INFORMACIÓN:

PLANEE UNA CASA DE HUÉSPED

EN VIVIENDA AUXILIAR

SEPTIEMBRE 2023

Este documento es solo un resumen. Cualquier conflicto con el Código municipal no es intencional y el código siempre prevalece.
Léalo en library.municode.com/fl/orlando

Conocida como casa de huésped, suite para suegros o piso para la abuela un ADU (por sus siglas en inglés) es una vivienda auxiliar en el mismo terreno que una vivienda unifamiliar.

CÓDIGO MUNICIPAL

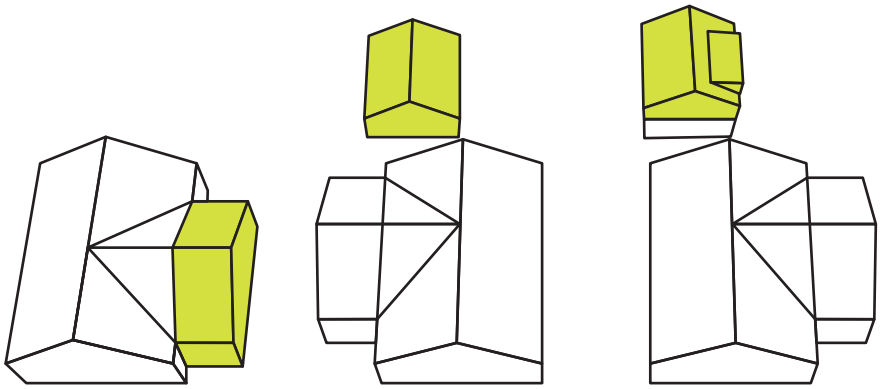
Cap. 58 Parte 3A—ADU (vivienda auxiliar)

ZONIFICACIÓN

Residencial (todas las Rs)

Mixto Oficina-Residencial (MXD)

Oficina (O-1, O-2)



ADU ANEXADO **ADU INDEPENDIENTE**

¿QUÉ ES ADU EN ORLANDO?

Vivienda auxiliar (ADU) es una unidad independiente con **un dormitorio, baño completo y cocina.**

Zonas distritales: Todos los R (Residencial), todos los MXD (Mixto Residencial-Oficina), O-1 (Oficina de baja intensidad) y O-2 (Oficina de Mediana Intensidad) están sujetos a requisitos mínimos de tamaño del lote. Llame al Oficial de Preservación Histórica si su vivienda está en un Distrito Histórico (superposición de zonificación/HP).

Solo **un (1) ADU por lote.** No se permiten ADU en lotes para dúplex y tándem; una tercera unidad independiente requiere cumplir con estándares multiplex, si lo permite la zona distrital (2B y más).

Un ADU **se puede alquilar** mediante un contrato de alquiler residencial estándar. Alquileres de corto plazo de menos de 30 días están restringidos: vea las reglas completas en orlando.gov/homeshare.

El tamaño máximo de construcción es 500 pies² o 1,000 pies² mientras el lote cumpla con los requisitos mínimos de tamaño, retiros, estacionamiento, límite de superficie inabsorbente y otros factores. Lea el código municipal Cap. 58 Parte 3A—reglas completas para vivienda auxiliar. Use las páginas "ADU worksheet (Hoja de trabajo) de esta guía".

Nuestros estándares ADU se encuentran en línea. Vea orlando.gov/zoning y haga clic en "Guía del diseño residencial".

PREPÁRESE PARA LOS COSTOS POTENCIALES

Estudio de la propiedad

Profesionales de diseño y contratistas

Tarifas de planificación (orlando.gov/planning):

- Revisión de apariencia (si corresponde)
- Modificación o excepción (si corresponde)

Costos de los permisos (orlando.gov/permits):

- Permisos de construcción (BLD), electricidad (ELE), plomería (PLM), mecánica (MEC), ingeniería (ENG)
- Tarifas de impacto (categoría multi-familiar, orlando.gov/impactfees): Transporte, Parque, Beneficio de alcantarillado y Conexión de agua, impacto Escolar para ADUs más grandes de 500 pies².
- Inspecciones

Conexiones de servicios públicos

Nota: Por seguridad, los espacios habitables deben tener los permisos correctos. Las conversiones hechas por usted y unidades prefabricadas ocupadas sin inspección final están sujetas a sanciones por cumplimiento del código.

Crear una vivienda adicional en su lote podría afectar su impuesto a la propiedad. Comuníquese con el tasador de propiedades del condado Orange para más información.

FORMA Y APARIENCIA EXTERIOR

ADU debe ubicarse en una estructura permanente sobre cimientos permanentes.

- No se pueden usar vehículos recreativos, ni casas rodantes, pues no cumplen con los estándares de una estructura permanente.
- No hay regulaciones con formas específicas para “minicasas”, modulares o prefabricadas; todas las ADUs deben cumplir con el Código de Construcción de Florida y los requisitos de construcción residencial relevantes.

ADU debe ser compatible con el diseño de la casa principal o debe tener una identidad arquitectónica especial que pueda ser aprobada por el Oficial de Revisión de Apariencia.

- Las propiedades en la ciudad tradicional (superposición de zonificación/T) tienen estándares arquitectónicos específicos tales como mínimos de transparencia (ventanas), formas del techo y profundidad de porche. Vea el Cap. 62 Parte 6, Estándares de diseño tradicional de la ciudad.
- Para información sobre el uso de contenedores de transporte, solicite el documento “Shipping Containers Architecture” (DET2020-10194).

Para preguntas sobre zonificación y arquitectura recurra a la División de Planificación en cityplanning@orlando.gov..

REQUISITOS DEL INTERIOR

El dormitorio debe tener una ventana operativa que permita la salida.

La cocina debe tener un fregadero con agua fría y caliente, superficies para preparar alimentos, áreas para almacenar alimentos (estantes, gabinetes y/o gavetas), estufa (equipos portátiles como microondas o placa eléctrica no es suficiente) y un refrigerador.

Sin una cocina (es decir, plomería, electricidad, gabinetes, etc.) el espacio podría clasificarse como “dormitorio adicional” y no tendría que cumplir con las normas ADU de Orlando.

El baño debe incluir un lavabo y tina o ducha con agua fría y caliente y un inodoro con agua corriente. La habitación debe tener al menos 30 pies cuadrados e incluir los accesorios adecuados (toallero, etc.) Debe tener ventilación mecánica o una ventana que funcione.

Requiere calefacción. No requiere aire acondicionado, sin embargo, si no tiene A/C, debe tener ventanas que funcionen con tela metálica que permitan una ventilación adecuada.

Debe estar conectado a la red eléctrica. La energía solar se puede utilizar solo como suministro secundario.

Si la casa principal tiene conexión pública de agua potable y/o alcantarillado sanitario y recibe servicios públicos, la ADU deberá estar conectada a los servicios públicos.

Si la casa principal tiene agua de pozo y/o tiene un sistema séptico, determine con el contratista qué códigos de salud aplican. Es posible que deba conectarse a un sistema de servicios públicos.

Los estándares mínimos de construcción se encuentran en las secciones 14.10 y 14.11 y en el Código de Construcción de Florida. Dirija sus preguntas sobre construcción a la División de Permisos en permittingservices@orlando.gov.

TAMAÑO PERMITIDO

El tamaño del ADU se mide por el espacio de construcción. Todo espacio adyacente y conectado por una puerta cuenta como parte del ADU. Por ejemplo, un ADU no puede conectar con una habitación u oficina en la casa principal.

No se mide como espacio ADU

- Garaje
- Porches, balcones y corredores al aire libre (pueden tener techo pero no paredes)
- Escalera exterior (puede extenderse 2 pies en el retiro)
- Aleros del techo (pueden extenderse 3 pies en el retiro)

TAMAÑO MÁXIMO DEL ADU

Según la zonificación del distrito y el área del lote. Si el lote es suficientemente grande, puede construir un ADU de hasta 500 pies^2. Los lotes de gran tamaño pueden calificar para ADU de hasta 1,000 pies^2.

(Si su lote es muy pequeño, consulte con el personal de Planificación para ver si se trata de un "lote registrado legalmente no conforme". Podría calificar para una excepción que permita un ADU).

En todos los casos, tenga en cuenta que otros estándares como retiros, ISR, FAR y estacionamiento pueden requerir reducir el tamaño de 500 o 1,000 pies cuadrados.

Si está ubicado en un distrito de preservación histórica (/HP) llame al Oficial de Preservación Histórica para obtener detalles adicionales que podrían aplicar en su zona.

CAPACIDAD MÁXIMA

Un ADU debe ser suficientemente grande para acomodar el número de personas que vivirán ahí. Vea la Sección 404 del Código Internacional de Mantenimiento de Propiedades titulado "Limitaciones de capacidad" para más detalles.

ALTURA

Según la zonificación del distrito; tipicamente 30 a 35 pies. (vea el Cap. 58 Parte 1B, Tablas de Zonificación). Un piso promedio mide 10 a 12 pies de altura. Se permite un ADU de dos pisos detrás de una casa de un piso siempre que el ADU tenga una masa más pequeña que la estructura principal.

TAMAÑO DEL LOTE PARA CONSTRUIR UN ADU†

Sección 58.501(C)del código municipal

Zonificación	ADU hasta 500 pies^2	ADU hasta 1,000 pies^2
R-1AA	10,000 pies^2	15,000 pies^2
R-1A	7,700	11,550
R-1	6,000	9,000
R-1N	5,500	8,250
R-2A	5,500	**
R-2B	5,000	**
R-3A	5,500	**
R-3B	5,000	**
R-3C	4,500	**
R-3D	4,500	**
MXD-1	5,000	**
MXD-2	4,500	**
O-1	5,500	**
O-2	4,500	**

Encuentre la zonificación distrital de su propiedad en orlando.gov/zoning

† En Laureate Park y todos los otros vecindarios del sector sureste de Orlando se puede construir un ADU de hasta 1,000 pies^2 en cualquier propiedad. No hay un tamaño mínimo de lote. Todos los otros estándares aplican.

En distritos históricos, un ADU de hasta 700 pies^2 puede ser aprobado mediante un Certificado de idoneidad. Todos los otros estándares aplican.

** Si propone una unidad de más de 500 pies^2, debe ser un proyecto en tándem (Cap. 58, Parte 3C), incluyendo la separación de los edificios, retiros y división de lotes.

Los estándares mínimos de construcción están en las secciones del Código Municipal 14.10 y 14.11 del Código de Construcción de Florida. Las preguntas sobre construcción puede hacerlas a la División de Permisos en permittingservices@orlando.gov.

HOJA DE TRABAJO ADU: CÁLCULOS DEL TAMAÑO

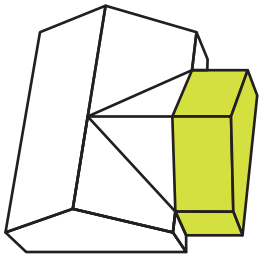
La elegibilidad en detalle de un ADU dependen de la zonificación, tamaño del lote, superficie inabsorbente y otros factores. Deber usar su estudio de propiedad para obtener los datos y realizar los cálculos.

¿CUÁL ES MI ZONA DISTRITAL?	Vea la información del Tasador de Propiedades del Condado Orange en ocpafl.org. Mire la pestaña “Property Features” (características de la propiedad) o visite orlando.gov/zoning
¿CUÁL ES EL TAMAÑO DE MI LOTE?	Vea OCPA, al igual que arriba y/o su estudio de propiedad.
¿NECESITARÉ OTROS DETALLES DE MI PROPIEDAD?	Área habitable y area bruta (pies^2); vea OCPA, al igual que arriba y/o su estudio de propiedad. Área del patrio trasero (pies^2); espacio entre la casa y el límite posterior de la propiedad. Área de la superficie inabsorbente (pies^2); área total de materiales impermeables incluyendo edificios techados, glorietas, cobertizos, entradas para vehículos, patios, etc. (la superficie de la piscina es permeable).
¿CUÁN GRANDE PUEDE SER EL ADU?	Hasta 500 pies^2 o 1,000 pies^2 según el tamaño del lote. Compare el tamaño de su lote y la zona distrital con la tabla del código municipal sección 58.501(c), también impresa en la página 4 de este documento. Después de definir el límite de 500 pies^2 o 1,000 pies^2 use los cálculos siguientes para refinar los requisitos de tamaño.
COBERTURA DEL PATIO	La cobertura máxima del patio trasero es del 35%. Calcule el área del patio trasero midiendo el espacio entre la casa principal y el límite posterior de la propiedad. El área a cada lado de la casa fuera del plano de la fachada posterior no cuenta para el área del patio trasero. Multiplique ese número por 0.35. El resultado es el mayor espacio posible para el ADU, siempre que cumpla con todos los demás requisitos de tamaño.
RATIO DE SUPERFICIE EDIFICABLE (FAR)	El FAR máximo es 0.50 o 0.40 en Colonialtown (zona R-2A/T/SP). Sume el área habitable de la casa principal (todos los pisos, no solo el primer piso/planta) al área habitable propuesta del ADU y divida ese número entre el área total del terreno. Excluya de la medición el garaje, estacionamiento techado, porches al aire libre, balcones, pasillos y escaleras exteriores. (Vea la Sec. 66.200 para la definición de FAR). Superficie edificable = (área de la casa + área ADU) / área del lote
RATIO DE SUPERFICIE INABSORBENTE (ISR)	Cada zonificación distrital limita la superficie inabsorbente en un lote. Consulte las tablas de zonificación para saber el límite de su distrito; normalmente es 0.55. Ratio de superficie inabsorvente = Área de superficie inabsorbente/ Área del lote
MASA	La ADU/garaje no puede ser más grande que la casa principal. Compare el área del ADU propuesta incluyendo garaje, cochera abierta, porches y balcones con el área de la casa principal y su garaje.

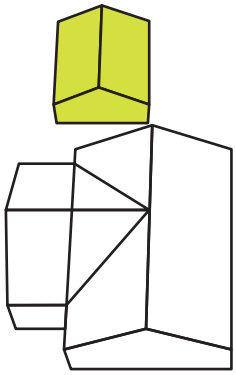
HOJA DE TRABAJO ADU: DISEÑO DEL LOTE

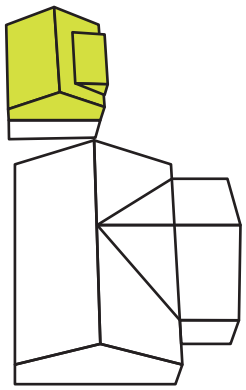
La ciudad de Orlando clasifica generalmente un ADU como adosado o separado en relación a la casa principal. Podrá ubicarse unicamente al lado o en la parte posterior de la casa principal, no al frente.

ANEXADO



SEPARADO





¿CUÁLES SON LOS RETIROS?

Retiros del ADU anexado son las mismas que para la casa principal. Vea las tablas de zonificación del código municipal (Cap. 58,Parte 1B). Algunos retiros comunes de zonas distritales:

- ⇨ R-1A: lateral 7.5 pies., lado de la calle 15 pies, posterior 25 pies
- ⇨ R-1: lateral 6 pies, lado de la calle 15 pies, posterior 25 pies
- ⇨ R-2A, R-2B: lateral 5 pies, lado de la calle 15 pies, posterior 25 pies

Retiros de un ADU separado los mismoxs que para una estructura accesoria (Cap. 58, Parte 5A):

- El retiro lateral es el mismo que para la casa principal. Vea las tablas de zonificación en el Cap. 58, Parte 1B y algunos otros listados arriba.
- Retiro posterior es 5 pies para 1 piso (hasta 12 pies de altura); si no 15 pies.
- ADUs de dos pisos de menos de 500 pies^2 pueden ser elegibles para una reducción del retiro posterior; pregunte sobre una modificación de los estándares, Sección 65.302(b)(9).
- Separación de edificios es 5 pies para 1 piso (hasta 12 pies de alt.); si no 10 pies.

Excepción: ADUs de más de 500 pies^2 en zonas R-2, R-3, MXD y O deben desarrollarse como tándem (Cap. 58, Parte 3C). Los retiros varían según el tipo de lote.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS DE ESTACIONAMIENTO?

La **casa principal** debe tener al menos un espacio de estacionamiento detrás del retiro del frente. Si el garaje original ha sido convertido en espacio habitable, es posible que el estacionamiento deba ser reemplazado.

El estacionamiento ADU depende del tamaño

- ADU de 500 pies^2 o menos, no requiere estacionamiento adicional.
- ADU de más de 500 pies^2 requiere un (1) estacionamiento adicional.

Estos espacios deben ubicarse detrás de los retiros del frente y lado de la calle y ser accesibles de forma independiente. No pueden estar ambos en el garaje de la casa ni “en tándem”.

El estacionamiento abierto debe tener un retiro de 2 pies desde la línea lateral del lote.

El acceso y la ubicación del espacio para estacionar debe cumplir con nuestros Estándares de construcción del acceso a entradas de vehículos Sec. 61.240.

EJEMPLOS ADU

PRÓXIMOS PASOS

- Obtenga un estudio de propiedad profesional actualizado.
- Trabaje con un diseñador profesional para dibujar un plano del sitio. Incluya los cálculos del ISR (ratio de la superficie inabsorbente) y FAR (ratio desuperficie edificable) de su propiedad.
- Confirme con los proveedores de servicios públicos y disponibilidad de conexiones.
- Solicite permisos de construcción a Servicios de Permisos: orlando.gov/permits

Este folleto para la comunidad ha sido hecho posible
con el generoso apoyo de AARP.

Preguntas sobre zonificación: 407.246.2269
Oprima “1” para hablar con el Planificador de turno
cityplanning@orlando.gov
Preguntas sobre permisos: 407.246.2271
digitalpermits@orlando.gov

Alcaldía de Orlando
400 South Orange Avenue
Orlando, FL 32801