

# Introducción a los nuevos programas de ADU Taller #2



## ***Agenda***

- 1. Resumen de Taller #1**
  - a. ¿Qué es una Unidad de Vivienda Accesorio (ADU)?**
- 2. Introducción a los nuevos programas de (ADU)**
  - a. Programa de Planos Estándar**
  - b. Planos Estándar para Conversión de Garajes**
- 3. Próximos talleres**
- 4. Sesión de preguntas y respuestas**

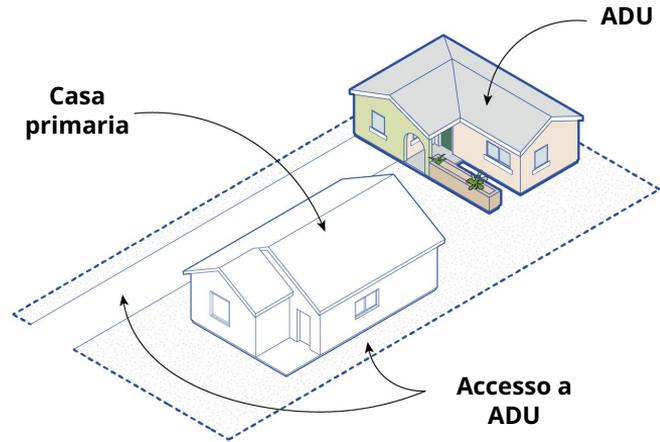
# Resumen de Taller #1



# ¿Qué es una Unidad de Vivienda Accesoría (ADU)?

Una unidad adicional (secundaria) de vivienda residencial, adjunta o independiente, que proporciona instalaciones completas de vida independiente para una o más personas y está ubicada en un lote con una residencia principal propuesta o existente sobre una base fija y permanente.

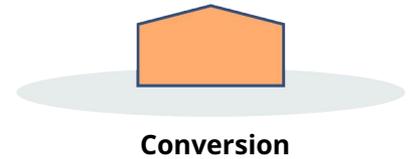
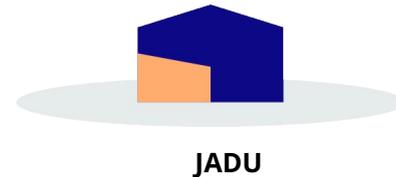
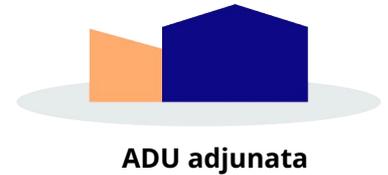
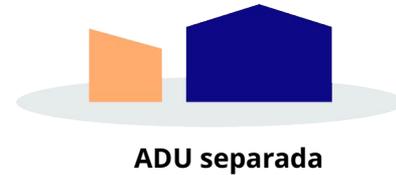
*Todas las ADU deberán ser construidas con acceso independiente separado de la entrada de la residencia principal. Todas las ADU deberán tener un área de estar/dormir, una cocina completa; lavadora/secadora en la unidad o acceso a un área de lavandería compartida; y un baño que incluya una ducha y/o bañera.*



# ¿Qué tipos de ADUs existen?

Hay cuatro (4) tipos de ADU: ADUs adjuntas y separadas de la estructura, conversiones y las JADUs. Hay diferentes formas de tener una ADU en tu propiedad. Las ADU pueden lograrse mediante nueva construcción o la conversión de un garaje existente, una estructura accesoria o una parte de una unidad de vivienda. Las ADU pueden estar adjuntas o separadas (independientes) de una vivienda unifamiliar o multifamiliar existente.

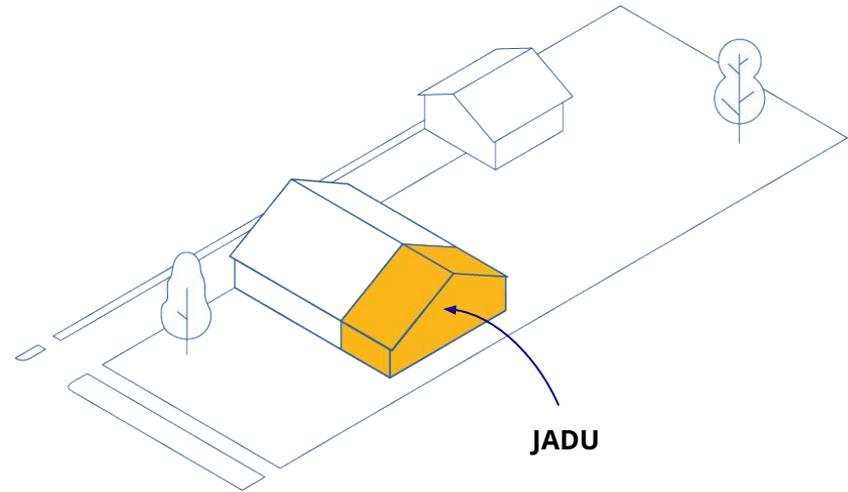
*Cuando una parte de la vivienda unifamiliar o multifamiliar existente o una estructura accesoria existente se convierte en una ADU, está exenta de cumplir con ciertos estándares de desarrollo, como los retranqueos.*



# ¿Qué es una Unidad de Vivienda Accesoria Junior (JADU)?

Las JADU son similares a las ADU, pero son unidades de vivienda aún más pequeñas y solo se pueden crear dentro de la vivienda principal existente o propuesta.

*Una JADU no puede exceder un total de 500 pies cuadrados. La JADU debe tener un área de estar/dormir y al menos una cocina básica. No se requiere un baño, sin embargo, si no se proporciona un baño, la JADU deberá tener acceso directo a la unidad de vivienda principal existente. Todos los lotes residenciales unifamiliares pueden tener una (1) JADU si hay solo una (1) ADU independiente o ninguna ADU.*



# Introducción a los nuevos programas de ADU

**CITY OF SOUTH GATE**  
**Permit Ready ADU**  
A single story new 1-bedroom 1-bathroom  
499 sq ft Accessory Dwelling Unit.

**Permit Ready ADU**

**Community Development Department**  
Planning Division

**City of South Gate**  
**Permit Ready ADU Plans**  
General FAQ

**Am I allowed to make changes to the Permit Ready ADU plan?**  
You may hire a designer or engineer ready to draw you a plan if you'd like to change window location, door size or eave/trim size of the unit, however, if any changes are made to the plans, your application will be considered "new" and eligible for fast-track review.

**What is a site plan and how do I create one for my application?**  
A site plan is a drawing of your entire property that shows you, the city, your contractor where you are building your proposed ADU design from the [ADU Gallery](#) and follow the instructions on the "Site Plan" sheet.

**What are separate utility meters?**  
Your ADU will be utility services connected to it. The plan, water and electricity you may choose to either provide that connection from the primary residence or directly from the public utilities "at-the-street".

**What are other agency approvals?**  
In addition to the City providing your plan with approvals, you may require approvals from other public agencies, such as utility and fire departments. These are required before you can receive final permits.

**How much does an ADU cost to build?**  
The cost of an ADU project indicates a wide range of cost including architectural services, engineer review, and construction itself. Each ADU is the cost of the unit and the building and finish contractor is about \$3000 for a 1-bedroom and 1-bath unit. These prices are subject to change and are for a new build. These prices are subject to change and are for a new build. These prices are subject to change and are for a new build.

**Can I build an ADU even if I am not the pro- perty owner?**  
Yes! See the [ADU Permit Guide](#) to complete your application.

**Verify Eligibility for an ADU**  
If you have questions about the eligibility of your property for an ADU contact [Planning@cityofsouthgate.com](#)

**Are you eligible to build an ADU? Please check the following:**

- Are you a homeowner?
- Are you a tenant?
- Are you a landlord?
- Are you a contractor?
- Are you a developer?
- Are you a business owner?
- Are you a public agency?
- Are you a utility company?
- Are you a fire department?
- Are you a police department?
- Are you a city or county employee?
- Are you a city or county contractor?
- Are you a city or county developer?
- Are you a city or county business owner?
- Are you a city or county public agency?
- Are you a city or county utility company?
- Are you a city or county fire department?
- Are you a city or county police department?
- Are you a city or county city or county employee?
- Are you a city or county city or county contractor?
- Are you a city or county city or county developer?
- Are you a city or county city or county business owner?
- Are you a city or county city or county public agency?
- Are you a city or county city or county utility company?
- Are you a city or county city or county fire department?
- Are you a city or county city or county police department?

**City of South Gate**  
**Permit Ready ADU Plans**  
Program Overview

This program offers a selection of ADU plans for South Gate residents from the City website to help you save time and costs on your ADU project. These ADU plans have already gone through year of the Plan Check process in order to help fast-track your permit approval.

**What are "Permit Ready" plans?**  
These ADU plans are "Plan Sets" created by city-selected designers, and have been vetted by the building and Planning Division for expedited permit approval. By using these plans you can save time and costs typically spent on developing a custom design. You'll also save time in permitting because the plans have been reviewed and approved for general code requirements.

**Need help on your Application?**  
For any questions about the program contact the Planning Division. When you're ready to submit to permitting, hire a professional to help you complete your permit submission and/or submit plans and manage plan check on your behalf. Check out the [General ADU](#) page for more info.

**How It Works**

- 1 Select an ADU Design**  
See the [ADU Gallery](#)  
Check out the available ADU design that fits your needs from the [ADU Gallery](#) and download the Plan Set.
- 2 Prepare an Application**  
Download the [Application Instructions](#) and complete Steps 1 - 3 to prepare your permit application.
- 3 Submit to Permitting**  
Submit your application to the [Planning Division](#) to begin the permitting process.  
Email files to the [Planning Division](#).  
If the submittal is complete, you will be sent a verification email and receive needed Planning and Building Division review. Follow Steps 4 to 6 in the [Application Instructions](#) to submit to all other agencies and complete Plan Check.

**What's included in the Plan Set?**  
While the plans are approved, everybody's property is different! Each ADU Plan Set provides you with blueprints. After selecting your Plan Set, you will complete a permit application for your specific property. Permits are **not issued instantly** based upon application submittal.

**Plan Sets include...**

- Architectural Plans
- Site Photos
- Structural Plans & Calc's
- Site Plan (template provided)
- Title & Calc's
- Plumbing Schematics (if utilities are shared)
- Civil Gen Mandatory Measures
- Electrical Load Calc's (if utilities are shared)
- Solar Panels Drawings

**Applicants provides...**

- Site Photographs
- Site Plan
- Plumbing Schematics (if utilities are shared)
- Electrical Load Calc's (if utilities are shared)

**PRE-APPROVED ADU PERMIT SET**

ADU.0

## Programas de Unidad de Vivienda Accesorias (ADU)

La ciudad de South Gate ADU, Office Of: Office, y RNLA están desarrollando una serie de materiales y programas para hacer de las ADU una alternativa atractiva y accesible para el desarrollo de vivienda. La Ciudad está apoyando a los propietarios con:

- **Materiales educativos** que ayudan a los propietarios a comprender sus opciones para agregar viviendas secundarias;
- **Planos prediseñados para construir viviendas secundarias;**
- **Planos estandarizados para convertir garajes en unidades de vivienda;** y
- **Asistencia técnica** para ayudar a los propietarios a convertir sus garajes en viviendas secundarias.

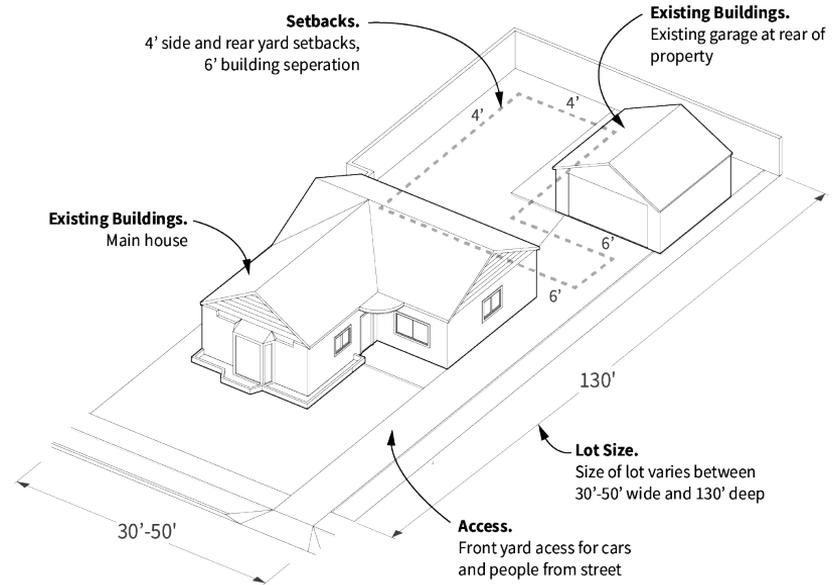
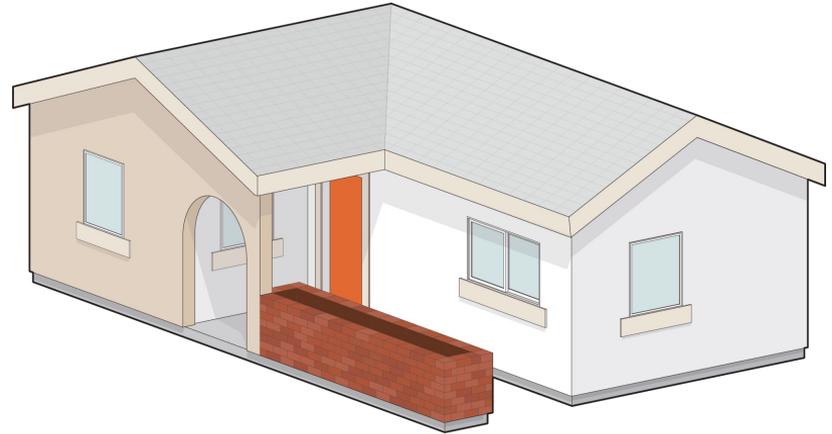


Diagrama de las Propiedades y Condiciones Regulatorias de South Gate

## ***Programa de Planos Estándar***

Como parte de la oferta de ADU de la ciudad, los propietarios tendrán la opción de seleccionar planos de ADU con elementos prediseñados, ahorrando dinero y tiempo a los constructores potenciales. Los dos conjuntos de planos que ofrecemos son:

- (1) **Plano Estándar de ADU** listo para permisos para un prototipo de ADU de nueva construcción;
- (2) **Planos Estándar de Conversión de Garaje** que agilizan el proceso de diseño.





## ***Cuando los propietarios optan por utilizar un Plano Estándar..***

### **Reciben varios beneficios, incluyendo:**

- Elimina la necesidad de contratar un arquitecto para diseñar completamente su ADU;
- Tarifas de permisos reducidas; y
- Proceso de permisos acelerado.

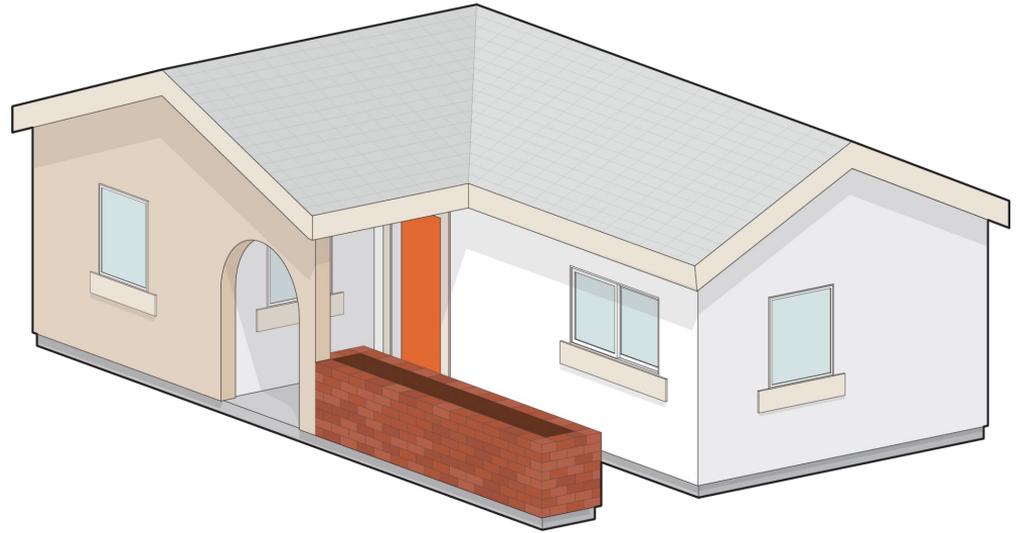
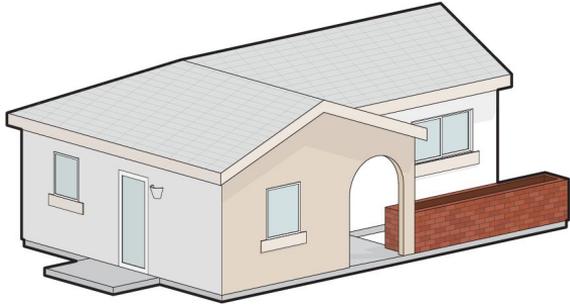
### **Todavía necesitan:**

- Completar varios elementos del set de plano para el sitio, incluyendo,
  - Un plano del sitio; y
  - Especificaciones materiales.
- Determinar sus preferencias para el manejo de conexiones de servicios públicos (agua, drenaje, gas).
  - Si los medidores se comparten entre la unidad principal y la ADU, se requiere dibujos adicionales.

# *Prototipo estándar para una ADU de nueva construcción*

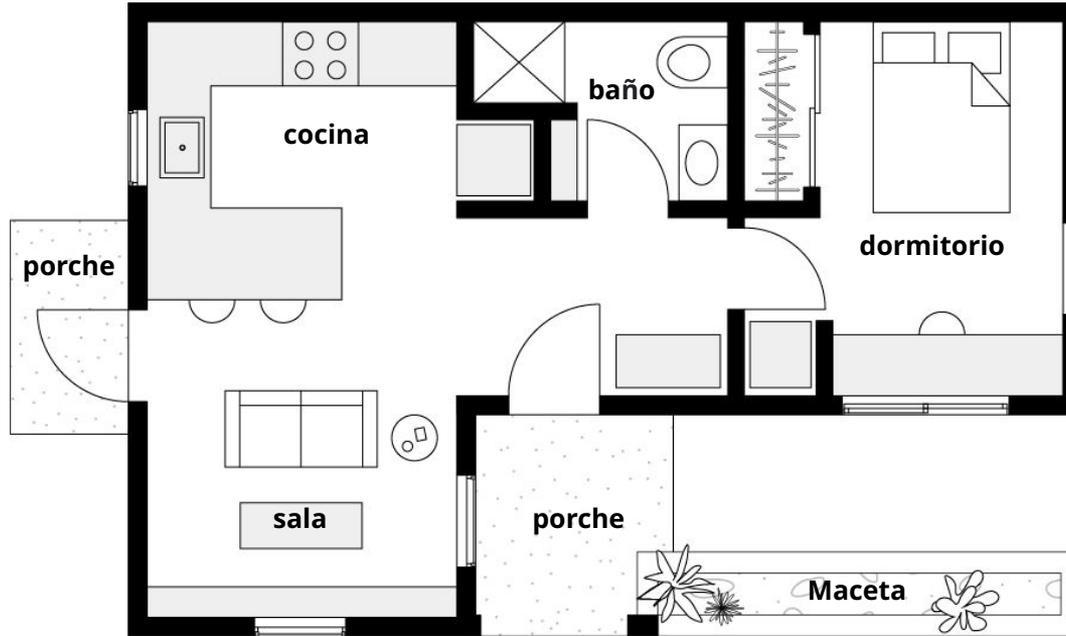
## **Prototipo**

- **499 pies cuadrados**
- 1 dormitorio, 1 baño, cocina, sala, lavadora/secadora, y porches



**Prototipo estándar de ADU**

## *Prototipo estándar para una ADU de nueva construcción*

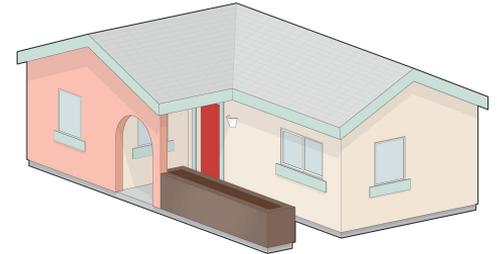
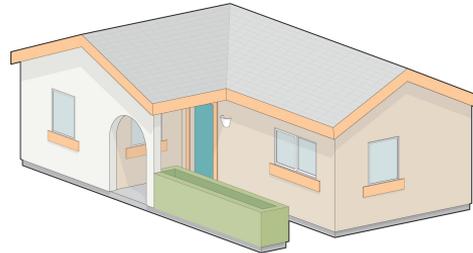
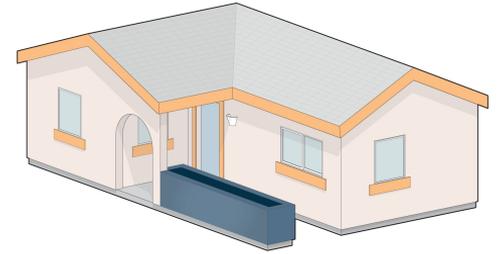
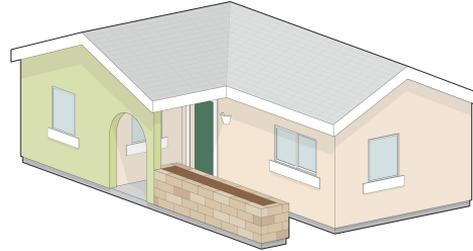


Plano estándar

## ***Prototipo estándar para una ADU de nueva construcción***

Cuando se utiliza el prototipo estándar de ADU, el diseño de la unidad no se puede cambiar. Los propietarios pueden modificar ciertos elementos, que incluyen:

- El color interior e exterior de la ADU;
- Tipos de puertas y ventanas; y
- Accesorios interiores.



## ***Costos estimados de ADU de nueva construcción***

### **Proceso normal de nueva construcción**

- Por ejemplo, un ADU de nueva construcción de **499 pies cuadrados** podría costar:
  - Entre **\$20,000 - \$30,000** para diseñar y sacar un permiso, y
  - Entre **\$199,600 - \$249,500** para construir

**TOTAL aproximado: \$219,600 - \$279,500**

### **Programa de planos estándar**

- Por ejemplo, un ADU de nueva construcción de **499 pies cuadrados** podría costar:
  - Entre **\$5,000 - \$8,000** para diseñar y sacar un permiso, y
  - Entre **\$199,600 - \$249,500** para construir

**TOTAL aproximado: \$204,600 - \$257,500**

# Planos Estándar para Conversión de Garajes

Los Planes Estándar de Conversión de Garaje apoyan a los propietarios interesados en convertir garajes independientes existentes en ADUs. Estos planes estándar prediseñados agilizan el proceso de diseño para las ADUs de conversión de garaje. Aunque aún necesitan la aprobación a través del proceso de permisos normal, estos planes ahorran a los propietarios tanto el tiempo como las tarifas asociadas con el proceso de diseño.

Los (3) Planes Estándar de Conversión de Garaje desarrollados para este programa representan los tamaños y tipologías de garajes más comunes encontrados en la Ciudad de South Gate.

CITY OF SOUTH GATE			CITY OF SOUTH GATE			
Garage Conversion ADU Standard Plan			GARAGE CONVERSION ADU STANDARD PLAN			
Single Car Garage w/ New Addition						
<b>PROJECT TEAM</b> CITY <b>The City of South Gate</b> Community Development 8650 California Ave. South Gate, CA 90220  <b>DESIGNER</b> <b>Office Of:</b> 3360 N San Fernando Rd #1024 Los Angeles, CA 90065  Phone: 213.282.8123 Email: office@officetofill.com	<b>DRAWING INDEX</b> G1.0 COVER SHEET A1.0 SITE PLAN A2.1 EXISTING FLOOR & ROOF PLANS A1.0 FLOOR PLAN A1.1 ROOF PLAN A1.2 ELECTRICAL PLAN A3.0 ELEVATIONS A3.1 ELEVATIONS A4.0 SECTIONS	<b>BUILDING CODES</b> 2022 California Building Code (Volume I and II); 2022 California Residential Building Code; 2022 California Plumbing Code; 2022 California Electrical Code; 2022 California Mechanical Code; 2022 California Green Building Standards Code; South Gate Municipal Code, Title 9	<b>VICINITY PLAN</b>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>Create a Vicinity Map showing the general location of the property</p> <p>Add the Project Information and the Owner Information</p> <p>Sign the Agreement</p> </div>			
<b>ABOUT THIS PLAN SET</b> The Garage Conversion ADU Standard Plan Program offers a selection of ADU plans for South Gate Residents. The plans have been created in partnership with the City of South Gate in order to help fast-track approvals. To learn more about the program visit the Garage Conversion ADU Standard Plan Program page at the City website. In order to complete the Plan Set, project specific information needs to be provided by the property owner throughout the plan set. Follow the steps in the accompanying Garage Conversion ADU Standard Plan Instructions document to complete the plans.  <i>How to Fill out this Cover Sheet</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Complete the OWNER INFORMATION and PROJECT INFORMATION portions. Legal Description and Zoning for the property can be found on the South Gate Property Information Portal.</li> <li>2. Provide applicant signature and date under the Hold Harmless Agreement.</li> <li>3. Create a Vicinity Map of the property and add to this sheet.</li> <li>4. After completing the Title Sheet, follow the direction of the accompanying Garage Conversion ADU Standard Plan Instructions document.</li> <li>5. Complete all requirements in the Application Instructions, submit all materials to Planning@cityofsouthgate.org.</li> <li>6. City staff will notify you once your application has been accepted and deemed complete.</li> </ol>			<b>HOLD HARMLESS AGREEMENT</b> The applicant ("applicant") has requested the use of the City of South Gate Garage Conversion Accessory Dwelling Unit (ADU) standard plans ("construction documents") at the property indicated below. By agreeing to use these construction documents the applicant agrees to release, hold harmless, and indemnify the City of South Gate, its elected officials, officers, employees and agents, and the engineers and/or architects who prepared the construction documents from any and all claims, liabilities, suits, and demands on account of injury, damage, or loss to persons or property, including injury, death, or economic losses, arising out of the use of these construction documents.		<b>PROJECT INFORMATION</b> <b>Project Address</b>  <b>Legal Description</b>  <b>Zone</b>  <b>Required Parking</b> No <b>Occupant Group</b> R-3 <b>Construction Type</b> Type VB <b>ADU Size</b> _____ SQ FT <b>ADU Height</b> 1 Story, _____'	
			<b>OWNER INFORMATION</b> Name: _____ Address: _____ Phone: _____ Email: _____			
			<b>CONVERSION OF SINGLE CAR GARAGE W/ NEW ADDITION</b>  <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">G1.0</div>			

## ***Cuando los propietarios optan por utilizar un Plano Estándar de Conversión de Garaje...***

### **Reciben varios beneficios, incluyendo:**

- Tarifas de diseño reducidas; y
- Un proceso de diseño acelerado.

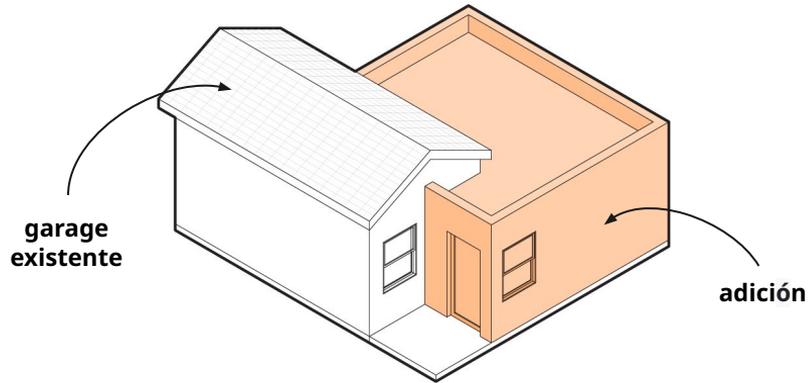
### **Todavía necesitan:**

- Contratar un arquitecto o diseñador para completar el set de plano estándar; y
- Pasar por el proceso completo de obtención de permiso.

# Opciones de Planos Estándar para Conversión de Garajes

## Optión A

- Garaje individual + Adición ≈ **408 pies cuadrados**
- Estudio, 1 baño, cocina, sala, lavadora/secadora, y porches



Optión A

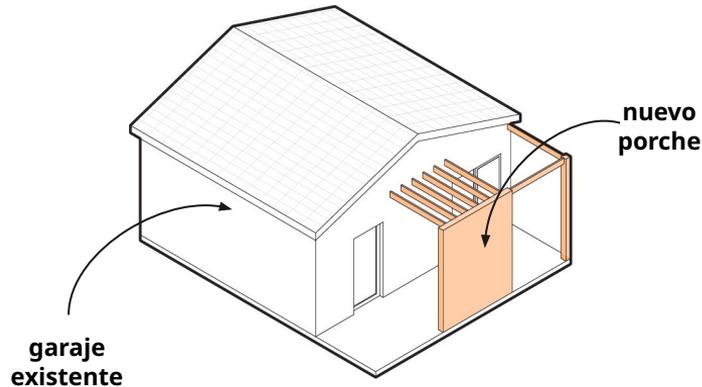


Optión A - Plano

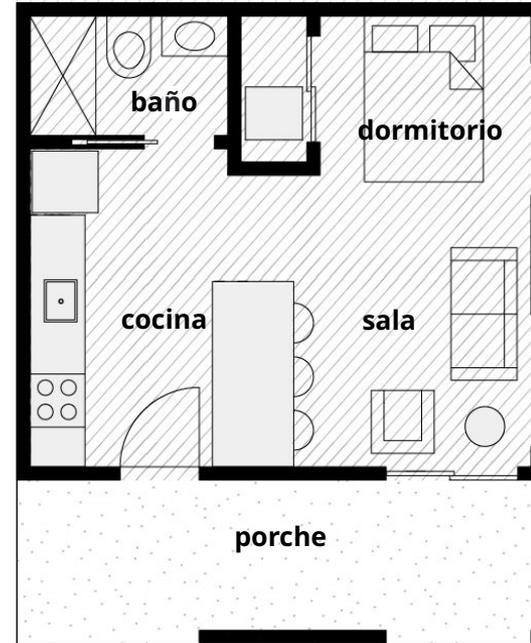
## Opciones de Planos Estándar para Conversión de Garajes

### Optión B

- Garaje de 2 carros ≈ **438 pies cuadrados**
- Estudio, 1 baño, cocina, sala, lavadora/secadora, y porches



Optión B

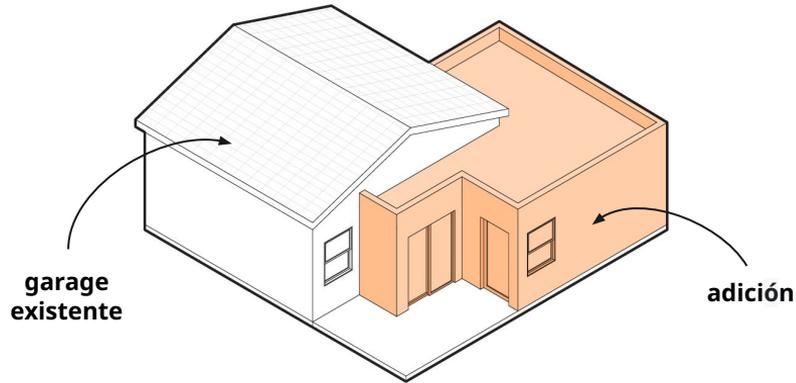


Optión B - Plano

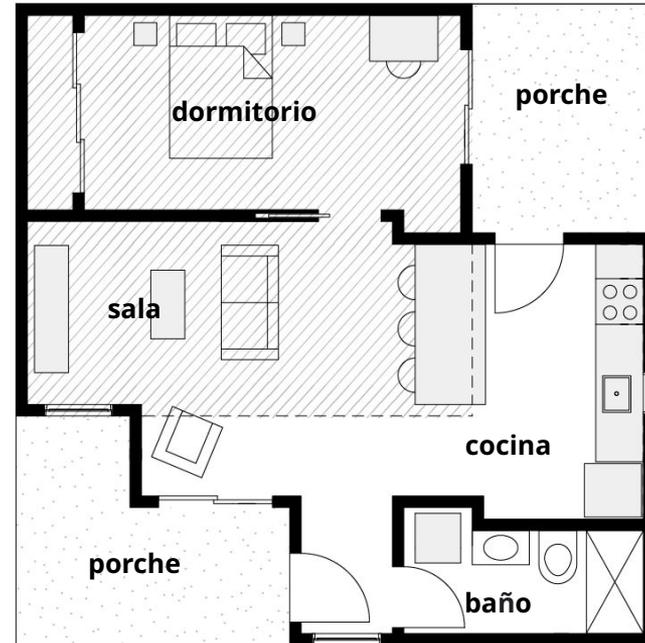
## Opciones de Planos Estándar para Conversión de Garajes

### Optión C

- Garaje de 2 carros + Adición ≈ **612 pies cuadrados**
- 1 dormitorio, 1 baño, cocina, sala,
- lavadora/secadora, y porches



Optión C



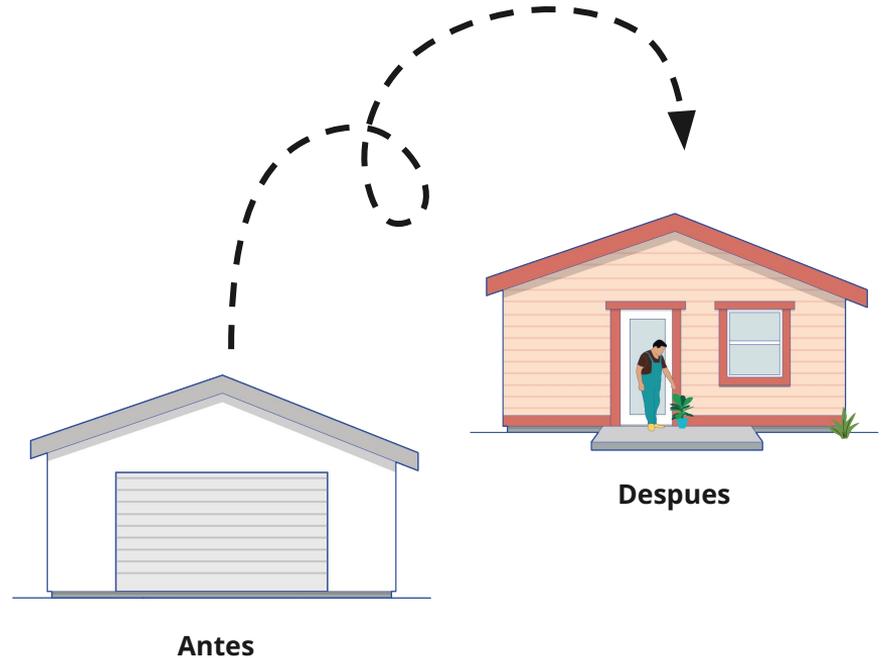
Optión C Plan

## ***Factores que afectan los Planos Estándar de Garaje***

Los planos estándar de garajes están diseñados con la flexibilidad para adaptarse a varios tipos de garajes existentes. Hay varios factores que permanecen desconocidos hasta que conozcamos la propiedad.

Algunos factores que afectan los planos estándar de garaje incluyen:

- Estructura de garaje existente inadecuada, particularmente relacionada con la cimentación
- Dimensiones del garaje existente
- Tipo de techo existente



## ***Costos Estimados de ADU de conversión de garaje***

### **Proceso normal de conversión de garaje**

- or ejemplo, un ADU de conversión de garaje de **499 pies cuadrados** podría costar:
  - Entre **\$20,000 - \$30,000** para diseñar y sacar un permiso, y
  - Entre **\$149,700 - \$199,600** para construir

**TOTAL aproximado: \$169,700 - \$229,600**

### **ADU de conversión de garaje**

- Por ejemplo, un ADU de conversión de garaje de **499 pies cuadrados** podría costar:
  - Entre **\$10,000 - \$15,000** para diseñar y sacar un permiso, y
  - Entre **\$149,700 - \$199,600** para construir

**TOTAL aproximado: \$159,700 - \$214,600**

# Próximos Talleres

## ¿QUIERES CONSTRUIR UN ADU?

Acompáñanos al

**Taller 2: Introducción a los nuevos programas de ADU**  
para aprender cómo puedes ser parte las iniciativas que esta  
desarrollando la ciudad.

**Cuando:** 12 de Junio de 6:00pm a 7:30pm

**Sesión en español:** 6:15pm a 6:45pm

**Sesión en inglés:** 6:45pm a 7:15pm

**Donde:** Salón de Banquetes de South Gate,  
4900 Southern Avenue, South Gate, CA 90280

**CASA  
PRIMARIA**

**ADU**



## ***Próximos talleres***

**Taller #3**  
**26 de Junio**  
6-7:30pm

Banquet Room at South Gate Park

**Taller #4**  
**TBD**

# ¿Preguntas?

¡Contáctanos y regístrate!