

Estructuras accesorias:

Guía para propietarios de viviendas sobre el proceso de solicitud de permisos para realizar proyectos de estructuras accesorias



¿Cuándo se requiere un permiso?

- Cuando se construye una nueva estructura.
- Si una estructura se cambia de dimensiones o ubicación.

¿Qué tipo de permiso se requiere?

- Un permiso de zonificación: Cuando la estructura es de 256 pies cuadrados o menos.
- Un permiso de construcción: Cuando la estructura es de 257 pies cuadrados o más, y para piscinas que tienen más de 150 pies cuadrados, más de 24 pies de altura o que exceden 5,000 galones.

¿Cuándo *no* se requiere un permiso?

- Cuando simplemente repara o mantiene una estructura existente.
- Cuando derriba una estructura existente (de 256 pies cuadrados o menos) y se construye una nueva estructura como reemplazo en la misma ubicación con las mismas dimensiones.

¿Cuáles son los requisitos para viviendas unifamiliares en zonas R1, R2 y R2S?

Distancias mínimas de separación

- **En el patio delantero:** No se permiten estructuras accesorias en el patio delantero.
- **En el patio trasero:** 5 pies de distancia hasta los límites traseros y laterales de la propiedad.
- **En el patio lateral:**
 - Para viviendas en la zona R1: 15 pies hasta cada límite lateral de la propiedad.
 - Para viviendas en las zonas R2 y R2S: Un mínimo de 10 pies hasta cada límite lateral de la propiedad. Además, la distancia total de la distancia de separación de un patio lateral más la del otro patio lateral debe ser de al menos 25 pies.

Altura máxima

- 22 pies hasta la cumbrera del tejado.
- 16 pies para estructuras con tejado plano.

La Regla del 40%: El área de todas las estructuras accesorias de una propiedad puede ser un máximo del 40% del área total del lote de la casa.

¿Y si vivo en un lote de esquina en las zonas R1, R2 o R2S?

- **Distancias mínimas en el patio delantero:** No se permiten estructuras accesorias.
- **Para límites de la propiedad que son perpendiculares a las calles:** Las distancias mínimas de separación en el patio trasero son iguales que las mencionadas arriba.
- **Para límites de la propiedad que son paralelos a las calles:** La distancia mínima es de 20 pies.

¿Cuáles son los requisitos para viviendas de estilo townhouse en zonas R3 y R5?

Cantidad permitida: 1 estructura (sólo en el patio trasero)

Distancias mínimas de separación: Para los townhouse en zonas R3 y R5, no hay ninguna

Área máxima: 80 pies cuadrados

Altura máxima: 8.5 pies

¿Qué es una estructura accesoria?

Es una estructura separada en el mismo lote que la casa. Unos ejemplos son: **cobertizos, garajes separados y abiertos, pérgolas, cenadores de madera, invernaderos, piscinas sobre el suelo**, etc.

¿Y si vivo en el Distrito Histórico?

Todas las estructuras accesorias en el Distrito Histórico Superpuesto deben cumplir con las Normas para el Diseño de los Distritos Históricos de la Ciudad de Manassas, y pueden necesitar la aprobación de la Junta de Revisión Arquitectónica [ARB] antes de comenzar la construcción.

¿Cuáles son los requisitos de construcción para tamaños diferentes de estructuras?

Para estructuras de entre 257 y 600 pies cuadrados:

- Cimientos permanentes que están 12 pulgadas bajo tierra.
- Los garajes y garajes abiertos necesitan tener un desagüe y cuesta aprobados

Para estructuras de más de 600 pies cuadrados:

- Deben soportarse con bases continuas con protección contra la escarcha y que están 24 pulgadas debajo del nivel final de la superficie del suelo

¿Qué pasa con las servidumbres de acceso o las instalaciones de la Ciudad?

Debe haber una distancia mínima de 4 pies desde la estructura accesoria a los transformadores e hidrantes. No se permiten estructuras en las servidumbres, pero se pueden revisar caso por caso.

¿Cuáles son los requisitos para solicitar un permiso?

1) Las solicitudes para obtener **Certificados de Zonificación y de Construcción** están publicadas en el sitio web (www.manassasva.gov/permits). Solicitar un Certificado de Zonificación cuesta \$50. El costo de solicitar un Permiso de Construcción depende del alcance del proyecto.

2) El **levantamiento catastral de la propiedad:** Un agrimensor crea este documento, el cual muestra una vista aérea de su propiedad a escala. Se debe dibujar en ella la estructura accesoria propuesta a escala.

3) Los **planos del permiso de construcción (2 copias):** Para las solicitudes del permiso de construcción, debe entregar planos que muestran lo siguiente: 1) un plano con las dimensiones, 2) la vista frontal y lateral de las elevaciones, 3) dibujos con detalles de lo estructural, incluyendo los tamaños de elementos y distancias entre ellos), 4) los detalles de cómo fijará la estructura al suelo.

4) Las **inspecciones requeridas por el permiso de construcción:** Dependiendo del alcance del proyecto, se pueden requerir varias inspecciones, incluidas de las bases y de la estructura. Estas inspecciones deben completarse mientras que la estructura esté en construcción. Llame o envíe un correo electrónico para programar la inspección.

Para obtener más información, envíenos un correo electrónico al permitstatus@manassasva.gov, llámenos al (703) 257-8278 o visítenos al www.manassasva.gov/permits.