

'Igual a Igual' y Su Significado

Reconstrucciones "Similares a las originales"

El Condado de Los Angeles está proporcionando plazos de permisos acelerados para ciertos tipos de proyectos de reconstrucción, incluyendo aquellos considerados como "similares a las originales," con el fin de apoyar y agilizar los esfuerzos de reconstrucción en las comunidades no incorporadas afectadas por los incendios de Eaton o Palisades en enero 2025.

¿Qué es?:	¿A quién está dirigido?:	¿Qué implica?:
El término "similares a las originales" está definido en el Código de Zonificación del Condado. Se refiere a los proyectos que buscan reconstruir una estructura que sea, en general, del mismo tamaño, en la misma ubicación y con el mismo uso que la estructura anterior que fue destruida por el incendio. La elegibilidad para este tipo de reconstrucción será determinada únicamente por el Departamento de Planificación Regional.	A propietarios que deseen reconstruir la misma (o una estructura similar) a la vivienda, cochera, unidad de vivienda adicional (ADU, por sus siglas en inglés), edificio comercial, escuela u otra estructura que existía en su propiedad antes de los incendios.	Las reconstrucciones "similares a las originales" permiten una revisión simplificada del uso de la tierra y de permisos, así como tiempos de aprobación más cortos en comparación con revisiones de planes estándar o proyectos más complejos y personalizados. También permiten mantener ciertas no conformidades relacionadas con los requisitos de zonificación, como los retiros de propiedad.

Criterios para su consideración

- Una estructura de reemplazo similar a la original puede ser aprobada con modificaciones menores si se incrementa ligeramente el área habitable, el tamaño, la altura o la huella del edificio.
 - » En el área afectada por el incendio de Eaton, las reconstrucciones similares pueden aumentar el área habitable, el tamaño, la altura o la huella del edificio hasta un máximo del 10% o 18.6 metros cuadrados (200 pies cuadrados), lo que sea mayor.
 - » En el área afectada por el incendio de Palisades, estos incrementos están limitados a un máximo del 10%.
- Se permite reducir el área habitable o la altura, siempre que la huella del edificio permanezca en la misma ubicación general y la propiedad este conectada a una red pública del alcantarillado sanitario.
- Si la vivienda utiliza un sistema séptico, deberá mantener el mismo número de recamaras o de cualquier otra habitación que tenga un tamaño igual o mayor a 6.5 m² (70 pies cuadrados). La cimentación puede ampliarse hasta en un 10%, siempre que no invada el campo de dispersión del sistema séptico.

Cumplimiento con el código

Aunque las estructuras de reemplazo “similares a las originales” están exentas del cumplimiento del Código de Zonificación vigente del Condado, todas las reconstrucciones deben cumplir con los Códigos vigentes de Construcción, Incendios y Salud y Seguridad del Condado, incluyendo:

Código de Construcción

- Las viviendas deben estar preparadas para la energía solar. Aunque no es obligatorio que los proyectos cuenten con sistemas de almacenamiento de baterías o paneles solares instalados, sí se requiere la instalación del cableado y el espacio necesario para poder integrar sistemas solares en el futuro.
- En el área afectada por el incendio de Eaton, las siguientes disposiciones del código de construcción se suspenden para proyectos de reconstrucción de viviendas unifamiliares y dúplex:
 - » Instalación de infraestructura para vehículos eléctricos
 - » Requisito de techos reflectantes (“cool roof”)
 - » Sistemas de plomería preparados para aguas grises
 - » Requisitos de desarrollo de bajo impacto para edificaciones construidas antes de 2009

Código de incendio

- Se deben instalar rociadores contra incendios en todas las unidades habitacionales, incluyendo nuevas ADUs.
- Si la vivienda se encuentra en una Zona de Severidad de Peligro de Incendio, se requiere construcción resistente al fuego y un plan de modificación de vegetación.

Salud y seguridad

- Las viviendas que cuentan con sistemas sépticos podrán mantenerlos siempre que estén en buen estado de funcionamiento. Si el sistema séptico falla y la vivienda se encuentra a menos de 61 metros (200 pies) de una red de alcantarillado sanitario, el sistema deberá ser abandonado y la vivienda conectada a dicha red.
- Si se construye una nueva ADU en la propiedad, el sistema séptico existente deberá tener la capacidad para alojar las recamaras adicionales. Si no es así, el sistema deberá ampliarse o instalarse uno nuevo exclusivamente para la ADU. Además, se debe probar un área para el futuro sistema de dispersión del sistema séptico existente y reservar el área para la construcción futura.

Reconstrucciones no similares a las originales

Los proyectos de reconstrucción que no califiquen como similares a las estructuras originales deberán cumplir con los requisitos vigentes del Código de Zonificación, y podrían requerir una revisión discrecional, la cual incluye una audiencia pública.

Si su proyecto de reconstrucción no califica como “similar a la original”, el personal del Condado le informa sobre el proceso correspondiente. Usted tendrá la opción de rediseñar su proyecto para cumplir con los estándares de “similar a la original” antes de invertir más tiempo y recursos.