

## Nuevas Leyes Estatales Facilitan Aún Más La Construcción de Segundas Unidades

El 2019 ha sido otro gran año con importante legislación estatal que facilita la construcción de segundas unidades (unidad de vivienda accesoria—ADU— y unidad de vivienda accesoria junior—JADU). A continuación, recalamos los puntos más importantes de las legislaciones que han sido aprobadas este año. Estas legislaciones entran en efecto el **1 de enero del 2020**.

**AB 670 (Friedman)**: Las asociaciones de propietarios no pueden prohibir la construcción de segundas unidades (ADUs o JADUs), a pesar de la existencia de reglas internas de la asociación que las prohíban.

**AB 68 (Ting) / AB 881 (Bloom) / SB 13 (Wieckowski)**: Las siguientes provisiones son ahora leyes estatales y anulan leyes municipales que promuevan lo contrario<sup>1</sup>:

- **Se permite una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria junior por derecho en cualquier lote designado como unifamiliar**<sup>2</sup>. La JADU puede tener una cocina completa.
- No se requerirá un tamaño mínimo de lote para poder construir una segunda unidad.
- Si la segunda unidad es una modificación de una estructura que ya ha sido construida en la propiedad como, por ejemplo, un garaje o galpón, no se requerirá que la segunda unidad se ubique a una distancia mínima de los límites de la propiedad.
- Se deberán permitir, al menos, segundas unidades de hasta 800 pies cuadrados que cumplen con los códigos de construcción de la municipalidad (pero no habrá requisitos sobre la superficie cubierta del terreno, el coeficiente de ocupación del terreno (FAR), y los requisitos con respecto a la disponibilidad de espacios abiertos se mantendrán a un mínimo)<sup>3</sup>. **Las unidades de menos de 800 pies cuadrados pueden ser de hasta 16 pies de altura y pueden ubicarse a una distancia de hasta cuatro pies del lindero trasero o lateral de la propiedad.**
- **Las municipalidades tendrán un total de 60 días para revisar los formularios de permisos para construir una segunda unidad.** Si no revisan los formularios en 60 días, automáticamente se toma como aprobada la aplicación para construir una segunda unidad. Como antes, los permisos para segundas unidades son ministeriales, lo que significa que no hay audiencias públicas si el plan de la segunda unidad cumple con los códigos municipales.
- No se necesitará reemplazar estacionamiento de la casa principal si el propietario transforma el garaje a una segunda unidad.
- No se requerirá estacionamiento para una segunda unidad si es que la propiedad está ubicada dentro de media milla de una parada de transporte público.
- **No habrá cargos de impactos (impact fees) para segundas unidades que sean menos de 750 pies cuadrados. Si son más grandes que 750 pies cuadrados, los cargos serán proporcionales al tamaño de la casa principal.**
- Las segundas unidades que reciban permisos de construcción entre el 1 de enero del 2020 y el 31 de diciembre del 2024 no requerirán que el dueño viva en la propiedad.
- Para segundas unidades que han sido construidas sin permisos pero que cumplen con los códigos de salud y seguridad, podrán calificar para una amnistía que absolverán al dueño de violaciones de códigos solo por 5 años.
- Las segundas unidades no podrán ser comercializadas como alquileres de corto plazo.
- Las segundas unidades serán permitidas en lotes designados multifamiliar y zonas mixtas (residenciales y comerciales). En estos lotes, se podrán construir hasta dos segundas unidades independientes y se permitirá la transformación de espacios inhabitados en segundas unidades (hasta un 25% del total de las unidades que ya existen en la propiedad).

Si has estado esperando la optimización del proceso para construir una segunda unidad, ahora es el momento de hacerlo. Estas nuevas leyes removerán los obstáculos más comunes y disminuirán el costo de construcción de segundas unidades. Para más información sobre las nuevas leyes, inscríbese para recibir actualizaciones por correo electrónico en <https://secondunitcentersmc.org/subscribe>.

<sup>1</sup> Estas nuevas leyes no anularan las leyes que se aplican a la zona de la costa, lo que significa es que no se aplicarán a las zonas de la costa del condado.

<sup>2</sup> Una vivienda accesoria junior es una vivienda accesoria que se construye dentro del espacio que existe dentro de la casa principal y que tiene un tamaño de 500 pies o menos. Las JADUs no requieren baños independientes, pero si las ADU.

<sup>3</sup> Nota: hay algunas inconsistencias en las leyes con respecto al tamaño de las segundas unidades. Algunas leyes mencionan 800 pies cuadrados y otras mencionan 850 pies cuadrados.

---

## New State Laws Make ADU/Second Unit Construction Easier Than Ever Before

2019 has been another big year for state legislation intended to make it easier for homeowners to build a second unit (ADU) on their property. Listed below are some of the key highlights from bills that have been approved this year (many within the past week). All of the following laws **take effect on January 1<sup>st</sup>, 2020**.

**AB 670 (Friedman):** Homeowners associations cannot ban ADUs or JADUs, regardless of any existing rules doing so. HOAs can set reasonable design guidelines for ADUs and JADUs.

**AB 68 (Ting) / AB 881 (Bloom) / SB 13 (Wieckowski):** The following is added to state law, and will override any local city rules to the contrary<sup>1</sup>:

- **One ADU and one JADU will be allowed by right on a single-family lot<sup>2</sup>.** The JADU can have a full kitchen.
- There will be no minimum lot sizes for ADUs.
- No setback will be required if the ADU is the conversion of an existing structure at the property line.
- Must allow units with a size up to 800 sf that follow building construction standards (no lot coverage, floor area ratios or open space requirements can reduce this minimum)<sup>3</sup>. **Units under 800 sf can be 16 feet tall and can have a setback of four feet on the side and rear of the unit.**
- **Cities have 60 days to review a permit application.** If they fail to do so in 60 days, it is automatically approved. As before, ADU permits are “ministerial,” so there is no public hearing and they just check if it meets the rules.
- No replacement parking for the main house is required if you convert a garage.
- No parking is required for an ADU, period, if it is within a half mile walk of transit.
- **No impact fees on ADUs less than 750 sf**, if larger than 750 sf, impact fees must be proportional to main house.
- ADUs that receive building permits between 1/1/2020 and 12/31/2024 are **exempt from owner occupancy rules.**
- Mandatory 5-year stay of enforcement on unpermitted ADUs if they meet health and safety standards.
- No short-term rentals of ADUs or JADUs.
- ADUs will be allowed in multi-family and mixed-use zones. ADUs will be allowed in multifamily buildings- up to 2 detached ADUs, plus allowing for the conversion of uninhabited spaces for multiple ADUs (up to 25% of units in multifamily buildings).

If you have been waiting on further ADU streamlining to start your project, it can't get any better than this. These rules remove the most common zoning barriers to second unit construction and significantly reduce the costs of these units. For up to date information on the latest in second unit regulation, please sign up for updates at <https://secondunitcentersmc.org/subscribe>.

---

<sup>1</sup> These new rules will not override local coastal plan rules, so may not apply to unincorporated areas of the Coastsides.

<sup>2</sup> A JADU is an ADU made from interior space in a house and is under 500 sf. Unlike a regular ADU, the addition of a separate bathroom for the unit is optional.

<sup>3</sup> Note: There is some internal inconsistency in the bills with 800 sf and 850 sf being mentioned in different places.