



Unidades secundarias

Normas de zonificación para unidades secundarias

Este folleto describe las normas de zonificación en vigencia a partir del 12 de mayo de 2017 que rigen la construcción de toda unidad secundaria nueva, la conversión a unidad secundaria de un edificio autorizado existente o la legalización de una unidad secundaria no autorizada existente. Este proyecto de normas hacen que los reglamentos sobre unidades secundarias de la Ciudad cumplan con el Proyecto de Ley (SB) 1069 del Estado de California y el Proyecto de Ley de la Asamblea (AB) 2299, que enmendaron la sección 65852.2 del Código Gubernamental y entraron en vigor el 1 de enero de 2017.

Definición	Una “unidad secundaria” —en inglés “secondary unit”, también conocida como “accessory dwelling unit” (unidad de vivienda accesoria), “in-law unit” (unidad para parientes políticos) o “granny flat” (apartamento para huéspedes o para la abuela)— es una unidad de vivienda accesoria adosada o separada que se encuentra en el mismo lote de una vivienda unifamiliar existente; proporciona instalaciones completas de vida independiente para una o más personas, incluyendo recursos permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y saneamiento; y cumple con los estándares y criterios de la sección 17.103.080.
Proceso de evaluación	La exención de evaluación del diseño deberá procesarse dentro de un periodo de 120 días de recibir la solicitud. La solicitud será considerada de forma ministerial, sin evaluación discrecional ni audiencia. No se requiere dar aviso público y, de acuerdo a la ley estatal, no se podrá tener en cuenta la opinión pública.
Tipos de unidades secundarias	Categoría uno: Ubicada en su totalidad dentro de la envolvente del edificio de una vivienda unifamiliar o estructura accesoria separada legalmente existente antes del 1 de enero de 2017; no implica expansión de la estructura existente; tiene acceso exterior independiente; y los retranqueos laterales y traseros son suficientes para la seguridad contra incendios. Categoría dos: Implica la construcción de una nueva estructura, o una adición exterior a una estructura existente.
Número máximo de unidades	Las unidades secundarias se permiten solamente en lotes con una unidad de vivienda unifamiliar existente (la unidad primaria de vivienda). Se permite un total de una unidad de vivienda primaria y una unidad de vivienda secundaria.
Tamaño del lote	No hay tamaño mínimo del lote, siempre y cuando la propiedad sea un lote legal registrado.
Requisitos de ocupación	El dueño de la propiedad no está obligado a vivir en la unidad primaria ni en la secundaria. La unidad secundaria únicamente puede ser ocupada por un plazo de 30 días o más.
Alquiler y venta de la unidad	La unidad secundaria se puede alquilar, pero no se puede vender separadamente de la vivienda principal. La unidad secundaria únicamente se puede utilizar para actividades residenciales permanentes.
Ubicación de estacionamiento	Si una estructura de estacionamiento cubierta es demolida para construir una unidad secundaria, el estacionamiento de reemplazo puede ser ubicado en cualquier configuración: espacio cubierto, descubierto, en tándem o de elevación mecánica.
Flujo para incendio	El flujo de bombeo para incendio y la presión del agua en las calles adyacentes deben cumplir con los requisitos mínimos del Jefe de Bomberos.
Aspersores contra incendios	Una unidad secundaria únicamente debe proporcionar rociadores de incendios si estos son obligatorios para la unidad primaria.

Este folleto es meramente informativo y constituye una sinopsis general de las normas contenidas en la Sección 17.103.080.

Departamento de Planificación y Edificación de la Ciudad de Oakland
250 Frank H. Ogawa Plaza, 2º piso
Oakland, CA 94612

	<u>Categoría uno</u>	<u>Categoría dos</u>
Compatibilidad arquitectónica	No hay requisitos de compatibilidad arquitectónica.	Debe estar claramente subordinada a la vivienda primaria en tamaño y ubicación; los materiales exteriores deben coincidir o ser visualmente compatibles.
Altura máxima	Sin restricciones de altura.	En el caso de unidades secundarias adosadas o separadas fuera de los retranqueos obligatorios, los límites de altura deberán ser congruentes con los estándares para esa zona. Para unidades secundarias separadas ubicadas dentro de un patio lateral o trasero requerido, la altura máxima de las paredes es de 10 pies y la del techo es de 14 pies.
Superficie máxima del piso	Sin restricciones de tamaño.	No puede exceder de 800 pies cuadrados o 75% del área de piso de la vivienda unifamiliar existente, de estos el menor.
Acceso de emergencia	Sin restricción.	No se permite dentro de la zona combinada de protección contra incendios S-9. Fuera de la zona S-9, no se permite si se accede por una calle con pavimento de menos de 20 pies de ancho o por una calle sin salida de más de 600 pies.
Número de espacios de estacionamiento requeridos	No se requiere estacionamiento adicional.	No se requiere estacionamiento adicional para las unidades secundarias ubicadas: <ul style="list-style-type: none"> • Dentro de ½ milla de una parada de autobús, estación de tren o, en su caso, parada de servicio de paratransito; • En un barrio histórico; • Donde se requieran permisos de estacionamiento en la calle pero estos no se ofrecen al ocupante de la unidad secundaria; • A una cuadra de un sitio fijo de ascenso y descenso de pasajeros que comparten automóviles. Para todas las demás unidades secundarias de categoría dos: <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere un espacio de estacionamiento por unidad en zonas distintas de S-11 y S-12. • En S-11, un espacio por dormitorio, hasta un máximo de 2 por unidad. • En S-12, un espacio por dormitorio.
Requisitos para los espacios de estacionamiento	No se requiere estacionamiento adicional.	Los espacios de estacionamiento requeridos pueden ser proporcionados como estacionamiento en tándem en un acceso de vehículos existente o en los retranqueos requeridos, a menos que dicho estacionamiento no sea factible en función de condiciones específicas del sitio o de la topografía regional o de las condiciones de seguridad vital y contra incendios.
Retranqueos	No hay restricciones con respecto a los retranqueos (espacios de separación entre la vivienda y el límite del lote), mientras estos sean suficientes para mantener la seguridad contra incendios.	Una unidad secundaria separada puede extenderse hasta un retranqueo lateral y trasero requerido hasta 4 pies de la línea de lote. No más del 50% del área horizontal del patio trasero requerido puede ser cubierto por instalaciones de más de 6 pies de altura. No se requiere que una unidad secundaria situada sobre un garaje y que se ajuste a la altura máxima y a otras normas aplicables tenga un retranqueo lateral o trasero de

		más de 5 pies. Todas las demás unidades secundarias deben cumplir con los retranqueos adoptados para esa zona.
Conexiones de servicios públicos	No se requerirá ninguna conexión de servicios públicos nueva o separada.	Se puede requerir una conexión nueva o separada, pero la tarifa de conexión o cargo de capacidad será proporcional a la carga que la unidad secundaria imponga sobre el sistema de agua o alcantarillado.