3 Cercas, plataformas y proyectos residenciales al aire libre

Bureau of Development Services FROM CONCEPT TO CONSTRUCTION

1900 SW 4th Avenue
Portland, Oregon 97201
503-823-7300
bds@portlandoregon.gov
www.Portland.gov/BDS

Viviendas Residenciales Unifamiliares y Bifamiliares Permiso de construcción y requisitos de inspección

Cuando necesita permisos

Si su propiedad se encuentra en una zona superpuesta o en un distrito del plan, puede que existan estándares alternativos y que se necesite un permiso de zonificación.

PROYECTOS	PERMISOS NECESARIOS (Todas las estructuras deben cumplir con los requisitos de zonificación, se requiera o no un permiso. Por favor llame al 503-823-7526 para verificar sus asignaciones de zonificación)
PROYECTOS DE PLATAFORMA, PATIOS Y PORCHES	
Plataformas y porches con superficie para caminar a más de 30 pulgadas por encima del nivel adyacente	Permiso de construcción e inspección
Plataformas o patios con superficie para caminar a 30 pulgadas o menos por encima del nivel adyacente	Sin permiso
Cubiertas de patio/porche de no más de 200 pies cuadrados de área y sostenidas por una pared exterior del edificio, y no más cerca de tres pies de una línea de propiedad	Se aplican requisitos de retranqueo de zonificación y cobertura de edificios. Sin permiso
El patio/porche cubre un área de más de 200 pies cuadrados	Permiso de construcción e inspección
El patio/porche cubre un área de más de 200 pies cuadrados	Permiso de construcción e inspección
Plataformas cubiertas, no discutidas en esta publicación	Requisitos adicionales, consulte al personal por teléfono, cita de 15 minutos o en persona
PROYECTOS DE GARAJES Y COBERTIZOS SEPARADOS	
Garaje separado con un área de piso de no más de 200 pies cuadrados y no más de 15 pies de altura medidos desde el nivel del suelo hasta la altura promedio de la superficie del techo más alta	permiso de zonificación
Cobertizos o estructuras accesorias separadas no habitables de un piso con un área de piso menor o igual a 200 pies cuadrados y no más de 15 pies de altura medidos desde el nivel del suelo hasta la altura promedio de la superficie más alta del techo	Se aplican límites de retranqueo de zonificación, cobertura de edificios y área de piso. Sin permiso
PROYECTOS DE CERCA	
Cercas de siete pies o menos de altura	Aplican requisitos de retranqueo de zonificación. Sin permiso, a menos que la cerca encierre una piscina.
Cercas de más de siete pies de altura	Permiso de construcción e inspección
BAÑERAS DE HIDROMASAJE, ESTANQUES/DECORACIONES ACUÁTICAS, PROYECTOS DE PISCINAS	
Estanques/decoraciones acuáticas, autónomos	Permiso eléctrico e inspección para bomba
Estanques/elementos acuáticos conectados a drenaje o suministro de agua	Permiso e inspección de plomería, y permiso e inspección eléctrica para bomba
Piscina enterrada	Permisos e inspecciones de obras, eléctricas y mecánicas
Barreras alrededor de piscinas	Consulte la página 7 para conocer los requisitos.
Bañera de hidromasaje con conexión directa al sistema de plomería	Permiso de plomería e inspección
Bañera de hidromasaje, calentada a gas	Permiso mecánico e inspección
Bañera de hidromasaje, calentada eléctricamente	Permiso eléctrico e inspección
Barreras alrededor de bañeras de hidromasaje/spas	No se requiere permiso si la bañera de hidromasaje/spa tiene cubierta aprobada
PROYECTOS DE MUROS DE CONTENCIÓN	
Muros de contención de más de cuatro pies de alto (medidos desde la parte inferior de la zapata hasta la parte superior del muro) o afectados por una pendiente o estructura adyacente	Permiso de construcción e inspección

INFORMACIÓN GENERAL DE ZONIFICACIÓN

Todo desarrollo debe cumplir con los requisitos de zonificación. Si hay una zona superpuesta o un distrito del plan en su propiedad, puede haber estándares alternativos que se apliquen a su proyecto y es posible que se requiera un permiso de zonificación. Llame a Planificación y Zonificación al 503-823-7526 para averiguar qué requisitos de zonificación se aplican a su propiedad específica.

Requisitos de retranqueo

- Un retranqueo es la distancia medida desde el límite de su propiedad hasta un punto dentro de la propiedad que crea una zona de amortiguamiento dentro de los límites de su propiedad. Los retranqueos están destinados a mantener la luz, el aire y la separación para la protección contra incendios.
- El retranqueo frontal del edificio es el lado que bordea una calle y suele ser más profundo que los retranqueos laterales y traseros. En un lote de esquina, la línea frontal del lote es el lado más corto del lote que bordea una calle. Si las fachadas de las calles tienen la misma longitud, puede elegir cuál llamar el frente. En un lote de paso, las dos partes del lote que bordean una calle son el frente.
- Los retranqueos son diferentes en cada zona. El personal de los Servicios de Uso de la tierra puede decirle en qué zona se encuentra su propiedad y ayudarlo a determinar los requisitos de distanciamiento para su proyecto.

Localizando líneas de propiedad

- Si planea construir en su patio delantero o en otras áreas de su propiedad adyacentes a la servidumbre de paso público, llame a la Oficina de Transporte de Portland al 503-823-7002 para obtener ayuda para localizar las líneas de propiedad a lo largo de una calle. Ellos pueden decirle el ancho de la servidumbre de paso público, el área mantenida por la Ciudad/Condado, desde el borde de la acera hasta la línea del lote de la calle. A menudo hay una franja de reserva de servidumbre de paso entre la acera y el límite real de su propiedad. Para las calles sin bordillos y aceras, es posible que solo puedan decirle el ancho total de la servidumbre de paso público.
- Las líneas de propiedad que dividen su lote de sus vecinos pueden ser difíciles de ubicar. Es posible que deba contratar a un topógrafo profesional para determinar los límites exactos de la propiedad. La Oficina de Servicios de Desarrollo no mantiene información sobre las líneas de propiedad.

Quienes pueden hacer el trabajo

Para el trabajo que requiere un permiso, el propietario de una vivienda unifamiliar o dúplex puede contratar a un contratista con licencia para que haga el trabajo o, en algunos casos, hacerlo él mismo. Esto significa que usted, el propietario, será el responsable de hacer el trabajo; no un amigo, vecino, inquilino o pariente, a no ser que tengan la licencia de contratista correspondiente. Los trabajos de electricidad y plomería en viviendas de alquiler, venta, arrendamiento o intercambio deben ser realizados por un contratista con licencia. Los requisitos de permiso para un propietario que hace su propio trabajo son los mismos que para un contratista que hace el trabajo.

Cercas que miden más de siete pies de altura

Se pueden construir cercas en propiedad privada, siempre que cumplan con ciertos requisitos de altura y retiro. Se requiere un permiso solo cuando se construye una cerca de más de siete pies de altura o cuando una cerca encierra una piscina.

La altura de la cerca se mide desde el nivel del suelo inmediatamente debajo de la cerca. Los postes, enrejados, celosías y cualquier otro material colocado sobre la cerca se considera parte de la cerca cuando se mide la altura total. Los muros de contención y las cercas en la parte superior de los muros de contención se miden desde el nivel del suelo en el lado mas alto del muro de contención. Otros requisitos para la construcción de cercas incluyen:

- Las normas para cercas se aplican a cercas y pantallas de todo tipo, ya sean abiertas, sólidas, de madera, metálicas, de alambre, de mampostería u otros materiales.
- En muchas zonas, la altura de la cerca está limitada a tres pies y medio (3 ½) cuando se construye en los retranqueos del edificio delantero. Se pueden construir cercas de hasta dos metros y medio de altura en los retranqueos laterales y traseros del edificio. Fuera de los retranqueos frontales, laterales y traseros del edificio, se permiten cercas de mas de dos metros y medio de altura. (Ver altura máxima de zona.) Los lotes de esquina con entradas frontales que dan a la calle lateral tienen otras opciones para la altura de la cerca.
- Las zonas superpuestas y los distritos del plan pueden tener requisitos alternativos, así que verifique la zonificación de su propiedad llamando a la línea de información de Zonificación al 503-823-7526.
- Consulte la sección de piscinas en la página 6 para obtener información sobre los requisitos de cercas para piscinas.
- Requisitos de construcción para cercas:
  - □ Cualquier parte de una cerca de madera que toque concreto o que esté a menos de seis pulgadas del suelo debe ser madera tratada a presión o madera que sea naturalmente resistente a la descomposición, como cedro o secoya. La madera tratada a presión instalada por debajo del nivel del suelo debe estar marcada como aprobada para el contacto con el suelo.
  - □ Todas las partes de la cerca, incluidos los cimientos, deben permanecer dentro de los límites de su propiedad.
  - □ Para cercas de madera, metal o alambre de más de siete pies de altura pero menores o iguales a ocho pies, los postes deben tener una separación de no más de seis pies, y la base de concreto del poste debe tener al menos dieciocho pulgadas de diámetro y estar empotrada en el suelo por lo menos tres pies, o la cerca debe ser diseñada por un ingeniero con licencia para ejercer en Oregón.
  - □ Las cercas de más de siete pies que estén construidas con un material que no sea madera, metal o alambre deben ser diseñadas y detalladas para resistir las fuerzas ambientales por un ingeniero con licencia para ejercer en Oregón.
  - □ Todas las cercas de más de dos metros y medio sobre el nivel del suelo deben ser diseñadas por un ingeniero con licencia para ejercer en Oregón.

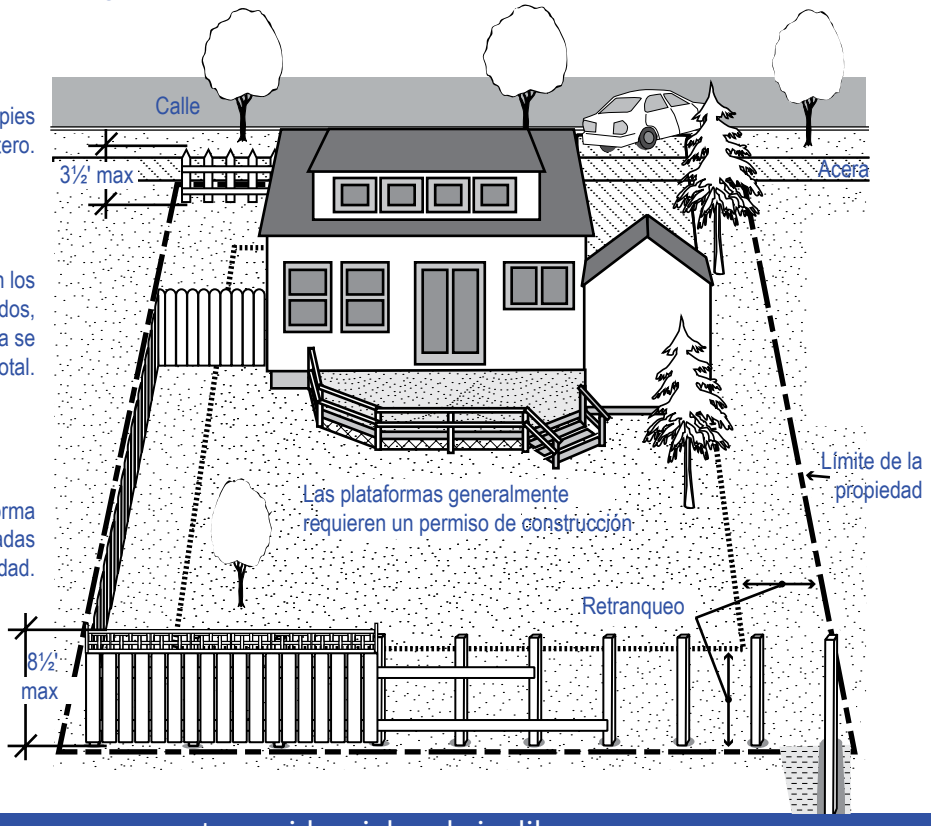
Más información sobre cercas, requisitos y retranqueos

Se permiten cercas hasta 3½' pies de altura en el retranqueo delantero.

Se permiten cercas de hasta 8 pies de altura en los retranqueos laterales y traseros. Los postes, enrejados, celosías y cualquier otro material colocado sobre la cerca se considera parte de la cerca cuando se mide la altura total.

* Es posible que no se requiera un permiso para una plataforma si ninguna superficie para caminar está a más de 30 pulgadas del suelo y a menos de 3 pies de la línea de propiedad.

Las zonas superpuestas y los distritos del plan pueden tener estándares alternativos para cercas y plataformas; por favor consulte con los Servicios de uso de la tierra llamando a la Línea de información de zonificación al 503-823-7526.

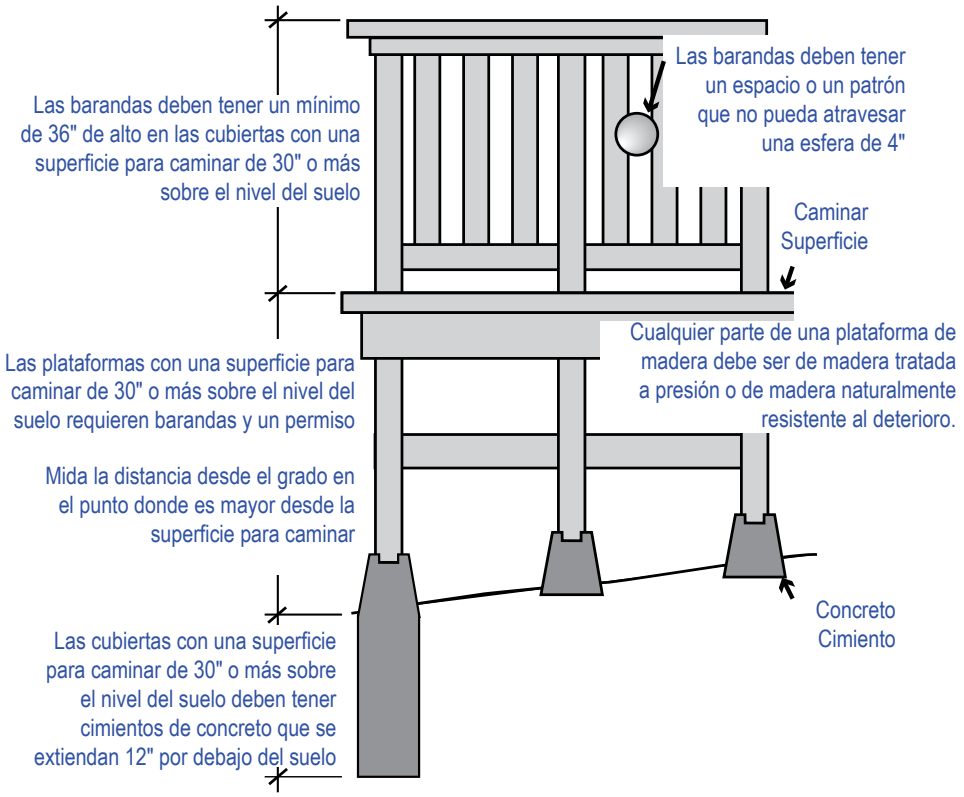


Plataformas descubiertas

Se necesitan permisos de construcción para plataformas de más de 30 pulgadas sobre el nivel del suelo. No se necesitan permisos de construcción para plataformas donde ninguna parte de la superficie para caminar esté a más de 30 pulgadas por encima del nivel adyacente y ninguna parte de la plataforma está a menos de tres pies de una línea de propiedad adyacente. Sin embargo, los requisitos de zonificación aún se aplican.

Por favor tenga en cuenta que la siguiente información se aplica solo a las plataformas descubiertas. Si su plataforma tendrá techo, le recomendamos llamar a la Línea de información de zonificación (503-823-7526) o programar una cita de 15 minutos (www.portland.gov/bds/early-assistance/15-minute-appointments) para discutir problemas de zonificación y construcción al principio de la planificación de su proyecto.

- La altura de la plataforma se determina midiendo desde el suelo adyacente hasta la parte superior de la superficie para caminar para los requisitos del permiso de construcción. Cuando las paredes de la baranda estén abiertas menos del 50%, la altura se medirá hasta la parte alta de la baranda para cumplir los requisitos del código de zonificación.
- Se pueden construir plataformas a no más de 30 pulgadas más altas que el suelo en cualquier lugar de su propiedad justo contra los límites de la propiedad, a menos que se apliquen restricciones especiales de zonificación
- Las plataformas de mas de 30 pulgadas que estén unidas a una casa estarán sujetas a las exigencias de los requisitos de cobertura de edificación y retranqueo de zonificación. Las barandas, los bancos empotrados o las jardineras unidas a la plataforma y con una altura de más de tres pies y medio sobre el suelo no podrán situarse dentro de un retranqueo frontal del edificio.



Requisitos para barandas para plataformas

- Las plataformas que midan mas de 30 pulgadas deben tener barandas de al menos 36 pulgadas de altura, medidas desde la superficie para caminar de la plataforma.
- Las aberturas en las barandas deben tener algún tipo de patrón para que una esfera de cuatro pulgadas no pueda pasar por ninguna abertura.
- Las barandas deben estar diseñadas para soportar una carga horizontal de 200 libras aplicada en cualquier lugar de la parte alta de la baranda.

Si va a construir escaleras como parte de su plataforma, consulte nuestra publicación de Escaleras. (www.portland.gov/bds/documents/stairs-new-residential-building-permits-and-inspections-brochure-8)

Requisitos de construcción para plataformas

- Las plataformas que midan mas de 30 pulgadas y estén unidas a una casa deben tener cimientos de concreto, que se extienden 12 pulgadas por debajo del nivel del suelo. Los cimientos para plataformas independientes se pueden colocar a cualquier profundidad sobre suelo firme, nativo y no perturbado.
- Cualquier parte de una plataforma de madera debe ser de madera tratada a presión o de madera naturalmente resistente al deterioro.
- Todos los postes y soportes que entren en contacto con el suelo o el concreto deben estar sellados y aprobados para contacto con el suelo.

Folleto 3a - Guía de diseño de plataformas

- Consulte este folleto para conocer los estándares de diseño y los detalles que lo ayudarán a diseñar su plataforma, obtener un permiso de construcción y aprobar las inspecciones.

Cobertizos y edificaciones accesorias no habitables separadas

- No se requiere permiso de construcción para construir un cobertizo u otro edificio accesorio de un piso separado no habitable, como un invernadero o un cobertizo para jardinería, con un área menor o igual a 200 pies cuadrados y que no exceda una altura de 15 pies. , medido desde el plano de pendiente hasta la altura promedio de la superficie más alta del techo. Si la parcela de terreno es de 2 acres o más, entonces no se requiere un permiso de construcción para una estructura accesoria que tenga un área menor o igual a 400 pies cuadrados, siempre que la estructura esté al menos a 20' de todos los límites de la propiedad y otras estructuras. Sin embargo, estas estructuras están sujetas a límites de zonificación, cobertura de edificios y área de piso. Se requieren permisos de construcción para todas las estructuras habitables.
- Un garaje separado con un área menor o igual a 200 pies cuadrados y que no exceda una altura de 15 pies, medidos desde el nivel del suelo hasta la altura promedio de la superficie del techo mas alto, no requiere un permiso de construcción. Si la parcela de terreno es de 2 acres o más, entonces no se requiere un permiso de construcción para una estructura accesoria que tenga un área menor o igual a 400 pies cuadrados, siempre que la estructura esté al menos a 20' de todos los límites de la propiedad y otras estructuras. Sin embargo, se requiere un permiso de zonificación para confirmar que la ubicación y la cobertura del lote en el sitio cumplen con los requisitos del código de zonificación.
- Separado significa que el edificio es estructuralmente independiente y no está unido físicamente de ninguna manera a ninguna estructura adyacente.

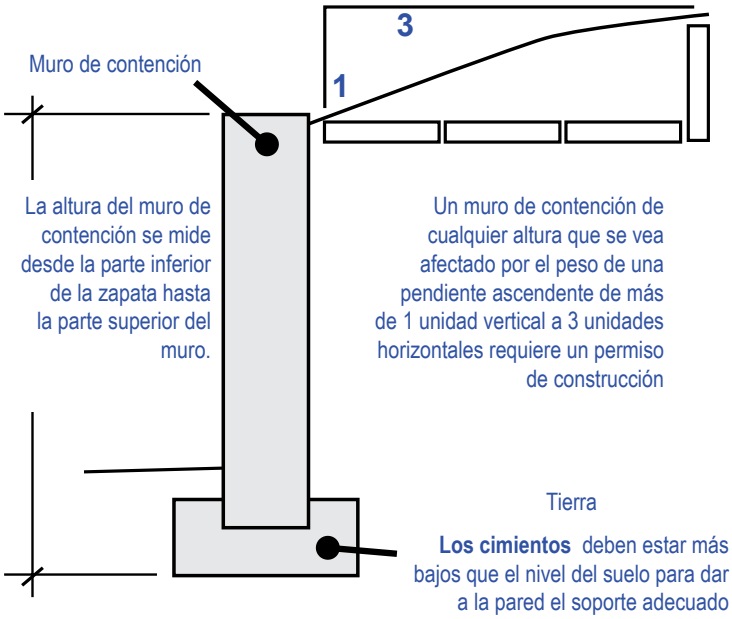
Coberturas para patios y porches

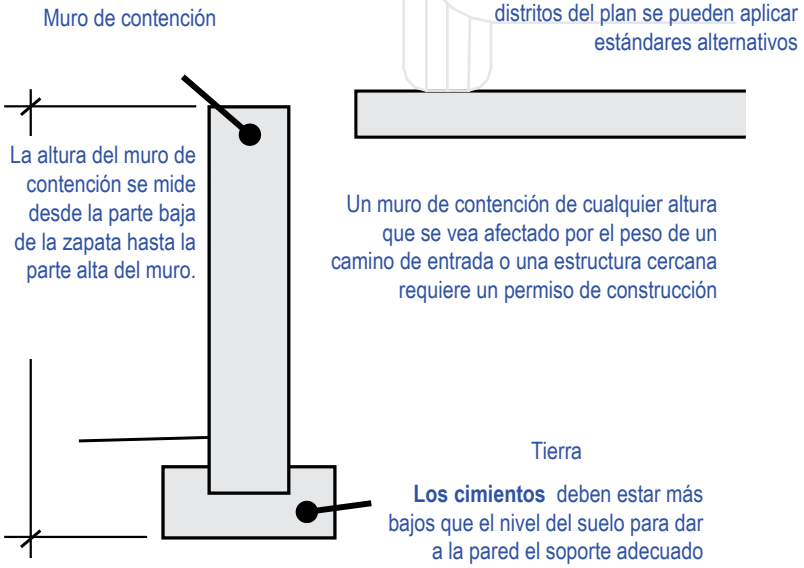
- No se requiere un permiso de construcción para construir una cubierta de patio o porche con un área menor o igual a 200 pies cuadrados, independientemente de la altura, y sostenida por (adherida a) una pared exterior del edificio. La ubicación de la cubierta del patio o la cubierta del porche no puede extenderse dentro de los límites de construcción establecidos para su lote ni exceder los límites de cobertura del edificio. Si tiene preguntas sobre la ubicación propuesta para la cubierta de su patio o cubierta de porche, comuníquese con la Línea de Información de Zonificación al 503-823-7526. Además, si su propiedad se encuentra en una zona superpuesta o en un distrito del plan, es posible que se apliquen estándares alternativos.
- Se requiere un permiso de construcción para una cubierta de patio separada que tenga más de 200 pies cuadrados de área.
- No se requiere un permiso de construcción para el piso del patio si está a menos de 30 pulgadas del suelo.

Muro de contención

Se requiere un permiso de construcción para construir un muro de contención que:

- Excede los cuatro pies de altura medidos desde la parte inferior de la zapata hasta la parte superior de la pared.
- Se ve afectado por el peso de una pendiente adyacente o cerca de una entrada o estructura. Un muro de contención se considera afectado por el peso de una pendiente si hay una pendiente ascendente que se aleja del muro de contención más de tres unidades horizontales a una unidad vertical. Los muros de contención dentro de los retranqueos de edificios frontales están regulados por el Código de Zonificación. Las zonas superpuestas y los distritos del plan pueden tener estándares alternativos, consulte con la Línea de Información de Zonificación al 503-823-7526.





Estanques y fuentes de agua

- Los estanques residenciales, fuentes de agua y fuentes exteriores generalmente no requieren un permiso de construcción o de plomería si son autónomos. Si hay una conexión de drenaje o una conexión de agua al sistema de plomería, se requiere un permiso de plomería. También se requiere un permiso eléctrico si una bomba está conectada directamente al sistema eléctrico.
- Las propiedades ubicadas en una zona superpuesta o un distrito del plan pueden tener estándares alternativos que se aplican, así que consulte con la Línea de Información de Zonificación al 503-823-7526.

Piscinas

- Una piscina se define como cualquier estructura destinada a la natación o al baño recreativo que contiene agua de más de 24 pulgadas de profundidad. Esto incluye piscinas, bañeras de hidromasaje y spas tanto enterrados como sobre el suelo
- Se requiere un permiso de construcción para instalar una piscina a menos que sea prefabricada y las paredes estén totalmente por encima del nivel adyacente. Ya sea que se requiera un permiso o no, la instalación debe cumplir con los siguientes requisitos del código que están destinados a brindar protección contra ahogamientos y casi ahogamientos al restringir el acceso a piscinas, spas y bañeras de hidromasaje:
  - Cualquier piscina que no esté totalmente rodeada por una estructura debe estar rodeada por una barrera o cerca sustancial de al menos cuatro pies de altura. El espacio libre vertical máximo entre el grado y la parte inferior de la barrera es de dos pulgadas. Las aberturas en la barrera no permitirán el paso de una esfera de cuatro pulgadas de diámetro.
  - La barrera debe estar equipada con una puerta de cierre automático y traba automática, excepto donde esté bordeada por una pared de una estructura adyacente de al menos cuatro pies de altura. Las puertas de acceso para peatones deben abrir hacia afuera, lejos de la piscina, ser de cierre automático y tener un dispositivo de bloqueo automático.
  - Cuando la pared de una unidad de vivienda se utilice como barrera, todas las puertas que atraviesen la pared deben estar equipadas con dispositivos aprobados de cierre y bloqueo automático o con una cubierta de seguridad eléctrica aprobada.
- La ubicación de una piscina enterrada no está regulada por el código de zonificación, pero la propiedad en una zona superpuesta o distrito del plan puede tener estándares alternativos que se aplican. Los estándares de cobertura de construcción y retranqueo se aplican a las piscinas sobre el suelo.
- Las piscinas deben estar alejadas de pendientes adyacentes con una inclinación superior al 33%. El retranqueo desde pendientes descendentes deberá ser de al menos H/6, pero no es necesario que exceda los 20 pies. El retranqueo desde pendientes ascendentes será de H/4, pero no será necesario que exceda de siete pies y medio. H es igual a la altura vertical de la pendiente.
- Se requiere que cada piscina tenga un sistema de filtración de arena o un sistema de filtro de cartucho. El retrolavado de un sistema de filtración de arena debe descargarse al alcantarillado público o a un sistema en el sitio aprobado por BDS, separado del campo de drenaje. Si tiene preguntas sobre la filtración de su piscina, comuníquese con la Sección de Suelos Ambientales de BDS al 503-823-6892.
- Se requiere un permiso eléctrico para una piscina.

Bañeras de hidromasaje

- En la mayoría de los casos, la instalación de una bañera de hidromasaje no requiere un permiso de plomería porque no hay conexiones directas al sistema de plomería. Si tiene una bañera de hidromasaje que tiene una conexión de plomería directa, se requiere un permiso de plomería.
- Verifique la zonificación de su propiedad ya que las zonas superpuestas y los distritos del plan pueden tener estándares alternativos que se aplican.
- El calentamiento del agua en una bañera de hidromasaje es el principal problema del código. Se requiere un permiso mecánico para una instalación de bañera de hidromasaje con calefacción de gas y un permiso eléctrico para una instalación de bañera de hidromasaje con calefacción eléctrica.
- Si su bañera de hidromasaje estará en una plataforma elevada que está a más de 30 pulgadas sobre el nivel del suelo, existen requisitos relacionados con el diseño estructural de la plataforma. Por favor contacte al personal del Centro de Servicios de Desarrollo para obtener más información.
- Se requiere que una bañera de hidromasaje tenga un sistema de filtración de arena o un sistema de filtro de cartucho. El retrolavado de un sistema de filtración de arena debe descargarse al alcantarillado público o a un sistema en el sitio aprobado por BDS, separado del campo de drenaje. Si tiene preguntas sobre la filtración de su piscina, comuníquese con la Sección de Suelos Ambientales de BDS al 503-823-6892.

Programar una inspección

- Llame al 503-823-7000, la línea de solicitud de inspección de BDS 24 horas
- 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 de teléfono donde se le pueda localizar entre semana y si desea la inspección por la mañana o por la tarde
- Debe haber un adulto mayor de 18 años para permitir la entrada del inspector

Contáctenos

Departamento de Servicios de Desarrollo
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portland.gov/bds

Horarios de atención:
De lunes a viernes, de 8 a.m. a 5 p.m.
Número principal de BDS: 503-823-7300

La información sobre los permisos está disponible en los siguientes lugares:

- Development Services Center (Primer piso)
  Si desea conocer el horario de atención, llame al 503-823-7310 o visite www.portland.gov/bds
- Permitting Services (Segundo piso)
  Si desea conocer el horario de atención, llame al 503-823-7310 o visite www.portland.gov/bds

Números de teléfono importantes

BDS número principal 503-823-7300
Línea de información automatizada del DSC 503-823-7310
Información sobre el código de construcción 503-823-1456
Información de Zonificación 503- 823-7526
Información sobre los permisos de electricidad, mecánica, plomería, alcantarillado y señalizació..... 503-823-7363
Proceso de permisos e información sobre tarifas 503-823-7357
Recursos y registros de permisos 503-823-7660
Línea de solicitud de inspección de BDS las 24 horas (requiere un número IVR y un código de inspección de tres dígitos) 503-823-7000
Información residencial para viviendas unifamiliares y bifamiliares 503-823-7388
Suelos Ambientales 503-823-6892
Oficina de Transporte de Portland (PBOT) 503-823-7002
Servicio de Retransmisión de Oregón 711
Línea directa para árboles 503-823-8733
Llame antes de excavar 503-246-6699

- **Para estar seguro, recuerde llamar antes de excavar y localizar las líneas subterráneas de servicios públicos.**
- **Verifique con PBOT con respecto al ancho de la servidumbre de paso si está construyendo en su patio delantero.**
- **Dependiendo de su ubicación y las especificaciones de su proyecto, es posible que se requieran permisos de construcción y/o zonificación.**
- **Algunas zonas tienen requisitos especiales que podrían afectar su proyecto al aire libre.**
- **Si tiene alguna pregunta o inquietud acerca de su proyecto, consulte con el personal del DSC sobre cuestiones de zonificación y construcción.**

Para obtener información más detallada sobre el horario de funcionamiento y los servicios disponibles:

VISITE NUESTRO SITIO WEB:
WWW.PORTLAND.GOV/BDS

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

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменныйили устный перевод
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад

503-823-7300 BDS@PortlandOregon.gov www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms

La Ciudad de Portland se compromete a ofrecer acceso significativo. Para adaptaciones, modificaciones, traducción interpretación u otros servicios, llame al **503-823-7300** o al **Servicio de Retransmisión de Oregón** al **711**.