

CIUDAD DE AVENAL
COMUNIDAD Y DESARROLLO ECONÓMICO
DIVISIÓN DE EDIFICIOS



**Una guía para el
propietario de vivienda
para
Presentación y Comprensión de
planos de construcción
y de las
Inspecciones de edificios**

TABLA DE CONTENIDOS

Introducción.....	2
¿Se requiere un permiso?	3
Preparación del plan	5
Presentación para revisión del plan	6
Emisión de permisos	7
Solicitud de inspecciones	8
El proceso de inspección	8
Cambios en el plan.....	8
Inspecciones	9
Evitar la caducidad del permiso.....	10
Aprobación final.....	10
Resumen	11

INTRODUCCIÓN

Este folleto está destinado a proporcionar información básica para los propietarios de viviendas que deseen diseñar y / o construir una casa nueva o agregar una adición y / o remodelar una casa existente. No es una lista completa de los códigos y regulaciones de la Ciudad, pero tiene la intención de proporcionar respuesta a las preguntas más frecuentes de la División de Construcción por parte de los propietarios interesados.

Los edificios residenciales generalmente se construyen utilizando lo que se llama "construcción convencional" por el Código Residencial de California. Este método utiliza materiales y técnicas que han demostrado a través de largos períodos de uso que son adecuados para edificios residenciales. La información proporcionada en este folleto se basa en los parámetros de "construcción convencional" de la edición más reciente del Código de Construcción de California (que se basa en la edición más reciente del Código Internacional de Construcción). Los sistemas o técnicas estructurales de ingeniería especializada que se utilizaron en su hogar existente o las características inusuales de su hogar propuesto pueden requerir el diseño de un ingeniero o arquitecto profesional con licencia del Estado de California.

¿SE REQUIERE UNPERMISO?



La mayoría de los trabajos de construcción requieren un permiso e inspecciones adicionales para ayudar a garantizar que no se creen condiciones inseguras.

Hay ciertas excepciones a estaregla.

Estos incluyen:

1. Estructuras accesorias separadas de un piso utilizadas como almacenes de herramientas, casas de juegos y usos similares, siempre que el área del piso **no exceda los 120 pies cuadrados.**
2. Madera, eslabones de cadena y cercas de hierro forjado de no más de 7 pies de altura.
3. Muros de contención sin recargo que no superen los 4 pies de altura medidos desde la parte inferior del fundamento hasta la parte superior de la pared.
4. Tanques de agua soportados directamente en el grado si la capacidad no excede los 5,000 galones y la proporción de altura a diámetro o ancho no excede 2: 1.
5. Banqueta y Entrada de coches.
6. Pintura, empapelado, azulejos, alfombras, armarios, cajoneras y retoques similares.
7. Piscinas prefabricadas accesorias a una ocupación del Grupo R-3 que tienen menos de 24 pulgadas de profundidad, no superan los 5,000 galones y sea instalada completamente sobre el suelo.

8. Columpios y otros accesorios de juegos infantiles para viviendas unifamiliares y bifamiliares.
9. Toldos de ventana soportados por una pared exterior que no se proyectan más de 54 pulgadas de la pared exterior y no requieren soporte adicional.
10. Iluminación decorativa temporal conectada con cable y enchufe.
11. Trabajos menores de reparación eléctrica, incluida la sustitución de lámparas o la conexión de equipos eléctricos portátiles aprobados a recipientes instalados permanentemente aprobados.
12. La limpieza de paradas o la reparación de fugas en tuberías, válvulas o accesorios y la eliminación y reinstalación de armarios de agua, siempre que dichas reparaciones no impliquen o requieran el reemplazo o reordenamiento de válvulas, tuberías o accesorios.
13. La detención de fugas en desagües, agua, tierra, desechos o tubería de ventilación, sin embargo, si cualquier trampa oculta, tubería de drenaje, agua, tierra, desecho o tubería de ventilación se vuelve defectuosa y se hace necesario retirar y reemplazar la misma con material nuevo, dicho trabajo se considerará como trabajo nuevo y se requeriría un permiso.
14. Aparatos de calefacción portátiles; equipo de ventilación portátil; unidades de refrigeración portátiles; y enfriadores evaporativos portátiles y reemplazo de cualquier parte menor de los sistemas mecánicos que no altere su aprobación o lo haga inseguro.



Aunque es posible que no se requiera un permiso, puede haber otras regulaciones de zonificación que se apliquen. Por ejemplo, la División de Planificación puede regular las alturas y ubicaciones de las cercas. Si no está seguro acerca de su proyecto, una llamada telefónica o una visita a la División de Planificación antes de comenzar a trabajar puede ahorrarle algo de tiempo y dolores de cabeza.

PREPARACIÓN DEL PLAN

La clave para obtener un permiso con retrasos más cortos y la menor cantidad de frustración radica en la preparación adecuada de los planes. La preparación del plan debe



mostrar específicamente lo que se debe hacer, en qué parte de su propiedad se debe hacer y cómo se construirá el proyecto. Un dibujo preciso es la única forma práctica de crear entendimiento mutuo y expectativas entre usted, el personal de la oficina de la División de Construcción y el inspector de edificios.

Si tiene dudas de que su proyecto / plan no pueda ser aprobado, se puede obtener información preliminar en el mostrador de la oficina de la División de Construcción durante la preparación del plan. A menudo, unos pocos minutos de conversación y un dibujo pueden ahorrar el redibujado de los planos al resolver las inquietudes antes de que se completen los dibujos de trabajo finales.

A menudo, el departament de construcción requieren un plano del sitio de su propiedad que muestre la ubicación del trabajo acompañado de la solicitud de permiso de construcción. Un plano del sitio o parcela es una vista de toda su propiedad mirando hacia abajo desde arriba. Debe incluir todas las líneas de propiedad, todas las estructuras ubicadas en la propiedad, la calle, el camino de entrada y la ubicación de cualquier trabajo propuesto po realizar. Un ejemplo de un plano de muestra del sitio esta adjunto en este folleto (y también se puede obtener uno en cualquiera de nuestros mostradores frontales).

Además del plan de sitio requerido, el tamaño y la complejidad de su proyecto determinarán qué tan extensos deben ser sus planos. Cambiar las ventanas o agregar enchufes eléctricos solo puede requerir usos habitacionales, dimensiones y tamaños de ventanas existentes de la habitación. Un patio o estructura similar requerirá un dibujo que muestre cómo se construirá la estructura, incluido el tamaño y el espacio de las estructuras existentes y los métodos destinados a ser utilizados para hacer las conexiones de la estructura y los accesorios al edificio existente y el tamaño del fundamento. Para ayudarle; la división de Construcción tiene dibujos estándar disponibles en el sitio web del departamento en <https://www.cityofavenal.com/459/Building-Division> y en nuestro mostrador público para cubiertos de patios, paredes de bloques, reemplazo de ventanas y cargadores de vehículos eléctricos.

Si está planeando construir una casa nueva, o simplemente una adición de habitación, es posible que se requieran planes adicionales preparados por un arquitecto registrado en California o un ingeniero civil / estructural. Ciertos requisitos del Estado de California son extremadamente complejos y, por lo general, están más allá de las capacidades del propietario. Estos requisitos estatales por sí solos hacen que sea aconsejable obtener

ayuda profesional. Los requisitos generales de presentación del plan residencial y los requisitos de adición de habitaciones están disponibles en nuestro sitio web.

PRESENTACIÓN PARA LA REVISIÓN DEL PLAN

Se deben presentar al menos dos (2) conjuntos de planos completos para la verificación del plan a la división de Construcción. Un conjunto de planos se le devolverá en el momento de la emisión del permiso como su copia aprobada.



"You want a building permit, do you? — What makes you so special?"

Información adicional:

- A. Es posible que necesite la descripción legal de su propiedad (número de lote y tramo). Esto se puede obtener en su factura o escritura de los impuestos de la propiedad.
- B. Se le pedirá que complete una solicitud para su permiso de construcción para poder construir. Deberá especificar el tipo de trabajo propuesto. Se requiere pies cuadrado y el uso de nuevos edificios o adiciones. La información del propietario, arquitecto, ingeniero, solicitante o contratista con licencia, incluya la dirección y el número de teléfono, esta información es requerida en el formulario de solicitud. Puede obtener un formulario de solicitud en nuestro sitio web en <https://avenalca.viewpointcloud.com/> o en el mostrador de la oficina si no tiene acceso a Internet.
- C. Cuando se requieren planos (incluyendo los planos del sitio), se cobrará y se pagará una tarifa antes de la emisión del permiso de construcción.
- D. Las solicitudes de permiso para cualquier trabajo propuesto y que no sea expedido su permiso se expirará en 360 días después de la fecha de presentación. Una extensión de plazo para la acción del solicitante se puede conceder una vez por 180 días.

EMISIÓN DE PERMISOS




Después de que todos los departamentos requeridos hayan aprobado los planos, se puede emitir un permiso para construir. En el momento de la emisión del permiso, es posible que se requieran ciertas tarifas que son específicas de su proyecto. Se recomienda una estimación preliminar de los costos antes de que se realice el gasto y el esfuerzo de la preparación final del plan. Le pedimos a que se ponga en contacto con la división de Construcción para obtener más información.

El permiso SOLO puede emitirse a un contratista con licencia de California o a un propietario de vivienda. Cuando se emita su permiso de construcción, se le devolverá una copia de los planos aprobados y una tarjeta de trabajo de inspección. Los planos y la tarjeta deben mantenerse en el lugar de trabajo y deben estar disponibles para el uso del inspector cada vez que visiten su propiedad para inspecciones. Con su permiso en la mano, ahora está listo para continuar con la construcción.

SOLICITUD DE INSPECCIONES

Las inspecciones se pueden programar en persona en el mostrador del edificio, por teléfono al (559) 386-5766. Alternativamente, envíe una solicitud de inspección en línea visitando la página de solicitud de inspección. **Asegúrese de que cuando solicite una inspección incluya su nombre y número de teléfono donde pueda ser contactado junto con el número de permiso, la dirección del trabajo y el tipo de inspección que está solicitando.**

EL PROCESO DE INSPECCIÓN



CITY OF AVELLAN
Community Development Building Division
303 KATELBERG HOLLOWAY AVENUE, CA 95824

SCHEDULING AN INSPECTION: PLEASE
CALL 24 HOURS PRIOR TO INSPECTION.
PLEASE CALL (559) 386-5762

JOB CARD

(POST IN A CONSPICUOUS PLACE ON THE JOB SITE)

ADDRESS: _____ PERMIT NUMBER: _____
OWNER: _____ ISSUED DATE: _____
CONTRACTOR: _____

DESCRIPTION OF WORK:

INSPECTION	DATE	INSPECTOR	REVISIONS	DATE	INSPECTOR
Sanitary			Rough Inse Piping		
Foundation			HVAC Ducts		
Underground Drain Piping			Complete Frame		
Sewer Piping			Wall Insulation		
Water Service Piping			Chilling Insulation		
Grounding Electrode			Under Roof Insulation		
Underground Electrical			Drywall Nail/Screw		
Floor Sheathing			Shower Pan		
Rough Framing			Non-vented Ceiling Fan		
Shear Walls			Residential Smoke Alarm		
Braced wall Panels			Carbon Monoxide Alarm		
Roof Sheathing			GFCI		
Felt and Soil			Memory Retention/Reset		
Hold Downs			Electrical Service/Panel		
Exterior Lath			Gas Test		
Fire Wall			Pool Fix Enclosure		
Drift Stop			Pool Pro Deck		
Fire Blocking			Pool alarms		
Rough Electrical			Type 1 Hood		
Rough Plumbing					
Rough Mechanical					
Plumbing Vent Piping					
Water Piping			Final Inspection		

DO NOT OCCUPY THIS STRUCTURE UNTIL CERTIFICATE OF OCCUPANCY HAS BEEN SIGNED

Cuando el inspector de edificios visite su proyecto, los planos aprobados deben estar disponibles para su comparación con el trabajo, y la tarjeta de trabajo de inspección debe estar disponible para la firma del inspector si el trabajo pasa la inspección. Si hay correcciones que deben hacerse antes de la aprobación, el inspector dejará un "aviso de corrección" que describa brevemente las cosas que deben completarse antes de la aprobación de esa parte del proyecto. Los retrasos de tiempo y las nuevas inspecciones se pueden evitar si se asegura de que el trabajo esté completo antes de que llegue el inspector. Cualquier prueba necesaria debe haberse realizado con anticipación para garantizar la aceptación y el cumplimiento.

Su inspector puede proporcionarle mucha información útil sobre los códigos e inspecciones, pero no puede actuar como supervisor de construcción. Si no está razonablemente familiarizado con los procedimientos de construcción, puede ser una ventaja para usted contratar a un contratista o comerciante con licencia para que haga el trabajo o lo ayude.

CAMBIOS EN EL PLAN

Si decide durante el proceso de construcción que es deseable un cambio, es necesario que se apruebe un cambio de plan a través del personal de la División de Construcción y Seguridad. Si se va a modificar el área del edificio o las características estructurales, puede ser necesario realizar una verificación adicional del plan y / o que se requiera una tarifa de permiso adicional. Si tiene preguntas sobre la necesidad de aprobación del cambio de plan, llame y pregunte.

INSPECCIONES



Durante la construcción de su proyecto, la mayoría de los contactos con el Departamento de Construcción y Seguridad serán a través del personal de inspección de campo cuando visiten su propiedad.

Las regulaciones de construcción de la ciudad requieren que se realicen ciertas inspecciones antes de cubrir esa parte de la construcción, por ejemplo, una inspección de enmarcado antes de aplicar paneles de yeso. En la construcción residencial típica, esto significa que debe solicitar inspecciones en ciertas etapas del proyecto antes de continuar. Estas etapas de inspección suelen ser las siguientes:

- Inspección de cimientos: Se realizará cuando se hayan excavado zanjas, se hayan establecido formas y todos los remaches de refuerzo de acero, y ferretería de sujeción y / o anclaje estén en su lugar.
- Inspección de losa o piso inferior de concreto: Debe realizarse después de que todos los equipos en losa o debajo del piso, tuberías, conductos, etc. estén en su lugar, pero antes de que se coloque el concreto o se instale la cobertura del piso.
- Inspección de cobertura y corte de paneles de techo: Se realizará cuando la cobertura del techo y los paneles de corte estén instalados y completamente clavados.
- Inspección de encuadre: Se realizará después de que todo el encuadre, el bloqueo de incendios y el arriostamiento estén en su lugar; todas las tuberías, chimeneas y respiraderos están completos, la cubierta del techo está en su lugar, el cableado eléctrico áspero, las tuberías de plomería y los conductos de calefacción están instalados y el sistema de rociadores contra incendios aprobado por el Departamento de Bomberos cuando sea necesario.
- Inspección de aislamiento: Se realizará cuando se instale todo el aislamiento y se hayan sellado todas las aberturas y huecos en la carcasa del edificio.
- Inspección de listones y / o tableros de yeso: Se realizará después de que todos los tornos y tableros de yeso, interiores y exteriores, estén en su lugar y clavados, pero antes de que se haya aplicado yeso o antes de que las juntas y sujetadores de tableros de yeso se hayan pegado y terminado.
- Inspección final: Se realizará después de la clasificación final, el edificio está

completo y listo para su ocupación, y se instalan todos los accesorios y electrodomésticos de plomería y electricidad.

Es posible que se requieran otras inspecciones, así como las descritas anteriormente. Por ejemplo, las pruebas de presión son necesarias para las tuberías de agua y gas, y las pruebas de agua de las tuberías de drenaje y alcantarillado también son necesarias. Los inspectores también puede informarle de la necesidad de inspecciones adicionales si creen que se requiere atención especial para algunas áreas de su proyecto.

EVITAR LA CADUCIDAD DEL PERMISO

Cada permiso emitido por el funcionario de construcción bajo las disposiciones del Código de Construcción de California expirará por limitación y se volverá nulo y sin efecto si el edificio u obra autorizada por dicho permiso no se inicia dentro de los 180 días a partir de la fecha de dicho permiso. Su permiso expira en 180 días si no se realizan inspecciones dentro de los 180 días, o si no ha recibido una inspección aprobada dentro de los 180 días.

Antes de que dicho trabajo pueda continuar, se deberá obtener un nuevo permiso. Si los nuevos códigos de construcción entran en vigor durante la expiración, el nuevo permiso y los planos de construcción pueden estar sujetos a los nuevos requisitos.

Antes del vencimiento y previa solicitud por escrito, solo se puede otorgar una extensión de 180 días.

APROBACIÓN FINAL

Si su proyecto tiene condiciones de aprobación de otros departamentos que aún no se cumplen, esas aprobaciones se requerirán antes de solicitar la inspección final de la división de Construcción. Para obtener las aprobaciones para su proyecto, llame a la división de Construcción y solicite información sobre estas condiciones.

Después de que el inspector de edificios realice su inspección y se hayan cumplido todos los requisitos, su proyecto será aprobado. Si se ha instalado un nuevo servicio de electricidad o gas como parte de su proyecto y ha sido aprobado por el inspector, verán que se notifica a la compañía de servicios públicos. Nota: también debe llamar y organizar la instalación de los medidores eléctricos de la compañía de servicios públicos.

RESUMEN

Hemos intentado en este folleto para proporcionar información útil, pero muy general. Para asegurarse de que su proyecto continúe sin demoras, tenga en cuenta lo siguiente:

- Solicite una revisión preliminar de lo que propone antes de desarrollar dibujos de trabajo.
- Planifique cuidadosamente. Asegúrate de que los planos estén completos e indica claramente qué vas a hacer, dónde lo vas a hacer y cómo propones hacerlo.
- Si no tiene habilidades básicas de diseño o construcción, considere obtener ayuda de profesionales.
- Llame a las inspecciones con anticipación y vuelva a verificar su trabajo antes de que llegue el inspector, evitando así devoluciones de llamada o costos adicionales basados en el método de tarifa basada en depósitos.
- Coordinar la inspección final con los Departamentos de Planificación, Obras Públicas o Bomberos y con los servicios públicos.

Queremos ser útiles para usted durante su proyecto de construcción. Le insistimos a que utilice los servicios de la división de Construcción, cuando necesite orientación o tenga preguntas a medida que avanza en la experiencia de construcción.

Juntos podemos hacer que sus esfuerzos sean más productivos y menos frustrantes.



Recuerda, en caso de duda, llámanos y pide ayuda. Es más fácil y satisfactorio cuando podemos prevenir un problema antes de que se desarrolle.