



Cambio de Uso u Ocupación

Se deben tener en cuenta varias cuestiones para cambiar el uso o la ocupación de un edificio. En un cambio de uso u ocupación, casi nada está protegido por los derechos adquiridos. Por ejemplo, una casa vieja que se usará como edificio de oficinas debe cumplir con la mayoría de los requisitos del código de seguridad para la vida, como las salidas, que son obligatorias para un edificio de oficinas nuevo. Antes de comprar, rentar o arrendar un lugar para su negocio, por favor visite el Centro de Servicios de Desarrollo para hablar con nuestro personal. Ellos pueden ayudarle a averiguar si el uso propuesto está permitido para la ubicación elegida, le pueden informar sobre los requisitos de construcción o zonificación adicionales y brindarle información sobre Cargos en el Sistema de Desarrollo (cuotas cobradas para compensar el impacto en la infraestructura de la Ciudad) que corresponderían a la propiedad.

¿Qué es un cambio de ocupación?

Cada edificio recibe una clasificación de ocupación cuando se construye. Cada clasificación tiene requisitos de código de edificación diferentes, que se relacionan con el tipo de peligro o su uso en el edificio. Un cambio de ocupación es cuando existe un cambio en el uso del edificio que cambiaría la manera en que el código de edificación clasifica el uso del edificio. Por ejemplo, un edificio de oficinas se puede convertir en un centro de cuidado infantil o en una tienda. Otro ejemplo menos obvio de un cambio de ocupación es cuando un restaurante con un cupo para menos de 50 personas desea incrementar al número de asientos para 50 personas o más. Un cambio de uso es un cambio en el uso del edificio dentro del mismo tipo de ocupación, pero que aumenta la carga de ocupantes del edificio o de algún otro factor que puede tener diferentes requisitos del código de construcción. Por ejemplo, cambiar de una oficina a una cafetería es un cambio dentro de la misma clasificación de ocupación, pero es un cambio de uso debido a que aumenta la carga de ocupantes.

Es importante tener en cuenta que el uso legal o clasificación de ocupación del edificio puede no coincidir con su uso real más reciente. Eso quiere decir que se podrá exigir un permiso para documentar el uso de ocupación aun cuando usted no planea hacer ningún cambio en el edificio o no planea cambiar la forma en que se está usando el edificio en la actualidad.

Un cambio de uso u ocupación, como se mencionó anteriormente, se aplica al uso del edificio conforme a su definición en el código de edificación. Sin embargo, los cambios de uso u ocupación también pueden generar diferentes requisitos del código de zonificación y afectar cómo se gravan los Cargos de Desarrollo de Sistemas (SDCs). A continuación, se detalla información adicional sobre estos requisitos.

Permisos requeridos

Un cambio de uso u ocupación requiere un permiso. Se requiere un permiso para documentar una clasificación de cambio de uso u ocupación de un edificio, aun cuando no planea hacer ningún cambio ni el código lo requiera. Si necesita ayuda para consultar la clasificación existente de ocupación de un edificio, por favor, visite: www.portlandoregon.gov/bds | Nueva pestaña de usuario | Proceso de Revisión de Desarrollo | Consultas.

El tiempo que se necesita para obtener un permiso puede variar. Un cambio de uso u ocupación simple que no requiere ningún tipo de exención o apelación puede pasar por el sistema de permisos en el plazo de tiempo estándar, con una meta de aproximadamente cuatro semanas para la primera revisión y de una semana para cualquier revisión posterior a una respuesta de la hoja de verificación. En otras situaciones en donde se necesita una aprobación de zona especial o donde hay un antecedente de construcción complicado, se puede demorar varios meses para obtener un permiso. La presentación de un resumen claro del código de edificación que muestre cualquier deficiencia y que explique cómo se tratará dicho problema, junto con una respuesta rápida y completa a las solicitudes de información del personal son la mejor forma de asegurarse que el proceso avance sin complicaciones.

El tipo y cantidad de permisos que necesite dependerá de la magnitud de su proyecto. La mayoría de los honorarios de permiso están basados en la valoración de su proyecto. Para tener una idea del costo de los permisos, por favor use la calculadora en línea de la página Web del BDS en www.portlandoregon.gov/bds, o consulte la Lista de tarifas del BDS, que está en www.portlandoregon.gov/bds | Pestaña Tarifas.



Por ejemplo, un edificio de oficinas se puede convertir en un centro de cuidado infantil o en una tienda. Otro ejemplo menos obvio de un cambio de ocupación es cuando un restaurante con un cupo para menos de 50 personas desea incrementar al número de asientos.

Consideraciones para un Cambio de Uso u Ocupación

La siguiente tabla ofrece una visión general de los distintos requisitos que hay que tener en cuenta cuando se planea un cambio de uso u ocupación. Cada ítem tiene una descripción adicional que explica dichos requisitos.

Magnitud del Trabajo	Consideraciones del Código
Cambio de uso u ocupación de un edificio	Se debe cumplir con los requisitos de código vigentes, incluido: la accesibilidad para nuevos trabajos, la eliminación de barreras existentes, actualizaciones sísmicas potenciales, ampliación potencial del sistema de rociadores y otros.
Cambio de uso u ocupación de un edificio en algunas zonas	Dependiendo del uso y la ubicación de la propiedad en algunas zonas, puede requerir estacionamiento, estacionamiento para bicicletas, servicios para peatones y paisajismo.
Alteraciones de un valor sobre una cantidad específica descrita en el código de zonificación	Puede requerir mejoras a los elementos del lugar, incluido estacionamiento para bicicletas, conexiones peatonales, servicios para peatones, jardinería y cercados dependiendo del uso y la ubicación de la propiedad dentro de algunas zonas.
Alteraciones al exterior	Puede requerir Revisión de Diseño o de Recurso Histórico (revisión de uso de la tierra) en algunos lugares o en ciertos edificios históricos.
Cambio que ocasiona un incremento de clientes, tráfico y/o uso de recursos	Se pueden gravar los Cargos de Desarrollo de Sistemas(SDCs).

Requisitos de acceso

Si el cambio de uso u ocupación incluye algún tipo de remodelación, todo trabajo nuevo debe cumplir con los requisitos de acceso vigentes. Además, la ley estatal requiere que hasta un 25 por ciento del valor del costo total de construcción se utilice para remover cualquier obstáculo arquitectónico para mejorar el acceso a personas discapacitadas. Las mejoras de acceso se deben priorizar según el siguiente orden: estacionamiento (si hay estacionamiento en el lugar), camino de acceso a la entrada, entrada accesible y mejoras a los baños.

Requisitos de mejoras sísmicas

Las regulaciones sísmicas de la Ciudad organizan las ocupaciones del código de edificación en diferentes categorías, de acuerdo al peligro relativo que representan. El estándar para hacer mejoras dependerá de cuál sea el nuevo uso u ocupación, de cuánto aumente la carga de ocupante y de qué parte del edificio se cambie. Para obtener las reglas específicas, consulte el artículo 24.85 del Código de la Ciudad de Portland. Disponibles en www.portlandoregon.gov/bds | Pestaña Códigos | Códigos de la Ciudad.

Código de zonificación

El código de zonificación explica los usos permitidos de una propiedad en particular. Mientras que las clasificaciones de uso y ocupación del código de zonificación se centran en proteger a las personas que usan el edificio, la clasificación de zona de uso se encarga de la intensidad de uso de la propiedad y el impacto que puede tener en las propiedades aledañas. La zona y el uso de la propiedad determinan los requisitos específicos del código de zonificación. Por ejemplo, en zonas que deben cumplir con el requisito de estacionamiento, una tienda minorista en general deberá proporcionar más lugares de estacionamiento que una bodega. El cambio de uso u ocupación de un edificio comercial a otro tipo de uso u ocupación comercial puede requerir estacionamiento adicional para vehículos y bicicletas. Cambiar el uso de una casa o dúplex a un uso comercial generalmente requiere que se hagan mejoras a las instalaciones para peatones y al estacionamiento de bicicletas. También puede requerir un estacionamiento para vehículos. Algunos ejemplos de conversión residencial a comercial son el cambio de una casa en una zona no residencial a un uso de oficina o el cambio de una casa o dúplex en una zona no residencial a un alquiler de vacaciones a corto plazo.

Además, en los casos en que la clasificación de uso de código de zonificación no cambia, pero el valor del trabajo excede una cantidad predeterminada, ajustada anualmente, puede ser necesario realizar mejoras similares de jardinería, estacionamiento de bicicletas, instalaciones para peatones y verificaciones. En algunas áreas de la ciudad, los cambios en el exterior del edificio pueden generar la revisión de diseño o de recurso histórico.

Para obtener información específica sobre cualquier propiedad que esté considerando, comuníquese con el personal de Planificación y zonificación del Centro de Servicios de Desarrollo o llámelos al 503-823-7526.



Cargos de Desarrollo de Sistemas (SDCs)

Además de las tarifas para los permisos de edificación, el proyecto puede estar sujeto a los Cargos de Desarrollo de Sistemas. Las tarifas se cobran para ayudar a compensar el impacto que el proyecto tendrá en la infraestructura de la ciudad, como calles, agua, sistemas sanitarios de alcantarillado y aguas pluviales e instalaciones de parques y recreación. Dependiendo de cómo el negocio o proyecto impacte en la infraestructura, las tarifas pueden ser muy altas. Es importante que se comunique con los Departamentos de Medioambiente, Aguas, Transporte y Parques para averiguar qué Cargos de Desarrollo del Sistema se pueden aplicar al proyecto. La información de contacto y las descripciones básicas de SDCs también están disponibles en www.portlandoregon.gov/bds | Pestaña Tarifas | Cargos de Desarrollo de Sistemas (SDCs).

Inspecciones

Las inspecciones para un permiso de cambio de uso u ocupación son obligatorias, aun cuando no se tenga que realizar ningún trabajo. Esto es necesario para corroborar que el edificio cumpla con todos los requisitos de clasificación para el nuevo uso u ocupación. El permiso está sujeto a expiración si transcurren 180 días sin una inspección aprobada. Se pueden otorgar prórrogas si se solicitan por escrito y si existe un motivo razonable para la demora. Una vez que se haya inspeccionado y aprobado el trabajo, se le entregará un nuevo Certificado de Ocupación para sus registros

Preguntas y Respuestas

P ¿Puedo trabajar desde mi casa sin cambiar el uso o la ocupación?

R Si su intención es vivir en su casa y operar desde ahí un pequeño negocio, es posible que no tenga que pasar por el proceso de obtener un permiso de construcción para cambiar el uso o la ocupación. Una Ocupación del Hogar es cuando los residentes utilizan la casa como un lugar de trabajo y un empleado que no vive en el hogar, O hasta ocho clientes por día visitan la vivienda. Para más información, consulte el folleto de Ocupaciones del Hogar en www.portlandoregon.gov/bds | Pestaña Permisos | Letreros y Otros Permisos | Folleto de Ocupación del Hogar.

P ¿Cómo puedo solicitar un permiso de cambio de ocupación?

R Lleve cuatro juegos de planos al Centro de Servicios de Desarrollo y nuestro personal lo guiará por el proceso y revisará que su solicitud esté completa.

P ¿Qué se debería incluir en los planos?

P Planos del Sitio – se requieren planos a escala (1" = 10'-0", 1/4" = 1'-0" ó 1/8" = 1'-0") para mostrar:

- el tamaño del edificio y su ubicación en relación a los límites del terreno y las calles
- dimensiones de elevación relativas para mostrar los cambios de nivel en el lote
- cualquier otra estructura en la propiedad, entradas de autos pavimentadas y estacionamiento, y cualquier tipo de jardinería.
- incluya una flecha apuntando al norte en los planos para mostrar la orientación

Planos de Planta – se requieren planos a escala (1/4" = 1'-0" ó 1/8" = 1'-0") para cada nivel (piso), incluido sótanos y áticos de almacenamiento. Los planos de planta deben mostrar:

- el uso propuesto de cada habitación y las dimensiones generales de la habitación
- el tamaño de las ventanas y en qué dirección abren
- el tamaño de las puertas de salida, la dirección en que abren, los peldaños de las puertas y cualquier panel de vidrio en las puertas
- escaleras, tanto en el interior como en el exterior del edificio, y sus descansos

Detalles de las Escaleras – deben mostrar:

- altura y trayecto de todos los peldaños
- ubicación y altura de los barandales
- espacio libre sobre la cabeza en las escaleras

*Tanto la altura de los barandales y del espacio libre sobre la cabeza se deben medir verticalmente desde la base de los peldaños. Esta información se puede proporcionar por medio de notas claras en los planos de planta o en un detalle por separado.

La Sección Transversal del edificio se debe proporcionar, excepto cuando la información relacionada con la altura de los techos, la aislación, etc., se pueda mostrar en otro lado. Además, la sección transversal debe mostrar la relación entre el nivel de suelo exterior y el nivel de piso interior. **Resumen del Código de Edificación** de la estructura existente donde se muestre que cumple con todos los nuevos criterios de construcción, y si hay alguna deficiencia, cómo se está solucionando: por medio de una medida de construcción correctiva o una apelación aprobada al código de construcción.

Los diagramas del edificio conforme al Artículo 24.85 del Análisis Sísmico donde se vea la línea de base de la carga de ocupante y el resumen del área en 2004 en comparación con la carga de ocupante actual propuesta y la combinación de usos. Ver el artículo 24 en www.portlandoregon.gov/bds | Pestaña Códigos | Códigos de la Ciudad

P ¿Necesito un arquitecto matriculado?

R Un arquitecto matriculado debe preparar los planos si:

- el edificio tiene más de 4,000 pies cuadrados;
- la altura de la terminación general del piso más bajo a la terminación general más alta tiene más de 20 pies;
- se realizarán alteraciones o reparaciones que afecten las partes estructurales del edificio;
- hay cambios de ocupación para clasificaciones de alto riesgo, como Ensamblaje, Guarderías Infantiles, usos Institucionales; o
- en otras circunstancias donde se determina durante la etapa de revisión del plan que el trabajo es muy técnico o que puede presentar riesgos potenciales a la vida y/o la seguridad de la estructura.

Contratar a un arquitecto o a un diseñador para que le ayude con sus planes le puede resultar valioso aun cuando un arquitecto no sea requerido por la ley. Es importante que su arquitecto o diseñador esté familiarizado con los requisitos del código de cambio de ocupación, así como con su tipo de edificio y negocio.

P ¿Qué sucede si no puedo cumplir con los requisitos del código?

R Apelaciones del Código de Construcción: Se pueden apelar los diversos requisitos del código de edificación que el Departamento de Servicios de Desarrollo hace cumplir. Cuando presenta una apelación, debe mostrar claramente cómo su propuesta alternativa contempla un nivel equivalente contra incendios, seguridad de vida, estructura, conservación de energía o de acceso, antes de que pueda ser aprobada. Debe esperar aproximadamente 10 días para conocer los resultados de su apelación administrativa. Puede encontrar más información sobre el proceso de apelación en línea www.portlandoregon.gov/bds | Pestaña Permisos | Información General | Apelaciones del Código de Construcción.

Revisiones de Uso del Suelo: El código de zonificación permite diversas revisiones para un proyecto que no puede cumplir con algunos de los requisitos del código de zonificación. Las revisiones de uso del suelo tardan más tiempo que las apelaciones del código de edificación porque requieren de un aviso público. Para más información sobre el uso del suelo, visite nuestro sitio web www.portlandoregon.gov/bds | Pestaña Zona/Uso de Suelo | Revisiones de Uso del Suelo o llame al 503-823-7526.

Programación e inspección

- Llame al 503-823-7000, la línea de 24 horas del BDS para solicitar inspecciones
- Ingrese su número de IVR o número de permiso
- Ingrese el código de inspección de tres dígitos para el tipo de inspección que está solicitando.
- Ingrese un número de teléfono dónde podemos ubicarlo durante los días de semana y diga si desea que la inspección se realice de mañana o de tarde.
- Debe haber un adulto mayor de 18 años para permitir la entrada del inspector

Para obtener información adicional sobre las horas de atención del departamento y sobre los servicios disponibles;

Visite nuestro sitio web
www.portlandoregon.gov/bds

La información de esta publicación está sujeta a cambios.

Información Útil

Departamento de Servicios de Desarrollo

Ciudad de Portland, Oregon 1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portlandoregon.gov/bds

Horario de atención:

Lunes a viernes, de 8:00 am a 5:00 pm
Número principal de BDS: 503-823-7300

La información para obtener permisos está disponible en los siguientes lugares;

Centro de Servicios de Desarrollo (Primer piso)
Para obtener las horas de atención llame al 503-823-7310 o visite www.portlandoregon.gov/bds

Permisos para obtención de Servicios (Segundo Piso)
Para obtener las horas de atención llame al 503-823-7310 o visite www.portlandoregon.gov/bds

Números de teléfono importantes

Número principal de BDS	503-823-7300
Línea automatizada de información del DSC	503-823-7310
Información sobre el código de edificación	503-823-1456
Información sobre el código de zonificación	503-823-7526
Tutorial de plomería	503-823-7302
Información para permisos eléctricos, mecánicos, de plomería, de drenaje y de letreros	503-823-7363
Proceso de Permisos.....	503-823-7357
Recursos y registros de permisos	503-823-7660

Información sobre los cargos de desarrollo de sistemas

Departamento del Medioambiente.....	503-823-7761
Departamento de Parques y Recreación	503-823-5105
Departamento de Aguas de Portland	503-823-7368
Departamento de Transporte de Portland	503-823-7002

Línea de 24 horas del BDS para solicitar una inspección se necesita el número de IVR y el código de tipo de inspección de tres dígitos.....	503-823-7000
Enlace para Pequeñas Empresas	503-823-7542
Departamento de Bomberos.....	503-823-7300
Departamento de Licencias de Portland	503-823-5157
Departamento de Salud del Condado de Multnomah ..	503-988-3400
Ciudad de Portland TTY	503-823-6868

Publicaciones disponibles en el DSC y en línea:

- Establecimientos Comerciales de Comida
- Ocupación del Hogar
- Cargos de Desarrollo de Sistemas (SDCs)

Recursos en línea:

- Departamento de Licencias de Portland: www.portlandoregon.gov/licenses
- Comisión de Desarrollo de Portland: www.pdc.us
- Sitio Web de Vida Ecológica: www.buildgreen411.com