



LISTA DE VERIFICACIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Departamento de Servicio de Desarrollo • 777 B Street Hayward, CA 94541

<https://www.hayward-ca.gov/content/accessory-dwelling-unit-information-and-permit-process>

Dirección del proyecto: _____ **APN:** _____

De conformidad con las secciones 65852.2 del Código de Gobierno (ley estatal), se permite la construcción de unidades de vivienda accesorias (ADU) en propiedades con viviendas multifamiliares adjuntas existentes. Las ADU son unidades independientes con disposiciones completas para dormir, cocinar y saneamiento y pueden estar ubicadas dentro de áreas no habitables existentes o separadas de las estructuras primarias. Las unidades de vivienda accesoria para jóvenes (JADU, por sus siglas en inglés) no están permitidas en propiedades multifamiliares.

Se permite la construcción de ADU en propiedades con viviendas multifamiliares existentes o propuestas de conformidad con la ley estatal: Código de Gobierno, Secciones 65852.2 y 65852.22.

Hoja de trabajo de elegibilidad – A continuación se detallan los estándares de desarrollo para ADU. Indique si el proyecto propuesto cumple con estos estándares completando los espacios en blanco y circulando “SÍ”, “NO” o “N/A” para cada sección. Si responde “SÍ” o “N/A” a todas las preguntas, su solicitud es elegible para la revisión ministerial de la ADU por parte del personal. Si respondió “NO” a cualquiera de las preguntas, su solicitud no califica para la autorización ADU y puede requerir una revisión adicional para verificar su cumplimiento.

¿Las ADU cumplen con los siguientes estándares de desarrollo?	Cumplimiento (Circule uno)	
1. Zonificación. ¿El sitio del proyecto tiene dos o más unidades de vivienda adjuntas en la propiedad? Las propiedades con unidades de vivienda existentes con ADU <u>no</u> se consideran propiedades multifamiliares para los efectos de ADU adicionales.	Si	No
2. Planos de construcción. ¿Los planos están preparados por un arquitecto o ingeniero con licencia de California?	Si	No
3. Cantidad. Las ADU propuestas para propiedades bifamiliares o multifamiliares no excederán lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • ADU reutilizadas (conversiones internas): no más del 25 % del número existente de unidades de vivienda en la propiedad con un mínimo de una (1) unidad. Unidades fraccionarias redondeadas hacia abajo. Las ADU reutilizadas consistirán en áreas no habitables (por ejemplo, cuartos de almacenamiento, garajes, estacionamientos techados). • ADU independientes: dos (2) ADU independientes (pueden estar conectadas entre sí) Núm existente de unidades en la propiedad _____ Nuevas ADU reutilizadas _____ Separadas _____ ¿El sitio del proyecto cumplirá con la cantidad máxima permitida indicada anteriormente?	Si	No
4. Linderos. No se requieren linderos (Distancia entre edificios) para las conversiones de ADU dentro de estructuras permitidas existentes. Se requerirá que las nuevas ADU independientes mantengan los siguientes linderos (Distancia entre edificios): <ol style="list-style-type: none"> a. Patio lateral de la calle y lateral interior: 4-pies b. Patio trasero: 4-pies c. Patio delantero: Cumplir con el distrito de zonificación subyacente d. Linderos (Distancia entre edificios) de otras estructuras: 5-pies ¿Las ADU cumplirán con todos los requisitos mínimos requeridos de distancia entre edificios?	Si	No N/A

<p>5. <u>Tamaños máximos de unidades y superficie de suelo.</u> No hay limitaciones de tamaño para las conversiones de ADU de estructuras permitidas existentes. Las ADU recién construidas deberán ser iguales o más pequeñas que los siguientes tamaños:</p> <ol style="list-style-type: none"> 850 pies cuadrados por 1 dormitorio o estudio; 1,000 pies cuadrados por 2 o más dormitorios; Si la ADU excede los umbrales anteriores, las ADU no excederán el 50% del área total de las unidades existentes o 1,200 pies cuadrados, lo que sea menor. <p>¿La ADU propuesta es igual o menor que la siguiente?</p>	<p>Si No</p> <p>N/A</p>
<p>6. <u>Altura del edificio del ADU.</u> La altura de ADUs independientes se limitará a 16 pies, a menos que esté ubicado dentro de ½ milla de una parada de tránsito importante o un corredor de tránsito de alta calidad o en un sitio con una vivienda multifamiliar de varios pisos existente o propuesta, entonces se limitará a 18 pies en altura. No hay limitaciones de altura para conversiones dentro de estructuras permitidas existentes. La altura se mide desde el nivel hasta el punto más alto del techo para un techo plano, hasta la línea superior del techo para un techo abuhardillado y hasta el punto medio del hastial más alto para un techo inclinado/a cuatro aguas.</p> <p>¿La ADU propuesta será menor que la altura máxima?</p>	<p>Si No</p> <p>N/A</p>
<p>7. <u>Espacio abierto mínimo:</u> ADUs con más de 800 pies cuadrados tendrán que proporcionar los requisitos mínimos de espacio abierto requeridos por el distrito de zonificación subyacente del sitio del proyecto.</p> <p>¿Las ADU propuestas cumplirán con los requisitos mínimos de espacio abierto?</p>	<p>Si No</p> <p>N/A</p>
<p>8. <u>Conexión y entradas de la unidad.</u> Se requerirá que las ADU tengan una entrada exterior independiente y separada de la residencia principal. Según el Código de Construcción, no se permite una conexión interna entre la ADU y la vivienda principal debido a los requisitos de las paredes resistentes al fuego.</p> <p>¿La ADU cumple con los requisitos de salida, acceso y conexión interna?</p>	<p>Si No</p>
<p>9. <u>Requisitos de clasificación contra incendios para ADUs reutilizadas.</u> Las ADUs requieren una pared resistente al fuego de 1 hora que se extienda desde la parte inferior de la base hasta la parte inferior de la plataforma del techo para separar completamente la vivienda multifamiliar existente de la ADU reutilizada. Si la ADU es una conversión bajo un espacio habitable de una vivienda multifamiliar existente, la clasificación de incendio de 1 hora también se aplica al conjunto de piso/techo entre las unidades.</p> <p>¿Se incluyen secciones y detalles en los planos de construcción para demostrar el cumplimiento de una separación completa contra incendios de 1 hora entre la ADU reutilizada y la vivienda principal?</p>	<p>Si No</p> <p>N/A</p>
<p>10. <u>Requisitos de separación contra incendios para ADUs independientes.</u> Según el Código de Construcción, las ADU independientes se consideran viviendas separadas y deberán cumplir con las disposiciones del Código Residencial de California relacionadas con la protección de las paredes exteriores, las limitaciones de apertura y la distancia de separación contra incendios. (Ver CRC R302).</p> <p>¿Los planos de la ADU independientes muestran los requisitos de clasificación contra incendios y distancia de separación contra incendios de los límites de propiedad y otras estructuras como se</p>	<p>Si No</p> <p>N/A</p>
<p>11. <u>Rociadores contra incendios.</u> Se requerirá que las ADU tengan rociadores contra incendios si existe cualquiera de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las unidades existentes cuentan con rociadores contra incendios. Hay mejoras activas o adiciones que requerirían que las unidades existentes tengan rociadores contra incendios. 	<p>Si No</p>
<p>12. <u>Requisitos de HVAC y plomería</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Tiene la ADU una fuente de calor controlada independientemente? ¿La ADU tiene un sistema de calentamiento de agua independiente o un sistema compartido que tenga el tamaño adecuado para ambas unidades según el Código de Plomería de California? <i>Nota: según la Sección 65852.2 del Código Gubernamental, no se requiere que una ADU tenga un sistema de drenaje independiente. Se permite que el drenaje de la ADU se conecte a la casa principal (ver CPC 311.1)</i> <p>¿La ADU cumple con los requisitos mecánicos y de plomería mencionados anteriormente?</p>	<p>Si No</p>

13. <u>Requisitos del código Reach para ADU recién construidas.</u> La ciudad de Hayward tiene una regulación local de construcción ecológica llamada Código Reach. Para obtener más información, visite el sitio https://www.hayward-ca.gov/reach-code ¿La ADU cumple con todos los requisitos aplicables del Código Reach?	Si No N/A
14. <u>Venta Separada.</u> Las ADUs no se venderán ni se transmitirán de otro modo por separado de la residencia principal. ¿El solicitante y el propietario reconocen este requisito?	Si No
15. <u>Alquiler a Corto Plazo.</u> Las ADUs no se utilizarán como alquileres comerciales a corto plazo (es decir, alquileres de menos de 30 días). ¿El solicitante y el propietario reconocen este requisito?	Si No
16. <u>Dirección de la ADU:</u> Todas las ADU tendrán su propia dirección independiente. ¿El solicitante y el propietario reconocen este requisito?	Si No
17. <u>Tarifas de impacto:</u> Las tarifas de impacto del parque y del distrito escolar se aplican a las ADUs que miden o superan los 750 pies cuadrados. Se aplican tarifas de vivienda económica para ADUs que sean iguales o superiores a 750 pies cuadrados si el proyecto involucra dos o más unidades nuevas. Para obtener más información sobre viviendas asequibles y tarifas de impacto en los parques, revise el Programa maestro de tarifas adoptado en https://www.hayward-ca.gov/your-government/documents/master-fee-schedule . Para obtener más información sobre las tarifas del distrito escolar, visite https://haywardusd-ca.schoolloop.com/DeveloperFees ¿El solicitante y el propietario reconocen que, si la ADU propuesta es igual o mayor a 750 pies cuadrados, el propietario deberá pagar todas las tarifas de impacto aplicables?	Si No
18. <u>Cargos por conexión de servicios públicos y capacidad para servicios de agua y alcantarillado:</u> Los cargos por conexión de servicios públicos y capacidad para los servicios de agua y alcantarillado se aplican a todas las ADUs. Para obtener más información, consulte la Lista de verificación de servicios públicos adjunta para ADUs. ¿El solicitante y el propietario reconocen este requisito?	Si No

Violación de la aplicación del código: **¿La ADU propuesta está asociada con un caso de código abierto?** Si es así, proporcione la siguiente información.

Número de caso CE #: _____ Inspector CE: _____

CRC = Código Residencial de California

CBC = Código de edificios de California

HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning) = Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado.

CPC = Código de Plomería de California

CE = Cumplimiento de código