

# PROYECTO DE LEY DEL SENADO 9 (SB 9): VISIÓN GENERAL

## QUÉ ES Y CÓMO INFLUYE EN EL USO RESIDENCIAL DEL TERRENO



El Proyecto de Ley del Senado 9 (SB 9) es una nueva Ley del Estado de California que entra en vigor el 1 DE ENERO DE 2022.

De forma similar a legislación estatal anterior sobre Unidades de Vivienda Accesorias (ADU), SB 9 deja sin efecto los límites locales de densidad existentes en las zonas residenciales unifamiliares. La intención de SB 9 es apoyar un incremento de oferta de viviendas iniciales y a precio modesto fomentando la construcción de casas más pequeñas en lotes pequeños existentes o subdivididos.

### SB 9 PERMITE:

#### CONSTRUIR DOS VIVIENDAS

EN UN LOTE EN UNA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

y

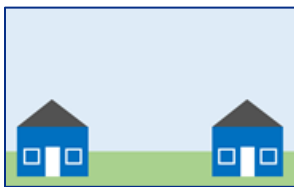
#### SUBDIVIDIR UN LOTE EN DOS

EN UNA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

### ¿QUÉ PUEDE SUPONER PARA EL DESARROLLO DE NUEVAS VIVIENDAS?

Las ilustraciones se basan en un análisis preliminar de la ley. Los detalles pueden sufrir cambios y son solo para fines informativos.

#### SIN SUBDIVISIÓN (DIVISIÓN DE LOTE)



Dos unidades unifamiliares independientes



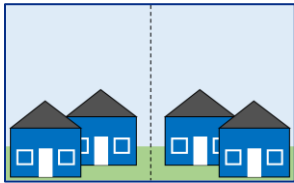
Una unidad para dos familias



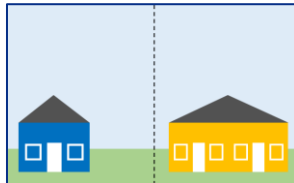
#### Unidad unifamiliar:

Un edificio diseñado o utilizado exclusivamente para ser ocupado por una familia y que contiene una unidad de vivienda principal

#### CON SUBDIVISIÓN (DIVISIÓN DE LOTE)



Dos unidades independientes unifamiliares en cada lote



Una unidad unifamiliar, una unidad para dos familias

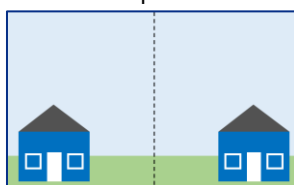


#### Unidad para dos familias:

Edificio que contiene dos unidades de vivienda principales.



Dos unidades para dos familias



Dos unidades unifamiliares

### ¿QUÉ SUCEDE CON LAS UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIA (ADU) Y UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIA JUNIOR (JADU)?

#### USO DE SB 9 SIN SUBDIVISIÓN (DIVISIÓN DE LOTE)

Las regulaciones actuales ADU y JADU seguirán aplicándose, conforme a las secciones del Código de Gobierno 65852.2 y 65852.22.

#### USO DE SB 9 CON SUBDIVISIÓN (DIVISIÓN DE LOTE)

Se permitirá un máximo de dos unidades en cualquier combinación, incluyendo ADU y JADU, conforme a las secciones del Código de Gobierno 65852.2 y 65852.22, en cualquier lote creado por una división de lote SB 9.

Para información adicional acerca de SB 9, por favor, contacte a la División de Planificación del Condado de Ventura, en [PLAN.COUNTER@VENTURA.ORG](mailto:PLAN.COUNTER@VENTURA.ORG), llamando al 805-654-2488, o visitando la página [vcma.org/divisions/planning](http://vcma.org/divisions/planning).

# PROYECTO DE LEY DEL SENADO 9 (SB 9): VISIÓN GENERAL

SOLICITUD EN EL ÁREA NO INCORPORADA DEL CONDADO DE VENTURA



## ¿EL PROYECTO REÚNE LOS REQUISITOS?

## LIMITACIONES APLICADAS

### PARA DIVISIONES DE LOTES O DESARROLLO DE DOS UNIDADES

- El proyecto debe estar en una zona residencial unifamiliar: R1, RES, RO, CR1, o CRE.
- El proyecto debe estar ubicado en su totalidad dentro de un área urbanizada o núcleo urbano (urban cluster)<sup>1</sup>.
- La propiedad no puede estar ubicada en **ninguna** de las siguientes:
  - Tierras agrícolas de primera o tierras agrícolas de Importancia Estatal;
  - Humedales;
  - Terreno identificado para conservación o terreno con una servidumbre de conservación;
  - Hábitat de especies protegidas;
  - Distrito o propiedad histórico incluido en el Inventario de Recursos Históricos del Estado, según se define en la Sección 5020.1 del Código de Recursos Estatales, o en una ubicación designada o incluida como Sitio Emblemático del Condado o propiedad o distrito histórico;
  - Una Zona con Peligro de Incendio de Severidad Alta o Muy Alta según el Área de Responsabilidad del Estado, o una Zona de Peligro de Incendio de Severidad Alta según el Área de Responsabilidad Local.
- La propiedad puede estar ubicada dentro de las áreas siguientes SOLO si se cumplen ciertos requisitos específicos:
  - Una ubicación de residuos peligrosos según determinación del Estado;
  - Dentro de una zona de fallas sísmicas delineada;
  - Dentro de una llanura de inundación o avenida de inundación de 100 años.
- El proyecto reúne los requisitos si no altera ni derriba ninguno de los siguientes:
  - Vivienda asequible restringida por escritura;
  - Vivienda de alquiler controlado;
  - Vivienda en lotes con un desalojo conforme a la Ley Ellis durante los últimos 15 años;
  - Vivienda ocupada actualmente por un inquilino, u ocupada por un inquilino en los últimos tres años;
- El proyecto no puede derribar más del 25% de los muros exteriores de un edificio que actualmente tenga un inquilino o haya tenido un inquilino en los últimos tres años, incluso si no resulta alterada la unidad alquilada.

### REQUISITOS ADICIONALES PARA DIVISIONES DE LOTES

- Cada lote nuevo tiene **como mínimo** 1,200 pies cuadrados.
- El lote debe dividirse aproximadamente por la mitad; el lote más pequeño debe ser al menos el 40% del lote original.
- El lote no fue creado por una división de lotes SB 9 anterior<sup>2</sup>.
- El lote no es adyacente a otro lote que haya sido dividido usando SB 9 por el mismo propietario, o cualquier persona actuando de forma concertada con el propietario.

### PARA DIVISIONES DE LOTES O DESARROLLOS DE DOS UNIDADES

- **Solo** pueden aplicarse estándares de zonificación, estándares de subdivisión y estándares de diseño objetivos<sup>3</sup>. No obstante, estos estándares **no pueden** impedir la construcción de dos unidades de al menos 800 pies cuadrados.
- El proyecto **debe** ser únicamente para usos residenciales.
- Los proyectos **deben** seguir los estándares de desarrollo conforme a la sección 8106-1.1 de NCZO<sup>4</sup>, y la sección 8175-2 de CZO<sup>5</sup> (por ejemplo, altura, cobertura de lote, y otros estándares de desarrollo).
  - **Excepción:** Puede requerirse un máximo de 4 pies de distancia para patio trasero o lateral. No se requerirá una distancia adicional si un proyecto utiliza una estructura existente legalmente permitida o reconstruye una estructura existente legalmente permitida en la misma ubicación y con las mismas dimensiones que la estructura existente.
- Se requerirá una (1) plaza de estacionamiento por unidad, **a menos que** el proyecto esté dentro del radio de ½ milla de un "corredor de transporte público de alta calidad" o "parada importante de transporte público"<sup>6</sup>.
- El solicitante debe firmar una declaración jurada afirmando que las unidades creadas conforme a SB 9 solo pueden utilizarse para alquileres de **más de** 30 días.
- Las viviendas propuestas pueden incluir estructuras conectadas siempre y cuando cumplan los estándares del código de edificación y sean suficientes para permitir la transmisión por separado.
- Para unidades con tratamiento de aguas residuales en el lugar existente o propuesto, el Condado **requerirá** la presentación de un informe de suelos con estudio de percolación dentro de los últimos cinco años, **a menos que** el solicitante pueda aportar pruebas que se ha recertificado la percolación dentro de los últimos diez años.
- El proyecto **debe** cumplir todos los requisitos objetivos relevantes de la Ley de Mapas de Subdivisiones.
- El Condado **puede requerir** servidumbres para la prestación de servicios e instalaciones públicas, y que los lotes den acceso a la vía pública o sean adyacentes a ella. (*Solo aplica a divisiones de lotes*)
- El solicitante **debe** proporcionar una carta que confirme la disposición a prestar servicio del proveedor de agua aplicable del lote o una Certificación de Calidad del Agua de la División de Salud Medioambiental para lotes que utilicen pozos de agua individuales o compartidos.
- El solicitante **debe** firmar una declaración jurada afirmando que tiene intención de vivir en una de las unidades al menos tres años en una división de lote, **a menos que** el solicitante sea un "fideicomiso de tierras comunitario" (community land trust) o una "corporación sin fines de lucro calificada" según define el Código de Ingresos e Impuestos.
- El proyecto **puede ser denegado** si el Funcionario de Edificación del Condado realiza una determinación por escrito de impactos adversos específicos sobre la seguridad o la salud pública, sin método viable de mitigar o evitar el impacto.

<sup>1</sup> Según definición de la Oficina del Censo de los EE.UU.

<sup>2</sup> Cualquier subdivisión futura está sujeta a la Ordenanza de Subdivisiones del Condado y a la Ley de Mapas de Subdivisiones (*Subdivision Map Act*).

<sup>3</sup> "Objetivo" según definen las secciones del Código de Gobierno 65852.21(i)(2) y 66411.7(m)(1)

<sup>4</sup> Ordenanza de Zonificación No Costera.

<sup>5</sup> Ordenanza de Zonificación Costera.

<sup>6</sup> Según definen las Secciones 21155 y 21064.3 del Código de Recursos Públicos