Conversión de Áticos, Sótanos y Garajes en Espacio Habitable

9

Terminar un ático, sótano o garaje es una manera genial de crear más espacio habitable (espacio adicional de vivienda) en su hogar. Es importante saber que la mayoría de los sótanos, áticos y garajes existentes fueron construidos para ser usados para almacenar y no como espacio habitable, por lo que cada proyecto de conversión es único y las condiciones de su sitio y vivienda determinarán el alcance y la viabilidad del proyecto.

Nuestro personal conocedor se encuentra disponible para evaluar su propuesta, responder sus preguntas y brindarle información con la que querrá contar antes de decidir si aumentar o no el espacio habitable de su hogar por medio de convertir un ático, sótano o garaje es la opción correcta para usted.

Espacio habitable o unidad de vivienda accesoria

La presente publicación es para los propietarios de hogares que desean incrementar el espacio habitable de sus hogares de una sola familia por medio de convertir un ático, sótano o garaje o de legalizar el espacio existente que fue convertido sin permisos. Si su meta es añadir una unidad de vivienda completa o departamento accesorio en su hogar, sírvase solicitar un paquete de información para unidad de vivienda accesoria (*Accessory Dwelling Unit:* ADU) de parte del Centro de Servicios de Desarrollo (*Development Services Center:* DSC).

Requisitos de permisos

Se requiere de un permiso de construcción para convertir en espacio habitable áticos, sótanos o garajes. Dependiendo del alcance del trabajo, su proyecto también puede requerir de permisos eléctricos, de plomería y mecánicos. Se recomienda reunirse con el personal del DSC para asuntos de zonas y construcción en la etapa temprana de planeación de su proyecto.

Evaluación de su espacio existente

En áreas no terminadas, características existentes tales como la altura de los techos, ventanas, escaleras y aislador pueden no cumplir con los requisitos del código de construcción para espacio terminado. Tales condiciones pueden hacer que cambiar su ático, sótano o garaje en espacio habitable sea costoso, difícil o hasta imposible.

Ejemplos de otras condiciones que necesita saber de inmediato incluyen:

Conversiones de garajes

- Si tiene planeado convertir su garaje en espacio habitable, puede necesitar mostrar cómo proporcionará un espacio requerido de estacionamiento en el sitio. Tan solo estacionarse en su camino de entrada puede no cumplir con este requisito.
- Si su garaje es independiente y desea convertirlo en espacio habitable, puede no cumplir con los requisitos de límites pues el código de zonas permite que algunos garajes sean colocados en las áreas de límites.
- Un garaje independiente puede tener deficiencias estructurales que necesitarían cumplir con los estándares del código de construcción.
- Si la pared exterior se encuentra a menos de tres pies del límite del terreno, se requerirá una pared cortafuegos sin aberturas.

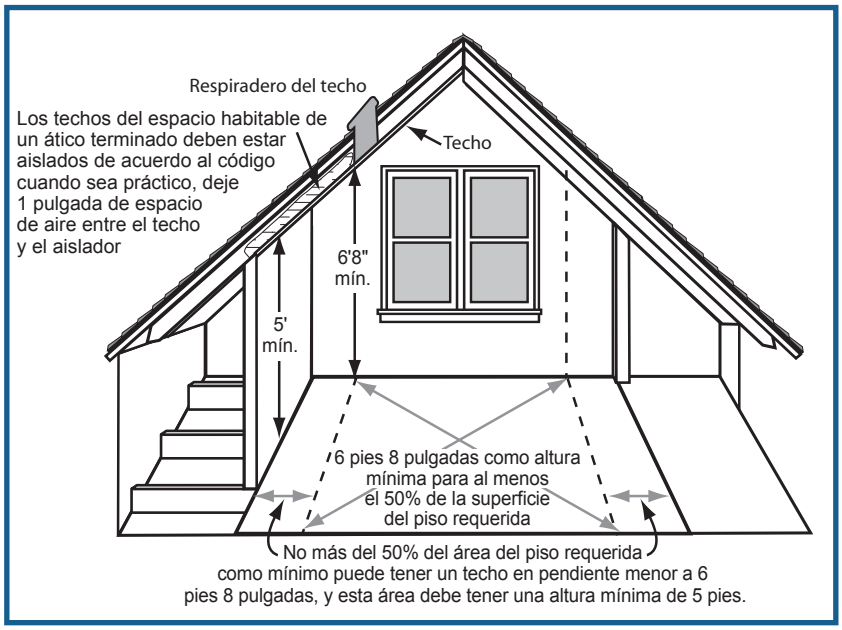
Conversiones de áticos

- Determine si la estructura del piso del ático es lo suficientemente fuerte para soportar el peso de gente y muebles.
- Si para convertir el espacio del ático a espacio habitable necesita elevar el techo (exterior), las regulaciones de altura pueden afectar su proyecto.
- Añadir una buhardilla nueva o agrandar una existente puede desencadenar mejoras estructurales adicionales a la estructura existente para el propósito de resistir cargas de viento o de temblores, a menos que la añadidura sea definida como *menor* por el personal del DSC.

Estándares para situaciones existentes

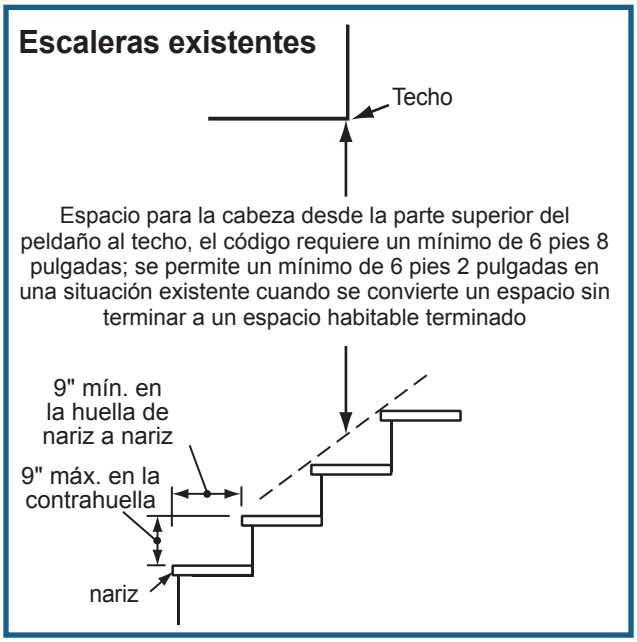
Para facilitar las conversiones, el Departamento de Servicios de Desarrollo ha establecido los estándares especiales a continuación para situaciones existentes. Tales estándares se aplican sólo a conversiones que aumentarían el espacio habitable en la vivienda existente, no a aquellos que añadirían una unidad de vivienda en el terreno.

Área de la habitación y altura del techo mínimas



- El espacio habitable debe tener al menos 70 pies cuadrados de área del piso. Los cuartos de almacenaje o de servicio, armarios, baños o cocinas pueden ser de cualquier tamaño. En un espacio habitable con techo en pendiente, no más de la mitad del área de piso requerida como mínimo puede tener un techo en pendiente con una altura menor de 6 pies 8 pulgadas y ninguna parte del área de piso requerida puede tener una altura menor de cinco pies.
- El espacio habitable en sótanos debe tener un techo con una altura de al menos 6 pies 8 pulgadas. Se permite que las vigas, los conductos de calefacción, las tuberías, etc. se encuentren tan bajos como a seis pies del piso si están dentro de dos pies de distancia de una pared, o tan bajos como a 6 pies 2 pulgadas donde no tomen más del 10% del área del piso en la habitación donde se encuentren.
- En baños con techo en pendiente, no se permite que más del 75 por ciento del área del piso tenga un techo con altura menor de 6 pies 8 pulgadas, siempre y cuando un área de 21 pulgadas de profundidad por 24 pulgadas de ancho enfrente de escusados y lavabos tenga una altura mínima de 6 pies 4 pulgadas, medida desde el piso terminado. Un área de 24 pulgadas por 30 pulgadas tanto enfrente como dentro de una tina de baño o área de regadera debe tener una altura mínima de 6 pies 4 pulgadas, medida desde la superficie para pararse de la tina o regadera.

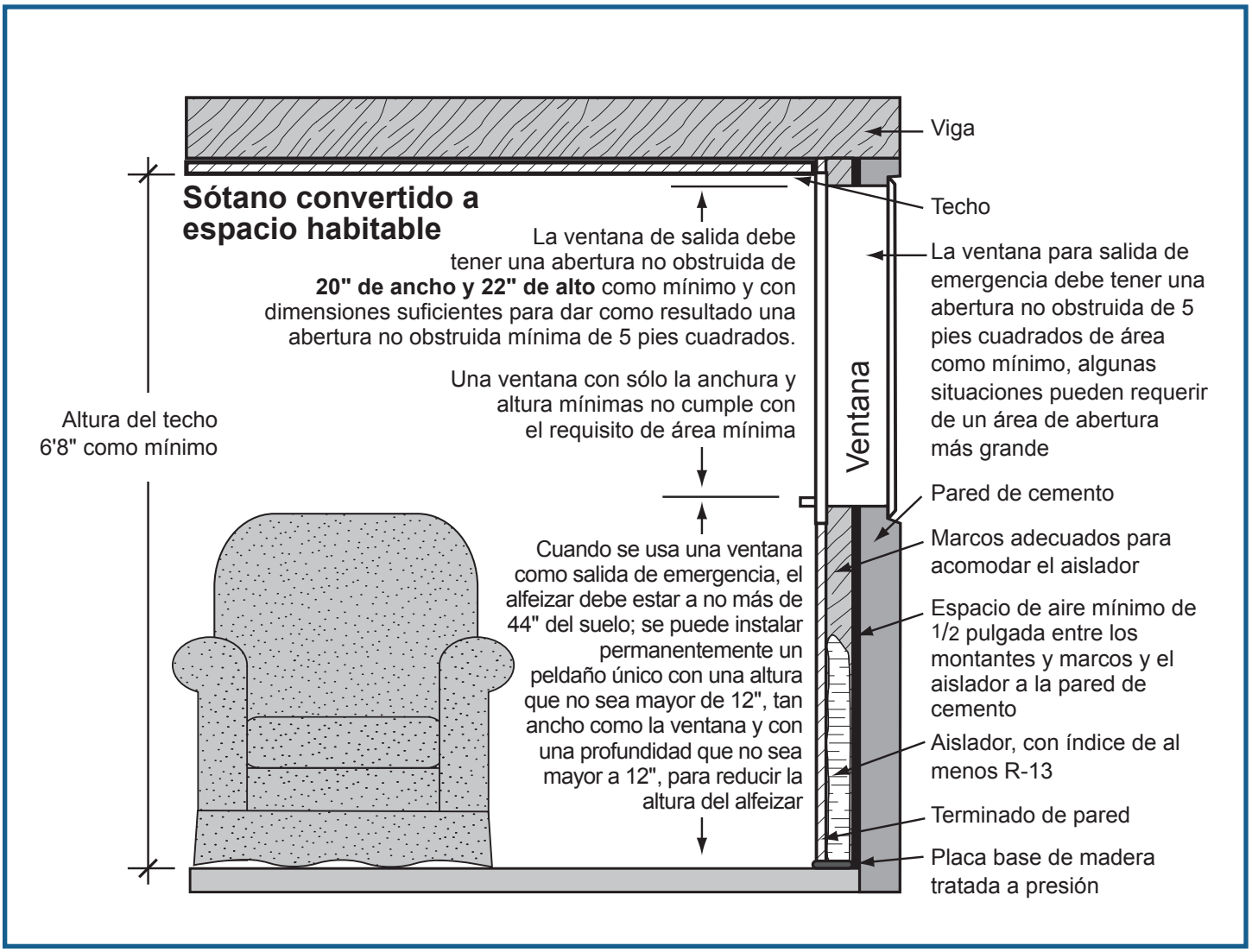
Escaleras



- Si construirá escaleras nuevas, éstas necesitarán cumplir con los requisitos actuales del código. Nuestro folleto sobre escaleras describe los requisitos para escaleras nuevas.
- Unas escaleras existentes que conducen a un espacio habitable nuevo pueden estar más empinadas, ser más angostas y tener un espacio para la cabeza más bajo que lo que permite el código actual. Las escaleras existentes deben tener al menos 30 pulgadas de ancho y un espacio para la cabeza de 6 pies 2 pulgadas o más alto, incluyendo los descansos.
- Se requieren descansos en la parte superior e inferior de las escaleras. La longitud y la anchura debe ser al menos iguales al ancho de las escaleras.
- Se permiten puertas en la parte superior de las escaleras siempre y cuando la puerta no se abra sobre las escaleras.
- Las escaleras deben tener peldaños que no sean más pequeños de 9 pulgadas en la huella y con una altura que no sea mayor a 9 pulgadas en la contrahuella. Los peldaños deben ser relativamente iguales. Una diferencia de más de tres octavos de pulgada entre la huella o contrahuella más grande y la más pequeña no será autorizada.
- Las escaleras de caracol, las cuales tienen una forma triangular, son permitidas. Las escaleras de caracol nuevas deben cumplir con el código actual.

Puertas y aberturas de escape y de rescate en emergencias (ventanas de salida)

- Los sótanos con espacio habitable y todos los dormitorios deben tener al menos una ventana de salida o puerta exterior para escape o rescate en caso de una emergencia. Una ventana de salida o una puerta exterior en un dormitorio que se encuentra en el sótano satisface el requisito de al menos una ventana de salida en todo el sótano.
- La puerta que conduce a un ático, sótano o garaje convertido debe tener una altura de al menos 6 pies 2 pulgadas y 30 pulgadas de ancho. Las puertas exteriores usadas para escape y rescate en emergencias deben tener al menos el mismo tamaño.
- La altura del alfeizar de la ventana de salida debe ser de 44 pulgadas o menos. Un peldaño único, que no tenga una profundidad menor a 12 pulgadas y con una altura que no sea mayor de 12 pulgadas, y al menos tan ancho como la abertura de la ventana, puede ser instalado permanentemente para reducir la altura del alfeizar para que sea de 44 pulgadas o menos, siempre y cuando haya al menos seis pies entre la parte superior del peldaño y el techo.
- La altura del alfeizar de una puerta exterior usada para escape y rescate de emergencia no está limitada.
- Una abertura de ventana existente usada para salida de emergencia debe tener una abertura no obstruida total de al menos cinco pies cuadrados de área y una anchura mínima total de la abertura no obstruida de al menos 20 pulgadas y una altura mínima de al menos 22 pulgadas. Una ventana con sólo la anchura y altura mínimas no cumple con el requisito del área mínima de cinco pies cuadrados.
- Las ventanas de salida nuevas pueden necesitar tener un área de abertura más grande. Nuestro folleto sobre ventanas tiene más información sobre ventanas de salida de emergencia.



Aislador y ventilación

- En general, las adiciones que aumentan el área de piso de la casa deben ser aisladas como las construcciones nuevas.
- Las ventanas y puertas nuevas deben cumplir con los requisitos del código actual para la conservación de energía. Las ventanas de vidrio doble o ventanas contra tormentas colocadas sobre ventanas de un solo vidrio serán autorizadas.
- Si las terminaciones son removidas de las paredes exteriores o del techo de manera que los marcos queden expuestos, entonces dichas cavidades deben ser aisladas. Se permite el aislador R-13 entre los montantes de dos por cuatro pulgadas o vigas. Si se puede tener acceso al área del ático sin quitar las terminaciones, también deben ser aisladas al máximo posible para cumplir con el código actual.
- Las paredes exteriores de cemento existentes deben ser cubiertas con marcos adecuados para acomodar el aislador requerido. Cualquier madera que entre en contacto con el cemento debe ser madera tratada a presión.
- Cuando una construcción nueva afecta las paredes del sótano, éstas deben ser aisladas de acuerdo al código actual. El aislador existente en paredes de sótano que sea R-11 o mayor será autorizado.
- Los techos de áticos y garajes deben ser aislados de acuerdo al código actual. Cuando la altura del techo es un problema, se autorizará el aislador rígido R-13 con una pulgada de espacio de aire entre el aislador y la cubierta del techo en espacios entre vigas de dos por cuatro pulgadas existentes. Se requiere de ventilación para el techo para cumplir con el código actual donde se añade aislador.
- Se pueden construir y aislar adiciones de buhardillas menores para igualar las condiciones existentes.
- Si se instalan vigas de piso de madera nuevas sobre un piso de cemento existente, entonces se debe proporcionar la barrera de aislador y vapor en el espacio de vigas.
- Verifique los requisitos de aire de combustión para todos los aparatos que usan combustible, cuando se terminan o se achican las áreas que tienen calderas y calentadores de agua.
- Las habitaciones deben tener ventilación natural provista por ventanas o puertas que dan al exterior con aberturas de al menos el 2.5 por ciento de las áreas de piso que son ventiladas, a menos que se proporcione aire exterior por medio de un sistema mecánico.

Visite nuestro sitio Web
www.portlandonline.com/bds

Información Útil

Ciudad de Portland, Oregon
Departamento de Servicios de Desarrollo
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201

Horario de oficina:
Lunes a viernes, 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Se expiden permisos en la ubicación a continuación:

Centro de Servicios de Desarrollo (*Development Services Center*: DSC), primer piso, Suite 1500

Horario del DSC:
Lunes a viernes, 7:30 a.m. - 3:00 p.m.
Jueves por la tarde, 5:00 p.m. - 7:30 p.m.

Números Telefónicos Importantes

Número principal del BDS	503-823-7300
Línea automatizada de información del DSC	503-823-7310
Información sobre el código de construcción	503-823-1456
Información sobre el código de zonas	503-823-7526
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
Solicitudes de registros por FAX	503-823-7765
Línea telefónica de 24 horas para solicitar inspecciones del BDS requiere tener un número IVR y el código de tres dígitos para el tipo de inspección	503-823-7000
Información residencial para viviendas de una y dos familias	503-823-7388
Ciudad de Portland TTY (para personas con problemas de audición)	503-823-6868

Otras fuentes de información para ayudarle

Para información adicional vea nuestras publicaciones en el DSC y en nuestro sitio Web. Algunos títulos de interés incluyen: Guía para Permisos e Inspecciones para Viviendas Residenciales de Una y Dos Familias, Ventanas, Escaleras y otros.

Programación de un inspección

- Llame al 503-823-7000 la cual es la línea telefónica de 24 horas para solicitar inspecciones del BDS
- Ingrese su IVR o número de permiso
- Ingrese el código de inspección de tres dígitos para el tipo de inspección que está solicitando
- Ingrese un número telefónico donde puede ser localizado entre semana y si desea que la inspección sea en la mañana o en la tarde
- Debe haber un adulto mayor de 18 años de edad para que permita que el inspector entre

Toda la información en esta publicación está sujeta a cambios.

sp_res_create_lvsp 10/17/06