



CIUDAD DE EL CENTRO
 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO COMUNITARIO
 División de Planificación y Zonificación
 1275 W. Main Street, El Centro, CA 92243
 Tel. (760) 337-4545 |
ecplanning@cityofelcentro.org
www.cityofelcentro.org/communitydevelopment

Unidad de Vivienda Secundaria(s) (ADU)

¿Qué es una unidad de vivienda secundaria?

Una Unidad de Vivienda Secundaria, o ADU, es una pequeña residencia en una propiedad con una vivienda principal más grande. El ADU es un espacio independiente con su propia cocina, baño y área para dormir. Un ADU puede convertirse a partir de una estructura existente o de nueva construcción dentro, adjuntas o separadas de la vivienda principal. Las unidades de vivienda secundaria(s) se dividen en las siguientes categorías:

	<p>Junior ADU - Un ADU que se puede crear dentro de las paredes de una residencia unifamiliar existente. Un Junior ADU puede o no compartir un baño con la vivienda principal, pero incluye su propia cocina y área de dormir. Un Junior ADU requiere que los propietarios registren una restricción de escritura declarando que el dueño de la propiedad vivirá en la propiedad.</p>
	<p>ADU Interno - Un ADU convertido dentro del espacio de una estructura existente. La estructura existente puede ampliarse solo con el propósito de proporcionar entrada/salida y la expansión no excederá los 150 pies cuadrados. Cuando se amplíe la estructura existente, se considerará un ADU adjunto (ver más abajo).</p>
	<p>ADU Adjunto - Un ADU construido a partir de 1) una nueva construcción que comparte al menos una pared con la vivienda principal o 2) la expansión de una estructura existente.</p>
	<p>ADU Separado - Un ADU independiente separado de la vivienda principal. Se puede crear a partir de una estructura separada existente o de una nueva construcción. Los ADU separados requieren cálculos de energía del Título 24 certificados por CalCERTS o CHEERS. Se requiere que las nuevas construcciones de ADU separados instalen paneles solares.</p>
	<p>ADU interno con vivienda multifamiliar - Un ADU creado a partir de partes existentes dentro de un edificio multifamiliar que no se utiliza como espacio habitable.</p>
	<p>ADU separado con vivienda multifamiliar - Una estructura independiente creada a partir de una nueva construcción en una propiedad con un edificio multifamiliar adjunto existente o propuesto.</p>

Estándares de desarrollo de ADU

	Junior ADU	Adjunto/Separado/ ADU Interno	ADU Interno en lote multifamiliar²	ADU separado en lote multifamiliar²
Superficie máxima de ADU¹	500 pies cuadrados	Lo que sea mayor: 50% de la casa principal hasta 1,200 pies cuadrados ○ 1,000 pies cuadrados para ADU con 2 o más dormitorios y 850 pies cuadrados para ADU con 1 o menos dormitorios	Tamaño del área existente del edificio multifamiliar que no se utiliza como espacio habitable	Lo que sea mayor: Tamaño promedio de una unidad de vivienda de hasta 1,200 pies cuadrados ○ 1,000 pies cuadrados para ADU con 2 o más dormitorios y 850 pies cuadrados para ADU con 1 o menos dormitorios
Número máximo de ADU permitidos	Un (1) ADU Junior en una propiedad con una vivienda unifamiliar	Un (1) ADU adjunto ○ un (1) ADU separado en una propiedad con una vivienda unifamiliar	Hasta el 25% del número de unidades de vivienda existentes	Dos (2) ADU separados
Alineacion(es)¹	Un Junior ADU debe construirse dentro de las paredes de la residencia principal.	Patio delantero: 20 pies Patios laterales y posteriores: 4 pies	Debe construirse dentro de las paredes del edificio multifamiliar	Patio delantero: 20 pies Patios laterales y posteriores: 4 pies
Altura¹	Un Junior ADU debe construirse dentro de las paredes de la residencia principal.	25 pies	Debe construirse dentro de las paredes del edificio multifamiliar	25 pies

Estacionamiento	No se requiere estacionamiento adicional	No se requiere estacionamiento adicional si se encuentra dentro de 1/2 milla de una parada de autobus; de lo contrario, se requiere un (1) espacio de estacionamiento fuera de la calle.	No se requiere estacionamiento adicional	No se requiere estacionamiento adicional si se encuentra dentro de 1/2 milla de una parada de autobus; de lo contrario, se requiere un (1) espacio de estacionamiento fuera de la calle.
Ampliación de las estructuras existentes	No es permitido	Puede expandirse hasta 150 pies cuadrados de una estructura existente solo para proporcionar el acceso requerido a la unidad	No es permitido	Debe construirse a partir de una nueva construcción.

Notas:

- 1) Los ADU convertidos a partir de estructuras existentes no están obligados a cumplir con las restricciones de tamaño máxima, alineación y altura. Sin embargo, solo se pueden expandir hasta 150 pies cuadrados solo para proporcionar el acceso requerido a la unidad.
- 2) Los lotes multifamiliares son lotes donde hay un edificio con dos (2) o más unidades adjuntas.

Estándares de diseño de ADU

- Equipo de aire acondicionado y calefacción no se pueden colocar a vista pública.
- Las nuevas entradas y puertas a un ADU no se pueden colocar en las paredes que dan a la yarda de enfrente.
- El diseño del edificio debe coincidir sustancialmente con los colores y materiales de construcción de la vivienda principal.
- Se permitirá la eliminación de las puertas de garaje cuando se reemplacen con ventanas en escala similar a la pared e incluyan molduras, persianas u otros tratamientos exteriores.

Requisitos del Código de Construcción de ADU

Rociadores contra incendios - Se requieren rociadores contra incendios en los ADU, cuando el código de construcción requiere que la residencia principal tenga rociadores contra incendios.

Paneles solares - Se requieren paneles solares para los ADU separados creados a partir de una nueva construcción. Se requiere presentar una solicitud de permiso de construcción por separado para instalaciones de paneles solares.

Cálculos de energía - Se requerirán cálculos de energía que cumplan con el Título 24, Parte 6 "Estándares de eficiencia energética de edificios" para un ADU separado, nuevo o convertido.

Cumplimiento de el ADA y el envejecimiento en el lugar - Los ADU deben cumplir con los requisitos de diseño de el ADA y el envejecimiento en el lugar. Esto incluye tener al menos un baño con refuerzo de pared para la futura instalación de barras de apoyo.

Procedimiento y requisitos de solicitud

1. Presentar una solicitud de permiso de construcción con la siguiente información
 - a. Solicitud de permiso de construcción firmada por el dueño de la propiedad o contratista autorizado.
 - b. Dos copias de planos. Las hojas de plano deben tener un tamaño mínimo de 11" x 17" e incluir lo siguiente: Plano del sitio, detalles mecánicos, eléctricos y de plomería; planos de planta existentes/propuestos; alzados exteriores; plano de cimentación; sección transversal del edificio; plano de encuadre; y plano de cubierta.
 - c. En el caso de los ADU separados, cálculos de energía preparados de acuerdo con el Título 24 y certificados por CalCERTS o CHEERS.
2. El personal de la ciudad revisará los planos y entregará los documentos para verificar que estén completos y cumplan con el código. Las respuestas se proporcionan al solicitante/contratista en un plazo de dos semanas.
3. El personal de la ciudad aprueba los planos para el cumplimiento del código.
4. El solicitante/contratista paga las tarifas del permiso de construcción y otras tarifas aplicables.
5. En el caso de los Junior ADU, el solicitante/contratista presenta una copia de la restricción de la escritura registrada.
6. El personal de la ciudad emite el permiso de construcción al solicitante/contratista.

Honorarios

Tarifas de Revisión de Permisos de Construcción y Planos – Las Tarifas de Permisos de Construcción se calculan en base a la valoración del proyecto y la Tabla 3-A del Código Administrativo Uniforme de 1997. También se aplican tarifas adicionales por trabajos de plomería, electricidad y mecánica. Las tarifas típicas de revisión de permisos de construcción y planos para un ADU separado de una nueva construcción pueden variar desde: \$1,400 para un ADU separado de 500 pies cuadrados hasta \$2,220 para un ADU separado de 1,200 pies cuadrados. Junior ADU o los ADU convertidos de estructuras existentes tendrán tarifas de permisos y revisión disminuidas si los proyectos tienen valoraciones mas bajas.

Tarifas de impacto en el Desarrollo- Los ADU de 750 pies cuadrados o más están sujetos a tarifas de impacto en el desarrollo que se pagarán en proporción al tamaño de la residencia principal. Por ejemplo, un ADU que tiene el 30% del tamaño de la residencia principal pagará el 30% de las tarifas de impacto de desarrollo que tendría que pagar la residencia principal. Los ADU en una vivienda multifamiliar pagarán en proporción al tamaño promedio de todas las unidades multifamiliares.

Tarifas de capacidad de alcantarillado y agua - Los ADU pagarán tarifas de capacidad de alcantarillado y agua si el ADU se conectará a un nueva linea lateral de servicios públicos o si el ADU se construirá junto con una nueva vivienda unifamiliar.

Tarifas de servicios públicos - Las tarifas de servicios públicos se reevaluarán para adaptarse al uso adicional de servicios públicos residenciales de un ADU. Las unidades de vivienda secundaria junior no están sujetas a un aumento en las tarifas de servicio público.

Tarifas de impacto escolar - Los ADU de 500 pies cuadrados o más están sujetos a las tarifas de impacto escolar que se pagaran a cada distrito escolar en el que se encuentra la propiedad.

Tarifas de la Regla 310 del Distrito de Control de la Contaminación del Aire - El Distrito de Control de la Contaminación del Aire del Condado de Imperial requiere que los ADU separados de una nueva construcción presenten una solicitud de la Regla 310.

Preguntas Frecuentes

¿Por dónde empiezo el proceso?

Se recomienda que los solicitantes hablen con el personal de la División de Planificación y Zonificación antes de solicitar un permiso para construir un ADU. Hablar con el personal sobre sus objetivos y su propiedad le proporcionará la información y las opciones adecuadas para tomar una decisión informada. El personal de la División de Planificación y Zonificación está disponible en el ayuntamiento en 1275 W. Main Street, por teléfono al (760) 337-4545 o por correo electrónico al ecplanning@cityofelcentro.org para mas preguntas.

¿Puedo solicitar y construir un ADU por mi cuenta?

Los propietarios pueden solicitar un permiso de construcción para un ADU, sin embargo, para reducir los retrasos en la revisión de los planos, los planos de construcción deben ser preparados por un arquitecto, ingeniero u otro profesional del diseño con experiencia en la preparación de planos de construcción. El dueño

de una propiedad puede solicitar un permiso de construcción como "Propietario-Constructor" y actúa como su propio contratista general para el proyecto.

¿Cuánto tiempo se tarda en recibir un permiso de construcción de un ADU?

Tras la entrega de una solicitud completa con los planos, los solicitantes recibirán comentarios en un plazo de dos (2) semanas. Excluyendo el tiempo que tarda el solicitante en responder a cualquier corrección o comentario. El Departamento de Desarrollo Comunitario tiene hasta 60 días para revisar una solicitud de ADU.

¿Qué es y cuándo debo registrar una restricción de escritura?

La ley estatal requiere que se registre una restricción de escritura para las propiedades que tienen un Junior ADU que requiere que el dueño de la propiedad resida en la propiedad. La restricción de escritura aparecerá en el título de la propiedad. La restricción de escritura registrada se presentará antes de que se emita el permiso de construcción. Consulte el documento "Instrucciones de restricción de escrituras de Junior ADU" para obtener información más detallada.