Conversión de Áticos, Sótanos y Cocheras en Lugares para Vivir 9

CIUDAD DE PORTLAND, OREGON - OFICINA DE SERVICIOS DE DESARROLLO
1900 SW 4th Avenue, Portland, Oregon 97201 • 503-823-7300 • www.portlandoregon.gov/bdsuiu

Los lugares para vivir o una unidad de vivienda accesorio

Esta publicación proporciona información a los propietarios de vivienda que desean incrementar los espacios para vivir en sus viviendas unifamiliares al convertir un ático, sótano, cochera o legalizar un espacio existente. Es importante conocer que la mayoría de los áticos, sótanos, cocheras fueron construidas para ser usadas como espacio de almacenaje en lugar de lugares para vivir; por eso, cada proyecto de conversión es único. Las condiciones de su sitio y la vivienda determinarán el alcance y viabilidad del proyecto.

Los requerimientos de las Unidades de Vivienda de Accesorio (ADUs, por sus siglas en inglés) son diferentes de la simple conversión a un espacio adicional para vivir.

Para mayor información sobre cómo añadir un ADUs, o un espacio adicional para vivir en su casa ya existente, por favor visite *www.portlandoregon.gov/bds/36676*.

La conversión de sótanos y cocheras en espacios para vivir puede estar prohibido si su vivienda está localizada dentro de la planicie aluvial. Por favor póngase en contacto con el Desarrollo del Sitio al 503-823-6892 para obtener información adicional.

Requerimientos para el Permiso

Permiso de construcción	Si necesita convertir áticos, sótanos o cocheras en espacios para vivir
Permisos para trabajos eléctricos, mecánicos y de plomería	Pueden ser requeridos, dependiendo del alcance del trabajo
Tarifas del permiso	Las tarifas del permiso de construcción son calculadas en base al valor del proyecto. Las tarifas de los permisos para trabajos eléctricos, mecánicos y de plomería en base al alcance del trabajo que va a ser realizado. Las tarifas son impresas en las solicitudes.

Evaluación de su espacio existente

En áreas que no tienen acabados, y donde las características existentes como la fortaleza de vivienda existente, la elevación del techo, ventanas, escaleras, y el aislamiento pudieran no cumplir con los requerimientos del código de construcción actuales para los espacios para vivir. Esas condiciones podrían hacer el proyecto costoso, difícil o poco práctico para que usted convierta su ático, sótano y cochera en un espacio para vivir. Además, los requerimientos del código de zonificación pudieran afectar su proyecto.

Código de Zonificación

- **Parámetros:** La conversión de las cocheras existentes dentro de los parámetros laterales o traseros pueden ser permitidos con límites en tamaño y altura. Revisar con Planeación y Zonificación antes de una conversión.
- **Estacionamiento:** Para convertir su cochera en un espacio para vivir, usted debiera proporcionar un espacio de estacionamiento en la propiedad. Su acceso a la cochera pudiera no reunir este requerimiento.
- **Altura de la azotea:** Si al convertir el ático a un espacio para vivir se requiere elevar la azotea, las regulaciones sobre la altura, pudieran afectar su proyecto.
- **Cambios exteriores:** Dependiendo de la designación de la zonificación de su proyecto, una revisión adicional pudiera ser necesaria si desea alterar el exterior de su vivienda y de su cochera.

Código de Construcción

- **Muro Ignifugo:** Si alguna pared exterior es menor de tres pies del límite de la propiedad, una pared clasificada de incendios sin abertura podría ser necesaria..
- **Estructura:** El piso existente de ático y la estructura de soporte por debajo del mismo podrían necesitar ser evaluados para verificar la adecuación de la armazón de la estructura que soporta las cargas reales (tales como, peso de las personas, muebles, etc.) y mejorarlas estructuralmente para que cumplan con el código actual si es encontrado deficiente.
- **Tragaluz:** Añadir un nuevo tragaluz o instalar un tragaluz más grande pudiera desencadenar mejoramientos estructurales a la estructura existente con el propósito de tener resistencia para vientos o terremotos y para las cargas reales de los pisos.
- **Sótanos:** Si usted está realizando los acabados en un sótano y la vivienda actualmente no está fijada con pernos a los cimientos, considere un reforzamiento sísmico voluntario mientras la armazón del piso y las paredes del sótano están expuestas.

res_create_lvsp 11/24/14

Resumen de los Estándares del Código de Construcción

Esos estándares aplican sólo a las conversiones que podrían incrementar los espacios para vivir de la unidad habitacional existente, no de aquellas que añadirán una unidad de vivienda.

Área de la habitación mínima y altura del techo

- **Área del piso e inclinación de los techos:** Los espacios para vivir deben tener cuando menos 70 pies cuadrados del área del piso. Los cuartos de los servicios públicos y almacenaje, los closets, los baños y la cocina pueden ser de cualquier tamaño. En el espacio para vivir con techos inclinados, debe tener una área no mayor de la mitad del área requerida del piso con el techo inclinado a menos de 6'8" en altura y no parte del área del piso requerido a menos cinco pies de altura.
- **Altura del techo:** Donde el techo es plano, el espacio para vivir puede tener un techo tan bajo como unos 6'8". Los travesaños, ductos de calefacción, tubería, etc. son permitidos que estén a un bajo de seis pies del piso, si ellos no están dentro de dos pies de una pared, o bajos a 6'2", donde ellos no ocupen más del 10% del área del piso en el cuarto donde serán colocados.
- **Techos inclinados en baños:** En los baños con techos inclinados, no se permite que más del 75 por ciento del área del piso tenga una altura a menos de 6'8", proporcionado una área de 21 pulgadas de profundidad por 24 pulgadas de ancho en frente de los escusados y lavabos y que tengan una altura mínima de 6'4", medida del piso acabado. Una área de 24 pulgadas por 30 pulgadas en frente y dentro de la tina de baño o regadera debe tener una altura mínima de 6'4", medida cuando se está de pie en la superficie de los artículos para baño.

Escaleras

Escaleras existentes: Un descanso de la escalera existente para un nuevo espacio para vivir puede ser más empinada, angosta y tener menos altura que lo que el código actual permite:

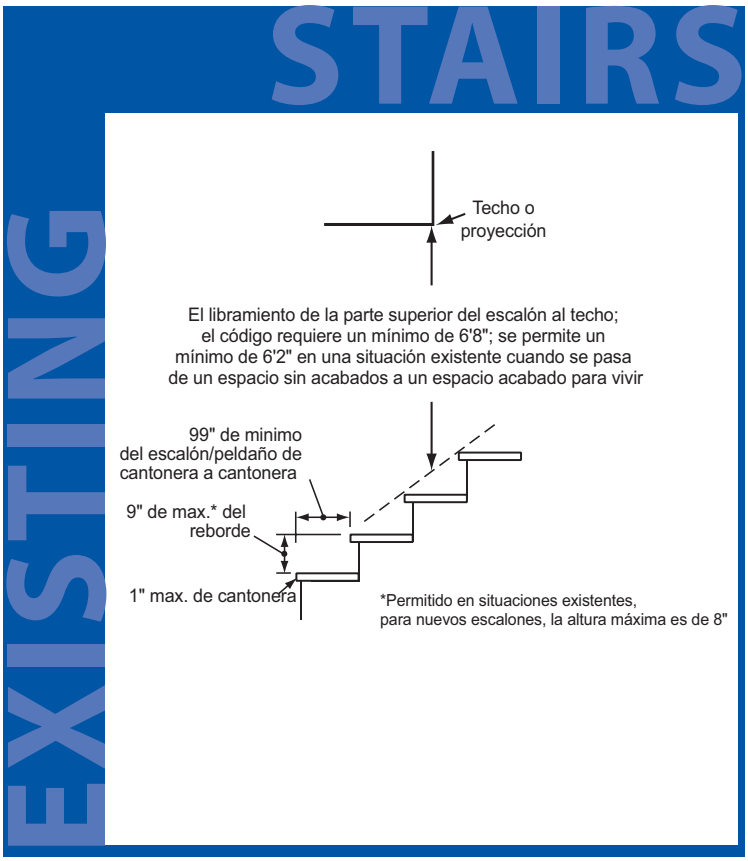
- **Plataforma y altura de los escalones:** Las escaleras deben tener escalones (runs) que no pueden ser menores de nueve pulgadas y plataformas no más altas de nueve pulgadas. Los escalones deben ser relativamente parejos con la diferencia más grande entre el escalón o el reborde más grande o más pequeño, y que este no sea mayor de tres octavos de pulgada.
- **Ancho:** Debe tener al menos 30 pulgadas.
- **Altura del Escalón:** Debe tener al menos 6'2" medidas verticalmente desde la inclinación de la moldura del escalón a la parte más baja de la retroproyección o techo.
- **Descansos:** Son requeridos en la parte superior o inferior de las escaleras. El largo del descanso debe ser tan ancho como las escaleras y tener cuando menos 6'2" de altura.
- **Portal:** Son permitidos en la parte superior de las escaleras siempre que la puerta no se abra hacia las escaleras. Una puerta no debe obstruir el descanso de la parte inferior de la escaleras.
- **Escaleras devanaderas existentes:** las cuales tienen una forma triangular son permitidas. Las escaleras devanaderas nuevas deben cumplir con el código actual.

Escaleras nuevas: Si su edificio tiene escaleras nuevas, será necesario que cumplan con los requerimientos del código actual. Nuestros folletos sobre escaleras describen los requerimientos para las escaleras nuevas.

Puertas, escapes de emergencia y aberturas de rescate (ventanas de salida)

- **Sótanos con espacios para vivir *y* todas las habitaciones para dormir:** deben tener una ventana de salida o puerta al exterior para escapar o ser rescatado en caso de una emergencia. Una ventana de salida o puerta exterior en una habitación para dormir localizada en el sótano satisface el requerimiento de al menos una ventana de salida en la totalidad del sótano
- **Tamaño de la puerta:** La puerta que lleva hacia un ático, sótano o cochera convertida debe tener de al menos 6'2" de altura y 30 pulgadas de ancho. Las puertas exteriores usadas para escapes y rescates de emergencia deben tener al menos el mismo tamaño..
- **Alféizar de la ventana:** El alféizar de la ventana de emergencia debe tener 44 pulgadas o menos de largo. Un escalón sencillo, no menor de 12 pulgadas de profundidad, una altura no mayor de 12 pulgadas, y al menos tan ancho como la abertura de la ventana, pudiera instalarse de forma permanente para reducir el alféizar de la ventana a 44 pulgadas o menos, siempre que haya cuando menos seis pies de la parte superior del escalónal techo..
- **Puerta exterior:** El alféizar de una puerta exterior usada para escapes y rescates de emergencia no está limitado.
- **Ventana de Salida:** Una ventana de salida debe tener una abertura clara con un ancho mínimo de 20 pulgadas y una altura mínima de al menos 24 pulgadas y con una dimensión suficiente que resulte en una abertura clara mínima de 5.7 pies cuadrados en una área, con excepción de la ventana de salida con un alféizar dentro de 44 pulgadas del nivel que pudiera tener una abertura clara mínima de 5 cinco pies.

  Una ventana con sólo el ancho y la altura mínima no cumple con el requerimiento del área mínima.



ATTICS

Ventilación de la Azotea

Los acabados de los techos del ático como un espacio para vivir deben tener aislamiento de acuerdo al código, donde sea práctico. Permita 1" de espacio de aire entre la azotea y el aislamiento.

Techo

6'8" min

5' min

6'8" de altura mínima del techo sobre al menos el 50% del área del piso requerido de 70 pies cuadrados.

No más del 50% de lo mínimo requerido del área del piso de 70 pies cuadrados puede tener un techo inclinado de menos de 6'8" y esta área debe tener un mínimo de 5' de altura del techo.

BASEMENT

Viga

Techo

Una ventana de salida debe tener una abertura de un mínimo de 20" de ancho y 24" de alto y con una dimensión suficiente para tener una abertura mínima de 5.7 pies cuadrados, con excepción de las ventanas de salida con alféizares dentro de 44" de nivel que pudieran tener una abertura mínima de 5 pies cuadrados.

6'8" mínimo de la altura del techo

Una ventana con sólo un ancho y altura mínima no reúne el requerimiento del área mínima.

Ventana

Pared de Concreto

Suficiente armazón para contener el aislamiento

Cuando una ventana es usada como una salida de emergencia, el alféizar no debe estar más de 44" arriba del piso.

1/2" mínimo de espacio de aire entre los montantes o armazón y el aislamiento a la pared de concreto

En las ventanas de salida, un solo paso no más alto de 12", tan anchocomo la ventana, y no menos de 12" de profundidad, pudiera ser instalado permanentemente para reducir la altura del alféizar cuando menos de 6' de libramiento por encima del paso.

Aislamiento, clasificado a cuando menos R-13

Acabado de la pared

Placa inferior tratada en autoclave

Aislamiento y ventilación

- **Las adiciones** que incrementan el área del piso de una vivienda deben tener aislamiento si la adición constituye una construcción nueva.
- **Las ventanas y las puertas nuevas** deben cumplir con los requerimientos del código más actuales para la conservación de energía. Ventanas de vidriado doble o ventanas de tormentas colocadas sobre las ventanas de vidriado sencillo serán aprobadas.
- **La armazón expuesta** debe tener aislamiento si los acabados son removidos de la paredes exteriores o de la azotea. Aislamiento R-13 es permitido entre postes de madera de dos por cuatro o vigas. Si las áreas del ático tienen acceso sin quitar los acabados, ellas también deben tener aislamiento de la forma más extensa posible para cumplir con el código actual.
- **Las paredes de concreto exteriores existentes** deben ser forradas con una armazón suficiente para poder alojar el aislamiento requerido. La madera en contacto con el concreto debe ser una madera tratada a presión..
- **La nueva construcción afecta las paredes del sótano** y se requiere que las paredes del sótano tenga aislamiento a R-13. El aislamiento existente en las paredes del sótano que son R-11 o mayor serán aprobadas.
- **El techo del ático y la cochera** deben tener aislamiento que cumpla con el código actual. Cuando la altura del techo es un problema, el aislamiento rígido de R-13 con una pulgada de espacio aéreo entre el aislamiento y la azotea serán aprobados para los espacios entre las vigas de dos por cuatro. La ventilación de la azotea requiere que cumpla con el código actual donde el aislamiento es añadido..
- **Las adiciones menores al tragaluz** pudiera ser construidas y tener aislamiento para igualar las condiciones existentes.
- **Las viguetas nuevas de madera para el piso** que son instaladas sobre pisos de concreto existentes que requieren tener aislamiento y donde una barrera de vapor es proporcionada en el espacio de la vigueta.
- **Los requerimientos de aire de combustión** deben ser verificados para todos los aparatos electrodomésticos que queman combustible donde las áreas que tienen hornos y calentadores de agua tengan acabados o sean pequeñas.
- **Los cuartos habitables deben tener ventilación natural** proporcionada por las ventanas o puertas con aberturas de cuando menos un 2.5 por ciento de las áreas del piso que son ventiladas, a menos que el aire sea aire libre y proporcionado por un sistema mecánico.

Áreas de Peligro de Inundación

La conversión de sótanos a espacios habitables en una Área de Peligro de Inundación **pudiera estar** prohibido. Por favor póngase en contacto con el Desarrollo del Sitio al 503-823-6892 para discutir su proyecto.

Información Útil

Oficina de Servicios de Desarrollo (BDS, por sus siglas en inglés)
Ciudad de Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portlandoregon.gov/bds

Horas de Operación de la Oficina General:
De lunes a viernes, de las 8:00 am a las 5:00 pm
Número principal de BDS: 503-823-7300

La información Sobre el Permiso está disponible en la siguiente ubicación:
Centro de Servicios de Desarrollo (Primer Piso)
Para Obtener las Horas de Operación Llame al 503-823-7310 | Seleccione la opción 1

Los Servicios de Permisos (Segundo Piso)
Para Obtener las Horas de Operación Llame al 503-823-7310 | Seleccione la opción 4

Números de Teléfono Importantes

La línea de información automatizada de DSC	503-823-7310
Información del Código de Construcción	503-823-1456
Información de Planificación y Zonificación	503-823-7526
Información de permisos para trabajos eléctricos, mecánicos, de plomería, alcantarillado y señales	503-823-7363
Proceso de permisos e información de tarifas	503-823-7357
Recursos y documentación	503-823-7660
La línea de 24 horas de BDS para solicitar inspecciones (requiere un número de IVR y un código de inspección de tres dígitos)	503-823-7000
Información residencial para unidades de vivienda unifamiliar y dúplex	503-823-7388
TTY de la Ciudad de Portland	503-823-6868
Línea de Ayuda de Árboles	503-823-8733

Programación de una inspección

Llame al 503-823-7000, de BDS las 24 horas a la línea para solicitar una inspección

Indique su IVR o número de permiso

Indique su código de inspección de tres dígitos para el tipo de inspección que usted está solicitando

Indique el número de teléfono a donde podemos llamarle durante los días entre semana y si usted desea la inspección en la mañana o por la tarde.

Debe ser un adulto mayor de 18 años de edad quien permita la entrada al inspector

Para obtener mayor información detallada relacionada con las horas de operación de la oficina y los servicios disponibles;

Visítenos en línea en www.portlandoregon.gov/bds

Nota: Toda la información de este folleto está sujeta a cambio.