



# Cercas, Cubiertas y Proyectos Exteriores

# 3

## Viviendas de Una y Dos Familias

- Información relacionada a los requisitos de permisos e inspecciones

### Cuándo se requieren permisos

Si su propiedad se encuentra en una zona sobrepuesta o en un distrito de plan, pueden existir estándares alternativos y un permiso de zonas puede ser requerido.

Proyecto	Requisito
Cercas de seis pies o menos de altura	No se requiere permiso, excepto para barreras alrededor de piscinas
Cercas con una altura mayor a seis pies	Permiso de construcción e inspección
Cubiertas y porches con superficie para caminar a una elevación mayor de 30 pulgadas sobre el nivel adyacente	Permiso de construcción e inspección
Cubiertas que se encuentran a menos de tres pies de un límite del terreno	Permiso de construcción e inspección
Cubiertas o patios con superficie para caminar a una elevación de 30 pulgadas o menos sobre el nivel adyacente y no más cerca de tres pies de un límite del terreno	No se requiere permiso
Cubiertas techadas, no tratadas en la presente publicación	Requisitos adicionales, consulte con el personal del DSC
Almacenes o estructuras accesorias no habitables e independientes, con un área de piso menor o igual a 200 pies cuadrados y con una altura menor a 10 pies, medida desde el piso terminado hasta la altura promedio del techo (exterior)	No se requiere permiso, aunque puede requerir de un permiso de zonas si su propiedad se encuentra en una zona sobrepuesta o en un distrito de plan
Garaje independiente con un área de piso que no sea mayor a 200 pies cuadrados y con una altura que no sea mayor a 10 pies, medida desde el piso terminado hasta la altura promedio del techo (exterior)	Permiso de zonas
Techado (refugio) de patio y/o de porche que no tenga un área mayor a 200 pies cuadrados y que esté apoyado por una pared exterior de un edificio	No se requiere permiso
Techado (refugio) de patio y/o de porche que tenga un área mayor a 200 pies cuadrados	Permiso de construcción e inspección
Techado de patio y/o de porche separado de cualquier tamaño	Permiso de construcción e inspección
Paredes de retención con una altura mayor a cuatro pies (medida desde la parte inferior de la base hasta la parte superior de la pared) o afectada por una pendiente o estructura adyacentes	Permiso de construcción e inspección. Consulte con la división de zonas si su propiedad se encuentra en una zona sobrepuesta o en un distrito de plan
Lagunas y/o artículos acuáticos, autosuficientes	Permiso eléctrico e inspección para la bomba
Lagunas y/o artículos acuáticos conectados al drenaje o al suministro de agua	Permiso de plomería e inspección, permiso eléctrico e inspección para la bomba
Piscina, bajo el nivel del suelo	Permisos de construcción, eléctrico y mecánico e inspecciones
Barreras alrededor de piscinas	Vea la página 7 para los requisitos
Jacuzzi con conexión directa al sistema de plomería	Permiso de plomería e inspección
Jacuzzi, con calentador de gas	Permiso mecánico e inspección
Jacuzzi, con calentador eléctrico	Permiso eléctrico e inspección
Barreras alrededor de jacuzzis	No se requiere de permiso si el jacuzzi tiene cubierta autorizada

## Información general de zonas

Si existe una zona sobrepuesta o un distrito de plan en su propiedad, pueden haber estándares alternativos que se aplican a su proyecto y puede requerirse de un permiso de zonas. Llame a Planeación y División de Zonas al 503-823-7526 para averiguar cuáles requisitos de zonas se aplican a su propiedad específica.

## Requisitos de límites

- Un límite es la distancia medida desde el límite de su terreno a un punto dentro del terreno para crear un área intermedia dentro de los límites de su terreno. Los límites tienen por objetivo mantener la luz, el aire y la separación como protección contra incendios.
- El límite delantero para construcción es el lado que colinda con una calle y por lo general es más profundo que los límites laterales y trasero. En un lote de esquina, el límite delantero del lote es el lado más corto de los lados que colindan con una calle. Si los lados que colindan con la calle son iguales en longitud, puede elegir cuál será el delantero. En un lote directo, ambas partes del lote que colindan con una calle son límites delanteros.
- Los límites son diferentes en cada zona residencial. El personal de zonas puede decirle en cuál zona se encuentra su terreno y puede ayudarle a averiguar los requisitos de límites para su proyecto o usted puede utilizar el recuadro de límites para determinar los límites si sabe su zona.

## Guía de límites

Zona de Utilización de Terrenos	RF	R20	R10	R7	R5	R2.5
Límite delantero	20 pies	20 pies	20 pies	15 pies	10 pies	10 pies
Límites laterales o trasero*	10 pies	10 pies	10 pies	5 pies	5 pies	5 pies

\* No existe un límite de callejón.

## Localización de límites de terreno

- Si tiene planeado construir en su jardín delantero o en otras áreas de su terreno que son adyacentes al derecho de paso público, llame a la Oficina de Ingeniería de Transporte de Portland (*Portland Office of Transportation Engineering*) al 503-823-7002 para recibir ayuda para localizar los límites del terreno a lo largo de una calle. Ellos pueden decirle la anchura del derecho de paso público que va desde el bordillo hasta el límite a pie de calle de su lote. A menudo existe una franja reservada del derecho de paso entre la acera y el límite real de su terreno. Para las calles sin aceras ni bordillos, tal vez sólo pueden informarle la anchura total del derecho de paso público.
- Los límites de terreno que separan su lote de los de sus vecinos pueden ser difíciles de localizar. Puede necesitar contratar a un agrimensor para determinar los límites exactos del terreno. El Departamento de Servicios de Desarrollo no mantiene información sobre límites de terrenos.

## Quién puede realizar el trabajo

Para trabajos que requieren de un permiso, el propietario de un hogar de una sola familia o duplex puede contratar a un contratista licenciado para que realice el trabajo o, en algunos casos, puede realizar el trabajo él mismo. Esto significa que usted, el propietario, será responsable de realizar el trabajo: no un amigo, vecino, inquilino o familiar, a menos que tengan una licencia de contratista adecuada. El trabajo eléctrico o de plomería para hogares en renta, venta o intercambio debe ser realizado por un contratista licenciado. Los requisitos de permisos para un propietario que realiza su propio trabajo son los mismos que aquellos para un contratista que realiza el trabajo.

## Cercas

Se pueden construir cercas en propiedad privada, siempre y cuando cumplan con ciertos requisitos de altura y límites. No se requiere de un permiso de construcción para construir una cerca de seis pies o menos de altura. Se requiere un permiso para una cerca con una altura mayor de seis pies. La altura de una cerca se mide desde el nivel

adyacente más elevado. Los postes, las pérgolas, los entramados y cualquier otro material colocado sobre la cerca se consideran como parte de la cerca cuando se mide la altura total.

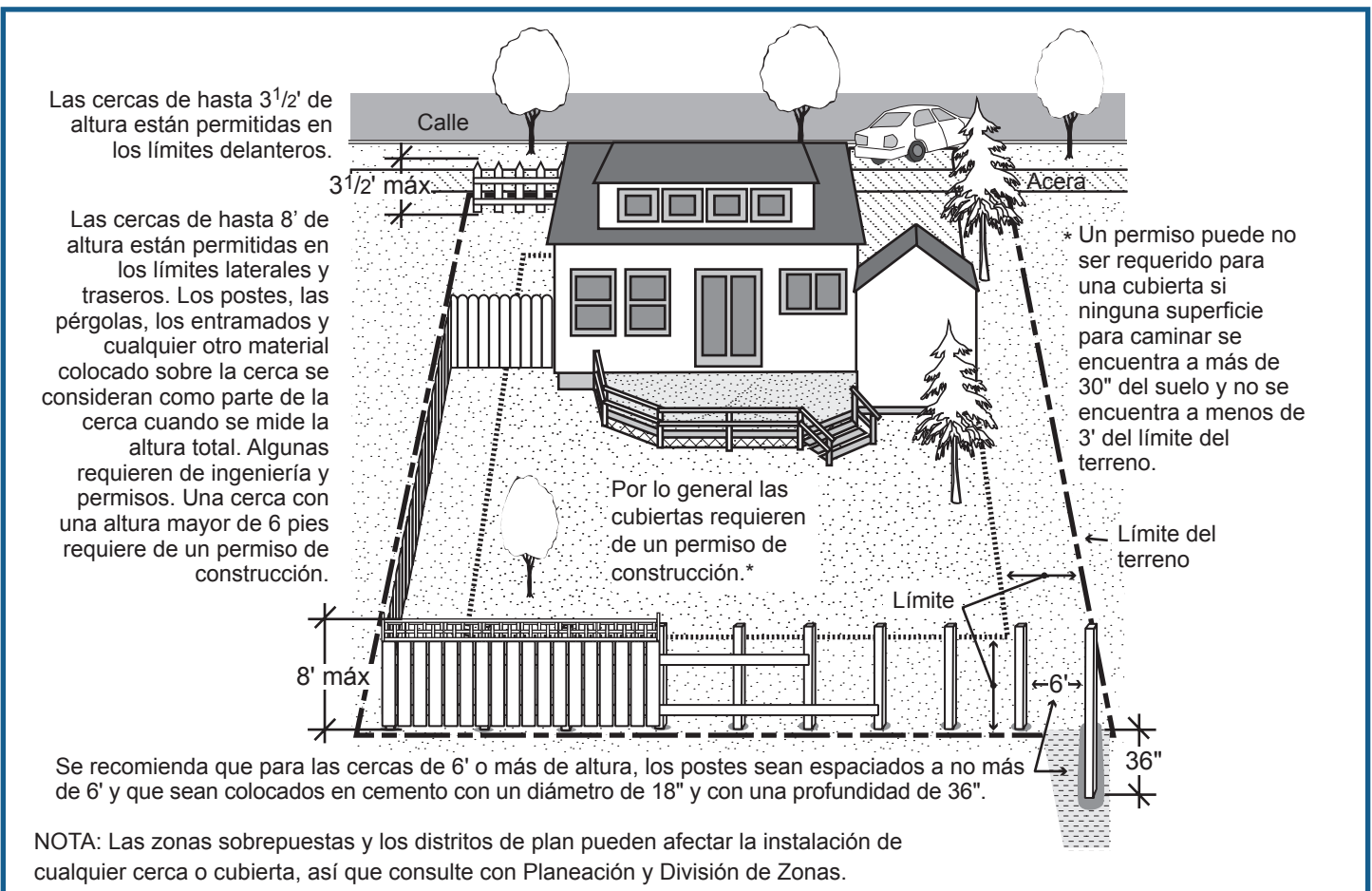
- Los estándares de cercas se aplican a cercas y pantallas de todo tipo, ya sean abiertas, sólidas, de madera, de metal, de alambre, de piedra o de cualquier otro material.
- Las aceras de hasta tres pies y medio de altura pueden ser construidas en los límites frontales de construcción. Las aceras de hasta ocho pies de altura pueden ser construidas en los límites laterales y traseros de construcción. Con la excepción de los límites frontales, laterales y traseros, se permite la construcción de cercas con una altura mayor a ocho pies.
- Las zonas sobrepuestas y los distritos de plan pueden tener requisitos alternativos, así que verifique la zona en la que se encuentra su terreno.
- Favor de ver la sección de piscinas para los requisitos de cercas para piscinas.

### Requisitos de construcción para cercas

- Cualquier parte de una cerca de madera que tenga contacto con cemento o que se encuentre dentro de seis pulgadas dentro del suelo debe ser madera

tratada a presión o madera que es resistente a la descomposición, tal como el cedro o secuoya. La madera tratada a presión instalada debajo del nivel del suelo debe tener el sello de aprobación para contacto con el suelo.

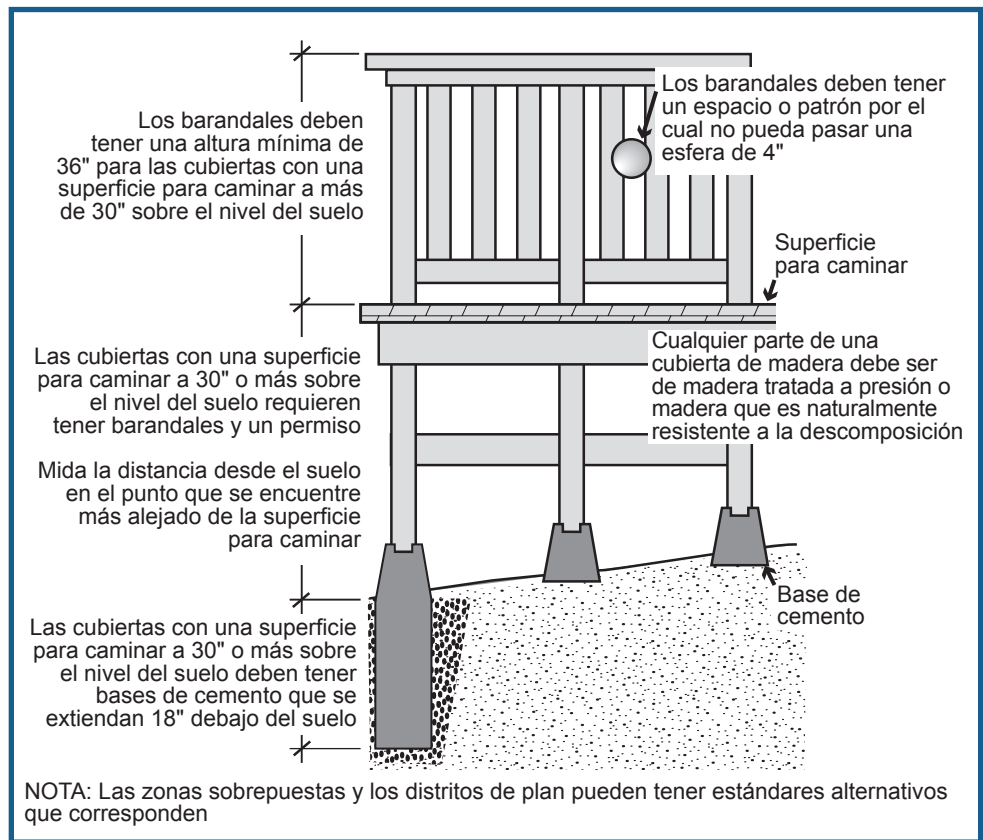
- Todas las partes de la cerca, incluyendo las bases, deben permanecer dentro de los límites de su terreno.
- Las cercas con una altura mayor de seis pies que son construidas de un material que no sea madera, metal o alambre deben ser diseñadas y detalladas para resistir las fuerzas medioambientales por parte de un ingeniero con licencia para ejercer en Oregon.
- Para las cercas de madera, metal o alambre con una altura mayor de seis pies pero menor o igual a ocho pies, recomendamos que los postes sean espaciados a no más que seis pies y que la base de cemento del poste tenga un diámetro de al menos dieciocho pulgadas y sea incrustada en el suelo al menos a tres pies.
- Las cercas de madera, metal o alambre con una altura mayor a ocho pies sobre el nivel del suelo deben ser diseñadas por un ingeniero con licencia para ejercer en Oregon.



## Cubiertas

Se requieren permisos de construcción para la mayoría de las cubiertas. Sin embargo, no se requieren permisos de construcción para cubiertas que no tienen alguna parte de la superficie para caminar a más de 30 pulgadas sobre el nivel adyacente y ninguna parte de la cubierta se encuentra a menos de tres pies de un límite del terreno adyacente. En algunos casos se puede requerir un permiso de zonas, tal como es el caso en una zona sobrepuesta o distrito de plan.

Favor de notar que la información a continuación corresponde únicamente a las cubiertas sin techo. Si su cubierta tiene un techo, le recomendamos que se reúna con el personal del Centro de Servicios de Desarrollo (*Development Services Center: DSC*) para platicar sobre temas de zonas y de construcción en la etapa inicial de la planeación de su proyecto.



- La altura de una cubierta es determinada al medir desde el nivel adyacente a la parte superior de la superficie para caminar para los requisitos de permisos de construcción. En donde las paredes de los barandales se encuentren a menos del 50 por ciento abiertas, la altura se mide a la parte superior del barandal para los requisitos del código de zonas.
- Las cubiertas a no más de 30 pulgadas sobre el nivel del suelo pueden construirse en cualquier lugar de su terreno hasta justo contra los límites del terreno. Se requiere de un permiso de construcción si cualquier parte de la cubierta se encuentra a menos de tres pies de cualquier límite del terreno.
- Las cubiertas con una altura mayor de 30 pulgadas que están sujetadas a una casa pueden sobresalir un 20 por ciento dentro de un límite de construcción requerido. Las cubiertas separadas deben cumplir con los requisitos listados en la guía de límites.
- Los barandales, las bancas o maceteros fijos sujetados a la cubierta y con una altura mayor de tres pies y medio sobre el suelo no pueden estar ubicados dentro de un límite de construcción delantero.

### Requisitos para barandales de cubiertas

- Las cubiertas que se encuentran a una altura mayor de 30 pulgadas deben tener barandales de al menos 36 pulgadas de altura, medidos desde la superficie para caminar de la cubierta.
- Las aberturas en los barandales deben tener algún tipo de patrón de manera que una esfera de cuatro pulgadas no pueda pasar por ninguna abertura.
- Los barandales deben estar diseñados para soportar una carga horizontal de 200 libras aplicada a la parte superior del barandal en cualquier ubicación.
- Si va a construir escaleras como parte de su cubierta, sírvase referirse a nuestra publicación sobre escaleras.

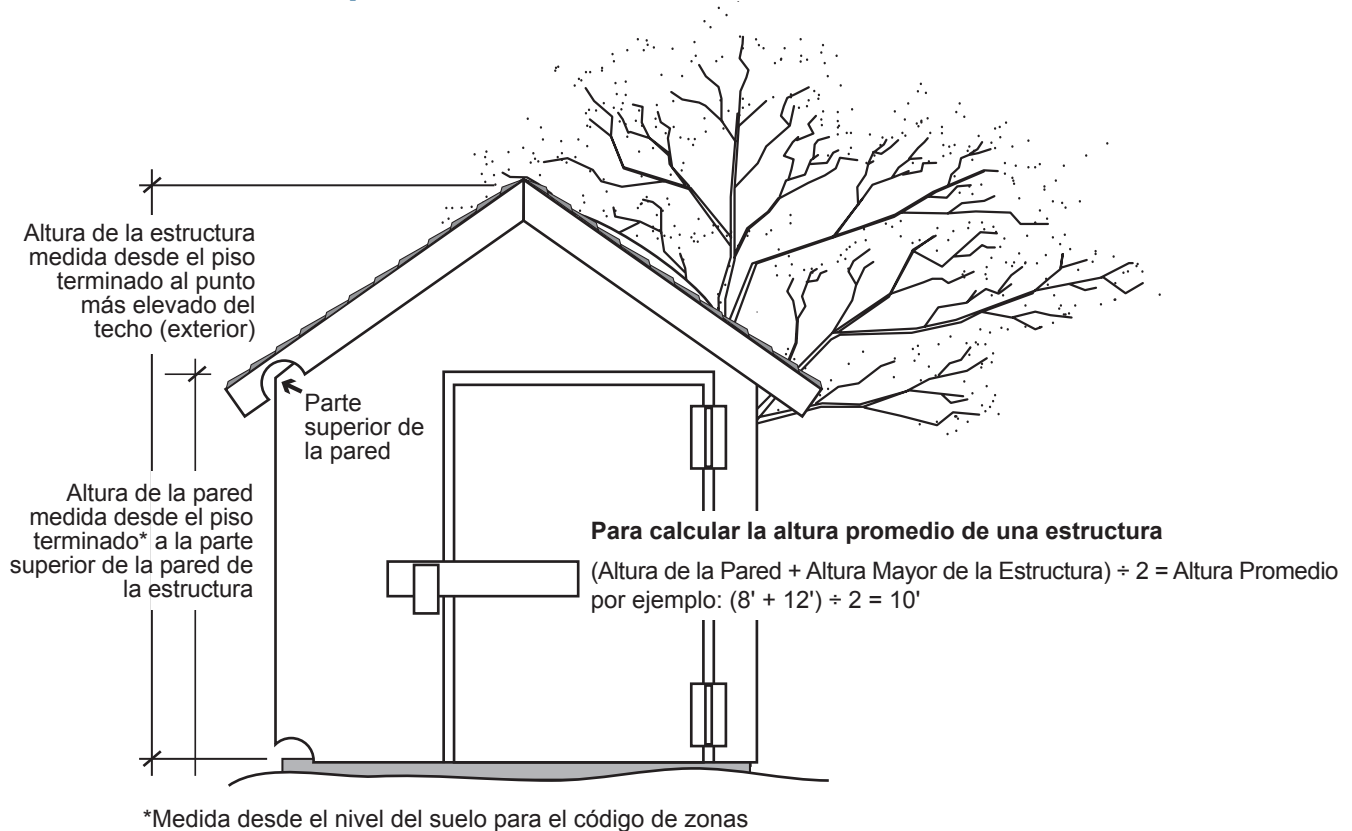
### Requisitos de construcción para cubiertas

- Las cubiertas que se encuentran a una altura mayor de 30 pulgadas tienen requerido tener bases de cemento, las cuales se extiendan 18 pulgadas por debajo del nivel del suelo.
- Todas las partes de una cubierta de madera deben ser de madera tratada a presión o de madera que sea naturalmente resistente a la descomposición, tales como el cedro o secuoya.
- Todos los postes y sostenedores de apoyo que entren en contacto con el suelo o cemento deben tener el sello correspondiente y ser aprobados para tener contacto con el suelo.

## Almacenes y edificios accesorios independientes no habitables

- No se requiere de un permiso de construcción ni de un permiso de zonas para construir un almacén u otro edificio accesorio independiente no habitable, tal como un vivero o almacén de jardinería, con un área menor o igual a 200 pies cuadrados y con una altura menor a 10 pies medida desde el piso hasta la parte con la altura promedio del techo (exterior). Se puede requerir de un permiso de zonas si su terreno se encuentra en una zona sobrepuesta o en un distrito de plan. Se requieren permisos de construcción para estructuras habitables.
- Un garaje independiente con un área menor o igual a 200 pies cuadrados y con una altura menor de 10 pies medida desde el suelo hasta la parte con la altura promedio del techo (exterior) no requiere de un permiso de construcción, sin embargo, se requiere de un **permiso de zonas** para confirmar que la ubicación y la cobertura del lote en el lugar cumpla con los requisitos del código de zonas.
- Independiente significa que el edificio es estructuralmente independiente y no está anexo físicamente en ninguna manera a cualquier estructura adyacente.

### Cómo calcular la altura promedio del techo (exterior)



NOTA: Las zonas sobrepuestas y los distritos de plan pueden tener estándares alternativos que corresponden

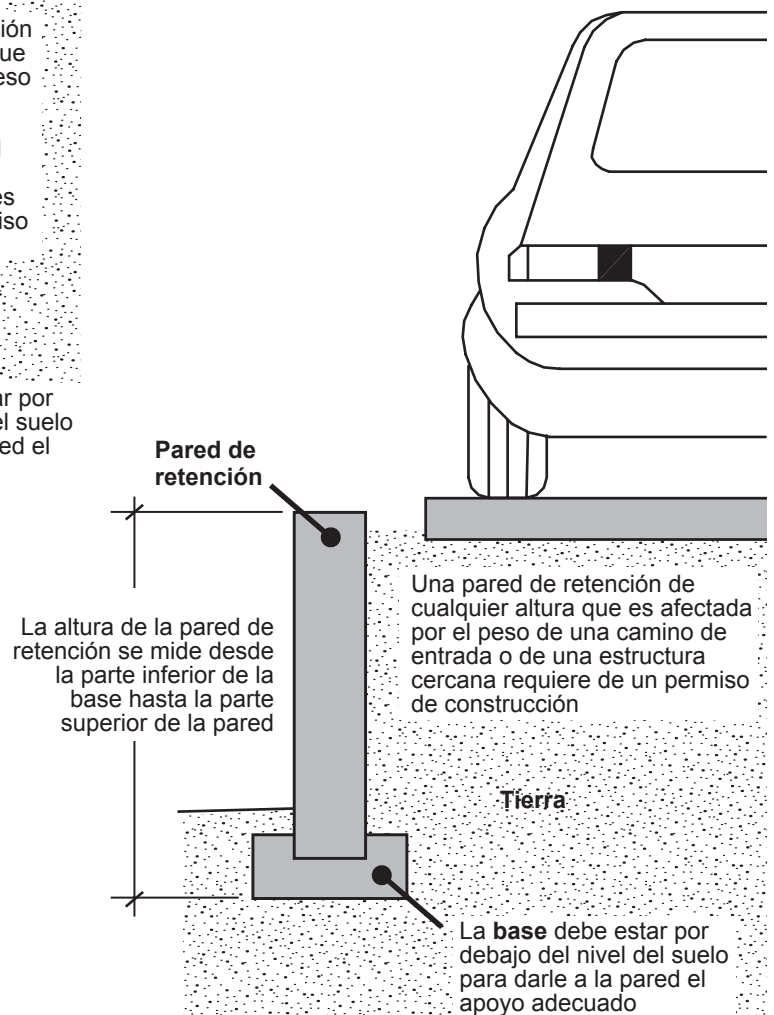
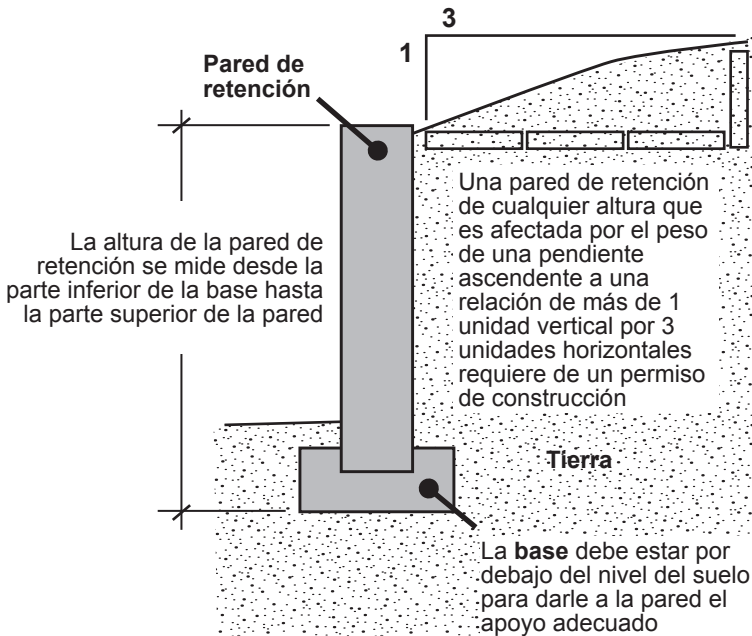
## Techados (refugios) para patios y porches

- No se requiere de un permiso de construcción para construir un techado para patio o porche con un área menor o igual a 200 pies cuadrados, sin importar su altura, y que esté apoyado (anexo) en una pared exterior de un edificio.
- La ubicación del techado de un patio o porche no puede extenderse dentro de los límites de construcción establecidos para su lote ni exceder los límites de cobertura de construcción. Si tiene preguntas sobre la ubicación propuesta para el techado de su patio o porche, sírvase comunicarse con Planeación y División de Zonas al 503-823-7526. Así mismo, si su terreno se encuentra en una zona sobrepuesta o distrito de plan, pueden aplicarse estándares alternativos.
- Se requiere de un permiso de construcción para el techado independiente de un patio. No se requiere de un permiso de construcción para el piso del patio si se encuentra a menos de 30 pulgadas sobre el suelo.

## Paredes de retención

Se requiere de un permiso de construcción para construir una pared de retención que:

- Exceda una altura de cuatro pies medida desde la parte inferior de la base hasta la parte superior de la pared
- Es afectada por el peso de una pendiente adyacente o que se encuentre cerca de un camino de entrada o estructura. Una pared de retención se considera afectada por el peso de una pendiente si existe una pendiente ascendente que se aleja de la pared de retención a una relación de más de tres unidades horizontales por una unidad vertical.
- La ubicación de las paredes de retención no está regulada por el código de zonas, sin embargo, las zonas sobrepuestas y los distritos de plan pueden tener estándares alternativos que corresponden.



NOTA: Las zonas sobrepuestas y los distritos de plan pueden tener estándares alternativos que corresponden



## Lagunas y artículos acuáticos

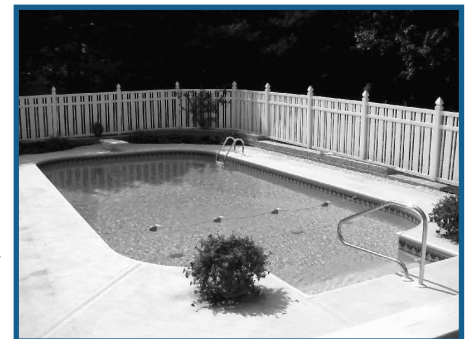
- Las lagunas, los artículos acuáticos y las fuentes residenciales por lo general no requieren de un permiso de construcción o de plomería si son autosuficientes. Si existe una conexión de drenaje o de agua al sistema de plomería, entonces se requiere de un permiso de plomería. También se requiere de un permiso eléctrico si una bomba está conectada directamente al sistema eléctrico.
- Un terreno ubicado en una zona sobrepuesta o en un distrito de plan pueden tener estándares alternativos que corresponden, así que consulte con la división de zonas.
- Mientras que el código de construcción no regula las lagunas, los artículos acuáticos y las fuentes autosuficientes, es importante saber que como propietario de una casa, puede ser responsable civilmente de los accidentes o de las lesiones que ocurran en su terreno como resultado de la instalación de dichos accesorios. Recomendamos que consulte con su compañía de seguros para propietario de casa habitación antes de instalarlos para obtener más información.



## Piscinas

Una piscina se define como cualquier estructura diseñada para nadar o para baño recreativo que contiene agua con una profundidad mayor de 24 pulgadas. Esto incluye piscinas y jacuzzis debajo del nivel del suelo o sobre el suelo (Código de Especialidad Residencial de Oregon; ORSC Sec. AG102).

- Se requiere de un permiso de construcción para instalar una piscina a menos que sea prefabricada y que las paredes se encuentren completamente sobre el nivel adyacente. Ya sea que se requiera o no un permiso, la instalación debe cumplir con los requisitos del código que están diseñados para brindar protección para evitar que alguien se ahogue, al restringir el acceso a piscinas y jacuzzis.
- Cualquier piscina que no esté completamente encerrada por una estructura debe ser encerrada por una barrera o cerca substancial de al menos cuatro pies de altura. La abertura vertical máxima entre el nivel del suelo y la parte inferior de la barrera es de dos pulgadas. Las aberturas de la barrera no deben permitir el paso de una esfera con un diámetro de cuatro pulgadas.
- La barrera debe estar equipada con una puerta que se cierre por sí sola y se asegure por sí sola, excepto por las que están junto a la pared de una estructura adyacente de al menos cuatro pies de altura. Las puertas de acceso para peatones deben abrirse hacia fuera, en dirección contraria a donde se encuentra la piscina, deben cerrarse por sí solas y tener un mecanismo que se asegure por sí mismo.
- En donde se use como barrera la pared de una unidad de vivienda, todas las puertas que estén en la pared deben estar equipadas con mecanismos de auto cierre y que se aseguren por sí mismos o deben estar equipadas con una cubierta de seguridad eléctrica autorizada.
- Ninguna piscina puede encontrarse a menos de tres pies de cualquier límite del lote y no se debe construir una cerca o pared a menos de tres pies de las paredes externas de la piscina.
- La ubicación de una piscina que se encuentre debajo del nivel del suelo no está regulada por el código de zonas, pero los terrenos ubicados en una zona sobrepuesta o en un distrito de plan pueden tener estándares alternativos que corresponden. Los estándares de límites y de construcción de coberturas se aplican a las piscinas que se encuentran sobre el nivel del suelo.
- Las piscinas deben instalarse alejadas de pendientes adyacentes con una inclinación mayor al 33 por ciento. El límite junto a pendientes descendientes debe ser de al menos  $H/6$ , pero necesita no exceder 20 pies. El límite junto a pendientes ascendientes debe ser de  $H/4$ , pero necesita no exceder siete pies y medio.  $H$  es igual a la altura vertical de la pendiente.
- Se requiere que cualquier piscina tenga ya sea un sistema de filtración de arena o un sistema de filtro en cartucho. La contracorriente de un sistema de filtración de arena debe ser descargada ya sea en un drenaje público o en un sistema en el sitio autorizado por el BDS, separado de un campo de drenaje. Si tiene preguntas sobre la filtración para su piscina, sírvase comunicarse con la Sección de Tierras Medioambientales del BDS al 503-823-7790.
- Antes de instalar una piscina, le recomendamos que consulte con su compañía de seguros para propietario de casa habitación para determinar qué responsabilidad civil usted puede asumir como resultado de la instalación.
- Se requiere de un permiso eléctrico para una piscina.



## Jacuzzis

- En la mayoría de los casos, la instalación de un jacuzzi no requiere de un permiso de plomería debido a que no existen conexiones directas al sistema de plomería. Si tiene un jacuzzi que tiene una conexión de plomería directa, requiere de un permiso de plomería.
- Verifique la zona de su terreno ya que las zonas sobrepuestas y los distritos de plan pueden tener estándares alternativos que corresponden.
- El calentamiento del agua en un jacuzzi es el tema principal relacionado al código. Se requiere de un permiso mecánico para la instalación de un jacuzzi que usa gas para calentar el agua y de un permiso eléctrico para la instalación de un jacuzzi que usa electricidad para calentar el agua.
- Si su jacuzzi estará en una cubierta elevada a más de 30 pulgadas sobre el nivel del suelo, existen requisitos relacionados al diseño estructural de la cubierta. Sírvase comunicarse con el personal del Centro de Servicios de Desarrollo para más información.
- Se requiere que un jacuzzi tenga ya sea un sistema de filtración de arena o un sistema de filtro en cartucho. La contracorriente de un sistema de filtración de arena debe ser descargada ya sea en un drenaje público o en un sistema en el sitio autorizado por el BDS, separado de un campo de drenaje. Si tiene preguntas sobre la filtración para su jacuzzi, sírvase comunicarse con la Sección de Tierras Medioambientales del BDS al 503-823-7790.



## 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

La información está sujeta a cambios

## Información Útil

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

### Se expiden permisos en la ubicación a continuación:

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

Horario de 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 y cuotas.....	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
Tierras Medioambientales (Environmental Soils)...	503-823-7790
Ingeniería PDOT .....	503-823-7002
Ciudad de Portland TTY (para personas con problemas de audición) .....	503-823-6868
Llame antes de excavar .....	503-246-6699

- ✓ Para estar seguro, recuerde llamar antes de excavar y pida que se localicen las líneas de servicios públicos subterráneas.
- ✓ Consulte con el PDOT respecto a la anchura del derecho de paso si estará construyendo en su jardín delantero.
- ✓ Dependiendo de su ubicación y de las especificaciones de su proyecto, se pueden requerir permisos de construcción y de zonas.
- ✓ Algunas zonas tienen requisitos especiales los cuales pueden afectar su proyecto exterior.
- ✓ Si tiene cualquier pregunta o preocupación sobre su proyecto, consulte con el personal del DSC sobre temas de zonas y de construcción.

Visite nuestro sitio Web  
[www.portlandonline.com/bds](http://www.portlandonline.com/bds)