

Development Services

Residential Change of Use

300 W. Washington St
Greensboro, NC 27401
(336) 373-2155 Fax (336) 373-6056

Para revisar el estatus:
www.greensboro-nc.gov/planreview

Cada aplicación es diferente respecto al cumplimiento de los códigos de construcción y las ordenanzas de la ciudad. En esta lista se incluyen los aspectos más comunes que requieren atención cuando un edificio cambia de vivienda o residencia a uso comercial. Se debe prestar especial atención a las ordenanzas de zonificación y planificación, y a los requisitos de estacionamiento.

Antes de que se inicie la solicitud del permiso, el coordinador de los planos de la oficina de Inspecciones de Construcción puede proporcionar sugerencias y una guía preliminar.

Inspecciones de construcciones

1. Salidas. Seguridad durante evacuaciones

- Salidas: la cantidad mínima varía según el uso y tamaño del edificio. La segunda planta puede requerir una salida de emergencia protegida contra incendios.
- Es requerido que las señalizaciones de salidas estén iluminadas
- Los pasillos deben tener un mínimo de 36 pulgadas de ancho
- Es requerido que las escaleras y descansillos tengan barandas y pasamanos

2. Cargas del suelo

- Los pisos y soportes de piso deben estar sobre una estructura sólida. El inspector de edificios puede requerir una inspección y certificación de un ingeniero profesional.

3. Plomería y baños

- Se requiere un dispositivo de prevención de reflujo RPZ (zona de prevención reducida) a 10 pies ó menos del medidor de agua, en una trampa por encima del nivel del suelo. Contacte a Ken Jackson en Water Resources (Recursos Hídricos) a través del 373-2055. Muestre el RPZ y su ubicación en los planos de emplazamiento.
- En las edificaciones con menos de 25 ocupantes se acepta un cuarto de baño con inodoro y lavabo. Los inodoros y los accesorios permanentes deben mostrarse en los planos.
- Se requiere un bebedero si hay 15 ocupantes o más. El bebedero debe tener dos niveles, con una unidad alta y otra baja. Debe aparecer en los planos.

4. Sistema eléctrico

Documento #3210 08/24/16

- El sistema eléctrico debe funcionar bien. Los trabajos nuevos deben cumplir con el código actual.

5. Unidades de climatización (HVAC) y mecánicas

- Se requiere ventilación de aire exterior.
 - En el caso de la ventilación mecánica, muestre la capacidad de ventilación de la unidad HVAC.
 - Para la ventilación natural, muestre las áreas de abertura al exterior: puertas, ventanas, persianas. Las aberturas deben constituir al menos un 4 por ciento de la superficie del suelo.

6. Accesibilidad para discapacitados

Se requiere accesibilidad en todos los edificios comerciales. Los cambios necesarios dependerán de la cantidad de construcción requerida por el nuevo usuario. El código no exige cambios cuyo costo sea más del 20 por ciento del costo total de la construcción. El orden de prioridad para que el edificio sea accesible es el siguiente:

- Estacionamiento accesible: espacio de estacionamiento de 8 pies al mismo nivel de la entrada, con un pasillo de acceso de 8 pies; señalización
- Entrada Accesible: rampa accesible de 48 pulgadas, espacio libre de 32 pulgadas frente a la puerta delantera
- Inodoro(s) accesible(s)

Planificación del emplazamiento

1. Planificación y Zonificación: El plano del emplazamiento debe ser diseñado a escala y con precisión. Lo siguiente debe mostrarse en el plano de emplazamiento:

- Todas las edificaciones existentes y propuestas en el sitio
- Uso propuesto para cada edificación
- Estacionamiento pavimentado existente y estacionamiento pavimentado adicional propuesto
- Riesgo de inundación si está en zona de inundación de 100 años
- Los aislamientos obligatorios de las líneas de propiedad adyacentes
- Punto cardinal norte
- Mapa de la zona
- Servidumbres existentes

2. Transporte: Mostrar lo siguiente en el plano de emplazamiento:

- Todas las calles adyacentes
- Ubicación de las líneas del centro de las calles
- Ubicación y dimensiones de los caminos de entradas existente(s) y propuesto(s)
- Ubicación del estacionamiento con las dimensiones de los espacios, anchura de los pasillos y áreas para doblar

3. Departamento de Bomberos

- Mostrar la distancia a la toma de agua más cercana. La distancia debe ser medida a lo largo de una ruta donde un camión grande de bomberos pueda transitar en cualquier condición meteorológica.

Solicitud para permiso de construcción

1. Planos: Presentar 3 juegos de planos con una solicitud a la oficina de Building Inspections (Inspecciones de Construcción). Los planos deben incluir el nombre y la dirección de la persona que los preparó. El pago por el permiso debe efectuarse en el momento de presentar la solicitud.

2. Pagos para los permisos: Los precios de los permisos serán determinados en el momento de presentar la solicitud. Llame a la coordinadora de planos para recibir un estimado del precio del permiso.

3. Planos de construcción: Incluya los siguientes diseños y detalles

- Plano(s) de planta para cada piso con dimensiones de las habitaciones, ubicaciones de las puertas y dirección en que se abren
- Cubiertas, portales y escaleras exteriores
- Tipos de accesorios fijos de plomería y su ubicación
- Equipos de aire acondicionado HVAC y el método de ventilación con tasas de ventilación
- Cualquier modificación o adición estructural. Si se ha hecho una investigación de ingeniería, adjunte una copia sellada a cada grupo de planos.

4. Planos de emplazamiento

- Presentar los planos exactos como se ha descrito anteriormente en la sección II

FAQ - Preguntas más frecuentes

- **¿Quién decide la cantidad de ocupantes que el edificio debe tener?** El inspector de construcción lo decidirá, en función del tamaño y la utilización del edificio. Esto afecta los baños, salidas y estacionamiento.
- **¿Se requieren otras aprobaciones?** En dependencia del uso y la ubicación del edificio pueden requerirse otras aprobaciones tales como licencias de privilegio, aprobación del Departamento de Salud, certificación del distrito histórico o licencias de guarderías.
- **¿Qué pasa con las modificaciones?** Todo trabajo nuevo o modificación debe cumplir con el Código de Construcción o con el Código Rehab NC.
- **¿Quién puede preparar los planos?** Los planos deben ser preparados profesionalmente. No se requiere de un arquitecto o ingeniero para el permiso a menos que existan condiciones inusuales.