



Condado de San Diego, Servicios de Planificación y Desarrollo
UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA Y UNIDAD
DE VIVIENDA ACCESORIA JÚNIOR
DIVISIÓN DE ZONIFICACIÓN

La ley estatal permite la adición de una **Unidad de vivienda accesoria (Accessory dwelling unit, ADU)** y/o una **Unidad de vivienda accesoria júnior (JADU)** a aquellas propiedades zonificadas para uso residencial que brindan instalaciones de viviendas independientes completas para una o más personas con una vivienda unifamiliar (single-family dwelling, SFD) existente o propuesta.

Se recomienda encarecidamente a los solicitantes que se comuniquen con el Departamento de Bomberos correspondiente lo antes posible para asegurarse de que la ADU cumpla con las distancias requeridas para evitar incendios y para averiguar si se requieren o no rociadores contra incendios.

Si su propiedad se encuentra dentro del condado, es posible que se permita una ADU y una JADU en lotes con una SFD existente o propuesta (dentro de una zona residencial o de uso mixto) siempre que se cumpla lo siguiente:

- La ADU está adjunta a una SFD existente o es independiente y está en el mismo lote legal.
- La ADU se puede alquilar, pero no está destinada a la venta por separado de la residencia principal.
- El lote no tiene una vivienda de invitados existente, una vivienda accesoria o un apartamento accesorio. La conversión de una vivienda de invitados, una vivienda accesoria o un apartamento accesorio en una ADU está potencialmente permitida y requiere la aprobación de un permiso de construcción.
- El área de piso total de una ADU adjunta no debe exceder el 50 % del área de piso de la SFD, hasta un área de piso máxima de 1,200 pies cuadrados (podría ser hasta 850 pies cuadrados y 1,000 pies cuadrados para una ADU con más de un dormitorio, independientemente de los pies cuadrados de la SFD existente).
- El área de piso total de una ADU separada no deberá exceder los 1,200 pies cuadrados, independientemente de los pies cuadrados de la SFD existente.
- Los solicitantes deben proporcionar cálculos matemáticos del "área del piso" para ambas unidades en los planos de la parcela, y estos cálculos deben tomarse de las dimensiones exteriores de las paredes exteriores.
- El área de piso total de una estructura accesoria propuesta adjunta a una ADU independiente no deberá exceder los pies cuadrados combinados permitidos según la Sección 6156.g de la Ordenanza de Zonificación, a menos que esté autorizado por un Permiso Administrativo aprobado.
- Cualquier estructura accesoria propuesta, adjunta a una ADU, que exceda los 1,000 pies cuadrados (combinada con todas las demás estructuras accesorias según la Sección 6156.g) y/o 12' de altura está sujeta a las regulaciones de distancia mínima y de altura estipuladas en la Ordenanza de Zonificación.
- Un patio, terraza y/o balcón adjunto o independiente está sujeto a la Sección 4835 de la Ordenanza de Zonificación.
- Una ADU independiente está limitada a 24 pies de altura (excepto en complejos multifamiliares).

Haga clic [aquí para ver la Información de Zonificación](#) si su propiedad está dentro del área no incorporada del Condado de San Diego. Si tiene alguna pregunta adicional sobre la zonificación, envíenos un correo electrónico a PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov 5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123 <http://www.sdcounty.ca.gov/pds>



Condado de San Diego, PDS, División de Zonificación
UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA Y ACCESORIA JÚNIOR
(Continuación)

- Una ADU podría unirse a una estructura accesoria de gran tamaño existente y permitida si la ADU se coloca dentro de la estructura accesoria existente y no se cambia el espacio total.
- No se requieren distancias mínimas si una estructura accesoria existente y permitida, o una parte de esta, se está convirtiendo en una ADU, excepto por seguridad contra incendios.
- No se requieren estándares de desarrollo adicionales, como pies cuadrados máximos, altura, cobertura de lotes y distancias mínimas, si una estructura accesoria separada o adjunta existente y permitida se está convirtiendo en una ADU. Cualquier nueva adición a la ADU debe cumplir con las regulaciones de distancias mínimas y altura descritas en este formulario.
- Una estructura accesoria existente y permitida, o una parte de la residencia principal existente y permitida, podría convertirse potencialmente en una ADU. Tal conversión no estaría sujeta a ningún requisito de tamaño. Por ejemplo, un granero de 3,000 pies cuadrados existente y permitido podría convertirse en una ADU sin ningún requisito adicional, aparte del cumplimiento de las normas de construcción y contra incendios para las unidades de vivienda.
- Una ADU podría unirse potencialmente a una sala recreativa existente y permitida, o propuesta, si hay una pared o piso definido de separación de sonido y contra incendios entre la ADU y la sala recreativa. Todas las aberturas (puertas, ventanas o penetraciones) deberán tener una clasificación contra incendios.
- Se requiere una distancia mínima de 4 pies desde el lateral, el lateral exterior y los límites traseros del lote para una ADU que se está construyendo sobre una estructura accesoria independiente permitida. Las distancias mínimas solo se aplican al espacio adicional sobre la estructura accesoria, y la ADU se puede construir total o parcialmente sobre la estructura accesoria, incluida la extensión más allá de las paredes de la estructura accesoria.
- Todas las ADU independientes y/o adjuntas recién construidas deben cumplir con las distancias mínimas requeridas en el jardín delantero y una distancia mínima lateral, exterior y trasera mínima de 4 pies (excepto cualquier distancia mínima requerida contra incendios). Sin embargo, una estructura accesoria o un patio adjunto a una ADU deben cumplir con las distancias mínimas requeridas para el jardín lateral exterior.
- La ADU proporcionará un espacio de estacionamiento. El espacio de estacionamiento puede ubicarse dentro de las distancias mínimas y en un camino de entrada existente como estacionamiento en tandem. No es necesario reemplazar los espacios de estacionamiento cuando se demuele un garaje, una cochera o una estructura de estacionamiento cubierta junto con la construcción de una ADU o cuando se convierte en una ADU.
- No se requiere un espacio de estacionamiento para la ADU en ninguno de los siguientes casos:
 - (1) La ADU está ubicada a media milla del transporte público.
 - (2) La ADU está ubicada dentro de un distrito histórico arquitectónico e históricamente significativo.
- Se prohíbe la venta o propiedad separada de una ADU, a menos que el lote se subdivida creando un lote separado para cada vivienda.
- La ADU no deberá ser utilizada o alquilada por menos de 30 días.
- Las propiedades que tienen múltiples (2 o más) SFD no conformes existentes y están en una zona residencial que solo permite una SFD pueden tener una ADU o JADU (no ambas).
- Las propiedades que tienen una SFD no conforme existente y están en una zona que no permite una SFD pueden tener una ADU o JADU (no ambas).
- Las nuevas ADU propuestas en **lotes en áreas no incorporadas del condado** con una SFD existente y permitida pueden calificar para el Programa de Exención de Tarifas del Condado (hasta enero de 2024). Vea el siguiente enlace: <https://www.sandiegocounty.gov/ADU>.

Haga clic [aquí para ver la Información de Zonificación](#) si su propiedad está dentro del área no incorporada del Condado de San Diego. Si tiene alguna pregunta adicional sobre la zonificación, envíenos un correo electrónico a PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov 5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123 <http://www.sdcounty.ca.gov/pds>



Condado de San Diego, PDS, División de Zonificación
UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA Y ACCESORIA JÚNIOR
(Continuación)

Consulte los requisitos de las Unidades de Vivienda Accesorias Júnior (JADU) a continuación:

- Se puede permitir una JADU adjunta y una ADU independiente en lotes con una SFD existente o propuesta dentro de una zona residencial o de uso mixto.
- La JADU debe estar completamente contenida dentro de una SFD existente o propuesta y debe tener un baño completo.
- Una JADU significa una instalación de vivienda independiente completa y no debe exceder los 500 pies cuadrados.
- La JADU contará con una cocina eficiente, que incluirá todo lo siguiente:
 - a. Una instalación de cocina con electrodomésticos.
 - b. Una mesada de preparación de alimentos y gabinetes de almacenamiento que sean de un tamaño razonable en relación con el tamaño de la unidad de vivienda accesoria júnior.
- No se requiere espacio de estacionamiento adicional.
- Las JADU y/o las adiciones a las JADU deben cumplir con las distancias mínimas del edificio principal, incluidas las adiciones de JADU para las SFD no conformes. Consulte la Sección 6886 de la Ordenanza de Zonificación para obtener información sobre distancias mínimas en las SFD que no cumplen con los requisitos.
- La JADU se puede alquilar, pero no por menos de 30 días, y no está destinada a la venta por separado de la residencia principal. Se requiere que el propietario viva en una de las dos unidades.
- La JADU contará con el mismo servicio de agua, alcantarillado y otras conexiones de servicios públicos que sirven a la residencia principal y no se permitirá ningún medidor de electricidad separado.

Se pueden permitir múltiples ADU dentro de partes de un complejo multifamiliar existente dentro de una zona residencial o de uso mixto si se cumplen los siguientes requisitos.

- Solo las estructuras/habitaciones dentro del complejo multifamiliar existente que no se utilizan como espacio habitable, incluidos, entre otros, depósitos, salas de calderas, pasillos, áticos, sótanos o garajes, pueden convertirse potencialmente en al menos una ADU, o múltiples ADU, hasta el 25 % de las unidades de vivienda multifamiliares existentes.
- Se pueden permitir hasta dos ADU separadas por lote que tenga un complejo multifamiliar existente si se cumplen los siguientes requisitos.
 - a. Las ADU separadas están limitadas a una altura de 16 pies y 4 pies en el jardín trasero y las distancias mínimas laterales.
 - b. La adición de dos ADU separadas no está sujeta a ninguna normativa no conforme.
 - c. Un complejo multifamiliar no conforme puede tener hasta dos ADU separadas o puede tener dos o más ADU creadas dentro del complejo multifamiliar existente (no ambos) y estaría sujeto a todas las demás regulaciones.
- Las ADU múltiples para complejos multifamiliares no califican para el Programa de Exención de Tarifas del Condado.

Cualquier estructura diseñada para la habitación humana que esté dividida en dos o más unidades de vivienda independientes y adjuntas en un solo lote se considera un complejo multifamiliar (como dúplex, tríplex, viviendas apiladas, parque de casas móviles, etc.). Las viviendas unifamiliares independientes múltiples en el mismo lote no se consideran un complejo multifamiliar, pero pueden calificar para una ADU o JADU (no ambas).

Haga clic [aquí para ver la Información de Zonificación](#) si su propiedad está dentro del área no incorporada del Condado de San Diego. Si tiene alguna pregunta adicional sobre la zonificación, envíenos un correo electrónico a PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov 5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123 <http://www.sdcounty.ca.gov/pds>