

PROGRAMA DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIA (ADU) PARA EDIFICIO MULTIUNITARIOS Y HOGARES UNIFAMILIARES QUE NECESITAN EXENCIONES DEL CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN **ADU DE “EXENCIÓN” (TAMBIÉN CONOCIDAS COMO ADAPTADAS)**

Las Unidades de Vivienda Accesorias (ADU), también llamadas unidades secundarias, unidades para suegros o cabañas, son unidades subordinadas añadidas a edificios residenciales existentes. En 2016, el Programa ADU de San Francisco estuvo disponible en todos los distritos de zonificación que permiten el uso residencial. Agregar una ADU a su propiedad puede proporcionarle varios beneficios, como proporcionar vivienda a los miembros de la familia, simplificar su estilo de vida y aumentar la flexibilidad financiera. Para obtener más información sobre los beneficios de las ADU, consulte nuestro video “¿Son las ADU apropiadas para usted?” En nuestro sitio web en sf-planning.org/accessory-dwelling-units.

El programa ADU de San Francisco permite dos tipos diferentes de ADU:

- ADU de “Exención” (ADU adaptada)--todos los edificios multifamiliares y hogares unifamiliares que necesitan una o más exenciones del Código de planificación para requisitos como exposición, espacio abierto o patios traseros; y
- ADU “No de Exención” (ADU estándar)--viviendas unifamiliares que no necesitan exenciones del Código de planificación.

Esta hoja informativa describe el programa de ADU de “Exención” (Adaptada), que se rige por la Sección 207(c)(4) del Código de Planificación. Si es propietario de una vivienda unifamiliar y desea saber qué programa se aplica a su caso, consulte primero el folleto acompañante sobre las ADU “No de Exención” (Estándar). Para obtener más preguntas, visite el Mostrador de Información de Planificación o envíe un correo electrónico a CPC.ADU@sfgov.org. Por favor tenga en cuenta que se hicieron enmiendas recientes al Código de Planificación que pueden ofrecer más flexibilidad a su proyecto.

Esta hoja informativa está destinada a distribuir información útil; sin embargo, consulte a un planificador para una revisión y discusión más detallada antes de enviar una solicitud.

¿Cuántas ADU puedo agregar a mi propiedad?

- Si cuatro (4) o menos unidades legales de vivienda están en el lote*, se permite una (1) ADU.
- Si cinco (5) o más unidades legales de vivienda están en el lote*, entonces se permite un número ilimitado de ADU.

No hay límite en el número de ADU permitidas en el lote para proyectos sometidos a reajustes sísmicos obligatorios o voluntarios (AB-094).

*El número de ADU está permitido por lote, no por construcción.

¿Dónde puedo poner una ADU en mi casa?

La mayoría de las ADU se convierten de espacio de almacenamiento existente o de garaje. Además, hasta el 25 por ciento del espacio de la planta baja o el sótano de una unidad existente también se puede convertir. El Administrador de Zonificación puede renunciar a este límite si:

- a) El espacio resultante en la planta baja o en el sótano no se pudiera utilizar para otros usos razonables,

incluidos, entre otros, el almacenamiento o el estacionamiento de bicicletas; o,

b) Renunciar al límite ayudaría a aliviar cualquier problema de diseño negativo para la ADU propuesta.

Tenga en cuenta que si la ADU propuesta convertiría un garaje, cuarto para lavar o espacio de almacenamiento existente que es parte de un alquiler sujeto a la Ordenanza de Alquiler, el propietario necesitará un motivo de "causa justa" especificada en la Sección 37.9(a) de la Ordenanza de Alquiler para cortar dicho espacio del arrendamiento. Se recomienda consultar con un abogado.

Una ADU no puede eliminar espacio de la planta baja de ventas al por menor o espacio comercial en Distritos Comerciales de Vecindario o en los Distritos del Barrio Chino o de Ventas al por Menor de Visitantes.

Requisitos del Código de la Ciudad: ¿Qué es obligatorio y qué puedo renunciar?

Código de planificación

Además de renunciar al límite de conversión de nivel de la planta baja y el sótano del 25% mencionado anteriormente, el Administrador de Zonificación puede renunciar a los requisitos de patio trasero, estacionamiento, espacio abierto, y densidad, y puede reducir la cantidad de exposición requerida para la ADU.

Reducción de requisito de exposición: Las unidades deben hacer frente a un patio trasero, una calle o un área abierta compatible con el código que mida 25' x 25' en la planta baja y se expanda en los pisos posteriores. Al Administrador de Zonificación se le permite reducir el requisito de exposición para una ADU a través de una exención de modo que las ventanas que califiquen puedan enfrentar un área abierta que no sea inferior a 15' x 15' en cualquier piso. Cualquier exposición que sea menor a 15' x 15' requerirá la aprobación de una excepción.

Todos los demás requisitos del Código de planificación deben cumplirse. Los requisitos más comunes que se deben cumplir para agregar una ADU incluyen el estacionamiento de bicicletas, la permeabilidad y el paisajismo en su retranqueo frontal y árboles en la calle (bajo la regulación de Obras Públicas).

Código de construcción

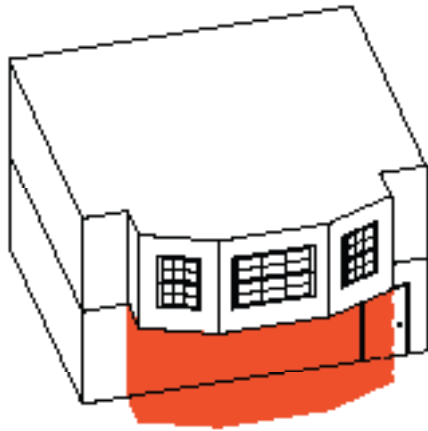
Se deben cumplir todos los requisitos del Código de construcción, incluida la altura del techo, la ventilación, la iluminación, la seguridad contra incendios y la salida apropiadas. Sin embargo, una reunión previa a la solicitud con el Departamento de Inspección de Construcción y el Departamento de Bomberos puede determinar si existen equivalencias aplicables para cumplir con el Código de Construcción. Consulte también el [Boletín Administrativo FS-05](#) para obtener información sobre los requisitos de rociadores en la planta baja. Para obtener más información sobre los requisitos del Código de construcción, visite el sitio web de DBI en <http://sfdbi.org/ADU>

Diseño: ¿Qué es una envoltura construida existente?

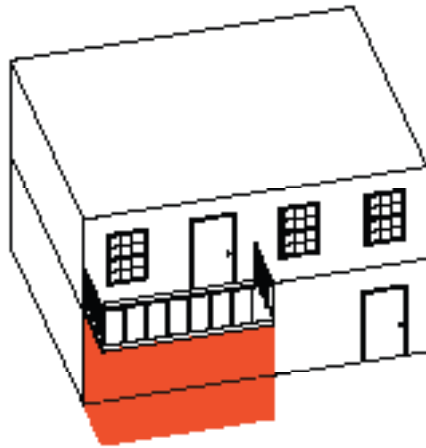
Bajo el Programa las ADU de "Exención" (Adaptadas), las ADU deben construirse dentro de la envoltura construida existente (el área dentro de las paredes de un edificio existente) o una estructura auxiliar que ha existido un mínimo de tres años antes de la solicitud, con la excepción de las siguientes expansiones menores:

1. Debajo de las habitaciones en voladizo o columnas que existían para el 11 de julio de 2016.
2. Debajo de cubiertas que no tengan más de 10 pies de altura sobre el nivel que existía para el 11 de julio de 2016.
3. Como relleno en tragaluces si no es visible desde cualquier lugar fuera del sitio, y si está contra una pared vecina en blanco.

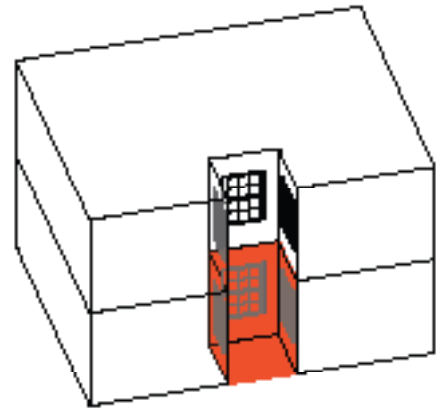
Estas expansiones menores están permitidas siempre que no invadan el patio trasero requerido.



1. Debajo de una habitación en voladizo



2. Debajo de cubierta



3. Como relleno en tragaluces

¿Puedo aumentar la altura de mi edificio para agregar una ADU?

Puede aumentar la altura de su edificio para agregar una ADU si está haciendo una adaptación sísmica completa de todo el edificio. En este caso, puede elevar el edificio hasta tres (3) pies para crear alturas de techo de la planta baja adecuadas para uso residencial. Revisión de diseño y revisión de preservación histórica pueden ser requeridas. No se requiere notificación del vecindario.

¿Estará mi ADU bajo control de alquiler?

Bajo el programa “No de Exención” (Estándar), es posible que una nueva ADU no esté sujeta al control de alquiler, pero puede estar sujeta a otros componentes de la Ordenanza de alquiler, como los controles de desalojo. Si el proyecto se incluye en el programa “Exención” (Adaptada), es probable que la ADU esté sujeta al control de alquiler.

Tenga en cuenta que el Departamento de Planificación no hace determinaciones con respecto al estado de control de alquiler de ningún edificio o unidad de vivienda. Para obtener más información sobre la Ordenanza de Alquiler, comuníquese con Jennifer Rakowski, supervisora de la Junta de Alquiler de San Francisco al 415-252-4631.

¿Puedo usar mi ADU para alquileres a corto plazo?

No. Las unidades de vivienda accesoria no son elegibles para el programa de alquiler a corto plazo.

¿Qué pasa si ha habido un desalojo reciente en el edificio?

El Programa ADU de “Exención” (Adaptada) no se puede usar en edificios que han tenido desalojos en los últimos cinco (5) años u otros desalojos sin culpa en los últimos diez (10) años antes de la solicitud del permiso. En caso de desalojo temporal de inquilinos por mejoras capitales, no hay prohibición mientras se haya presentado una declaración del propietario notificando al inquilino de su derecho a ocupar nuevamente la unidad.

¿Puedo vender mi ADU?

Típicamente no. Sin embargo, algunas excepciones pueden aplicar. Consulte el Código de Planificación Sección 207(c)(4)(E) para obtener información más específica.

Las ADU agregadas a edificios sometidos a modificaciones sísmicas de edificios con plantas que necesitan un muro de retención (Obligatorias o Voluntarias) mantienen la elegibilidad para ingresar a los programas de conversión de condominios, si dichos programas están disponibles en el futuro.

Proceso de revisión: ¿Qué está involucrado?


Los permisos de ADU no se pueden emitir en el mostrador. Actualmente, el proceso de revisión de permisos para el Programa ADU de "Exención" (Adaptada) puede demorar varios meses. Las solicitudes que requieren variaciones probablemente demorarán seis meses o más. No existe un requisito de notificación de vecindario para agregar una ADU bajo el programa "Exención" (Adaptada), a menos que se busque una variación.

Tarifas


Hay tarifas para la solicitud y emisión del permiso. Visite nuestro sitio web para conocer las tarifas actuales para las solicitudes de permisos de construcción en http://forms.sfplanning.org/Fee_Schedule.pdf


Cuando aumenta el área bruta del piso, se pueden requerir tarifas de impacto. Las tarifas de impacto aplicables para la construcción de ADU generalmente son las tarifas de impacto de cuidado de niños (Sección 414A del Código de Planificación), que se vencen cuando el Departamento de Inspección de Construcción (DBI) emite el permiso de construcción. Puede haber tarifas de impacto adicionales específicas del sitio si la propiedad se encuentra en un área del plan o en ciertos distritos de zonificación. Visite nuestro sitio web para conocer las tasas actuales de las tasas de impacto en sf-planning.org/impact-fees.

Próximos pasos

-  1 Visite Planning Information Center (PIC) [Centro de Información de Planificación] en 1660 Mission Street, envíe un correo electrónico a CPC.ADU@sfgov.org o llame al (415) 558-6377.

El personal de PIC puede proporcionar información básica sobre la elegibilidad y le guiará a través del proceso de solicitud de ADU.

-  2 Presente un Formulario de Evaluación al Departamento de Inspección de Construcción (DBI). Este formulario confirma su elegibilidad para agregar unidades según la Ordenanza No. 162-6 del Programa ADU. Puede enviar este formulario en persona o por correo postal a:
1660 Mission Street, 1st floor, Counter 8.
- Ordinance No. 162-16


-  3 Prepare sus planos de construcción. Trabaje con su arquitecto o contratista para diseñar su(s) nueva(s) unidad(es). Preparar planos de construcción que cumplan con las regulaciones del Código de Planificación.

RECOMENDADO

Lleve a cabo una Reunión Previa a la Solicitud con DBI/Departamento de Bomberos

Recomendamos que lleve a cabo esta reunión en este momento para discutir cualquier problema potencial del código relacionado a su diseño.

Visite el Centro de Información Pública en DBI para programar una cita (se aplican ciertas tarifas).

-  4 Revise y presente su solicitud de permiso de construcción. Esta solicitud de permiso requiere dos conjuntos de planos. Antes de presentar sus solicitudes, revise todos sus documentos con un planificador en Planning Information Center. La Lista de control de admisión de permisos del Departamento de Planificación para ADU es una guía útil para la preparación de los planos y la información requerida, y está disponible en nuestro sitio web.

- 5** El Departamento de Planificación de San Francisco revisa sus planos y la solicitud de permiso. El planificador asignado se pondrá en contacto con usted con las revisiones requeridas. Si se solicitan revisiones, deberá revisar y volver a enviar sus planos a través del Departamento de Construcción.

Exenciones Administrativas de Zonificación para los Requisitos del Código.
El Administrador de Zonificación debe aprobar las exenciones necesarias del patio trasero, el espacio abierto, la densidad, el estacionamiento o los requisitos de exposición reducida.

Acuerdo Regulatorio (Costa Hawkins) para Control de Alquiler.
Si sus ADU se construyen en un edificio controlado por el alquiler, y el proyecto necesita exenciones del Código de Planificación, las ADU estarán sujetas al control del alquiler. Se requerirá que el proyecto ejecute un Acuerdo de Regulación entre el (los) propietario (s) de la propiedad y la Ciudad (Acuerdo de Costa Hawkins) sometiendo las unidades al control del alquiler.

- 6** El Departamento de Planificación aprueba sus planos y la solicitud de permiso. Una vez que Planificación aprueba los planos, se envían al Departamento de Inspección de Construcción para su revisión y aprobación.

- 7** El Departamento de Inspección de Construcción (DBI) revisa sus planos y la solicitud de permiso. Sus planos serán revisados para verificar el cumplimiento del Código de Construcción de San Francisco. Se recomienda programar una reunión previa a la solicitud opcional para ayudar a garantizar que su edificio cumpla con los requisitos del código. Otras agencias, como Obras Públicas y la Comisión de Servicios Públicos, también pueden revisar el permiso.

SI 3+ UNIDADES
TOTALES

El Departamento de Bomberos revisa sus planos.
Si su edificio contiene tres o más unidades (incluidas las ADU adicionales), sus planos también deberán ser revisados por el Departamento de Bomberos.

- 8** Todas las tarifas finales se pagan y su permiso de construcción es emitido por el Departamento de Inspección de Construcción.
Ahora puede comenzar la construcción. Tenga en cuenta que su proyecto no está completamente aprobado hasta que se emitan los permisos de electricidad y plomería. Estos permisos a menudo están disponibles en línea de parte de sus contratistas.

Construcción

- 9** El Departamento de Inspección de Construcción expide un certificado de finalización final. Se realizan inspecciones de edificios y se emite un certificado de finalización.

- 10** Su ADU está lista para mudarse.
¡Felicidades por completar su(s) nueva(s) unidad (es)!

RECURSOS ADICIONALES:

Zonificación

Encuentre su zonificación usando el Mapa de Información de Propiedades en <http://propertymap.sfplanning.org>

Control de alquiler:

Averigüe si su edificio está bajo control de alquiler contactando a San Francisco Tenants Union [Unión de Inquilinos de San Francisco] en www.sftu.org/rentcontrol u obtenga más información sobre el control de alquiler de San Francisco Rent Board [Junta de Alquiler] en www.sfrb.org

Preservación histórica:

Dependiendo de la antigüedad de su edificio y su estado de recurso histórico, agregar una ADU puede requerir una revisión de preservación histórica, si el proyecto incluye cambios en la fachada del edificio. Visite <http://sf-planning.org/historic-preservation-faqs> para obtener más información.

Requisitos del Código de Construcción:

Todos los requisitos de seguridad de vida bajo el Código de Construcción de San Francisco deben cumplirse durante la construcción de ADU. Estos requisitos pueden afectar el diseño de su ADU y deben considerarse desde el comienzo del proceso. Por favor visite <http://sfdbi.org/ADU> para obtener más

¿PREGUNTAS? PÓNGASE EN CONTACTO CON:

The Planning Information Center
1660 Mission Street, First Floor
San Francisco, CA 94103
Phone: (415) 558 - 6377
Email: CPC.ADU@sfgov.org

Department of Building Inspection's ADU Counter
1660 Mission, First Floor, Counter 8
San Francisco, CA 94103
(415) 558-6117
sfdbi.org/adu