
CONSTRUYENDO UNA ADU

GUÍA DE UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS



Preparado por la División de Planificación



Este manual brinda pautas generales para los propietarios que desean agregar una ADU a su propiedad. Sin embargo, se recomienda trabajar con un urbanista para que le ayude a responder cualquier pregunta y coordinar su solicitud.

CONTENIDO

4	RESUMEN
7	ELEGIBILIDAD
12	CONSTRUYENDO UNA ADU
14	ADU ADJUNTAS
19	ADU SEPARADAS
26	PROCESO
31	PREGUNTAS
33	GLOSARIO
35	RECURSOS

Las regulaciones de ADU pueden cambiar, visite nuestro sitio web para obtener la última versión de la guía // www.slc.gov/planning // **Versión 2.1**

RESUMEN

¿DÓNDE ESTAMOS?

Utah está enfrentando una escasez de viviendas, con más personas que buscan un lugar para vivir que casas. El bajo desempleo y una población en aumento están impulsando una demanda de vivienda. Growing SLC es el plan de vivienda adoptado por la Ciudad y tiene como objetivo reducir la brecha entre la oferta y la demanda. Growing SLC incluye una serie de políticas para aumentar la oferta de viviendas, incluidas las ADU.

Las unidades de vivienda accesorias (ADU) son parte de una gama de tipos de vivienda que pueden ayudar a aumentar la oferta de viviendas con impactos mínimos a la escala de un vecindario existente. Esto hace que las ADU sean una buena opción para ayudar a proporcionar más viviendas en partes de la ciudad donde otros tipos de viviendas pueden ser demasiado altas, demasiado anchas o demasiado voluminosas con las estructuras circundantes.

Además de la ordenanza de zonificación, las ADU están sujetas a los requisitos del código de construcción, los requisitos de los servicios públicos, los códigos contra incendios y otras reglamentaciones aplicables que se aplican a todos los edificios nuevos y adiciones a los edificios. Estos códigos agregarán costos de construcción que pueden ser significativos. Antes de solicitar una ADU, se recomienda que usted se reúna con la División de Servicios de Construcción de la Ciudad y programe una reunión del Equipo de Revisión de Desarrollo para discutir los requisitos del código de construcción aplicables que pueden hacer que sea costoso construir una ADU.

building.services@slcgov.com // 801.535.7968

¿QUÉ ES UNA ADU?

Una unidad de vivienda accesorias (ADU) es una unidad residencial secundaria completa que se puede agregar a una propiedad. **Las ADU se pueden adjuntar al edificio principal o formar parte del mismo, o se pueden separar como un edificio separado en un patio trasero o en una conversión de garaje.** Una ADU proporciona un espacio habitable completamente independiente que incluye una cocina, un baño y su propia entrada.

¿POR QUÉ CONSTRUIR UNA ADU?

Construir una nueva ADU o convertir el espacio existente en una puede ser una inversión inteligente para muchos propietarios.



Aumente el valor de la Propiedad



Aloje a Amigos y Familiares



Genere Ingresos por Alquiler



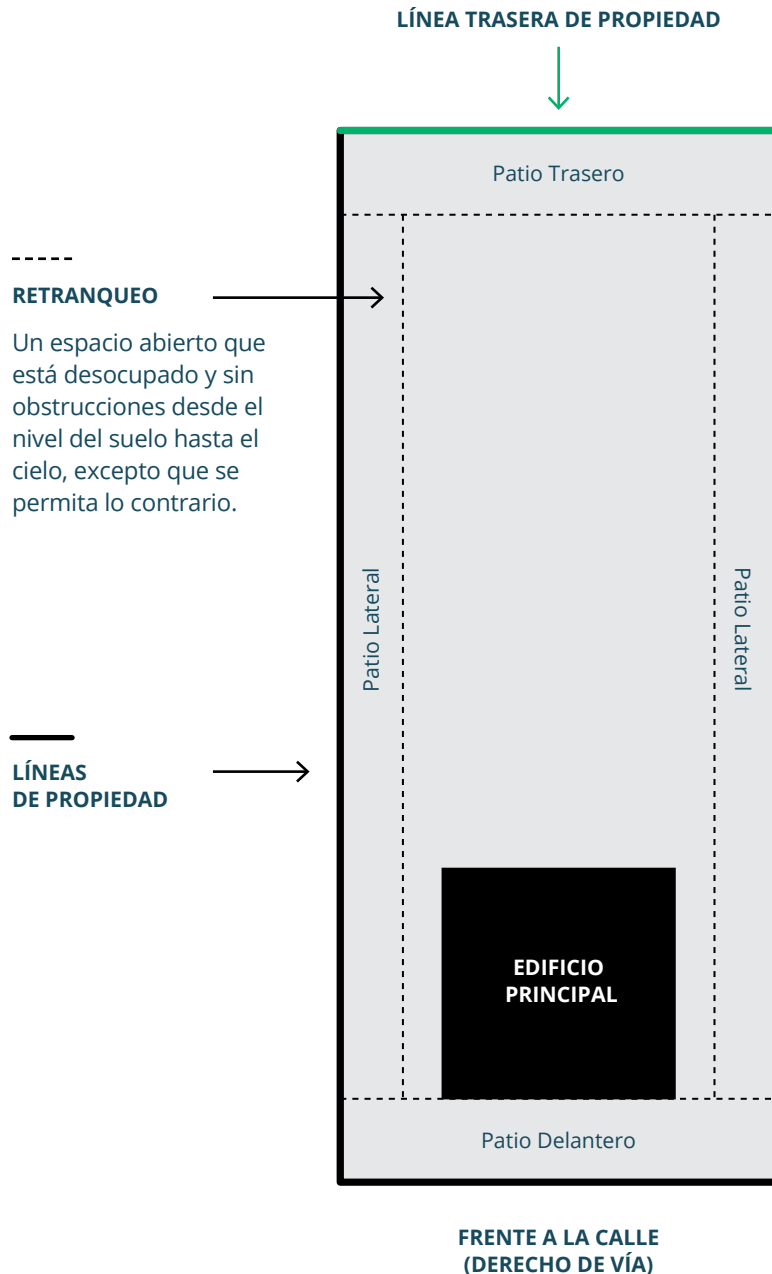
Agregue Patrimonio Inmobiliario

REQUISITOS

- Se permite una ADU en **cualquier propiedad ubicada dentro de un distrito de zonificación donde se permiten usos residenciales.**
- Se requiere la ocupación del propietario si la propiedad en cuestión es una vivienda unifamiliar. **El dueño de la propiedad o un miembro de la familia del dueño debe vivir en el edificio principal o en la ADU.**

Hay reglas sobre la ubicación, el tamaño y el diseño de las ADU que se analizan en esta guía.

SU PROPIEDAD



ELEGIBILIDAD

Cada vecindario en Salt Lake City se encuentra dentro de una zona de uso de suelo específica. Para construir una ADU, su propiedad debe estar ubicada dentro de un distrito de zonificación donde se permitan los usos residenciales.

Cualquier lote en estas zonas puede construir una ADU si la misma cumple con las normas. **Solo se permite una ADU por lote y ésta no puede ser vendida por separado del edificio principal.**

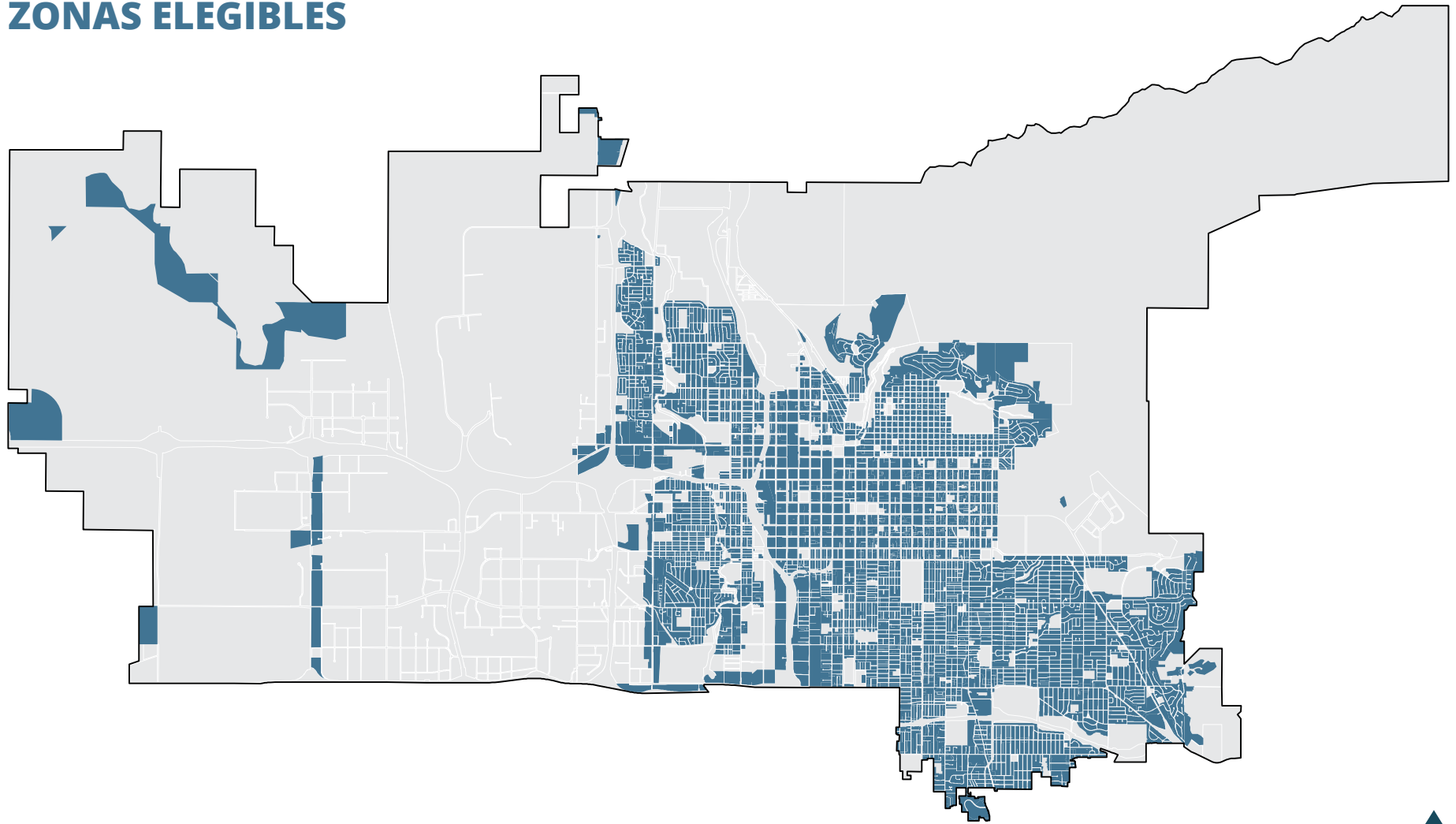
Verifique su elegibilidad en el **Mapa de Búsqueda de Zonificación de Salt Lake City** // <http://maps.slcgov.com/mws/zoning.htm>

DISTRITOS HISTÓRICOS

Se requiere un Certificado de Aprobación para las propiedades ubicadas en un Distrito Histórico. **La Comisión de Monumentos Históricos puede modificar ciertos estándares de lotes y volumen para garantizar la compatibilidad en el distrito histórico.**

Para obtener más información sobre un Certificado de Aprobación, contacte la División de Planificación // 801.535.7700

ZONAS ELEGIBLES



■ Zonas Permitidas



RESIDENCIAL // FR-1, FR-2, FR-3, R-1/12000, R-1/7000, R-1/5000, R-2, RB, RMF-30, RMF-35, RMF-45, RMF-75, R-MU, R-MU-35, R-MU-45, RO SR-1, SR-1A, SR-3

COMERCIAL // CB, CC, CG, CN, CS, CSHBD, SNB

DOWNTOWN // D-1, D-2, D-3, D-4

FORM-BASED // FB-SC, FB-SE, FB-UN1, FB-UN2

GATEWAY // G-MU

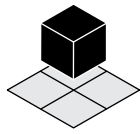
PROPÓSITO ESPECIAL // AG, AG-2, AG-5, AG-20, FP, MU

ESTACIÓN DE TRÁNSITO // TSA-MUEC, TSA-SP, TSA-UC, TSA-UN

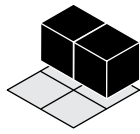
¿QUÉ ES LA COBERTURA DE EDIFICIO?

La Cobertura de Edificación es el porcentaje de un lote cubierto por edificaciones principales y accesorias.

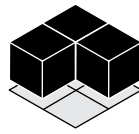
Una ADU debe cumplir con los requisitos de cobertura máxima del edificio del distrito de zonificación subyacente o del distrito de zonificación superpuesto aplicable, el que sea más restrictivo.



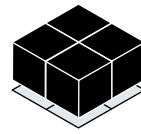
25%



50%



75%



100%

¿QUÉ ES LA COBERTURA DE PATIO TRASERO?

Cuando se trata de edificios accesorios, el patio trasero se considera el área entre la parte trasera del edificio principal y el límite trasero de la propiedad. **Si usted tiene un garaje o cobertizo existentes y desea construir un edificio adicional con una ADU, se aplican las siguientes normas:**

- El tamaño de la ADU no puede exceder el tamaño del edificio principal existente y puede tener un máximo de 1000 pies cuadrados, lo que sea menor.
- Los edificios accesorios, los garajes separados, los cobertizos y las ADU no pueden cubrir colectivamente más del 50% del patio trasero en los Distritos Residenciales Unifamiliares y Bifamiliares (R-1, R-2 y SR).

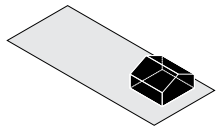


CONSTRUYENDO UNA ADU

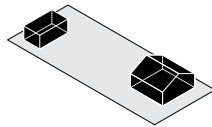
MI PROPIEDAD TIENE ...

Extra espacio en el patio trasero.

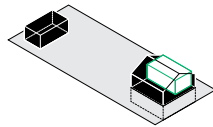
Consulte la cobertura máxima del edificio.



Un garaje en el patio trasero.

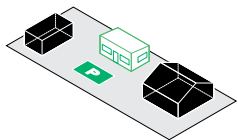


Espacio que puede ser convertido en una ADU.

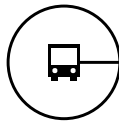


MI PROPIEDAD ...

Tiene espacio para construir estacionamiento adicional.



Está dentro de un radio de ¼ de milla del transporte público.

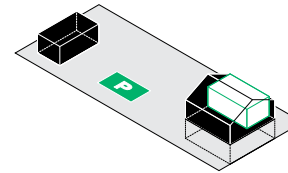


Está dentro de un radio de ½ milla de un carril de bicicletas.

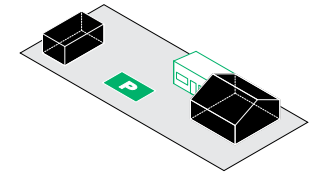


¡Si marcó todas las casillas, puede calificar para construir una ADU!

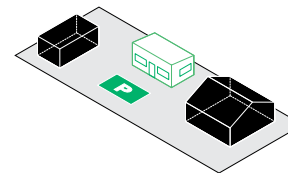
TIPOS DE CONFIGURACIONES



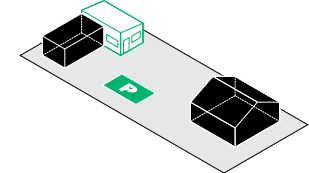
CONVIERTA PARTE DE SU EDIFICIO EXISTENTE



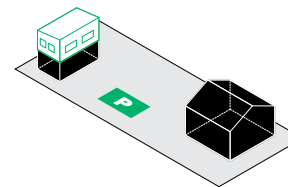
AGREGUE UNA UNIDAD ADJUNTA A SU EDIFICIO EXISTENTE



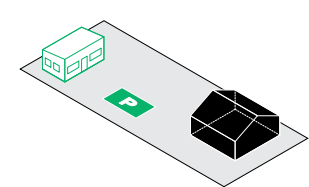
AGREGUE UNA UNIDAD INDEPENDIENTE A SU LOTE



AGREGUE UNA UNIDAD ADJUNTA A SU GARAJE



AGREGUE UNA UNIDAD ADJUNTA ARRIBA DE SU GARAJE



CONVIERTA EL GARAJE DE SU PATIO TRASERO

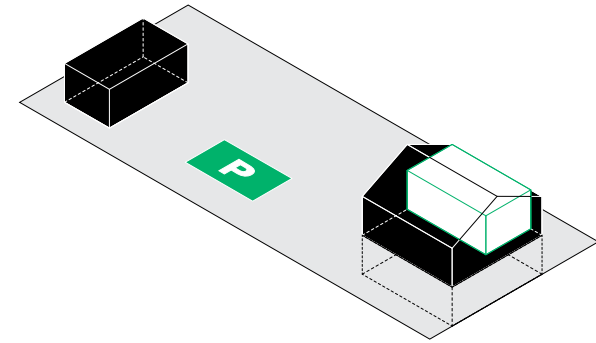
ADU ADJUNTAS

Una ADU adjunta es una nueva construcción o remodelación de un espacio existente en el edificio principal.

CONFIGURACIONES

- 15 Conversión de Espacio Existente
- 16 Conversión de Sótano
- 17 Edificio Principal con Garaje Adjunto
- 18 Adición al Exterior del Edificio Principal

CONVERSIÓN DE ESPACIO EXISTENTE



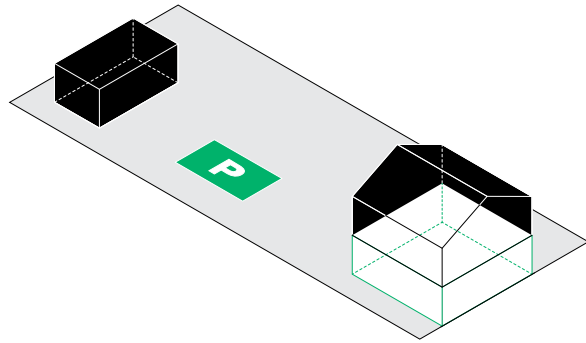
ADU // Puede construir un máximo de una ADU.

TAMAÑO // No hay tamaño máximo para las ADU internas.

ESTACIONAMIENTO // Proporcione un mínimo de un espacio de estacionamiento además del estacionamiento existente en su propiedad.

Los requisitos de estacionamiento pueden no aplicarse si la propiedad se encuentra dentro de un radio de 1/4 de milla de una parada de transporte público o un radio de 1/2 milla de un carril de bicicletas.

CONVERSIÓN DE SÓTANO



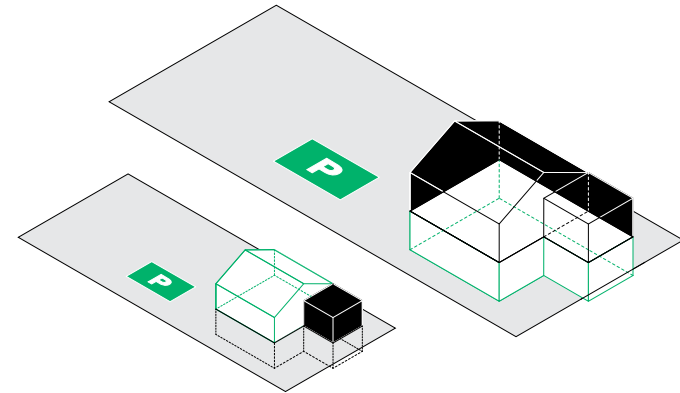
ADU // Puede construir un máximo de una ADU.

TAMAÑO // No hay tamaño máximo para las ADU internas.

ESTACIONAMIENTO // Proporcione un mínimo de un espacio de estacionamiento además del estacionamiento existente en su propiedad.

Los requisitos de estacionamiento pueden no aplicarse si la propiedad se encuentra dentro de un radio de 1/4 de milla de una parada de transporte público o un radio de 1/2 milla de un carril de bicicletas.

EDIFICIO PRINCIPAL CON GARAJE ANEXO



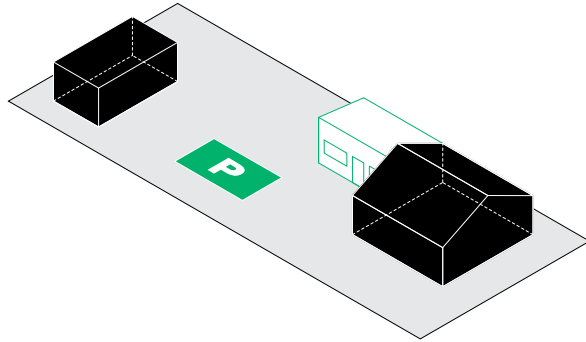
ADU // Puede construir un máximo de una ADU.

TAMAÑO // No hay tamaño máximo para las ADU internas.

ESTACIONAMIENTO // Proporcione un mínimo de un espacio de estacionamiento además del estacionamiento existente en su propiedad.

Los requisitos de estacionamiento pueden no aplicarse si la propiedad se encuentra dentro de un radio de 1/4 de milla de una parada de transporte público o un radio de 1/2 milla de un carril de bicicletas.

ADICIÓN AL EXTERIOR DEL EDIFICIO



ADU // Puede construir un máximo de una ADU.

TAMAÑO // No hay tamaño máximo para las ADU internas.

Las adiciones deben cumplir con todos los requisitos de volumen del edificio principal.

ESTACIONAMIENTO // Proporcione un mínimo de un espacio de estacionamiento además del estacionamiento existente en su propiedad.

Los requisitos de estacionamiento pueden no aplicarse si la propiedad se encuentra dentro de un radio de 1/4 de milla de una parada de transporte público o un radio de 1/2 milla de un carril de bicicletas.

RETRANQUEOS // Las adiciones a su edificio principal deben cumplir con los retranqueos de patio delantero, lateral y trasero para su distrito de zonificación.

ALTURA DEL EDIFICIO // La altura de su ADU debe ser la altura permitida en su distrito de zonificación.

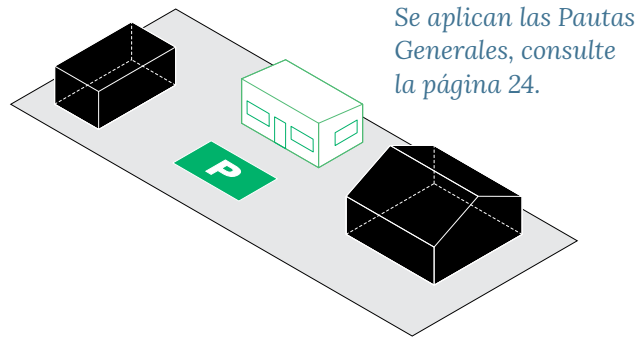
ADU SEPARADAS

Una ADU separada es una estructura nueva o existente que está separada del edificio principal.

CONFIGURACIONES

- 20 Unidad Separada
- 21 Conversión de Garaje Separado
- 22 Adjunta Arriba del Garaje
- 23 Adjunta al Garaje Existente
- 24 Pautas Generales

UNIDAD SEPARADA



ADU // Puede construir un máximo de una ADU.

Se aplican las normas para la cobertura máxima del edificio y la cobertura del patio trasero, consulte la página 10.

TAMAÑO // El tamaño de la ADU no puede exceder el tamaño del edificio principal existente y puede tener un máximo de 1000 pies cuadrados, lo que sea menor.

ALTURA DEL EDIFICIO // Hasta 17 pies de altura. Sin embargo, la altura de su ADU propuesta puede aumentar hasta 24 pies para un techo inclinado o 20 pies para un techo plano, con un aumento en todos los retranqueos requeridos.

RETRANQUEOS //

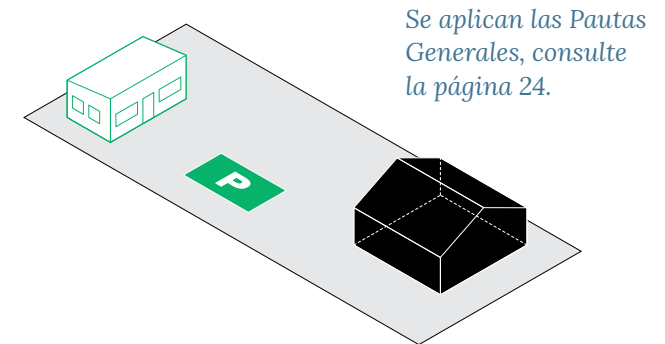
Las ADU separadas deben tener los siguientes retranqueos:

Retranqueos Laterales y Traseros: mínimo de 3 pies.

Retranqueo del Jardín Lateral de Esquina: mínimo de 10 pies o 20 % del ancho del lote, lo que sea menor.

Para estructuras ADU de más de 17 pies de altura, todos los retranqueos requeridos deben aumentar en todos los lados en un pie por cada pie adicional en la altura del edificio.

CONVERSIÓN DE GARAJE SEPARADO



ADU // Puede construir un máximo de una ADU.

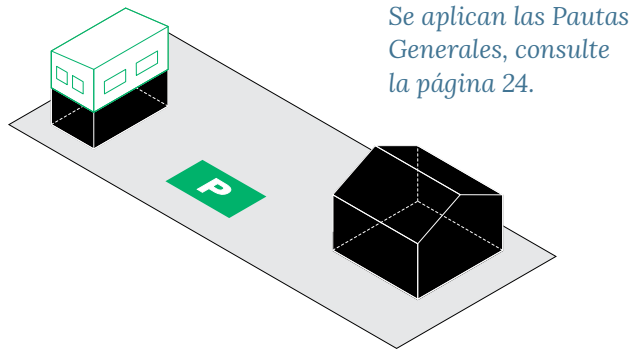
Se aplican las normas para la cobertura máxima del edificio y la cobertura del patio trasero, consulte la página 10.

TAMAÑO // El tamaño de la ADU no puede exceder el tamaño del edificio principal existente y puede tener un máximo de 1000 pies cuadrados, lo que sea menor.

ALTURA DEL EDIFICIO // Hasta 17 pies de altura. Sin embargo, la altura de su ADU propuesta puede aumentar hasta 24 pies para un techo inclinado o 20 pies para un techo plano, con un aumento en todos los retranqueos requeridos.

RETRANQUEOS // Los retranqueos existentes pueden permanecer solo para conversiones de garaje. Sin embargo, si su ADU propuesta solicita una adición, la adición debe cumplir con los retranqueos requeridos.

ADJUNTA SOBRE EL GARAJE EXISTENTE



ADU // Puede construir un máximo de una ADU.

TAMAÑO // La ADU puede tener hasta 1000 pies cuadrados, pero debe ser más pequeña que el edificio principal.

Si la ADU está por encima de una estructura accesoria, toda la estructura puede tener una huella que sea igual a la huella de la ADU.

ALTURA DEL EDIFICIO // Hasta 17 pies de altura. Sin embargo, la altura de su ADU propuesta puede aumentar hasta 24 pies para un techo inclinado o 20 pies para un techo plano, con un aumento en todos los retranqueos requeridos.

RETRANQUEOS //

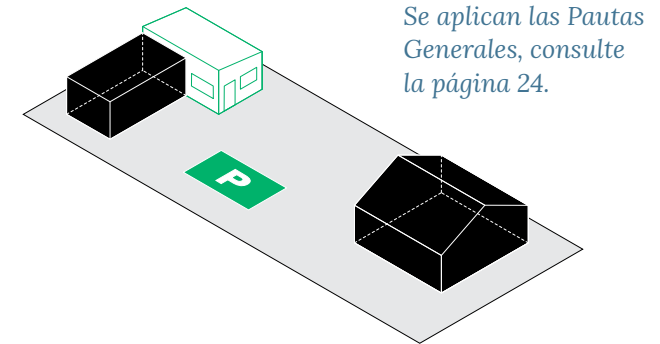
Las ADU separadas deben tener los siguientes retranqueos:

Retranqueos Laterales y Traseros: mínimo de 3 pies.

Retranqueo del Jardín Lateral de Esquina: mínimo de 10 pies o 20 % del ancho del lote, lo que sea menor.

Para estructuras ADU de más de 17 pies de altura, todos los retranqueos requeridos deben aumentar en todos los lados en un pie por cada pie adicional en la altura del edificio.

ADJUNTA AL GARAJE EXISTENTE



ADU // Puede construir un máximo de una ADU.

Se aplican las normas para la cobertura máxima del edificio y la cobertura del patio trasero, consulte la página 10.

TAMAÑO // La huella del edificio que contiene el garaje y la ADU debe cumplir con los requisitos de cobertura de lotes del distrito de zonificación. El tamaño total de la ADU no puede exceder los 1000 pies cuadrados y debe ser más pequeño que el edificio principal.

ALTURA DEL EDIFICIO // Hasta 17 pies de altura. Sin embargo, la altura de su ADU propuesta puede aumentar hasta 24 pies para un techo inclinado o 20 pies para un techo plano, con un aumento en todos los retranqueos requeridos.

RETRANQUEOS //

Las ADU separadas deben tener los siguientes retranqueos:

Retranqueos Laterales y Traseros: mínimo de 3 pies.

Retranqueo del Jardín Lateral de Esquina: mínimo de 10 pies o 20 % del ancho del lote, lo que sea menor.

Para estructuras ADU de más de 17 pies de altura, todos los retranqueos requeridos deben aumentar en todos los lados en un pie por cada pie adicional en la altura del edificio.

PAUTAS GENERALES

Las ADU deben cumplir con los requisitos de edificio accesorio relacionados con el patio, el volumen y la altura.

ADICIONES // Las adiciones al edificio principal deben cumplir con todos los requisitos de volumen del edificio principal.

ESTACIONAMIENTO // Proporcione un mínimo de un espacio de estacionamiento además del estacionamiento existente en su propiedad, podría ser en la calzada de entrada.

Los requisitos de estacionamiento pueden no aplicarse si la propiedad se encuentra dentro de un radio de 1/4 de milla de una parada de transporte público o un radio de 1/2 milla de un carril de bicicletas.

UBICACIONES DE ENTRADA // Las ubicaciones de entrada de ADU no están reguladas por zonificación; sin embargo, se deben cumplir los requisitos del código de construcción y de incendios.

REQUISITOS DE VENTANA // Las ventanas en el segundo piso de una ADU separada están prohibidas en una pared exterior adyacente a una línea de propiedad lateral o trasera a menos que:

1. *La ventana es una ventana de triforio donde la parte inferior de la misma está al menos a 6 pies por encima del piso terminado del segundo piso;*
2. *La ventana está en una pared que da a un alzado del edificio principal;*
3. *La ventana da hacia y está al menos a 10 pies de una línea lateral o trasera de la propiedad;*
4. *La pared exterior está junto a un callejón; o*
5. *La ventana da a una línea de propiedad lateral o trasera que se encuentra junto a una propiedad en un distrito de zonificación que permite usos comerciales o una propiedad que contiene un uso no residencial.*

REQUISITOS DE TERRAZA Y BalcÓN // Regulación de terrazas, patios y espacios exteriores para ADU separadas.

1. *Las terrazas a más de 2 pies por encima del nivel existente están prohibidas a menos que la ADU esté ubicada dentro del área edificable del lote, en cuyo caso la terraza estará sujeta a las mismas reglamentaciones para terrazas que se aplican al edificio principal.*
2. *Se prohíben los patios en la azotea de una ADU separada.*
3. *Se permiten patios. Un patio puede estar cubierto con un techo siempre que los pies cuadrados del techo no superen los 120 y el patio cubierto cumpla con los retranqueos requeridos por la ADU. Un patio cubierto no contará para el requisito máximo de pies cuadrados de la ADU, pero sí cuenta para la cobertura total del edificio del lote.*
4. *Balcones en ADU: se permite un balcón en un edificio que contiene una ADU, siempre que el balcón no se extienda a un retranqueo requerido de ADU y no se extienda más de 5 pies desde una pared exterior de la ADU. Los balcones no deben contener equipos HVAC ni deben usarse como áreas de almacenamiento.*
5. *Las ADU internas estarán sujetas a las mismas normas para terrazas, patios y otras ocupaciones que se aplican al edificio y uso principal.*

ACTIVACIÓN DE CALLEJONES // Una ADU separada que se encuentra dentro de los 15 pies de un callejón público debe incluir lo siguiente:

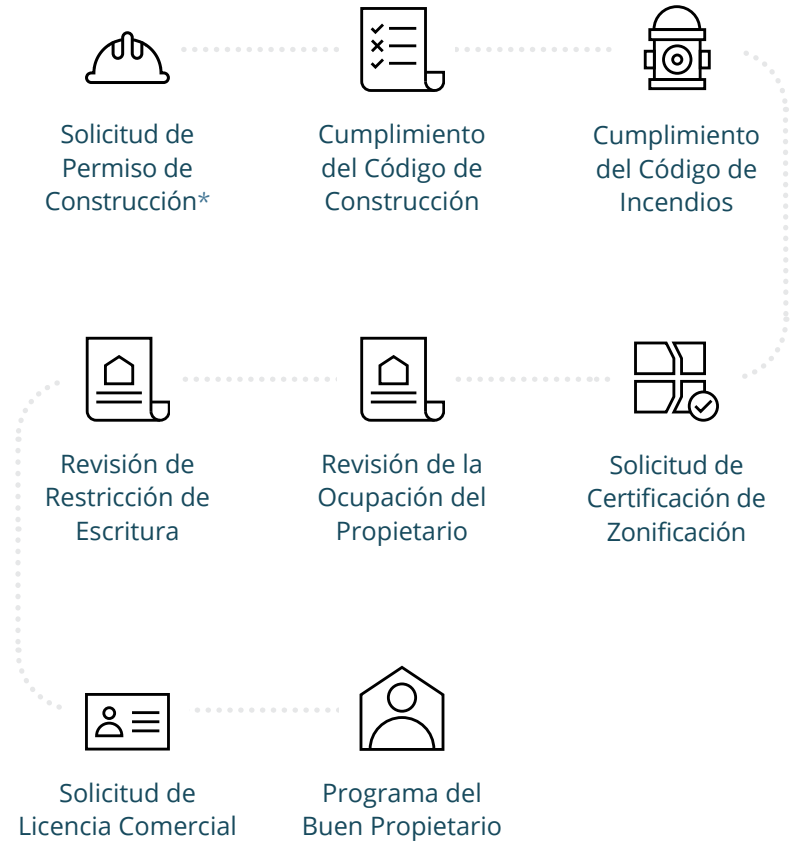
1. *Se debe colocar una luz exterior en la pared exterior de la ADU para iluminar partes del callejón adyacente a la ADU. El dispositivo de iluminación debe estar protegido, orientado y diseñado para dirigir la luz hacia abajo y evitar la contaminación lumínica en las propiedades adyacentes. Toda iluminación ascendente está prohibida.*
2. *Se proporcionará un camino de 4 pies de ancho desde el callejón hasta la entrada de la ADU. Si hay una cerca entre la ADU y el callejón, se debe proporcionar una puerta y el camino debe conducir a la puerta. Si la ADU está ubicada dentro de los 15 pies de dos o más callejones públicos, este requisito solo se aplicará a uno de los callejones.*
3. *Una ADU ubicada en un callejón que existe en los planos registrados o Atlas Plats de la ciudad pero que no se ha utilizado para el acceso vehicular o que está bloqueada por ocupaciones como cercas o vegetación está exenta de este requisito.*

PROCESO

Salt Lake City utiliza este proceso de registro para garantizar que su ADU cumpla con los requisitos para que esté correctamente ubicada, diseñada y construida de manera segura y compatible con su vecindario.

Lleve registro de su progreso (utilice este espacio para tomar notas).

CRONOGRAMA DEL PROCESO



**Revisiones Requeridas: Servicios Públicos, Ingeniería y Transporte.*

REQUERIMIENTOS ADICIONALES

Además de la ordenanza de zonificación, las ADU están sujetas a los requisitos del código de construcción, los requisitos de los servicios públicos, los códigos contra incendios y otras reglamentaciones aplicables que se aplican a todos los edificios nuevos y adiciones a los edificios.

ADU ADJUNTAS

Un contratista general con licencia debe obtener el permiso de construcción para una segunda unidad de vivienda (Código de Utah 58-55-301 y 58-55-305).

SERVICIOS PÚBLICOS // 801.483.6900

Verifique el grado y la pendiente del drenaje (principal problema inicial).

DEPARTAMENTO DE BOMBEROS // 801.799.4103

Acceso del departamento de bomberos: 150 pies como máximo desde el derecho de paso público hasta cualquier punto a lo largo de cualquier pared de la nueva unidad de vivienda propuesta.

CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN // 801.535.7968

- Separación contra incendios que incluye ensamblajes tanto verticales como horizontales (R302.3). Todas las penetraciones a través y de membrana que deben protegerse (R302.4)
- Con un piso adicional o conversión de espacio de almacenamiento en espacio habitable, actualización del sistema sísmico donde la carga viva aumenta más del 10%.
- Sistemas de calefacción separados (M1602.2)* Todos los conductos deben estar dentro de las áreas de incendio individuales o amortiguados en las penetraciones.
- Todos los conductos, incluidos los conductos de la secadora y los escapes de los ventiladores, deben estar dentro de las áreas de fuego individuales.
- Cierres de gas natural separados y accesibles (G2420.1.3).
- Cierres de agua separados y accesibles (P2903.9.1). Los sistemas de calentadores de agua independientes deben estar corriente abajo de estos cierres.*
- Válvulas de contraflujo de alcantarillado separadas y accesibles (P3305.2.10).
- Desconexiones de energía separadas y accesibles (E3601.6.2). Los paneles independientes y los dispositivos de sobre corriente deben estar corriente abajo de estas desconexiones.*
- Medios de salida separados, pero pueden estar fuera de una entrada interior compartida. Cada uno debe cumplir con las dimensiones para la salida requerida (R311).

** Se debe acceder de forma independiente a cada sistema mecánico o panel eléctrico para el servicio desde la unidad de vivienda respectiva.*

ADU SEPARADAS

Un contratista general con licencia debe obtener el permiso de construcción para una segunda unidad de vivienda (Código de Utah 58-55-301 y 58-55-305).

SERVICIOS PÚBLICOS // 801.483.6900

Verifique el grado y la pendiente del drenaje (principal problema inicial).

DEPARTAMENTO DE BOMBEROS // 801.799.4103

Acceso del departamento de bomberos: 150 pies como máximo desde el derecho de paso público hasta cualquier punto a lo largo de cualquier pared de la nueva unidad de vivienda propuesta.

CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN // 801.535.7968

- Con un piso adicional, profundidad de los cimientos (R403.1.4 y Código de SLC 21A.24.010.U).
- Con un piso adicional o conversión de espacio de almacenamiento en espacio habitable, mejora sísmica donde la carga viva aumenta más del 10%.
- Separación de fuego de las paredes exteriores (R302.1).
- Separación de fuego entre dos viviendas en el mismo lote (R302.1).
- Separación de fuego entre un garaje y una unidad de vivienda (R302.5-6).
- Áreas mínimas de las habitaciones y alturas de los techos (R304-5).
- Áreas mínimas de las habitaciones y alturas de los techos (R307).
- Sistemas de calefacción separados (M1602.2).*
- Cierres de gas natural separados y accesibles (G2420.1.3),
- Cierres de agua separados y accesibles (P2903.9.1) con sistemas de calentadores de agua independientes.*
- Válvulas de contraflujo de alcantarillado separadas y accesibles (P3305.2.10).
- Desconexiones de energía separadas y accesibles (E3601.6.2 con paneles independientes y dispositivos de sobre corriente.*

* Se debe acceder de forma independiente a cada sistema mecánico o panel eléctrico para el servicio desde la unidad de vivienda respectiva.

PREGUNTAS

¿DÓNDE ESTÁN PERMITIDAS LAS ADU?

Las ADU están permitidas en propiedades ubicadas dentro de distritos de zonificación donde se permiten usos residenciales.

¿CUÁNTAS ADUS PUEDO CONSTRUIR EN MI PROPIEDAD? Máximo una ADU por lote.

¿QUÉ TAN GRANDE PUEDO HACER MI ADU? *Separada* - El tamaño de la ADU no puede exceder el tamaño del edificio principal existente y puede tener un máximo de 1000 pies cuadrados, lo que sea menor.

Adjunta - No hay un tamaño máximo.

¿ESTÁ REGULADO EL NÚMERO DE DORMITORIOS? No. Sin embargo, el tamaño de un dormitorio debe cumplir con los estándares del código de construcción aplicables.

¿PUEDO VENDER O ALQUILAR MI ADU? Las ADU no se pueden subdividir ni vender por separado del edificio principal. Si agrega una ADU a su propiedad, puede alquilar una de las unidades,

siempre que el propietario resida en una de las unidades y se inscriba en el Programa el Buen Propietario.

Sólo aplicable a viviendas unifamiliares. Se requiere una licencia comercial.

¿PUEDE UTILIZARSE MI ADU COMO ALQUILER A CORTO PLAZO? Los alquileres a corto plazo con un período de arrendamiento de menos de 30 días se consideran usos de hotel, motel o alojamiento tipo bed and breakfast, y generalmente no están permitidos en los distritos de zonificación residencial donde se permiten las ADU.

¿HAY UNA CANTIDAD REGULADA DE DINERO/RENTA QUE PUEDO COBRAR? No.

¿DEBE EL DUEÑO DE LA PROPIEDAD VIVIR EN LA MISMA? Se requiere que los propietarios residan en la propiedad en cuestión si se trata de una vivienda unifamiliar.

¿ESTÁN REGULADOS LOS MATERIALES INTERIORES? No.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTO?

Proporcione un mínimo de un espacio de estacionamiento además del estacionamiento existente en su propiedad, se puede ubicar un espacio de estacionamiento adicional en la calzada de entrada.

Los requisitos de estacionamiento pueden no aplicarse si la propiedad se encuentra dentro de un radio de 1/4 de milla de una parada de transporte público o un radio de 1/2 milla de un carril de bicicletas.

¿CÓMO PUEDO SABER SI ESTOY CERCA DEL TRANSITO?

Ingrese la dirección de su casa en Google Maps o UTA Trip Planner para verificar si su propiedad está ubicada dentro de un radio de 1/4 de milla de una parada de autobús o estación de trax.

Contacte la División de Planificación para confirmar si necesita proporcionar estacionamiento para su ADU.

¿SE COBRARÁN TARIFAS DE IMPACTO? Sí, la ordenanza requiere una tarifa de impacto para cada unidad de vivienda.

¿SE PUEDE CONSTRUIR ADUS DE CONTENEDORES DE CARGA? Potencialmente. Aunque hay varias

complicaciones con la actualización del código de los “contenedores”.

Contacte a Servicios de Construcción para obtener más información.

¿PUEDO ACCEDER A UN ALCANTARILLADO / AGUA EXISTENTE DE LA VIVIENDA PRINCIPAL?

El servicio de alcantarillado y agua existente en la propiedad se puede utilizar para la ADU. Sin embargo, las condiciones del sitio y la edad y condición de los servicios existentes pueden requerir trabajo adicional o conexiones separadas.

Contacte a Servicios Públicos si tiene preguntas sobre la ubicación y el estado de los servicios públicos existentes.

¿SE REQUIEREN CIMIENTOS PERIMETRALES SÓLIDOS? Sí, según 21A.36.190.

¿CÓMO PUEDO LEGALIZAR UNA ADU NO PERMITIDA EN MI LOTE? Aunque el enfoque principal de esta guía es la construcción nueva, es posible que pueda obtener permisos que legalicen una unidad existente en su propiedad.

Contacte la División de Planificación para obtener más información.

GLOSARIO

Este glosario puede ayudarlo a familiarizarse con los términos de uso común en la planificación y construcción de su proyecto.

UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA (ADU)

Un tipo de uso accesorio que incluye una unidad residencial ubicada en el mismo lote que un uso principal separado, ya sea dentro de la estructura principal o dentro de una estructura accesorio separada.

La unidad de vivienda accesorio debe ser una unidad familiar completa con una entrada compartida o separada y cocina, área para dormir, espacio para guardarropas y baños separados.

ADU ADJUNTA

Una ADU adjunta suele ser una nueva construcción o la remodelación de un espacio existente en la vivienda principal.

COBERTURA DEL EDIFICIO

El porcentaje del lote cubierto por los edificios principales y accesorios. ADU debe cumplir con los requisitos de cobertura máxima del edificio del distrito de zonificación subyacente o del distrito de zonificación superpuesto aplicable, el que sea más restrictivo.

ADU SEPARADA

Una ADU separada es típicamente una estructura nueva o existente que está separada de la vivienda principal.

HUELLA (FOOTPRINT)

La forma del edificio en el suelo y la cantidad de suelo que ocupa un objeto.

PROPIETARIO OCUPANTE

Una persona que figura en una escritura registrada como propietario de la propiedad; cualquier persona que esté relacionada por sangre, matrimonio o adopción con una persona que figure en una escritura registrada como propietario de la propiedad; o un individuo que es fideicomitente de un fideicomiso familiar que posee la propiedad legal de la propiedad.

TITULARIDAD

Una unidad de vivienda accesoria no se venderá por separado ni se subdividirá de la unidad de vivienda o lote principal a menos que cumpla con los reglamentos de subdivisión.

COBERTURA DE PATIO TRASERO

Cuando se trata de edificios accesorios, el patio trasero se considera el área entre la parte trasera de la casa y el límite trasero de la propiedad. Los edificios accesorios, garajes independientes, cobertizos y ADU no pueden cubrir colectivamente más del 50 % del patio trasero en distritos Residenciales Unifamiliares y Bifamiliares.

RETRANQUEOS

Un espacio abierto que está desocupado y sin obstrucciones desde el nivel del suelo hasta el cielo, excepto que se permita lo contrario.

DISTRITO DE ZONIFICACIÓN

Áreas de la Ciudad en las que se prescriben requisitos y normas para el uso de terrenos y construcciones.

RECURSOS

TÍTULO 21A.40.200: UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIA

https://codelibrary.amlegal.com/codes/saltlakecityut/latest/saltlakecity_ut/0-0-0-68737

MAPA DE BÚSQUEDA DE ZONIFICACIÓN

<http://maps.slcgov.com/mws/zoning-lg.htm>

DEPARTAMENTOS DE LA CIUDAD

DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN

www.slc.gov/planning // zoning@slcgov.com
801.535.7700

DIVISIÓN DE SERVICIOS A LA CONSTRUCCIÓN

www.slc.gov/buildingservices // building.services@slcgov.com
801.535.7968

SERVICIOS PÚBLICOS

www.slc.gov/utilities // 801.438.6900

DEPARTAMENTO DE BOMBEROS

www.slc.gov/fire // 801.799.4103

RECURSOS FINANCIEROS

CORPORACIÓN DE DESARROLLO COMUNITARIO

www.cdcutah.org // 801.994.7222

RESTAURAR UTAH

www.restore-utah.com // 801.201.7002

CENTRO DE ESTABILIZACIÓN DE VECINDARIOS DE UTAH

www.utcns.com // 801.316.9111

DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN

451 S State Street, Rm 406

Salt Lake City, UT 84114

P.O. Box 145480

