No, las HOA no pueden prohibir o restringir injustificadamente la construcción de un ADU en un lote donde se permite el uso residencial de viviendas unifamiliares. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) afirma que la Ley AB 670 (2019) y AB 3182 (2020) modificaron los artículos 4751, 4740 y 4741 del Código Civil para impedir que las urbanizaciones con interés común prohíban o restrinjan de forma poco razonable la construcción o el uso, incluido el alquiler o arrendamiento de una ADU en un lote zonificado para uso residencial unifamiliar. Los acuerdos, condiciones y restricciones (CC&R) que prohíban de forma efectiva o restrinjan de forma poco razonable la construcción o el uso de una ADU o JADU en dichos lotes, serán nulos e inaplicables y pueden ser sujetos de daños y perjuicios y del pago de una sanción civil. Se recomienda a los solicitantes que tengan problemas con la construcción de su ADU o JADU dentro de los CC&R que se pongan en contacto con el HCD para obtener orientación adicional. Consulte la Sección 4100 del Código Civil para conocer el significado de una urbanización de interés común.

¿CUÁL ES EL PROCESO PARA OBTENER EL PERMISO PARA UN ADU/JADU?

Las ADU y las JADU sólo requieren un permiso de construcción que se tramita en un plazo de sesenta (60) días a partir de la presentación de la solicitud completa. El plazo de sesenta (60) días se suspende (se detiene) cuando la Ciudad manda que se hagan correcciones a la solicitud y se reinicia cuando el solicitante vuelve a presentar los planos revisados. La Ciudad considerará un permiso de demolición para un garaje independiente que vaya a ser reemplazado por una unidad de vivienda accesoria al mismo tiempo que el permiso de construcción para la ADU. La Ciudad proporcionará a los solicitantes de solicitudes rechazadas para ADUs y JADUs una lista de deficiencias y de cómo las solicitudes pueden ponerse en conformidad. La Ciudad no exigirá como condición para la aprobación ministerial de una solicitud de permiso para la creación de una ADU o JADU la corrección de condiciones de zonificación no conformes.

CÓDIGO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN MARCOS SECCIÓN 20.410 - UNIDADES ACCESORIAS DE VIVIENDA Y ESTRUCTURAS ACCESORIAS

A continuación, podrá encontrar la Ordenanza actual sobre ADUs de la Ciudad de San Marcos haciendo clic en el enlace:

https://library.municode.com/ca/san_marcos/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT20ZO_CH20.410ACDWUNACST

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE PERMISOS DE LA DIVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE SAN MARCOS

A continuación, podrá encontrar los Requisitos para obtener un Permiso de la División de Construcción de la Ciudad en el siguiente enlace:

<https://www.san-marcos.net/departments/development-services/building-code-compliance>

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DE CALIFORNIA

En el siguiente enlace encontrará recursos adicionales sobre ADU del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California:

<https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>

RECURSOS DE LA CIUDAD DE SAN MARCOS

Póngase en contacto con las Divisiones de Planificación y Construcción de la Ciudad para discutir los requisitos de permisos por medio de los siguientes correos electrónicos:

- planningdivision@san-marcos.net
- buildingdivision@san-marcos.net



UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA (ADU) - NORMAS DE LA CIUDAD

EFFECTIVO EL 24 DE OCTUBRE DE 2024

DEFINICIONES	
Unidad de vivienda accesoria (ADU) (Comúnmente conocido como casa de abuelita, segunda unidad, casita, etc.)	"Unidad de vivienda accesoria" significa una unidad de vivienda residencial adosada o independiente que proporciona instalaciones completas de vida independiente para una o más personas y está situada en un terreno con una residencia principal propuesta o existente. Incluirá instalaciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y de aseo en el mismo terreno en el que está o estará situada la vivienda unifamiliar o multifamiliar.
Unidad de Vivienda Accesoria Junior (JADU)	"Unidad de Vivienda Accesoria Junior" significa una unidad que no tiene más de 500 pies cuadrados y está contenida enteramente dentro de una residencia unifamiliar existente o propuesta, incluyendo todos los usos dentro de la residencia, tales como cocheras. Una JADU debe incluir una entrada separada de la residencia unifamiliar y puede incluir instalaciones sanitarias separadas o puede compartir instalaciones sanitarias con la estructura existente o propuesta. Si una JADU sí comparte las instalaciones sanitarias con la residencia unifamiliar, la JADU debe incluir tanto una entrada exterior independiente como una entrada interior a la vivienda unifamiliar.
Viviendas unifamiliares	Una unidad de vivienda en una construcción, sin incluir una ADU o JADU. En determinadas circunstancias, los dúplex pueden considerarse residencias unifamiliares.
Viviendas multifamiliares y de uso mixto	Dos o más unidades de vivienda en un edificio, sin incluir una ADU.
LUGARES PERMITIDOS	
Distritos de zonificación permitidos	<p>Las ADU están permitidas en los distritos de zonificación residencial que permiten usos residenciales unifamiliares, de uso mixto y multifamiliares, incluidos los distritos residenciales planificados y las áreas de planes específicos que permiten usos residenciales.</p> <p>Las JADU están permitidas en los distritos de zonificación residencial que permiten usos del suelo residencial unifamiliar, incluidos los distritos residenciales planificados y las áreas de planes específicos que permiten usos del suelo residencial unifamiliar.</p>



NÚMERO Y TIPO DE ADUS PERMITIDOS	
Usos del suelo residencial unifamiliar	<p>El siguiente número de unidades está permitido actualmente por la Ley Estatal en terrenos de zonificación Residencial Unifamiliar:</p> <ul style="list-style-type: none">• Una JADU (dentro del espacio existente)• Una ADU adosada (nueva construcción o conversión de un espacio existente)• Una ADU independiente de nueva construcción <p>En los terrenos que permiten usos residenciales unifamiliares, las ADU pueden convertirse a partir de un espacio existente (adosado o aislado), adosado a la vivienda principal o aislado en un edificio independiente conforme a las Secciones 66310-66342 del Código Gubernamental.</p> <p>Las JADU sólo están permitidas en terrenos zonificados para permitir el uso residencial unifamiliar, ya que deben estar contenidas en su totalidad dentro de una residencia unifamiliar existente o propuesta y la vivienda principal o la JADU deben estar ocupadas por el propietario.</p>
Usos del suelo de uso mixto y residencial multifamiliar	<p>El número de unidades está permitido actualmente por la Ley Estatal en terrenos zonificados como Residencial Multifamiliar es el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Dos ADU independientes• Conversión de espacios residenciales adosados no habitables existentes en ADU, hasta un 25% de las unidades de vivienda existentes• Una ADU adicional <p>En lotes que permitan usos del suelo residenciales de uso mixto o residenciales multifamiliares, las ADU pueden separarse o convertirse a partir de espacios no habitables de conformidad con las Secciones 66310-66342 del Código Gubernamental.</p>
TAMAÑO PERMITIDO DEL ADU	
(Todos los pies cuadrados indicados a continuación son pies cuadrados brutos a menos que se indique lo contrario)	
Unidades con un dormitorio	<p><u>ADU adosada:</u> El tamaño máximo permitido para una ADU adosada de un dormitorio es de 850 pies cuadrados.</p> <p>Una ADU adosada no puede superar el 50 por ciento de la superficie habitable de la vivienda principal, siempre que, no obstante, la superficie máxima permitida sea de al menos 850 pies cuadrados de superficie bruta.</p> <p><u>ADU independiente:</u> Las ADU independientes en un terreno de menos de 1 acre pueden tener un máximo de 850 pies cuadrados.</p> <p>Si un terreno es de un (1) acre o más, una ADU independiente puede tener un tamaño de hasta 1,000 pies cuadrados.</p>



Unidades con dos o más dormitorios	<u>ADU adosada</u> : El tamaño máximo permitido para una ADU adosada de dos o más dormitorios es de 1,000 pies cuadrados. Una ADU adosada no puede superar el 50 por ciento de la superficie habitable de la vivienda principal, siempre que, no obstante, la superficie máxima permitida sea de al menos 850 pies cuadrados de superficie bruta. <u>ADU independiente</u> : Las ADU independientes de dos o más dormitorios pueden tener un máximo de 1.000 pies cuadrados.		
ADU obligaciones estatales	El Estado permite como mínimo una ADU independiente de nueva construcción de un máximo de 800 pies cuadrados, aunque no pueda cumplir las normas de desarrollo enumeradas en la tabla siguiente (Sección 66323 del Código Gubernamental).		
JADUs	Una residencia unifamiliar JADU no puede tener más de 500 pies cuadrados.		
Normas de desarrollo ADU/JADU			
Tipo	Límite de altura	Ubicación	Contratiempos
ADU independiente	<u>Para ADU zonificadas como unifamiliares</u> : 16 pies o 18 pies cuando se encuentren a media milla de una parada de tránsito principal o de un corredor de tránsito de alta calidad. ADUs dentro de media milla de distancia a pie de este tránsito se puede permitir hasta 20 pies para dar cabida a una inclinación del techo para alinearse con la residencia principal existente. <u>ADU unifamiliares de uso mixto y residenciales multifamiliares</u> : Permitidas con una altura máxima de 16 pies; y a las viviendas multifamiliares de varios pisos se les permite ADU de hasta 18 pies de altura máxima.	Las ADU están permitidas en los patios laterales y traseros pero deben estar situadas por lo menos a la mitad del patio trasero, a menos que el patio no permita otra ubicación.	Las ADU deben cumplir con los reglamentos de construcción del patio delantero y deben cumplir con un mínimo de cuatro (4) pies de espacio para construcción en el patio lateral y en el patio trasero de las líneas de propiedad y deben estar ubicadas al menos a diez pies de otras estructuras, de alero a alero. No se requieren espacios para una zona habitable existente o una estructura accesoria convertida en ADU o para una ADU en la misma ubicación y con las mismas dimensiones que la estructura original.



Tipo	Límite de altura	Ubicación	Contratiempos
ADU o JADU adosada	Una ADU adosada no puede tener más de dos pisos y 25 pies de altura o el límite de altura de la unidad de vivienda principal, el que sea menor.	<u>ADU unifamiliares adosadas</u> : Deben estar dentro del espacio propuesto de una vivienda unifamiliar o del espacio existente de una vivienda unifamiliar o estructura accesoria.	4 pies de espacio lateral y en la parte trasera de la edificación respecto a las líneas de propiedad o, para la conversión a JADU, suficiente para incendios y seguridad.
Conversión ADU o JADU (ADU unifamiliares zonificadas o ADU residenciales de uso mixto y multifamiliares zonificadas)	Dentro del edificio existente.	<p><u>ADUs residenciales unifamiliares</u>: La conversión del espacio existente de una estructura accesoria puede incluir la expansión de no más de 150 pies cuadrados que se limita a acomodar la entrada y salida.</p> <p><u>JADUs residenciales unifamiliares</u>: Deben convertirse en un área dentro de la unidad residencial unifamiliar primaria existente.</p> <p><u>Conversión de ADU multifamiliares y de uso mixto</u>: Deben convertirse en espacios residenciales no habitables adosados existentes.</p>	Suficiente para incendios y la seguridad (según el código de construcción y lo determinado por el oficial de construcción).
Notas	<ul style="list-style-type: none"> • El espacio del patio delantero será el mismo que el exigido para el distrito de zonificación subyacente, excepto para la conversión de la superficie edificada existente. • Las ADU unifamiliares deberán estar situadas en el 50% trasero del lote/terreno. • Tendrá acceso directo al exterior. • Todos los cambios exteriores deberán utilizar los mismos materiales de construcción que la unidad de vivienda principal existente incorporando las mismas o similares características arquitectónicas, materiales de construcción y color que la unidad de vivienda principal de la propiedad. 		



APARCAMIENTO		
Requisitos de estacionamiento	ADU/JADU	Se requiere una (1) plaza de estacionamiento pavimentada en el sitio para una ADU a menos que se apliquen exenciones. No se requiere estacionamiento para las JADU.
	Vivienda(s) principal(es)	El estacionamiento existente en el garaje para la(s) unidad(es) de vivienda principal existente(s) debe mantenerse, a menos que el garaje se convierta en una ADU o JADU. Con la conversión del garaje, deben mantenerse las plazas de estacionamiento preexistentes en la calle.
UNIDAD MÍNIMA, TAMAÑO DEL LOTE Y OTROS REQUISITOS		
Tamaño mínimo ADU/JADU		El Código de Construcción de California exige 150 pies cuadrados para una unidad de eficiencia.
Tamaño mínimo del terreno		No hay tamaño mínimo de lote para un lote legal existente. Cualquier lote de nueva creación debe cumplir las normas de zonificación.
Cobertura máxima del terreno y relación de superficie de suelo (FAR)		No aplicable a menos que lo especifique la zonificación subyacente como un Área de Plan Específico (SPA).
COSTOS PARA CONSTRUIR UN ADU		
Los costos se determinarán en función de los detalles de su propuesta.		Para más información, póngase en contacto con la División de Edificación en buildingdivision@san-marcos.net para hablar sobre los costos de los permisos y otros costos relacionados con la construcción de una ADU.

AUTORIDAD: [Secciones 66310-66342 del Código Gubernamental de California](#); todas las demás citas del código del [Título 20 \(Ordenanza de Zonificación\)](#), Código Municipal de la Ciudad de San Marcos (SMMC).