



Conversión de Áticos, Sótanos y Garajes en Espacios Habitables

Espacio habitable o unidad de vivienda accesorias.

Esta publicación ofrece información a los propietarios que quieran agrandar el espacio habitable de su vivienda unifamiliar al convertir un ático, sótano, garaje o legalizar un espacio ya existente que fue convertido sin los permisos apropiados. Hay que destacar que la mayoría de los sótanos, áticos y garajes se construyeron con fines de almacenaje en lugar de espacios habitables, por lo tanto, cada proyecto de conversión es único. Las condiciones de su lugar y su vivienda determinarán el alcance y la viabilidad del proyecto.

Los requisitos de la Unidad de Vivienda Accesorias (ADUs, por sus siglas en inglés) son diferentes a los de una simple conversión de un espacio habitable adicional.

Para obtener información sobre como añadir una ADU o dependencia para suegra a su casa, visite www.portlandoregon.gov/bds/36676.

La conversión de sótanos y garajes en espacios habitables puede estar prohibida si su casa está localizada dentro de la planicie aluvial. Para obtener información adicional, por favor, póngase en contacto con Desarrollo de Sitios al 503-823-6892.



Requisitos para obtener un permiso

Permiso de edificación	Es necesario para convertir áticos, sótanos o garajes a espacios habitables.
Permisos eléctricos, mecánicos y de plomería	Se pueden requerir dependiendo del alcance del trabajo
Tarifas del permiso	Las tarifas del permiso de construcción se calculan de acuerdo al valor del proyecto. Las tarifas de los permisos eléctricos, mecánicos y de plomería se basan de acuerdo al tipo de trabajo específico a realizar. Las tarifas están impresas en la solicitud.

Evaluación del espacio existente

En áreas sin terminación, las características existentes, como la solidez de la vivienda, la altura del techo, las ventanas, las escaleras y el aislamiento, pueden no cumplir con los requisitos del código de edificación actual para espacios habitables. Dichas características pueden significar que la conversión de su ático, sótano o garaje en un espacio habitable sea costoso, difícil o poco práctico. Además, los requisitos del código de zonificación pueden afectar su proyecto.

Código de zonificación

- **Límites:** La conversión de los garajes existentes dentro de los límites laterales o traseros se pueden permitir con limitaciones en tamaño y altura. Consulte con Planeación y zonificación antes de realizar la conversión.
- **Estacionamiento:** Para convertir su garaje en un espacio habitable, es posible que tenga que proporcionar un espacio de estacionamiento en la propiedad. La actual entrada de autos puede no cumplir este requisito.
- **Altura del techo:** Si la conversión de un ático a un espacio habitable implica la elevación del techo, las regulaciones sobre altura, pueden afectar su proyecto.
- **Cambios exteriores:** Dependiendo de la designación de la zona de su propiedad, se puede requerir una revisión adicional para cambiar el exterior de su casa y su garaje.

Código de Edificación

- **Pared resistente al fuego:** Si alguna de las paredes exteriores tiene menos de tres pies hasta el límite de la propiedad, se necesitará una pared resistente al fuego sin aberturas.
- **Estructura:** El piso existente del ático y de la estructura de soporte por debajo del mismo deberán ser evaluados para verificar la adecuación del armazón estructural para soportar las cargas reales (como peso de las personas, muebles, etc.) y mejorarlas estructuralmente para que cumplan con el código actual si se determina que es deficiente.
- **Buhardilla:** La adición de una nueva buhardilla o la ampliación de una buhardilla existente puede generar mejoras estructurales a la estructura existente con el fin de resistir la carga de viento o terremoto y las cargas reales de los pisos.
- **Sótanos:** Si está terminando un sótano y la vivienda no se encuentra actualmente fijada con pernos a los cimientos, considere un reforzamiento sísmico voluntario mientras el armazón del piso y las paredes del sótano están expuestos. Consultar Reforzamiento sísmico Residencia

Resumen de los Estándares del Código de Edificación

Esos estándares sólo se aplican a las conversiones que agrandarían el espacio habitable de la vivienda existente, no a aquellos que añadirían una unidad de vivienda.

Superficie mínima de la habitación y altura del techo

- **Superficie del suelo y techos inclinados:** El espacio habitable debe tener al menos 70 pies cuadrados de superficie. Los cuartos de servicio y almacenaje, los armarios, los baños y las cocinas pueden ser de cualquier tamaño. En los espacios habitables con techos inclinados, no más de la mitad de la superficie mínima requerida puede tener un techo inclinado de menos de 6'8" de altura y ninguna parte de la superficie del piso requerida puede tener menos de cinco pies de altura.
- **Altura del techo:** Donde el techo es plano, el espacio habitable puede tener un techo tan bajo como 6'8". Las vigas, ductos de calefacción, tubería, etc. se permiten a seis pies del piso si están a menos de dos pies de una pared, o tan sólo a 6'2" si no ocupan más del 10% de la superficie del piso en la habitación donde estén ubicados.
- **Techos de baño inclinados:** En los baños con techos inclinados, no se permite que más del 75 por ciento de la superficie del piso tenga una altura de menos de 6'8", proporcionando una superficie de 21 pulgadas de profundidad por 24 pulgadas de ancho frente a los escusados y lavabos y que tengan una altura mínima de 6'4", medida desde el piso terminado. Una superficie 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 desde la superficie de pie del accesorio.

Escaleras

Escaleras existentes: Una escalera existente que conduce a un nuevo espacio habitable puede ser más empinada, angosta y tener menos espacio libre sobre la cabeza de lo que el código actual permite:

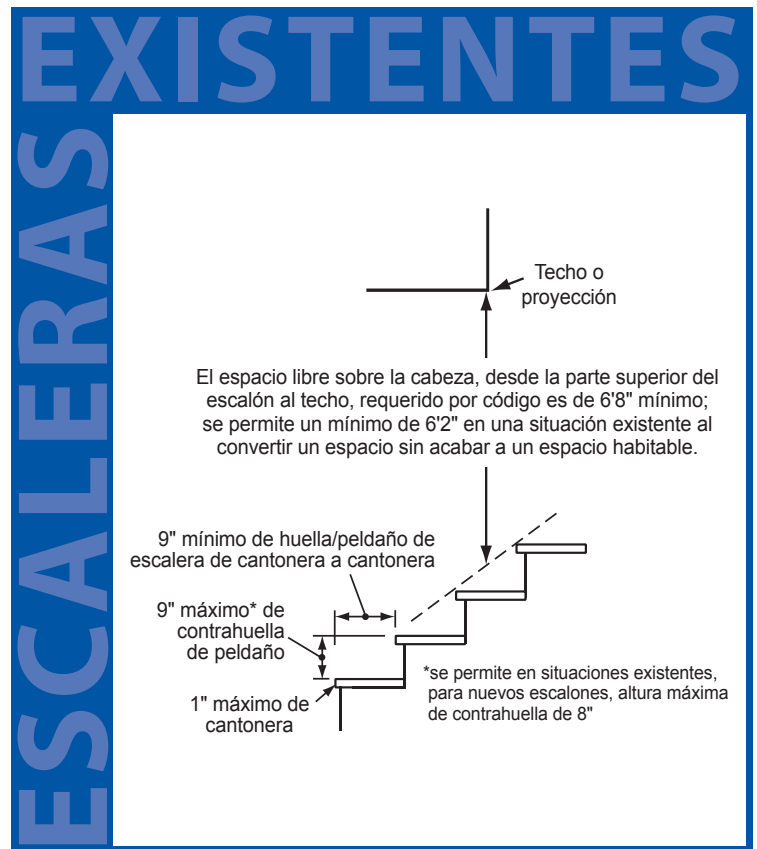
- **Huella y contrahuella:** Los peldaños de la escalera no deben tener menos de nueve pulgadas de huella y la contrahuella no debe ser de más de nueve pulgadas. Los peldaños deben ser relativamente parejos con la diferencia más grande entre la huella o contrahuella más grande y más pequeña, y este no debe ser mayor de tres octavos de pulgada.
- **Ancho:** Debe tener al menos 30 pulgadas.
- **Espacio libre sobre la cabeza:** Debe tener al menos 6'2", medido verticalmente desde la inclinación de la huella de la escalera a la parte más baja de la proyección o techo.
- **Descanso:** Se requieren en la parte superior e inferior de las escaleras. La longitud y ancho del descanso debe ser tan ancho como las escaleras y tener al menos 6'2" de espacio libre sobre la cabeza.
- **Puertas:** Se permiten en la parte superior de las escaleras, siempre y cuando la puerta no abra hacia el lado de las escaleras. Una puerta no debe obstruir el descanso de la parte inferior de las escaleras.

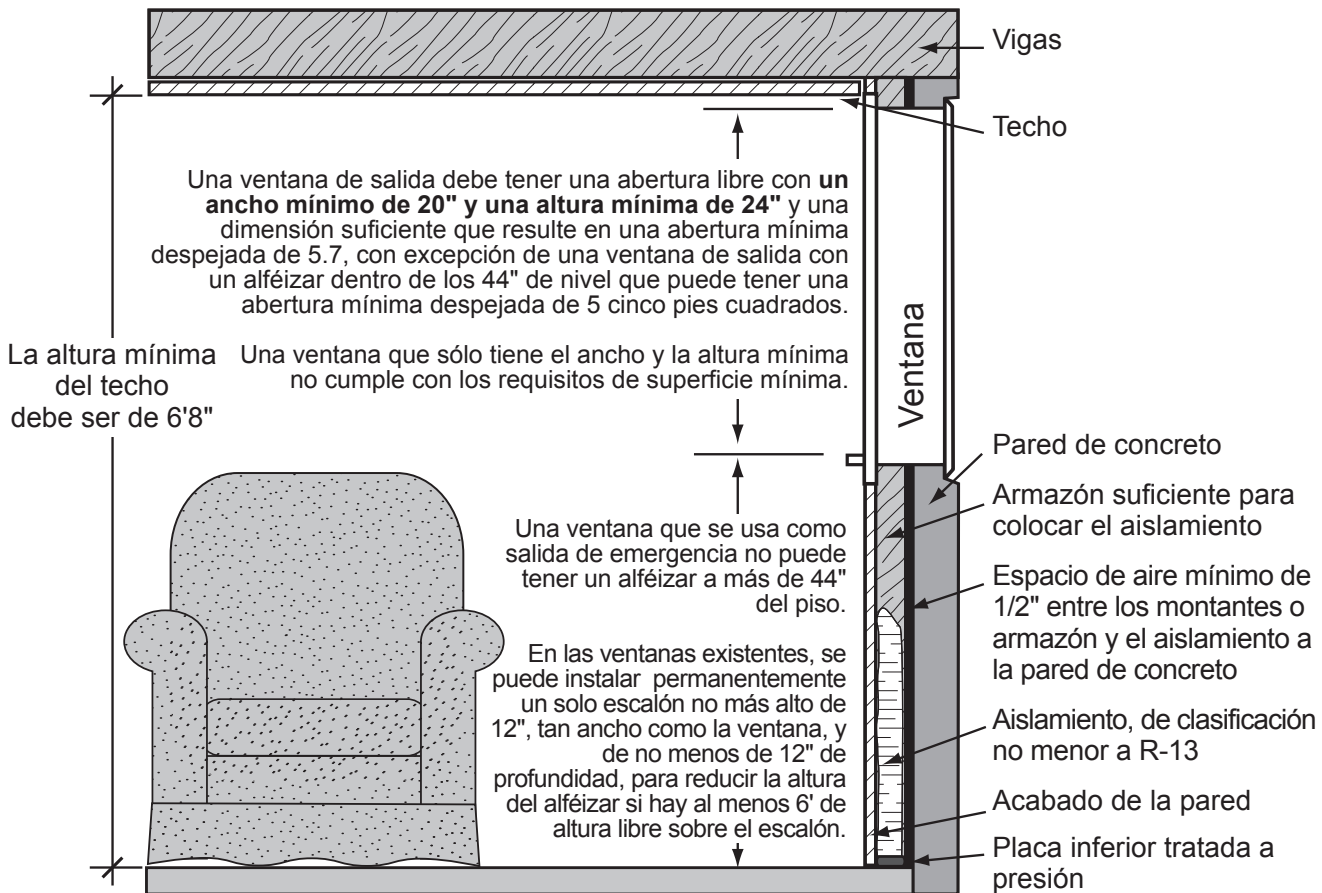
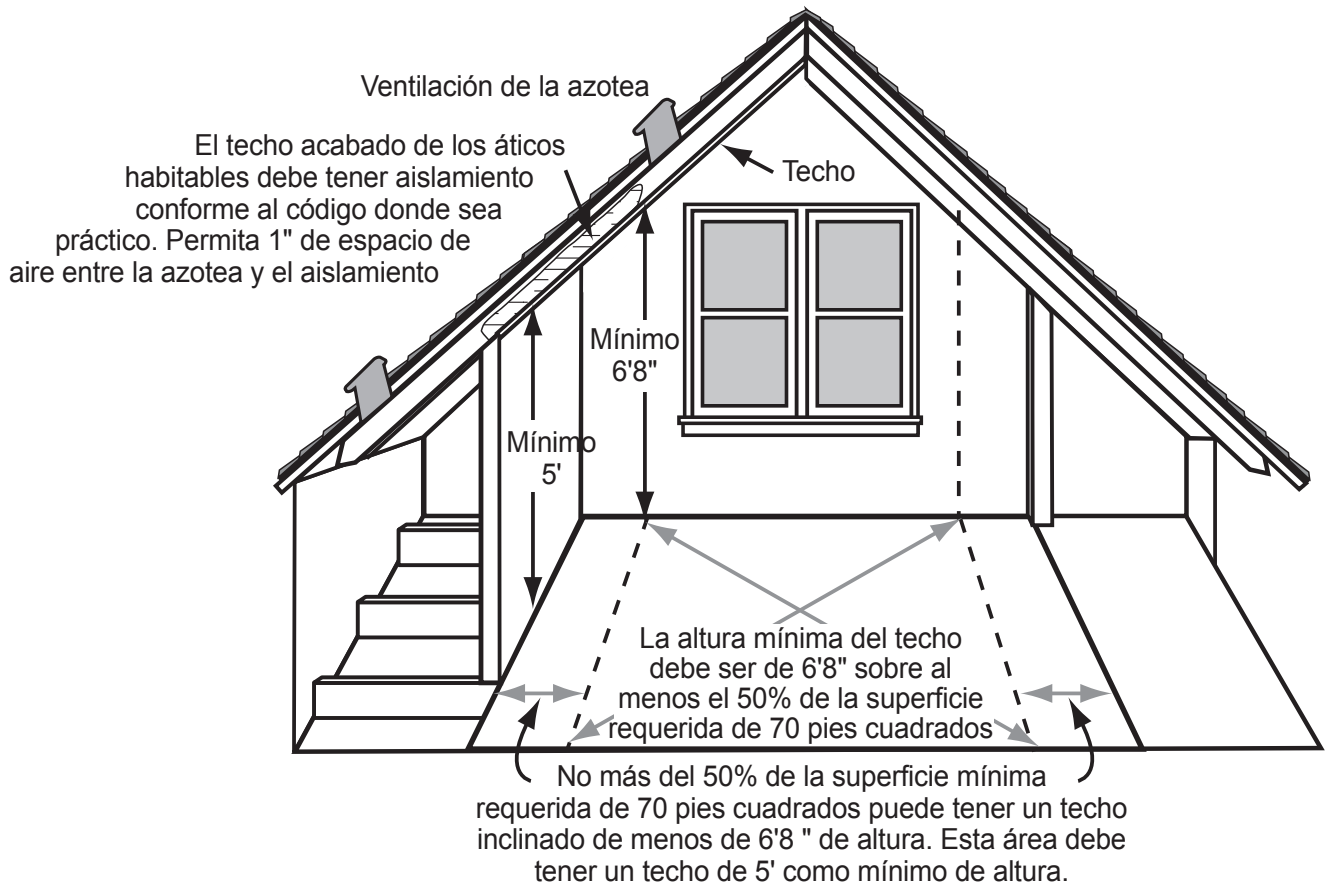
Escaleras devanaderas existentes: son de forma triangular y están permitidas. Las escaleras devanaderas nuevas deben cumplir con el código actual. Escaleras nuevas: Si está por construir una nueva escalera, tendrá que cumplir con los requisitos actuales del código. Nuestro folleto de Escaleras describe los requisitos para nuevas escaleras.

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

- **Sótanos con espacios habitables 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 localizada en una habitación para dormir en el sótano cumple con el requisito de al menos una ventana de salida en todo el sótano.
- **Tamaño de la puerta:** La puerta que lleva a un ático, sótano o garaje convertido debe tener 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 salida debe tener 44 pulgadas o menos de largo. Un escalón, de no menos de 12 pulgadas de profundidad y no más de 12 pulgadas de alto y al menos tan ancho como la abertura de la ventana, se puede instalar de forma permanente para reducir el alféizar de la ventana a 44 pulgadas o menos, siempre que haya al menos seis pies desde la parte superior del escalón al techo.
- **Puerta exterior:** La altura del alféizar de una puerta exterior utilizada como escape de emergencia y rescate no tiene límites.
- **Ventana de salida:** Una ventana de salida debe tener una abertura despejada 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 mínima despejada de 5.7 pies cuadrados en una área, con excepción de la ventana de salida con un alféizar dentro de las 44 pulgadas de nivel que puede tener una abertura mínima despejada de 5 cinco pies.

Una ventana que sólo tiene el ancho y la altura mínima no cumple con los requisitos de superficie mínima.





Aislamiento y ventilación

- **Las adiciones** que aumentan la superficie de planta de una vivienda deben tener aislamiento como si fueran una nueva construcción.
- **Las nuevas ventanas y puertas** deben cumplir con los requisitos actuales del código para la conservación de energía. Se aceptarán las ventanas de vidrio doble o ventanas de tormentas colocadas sobre las ventanas de vidrio simple.
- **El armazón expuesto** se deben aislar si se quitan los acabados de las paredes exteriores o del techo. Se permite el aislamiento R-13 entre travesaños o vigas existentes de dos por cuatro. Si se puede acceder a las áreas del ático sin quitar los acabados, también se deben aislar de la mejor forma posible para cumplir con el código actual.
- **Las paredes de concreto exteriores existentes** deben contar con el armazón suficiente como para poder alojar el aislamiento requerido. La madera en contacto con el concreto debe ser una madera tratada a presión.
- **La nueva construcción que afecte las paredes del sótano** requiere que las paredes del sótano tengan un aislamiento R-13. Se aprobará el aislamiento existente de las paredes del sótano que es R-11 o mayor.
- **El techo del ático y la garaje** debe tener aislamiento que cumpla con el código actual. Cuando la altura del techo es un problema, el aislamiento rígido R-13 con una pulgada de espacio aéreo entre el aislamiento y la cubierta del tejado será aprobada para los espacios entre las vigas existentes de dos por cuatro. La ventilación del techo es necesaria para cumplir con el código actual en donde **se añade aislamiento**. • **Las adiciones menores a la buhardilla** se pueden construir y tener aislamiento de manera tal que igualen las condiciones existentes.
- **Las vigas nuevas de madera para el piso** que se instalan sobre un piso de concreto existente requieren de aislamiento y una barrera de vapor entre el espacio de las vigas.
- **Los requisitos de aire de combustión** se deben verificar para todos los aparatos electrodomésticos que queman combustible cuando las áreas que contienen hornos y calentadores de agua se terminan o se hacen más pequeñas.
- **Los cuartos habitables deben tener ventilación natural** provista por ventanas o puertas que den al aire libre y con aberturas de por lo menos el 2.5 por ciento de la superficie de planta ventilada, a menos que el aire exterior sea proporcionado por un sistema mecánico.

Áreas de Peligro de Inundación

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

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 información sobre el horario de atención llame al 503-823-7310 o visite www.portlandoregon.gov/bds

Servicio de Permisos (Segundo Piso)

Para información sobre el horario de atención llame al 503-823-7310 o visite www.portlandoregon.gov/bds

Números de teléfono importantes

Línea automatizada de información del DSC	503-823-7310
Información sobre el código de edificación	503-823-1456
Información de Planificación y zonificación.....	503-823-7526
Información para permisos eléctricos, mecánicos, de plomería, de drenaje y de letreros	503-823-7363
Proceso de Permisos e información de tarifas	503-823-7357
Recursos de permisos y registros	503-823-7660
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
Información residencial para viviendas de una o dos familias.....	503-823-7388
Ciudad de Portland TTY	503-823-6868

Programación de una 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;

Visítenos en
www.portlandoregon.gov/bds

Nota: La información de esta publicación está sujeta a cambios.