

¿Qué son las UVAs?

Las **Unidades de Vivienda Accesorias (UVA)** también conocido como ADU, en inglés, han sido llamadas por muchos nombres. No importa lo que les llame, las UVAs son una opción innovadora, asequible y eficaz para añadir viviendas muy necesarias en California. Una UVA puede ser unida o separada en la misma parcela que una vivienda primaria, y debe proveer para una vida independiente con facilidades permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y sanear.

Preguntas Frecuentes

Comuníquese con el Departamento de Planificación al (562) 868-0511, ext. 7550 o waynemorrell@santafesprings.org con cualquier otra pregunta.

Puedo construir una UVA en mi propiedad?

Probablemente sí. Puede construir las UVAs en todas las propiedades con zonificación residencial.

¿Qué tamaño debe tener mi propiedad para construir una UVA?

No hay un requisito de tamaño mínimo de lote.

¿Qué altura puede tener una UVA? Los cambios recientes en la ley de California han aumentado la altura máxima permitida para las UVAs. UVAs adjunta a la vivienda principal se les permite ser hasta dos pisos, o la altura de la vivienda. Si hay un garaje existente o propuesta adjunta a la vivienda principal, esto se permitiría una UVA para ser construida por encima del garaje adjunto. Las UVAs independientes situadas a ½ milla a pie de una parada de transporte público de alta calidad pueden tener hasta 18 pies de altura, más dos pies adicionales para alinear la inclinación del tejado con la de la vivienda principal. En los lotes que permiten usos residencial multifamiliares, una altura máxima de UVA de 18 pies se permite, independientemente de proximidad al tránsito. Todas las UVAs no cubiertas por uno de las categorías de extensión anteriores pueden tener hasta 16 pies de altura, lo que generalmente se considera insuficiente para permitir UVAs de dos pisos.

¿Cuál es la diferencia entre una UVA y una JUVA? Una UVA Junior (JUVA) se convierte dentro de las paredes de la casa primera o garaje adjunto; es de hasta 500 pies cuadrados; debe contener una cocina eficiente con electrodomésticos, un mostrador de preparación de alimentos y un gabinete de almacenamiento; y puede incluir su propio baño, o compartir uno con la residencia principal. Cualquier residencia accesoria no clasificada como JUVA es una UVA.

¿Puede convertir al segundo piso de mi casa en una UVA?

Sí. Las UVAs pueden convertirse a partir del espacio de la segunda planta de una vivienda existente, aunque será necesario prever una entrada exterior independiente.



¿Cuáles son los beneficios de las UVAs?

Las UVAs son un tipo de casa **menos costosa** de construir en California porque no requieren pagar por tierra, infraestructura nueva importante, estacionamiento estructurado o ascensores.

Las UVAs se construyen con una construcción de marco de madera rentable, que es significativamente menos costosa que las casas en nuevos edificios de relleno multifamiliares.

Las UVAs pueden proporcionar tanto **espacio habitable** como muchos apartamentos y condominios de nueva construcción, y son ideales para parejas, familias pequeñas, amigos, jóvenes y personas mayores.

Las UVAs brindan a los propietarios de viviendas la **flexibilidad** de compartir áreas de vida independiente de la familia y otras personas, lo que permite las personas mayores envejecer en el mismo lugar que requieran más atención.

Los propietarios pueden alquilar la UVA o la casa principal para obtener una **fuentes de ingresos**.

Las UVAs ofrecen opciones de vivienda **más asequibles** y a escala de vecindario que pueden dar a la próxima generación la oportunidad de permanecer en la comunidad, en lugar de verse obligados a mudarse debido a los altos costos de la vivienda.

¿Cuántos UVAs puedo construir en mi propiedad?

Sólo se puede construir una UVA y una JUVA en una propiedad con una estructura unifamiliar existente o propuesta. En propiedades con desarrollos multifamiliares, se permite hasta dos UVAs independientes; o se pueden construir uno o más UVAs convertidas dentro porciones de espacio de viviendas multifamiliares que no se utilizan como espacio habitable, por un total hasta el 25% del total de los unidades de vivienda multifamiliar existentes en el lote. Por ejemplo, si un edificio tiene 40 apartamentos, el dueño podría construir un total de 10 UVAs convertidas.

¿Puedo añadir un paBo cubierto o garaje adjunto a mi UVA? Sí. Los patios cubiertos adjuntos o garajes adjuntos no se consideran zona habitable y no cuentan para las restricciones de tamaño para el espacio interior habitable dentro de las UVAs.

¿Necesito proporcionar estacionamiento para una UVA? Se necesita un espacio de estacionamiento para las nuevas UVAs. Sin embargo, no se requiere estacionamiento si la propiedad está situada a una distancia de a media milla a pie de una parada de transporte público, o para UVA conversiones.

¿Necesito reemplazar el estacionamiento existente al demolemos o transformemos un garaje, cochera o estructura de estacionamiento cubierto existente en una UVA? No. Cuando un garaje, cochera, o estructura de estacionamiento cubierta es demolida para la construcción de una UVA o convertida a una UVA, las plazas de estacionamiento fuera de la vía pública no son necesarias para ser reemplazadas.

¿Qué tamaño puede tener una UVA? El tamaño máximo de una UVA con 2 o más habitaciones es de 1,000 pies cuadrados, o 850 pies cuadrados para una UVA de 1 dormitorio o más pequeña. No hay límite en el número de dormitorios dentro de una UVA. El tamaño máximo de una nueva UVA adjunta es de 1,000 pies cuadrados o el 50% del área de piso de la unidad de vivienda principal, lo que sea menor. Si el tamaño de la residencia principal es inferior a 1,600 pies cuadrados, la UVA adjunta puede tener una superficie total de hasta 800 pies cuadrados. Además, la UVA convertida creada dentro de una estructura existente puede ampliarse hasta 150 pies cuadrados para fines de entrada y salida.

¿Puedo construir una UVA para usarla como alquiler a corto plazo? No. Según la ley de California, los nuevas UVAs o JUVAs no se pueden alquilar por un período de menos de 30 días.

¿Aumentarán mis impuestos sobre la propiedad si construyo una UVA? Sí, pero sólo para la UVA, no para su hogar actual. La tasa de impuestos aplicables a la propiedad se cobra en base al costo de construir la UVA; la cantidad resultante se agrega a la factura de impuestos para la vivienda existente en la propiedad. El costo para construir la UVA es calculado por el tasador de impuestos del condado basado en el tamaño de la UVA, multiplicado por un factor de costo por pie cuadrado usado para las UVAs.

Las conversiones internas pueden clasificarse como UVA o como Junior UVA (JUVA). ¿Cuándo tiene sentido solicitar una u otra? Las JUVAs requieren la inscripción de una restricción en el título de propiedad, limitándolos la ocupación por el propietario de la JUVA o de la vivienda principal a perpetuidad. Por otra parte, la clasificación del proyecto como JUVA mantendría abierta la opción de construir una segunda UVA independiente más adelante. Por lo general, las JUVAs pueden construirse de manera un poco más económica que las UVAs, porque no se necesitan cierres de servicios públicos separados para plomería o gas, o un subpanel separado para electricidad, y pueden compartir el calentador de agua y el sistema HVAC con la casa principal. El ahorro puede ser considerable y puede ser la razón por la que la gente opte por construir las. Las JUVAs tienen pros y contras, y hay buenas razones para clasificarlas como JUVA o UVA.

¿Se activan las leyes Davis-Bacon/salarios prevalecientes para los solicitantes que usar planes preaprobados desarrollados como parte de este proyecto? No.

Cuando una nueva estructura multifamiliar está buscando aprobación, ¿se permite la aprobación de nuevas UVAs al mismo tiempo? Sí, un dueño de propiedad que construye una nueva estructura unifamiliar o multifamiliar también puede presentar planes para construir una UVA al mismo tiempo.

