

Manual sobre unidades de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Unit, ADU) de la ciudad de Soledad



enero de 2022



[Esta página se dejó en blanco intencionalmente]

¿QUÉ ES UNA SEGUNDA UNIDAD RESIDENCIAL?

Una segunda unidad residencial es una “unidad de vivienda accesoria”; a menudo, abreviada “ADU”.

Una ADU es una unidad de vivienda residencial adosada o independiente que suele alquilarse. Por lo general, las ADU se construyen como viviendas más pequeñas en la misma propiedad que una residencia principal unifamiliar, pero ofrecen instalaciones completas e independientes para una o más personas. Las ADU deben tener una cocina permanente, una zona para dormir, una superficie habitable y un baño. Las ADU también pueden construirse dentro de la estructura existente de la vivienda principal, lo que podría incluir convertir el espacio del garaje, convertir o ampliar el área de la vivienda existente o construir un área más pequeña dentro del espacio de la vivienda existente como una unidad separada (llamadas ADU Junior). Las ADU también están permitidas en terrenos multifamiliares y dentro de edificios multifamiliares. Este manual describe los diferentes tipos de ADU permitidos y da una idea general para aquellos que quieren alquilar una y para los que quieren construirlas o tenerlas. Las ADU pueden ser un tipo de vivienda eficiente y una casa prefabricada.

Regulaciones estatales

En los últimos años, entraron en vigencia varias leyes estatales nuevas que fomentan que los propietarios construyan las ADU, además brindan directrices detalladas para gestionarlas. Puede encontrar más información en:

<https://www.hcd.ca.gov/policy-research/AccessoryDwellingUnits.shtml#adu>

¿Por qué construir una ADU?

Las ADU son una forma dispersa de aumentar el stock de vivienda de la ciudad; al mismo tiempo, dan a los propietarios una opción para generar ingresos adicionales. Las ADU también ofrecen flexibilidad para diferentes tipos de vida:

- Ofrecen espacio adicional para los “nidos vacíos”, ya que les permite quedarse en sus barrios al mudarse a una ADU más pequeña y alquilar su casa existente, que es más grande, para pagar la hipoteca.
- Ofrecen un espacio para los cuidadores, los hijos adultos o los padres ancianos.
- Ofrecen una opción diferente para las familias pequeñas que es menos densa que un complejo multifamiliar o una comunidad de casas móviles.



Cómo usar este manual

Este manual ofrece tanto a los inquilinos como a los propietarios un resumen de los recursos para construir, tener, gestionar y alquilar una ADU en Soledad. A continuación, podrá ver las páginas donde se encuentra la información específica

Conocer los diferentes tipos de ADU.....página 8

Construir una ADU.....página 11

Alquilar una ADU.....página 19

Tener y gestionar una ADU.....página 20

Preguntas frecuentes.....página 23

Definiciones

En las siguientes páginas, hay una lista de definiciones útiles que utiliza la ciudad de Soledad y el estado de California. Estas son importantes para entender los permisos, la gestión y la construcción de las ADU:

- “Unidad de vivienda accesoria” es una unidad de vivienda residencial adosada o independiente que ofrece todas las instalaciones para la vida independiente de una o más personas y que se encuentra y está situada en un terreno en el que hay una vivienda principal propuesta o existente. Deberá tener las instalaciones necesarias para vivir, dormir, comer, cocinar y asearse dentro del mismo terreno en el que esté o vaya a estar situada la vivienda unifamiliar o multifamiliar. Una unidad de vivienda accesoria también incluye lo siguiente: (A) Una unidad eficiente o (B) una casa prefabricada, según se define en la Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad.
- “Estructura accesoria” es una estructura que es accesoria y secundaria para una vivienda ubicada en el mismo terreno.
- “Por derecho” (según la sección 65583.2(i) del Código de Gobierno) significa que la jurisdicción no exigirá:
 - » Un permiso de uso condicional.
 - » Un permiso para el desarrollo de unidades planificadas.
 - » Otra revisión o aprobación discrecional por parte del gobierno local que constituya un “proyecto” según lo definido en la Sección 21100 del Código de Recursos Públicos (Ley de Calidad Ambiental de California, “CEQA”).

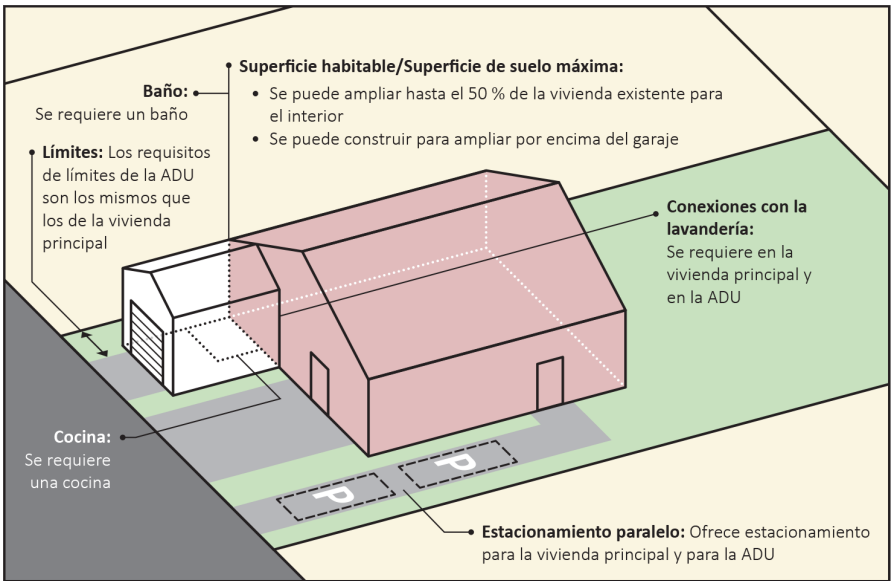
Esto no impide que una jurisdicción establezca criterios objetivos para la revisión del diseño. Sin embargo, el proceso de revisión y aprobación debe ser no discrecional y la revisión del diseño no debe ser un “proyecto” según se define en la Sección 21100 del Código de Recursos Públicos.

- “Unidad eficiente” se define igual que en la Sección 17958.1 del Código de Salud y Seguridad.

- “Unidad de vivienda accesoria junior” es una unidad de vivienda accesoria adosada que no tiene más de 500 pies cuadrados y se encuentra contenida por completo dentro de una vivienda unifamiliar. Una unidad de vivienda accesoria junior puede incluir instalaciones sanitarias separadas o compartidas con la estructura ya existente. En lo que respecta a las regulaciones de vida y seguridad y a la prestación de servicios, tales como el agua, el alcantarillado, la electricidad, entre otros, una unidad de vivienda accesoria junior no se considerará una unidad de vivienda independiente o nueva.
- “Superficie habitable” es la parte interior habitable de una unidad de vivienda; esto incluye los sótanos y los áticos, pero no incluye el garaje ni ninguna estructura accesoria.
- “Condición de no conformidad con el urbanismo” significa que una mejora física en una propiedad no se ajusta a las normas vigentes de urbanismo.
- “Pasillo” es un camino abierto que se extiende desde la calle a una de las entradas de la unidad de vivienda accesoria.
- “Vivienda propuesta” es una vivienda que está sujeta a una solicitud de permiso y que cumple los requisitos para obtenerla.
- “Estacionamiento paralelo” es cuando dos o más automóviles están estacionados en una entrada o en cualquier otro lugar dentro de un terreno, alineados uno detrás del otro o uno al lado del otro

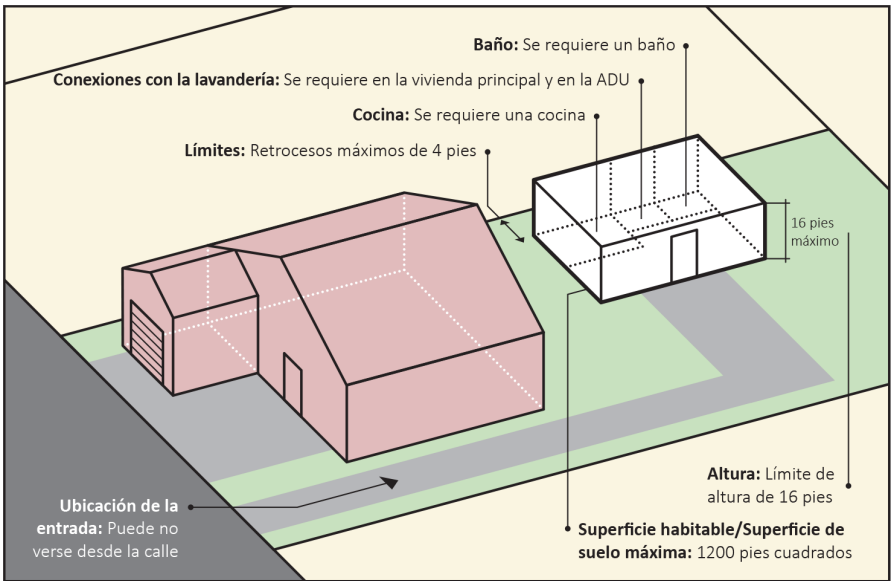


EJEMPLO DE ADU ADOSADA



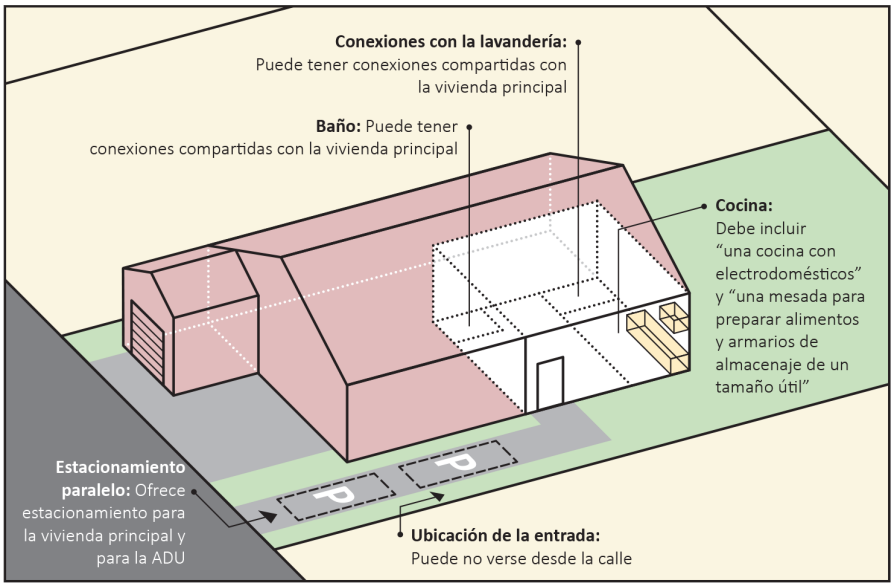
Zonificación	Permitido en todos los terrenos urbanizados para viviendas unifamiliares o multifamiliares
Número de ADU adosadas permitidas	1
Aumento máximo de la superficie del suelo	50 % de la superficie de la vivienda principal; no debe superar los 1200 pies cuadrados.
Altura máxima	16 pies
Límites laterales	Igual que el retroceso en el edificio existente donde el ADU se agregará
Límites de parte trasera	Igual que el retroceso en el edificio existente donde el ADU se agregará
Entradas	Se requiere una entrada exterior.
Cocina	Se requiere una cocina.
Requisitos de estacionamiento	No se requiere estacionamiento de reemplazo cuando el garaje, cochera o estructura de estacionamiento cubierta se reemplaza físicamente por una unidad de vivienda accesoria. No se requiere estacionamiento adicional fuera de la calle cuando la ADU es parte de una vivienda principal o una estructura accesoria propuesta o existente.

EJEMPLO DE ADU INDEPENDIENTE



Zonificación	Permitido en todos los terrenos urbanizados para viviendas unifamiliares o multifamiliares
Número de ADU independientes permitidas	1
Tamaño máximo	1200 pies cuadrados
Altura máxima	16 pies
Límites laterales	4 pies
Límites de parte trasera	4 pies
Entradas	Se requiere una entrada exterior.
Cocina	Se requiere una cocina.
Requisitos de estacionamiento	Por lo general, se requiere, a no ser que esté a media milla de una parada de transporte (ver página 22).

EJEMPLO DE ADU JUNIOR



Zonificación	Permitido en todos los terrenos urbanizados para viviendas unifamiliares o multifamiliares
Número de ADU junior permitidas	1
Tamaño máximo	500 pies cuadrados
Altura máxima	N/A
Límites laterales	N/A
Límites de parte trasera	N/A
Entradas	Se requiere una entrada exterior.
Cocina	Se requiere una cocina eficiente.
Requisitos de estacionamiento	N/A
Ocupación del propietario	El propietario debe vivir en la propiedad, ya sea en la ADU junior o en otro espacio habitable de la vivienda principal.

PROCESO DE AUTORIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE UNA ADU

Por dónde empezar

- El propietario debe vivir en la propiedad, ya sea en la ADU junior o en otro espacio habitable de la vivienda principal.
- Determine si su terreno es compatible con una ADU. Revise la sección 17.38.270(B) y 17.38.270(E) del Código para ver la lista de requisitos.
- Pídale a un arquitecto profesional que haga los planos que muestren cómo debe ser su ADU.
- Complete y envíe una solicitud de permiso de construcción a la alcaldía. Ellos tienen 60 días para aprobar o denegar el permiso una vez que la solicitud se considere completa y debe hacerse sin una audiencia pública.
- Revise los planos, según corresponda, y, luego, se emitirá un permiso de construcción.
- Elija un contratista y comience a construir.
- Realice las inspecciones de construcción necesarias y obtenga el certificado de ocupación.
- Si tiene más preguntas, póngase en contacto con el Departamento de Construcción de la Ciudad de Soledad o con su contratista.

Situaciones de ejemplo

“Quiero construir una ADU nueva e independiente en mi terreno”.

- Realice los pasos que aparecen en la página 14.



“Tengo un garaje que quiero convertir en una ADU”.

- En primer lugar, asegúrese de que su garaje es lo suficientemente grande como para ser compatible con una ADU según las normas de construcción (Código de Construcción de California); luego, siga los pasos que aparecen en la página 14.



“Quiero construir una ADU más pequeña dentro de mi casa (una ADU junior)”.

- Consulte los requisitos de la sección 17.38.270(D) y siga los pasos que aparecen en la página 14.
- Para las ADU junior, puede expandirse hasta 150 pies cuadrados respecto de la casa y debe tener un acceso exterior.



“Tengo un complejo de apartamentos multifamiliares y quiero ampliarlo. ¿Cómo puedo añadir las ADU en mi propiedad?”

- Calcule cuántas ADU puede tener en su propiedad. Se permite al menos una, como máximo el 25 % del total de las unidades principales a las que se tiene derecho en función de las características específicas de las estructuras multifamiliares que se encuentran en la propiedad.
- Determine si los límites existentes dejan espacio suficiente para las ADU.
- Compruebe si alguna de las partes existentes del edificio multifamiliar puede utilizarse para las ADU (para más detalles, consulte la sección 17.38.270(C)(1)(b)).
- Siga los pasos que se encuentran en la página 14.

Proceso de aprobación de las ADU

El proceso de construcción y aprobación de una ADU es similar al proceso de obtención del permiso de construcción para otros proyectos residenciales. Puede descargar una copia de la solicitud de permiso de construcción en el sitio web de la ciudad en: <https://cityofsoledad.com/business/permit-center/building-permits/> o puede obtener una en la Alcaldía.



*La forma y los plazos de aprobación están sujetos a las leyes estatales (GOV 65852.2(b)).

Normas del código de construcción

Todas las ADU se consideran estructuras accesorias en el Código Residencial de California (Sección R202). Además de las normas aplicables del Código de Construcción de California y del Código de Incendios de California, entre otros (Código de Reglamentos de California, título 24), las ADU están supeditadas a todas las disposiciones establecidas en ellos, así como a las descritas en la Sección R337.10.3 del Código Residencial de California. Un resumen de la R337.10.3 muestra las normas específicas para una ADU. En términos generales, **las ADU deben construirse con materiales incombustibles** si son independientes de la unidad de vivienda principal.



Zonificación

A continuación, encontrará un resumen de las disposiciones de zonificación aplicables a las ADU. Para obtener más información, consulte el Código Municipal de la ciudad, sección 17.38.270.

	ADU junior		ADU unifamiliar	
Tipo de ADU	ADU junior de conversión	ADU [†] de conversión	ADU adosada	
Districtos de zonificación permitidos	Se permite en todos los terrenos de uso residencial.			
Tamaño máximo	500 pies cuadrados	Hasta el 50 % de los pies cuadrados de la vivienda principal, sin superar los 1200 pies cuadrados.	Hasta el 50 % de los pies cuadrados de la vivienda principal, sin superar los 1200 pies cuadrados.	
Altura máxima	N/A	16 pies	16 pies	
Límites de la parte trasera	N/A	N/A	Igual que el retroceso existente o el edificio primario donde el ADU se conectará.	
Límites laterales	N/A	N/A	Igual que el retroceso existente o el edificio primario donde el ADU se conectará.	
Pasillo/Entrada	Se requiere una entrada independiente.	No se requiere ningún pasillo o entrada que dé a la calle.		
Número máximo de habitaciones	Las ADU tendrán como máximo un baño, una cocina** y una sala de estar o comedor.			
Cocinas	Se requiere**	Se requiere		

Notas sobre la tabla de zonificación

†Las normas para una ADU de conversión se encuentran en el apartado “ADU adjuntas” del Código de Zonificación de la Ciudad (Sección 17.38.270)

*Los rociadores contra incendios no son obligatorios, salvo que se exijan en la vivienda principal.

**Una ADU junior (Junior ADU, JADU) debe tener una cocina eficiente; esta debe incluir una cocina con electrodomésticos, y un área para preparar alimentos y armarios de almacenaje que tengan un tamaño útil (Sección 17.38.270(D) (4)).

***Es posible que tenga que compartir la entrada o el estacionamiento de otros inquilinos con el propietario de la vivienda.

	ADU unifamiliar		ADU multifamiliar	
Tipo de ADU	ADU independiente	ADU de conversión†	ADU independiente	
Dístritos de zonificación permitidos	Se permite en todos los terrenos de uso residencial.			
Tamaño máximo	1200 pies cuadrados	Hasta el 50% de los metros cuadrados de todo el edificio multifamiliar, sin superar los 1200 pies cuadrados.	1200 pies cuadrados	
Altura máxima	16 pies cuadrados	N/A	16 pies cuadrados	
Límites de la parte trasera	4 pies desde la línea del terreno	N/A	4 pies desde la línea del terreno	
Límites laterales	4 feet from lot line	N/A	4 feet from lot line	
Pasillo/Entrada	No se requiere ningún pasillo o entrada que dé a la calle.	No se requiere una entrada independiente.		
Número máximo de habitaciones	Las ADU tendrán como máximo un baño, una cocina** y una sala de estar o comedor.			
Cocinas	Se requiere			

	ADU junior	ADU unifamiliar	
Tipo de ADU	ADU junior de conversión	ADU ⁺ de conversión	ADU adosada
Baños	Puede compartir un baño con la vivienda principal. Se requiere baños independientes.	Se requiere baños independientes.	
Conexiones con la lavandería	No se requiere.	Se requiere en todas las ADU.	
Número de ADU permitidas en un terreno	1	1	1
Restricciones en la escritura	El propietario de la vivienda debe registrar una restricción en la escritura que incluya los requisitos enumerados en las secciones 65852.2 y 65858.2.	El dueño de la propiedad debe registrar una restricción de la escritura que limite la venta de la ADU de la(s) unidad(es) de vivienda existente(s) y prohíba los alquileres de menos de 30 días.	
Ocupación del propietario	Se requiere para una vivienda unifamiliar o para una JADU.	No se puede exigir para las ADU autorizadas entre el 1 de enero de 2020 y el 1 de enero de 2025.	
Tasas de impacto	Ninguna.	ADU de menos de 750 pies cuadrados. Ninguna. ADU igual o superior a 750 pies cuadrados. Las tasas de impacto recaudadas deben ser proporcionales a los pies cuadrados de la(s) unidad(es) de vivienda existente(s).	
Rociadores contra incendios	No se requiere*		
Restricciones de alquiler	Las ADU no pueden alquilarse por menos de 30 días.		
Estacionamiento	No se requiere	Vea la página 17 de este manual.	Vea la página 17 de este manual.
Conexiones de servicios públicos	No se requiere una medición separada.	No se requiere la medición separada de los servicios públicos. La alcaldía puede exigirle al propietario que realice y pague una inspección con cámara de las tuberías de agua o del alcantarillado actual de la vivienda para confirmar que están en buenas condiciones.	

	ADU unifamiliar	ADU multifamiliar	
Tipo de ADU	ADU independiente	ADU de conversión†	ADU independiente
Baños	Se requiere baños independientes.		
Conexiones con la lavandería	Se requiere en todas las ADU.		
Número de ADU permitidas en un terreno	1	Al menos 1 y no más del 25 % del número de unidades actuales en el edificio multifamiliar.	2
Restricciones en la escritura	El dueño de la propiedad debe registrar una restricción de la escritura que limite la venta de la ADU de la(s) unidad(es) de vivienda existente(s) y prohíba los alquileres de menos de 30 días.		
Ocupación del propietario	No se puede exigir para las ADU autorizadas entre el 1 de enero de 2020 y el 1 de enero de 2025.		
Tasas de impacto	ADU de menos de 750 pies cuadrados- Ninguna. ADU igual o superior a 750 pies cuadrados- Las tasas de impacto recaudadas deben ser proporcionales a los pies cuadrados de la(s) unidad(es) de vivienda existente(s).		
Rociadores contra incendios	No se requiere*	Se requiere	
Restricciones de alquiler	Las ADU no pueden alquilarse por menos de 30 días.		
Estacionamiento	Vea la página 17 de este manual.	No se requiere***	
Conexiones de servicios públicos	N/A	No se requiere una medición separada.	

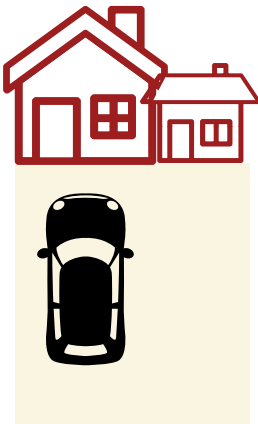
Estacionamiento

¿Cuánto espacio debo destinar al estacionamiento?

Muchos terrenos ya cuentan con espacios de estacionamiento en un garaje, cochera o entrada. Al añadir una ADU, es posible que tenga que habilitar una zona de estacionamiento nueva en su terreno. Si se requiere un espacio adicional, este puede ser cubierto o descubierta

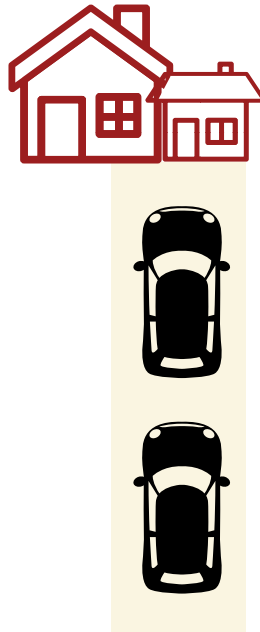
Situación 1:

Proporcione estacionamiento fuera de la calle para la ADU si hay espacio en la entrada existente (o en algún otro lugar dentro de los límites del terreno si lo aprueba la alcaldía).

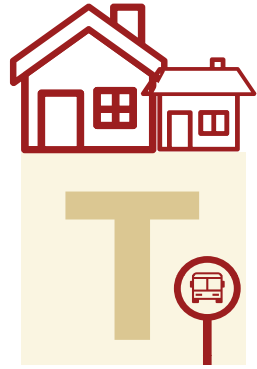


Situación 2:

Proporcione estacionamiento en paralelo respecto del camino de entrada existente.



Puede que no tenga que proporcionar estacionamiento adicional fuera de la calle para una ADU si:



- Está construyendo una JADU. (Sección 17.38.270(D)(5) y Sección 17.38.270(12)(c) (iii)).
- Está transformando o demoliendo un garaje, una cochera o una estructura de estacionamiento cubierta para construir su ADU. (Sección 17.38.270(12) (B)).
- La ADU está situada a menos de media milla de distancia a pie del transporte público. (Sección 17.38.270(12) (c)(i)).
- La ADU se encuentra en un lugar donde hay un recurso histórico reconocido. (Sección 17.38.270(12) (c)(ii)).
- Los permisos de estacionamiento en la calle son necesarios, pero no están disponibles para los que ocupan las ADU o JADU. (Sección 17.38.270(12) (c)(iv)).
- Hay un automóvil de uso compartido que se encuentra a una cuadra de la ADU. (Sección 17.38.270(12) (c)(v)).



NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

Información para inquilinos de las ADU

La mayoría de la gente construye las ADU para alquilarlas a familiares, amigos o inquilinos en general. Si está pensando en alquilar una ADU, la legislación estatal actual creó normas al respecto. En general, el alquiler de una ADU es similar al alquiler de cualquier otro apartamento o casa, pero puede haber algunas diferencias:

- Dependiendo del tipo de ADU en un edificio multifamiliar, puede, como no, tener un estacionamiento fuera de la calle.
- En una ADU, en un edificio multifamiliar, puede compartir una entrada con el dueño de la propiedad o con otros inquilinos.
- Puede que tenga que compartir el camino de entrada con el propietario de la vivienda o con otros inquilinos.
- Debe tener su propia cocina, y un espacio libre con armarios y alacenas, fuera de la casa del propietario.
- Su alquiler de la ADU debe poder pasar todas las inspecciones del edificio.
- El propietario debe proporcionar, al menos, un cuarto de baño y una cocina en la ADU. No se puede compartir las instalaciones (se aplican excepciones para las JADU).

NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

Información para dueños de las ADU

Hay normas específicas a la hora de construir, tener y gestionar una ADU. Por lo general, la gente construye las ADU para alquilarlas a familiares, amigos o inquilinos para generar ingresos con el alquiler. Las últimas leyes estatales proporcionan directrices y regulaciones sobre cómo se pueden gestionar y transferir las ADU.

- Según las leyes estatales, no se puede exigir a los propietarios que alquilan una ADU en su propiedad que ocupen la vivienda principal, a menos que la ADU sea una JADU (esta ley está vigente hasta el año 2025).
- Los propietarios no pueden vender las ADU por separado o subdividir el terreno al transferir la propiedad, excepto en ciertas circunstancias específicas (Ver Sección 17.38.270(E) (10) para más información).
- El propietario tiene derecho a solicitar un aplazamiento de la aplicación de cualquier notificación para corregir emitida por un funcionario de la construcción de la ciudad, sujeto a ciertas conclusiones (Véase la Sección 17.38.270(G)(2) para más información).

Si tiene más preguntas sobre cómo ser propietario de una ADU, diríjase al Departamento de Desarrollo Económico y Comunitario de la ciudad.

RECURSOS DE FINANCIACIÓN

Hay muchas formas de financiar la construcción de una ADU. Algunos de los métodos convencionales que pueden utilizar los propietarios para financiar la construcción de una ADU en una vivienda son:

- Línea de crédito hipotecario
- Refinanciación de retiro de efectivo
- Créditos de renovación

Además de estos métodos, existen muchos programas de préstamos privados y públicos específicos para la construcción de ADU. La siguiente tabla muestra varios recursos de financiación, programas de préstamos y empresas constructoras con las que los propietarios de Soledad pueden ponerse en contacto a la hora de construir una ADU en su vivienda. La siguiente lista también incluye, entre otras cosas, los programas que son específicamente para el desarrollo de viviendas asequibles.

Recurso de financiación	Descripción
Acton ADU https://actonadu.com/	Acton ADU ofrece recursos de diseño y financiación para los propietarios que quieran financiar una ADU. Acton ADU trabaja como una “tienda integral” para la construcción de las ADU y entre sus servicios incluye la ayuda para conseguir financiamiento para la ADU.
Programa CalHOME https://www.hcd.ca.gov/grants-funding/active-no-funding/calhome.shtml	CalHOME es un programa estatal que ofrece subvenciones a los organismos públicos locales y a las corporaciones sin fines de lucro; esto busca ayudar a que los compradores de su primera vivienda se conviertan en propietarios o a que sigan siendo propietarios mediante préstamos de pago diferido. Los fondos también pueden utilizarse para ayudar al desarrollo de proyectos de propiedad con viviendas múltiples.

Recurso de financiación	Descripción
California Modulars https://californiamodulars.com/	California Modulars es una empresa constructora de ADU modulares en el área de la bahía de San Francisco. Ofrecen servicios integrales que incluyen la financiación.
Programa My House My Home Aging-in- Place de Habitat for Humanity Monterey Bay https://www.habitatmontereybay.com/myhousemyhome	El programa My House My Home es una colaboración entre propietarios de viviendas de la tercera edad y Habitat for Humanity Monterey Bay para construir o renovar las ADU en las viviendas que ya tienen estos propietarios de la tercera edad.
HomeReady Mortgage https://singlefamily.fanniemae.com/originating-underwriting/mortgage-products/homeready-mortgage	Una hipoteca HomeReady es un programa federal de préstamos de Fannie Mae para quienes compran una vivienda por primera vez, con requisitos mínimos de pago inicial. Cuando un prestatario compra una vivienda principal de una sola unidad con un pago inicial mínimo del 3 % y hay una ADU, el 75 % de los alquileres potenciales de la ADU se puede utilizar para cumplir con los requisitos.
Housing Trust Silicon Valley https://housingtrustsv.org/	El programa Small Homes, Big Impact es un programa regional que ofrece una ayuda financiera, que consiste en un préstamo de construcción a tres años otorgado por el Fideicomiso de Vivienda. Este programa está disponible para los propietarios que deseen construir una ADU.
Asociación para el Desarrollo de la Comunidad HPP Cares https://www.mortgagereadyhppcares.org/	HPP Cares es una organización estatal que ofrece evaluaciones de ADU y servicios de consultoría gratuitos para determinar nuevos recursos disponibles para su construcción.
Unison https://www.unison.com/	El programa Homeowner de Unison es un programa estatal que puede facilitar hasta el 17,5 % del valor de una vivienda liberando su valor, lo que luego permite a los propietarios mantener el valor agregado de la casa mediante la adición de una ADU.

PREGUNTAS FRECUENTES

■ ¿Cómo puedo convertir mi garaje en una ADU?

- » Un garaje puede convertirse en una ADU si se hace habitable el espacio del garaje en función de las normas pertinentes del Código de Construcción de California o si se construye una unidad arriba de él. En principio, para convertir un garaje en una ADU se debe incluir el aislamiento, el techo, la protección contra incendios, la instalación de accesorios, las ventanas y los rociadores contra incendios cuando corresponda. Consulte a un profesional de la construcción certificado por el Código

Antes:



Source: Best Practice Architecture.

Después:



Internacional de la Construcción (International Construction Code, ICC) para determinar los requisitos para construir una ADU en un garaje.

■ **Qué puede considerarse una ADU?**

- » Una ADU tiene que estar en un terreno en el que ya haya una vivienda principal unifamiliar o multifamiliar, existente o propuesta. Debe estar sobre una base permanente y debe tener al menos una cocina, un baño y una sala de estar/dormitorio independiente de la unidad de vivienda principal.

■ **¿Cuáles son las limitaciones de tamaño de las ADU?**

- » En la ciudad de Soledad, las ADU independientes no pueden exceder los 1200 pies cuadrados. Las ADU adosadas pueden ampliarse hasta el 50 % de la superficie habitable de la vivienda principal, pero no pueden superar los 1200 pies cuadrados. Las ADU junior no pueden superar los 500 pies cuadrados y están sujetas a algunas regulaciones específicas.

■ **¿Qué límites se requieren para una ADU?**

- » Los requisitos de límites varían principalmente en función de si una ADU se construye por completo dentro de un edificio ya existente o si el proyecto de ADU incluye una estructura o una superficie nueva. Las ADU independientes tienen un límite máximo de 4 pies desde el lateral y la parte trasera de la vivienda.

■ **¿Cuántas habitaciones puede tener mi ADU?**

- » Una ADU puede tener hasta el número máximo establecido de habitaciones que quepa dentro de los metros cuadrados, según lo que permite el código de construcción. Las ADU pueden tener un tamaño máximo de 1200 pies cuadrados. Las ADU junior pueden tener hasta 500 pies cuadrados

■ **¿Qué es una ADU junior (JADU)?**

- » Una ADU Junior es una ADU que se construye dentro de una unidad de vivienda existente y que tiene menos de 500 pies cuadrados. Sección 17.38.270(B)

■ **¿Dónde se pueden construir las ADU?**

- » Las ADU pueden construirse legalmente en cualquier zona de uso residencial. Esto está sujeto a diferentes normas y requisitos de la zona.

■ **¿Puedo legalizar una ADU no autorizada en mi terreno?**

- » ¡Sí! Le sugerimos que lo haga. Póngase en contacto con el departamento de construcción para obtener más información sobre los requisitos para legalizar una ADU no autorizada.

■ **¿Tengo que vivir en mi vivienda para poder gestionar una ADU?**

- » Depende del tipo de ADU. Si está construyendo una ADU Junior, entonces, sí. De lo contrario, usted no tiene que vivir allí para tener y gestionar una ADU.

■ **¿Puedo vender mi ADU?**

- » No, no se puede vender de forma privada una ADU que se encuentra en un terreno donde hay una vivienda unifamiliar. Hay algunas excepciones muy estrictas que se aplican a las ADU multifamiliares.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Para más información o aclaraciones sobre las ADU, póngase en contacto con:

Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico de la ciudad de Soledad, División de Planificación
248 Main Street, Soledad, California 93960
planning@cityofsoledad.com
831-223-5020

