

Edificaciones y garajes accesorios para distritos de zonificación unifamiliar y bifamiliar

Permiso obligatorio

Se requieren permisos de construcción para construir una estructura o un garaje accesorio en una propiedad si el área es de más de 200 pies cuadrados. Si una estructura accesorio tiene un área de 200 pies cuadrados o menos, no se requiere permiso de construcción; sin embargo, se deben cumplir todas las normas de zonificación (es decir, retranqueo, cobertura del patio, altura, etc.).

Definición de edificación/estructura accesorio

Una edificación o estructura subordinada ubicada en el mismo lote que la edificación principal, ocupada o dedicada a un uso accesorio. Cuando una edificación/estructura accesorio se adjunta al edificio principal de manera sustancial, como por medio de una pared o un techo, dicha edificación accesorio se considerará parte de la edificación principal y se dejará de considerar accesorio.

Retranqueo de patios delanteros

Las edificaciones accesorias están prohibidas en cualquier patio delantero requerido y deberán retirarse, por lo menos, hasta la edificación principal cuando esta exceda el retranqueo del patio delantero requerido.

Retranqueo de patios esquineros

Ninguna edificación en un lote de esquina debe estar más cerca de la calle que la distancia requerida para los patios laterales de esquina. Ninguna edificación accesorio debe estar a menos de 20 pies de una acera pública o una vía pública peatonal y retranqueado al menos hasta el edificio principal.

Retranqueo de patios laterales

Las edificaciones accesorias están prohibidas en cualquier patio lateral interior requerido, excepto cuando estén ubicadas completamente detrás de la estructura principal en la propiedad y a no más de 1 pie de la línea lateral del lote.

Retranqueo de patios traseros

Ninguna edificación accesorio debe estar a menos de 1 pie de una línea de lote lateral o trasera, excepto cuando se comparte una pared común con una edificación accesorio en un lote adyacente.

Otros requisitos de retranqueo

- Ninguna parte de una edificación accesorio puede construirse a menos de 4 pies de cualquier parte de la casa principal. Este espacio libre incluye aleros.
- Ninguna parte de una edificación accesorio puede construirse a menos de 10 pies de cualquier parte de una casa en un lote adyacente.
- En general, los invernaderos y las estructuras de viveros únicamente para cultivar alimentos o plantas están permitidas en las áreas de patio requeridas. Consulte la Sección 21A.040.050 (A) para conocer las normas específicas requeridas para las áreas de patio.

Cobertura de patios traseros

Ninguna parte de una edificación accesorio deberá ocupar más del 50 % del área total ubicada entre la fachada trasera del edificio principal y la línea trasera del lote.

- Distritos residenciales FR, R-1, R-2, SR-1 y SR-3: la cobertura máxima de todas las edificaciones accesorias, a excepción de los invernaderos y viveros, no debe exceder el 50 % de la superficie de edificación de la estructura principal, hasta un máximo de 720 pies cuadrados para viviendas unifamiliares y 1000 pies cuadrados para viviendas bifamiliares.
- SR-1A: el área máxima para una estructura accesorio está limitada a 480 pies cuadrados, y se permiten 120 pies cuadrados adicionales para una estructura accesorio secundaria.

Altura de la edificación

En la mayoría de las zonas residenciales, la altura de una edificación accesorio con techo inclinado no puede exceder los 17 pies, medidos como la distancia vertical entre la parte superior del techo y el nivel establecido en cualquier punto dado de la cobertura del edificio. Las edificaciones con techo plano no pueden exceder los 12 pies de altura. Consulte la Sección 21A.040.050 (C) para conocer las normas de altura de las zonas FP, RMF, RB, R-MU, RB, RM-U, SNB, RO y SR-1A. En el distrito de superposición de Yalecrest, la altura total máxima para una estructura accesorio con un techo inclinado es de 15 pies.

Entradas para vehículos que conducen a garajes

Las calzadas deben mejorarse y mantenerse como superficies duras, como asfalto, concreto, adoquines o bloques de césped. En el punto donde cruzan una acera pública, las entradas para vehículos deben estar a una distancia mínima de 6 pies de una línea de propiedad contigua y de 10 pies de una línea de propiedad en la esquina de la calle. En los distritos SR1 y SR-3, las entradas para vehículos no pueden tener más de 22 pies de ancho. En todos los demás distritos, las entradas para vehículos no pueden exceder los 30 pies de ancho. Se puede encontrar más información sobre las entradas para vehículos y los espacios de estacionamiento en www.slc.gov/buildingservices, en la sección "Información y folletos" titulada "Entradas residenciales".

Acceso a callejones

En general, el acceso a los garajes desde un callejón será de 22 pies y 7 pulgadas de largo, medidos desde el lado opuesto del callejón hasta el frente del garaje.

Líneas eléctricas

Se requiere la aprobación de Rocky Mountain Power para cualquier estructura dentro de una distancia horizontal de 10 pies a cualquier fuente de energía o cualquier estructura debajo de una línea eléctrica existente. La línea directa de constructores es 800-469-3981.

Construcción de garajes residenciales

Cuando una pared está a 5 pies de una línea de propiedad, se permite un alero de 36 pulgadas como máximo.

Cuando una pared está a menos de 5 pies, pero a una distancia mayor o igual a 2 pies desde el límite de la propiedad, un alero puede extenderse solo hasta un punto que esté a 2 pies del límite de la propiedad.

Cuando una pared está a menos de 2 pies, pero a una distancia de más de 12 pulgadas del límite de la propiedad, se permite un alero de 4 pulgadas como máximo.

Se requiere una construcción con una resistencia al fuego de una hora en la parte inferior del alero.

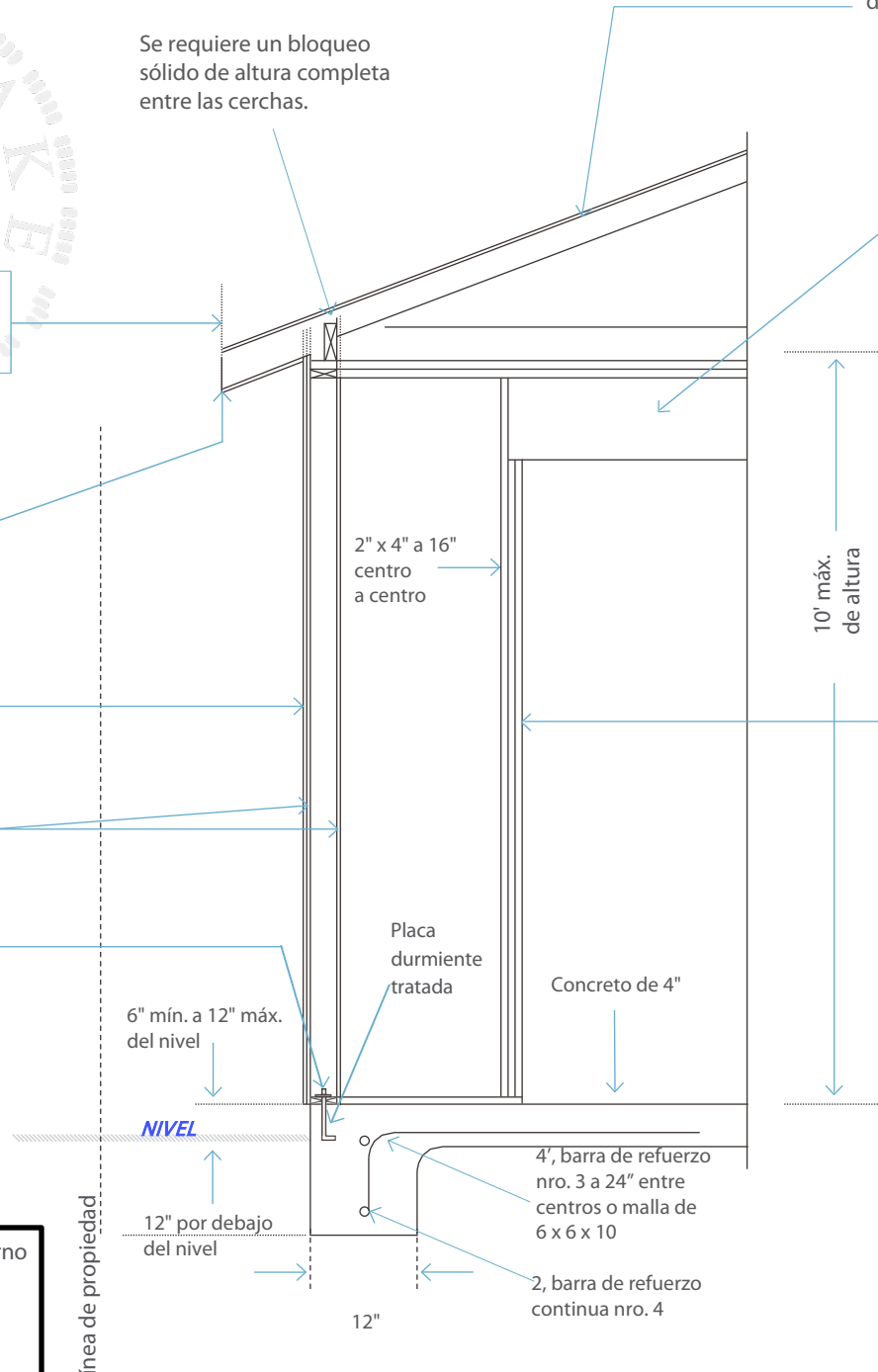
Tablero de fibras orientadas (OSB) de 7/16" o revestimiento de pared de madera contrachapada CDX, unido con clavos 8d en un borde de 6" y clavos de superficie de 12".

Panel de yeso para pared (GWB) tipo 'X' de 5/8"; se requiere una clasificación de 1 hora en ambos lados cuando una pared está a menos de 5 pies de la línea de propiedad.

Perno de anclaje de 1/2" x 10" a 32" centro a centro; el primer perno de anclaje debe ubicarse de 4" a 12" del extremo de la placa.
Mínimo de dos tornillos por placa.
Utilice arandelas de 1/4" x 3" x 3".

Las paredes de retorno con anchos inferiores a los que se indican en la tabla a continuación requieren ingeniería o la instalación de un muro de corte propio.

Se requiere un bloqueo sólido de altura completa entre las cerchas.



Revestimiento de techo de madera contrachapada de 7/16" OSB o 1/2" CDX. Clavos 8d en el borde y el límite de 6" y clavos de superficie de 12". OSB para tener un espacio de 1/8". Teja de asfalto sobre fieltro nro. 15. Requiere borde de goteo.

Se requiere un cabecero de dos tableros laminados de 2" x 12" o dos de 1 3/4" x 11 7/8" cuando las cerchas están paralelas al cabecero. El tamaño del cabecero deberá determinarse si las vigas del techo se apoyan en el cabecero.

Un conector aprobado capaz de resistir 175 libras o más de elevación se requiere en la conexión de la cercha con la placa superior.

Se requiere ventilación en el ático (proporción de ventilación 1: 150) si se va a instalar un techo.

Aberturas en las paredes del garaje medidas desde el límite de la propiedad:

- menos de 3': no se permite
- hasta el 25% del área de la pared, las aberturas son ilimitadas si la pared está a 5' o más del límite de la propiedad.

Se requiere un mínimo de dos vigas de soporte (montantes) para aberturas de 5' o más anchas.

Trabajos de concreto:

Se requiere que todo el concreto colocado de forma adyacente a la losa del garaje tenga una pendiente mínima de 2% (1/4" por pie) hasta un punto a 5' de distancia.

Todo el concreto debe colocarse en 4" a 6" de grava triturada o suelo inalterado.

Si se va a proporcionar servicio eléctrico, se requiere una conexión a tierra UFER revestida de concreto y se debe diseñar/instalar de manera apropiada.

Los vertidos de concreto monolítico están limitados a 600 pies cuadrados y solo deben usarse donde el nivel existente varíe un máximo de 6" en todo el largo o ancho de un garaje. Los vertidos monolíticos deben completarse en un vertido continuo y su perímetro debe tener bases engrosadas en todo su perímetro.

Altura de la pared	Altura de la pared de retorno
8'	32" mín.
9'	36" mín.
10'	40" mín.