

# Comprensivo KIT DE HERRAMIENTAS DE INCENTIVOS PARA LA VIVIENDA



ESTE DOCUMENTO FUE ACTUALIZADO POR ÚLTIMA VEZ EL:
15 de diciembre de 2020

## TABLA DE CONTENIDOS

Introducción	4
Cómo usar el Kit de Herramientas	5
Sepa lo que está permitido en su zona	6
Recursos	7
Normas y recursos para los programas de bonificación de vivienda	9
Mejoras en los procesos y programas que proporcionan flexibilidad normativa	24
Normas y recursos para unidades de vivienda adicionales	28
¿Sabía usted que...?	32

## INTRODUCCIÓN

*El Kit de herramientas de incentivos para la producción de viviendas es una referencia rápida para cualquier persona interesada en desarrollar viviendas, en particular viviendas asequibles para hogares con ingresos bajos y moderados, en la ciudad de San Diego (Ciudad). El kit de herramientas tiene como objetivo resumir y organizar las regulaciones que facilitan y aceleran la producción de viviendas de calidad en la ciudad para los solicitantes de proyectos. La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la demanda en la ciudad durante varias décadas y no se ha recuperado después de la Gran Recesión.*

*La ciudad recibió un objetivo ambicioso a través del proceso de Evaluación de Necesidades de Vivienda Regional para producir 108,000 nuevas unidades de vivienda entre 2021 y 2029. Para hacer esto, muchos desarrolladores, organizaciones sin ánimo de lucro e individuos necesitan herramientas y recursos normativos para construir estas nuevas unidades. Alcanzar el objetivo de la Ciudad requerirá una amplia variedad de tipos de viviendas, incluidas unidades de vivienda adicionales, proyectos de relleno y desarrollos multifamiliares más grandes. El Kit de Herramientas describe los requisitos e incentivos para todos los programas de incentivos a la producción de viviendas en la Ciudad.*

*El Kit de Herramientas se creó para llamar la atención sobre las muchas oportunidades de incentivos de la ciudad y para proporcionar recursos de producción de viviendas en un solo lugar. No sustituye a las reglamentaciones y puede que no siempre coincida con la normativa. Por ejemplo, cuando se produce una enmienda de código y el kit de herramientas aún no se ha actualizado, es posible que falte información o que esta sea incorrecta. Además, este kit de herramientas no está pensado como un documento independiente, ya que existen regulaciones que pueden aplicarse caso por caso. Los solicitantes siempre deben consultar el Código Municipal de San Diego cuando desarrollen y presenten solicitudes de permisos de desarrollo.*



## CÓMO USAR EL KIT DE HERRAMIENTAS

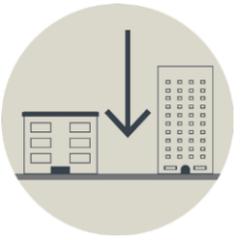
*El Kit de Herramientas está organizado en las siguientes secciones:*

- **Sepa lo que está permitido en su zona.** Esta sección proporciona recursos sobre cómo identificar la zonificación de su sitio y dónde ubicar las regulaciones que pertenecen a la zonificación de su sitio.
- **Recursos.** Esta sección describe planes y organizaciones relevantes que ayudan a guiar el desarrollo de viviendas en la Ciudad.
- **Normas y recursos para los programas de bonificación de vivienda.** Esta sección proporciona una referencia rápida, así como enlaces a normas y recursos para desarrolladores interesados en proporcionar viviendas asequibles a cambio de una bonificación de desarrollo. También hay información sobre las regulaciones de inclusión de la Ciudad, que se aplican a todos los proyectos que proponen 10 o más unidades de vivienda.
- **Mejoras en los procesos y programas que proporcionan flexibilidad normativa.** Esta sección proporciona breves resúmenes de las enmiendas al código realizadas en los últimos años para mejorar la viabilidad del proyecto, para permitir usos más flexibles, así como secciones específicas del código que brindan una simplificación del proceso para promover el desarrollo de viviendas asequibles.
- **Normas y recursos para unidades de vivienda adicionales.** Esta sección proporciona información básica sobre cómo construir unidades de vivienda adicionales y enlaces a la normativa y recursos aplicables.
- **¿Sabía usted que...?** Esta sección proporciona información sobre los requisitos de reemplazo de la Ley de Crisis de Vivienda y las formas de aumentar la accesibilidad dentro de la unidad.

Los símbolos de esta página aparecen en todo el Kit de Herramientas para indicar qué tipos de desarrollo pueden utilizar los diversos incentivos y mejoras de proceso descritos en el mismo.



Unidades de  
Vivienda  
Adicionales



Pequeños  
Desarrollos de  
Relleno



Desarrollos de  
tamaño medio a  
grande



Desarrollos  
Asequibles

## SEPA LO QUE ESTÁ PERMITIDO EN SU ZONA

Es importante evaluar las regulaciones del código de planificación, zonificación y construcción que se aplican a su sitio antes de proceder con los permisos para evitar problemas, demoras y costes adicionales. Antes de considerar el bono de densidad de vivienda asequible y los programas de incentivos relacionados, primero debe revisar el mapa de zonificación, las regulaciones de zonificación, el plan comunitario aplicable y el código de construcción. Esta sección proporciona recursos para localizar información sobre zonificación y planificación antes de comenzar a otorgar permisos.

### Zonificación y Regulaciones

La Ciudad mantiene el Mapa de Zonificación Oficial, que muestra lo que se puede y no se puede desarrollar en cada parcela de la Ciudad. La mayoría de las propiedades en la ciudad se encuentran dentro de una de las siguientes zonas base: residencial, comercial, industrial, agrícola y espacios abiertos. Además, las zonas de superposición y otros criterios de la zona se utilizan para determinar si se requieren regulaciones, aprobaciones o permisos adicionales. Hay varias formas de buscar lo que está permitido en su parcela, que incluyen:

- [Búsqueda de direcciones en el Mapa de Zonificación Oficial;](#)
- [El Portal de Información sobre Zonificación y Parcelas;](#) o
- [El Mapa Cuadrulado de Zonificación](#)

El Código de Desarrollo del Terreno (LDC) contiene regulaciones para el desarrollo y uso de la propiedad, incluida la zonificación, subdivisiones y otras actividades relacionadas con el uso del suelo. La Ciudad monitorea y actualiza continuamente el código, por lo que es importante consultar el LDC cuando planifique su proyecto. Además, la Ciudad adopta enmiendas al Código de Construcción de California, que deben revisarse antes de otorgar permisos.

- [La Guía del Usuario del Código de Desarrollo del Suelo](#)
- [El Manual de Desarrollo del Suelo](#)
- [El Código Municipal](#) (véase Capítulos 11-14)
- [Actualizaciones del LDC](#)
- [Departamento de Servicios de Desarrollo – Código y Normas](#)

### Planes Comunitarios

Un plan comunitario es un documento público que contiene propuestas específicas para futuros usos del terreno y mejoras públicas en una comunidad. Proporciona políticas personalizadas y una guía de desarrollo físico de largo alcance para quienes participan en el desarrollo comunitario. Los planes comunitarios se pueden consultar en la [página web del Departamento de Planificación](#) bajo el menú desplegable de Áreas de Planificación Comunitaria.

## RECURSOS

Existe una variedad de planes, organizaciones y recursos que ayudan a guiar el desarrollo de viviendas en la Ciudad. En esta sección se describen algunos de los planes y organizaciones más relevantes.

### [Elemento de Vivienda](#)

El Elemento de Vivienda es un elemento del [Plan General](#) de la Ciudad y se proporciona en una portada separada porque debe actualizarse y supervisarse con frecuencia. Es consistentemente guiado por la estrategia de City of Villages, que enfoca el crecimiento en centros de actividades de uso mixto que son amigables para los peatones y están vinculados al sistema de tránsito regional. El elemento de vivienda es una visión estratégica y una guía de políticas diseñada para ayudar a abordar las necesidades integrales de vivienda de la ciudad durante un período de ocho años. Define las necesidades de vivienda de la Ciudad, identifica las barreras o limitaciones para proporcionar la vivienda necesaria y proporciona políticas para abordar estas necesidades y limitaciones de vivienda.

Los desarrolladores de viviendas deben revisar el Elemento de Vivienda para comprender los objetivos de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda, junto con las metas y los objetivos de vivienda específicos de la Ciudad, especialmente para las poblaciones vulnerables, tales como personas sin hogar, adultos mayores y personas con discapacidades.

### [Departamento de Servicios de Desarrollo](#)

El Departamento de Servicios de Desarrollo de la Ciudad (DSD) administra permisos, aprobaciones e inspecciones; mantiene los códigos de zonificación, municipales y de construcción; y maneja la aplicación del código. Los desarrolladores de viviendas trabajarán con DSD para enviar permisos de construcción para su aprobación y para abordar cualquier pregunta relacionada con el desarrollo del sitio, regulaciones del mismo y zonificación.

### [Departamento de Planificación](#)

El Departamento de Planificación de la Ciudad implementa el Plan General; crea y perfecciona las políticas de uso del suelo; modifica los planes comunitarios e implementa los planes a través de documentos habilitantes como el Código de Desarrollo del Suelo. Los desarrolladores de viviendas deben estar familiarizados con el Plan General, el Elemento de Vivienda, los planes comunitarios, el Plan Maestro de Parques y las políticas ambientales desarrolladas y administradas por el Departamento de Planificación.

## Comisión de vivienda de San Diego

**La Comisión de Vivienda de San Diego (SDHC), la agencia de vivienda pública de la Ciudad, que crea programas y brinda oportunidades de vivienda para hogares de bajos ingresos e individuos y familias sin hogar en la Ciudad. SDHC supervisa la asistencia federal para viviendas de alquiler, ayuda a implementar el plan de acción de la ciudad para personas sin hogar y desarrolla viviendas asequibles.**

**Los desarrolladores de viviendas pueden asociarse con SDHC para construir nuevas viviendas de alquiler asequibles y rehabilitar edificios existentes para preservar las viviendas de alquiler asequibles. SDHC sirve como prestamista, emisor de bonos de ingresos para viviendas multifamiliares y administra los programas de viviendas asequibles de la Ciudad.**

## SANDAG

**La Asociación de Gobiernos de San Diego (SANDAG) es una agencia pública que proporciona un foro para la toma de decisiones regionales entre las 18 ciudades y el condado de San Diego que componen la organización. SANDAG brinda información y planificación sobre una amplia gama de temas relacionados con la calidad de vida de la región. SANDAG lanzó una [visión transformadora](#) para el transporte del Condado de San Diego que reinventa cómo las personas y las mercancías podrían moverse por la región en el siglo XXI.**

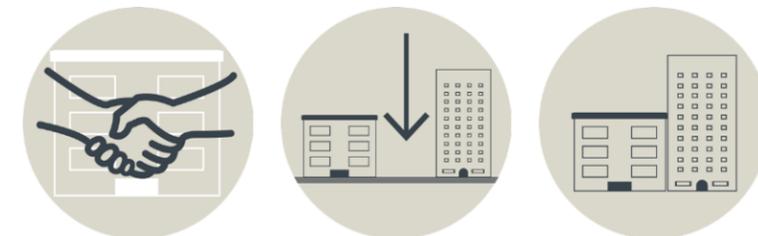
**Los desarrolladores de viviendas deben estar al tanto de las mejoras de transporte propuestas por SANDAG y comprender cómo se corresponden con los patrones de desarrollo en la Ciudad, así como también cómo el nuevo desarrollo de viviendas puede adaptarse a esta visión para el transporte regional.**



## **NORMAS Y RECURSOS PARA LOS PROGRAMAS DE BONIFICACIÓN DE VIVIENDA**

**La ciudad ofrece una variedad de incentivos para estimular la producción de viviendas en todos los niveles de ingresos. Los proyectos que utilizan estos incentivos para proporcionar viviendas asequibles pueden satisfacer simultáneamente los requisitos de vivienda inclusiva de la Ciudad.**

**Esta sección proporciona información de alto nivel sobre qué proyectos pueden ser elegibles, qué se requiere a cambio de incentivos y los diferentes tipos de incentivos.**



### Secciones del Código Municipal

**[142.1300](#) – Regulaciones inclusivas – 10 o más unidades de vivienda**

**[143.0710](#) – Bonificación de densidad – 5 o más unidades de vivienda pre-bonificación**

**[143.0810](#) – Regulaciones de reemplazo de viviendas asequibles de la zona costera**

**[143.1000](#) – Regulaciones completas del programa de soluciones de vivienda para comunidades**

## Regulaciones de Vivienda Asequible

### APLICABLE A:



- **Cualquier proyecto en el que se permitan cinco o más unidades de vivienda**
- **Cualquier terreno donado de conformidad con la Ley Estatal de Bonificación por Densidad**

### Requisitos:

- **Reemplazo de unidades de vivienda existentes, o en los cinco años anteriores a la solicitud, asequibles para hogares de bajos o muy bajos ingresos**
- **Porcentaje adicional de unidades de vivienda asequibles**

### Bonificación de densidad a cambio de unidades de vivienda asequibles

### APLICABLE A:



- **Proyectos que ayudan a proporcionar viviendas asequibles**

### Requisitos:

- **Al menos un 5 por ciento de unidades de vivienda antes de la bonificación de densidad que sean asequibles para alquilar o vender a hogares de bajos ingresos**
- **Al menos el 33 por ciento del total de unidades de vivienda en una conversión de condominio asequible para hogares de bajos ingresos**

### PROPORCIONA:



- **Del 5 al 50 por ciento de bonificación de densidad**
- **Bonificación adicional por desarrollos 100% asequibles**
- **De 1 a 5 Incentivos**
- **Exenciones**
- **Cocientes / Requisitos reducidos para estacionamientos**
- **Las unidades asequibles pueden encontrarse fuera del sitio**
- **Las unidades de bonificación están exentas del requisito de inclusión**

## Incentivos para el Desarrollo Comercial

### APLICABLE A:



### Requisitos:

- **Un acuerdo para ayudar a proporcionar al menos el 15 por ciento de las unidades de vivienda a los hogares con ingresos más bajos**
- **Prueba de que el desarrollo comercial está contribuyendo a la vivienda asequible a través de la construcción, la donación de terreno o una contribución financiera**

### PROPORCIONA:



**Un bono de desarrollo, es decir, un incentivo, que puede incluir cualquiera de los siguientes:**

- **Hasta un 20 por ciento de aumento en cualquiera de los siguientes:**
- **Densidad permitida; o**
- **FAR; o**
- **Altura**
- **Hasta un 20 por ciento de reducción en los requisitos mínimos de estacionamiento**
- **Uso de un elevador de uso limitado / aplicación limitada para accesibilidad al piso superior**
- **Una excepción a una ordenanza de zonificación u otra regulación de uso del terreno**

### RECURSOS ADICIONALES:



- **[Regulaciones de vivienda asequible](#)**

## Soluciones completas de viviendas comunitarias

### APLICABLE A:

- **Zonas dentro de TPA (Áreas de Prioridad de Tránsito)**
- **Zonificado en 20 unidades de vivienda por acre o más, o uso del terreno que permite 20 uvlac y está en un radio de 1/4 de milla de una estación de tren**

### Requisitos:

- **Mínimo del 100% de la densidad de la zona base o FAR máximo permitido**
- **El 40% de las unidades previas al bono deben dedicarse a un precio asequible de acuerdo con los requisitos.**
- **Reemplazo de unidades que están o han sido ocupadas por hogares de bajos ingresos**
- **Servicios públicos en forma de paseo marítimo o Tarifa de mejora del vecindario**
- **Regulaciones de desarrollo suplementarias**

### NO INCLUIDO:

- **North City FUA (Terrenos Prop A)**
- **Distritos históricos designados**
- **Ordenanza del distrito planificado del casco antiguo**
- **Alojamiento para visitantes (excepto SRO - Ocupación Individual)**

### PROPORCIONA:

- **Una nueva Relación de área de piso (FAR) basada en niveles específicos**
- **Altura gobernada por FAR - Superposición de compatibilidad de uso de suelo fuera del aeropuerto y Superposición de límite de altura costera**
- **Densidad regida por FAR**
- **Escala de la tarifa de impacto de desarrollo basada en el tamaño de la unidad**
- **Incentivos y exenciones**

### RECURSOS ADICIONALES:

- [Página web de Soluciones completas de viviendas comunitarias](#)

## Ordenanza de vivienda inclusiva

### APLICABLE A:

- **Desarrollo residencial de 10 o más unidades de vivienda**
- **Desarrollo de conversión de condominio de dos o más unidades de vivienda**

### Requisitos:

- **Alquiler: el 10 por ciento del total de unidades de vivienda estará disponible para los hogares de bajos o muy bajos ingresos (hasta el 60 por ciento del AMI)**
- **Venta:**
  - **10 por ciento disponible para hogares con ingresos medios; o**
  - **15 por ciento disponible para hogares con ingresos moderados (80-120% AMI)**

### NO INCLUIDO:

- **North City FUA (Terrenos Prop A)**
- **Rehabilitación que no aumenta las unidades de vivienda netas**
- **Unidades de bonificación de densidad en el Capítulo 14, Artículo 3, División 7**

### RECURSOS ADICIONALES:

- [Regulaciones de la Ordenanza de Vivienda Inclusiva](#)
- [Boletín Informativo](#)

# REGULACIONES DE VIVIENDA ASEQUIBLE

## PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA BONIFICACIÓN DE DENSIDAD

### ¿QUÉ ES UNA BONIFICACIÓN DE DENSIDAD?

*Un bono de densidad es una herramienta que utiliza la ciudad para crear viviendas, proyectos sostenibles e infraestructuras más asequibles. A cambio de cualquiera de los anteriores, la Ciudad le otorga al solicitante de un proyecto una bonificación en la proporción de área de suelo (FAR) o unidades de vivienda permitidas que están por encima de la densidad autorizada en la zona o el plan comunitario.*

### ¿POR QUÉ NECESITA LA CIUDAD UNA BONIFICACIÓN DE DENSIDAD?

*La ciudad ofrece programas de bonificación de densidad múltiple para que sea más fácil, rápido y económicamente factible producir viviendas. El coste de las tarifas de impacto de construcción y desarrollo continúa aumentando, lo que aumenta el precio de las viviendas. Una bonificación de densidad puede reducir algunos de los costes incurridos por el desarrollador al ayudarlos a construir más unidades, lo que distribuye el coste total entre más unidades y hace que el proyecto sea más factible.*

- *Sin programas de bonificación por densidad, los proyectos proponen menos unidades que tienden a costar más porque hay una gran demanda de vivienda en la Ciudad y hay hogares que pueden pagar precios más altos. Esto crea presión en todo el mercado, reduciendo las opciones de vivienda para los hogares de ingresos moderados y bajos. Un bono de densidad puede motivar a un proyecto a proporcionar viviendas asequibles cuando de otra manera no lo haría.*

### ¿POR QUÉ NO PERMITE LA CIUDAD QUE SIMPLEMENTE SE CONSTRUYAN MÁS UNIDADES?

*La Ciudad está trabajando con las comunidades para actualizar los 52 planes comunitarios de la Ciudad, que establecen los usos del terreno y la zonificación permitidos en toda la Ciudad. A través de estas actualizaciones, las comunidades están aumentando la densidad permitida (unidades de vivienda permitidas por acre). Estos tardan varios años en actualizarse y la Ciudad solo puede actualizar algunos planes simultáneamente. Los programas de bonificación de densidad brindan oportunidades para que los proyectos agreguen densidad donde no ha habido una actualización y también aumentan las opciones de viviendas asequibles donde puede que no sea factible construir un proyecto totalmente asequible debido al coste.*

# PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA BONIFICACIÓN DE DENSIDAD

### ¿CÓMO FUNCIONA UN BONO DE DENSIDAD?

*La Ciudad establece parámetros para los tipos de proyectos que pueden ser elegibles para recibir un bono de densidad y especifica lo que el proyecto debe proporcionar para recibir el bono. Algunas de las opciones de bonificación por densidad de la Ciudad ofrecen escalas para bonificaciones por densidad que coinciden con un porcentaje de viviendas asequibles que proporciona el proyecto.*

- *A un proyecto que propone reservar el 10% de las unidades de previamente a la bonificación de densidad de un proyecto para hogares de muy bajos ingresos, se le otorga una bonificación de densidad del 32,5%.*
- *Por ejemplo, un solicitante de proyecto puede construir 40 unidades de vivienda bajo la zonificación existente. Si el 10% (o 4 unidades) está reservado para hogares de muy bajos ingresos (que ganan hasta el 50% del ingreso medio del área), entonces el solicitante puede acumular hasta 13 unidades adicionales. El proyecto podría construir 53 unidades y reservar 4 para hogares de muy bajos ingresos.*

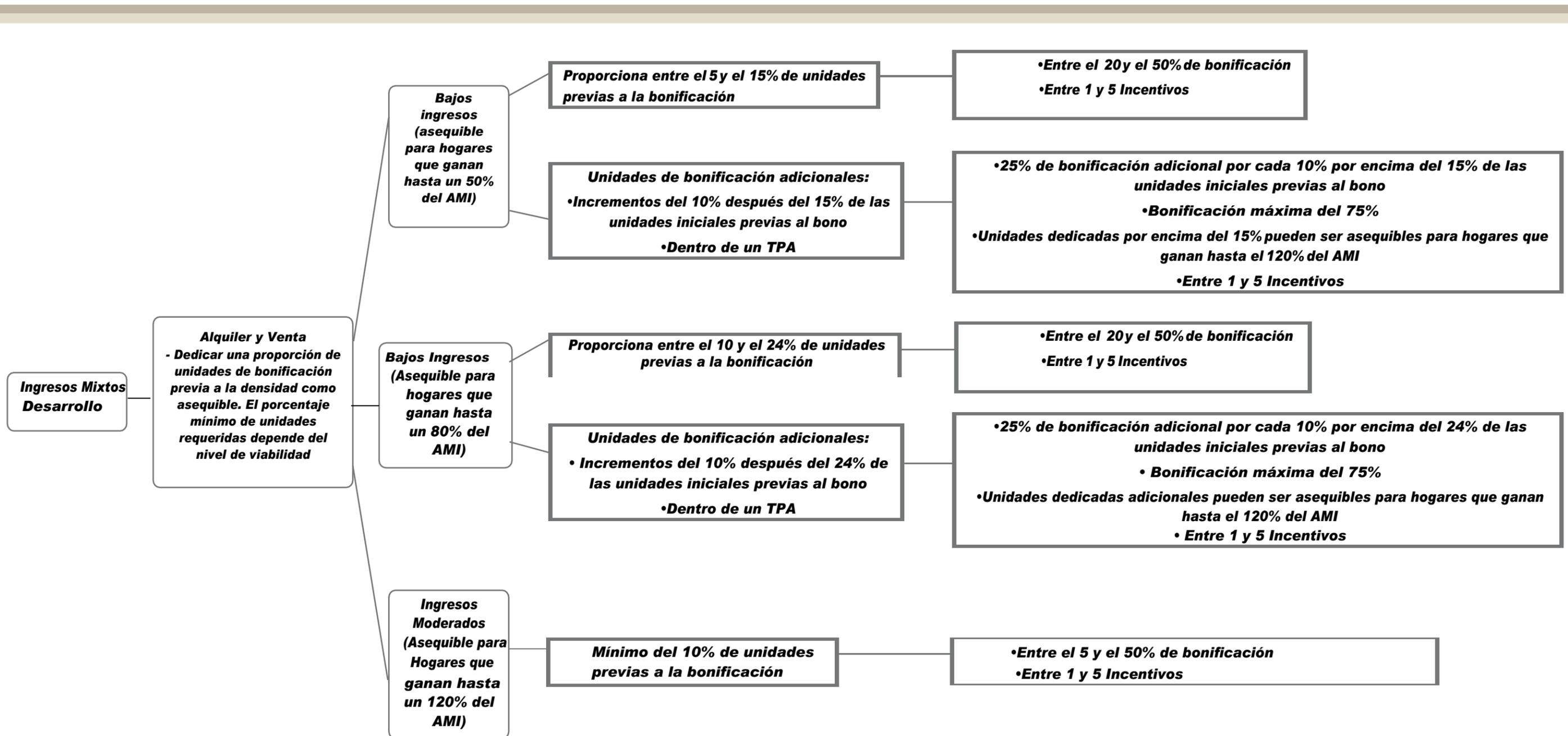
### ¿QUÉ SE CONSIDERA UNA UNIDAD ASEQUIBLE?

*Las unidades de vivienda asequibles son aquellas con escrituras que contienen convenios o restricciones que requieren que esas unidades se vendan o alquilen a una tasa que no supere el 30 por ciento de los ingresos del hogar. Los hogares elegibles se determinan en función de los ingresos como porcentaje del Ingreso Medio del Área.*

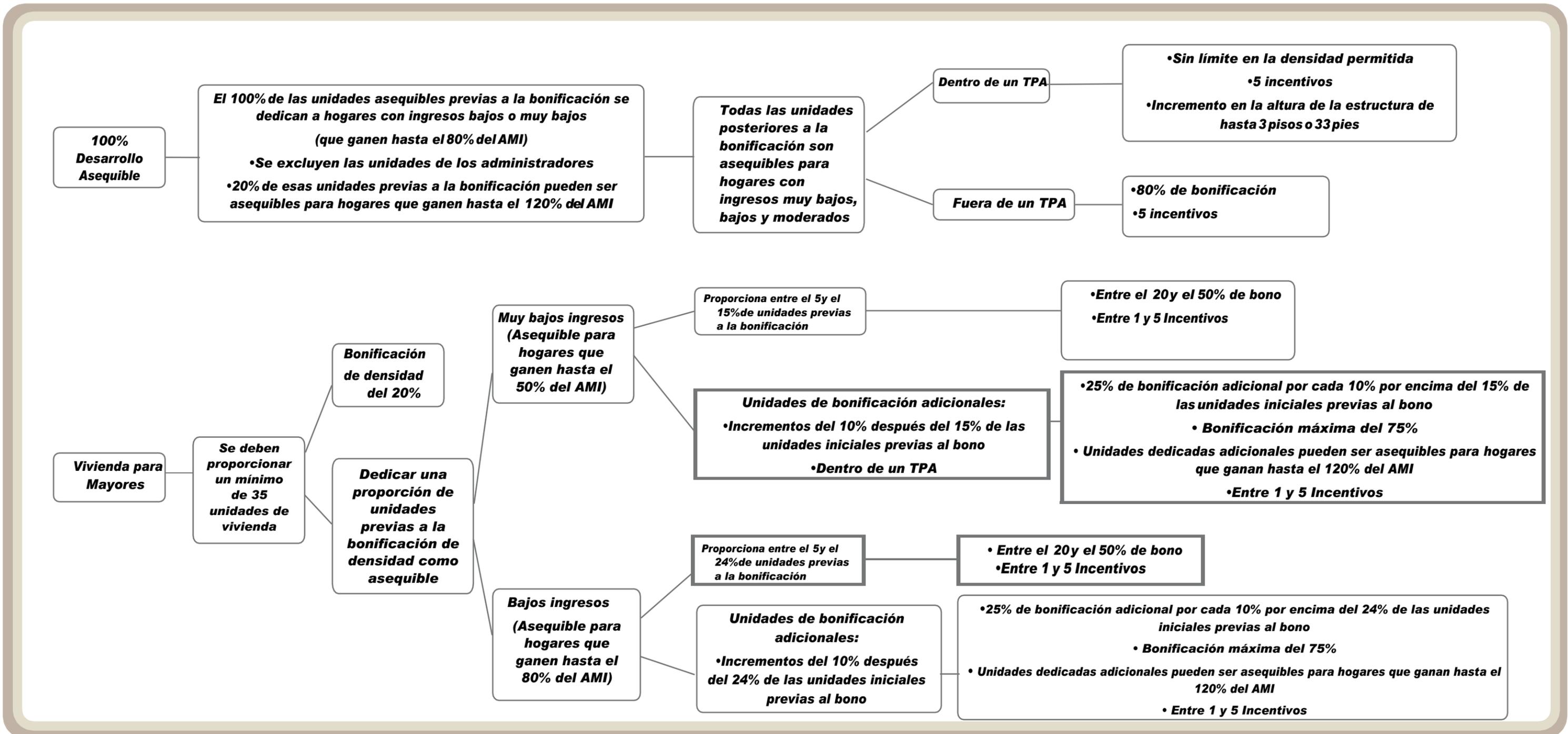
### ¿CUÁNTAS UNIDADES ASEQUIBLES PRODUCEN LOS PROGRAMAS DE BONIFICACIÓN POR DENSIDAD?

*Las regulaciones de bonificación por densidad de vivienda asequible de la Ciudad dieron como resultado la construcción de 519 unidades de vivienda asequible entre 2010-2019. La Ciudad informa sobre las unidades construidas a través de programas de incentivos en el Informe Anual de Inventario de Vivienda.*

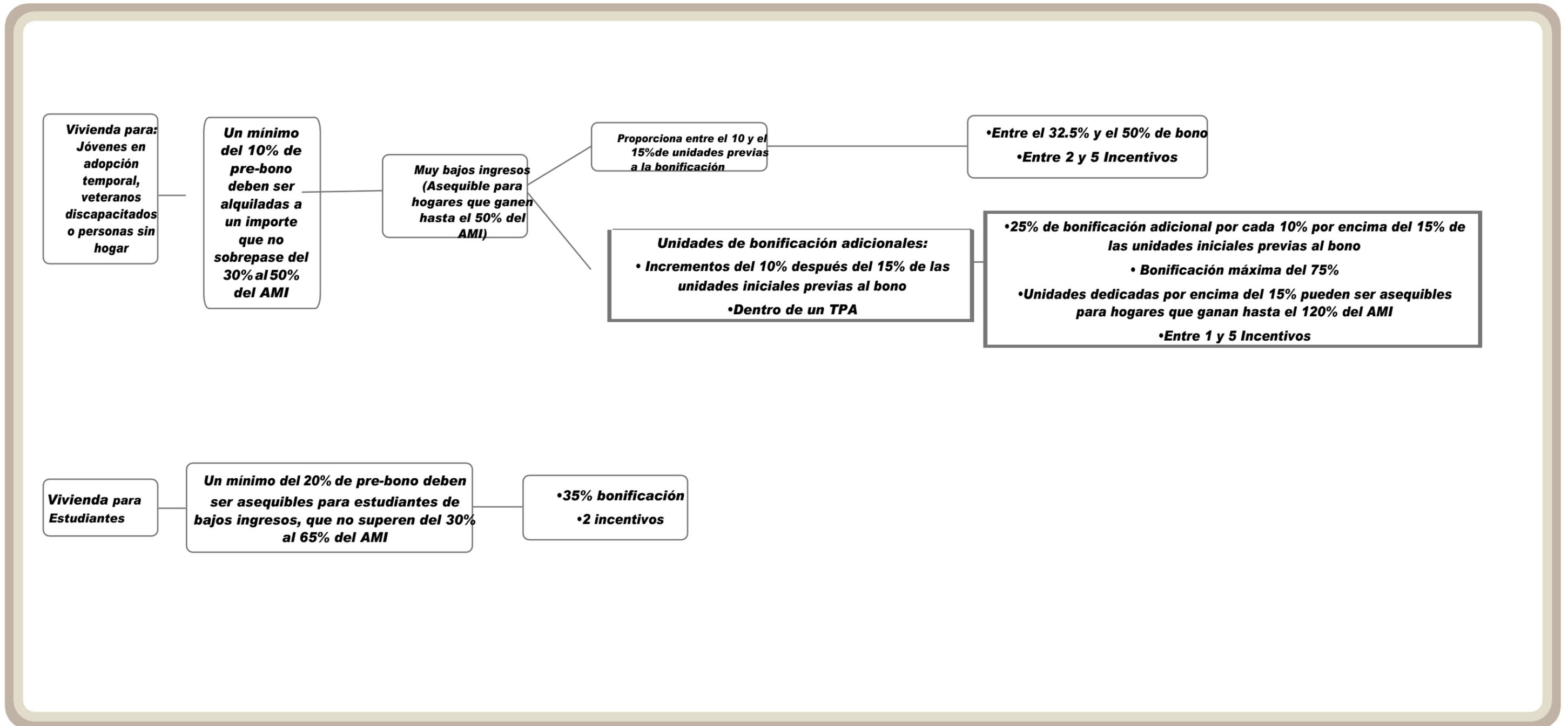
# DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA DE BONIFICACIÓN POR DENSIDAD



# DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA DE BONIFICACIÓN POR DENSIDAD



# DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA DE BONIFICACIÓN POR DENSIDAD



## MEJORAS EN LOS PROCESOS Y PROGRAMAS QUE PROPORCIONAN FLEXIBILIDAD NORMATIVA

La Ciudad de San Diego actualiza regularmente el Código Municipal de San Diego para simplificar y agilizar el proceso de permisos, asegurar el cumplimiento de las regulaciones estatales y federales y para eliminar barreras, duplicaciones y contradicciones innecesarias. Estas actualizaciones ayudan a abordar las necesidades y desafíos cambiantes del uso del suelo de la Ciudad, incluida la necesidad de acelerar la producción de viviendas.

Se agregaron o enmendaron las siguientes regulaciones para reducir costes, agilizar las aprobaciones y crear una mayor flexibilidad para los proyectos. Si bien estos se aplican a una variedad de tipos de proyectos, la siguiente lista está destinada a resumir los cambios de código que pueden facilitar una producción de viviendas más rápida y sencilla.

### Bonificación de densidad para estudiantes de bajos ingresos

- **Bonificación de densidad del 35 por ciento para proyectos que proporcionen el 20 por ciento de las unidades como asequibles para estudiantes de bajos ingresos**

### Bonificación de densidad para micro-unidades

- **Permitir que el solicitante requiera un incentivo o exención para superar la altura o los contratiempos**
- **En el centro, requiera al solicitante que utilice primero otros programas de bonificación**

### Bonificación de densidad en zonas FAR

- **Aclara cómo se calculan las bonificaciones de densidad para sitios con densidad basada en FAR**
- **Aclara que los incentivos no se pueden utilizar para aumentar el FAR que daría lugar a un bono de densidad adicional**

## Opciones especiales de bonificación e Incentivos



### Extensión de fecha de un Permiso de Desarrollo (126.0111)

- **Puede extender la fecha de vencimiento de un permiso de desarrollo aprobado una o más veces, hasta 72 meses después de la fecha de aprobación inicial**

### Aplazamiento de la tarifa de impacto del desarrollo (142.0600)

- **El pago de los DIFs se puede diferir por un máximo de dos años desde el acuerdo o cuando se solicita una inspección final**
- **Un solicitante puede requerir la exención o reducción de los DIFs**
- **Los DIFs pueden ajustarse para el desarrollo residencial y así reflejar los usos residenciales no identificados en la lista de tarifas.**

### Regulaciones de estacionamiento en áreas de prioridad de tránsito (142.0528)

- **Elimina los requisitos mínimos de aparcamiento**
- **Requiere estacionamiento desagregado**
- **Requiere servicios de transporte que reducen las millas recorridas por vehículos**

### Requisitos de aparcamiento compartido (142.0545)

- **Dos o más usos de suelo adyacentes diferentes pueden solicitar estacionamiento compartido**

### Desarrollo en un local con un Permiso Utilizado de Desarrollo (126.0113)

- **Permite un cambio en el desarrollo cuando el propuesto cumple con las regulaciones de uso y desarrollo de la zona base o zona de superposición aplicable**

### Residencias para vivir/trabajar (141.0311)

- **Crea más oportunidades para unidades residenciales en zonas tradicionalmente solo comerciales**

### Zonas de uso mixto (131.0700)

- **Nuevas zonas en toda la ciudad que promueven un desarrollo más denso y orientado al tránsito.**
- **Aplicado en Mission Valley**
- **Próximamente en otras comunidades en proceso de Actualización del Plan Comunitario**

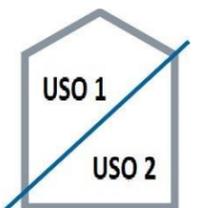
### Vivienda para empleados (141.0304)

- **Permite viviendas para empleados (6 o menos) en todas las zonas que permiten usos residenciales unifamiliares**

## Viabilidad de Proyecto



## Usos Flexibles



### Proyectos 100% Asequibles

- **Previa a la bonificación de densidad**
  - **Proporciona bonificación de densidad para proyectos que construyen el 100% de las unidades previas a la bonificación de densidad como asequibles para ingresos muy bajos y bajos, o el 80% asequibles para ingresos muy bajos y bajos, y el 20% para ingresos moderados.**
  - **El bono de densidad es de hasta un 80% fuera de los TPA e ilimitado dentro de los TPA.**
- **Bonificación de Proyecto total**
  - **Proporciona bonificación de densidad para proyectos que construyen el 100% del total de unidades en el desarrollo (unidades previas y posteriores a la bonificación de densidad) como asequibles para hogares de ingresos muy bajos, bajos y moderados en cualquier combinación.**
  - **El bono de densidad es de hasta un 80% fuera de los TPA e ilimitado dentro de los TPA.**

### Vivienda de Apoyo Permanente y Vivienda de Transición

- **Exención de Tarifas de impacto en el desarrollo (Sección 142.0640)**
- **Cada uno agregado como un uso limitado a todas las unidades residenciales múltiples y zonas comerciales (Capítulo 13, Zonas)**
- **No se requiere estacionamiento en Áreas de tránsito, Área de prioridad de tránsito de estándares de estacionamiento e Impacto de estacionamiento.**
- **Cambios dentro de los distritos planificados**
  - **A cada uno se le otorgó un permiso de uso limitado de Proceso Uno (Sec. 151.0103, Sec. 151.0401)**
  - **El estacionamiento residencial fuera de la vía pública tiene un límite de 1 espacio por unidad de vivienda sin mínimo (Sec. 156.0313 – ver Tabla 156-0313-A)**
  - **Se permiten PSH y viviendas de transición como uso limitado permitido en cualquier piso (Sec. 157.0304)**
- **Todas se permiten como uso limitado en las zonas RM-5-12, CU-2, and CU-3**

### Permiso de Desarrollo del Vecindario

- **Se eliminó el NDP y los requisitos de hallazgos para viviendas asequibles (Sec. 126.0404)**

### Instalaciones para personas sin hogar

- **Los centros de navegación de baja barrera son un uso residencial regulado por separado que está permitido por derecho como un uso limitado en zonas comerciales y de uso mixto que permiten el desarrollo de unidades múltiples**
- **Las zonas comerciales comunitarias permiten los refugios de emergencia como un uso limitado**

## Proyectos Asequibles



## Programa de Promoción Sostenible de Relleno Asequible



### APLICABLE A:



#### • **Desarrollo Residencial:**

- **Con al menos el 10% de las unidades de vivienda están reservadas para hogares de bajos ingresos; crecientes porcentajes escalados; o**
- **Recibiendo fondos de la Ciudad o ubicado en propiedad de la Ciudad y con al menos un 15% de unidades asequibles; o**
- **De 10 o más unidades dentro de un Área de prioridad de tránsito, si todas las unidades son asequibles para hogares de ingresos moderados; o**
- **Ubicado dentro de una Zona Promesa de San Diego; o**
- **Donde todos los alquileres están restringidos para los hogares que ganan el 80% del AMI o menos**



### NO INCLUIDO:

- **Desarrollo que paga la Vivienda Asequible en lugar de la tarifa que cumple con las Regulaciones de Vivienda de Inclusión**



### PROPORCIONA:

- **Revisión de permisos un 50% más rápido**
- **Revisiones de modalidad de 10 días (un 50% más rápido que la revisión estándar)**
- **Procesamiento exprés sin tarifas para viviendas 100% asequibles**

### RECURSOS ADICIONALES:



- [Regulaciones del Programa de Promoción Sostenible de Relleno Asequible](#)
- [Boletín Informativo del programa](#)
- [Página Web de Promoción de la Construcción Sostenible](#)

## NORMAS Y RECURSOS PARA UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES

Las ADU (unidades de vivienda adicionales) y JADU (unidades de vivienda adicionales junior) desempeñan un papel clave en el aumento de la disponibilidad y el suministro de viviendas en toda la ciudad. Estas unidades tienden a ser menos costosas de construir, ya que no requieren pagar por nuevos terrenos, estacionamiento exclusivo u otra infraestructura costosa requerida para construir una nueva casa unifamiliar. La Ciudad ha enmendado las regulaciones para que sea más fácil y menos costoso construir ADU y JADU, proporcionando viviendas asequibles y por debajo del precio del mercado en toda la Ciudad. Además, la Ciudad ahora ofrece un bono de densidad para proyectos que restringen sus ADU como asequibles. Las regulaciones relevantes se describen en esta sección.



### Código Municipal

[141.0302](#) – Usos regulados por separado para ADU y JADU

[141.0318](#) – Usos regulados por separado para casas pequeñas móviles

### Recursos Adicionales

[Unidades Compañeras/Junior – Servicios de Desarrollo de la Ciudad de San Diego](#)

[Manual de Unidad Compañera – Ciudad de San Diego](#)

[Boletín Informativo de Unidades Compañeras/Junior](#)

[Planes de Construcción ADU Estándar \(aceptados por la Ciudad de San Diego\)](#)

[Planes de Construcción ADU listos para el permiso \(aceptados por la Ciudad de San Diego\)](#)



## Unidades de Vivienda Adicionales

### APLICABLE A:



- Parcelas divididas en zonas para permitir el uso residencial de viviendas unifamiliares o multifamiliares
- Se permite una ADU y una ADU Junior en una parcela con una vivienda unifamiliar propuesta o existente
- Las parcelas divididas en zonas para usos residenciales multifamiliares permiten la construcción de hasta dos ADU independientes en la parcela y se puede construir hasta un 25% del total de unidades dentro de la estructura multifamiliar existente en aquellas áreas que se consideran espacios no habitables

### Requisitos:

- Se aplican requisitos de pies cuadrados y distancias

### NO INCLUIDO:



- No se puede utilizar una ADU o una ADU Junior por un período de alquiler de menos de 30 días consecutivos

### PROPORCIONA:



- Proceso ministerial
- No más de 60 días para responder a una solicitud
- Exención de algunas tarifas

### RECURSOS ADICIONALES:



- [Página Web de Unidad de Vivienda adicional](#)

## PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES

### ¿QUÉ ES UNA ADU?

*Una unidad de vivienda residencial adjunta o separada que tiene un tamaño de 1,200 pies cuadrados o menos, proporciona instalaciones de vida independientes completas para una o más personas, incluidas las provisiones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y saneamiento, y está ubicada en un lote con una unidad de vivienda propuesta o existente o unidades de vivienda múltiple.*

### ¿QUÉ ES UNA ADU JUNIOR?

*Una unidad de vivienda que tiene un tamaño de 500 pies cuadrados o menos y está contenida en su totalidad dentro de una unidad de vivienda única existente o propuesta en un lote residencial de vivienda única. Una JADU puede incluir instalaciones de saneamiento separadas o puede compartir instalaciones de saneamiento con la unidad de vivienda única.*

### ¿DÓNDE PUEDO CONSTRUIR UNA ADU?

*Las ADU están permitidas en todas las zonas permitiendo usos residenciales donde hay una vivienda propuesta o existente.*

### ADEMÁS DE LA VIVIENDA PRIMARIA, ¿CUÁNTAS ADU PUEDO CONSTRUIR DE UNA VEZ?

*En lotes divididos en zonas para residencia unifamiliar, se puede construir una ADU y una ADU Junior. En parcelas con usos residenciales multifamiliares existentes o propuestos, se pueden construir hasta dos ADU independientes en el lote; hasta el 25% del recuento total de unidades se puede construir dentro de la estructura multifamiliar existente en aquellas áreas que se consideran habitables y no hay límite para la cantidad de ADU permitidas dentro de los espacios no habitables.*

### ¿PUEDO ARRENDAR MI ADU COMO UN ALQUILER VACACIONAL A CORTO PLAZO?

*No. No se puede usar una ADU o una ADU Junior por un período de alquiler de menos de 31 días consecutivos.*

## PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES

### ¿CUÁLES SON LOS LÍMITES DE TAMAÑO DE UNA ADU?

*Una ADU no puede exceder los 1,200 pies cuadrados y una ADU Junior puede tener hasta 500 pies cuadrados.*

### ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS DE COBERTURA DE DISTANCIAS Y PARCELA PARA UNA ADU?

*Las ADU mayores de 800 pies cuadrados se incluyen en el cálculo de la proporción de área de piso para el sitio. Los retrasos del patio delantero y del patio lateral de la calle de la zona se aplican a las ADU, pero las ADU pueden construirse en el límite de la propiedad del patio lateral interior y el patio trasero.*

### ¿SE REQUIERE ESTACIONAMIENTO PARA UNA ADU?

*Las ADU están exentas de proporcionar aparcamiento.*

### ¿PUEDO CONVERTIR MI ESTRUCTURA ADICIONAL ACTUAL EN UNA ADU?

*Si. La conversión de una estructura adicional como por ejemplo un garaje, es un método común para el desarrollo de una ADU y la altura existente y las distancias pueden permanecer. Además, si cuando se convierte una estructura adicional se pierde una plaza de aparcamiento existente, no es necesario reemplazar el espacio de estacionamiento perdido.*

### ¿DEBERÍA CONTRATAR A UN PROFESIONAL PARA DISEÑAR MI ADU?

*Aunque no es obligatorio, puede resultar útil contratar a un profesional para que le ayude en el proceso de diseño. Los planes deben cumplir con las pautas de presentación de la ciudad de San Diego para un permiso de construcción. Los planos de construcción sin coste y listos para el permiso del condado de San Diego y la ciudad de Encinitas están disponibles y pueden ser aceptados.*

## ¿SABÍA USTED QUE...?

*Hay muchas tendencias locales y nacionales que guían el desarrollo de programas, planes y requisitos relacionados con la vivienda que abordan la disponibilidad de la vivienda para familias de todos los niveles de ingresos y la accesibilidad dentro de la unidad para las poblaciones que envejecen. Esta sección proporciona una descripción general de los requisitos de reemplazo de unidades de vivienda establecidos por la Ley de Crisis de Vivienda de California de 2019, que está programada para finalizar en 2025; así como una guía de una página para desarrolladores que deseen aumentar la accesibilidad en la unidad y de este modo ayudar a abordar las necesidades de la población de edad avanzada de San Diego.*

# PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LAS REGULACIONES DE PROTECCIÓN DE UNA UNIDAD DE VIVIENDA

## ¿QUÉ SON LAS REGULACIONES DE PROTECCIÓN DE LA UNIDAD DE VIVIENDA?

*Las Regulaciones de Protección de Unidades de Vivienda son requeridas bajo la Ley de Crisis de Vivienda del 2019 para asegurar que la cantidad de unidades de vivienda presentes en un sitio no se reduzca como resultado de un nuevo proyecto de desarrollo de viviendas.*

*Las Regulaciones de Protección de Unidades de Vivienda implementan particularmente las disposiciones de reemplazo de unidades de vivienda y unidades de vivienda protegidas de SB 330, sin regulaciones ni requisitos adicionales. La nueva división finalizará el 1 de enero de 2025, en consonancia con la extinción de SB 330.*

## ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS DE LAS REGULACIONES?

*Cualquier proyecto de vivienda unifamiliar, multifamiliar, residencial mixto, de transición o de apoyo permanente que requiera una demolición o conversión de unidades existentes, debe proporcionar al menos tantas unidades como las perdidas.*

## ¿EXISTEN REQUISITOS DE VIABILIDAD ASOCIADOS A LAS REGULACIONES?

*Si. Las regulaciones requieren que las “unidades de vivienda protegidas” asequibles para hogares de bajos o muy bajos ingresos (incluidas las unidades con escritura restringida y las unidades ocupadas por tales hogares sin una restricción de escritura en vigor) sean reemplazadas por unidades con escritura restringida asequibles para hogares de bajos y muy bajos ingresos.*

# RECOMENDACIONES DE ACCESIBILIDAD DE BAJO COSTE DENTRO DE LA UNIDAD

## ¿POR QUÉ NECESITAMOS UNIDADES ACCESIBLES?

*Es importante que todos los habitantes de San Diego tengan opciones de vivienda disponibles para satisfacer sus necesidades individuales. La población de adultos mayores está creciendo y es importante prepararse para este cambio demográfico a través de opciones de vivienda que ayuden a las personas mayores a vivir más cerca de los servicios y comodidades a medida que se disminuye su capacidad de movimiento. Las opciones de vivienda dentro de las áreas de la zona deben satisfacer una variedad de necesidades y niveles de capacidad para disminuir la dependencia de los vehículos de uso individual, especialmente para aquellos con movilidad limitada.*

## ¿QUÉ PUEDEN HACER LOS DESARROLLADORES PARA AUMENTAR LA ACCESIBILIDAD EN LAS UNIDADES DE VIVIENDA?

*Hay muchas funciones accesibles que se pueden incorporar a las nuevas unidades con un coste adicional mínimo o sin coste adicional alguno. El aumento de las opciones de iluminación, el hardware que se opera fácilmente con un uso limitado de los músculos de la mano y los enchufes ubicados estratégicamente pueden aumentar la accesibilidad dentro de la unidad, haciendo que los hogares sean más seguros y cómodos para los residentes de todas las edades y capacidades. Vea a continuación ejemplos de funciones de accesibilidad en la unidad:*

- **Eleve los enchufes:** lo ideal es una altura de entre 18 y 24 pulgadas sobre el suelo
- **Baje los interruptores de luz:** lo ideal es que los interruptores estén ubicados entre 36 y 44 pulgadas sobre el suelo
- **Utilice interruptores de luz tipo paleta:** estos interruptores son más fáciles de operar para aquellos con artritis o una lesión
- **Incorpore sistemas estilo palanca:** las manijas de las puertas y los grifos con sistemas estilo palanca son más fáciles de operar que las perillas
- **Ensanche los marcos de las puertas:** los marcos de las puertas deben tener entre 30 y 44 pulgadas de ancho para dejar espacio para andadores o sillas de ruedas
- **Incorpore iluminación específica sobre el fregadero, la estufa y otras áreas de trabajo**
- **Instale duchas en lugar de bañeras:** las duchas sin escalones brindan la oportunidad de facilitar el acceso



Los interruptores estilo paleta o basculantes son más fáciles de operar para muchas personas con capacidad limitada



Los sistemas de manija de palanca en pomos de puertas, lavabos y otros accesorios son más fáciles de usar que las perillas giratorias



The logo consists of the letters 'SD' in a bold, blue, sans-serif font. To the right of the letters is a stylized graphic element composed of two overlapping curved shapes: a yellow one on top and a teal one on the bottom, resembling a partial circle or a stylized 'D'.

SD Planning