

Ocupaciones de Vivienda: Requisitos para Permisos y Zonificación

Ciudad de Winston-Salem/División de Inspecciones del Condado de Forsyth

¿Que es Ocupaciones de Viviendas?

Es el uso de una morada de vivienda o edificio como accesorio en el mismo lote zonificado para actividades comerciales. Estas actividades son claramente secundarias al uso de la estructura como vivienda residencial. También la propiedad esta localizada en un distrito de la zona residencial.

¿Por que y como son reguladas las Ocupaciones de Viviendas?

El propósito de regular actividades comerciales en viviendas residenciales es para asegurar los usos compatibles, los cuales no añadan transito significativo, ruido u otras condiciones ambientales como polvo u olores.

Un permiso otorgado por la División de Inspecciones es requerido para establecer cualquier ocupación de vivienda. Para aplicar para el permiso, un solicitante tiene que someter:

- 1 Un plano de piso de la morada con el área a ser usado en la actividad comercial claramente marcado,
- 2 Una encuesta de la propiedad con los espacios requeridos para estacionamiento claramente marcados.
- 3 Una forma de aplicación completada (la cual puede ser llenada en la oficina); y,
- 4 Una affidavit completada (la cual puede ser llenada en la oficina).

El permiso de zonificación será otorgado después de un periodo de 3 días de espera durante los cuales nuestros inspectores revisaran su caso. El costo del permiso es de \$50.00.

Nota: Las ocupaciones de vivienda requieren también la compra de una licencia de la Oficina de Rentas Internas de la Ciudad. (336) 747-6958.

¿Qué tipos de Ocupaciones Califican como Ocupación de Vivienda?

Las siguientes ocupaciones de servicio son permitidos:

Oficina/Estudio – Contable, planificador, arquitecto, encuestador, artista, abogado, autor, ceramicista, clérigo, ingeniero, diseñador de interiores, arquitecto de jardinería, músico, fotógrafo, dentista, medico u otro practicante de medicina licenciado, maestro (que no exceda 3 estudiante), u otros practicantes en servicios similares.

Servicios – Costureras de trajes, artesanos, sastres, sombrerería, preparación de placas personalizadas, cocinero de hogar, repostero o preservadores, y servicios de teléfono/o correo.

Casa de Huéspedes/Hospedaje – no en exceso de 3 invitados por residente.

Nota: Ventas al por menor no están permitidas en las ocupaciones de vivienda.

¿Cuales son los requisitos para las Ocupaciones de Vivienda?

Las siguientes condiciones aplican:

Incidental/Secundario – La ocupación de vivienda tiene que ser claramente incidental y secundaria para el uso residencial.

Numero – Solamente una ocupación de vivienda por unidad de morada.

Exterior – Ninguna evidencia exterior de la ocupación de vivienda. (Negocio)

Estacionamiento – (parqueadero) Un total de 3 espacios de estacionamiento con dimensiones de 8.5' de ancho por 17.5' de profundidad cada uno.

Letreros – Solamente un letrero por ocupación no iluminado con no mas de 144 pulgadas cuadradas de área.

Empleados – Solamente miembros de la familia residiendo en la morada. Solamente un empleado de fuera de dicha morada será permitido.

Área del Piso – El área del piso de la morada usado para la ocupación de vivienda no puede exceder 25% del total del área del piso.

Área de Visualización – Un salón de ventas o ventana de visualización esta prohibida.

Casa de Huéspedes/Hospedaje – No mas de 3 invitados por residente están permitidos dentro de la morada.

Nota: Requisitos especiales se aplican si su ocupación de vivienda envuelve el uso de un edificio accesorio o un área de almacenamiento afuera. Por favor, coteje con un inspector de zona.

Llame al (336) 727-2628 para Información Adicional

APLICACION PARA OCUPACION DE VIVIENDA PARA NEGOCIO

Nombre del Solicitante: _____

Dirección a la cual la Ocupación de Vivienda se llevara a cabo: _____

Calle y Número

Ciudad

Estado Código Postal

Lote(s) Tasable(s) _____ Bloque Tasable _____

Conteste estas preguntas en su totalidad. Use una hoja adicional si es necesario.

1. Diga, en detalle, la naturaleza de su negocio y como este va a operar.
2. ¿Vendrán los consumidores a la vivienda? Si es así, ¿Cuántos?
3. ¿Se venderán productos en la vivienda? Si es así, explique.
4. ¿Los materiales que serán usados en la ocupación de vivienda serán entregados a la vivienda o serán recogidos? Si es así, ¿cuántos?
5. Por resultado de la ocupación de vivienda ¿habrá algún incremento de resplandor, polvo, interferencia eléctrica, humo u olor?
6. ¿Será la ocupación de vivienda conducida enteramente dentro de la vivienda y no en garajes separados o edificios exteriores de almacén o herramienta?
7. ¿Qué porciento del área de piso del hogar será usada en la ocupación del hogar?
8. ¿Habrá alguna evidencia externa de la ocupación de vivienda tal como ventana de exhibición o un salón de ventas?
9. ¿Cuántas personas viviendo afuera de la vivienda serán empleados en la ocupación de vivienda?
10. ¿Cuántos espacios de estacionamiento frente a la calle podrán ser provistos?
11. ¿Habrá algún letrero anunciando la ocupación de vivienda? Si es así, ¿cuan grande? Nota: Letreros mas grande de 144 pulgadas cuadradas (por ejemplo, 12"x12") no serán permitidos.
12. ¿Será la vivienda ocupada por el solicitante como una residencia?

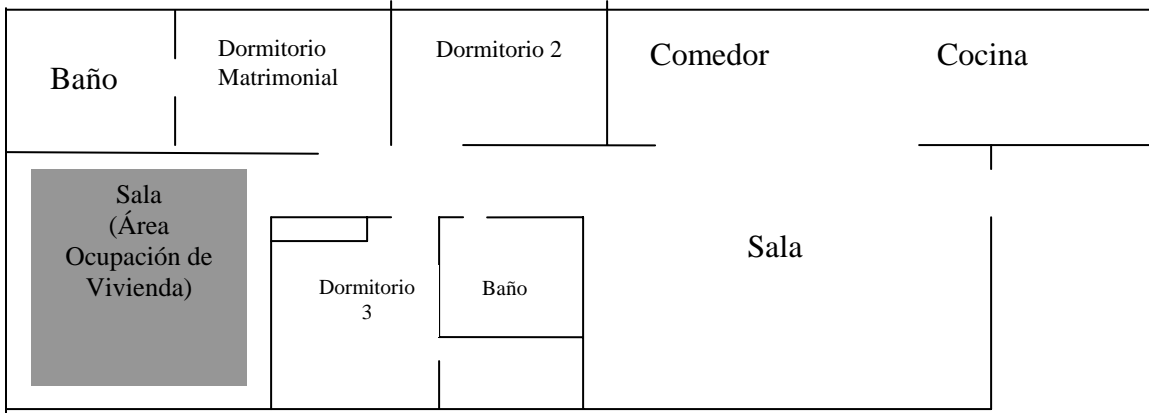
Esta información provista arriba es cierta hasta lo mejor de mi conocimiento.

Firma

Fecha

Número de Teléfono

EJEMPLO DEL AREA DE PISO DE UNA OCUPACION DE VIVIENDA

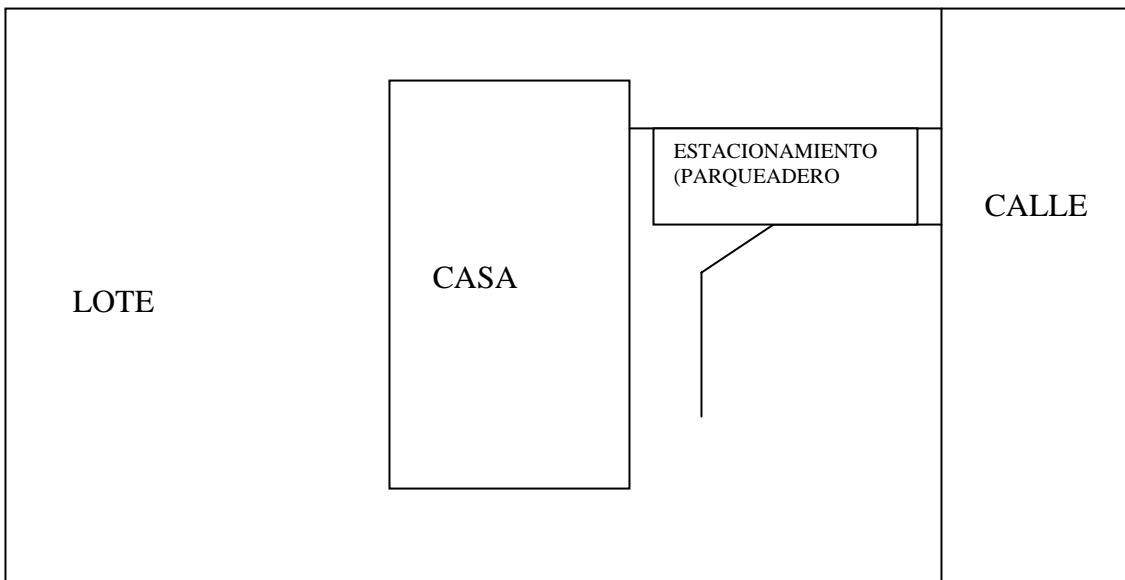


SOTANO, 1ER O 2DO PISO

PIES CUADRADOS

TOTAL DE LA CASA: _____
 OCUPACION DE VIVIENDA: _____
 PORCIENTO (%) DE LA CASA: _____
 (TIENE QUE SER MENOS DEL 25%)

EJEMPLO DEL PLANO DE SITIO / ENCUESTA



= ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO
 (2 REQUERIDOS PARA FAMILIA MAS
 1 ADICIONAL PARA OCUPACION DE VIVIENDA)

AFFIDAVIT

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

Yo solicito permiso para operar un _____
Tipo de Ocupación de Vivienda
en mi hogar localizado en _____, _____, _____, _____.
Calle y Numero Ciudad Estado Código Postal

Estoy de acuerdo con cumplir con los requisitos para una Ocupación de Vivienda como esta especificada en la Ordenanza de Desarrollo Unificado, adoptada el 1 de enero del 1995 que es como sigue:

1. Una ocupación de vivienda no puede aumentar significativamente el tránsito, el ruido o la interferencia eléctrica, resplandor, polvo, humo, u olor el cual es normalmente encontrado en la vecindad cuando tales usos no están en operación.
2. Las ocupaciones de vivienda deberán ser conducidos enteramente dentro del edificio principal y debe ser claramente incidental y secundario a lo permitido como uso Principal del edificio.
3. El área de piso para la ocupación de vivienda no debe exceder 25% del total del área de piso de una unidad de vivienda, excepto cuando el hospedaje es provisto por los invitados de los residentes, y ninguna ocupación de vivienda deber ser operada en más de una unidad de vivienda.
4. No puede haber evidencia exterior de la presencia de una ocupación de vivienda ni puede ser permitida a excepción más adelante proporcionado; ni debe la presencia de tal uso incidental cambiar el carácter exterior de tal unidad de vivienda.
 - a. No habrá salones de ventas o ventanas de exhibición; ni debe haber materiales o almacenaje de provisiones en un área abierta.
 - b. Ningún letrero anunciando la presencia de una ocupación de vivienda debe ser permitida que no sea un letrero de ocupación de no mas de 144 pulgadas cuadradas (por ejemplo, 12'x12") en el área.
5. Solamente miembros de la familia inmediata residiendo en la misma unidad de vivienda y no más de un otro empleado pueden ser empleado en la operación de la ocupación de vivienda.

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Fecha: _____