

DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE HAYWARD

Preguntas Frecuentes sobre SB 9 (Desarrollo de Dúplex y División de Lotes Urbanos)

ANTECEDENTES

En septiembre 16 de 2021, el Estado de California adoptó la Ley del Senado 9 (SB9 por sus siglas en inglés), la cual tiene como objetivo agilizar los permisos de vivienda y aumentar la densidad para crear vecindarios más inclusivos y llenos de vitalidad en todo el Estado. Para enero 1 de 2022, todos los organismos locales deben hacer una aprobación ministerial¹ de dos unidades residenciales en una parcela dentro de una zona residencial unifamiliar, si el desarrollo cumple con criterios objetivos específicos. El proyecto de ley también requiere una aprobación ministerial para la subdivisión de un lote en dos lotes dentro de una zona residencial unifamiliar, y permitir hasta dos unidades en cada parcela (cuatro unidades de vivienda total en lo que antes era un lote unifamiliar) si el desarrollo cumple con criterios objetivos específicos.

TABLA DE CONTENIDO

Páginas 2-5 Preguntas Generales

- ¿Cuál es el objetivo de la ley SB 9?
- ¿Exige la ley estatal que la ciudad de Hayward cumpla con la SB 9?
- ¿Dónde puedo encontrar más información sobre la ley SB 9?
- ¿Qué es un desarrollo de dúplex y cuáles son las normas para un desarrollo de dúplex bajo SB 9?
- ¿Qué es una división de lotes urbanos y cuáles son las normas para una división de lotes urbanos según la SB 9?
- ¿Puedo demoler una vivienda en relación con un proyecto SB 9?
- ¿Puede un proyecto SB 9 incluir el desarrollo de una ADU (unidad de vivienda accesoria)² o JADU (unidad de vivienda accesoria "junior" o pequeña)³?
- ¿Dónde están permitidos los desarrollos de dúplex y/o las divisiones de lotes urbanos de SB 9?
- ¿Cómo puedo determinar si mi propiedad tiene recursos históricos?
- ¿Se permiten los proyectos SB 9 en mi Asociación de Propietarios (HOA)?
- ¿Los proyectos de la SB 9 requieren una audiencia pública para su aprobación?

¹ Ésta es una aprobación basada en estándares objetivos; no se requiere que el proyecto vaya a reuniones públicas ni que se notifique a los vecinos.

² ADU, o Unidad de vivienda accesoria, por sus siglas en inglés. Las ADUs pueden ser adosadas o separadas de la vivienda principal

³ "JADU, o Unidad de vivienda accesoria "junior" o pequeña, por sus siglas en inglés. Las JADUs deben ser no más de 500 pies cuadrados de área y creadas convirtiendo espacio existente en la residencia",

- ¿Se requiere una notificación al vecindario para los proyectos de dúplex y/o divisiones de lotes urbanos de la SB 9?
- ¿Pueden utilizarse las unidades creadas por las disposiciones de la SB 9 para alquileres a corto plazo?
- ¿Pueden las parcelas creadas por las disposiciones de la SB 9 utilizarse para usos no residenciales?
- ¿Cuáles son los requisitos de aparcamiento para los proyectos SB 9?

Página 6 Proceso de Autorización

- ¿Por dónde debo empezar?
- ¿Son necesarios los permisos para una urbanización de dúplex SB 9 y/o una división de parcelas urbanas?

Páginas 6 - 7 ¡Pregúntenos más acerca de la ley SB 9!

- Contáctenos y Recursos Adicionales

PREGUNTAS GENERALES

¿Cuál es el objetivo de la ley SB 9?

En muchas ciudades de California las opciones de vivienda son limitadas. Los vecindarios suelen estar divididos en zonas para viviendas unifamiliares, las cuales son las viviendas más caras de comprar o alquilar. Esta ley se aprobó para proporcionar una mayor oferta de viviendas, exigiendo a las jurisdicciones que hagan una aprobación ministerial de unidades adicionales en lotes dentro de esas áreas de menor densidad.

¿Exige la ley estatal que la ciudad de Hayward cumpla con la SB 9?

Sí, el proyecto de ley impone un conjunto de normas exigidas por el Estado que se aplican a todas las ciudades, incluidas las ciudades autónomas. Dada la crisis de la vivienda en el Estado de California, esta ley anula los códigos locales de la ciudad relacionados con el uso del suelo y la densidad.

¿Dónde puedo encontrar más información sobre la ley de la SB 9?

La ley del proyecto de ley 9 del Senado se puede encontrar aquí:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220SB9

¿Qué es una urbanización de dúplex y cuál es la normativa para una urbanización de dúplex según la SB 9?

Según las disposiciones de la SB 9, una urbanización dúplex es una urbanización con un máximo de dos (2) unidades de vivienda (adosadas o separadas) en una parcela unifamiliar. Cualquier vivienda existente, incluyendo las unidades de vivienda accesorias (ADU) y las unidades de vivienda accesorias junior (JADU), cuentan para las dos (2) unidades. El desarrollo de dúplex deberá cumplir con las siguientes normas:

- Distancia a la línea de propiedad: Un mínimo de cuatro (4) pies en el patio interior y trasero desde la construcción a la línea de propiedad. La distancia desde la construcción y la línea de propiedad en el patio delantero y el patio lateral de la calle deberán cumplir con las normas del distrito de zonificación en el cual se encuentra ubicada la propiedad a menos que esto impida el desarrollo de dos (2) unidades de 800 pies cuadrados en la propiedad en cuestión.
- Estacionamiento/aparcamiento: Un mínimo de un espacio de estacionamiento/aparcamiento para un coche por cada unidad de vivienda que no esté en la calle, a menos que la parcela esté:
 - A media milla de distancia a pie de un corredor de tránsito de alta calidad o de una parada de tránsito importante; o
 - A una cuadra de un vehículo compartido (car share)
- Diseño: El proyecto deberá cumplir con los estándares objetivos dentro del distrito de zonificación subyacente y las Directrices de Diseño de la Ciudad esperadas como se indica anteriormente.

¿Qué es una división de lotes urbanos y cuáles son las normas para una división de lotes urbanos bajo la SB 9?

De acuerdo con las disposiciones de la SB 9, una división de lotes urbanos se refiere a la subdivisión de cualquier parcela unifamiliar zonificada con el fin de crear dos (2) nuevas parcelas. Las parcelas previamente subdivididas utilizando la SB 9 no pueden volver a solicitar la aplicación de la división de lotes urbanos bajo la SB 9. Las divisiones de lotes urbanos deben cumplir con las siguientes normas:

- Cada nuevo lote deberá tener al menos 1.200 pies cuadrados
- La división de lotes urbanos deberá dar lugar a nuevos lotes de tamaño aproximadamente igual (proporcionalidad mínima de 60/40)
- El propietario deberá tener la intención de ocupar una de las unidades como residencia principal durante un mínimo de tres años.
- El propietario no podrá actuar de forma concertada con el propietario de una parcela adyacente.
- Es posible que la Ciudad exija un derecho de acceso para los servicios públicos e imponga un requisito de acceso al paso público, pero no puede exigir condiciones de mejora fuera del terreno.
- Se permite un máximo de dos (2) unidades de vivienda en cada parcela, con un total de cuatro (4) unidades de vivienda. Se aplican las mismas normas de urbanización (por ejemplo, retrocesos, superficie de suelo, aparcamiento, diseño, etc.) que las indicadas anteriormente para la urbanización de dúplex.

¿Puedo demoler una vivienda en relación con un proyecto SB 9?

Un proyecto SB 9 no incluirá la demolición o alteración de una vivienda si ésta contiene:

- Viviendas económicas o asequibles al bolsillo; o
- Viviendas de alquiler controlado; o
- Viviendas que han sido retiradas del mercado de alquiler en los últimos quince (15) años mediante un desalojo conforme a la Ley Ellis; o
- Vivienda ocupada por un inquilino en los últimos tres (3) años; si la unidad fue ocupada por un inquilino en los últimos tres (3) años, no se permite más del 25% de demolición de las paredes exteriores.

¿Puede un proyecto SB 9 incluir el desarrollo de una ADU o JADU?

Si un solicitante utiliza las disposiciones de la SB 9, la ciudad no está obligada a permitir ADUs o JADUs adicionales. Sin embargo, las ADUs y JADUs seguirían siendo permitidas con los dúplex existentes, o los nuevos dúplex aprobados a través del proceso de aprobación de planificación estándar (aprobación ministerial para aplicaciones que no son -SB 9).

¿Dónde se permiten los desarrollos de dúplex SB 9 y/o las divisiones de lotes urbanos?

La nueva ley se aplica únicamente a las zonas residenciales unifamiliares. En la ciudad de Hayward, se trata del distrito de zonificación residencial unifamiliar (RS). Además, hay criterios adicionales para ser elegible para utilizar esta aprobación ministerial, incluyendo:

- El proyecto no puede estar situado en tierras de cultivo, humedales, hábitat de especies protegidas o terrenos de conservación o accesos compartidos. Además, el proyecto no puede estar ubicado en zonas de alto riesgo de incendio, lugares con residuos peligrosos, zonas con fallas sísmicas y zonas de inundación, a menos que se cumplan ciertos requisitos adicionales.
- El proyecto no puede incluir la demolición de unidades de vivienda existentes que sean: de alquiler restringido para ingresos moderados, bajos o muy bajos; de alquiler controlado por una entidad pública, ocupadas por un inquilino en los últimos tres años, o que hayan sido retiradas del mercado de alquiler en los últimos 15 años mediante un desalojo conforme a la Ley Ellis
- El proyecto no puede estar situado en un distrito histórico o en un lugar incluido en el Inventario Estatal de Recursos Históricos, en un lugar designado como hito de la ciudad o en un lugar con recursos históricos. Para más información, consulte la siguiente pregunta.

Para saber si su propiedad es elegible a las disposiciones de la SB 9, visite nuestro mapa de zonificación en <https://webmap.hayward-ca.gov/> o póngase en contacto con un planificador municipal en el (510) 583- 4216 o planning.division@hayward-ca.gov.

¿Cómo puedo determinar si mi propiedad tiene recursos históricos?

Las siguientes propiedades residenciales deberán completar una evaluación para determinar si el sitio tiene recursos históricos:

- Propiedades desarrolladas antes de 1946
- Propiedades desarrolladas después de 1946 que no formen parte de una subdivisión y que tengan estructuras de al menos 50 años de antigüedad
- Propiedades identificadas como recursos históricos potenciales por el Estudio de Reconocimiento de la Ciudad de Hayward de 2009 (Visite el mapa de zonificación en línea de la Ciudad en <https://webmap.hayward-ca.gov/> y seleccione "Historic Resources" (Recursos Históricos) en el menú desplegable que dice "Layers".

Las propiedades residenciales desarrolladas como parte de una subdivisión después de 1946 no tienen recursos históricos de acuerdo con la Ordenanza de Preservación Histórica de la Ciudad.

Si una propiedad cumple uno de los criterios mencionados anteriormente, un historiador arquitectónico preparará un informe de evaluación histórica con fotos y pruebas de apoyo para evaluar y documentar si el sitio tiene recursos históricos. Si el historiador arquitectónico llega a la conclusión de que el lugar no tiene recursos históricos, por favor presente la evaluación completa con la solicitud SB 9. Si el historiador arquitectónico concluye que el sitio tiene recursos históricos, entonces la propiedad no es elegible para la disposición de la SB 9.

¿Están permitidos los proyectos SB 9 en mi Asociación de Propietarios (HOA)?

Tal vez. El propietario debe verificar que los Códigos, Convenios y Restricciones (CC&Rs) de la propiedad o las reglas de la Asociación de Propietarios (HOA) no sean violadas por el proyecto SB 9 propuesto.

¿Los proyectos de la SB 9 requerirán una audiencia pública para su aprobación?

No. Esta ley requiere un proceso de aprobación ministerial, el cual es un proceso administrativo que no implica audiencias o reuniones públicas.

¿Es necesaria la notificación al vecindario para el Desarrollo de Dúplex SB 9 y/o la División de Lotes Urbanos?

No, no se requiere una notificación pública como parte de una solicitud de Desarrollo de Dúplex SB 9 y/o División de Lotes Urbanos, y bajo la ley estatal, el proceso de permiso se

limitará a una aprobación ministerial a menos que existan circunstancias únicas en la propiedad que presenten un problema adverso para la salud y la seguridad de la vida de las personas

¿Pueden utilizarse las unidades creadas por las disposiciones de la SB 9 para alquileres a corto plazo?

No. Cualquier unidad de alquiler en la ciudad, incluidas las creadas en virtud de la SB 9, debe alquilarse por un plazo superior a 30 días.

¿Pueden las parcelas creadas por las disposiciones de la SB 9 ser utilizadas para usos no residenciales?

No. Las parcelas creadas mediante una división de lotes urbanos en virtud de la ley SB 9 no pueden utilizarse para otros fines que no sean los residenciales.

¿Cuáles son los requisitos de estacionamiento/aparcamiento de coches para los proyectos SB 9?

La ciudad puede requerir hasta un (1) espacio de estacionamiento/aparcamiento no ubicado en la calle por cada unidad de vivienda, excepto que no se puede requerir estacionamiento si la parcela se encuentra dentro de ½ milla de distancia a pie de un corredor de tránsito de alta calidad o de una parada de tránsito importante, o está dentro de una cuadra de un vehículo compartido (Car Share). Un corredor de tránsito de alta calidad se define como un corredor con servicio de autobús de ruta fija, con intervalos de servicio de no más de 15 minutos durante las horas pico. Una parada de tránsito importante se refiere a una estación de tren o de autobús de tránsito rápido existente, una terminal de ferry servida por un servicio de tránsito de autobús o de ferrocarril, o la intersección de dos o más rutas de autobús principales con una frecuencia de intervalos de servicio de 15 minutos o menos durante los períodos de viaje pico de la mañana y la tarde.

¿Puedo dividir mi lote con zonificación RS sin utilizar la ley SB 9? ¿Cuáles son las ventajas de utilizar la SB 9 y de no utilizarla para llevar a cabo la división de un lote?

Posiblemente. Ahora hay dos opciones para subdividir las propiedades que están zonificadas como residenciales unifamiliares (RS). Una es subdividir el lote utilizando las disposiciones de la SB 9. Los beneficios de hacer una división de lotes urbanos utilizando SB 9 es que el proyecto contará con aprobación ministerial, sin requisito de notificación pública y los requisitos de lote y las normas de desarrollo serán más relajadas.

Como alternativa, si los dos lotes recién creados cumplen con todos los [requisitos de los lotes](#) del distrito de zonificación RS, la división del lote puede completarse a través del proceso estándar de Mapa de Parcela Tentativa. La ventaja de realizar una división de

lotes a través del proceso estándar es que no se aplican las normas de demolición y alteración. Tampoco aplican los requisitos de ocupación mínima por parte del propietario durante tres años de la SB 9 Divisiones de lotes urbanos. Además, puede ser más fácil añadir ADUs y JADUs a las residencias unifamiliares después de la división del lote.

PROCESO DE AUTORIZACIÓN

¿Por dónde debo empezar?

Los propietarios interesados en el desarrollo de dúplex SB 9, en la división de lotes urbanos, o en ambos, deben ponerse en contacto con la División de Planificación en el teléfono (510) 583-4216 o en planning.division@hayward-ca.gov para determinar si su propiedad es elegible para este desarrollo. Después de eso, el dueño de la propiedad debe consultar con un profesional cualificado para desarrollar planes basados en las condiciones específicas de la propiedad, así como las necesidades y objetivos individuales del propietario. La ciudad no puede recomendar profesionales del diseño al público, pero se anima a los propietarios a utilizar sitios web como Angie's List, Yelp, Houzz.com y las Páginas Amarillas.

¿Son necesarios los permisos para un desarrollo de dúplex SB 9 y/o división de lotes urbanos?

Sí, hay un proceso de permisos para el desarrollo de dúplex y/o la división de lotes urbanos. Póngase en contacto con la División de Planificación en (510) 583-4216 o planning.division@hayward-ca.gov para empezar.

¡Pregúntenos más acerca de la ley SB 9!

¿Tiene más preguntas sobre Planificación y Zonificación?

Visite nuestro sitio web primero y si aun tiene más preguntas, no dude en ponerse en contacto con la División de Planificación en el (510) 583- 4216 o planning.division@hayward-ca.gov durante el horario normal de la Alcaldía (City Hall).

Recursos Adicionales:

- División de Construcción: ¿Preguntas sobre el proceso de permisos de construcción, incluyendo las tarifas de revisión de planos, inspecciones de obra, plazos, requisitos de presentación y asignación de direcciones? Por favor, póngase en contacto con la División de Construcción en el (510) 583-4005 o visite <https://www.hayward-ca.gov/services/permit-center> Además, por favor, revise el siguiente enlace para todas las tarifas de permisos dentro de la Lista de Tarifas de la Ciudad, la cual incluye pero no se limita a: la verificación del plan aplicable, la inspección, la administración, las tarifas de impacto, y los impuestos de construcción de edificios:
 - **Lista de Tarifas de la Ciudad:** www.hayward-ca.gov/content/permit-fees

- Departamento de Bomberos: ¿Tiene preguntas sobre los requisitos de los dispositivos de rociado contra incendios o del código de incendios? Póngase en contacto con la Oficina de Prevención de Incendios de la ciudad llamando al (510) 583-4900.
- Servicios públicos (agua y alcantarillado): ¿Preguntas sobre las conexiones de los contadores de agua y las nuevas tarifas de conexión al alcantarillado? Para obtener más información, visite el sitio web de la ciudad en www.hayward-ca.gov/water-service o póngase en contacto con la especialista en revisión del desarrollo de la ciudad, Michelle Tran, llamando al (510) 583-4722 o michelle.tran@hayward-ca.gov.
 - **Nota importante:** La mayor parte de Hayward cuenta con los servicios de agua y alcantarillado de la ciudad, pero algunas partes de Hayward cuentan con el servicio de agua del East Bay Municipal Utilities District (EBMUD) y del Oro Loma Sanitary District. Si usted se encuentra en el área de servicio de EBMUD u Oro Loma, por favor póngase en contacto con ellos para preguntas sobre los servicios de agua y alcantarillado. La ciudad de Hayward no tiene jurisdicción sobre el gas y la electricidad, por favor, póngase en contacto con su oficina local de PG&E para preguntas sobre el desarrollo y las conexiones de servicios públicos.
- Permisos para proyectos en el paso o calzada públicos: ¿Su proyecto implicará trabajos dentro del derecho de paso público como la acera, el bordillo/la cuneta, la plataforma de la calzada? Póngase en contacto con la Ingeniera Civil Asistente Claudia Moran-García en (510) 583-4212 o claudia.moran-garcia@hayward-ca.gov.