



gwinnettcounty

Edificios accesorios (residenciales) Requisitos de permisos de construcción
 (Accessory Buildings Revisado en febrero de 2018)

El propósito de este documento es proporcionar una guía para obtener un Permiso de Construcción para construir un edificio accesorio en un lote residencial. Los edificios accesorios típicos son edificios de almacenamiento y garajes separados. Se debe obtener un permiso antes de cualquier alteración del terreno o construcción del edificio. No se requiere un permiso si el edificio no supera los 120 pies cuadrados en el área del piso.

Paso 1: Obtenga la aprobación del Departamento de Salud Ambiental para las viviendas servidas por un sistema séptico privado. [Nota: este paso NO es necesario si el sistema de alcantarillado del condado atiende la casa]. Si la casa cuenta con un sistema privado de fosas sépticas, Gwinnett Environmental Health debe aprobar la ubicación propuesta en el lote antes de que se pueda emitir un permiso. Para obtener información de revisión y aprobación, comuníquese con Environmental Health en 455 Grayson Highway, Lawrenceville, o llame al 770.963.5132. Se debe adjuntar comprobante de aprobación de Environmental Health a la Solicitud de Permiso de Construcción.

Paso 2: Presente el "Plan de ubicación del edificio de accesorios" para su revisión y aprobación por parte de la Sección de Revisión de Desarrollo del Departamento de Planificación y Desarrollo. El propósito de esta revisión es verificar el cumplimiento de las regulaciones del condado con respecto a contratiempos en la construcción, invasiones a servidumbres de servicios públicos, zonas de amortiguamiento de zonificación, límites de limpieza o reveses de superficie impermeables desde el río Chattahoochee. Este plan debe dibujarse a escala (es decir, 1" = 10', 1" = 20') y debe mostrar los límites del lote, la ubicación de la casa y el camino de acceso existente, las servidumbres, las corrientes, los almacenamientos intermedios, el desmonte y los pies cuadrados impermeables dentro del Chattahoochee River Corridor, y la ubicación del edificio accesorio propuesto. Una copia de la Subdivisión Final Plat que muestra las dimensiones del lote está disponible en la Oficina del Secretario del Tribunal Superior del Deed Record, 75 Langley Drive, Lawrenceville, GA 30046.

- **Tamaño, materiales e información general de ubicación.** Los edificios accesorios no pueden ser más grandes que los tamaños especificados en la tabla a continuación y no pueden ubicarse en lotes vacíos. Estos edificios deben estar ubicados en el patio trasero, estar libres de cualquier servidumbre de drenaje o utilidad, áreas de riesgo de inundación o inundación, y observar los siguientes requisitos de retroceso adyacentes a todas las líneas de propiedad y derechos de paso:

Área del piso del edificio	Construcción de retroceso mínimo
Hasta 100 pies cuadrados	5 pies
101 a 300 pies cuadrados	10 pies
301 a 500 pies cuadrados	15 pies
Más de 500 pies cuadrados	20 pies

Se recomienda encarecidamente que se comunique con el personal de Development Review al 678.518.6000 para verificar su ubicación.

En todos los distritos de zonificación residencial, excepto RA-200, los edificios accesorios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- A. El máximo total de pies cuadrados acumulados de todos los edificios accesorios es el siguiente:
 - i. 120 pies cuadrados en el área del piso para cada lote de menos de 10,500 pies cuadrados.
 - ii. 500 pies cuadrados en el área del piso para cada lote de 10,501 pies cuadrados a 0,99 acres.
 - iii. 650 pies cuadrados en el área del piso para cada lote de 1.00 acres a 1.99 acres.
 - iv. Los edificios accesorios en lotes de 2.00 acres o más no deben exceder el 50% de los pies cuadrados de la estructura principal, hasta un máximo de 1,000 pies cuadrados en el área.

- B. Los edificios accesorios no deberán usarse para ninguna operación comercial ya sea permanente o de medio tiempo o para cualquier tipo de habitación humana excepto como parte de una vivienda auxiliar aprobada, según lo dispuesto en la Sección 230-100 y sujeto a los requisitos de la Sección 230- 120.
- C. Los edificios accesorios no deben usarse para el almacenamiento de materiales peligrosos, productos de desecho o materiales putrefactos.
- D. No se almacenarán vehículos comerciales como se describe en la Sección 240-110 dentro de un edificio accesorio ubicado dentro de un distrito de zonificación residencial.
- E. Los edificios accesorios de más de 120 pies cuadrados en el área del piso deberán cumplir con las siguientes pautas de diseño:
 - i. Las paredes exteriores deben estar acabadas con ladrillo o piedra o con materiales y colores similares a los del edificio principal.
 - ii. Los pisos internos deben ser de superficie sólida y deben estar contruidos con materiales tales como, entre otros, concreto o madera. Los pisos de grava y tierra están prohibidos.
 - iii. Los materiales y colores de techado deben coincidir con los del edificio principal. La inclinación del techo debe ser proporcional a la inclinación del techo del edificio principal.
 - iv. La altura del edificio no debe exceder los 12 pies.
- F. Se requerirá un permiso de uso especial para cualquier edificio accesorio o total acumulado de edificios accesorios de más de 1,000 pies cuadrados de área.

Paso 3: Complete la Solicitud de Permiso de Construcción y la Declaración Jurada de Control de Erosión y Manejo de Desechos Sólidos. Los formularios de Solicitud de Permiso de Construcción y Declaración Jurada pueden obtenerse del Contador de Permisos de Construcción, en línea en www.gwinnettcounty.com ("Índice A-Z") o del personal de Permisos al 678.518.6020.

Paso 4: obtenga el permiso de construcción en el mostrador de permisos de construcción del Departamento de Planificación y Desarrollo. Envíe la Solicitud de Permiso de Construcción, la Declaración Jurada de Control de Erosión y Manejo de Desechos Sólidos, el "Plan de Ubicación de Edificio Accesorio" aprobado y la tarifa de permiso. La tarifa, redondeada al dólar más cercano, se calcula de la siguiente manera: \$ 6 por cada \$ 1,000 de costo de construcción estimado (la tarifa mínima es de \$ 30). Los honorarios deben pagarse al momento de la emisión del permiso.

Información Adicional:

- El permiso de construcción puede incluir una instalación eléctrica. No se requiere un permiso "solo eléctrico" por separado. Los subcontratistas eléctricos con licencia del estado deben enviar un formulario de declaración jurada del subcontratista a P & D al menos dos (2) días antes de solicitar las inspecciones.
- Las inspecciones se pueden programar en línea en <https://aca-prod.accela.com/GWINNETT/Welcome.aspx>.
- Los propietarios que instalen sistemas eléctricos también deben presentar esta declaración jurada.
- La tarjeta de permiso de construcción debe publicarse en el sitio y ser visible desde la calle.
- El "Plan de ubicación del edificio accesorio" aprobado también debe estar presente en el momento de la inspección.
- Las inspecciones de zapateo e inspección eléctrica deben programarse y aprobarse con éxito antes de programar una inspección final. Antes del uso o la ocupación, se debe programar una inspección final, aprobarla con éxito y obtener un Certificado de ocupación.
- La inspección final incluye una inspección eléctrica final.

Para obtener información adicional y preguntas sobre los edificios residenciales accesorios, comuníquese con el personal de Revisión de Desarrollo al 678.518.6000.