

Ordenanza de Viviendas Secundarias a Residencias Principales (Accessory Dwelling Units – ADU)

<p>Una Vivienda Secundaria a la Residencia Principal (ADU por sus siglas en inglés) es permitida si:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La propiedad está en una zona donde se permite construir una residencia unifamiliar o multifamiliar. Para áreas costeras, consulte el Programa Costero Local aplicable en el sitio web: http://planning.lacounty.gov/coastal. • Una residencia unifamiliar o multifamiliar, construida legalmente (con permisos), existe en la propiedad, o una residencia unifamiliar será construida al mismo tiempo que el ADU. • Se requiere una aplicación discrecional (Permiso de Roble, Pozos Compartidos, etc.), pero puede limitar el ADU.
<p>Un ADU no es permitido si:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Está en una zona donde no se permiten residencias unifamiliares ni multifamiliares. • La propiedad se ubica en una Zona de Peligro Muy Alto de Incendio y no tiene dos vías de acceso a una carretera. El acceso debe ser por lo menos 24 pies de ancho, no incluyendo aceras, sin obstáculos hasta la carretera. El acceso debe ser pavimentado en Áreas de Manejo de Laderas. Cada manera de acceso debe ser construida según las normas de calles públicas aprobadas por el Departamento de Obras Públicas (Public Works).

NORMAS DE DESARROLLO

	<ul style="list-style-type: none"> • “Adosado” significa cualquiera estructura conectada a una residencia unifamiliar o multifamiliar, o la conversión de espacio dentro de una residencia unifamiliar o multifamiliar. • “No adosado” significa cualquiera estructura que no es conectada a una residencia unifamiliar o multifamiliar. Estructuras accesorias incluyen, pero no se limitan a cuartos de recreación, casas para huéspedes, garajes, estructuras para almacenaje, etc. • Junior ADU (JADU por sus siglas en inglés) significa un ADU con tamaño máximo de 500 pies cuadrados que se ubica completamente dentro de una residencia unifamiliar, incluso un garaje adosado. Un JADU debe tener su propia entrada, aparte de la entrada de la casa unifamiliar. Un JADU puede compartir un baño con la casa principal si hay acceso por el interior. Un JADU debe tener al mínimo una cocineta. El JADU o la residencia unifamiliar debe estar ocupado por el propietario. No se permite un JADU en una propiedad de una entidad corporativa o LLC. Una propiedad con solamente una residencia unifamiliar puede tener un JADU y un ADU no adosado en total. • En un lote que ya tiene una residencia multifamiliar, el número máximo de ADUs adosados es 1 o 25% de las unidades multifamiliares que ya están, lo que sea mayor; y el número máximo de ADUs no adosados es 2. Si existen unidades legales no conformes, se consideran como residencia multifamiliar.
--	---

Residencia Unifamiliar Solamente (Existente o Propuesta)

	Tamaño Máximo	Áreas Delimitadas	Altura Máxima	Otro
ADU Adosado: Conversión Dentro de Residencia Unifamiliar y/o Nueva Construcción	50% de la residencia unifamiliar existente, o 1200 pies cuadrados, lo que sea menor, con tal que se permite un ADU de por lo menos 800 pies cuadrados	Frente: Título 22 Lados: 4 pies Trasera: 4 pies	25 pies o la altura permitida según el Distrito de Normas Comunitarias o el Plan Específico, lo que sea más restrictivo	Áreas delimitadas y altura solamente se aplican a la parte del ADU que es nueva construcción.
ADU Adosado: Conversión Completamente Dentro de la Residencia Unifamiliar Existente	No máximo	Las áreas delimitadas existentes	No máximo	

ADU No Adosado: Conversión Dentro de Estructura Accesorio no Adosada y/o Nueva Construcción	1200 pies cuadrados	Frente: Título 22 Lados: 4 pies Trasera: 4 pies	25 pies o la altura permitida según el Distrito de Normas Comunitarias o el Plan Específico, lo que sea más restrictivo	Áreas delimitadas y altura solamente se aplican a la parte del ADU que es nueva construcción. Se puede permitir con un JADU en la misma propiedad.
ADU No Adosado: Conversión Completamente Dentro de Estructura Accesorio no Adosada	No máximo. Se permite agregar hasta 150 pies cuadrados de espacio para entrada/salida.	Las áreas delimitadas existentes	No máximo	Se puede permitir con un JADU en la misma propiedad.
JADU: Completamente Dentro de la Residencia Unifamiliar Existente o Propuesta	500 pies cuadrados	N/A	N/A	Se puede permitir con un JADU en la misma propiedad.

Residencias Multifamiliares, incluyendo Dúplex y Múltiples Residencias Unifamiliares (Solamente Existentes, no Propuestas)

	Tamaño Máximo	Áreas Delimitadas	Altura Máxima	Otro
ADU Adosado: Conversión Completamente Dentro de Residencia Multifamiliar Existente	No máximo	N/A	No máximo	Número máximo de ADUs adosados: 1 o 25% de las unidades multifamiliares existentes en la estructura, lo que sea mayor.
ADU No Adosado: Conversión Completamente Dentro Estructura Accesorio no Adosada	No máximo. Se permite agregar hasta 150 pies cuadrados de espacio para entrada/salida.	Las áreas delimitadas existentes	No máximo	Máximo de 2 ADUs no adosados por cada propiedad.
ADU No Adosado: Nueva Construcción	1200 pies cuadrados	Frente: Título 22 Lados: 4 pies Trasera: 4 pies	16 pies	Máximo de 2 ADUs no adosados por cada propiedad.
Requisitos de la División de Construcción y Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> • Por favor consulte con la División de Construcción y Seguridad para requisitos de construcción. • Un ADU debe tener una cocina con estufa, refrigerador, y fregadero, por lo mínimo. 			
Otros Requisitos Para Áreas Delimitadas	<ul style="list-style-type: none"> • Un garaje nuevo tiene que cumplir con los requisitos del Título 22. Un ADU adosado al garaje tiene que cumplir con las áreas delimitadas declaradas aquí. Si el garaje es convertido completamente o en parte a un ADU, las áreas delimitadas existentes están permitidas como hayan sido construidas (con permisos). Nuevos ADUs deben cumplir con los requisitos de separación de 6 pies entre edificios. Estructuras accesorias propuestas como porches, patios cubiertos, escaleras, balcones, aleros del techo, etc., adosadas al ADU deben cumplir con las áreas delimitadas del Título 22 y la separación de 6 pies entre edificios (Capítulo 22.110 del Título 22). Equipo mecánico como calentadores de agua y aire acondicionado también deben cumplir con los requisitos de áreas delimitadas. Un ADU debe estar por lo menos 10 pies de la línea de propiedad de la esquina invertida, con la excepción de un ADU construido sobre un garaje existente, que debe estar por lo menos 4 pies de la línea de propiedad de la esquina invertida. 			
Otras Restricciones de Altura	<ul style="list-style-type: none"> • Consulte con SCE si cables de electricidad están al lado de un ADU propuesto si está en el segundo piso o si tiene dos pisos. ADUs menos de 200 pies a una carretera escénica, no pueden exceder 18 pies de altura. 			
Cobertura Máxima del Terreno, etc.	<ul style="list-style-type: none"> • El ADU no cuenta hacia la cobertura máxima de terreno, requisitos de espacio abierto, área bruta estructural, o proporción de área de piso. Sin embargo, todas las estructuras que no sean un ADU deben adherir a los requisitos de cobertura máxima de terreno y espacio abierto de la zona, Distrito de Normas Comunitarias o Plan Específico. 			

Ordenanza de Viviendas Secundarias a Residencias Principales (Accessory Dwelling Units – ADU)

Estacionamiento Y Entrada Vehicular

- Cuando un garaje, cochera, o estructura de estacionamiento techado es demolida o hecha inutilizable debido a la construcción de un ADU o la conversión de la estructura a un ADU, no hay que reemplazar el estacionamiento para la residencia existente ni para el ADU. Todavía se requiere estacionamiento techado para la(s) residencia(s) existente(s), si la estructura de estacionamiento no se convierte en ADU.
- Los espacios de estacionamiento deben ser de 8' 6" x 18' pies. No se permiten estacionamientos compactos.
- Se aplican requisitos de estacionamiento existentes para residencias unifamiliares y multifamiliares si no se propone convertir la estructura de estacionamiento a un ADU. Se debe proporcionar un espacio libre de 26 pies para retroceder un vehículo.
- No se permite estacionar vehículos en el jardín de enfrente (entre la calle y la residencia) o en el jardín lateral en propiedades de esquina.
- No se requiere estacionamiento para un JADU.
- Se requiere un espacio de estacionamiento para un ADU, a menos que la propiedad cumpla con una de las siguientes exenciones:
 - El ADU está fuera de una Zona de Peligro Muy Alto de Incendio
 - El ADU no tiene cuarto separado para dormir
 - El ADU no es adosado a la residencia unifamiliar existente y tiene un área de piso máximo de 800 pies cuadrados y una altura máxima de 16 pies.
 - El ADU no es adosado a la residencia multifamiliar existente y tiene una máxima altura de 16 pies y áreas delimitadas del jardín a los lados y trasero de 4 pies al mínimo.
 - El ADU está totalmente contenido en el espacio existente de la residencia primaria o estructura accesoria legalmente construida (garaje, casa de huéspedes, cuarto de recreación, etc.) y donde no se propone expansión del área de piso. El ADU está ubicado a media milla de transporte público (i.e parada de autobús, estación de bicicleta para compartir, estación de tren).
 - El ADU está ubicado en un distrito histórico que es significativo históricamente y en términos arquitectónicos.
 - Si se requiere permiso de estacionamiento de calle, pero el permiso no aplica al ocupante del ADU.
 - Si hay un programa de vehículos compartidos ubicado a una cuadra (incluye los dos lados de la calle) del ADU.

Sitio web para ADU: <http://planning.lacounty.gov/adu>

Una solicitud completa para un ADU debe incluir todo lo siguiente:

Una Revisión del Plano del Sitio, Solicitud para Uso de Terreno completa con firmas originales y los costos de aplicación cual incluye:

- Todos los artículos "Requeridos" en la lista de requerimientos para la Revisión del Plano del Sitio, Solicitud para Uso de Terreno.
- Planos de piso deben incluir cualquiera estructura donde se propone convertir o construir un ADU.
- Fotocopias de los permisos de construcción de la División de Construcción y Seguridad para la estructura existente que se propone como ADU.
- Fotocopias de la descripción de construcción del Asesor del Condado para la estructura existente que se propone como ADU.
- Se requiere una limitación legal asignada a un terreno para proyectos con un JADU propuesto. El JADU o la residencia unifamiliar existente debe estar ocupado por el propietario.

- Cualquier permiso(s) discrecional(es) aprobado(s) y válidos para la ubicación o preparación del sitio, asociados con un ADU (por ejemplo, un Permiso de Roble).
- Proyectos que no son parte de la estructura del ADU pueden necesitar una solicitud por separado.

Revised 12.22.2020