

ENMIENDA A LA ORDENANZA DE UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES (ADU)

LA County Planning está enmendando actualmente la ordenanza de ADU existente para garantizar el cumplimiento de la ley estatal de ADU y mejorar el proceso de implementación en nuestras comunidades no urbanizadas. Estamos anticipando una audiencia pública ante la Comisión de Planificación Regional en abril de 2024, una audiencia de la Junta de Supervisores en el verano de 2024 y la adopción de la ordenanza en otoño/invierno de 2024. El borrador de la ordenanza y más información están disponibles en planning.lacounty.gov/long-range-planning/adu-ordinance-amendment/.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué es una unidad de vivienda adicional (ADU)?

Una ADU es una unidad con una cocina y un baño que es adicional para un uso residencial unifamiliar o multifamiliar. Una ADU debe tener su propio acceso exterior. Una ADU junior (JADU) es una ADU con un tamaño máximo de 500 pies cuadrados. Una JADU debe estar dentro de una residencia unifamiliar y tener su propio acceso exterior.

¿Cuántas ADU podré construir en mi propiedad residencial unifamiliar?

A una propiedad con una residencia unifamiliar (SFR) existente o propuesta se le permitirá una ADU adjunta a la SFR, una ADU separada de la SFR y una JADU.

¿Cuántas ADU podré construir en mi propiedad residencial multifamiliar?

Se permitirá una propiedad con una residencia multifamiliar (MFR) existente o propuesta, incluidas múltiples unidades independientes, dúplex o edificios de apartamentos, hasta el 25 por ciento de las unidades, convertidas del espacio existente o adjuntas a los edificios, y hasta dos ADU independientes. Por ejemplo, a una propiedad con ocho unidades primarias se le permitirán dos ADU adjuntas (conversión de espacio existente o nueva construcción) y dos ADU separadas.

¿Qué son las ADU exentas a nivel estatal?

Las ADU exentas a nivel estatal son ADU que deben aprobarse sin estándares de desarrollo local. Para una propiedad SFR, esto incluye una ADU convertida del espacio existente o propuesto, una JADU y una ADU separada con una superficie máxima de 800 pies cuadrados. Para una propiedad MFR, esto incluye hasta el 25% de las unidades existentes convertidas de espacio no habitable en los edificios y dos ADU independientes.

¿Podré construir una ADU dentro de un área de alto riesgo de incendio?

Si una propiedad se encuentra dentro de una zona de gravedad de riesgo de incendio muy alto (VHFHSZ) y cumple con los requisitos de acceso, se aplicarán las reglas locales de ADU. Si una

propiedad se encuentra dentro de una VHFHSZ y no cumple con los requisitos de acceso, solo se permitirán ADU exentas en todo el estado de acuerdo con la ley estatal.

¿Podré construir una ADU de dos pisos?

La altura máxima para todas las ADU será de 25 pies, a menos que se especifique lo contrario por un Distrito de Estándares Comunitarios (CSD), un Plan Específico (SP) o un Distrito de Estándares del Área de Planificación (PASD). En los casos en que un CSD, SP o PASD requiera una altura más baja, se permitirá una altura mínima de entre 16 y 20 pies según el tipo de propiedad y la ubicación, según la ley estatal.

¿Podré proponer una ADU como parte de un nuevo proyecto multifamiliar?

Sí. Un solicitante podrá proponer una ADU como parte de un nuevo desarrollo multifamiliar. Las ADU no cuentan para la densidad permitida para el proyecto.

¿Habrá algún cambio en los requisitos de estacionamiento para las ADU?

No hay cambios en el estacionamiento requerido para las ADU fuera de una zona de gravedad de riesgo de incendio muy alto (VHFHSZ). No se requiere estacionamiento para las ADU fuera de una VHFHSZ. Para las propiedades dentro de una VHFHSZ, se requerirá un espacio de estacionamiento para la ADU, a menos que la ADU no tenga dormitorios, esté ubicada dentro de un área de transporte público o esté unida a una residencia u otra estructura adicional. Cuando un garaje, cochera o estructura de estacionamiento cubierta es demolida o inutilizada debido a la construcción de una ADU, no se requiere un estacionamiento de reemplazo, de acuerdo con la ley estatal.

¿Podré construir una ADU en el retiro del patio delantero?

Se permitirá que una ADU con una superficie máxima de 800 pies cuadrados invada el retiro del patio delantero si no hay otra ubicación en la propiedad donde se pueda construir una ADU a nivel del suelo.

¿Habrá restricciones en el alquiler de una ADU?

Las ADU y las JADU deben alquilarse durante al menos 30 días seguidos y no pueden usarse como alquileres vacacionales a corto plazo. En las propiedades con una JADU, la SFR o la JADU deben estar ocupadas por el propietario.

¿Podré convertir una estructura no permitida en una ADU, incluso si no cumple con los requisitos del código de zonificación o construcción?

Cualquier estructura existente se puede convertir en una ADU, siempre que la estructura no represente una amenaza para la salud y la seguridad. Es posible que se requieran mejoras para mantener condiciones de vida seguras. Se requerirá que las estructuras cumplan con los estándares actuales del código de construcción. Consulte con Construcción y Seguridad al principio del proceso para determinar si su proyecto es factible.

¿Existen diferentes reglas para las ADU en propiedades con recursos históricos?

Sí. Habrá estándares de desarrollo adicionales para las ADU en propiedades con recursos históricos.

¿Podré construir una ADU cerca de una estructura de mantenimiento de animales, como un establo de caballos?

Sí. Las ADU y las JADU estarán exentas del requisito existente de separación de 35 pies entre las estructuras de mantenimiento de animales y las estructuras habitables.