



ACCESSORY DWELLING UNITS

FACT SHEET

The City of San Antonio has been redeveloping the Affordable Housing initiative since August 2017 to provide quality affordable housing to all citizens regardless of income level. Accessory dwelling units (ADUs) have become a source of income to help families remain in their homes while providing affordable housing to elderly, single-person households, and students.

WHAT ARE THE REQUIREMENTS?

CATEGORY	REQUIREMENT
Owner Occupancy	- Owner must reside at the main housing or in the ADU - Properties where owner does not live on site must be rezoned to allow more than one dwelling unit
Permitted Zoning Districts	R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, RM-4, RM-5, RM-6 and in multi-family districts with fewer than five (5) units
Size	- Up to 800 square feet, or 50% of the size of main house (whichever is larger) - Cannot exceed 1,600 square feet - All properties, Regardless of main home size, can have an ADU of at least 800 square feet - Applies to attached and detached ADUs
Bedrooms	No limit on number of bedrooms
Utilities	Can have separate utilities (meters) or can share meter with main house
Height	- Detached ADUs = 2 stories and 25 feet in height - Attached ADUs = must comply with height limit restrictions for the underlying zoning district
Setbacks	- Detached ADUs = may be located three (3) feet from side and rear property lines - Cannot have an eave overhang - Must be fire rated - To avoid above measures, setbacks from side and rear property lines must be five (5) feet
Parking	Only ADUs over 800 square feet require a dedicated off-street parking space

IS THE OWNER REQUIRED TO LIVE ON PROPERTY?

The answer is yes. The occupancy of all ADUs requires the owner of the property to reside either at the main house or the ADU. Properties where the owner does not reside on site must be zoned to allow more than one dwelling unit.

ANY INCENTIVES AVAILABLE FOR ADU?

Construction of an ADU may qualify for waiver of city development and permitting fees, and SAWS water and waste water impact fees. To qualify, either primary unit or ADU must be reserved for a household earning at or below 80% AMI, and rent may not exceed 30% of household's monthly income. This restriction must remain in place for 5 years after issuance of a Certificate of Occupancy. For more information, email: COsafeeWaivers@sanantonio.gov

HOW WILL THIS BE ENFORCED?

Development Services requires the following to ensure owner occupancy compliance with the ADU ordinance:

- ADU applicants must show proof that an affidavit acknowledging the owner occupancy requirement is recorded in the Bexar County public records
- Staff will cross reference ADUs and short term rental applications, and post ADU permits online for public view
- Citizens can notify 3-1-1 or our staff if they suspect a violation. Confirmed violations may result in fines, and criminal charges. In certain cases, loss of utility services to the main dwelling, ADU, or both may occur.
- Other forms of confirmation include voter registrations, homestead, and valid Texas driver's license.



DEVELOPMENT
SERVICES



ACCESSORY DWELLING UNITS

FACT SHEET

PERMITTING PROCESS

Follow these easy steps to acquire a permit:

1. Fill out the affidavit acknowledging property owner must reside on site for the legal use and occupancy of the ADU. Affidavit must be recorded in Bexar County public records.
2. Apply for permit through BuildSA, click "residential building permit application." Include proof affidavit was recorded in Bexar County as part of application packet.
3. Application, once received, is placed in que for intake under "completeness review." Process can take up to 3 business days. Once all required materials are submitted, staff will verify application is complete.
4. Plan review fee is invoiced. Once paid, application is automatically routed to a plan reviewer. The "technical review" can take up to 3 business days for the initial redline comments. Once approved, permit fees are applied to the application. After payment is received, the permit will be issued.
5. Inspectors review construction for compliance with adopted building codes. Once all inspections pass, the Certificate of Occupancy is issued and the ADU may be occupied.

Scan the QR code on the right to view the information bulletin that includes a sample affidavit.



CONTACT US

City staff is available and ready to assist you with any questions and information you may need.

Kellye Sanders, Planning Manager - Kellye.Sanders@sanantonio.gov

Florence Diaz, Development Services Manager -

Florence.Diaz@sanantonio.gov





UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS

HOJA DE DATOS

La Ciudad de San Antonio ha estado renovando la iniciativa para vivienda asequibles desde agosto de 2017 para proporcionar viviendas de calidad a todos los ciudadanos, independientemente del nivel de ingresos. Las unidades de vivienda accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) se han convertido en una fuente de ingresos para ayudar a familias permanecer en sus hogares mientras brindan viviendas asequibles a personas mayores y estudiantes.

¿QUÉ SON LOS REQUERIMIENTOS?

CATEGORÍA	REQUISITO
Ocupación	- El propietario debe residir en la vivienda principal o en la ADU - Las propiedades donde el propietario no vive en el sitio deben rezonificarse para permitir más de una unidad de vivienda
Distritos de Zonificación Permitidos	R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, RM-4, RM-5, RM-6 y en distritos multifamiliares con menos de cinco (5) unidades
Tamaño	- Hasta 800 pies cuadrados, o el 50 % del tamaño de la casa principal (lo que sea más grande) - No puede exceder 1,600 pies cuadrados - Todas las propiedades, independientemente del tamaño de la casa principal, pueden tener una ADU de al menos 800 pies cuadrados - Se aplica a las ADU conectadas y desconectadas
Dormitorios/Cuartos	Sin límite en el número de dormitorios
Servicios públicos	Puede tener servicios públicos separados (medidores) o puede compartir el medidor con la casa principal
Altura	- ADU separadas = 2 pisos y 25 pies de altura - ADU adjuntas = deben cumplir con las restricciones de límite de altura para el distrito de zonificación subyacente
Setbacks	- ADU independientes (separadas): pueden ubicarse a tres (3) pies de los linderos laterales y traseros de la propiedad. - No pueden tener aleros sobresalientes. - Deben contar con clasificación de resistencia al fuego. - Para evitar las medidas anteriores, los retranqueos laterales y traseros de la propiedad deben ser de cinco (5) pies.
Parking	ADU de más de 800 pies cuadrados requieren un espacio de estacionamiento exclusivo fuera de la vía pública.

¿SE REQUIERE QUE EL PROPIETARIO VIVA EN LA PROPIEDAD?

La respuesta es sí. La ocupación de todas las ADU requiere que el dueño de la propiedad resida en la casa principal o en la ADU. Las propiedades donde el propietario no reside en el sitio deben zonificarse para permitir más de una unidad de vivienda.

¿ALGÚN INCENTIVO DISPONIBLE PARA ADU?

La construcción de una ADU puede calificar para la exención de las tarifas de permisos y desarrollo de la ciudad, y las tarifas de impacto de agua y aguas residuales de SAWS. Para calificar, la unidad principal o ADU debe reservarse para un hogar con ingresos iguales o inferiores al 80 % del AMI, y el alquiler no puede exceder el 30 % del ingreso mensual del hogar. Esta restricción debe permanecer vigente durante 5 años después de la emisión de un Certificado de ocupación. Para obtener más información, envíe un correo electrónico a:

CSAFeeWaivers@sanantonio.gov



DEVELOPMENT
SERVICES



UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS

HOJA DE DATOS

PROCESO DE PERMISOS

Siga estos sencillos pasos para adquirir un permiso:

1. Complete la declaración jurada reconociendo que el dueño de la propiedad debe residir en el sitio para el uso y ocupación legal de la ADU. La declaración jurada debe registrarse en los registros públicos del condado de Bexar.
2. Solicite el permiso a través de BuildSA, haga clic en "solicitud de permiso de construcción residencial". Incluya la declaración jurada de prueba que se registró en el condado de Bexar como parte del paquete de solicitud.
3. La solicitud, una vez recibida, se coloca en espera de admisión bajo "revisión de integridad". El proceso puede demorar hasta 3 días hábiles. Una vez que se envíen todos los materiales requeridos, el personal verificará que la solicitud esté completa.
4. Se factura la tarifa de revisión del plan. Una vez pagada, la solicitud se envía automáticamente a un revisor del plan. La "revisión técnica" puede demorar hasta 3 días hábiles para los comentarios iniciales. Una vez aprobado, las tarifas del permiso se aplican a la solicitud. Una vez recibido el pago, se emitirá el permiso.
5. Los inspectores revisan la construcción para verificar el cumplimiento de los códigos de construcción adoptados. Una vez que pasan todas las inspecciones, se emite el Certificado de ocupación y se puede ocupar la ADU.

¿CÓMO SE HARÁ CUMPLIR ESTO?

Los Servicios de Desarrollo requieren lo siguiente para garantizar que la ocupación del propietario cumpla con la ordenanza de ADU:

- Los solicitantes de ADU deben mostrar prueba de que una declaración jurada que reconoce el requisito de ocupación del propietario está registrada en los registros públicos del condado de Bexar
- El personal comparará las ADU y las solicitudes de alquiler a corto plazo, y publicará los permisos de ADU en línea para que el público los vea.
- Los ciudadanos pueden notificar al 3-1-1 o a nuestro personal si sospechan una infracción. Las infracciones confirmadas pueden dar lugar a multas y cargos penales. En ciertos casos, puede ocurrir la pérdida de los servicios públicos de la vivienda principal, ADU o ambos.
- Otras formas de confirmación incluyen registros de votantes, vivienda y licencia de conducir válida de Texas.

CONTÁCTENOS

El personal de la ciudad está disponible y listo para ayudarlo con cualquier pregunta e información que pueda necesitar.

Kellye Sanders, Planning Manager - Kellye.Sanders@sanantonio.gov

Florence Diaz, Development Services Manager -

Florence.Diaz@sanantonio.gov

Escanee el código QR a la derecha para ver el boletín de información que incluye una declaración jurada de muestra.



DEVELOPMENT
SERVICES