6 Planos que necesita para un permiso de construcción

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

Obtenga información general sobre los planos que necesita para la mayoría de los permisos de construcción para trabajar en una casa o dúplex (residencial). Su proyecto también puede necesitar otros detalles. Por favor, hable con uno de nuestros examinadores de planos para obtener ayuda con los planos de construcción. Puede:

- Visite el Centro de Servicios de Desarrollo (DSC)
- Llame a un examinador de planos al 503-823-1456
- Programe una cita de 15 minutos por teléfono o en nuestra web: www.portland.gov/bds/early-assistance/15-minute-appointments

Preparación de sus planos y requisitos mínimos de presentación

Se requieren cuatro (4) conjuntos de planos cuando solicita un permiso de construcción. Un conjunto de documentos se sellará como aprobado y se le devolverá para que lo conserve en el lugar de trabajo. Una copia de sus planos aprobados se convertirá en un registro permanente con la ciudad de Portland.

- Verifique los registros de trabajos permitidos en el pasado. Es posible que pueda encontrar dibujos archivados de trabajos realizados después de 1976.
- Cualquiera puede dibujar planos residenciales. Los planos deben incluir líneas rectas y medidas precisas. Los planos deben estar dibujados a escala.
- Puede obtener la lista de requisitos mínimos de presentación para proyectos residenciales, lo que debe incluir para una solicitud completa, en el Centro de Servicios de Desarrollo (DSC) y en nuestro sitio web en: www.portland.gov/bds/development-permit-processes/step-3-what-you-need.

Elementos generalmente requeridos para una solicitud de permiso de construcción completa

Los planos típicos incluyen:

  - Plano del sitio,
  - Planos de planta
  - Vistas de alzado
  - Secciones transversales y dibujos de detalle.
- Sus planos deben mostrar claramente todo el trabajo que pretende hacer en el edificio.
- Los planos deben mostrar las condiciones existentes. Defina claramente las condiciones existentes y la nueva construcción en los planos.
- Los planos deben mostrar dónde se encuentra el edificio en su propiedad. Los planos deben mostrar el edificio en relación con los límites de la propiedad y otros edificios en el sitio.
- Los planos deben ser trazados en papel duradero. Los planos escaneados deben ser de alta resolución. Además:
  - Los dibujos no pueden contener color.
  - Se debe utilizar tinta negra permanente.
  - Las fotocopias claras en blanco y negro son las mejores.
  - Por favor, no entregue un original en papel de calco.
  - La calidad de línea y el contraste deben ser fáciles de leer y lo suficientemente fuertes para escanear.
  - Las fotografías no pueden ser parte del plano.
  - Utilice letra de tamaño 12 para todas las dimensiones y notas.

- Los planos deben estar dibujados a escala.
  - 1/4 de pulgada = 1 pie es la escala más común utilizada para planos de planta residenciales y vistas en sección.
  - 1 pulgada = 10 pies es la escala mínima aceptada para los planos del sitio.
  - La escala utilizada debe mostrarse claramente y el plano del sitio debe mostrar todo el lote.
  - Las elevaciones del edificio deben estar a escala y mostrar la pendiente del terreno adyacente al edificio.

Requisitos del plano del sitio

Un plano del sitio bien preparado es el documento más importante que debe incluir con su solicitud. Todos los principales grupos de revisión deben aprobar su plano del sitio.

Los planos del sitio deben ser fáciles de leer y copiar. Un plano del sitio completo y preciso acelerará las revisiones de su solicitud de permiso. También significa menos solicitudes de información faltante, lo que puede retrasar una solicitud.

Diseñamos el plano del sitio de muestra en la siguiente página para ayudarlo a preparar los planos completos del sitio para su proyecto. Asegúrese de que su plano del sitio incluya toda la información de la lista de verificación del plano del sitio.

Lista de verificación del plano del sitio: requisitos para la mayoría de los planos del sitio

El plano del sitio debe dibujarse con precisión a escala. El plano del sitio debe mostrar todos los elementos que se aplican a su proyecto:

- □ Dimensiones del retranqueo del lote y del edificio
- □ Distancias de dimensión entre las estructuras y líneas de propiedad
- □ Elevaciones de las esquinas de la propiedad (si hay más de 4 pies de diferencia de elevación, el plano del sitio debe mostrar las curvas de nivel existentes y propuestas a intervalos de 2 pies. También se puede requerir un plano de nivelación separado para mostrar de manera legible los cambios de nivelación)
- □ Ubicación y dimensiones de servidumbres y entrada de vehículos
- □ Huella de las estructuras propuestas y existentes (incluidas las terrazas)
- □ Ubicación de pozos/sistemas sépticos
- □ Área del lote
- □ Área de cobertura del edificio y porcentaje de cobertura
- □ Flecha apuntando en dirección norte
- □ Área impermeable (estructuras, pavimento, alero del techo, etc.)
- □ Ubicación de los servicios públicos (alcantarillado pluvial y sanitario, agua, gas, etc., incluido el tamaño del servicio y la ubicación de la calle)
- □ Ubicación de instalaciones de agua pluvial
- □ Drenaje de superficie
- □ Anchura del derecho de paso adyacente y altura de la acera
- □ Planos de paisaje
- □ Todos los árboles de 6 pulgadas o más de diámetro: Identifique el diámetro del árbol (pulgadas), la especie y la ubicación. Los requisitos de preservación y densidad de árboles pueden aplicarse a su proyecto. Encuentre más información en nuestro sitio web: www.portland.gov/trees/resources/trees-and-development.
- □ Si se aplica la preservación de árboles, el plano del sitio debe mostrar las zonas de protección de raíces alrededor de los árboles que se van a preservar.
- □ Escala mínima, 1 pulgada = 10 pies (mostrar escala en el plano)
- □ Tamaño mínimo, 11 x 17 pulgadas
- □ El espacio en blanco debe ser suficiente para sellos y notas de aprobación de la ciudad
- □ Cualquier requisito adicional específico para su sitio o proyecto (si es necesario, contáctenos para obtener más información sobre los requisitos específicos necesarios para su sitio o proyecto)

Muestra de planificación para el sitio

Para peticiones de nuevos proyectos residenciales unifamiliares (NSFR) exitosas

Instrucciones: la muestra de planificación para el sitio proporciona un ejemplo de cómo preparar un plan para el sitio. Su presentación debe incluir un plan para el sitio que incluya todas las condiciones existentes y las propuestas en esta muestra de planificación para el sitio.

La planificación de su sitio debe dibujarse en un papel de 11" x 17" o más grande y a escala de 1" = 10'.

Por favor tenga en cuenta que, como cada proyecto es único, puede haber algunas situaciones en las que se le solicitará información adicional.

- (A) Árbol existente a preservar o retirar
- (B) Zona de protección de raíces/vallado - típicamente un radio de 1 pie por pulgada de diámetro del árbol (medido a 4 1/2 pies del suelo)
- (C) Nuevos árboles propuestos para el sitio, con su especie y su tamaño
- (D) Árbol junto a la calle existente, para preservar o retirar
- (E) Árbol propuesto para la calle
- (F) Configuración de derecho de paso (aceras, zona para plantar, bordillos y nombre de la calle)
- (G) Ubicaciones existentes y propuestas para los servicios públicos subterráneos
- (H) Distancia del edificio a los límites de la propiedad
- (I) Distancia de la entrada del garage a la línea de la propiedad
- (J) Grado de altura final de las esquinas de la propiedad y las esquinas del edificio
- (K) Muros de retención con altura máxima de la pared (TOW) y altura más baja (BOW)
- (L) Contornos de altura de grado de dos pies, existentes
- (M) Contornos de altura de grado de dos pies, propuestos
- (N) Ubicación y tamaño de los pasos de servidumbre existentes
- (O) Eliminación de aguas pluviales, tipo y tamaño
- (P) Espacio en blanco para los sellos de la ciudad

ÁREA DEL SOLAR ..5,000 PIES CUADRADOS

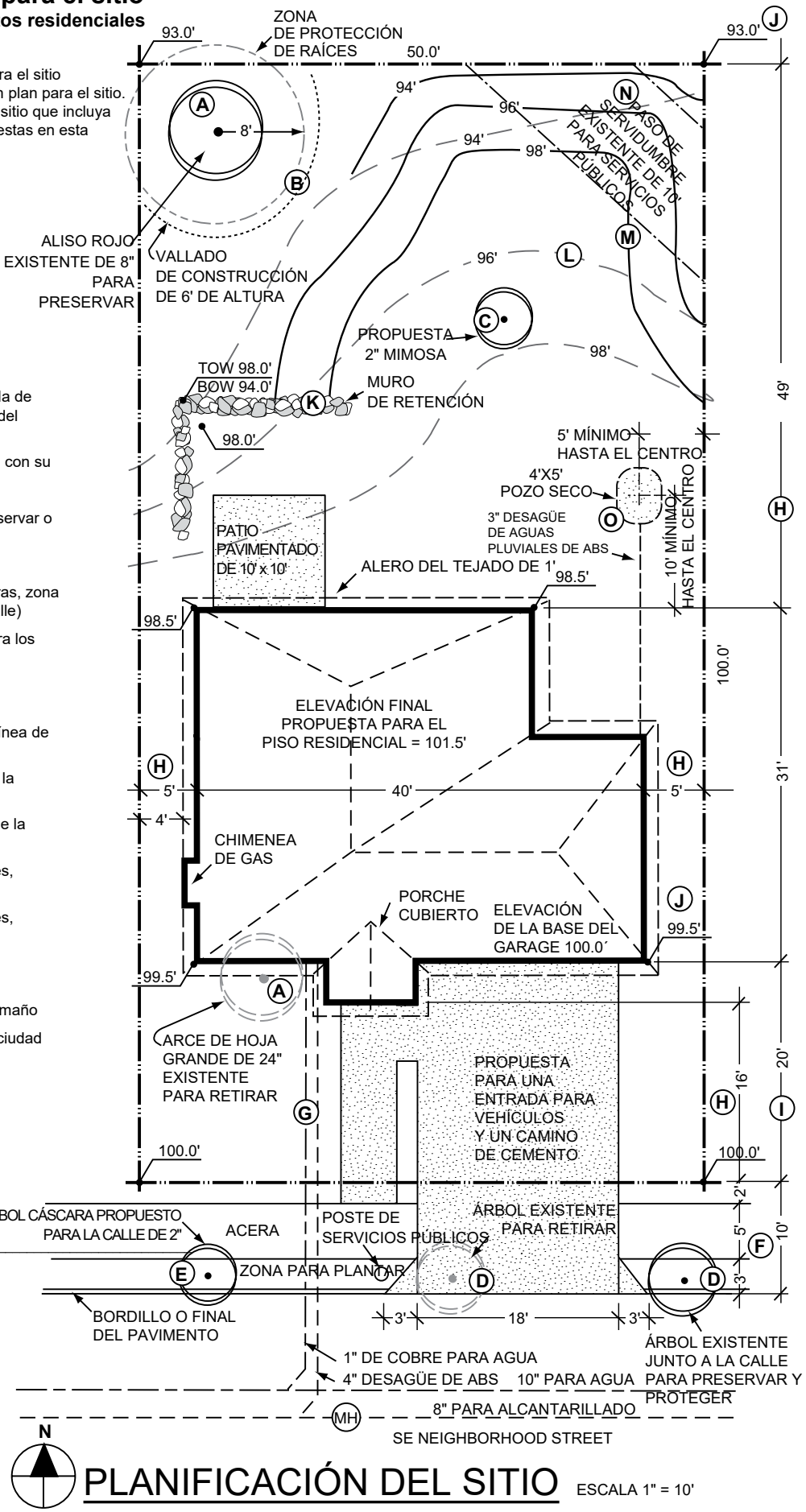
AREA IMPERMEABLE
CAMINO DE ENTRADA ...360 PIES CUADRADOS
PATIO .....100 PIES CUADRADOS
CAMINO .....90 PIES CUADRADOS
ÁREA DEL TEJADO (INCLUYENDO LOS ALEROS) .....1,334 PIES CUADRADOS

TOTAL .....1,884 PIES CUADRADOS

COBERTURA DEL EDIFICIO
EDIFICIO
PLANOS.....1,196 PIES CUADRADOS

DESCRIPCIÓN LEGAL
PARCELA 1,
PLATAFORMA DE PARTICIÓN 1992-X
R-12345X

DIRECCIÓN DEL PROYECTO
3030 SE NEIGHBORHOOD STREET
PORTLAND, OR 97207



PLANIFICACIÓN DEL SITIO

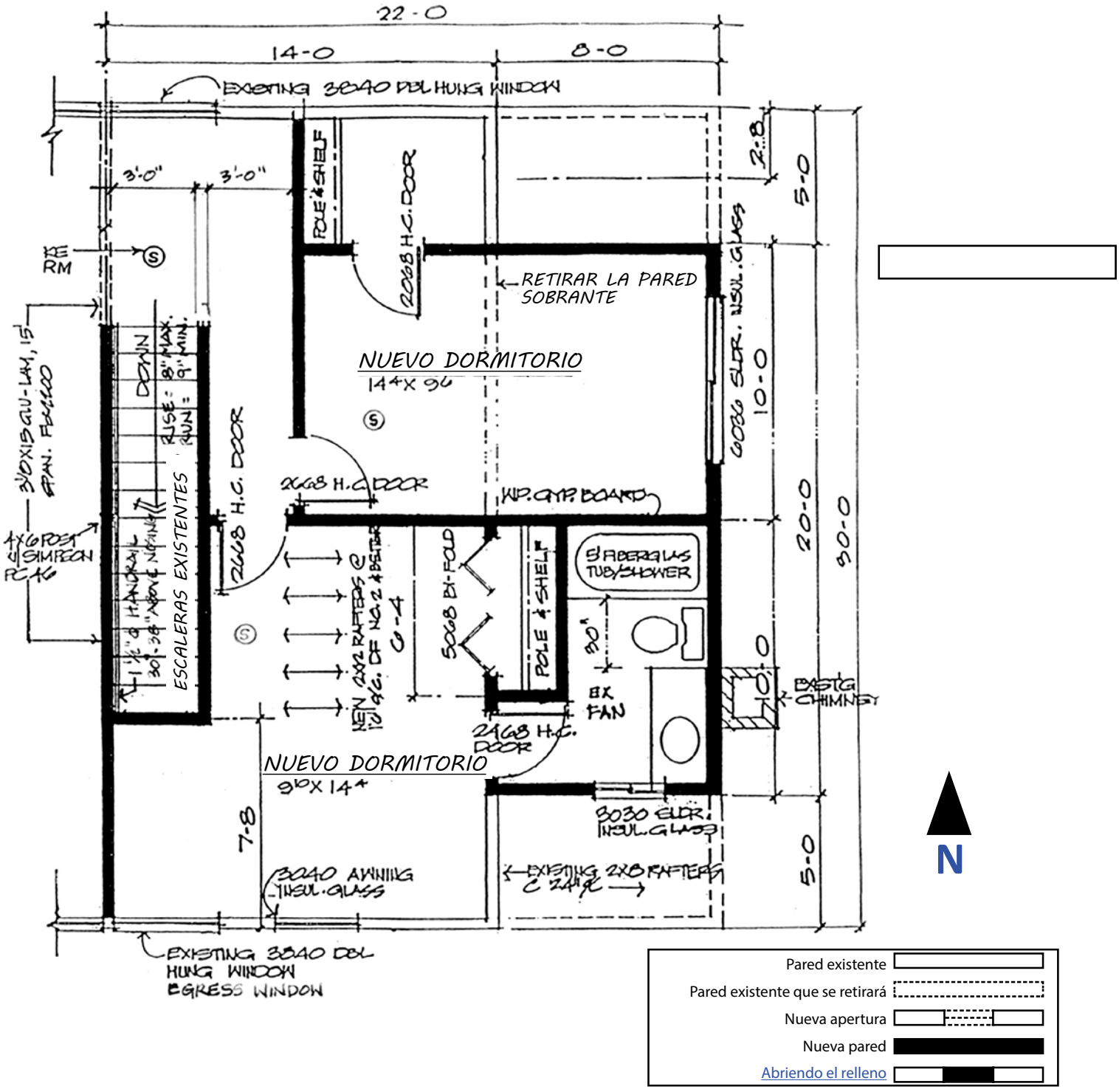
ESCALA 1" = 10'

REQUISITOS PARA PLANOS DE PLANTA Y DE CIMENTACIÓN

Un plano de planta, también conocido como vista de plano, es lo que vería si mirara hacia abajo a un piso o sótano sin el techo o los pisos superiores. Deberá proporcionar un plano del techo y un plano de planta para cada nivel del edificio en el que se está trabajando, que muestre claramente el trabajo existente y el propuesto.

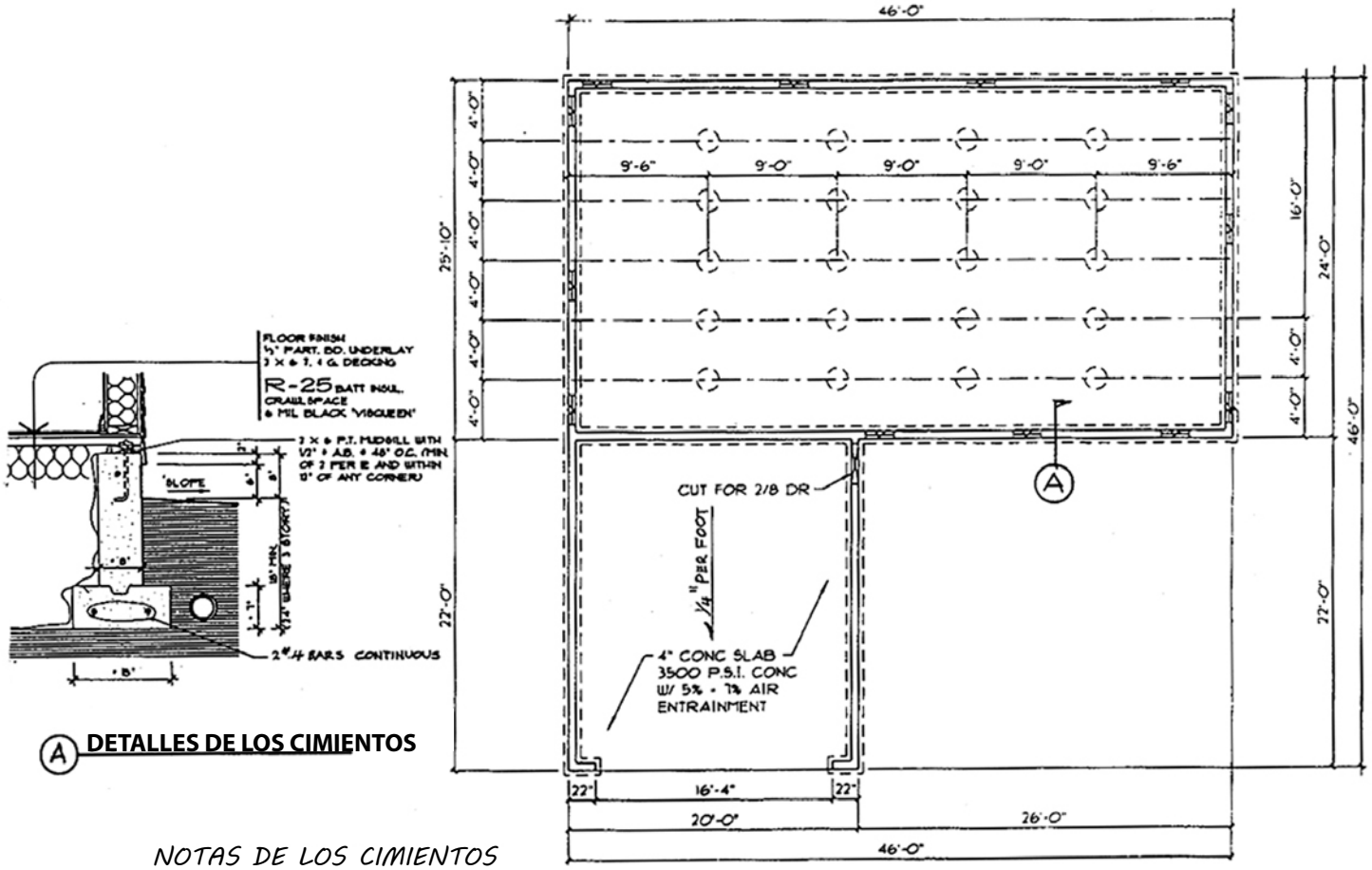
- Si está construyendo un edificio nuevo o una ampliación, también deberá proporcionarnos un plano de cimentación. Este plano debe mostrar el diseño, las dimensiones y los detalles de las losas continuas de hormigón, el cimiento, el acero de refuerzo y la resistencia del hormigón que se utilizará. También se debe mostrar la ubicación del acceso al espacio de arrastre y las ventilaciones de los cimientos.
- Un plano de planta para cada nivel del edificio que se está construyendo o remodelando debe mostrar la ubicación de todas las paredes de altura total y parcial, el tamaño y el uso propuesto de todas las habitaciones afectadas por el trabajo y una flecha hacia el norte.

Ejemplo del plano de planta



- La ubicación, el tamaño y el tipo de cada ventana deben mostrarse en el plano de planta.
- La ubicación de los muros de carga, los cabezales, las vigas y otras estructuras que soportan las cargas desde arriba también se deben mostrar en los planos de planta o en planos de entramado separados. Los planos de planta deben mostrar todos los escalones y escaleras.
- Los accesorios de plomería, los equipos de calefacción y refrigeración, los enchufes eléctricos, los interruptores, etc. generalmente se muestran en el plano de planta, pero se pueden mostrar en planos separados.
- El plano de planta también debe mostrar la ubicación de todos los detectores de humo.

Ejemplo del detalle de cimentación



A **DETALLES DE LOS CIMIENTOS**

NOTAS DE LOS CIMIENTOS

TODO EL CEMENTO SERÁ AL MENOS DE 2500 P·S·I·

TIERRA DE DISEÑO AGUANTANDO PRESIÓN DE 1500 P·S·F·

LOS TRAVESAÑOS DEL SUELO SON POSTES DE 4 x 6 EN SOPORTES DE CEMENTO DE 10" x 8"·

PROPORCIONAR 1/2" DE ESPACIO AL AIRE A LOS LADOS Y EN LOS EXTREMOS DE LOS TRAVESAÑOS DENTRO DE LOS PLIEGUES Y BAJOS CON PLIEGUES C CARA VISTA

EXCAVAR UN MÍNIMO DE 18" POR DEBAJO DE LOS TRAVESAÑOS

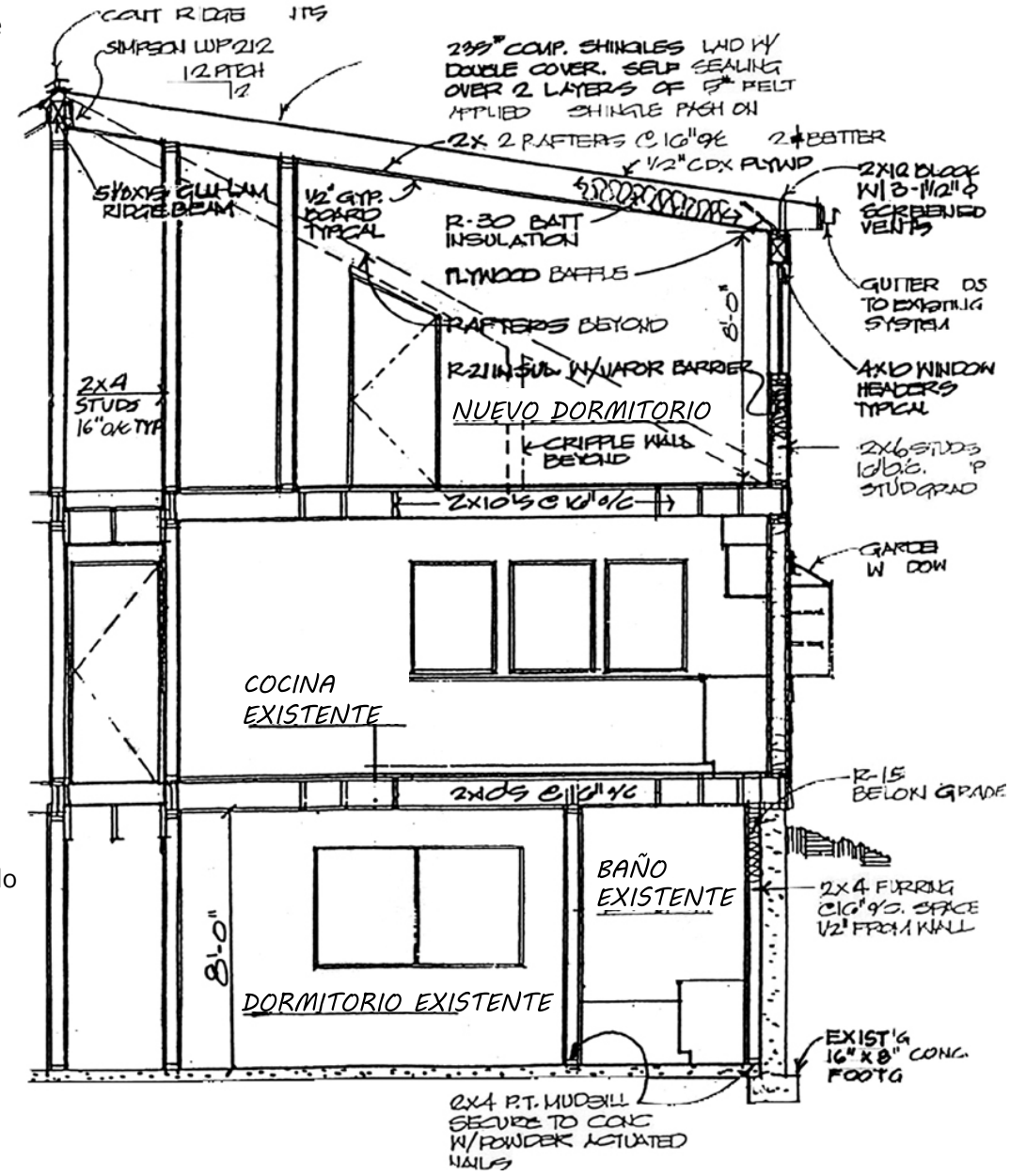
LOS RESPIRADEROS QUE SE MUESTRAN SON DE 24" x 6" CON PANTALLAS DE 1/4" DE TELA METÁLICA HDWE GALVANIZADA

Y PROPORCIONAR 1 PIE CUADRADO DE ÁREA PARA RESPIRADEROS POR CADA PIE CUADRADO ISO· DE INCLINACIÓN DEL ESPACIO DEL SUBSUELO BAJO LA CASA PARA DRENAR

REQUISITOS PARA LOS DIBUJOS DE SECCIÓN

- Los dibujos de sección, a veces llamados secciones transversales, son lo que vería si cortara verticalmente un edificio desde la punta del techo hasta el suelo y luego mirara lo que el corte expuso. Incluir canaletas y bajantes.
- Los dibujos de sección son una forma útil de mostrar información estructural y de los materiales de construcción que se necesitan para realizar nuestra revisión de código. Las secciones completas para la construcción residencial generalmente se dibujan a una escala de al menos 1/4 de pulgada = 1 pie y la sección de la pared y los detalles a una escala de al menos 1/2 pulgada = 1 pie. Se pueden dibujar secciones parciales a mayor escala para mostrar algo en detalle como cimientos, voladizos y escaleras.
- Para obtener un permiso de construcción para una construcción nueva o una ampliación, debe proporcionar dibujos de sección que muestren las condiciones típicas de construcción.
- Para proyectos simples, un dibujo de una sola sección que muestre cada uno de estos elementos:
  - el tamaño del cimiento y la distancia entre la planta baja y la parte inferior del cimiento
  - el tamaño de la pared de los cimientos y qué tan alto se elevará sobre el nivel del suelo
  - el tamaño y espaciado de elementos estructurales como vigas, viguetas, montantes y travesaños que no se muestran en otros dibujos
  - revestimientos y acabados de paredes, techos y tejados
  - aislamiento de paredes, pisos y techos
  - alturas de techo
  - aleros, terrazas y otras proyecciones
- Para edificios o ampliaciones más complejas, es posible que se requieran secciones completas a través del trabajo en múltiples direcciones y en diferentes ubicaciones para explicar completamente el trabajo. Es posible que se requieran dibujos o detalles de secciones estructurales por separado, además de las secciones arquitectónicas o del edificio, para mostrar las conexiones estructurales.
- Para edificios que contengan escaleras nuevas o revisadas, se deben proporcionar detalles de las escaleras que indiquen los materiales de construcción, el soporte estructural y las relaciones dimensionales con la construcción circundante.
- El propósito de los planos de construcción es brindarle a la ciudad de Portland una descripción completa y precisa de su proyecto propuesto. Si hay algo que cree que necesitará explicar cuando venga al Centro de Servicios de Desarrollo, anótelo en los dibujos.

Muestra de dibujos de sección

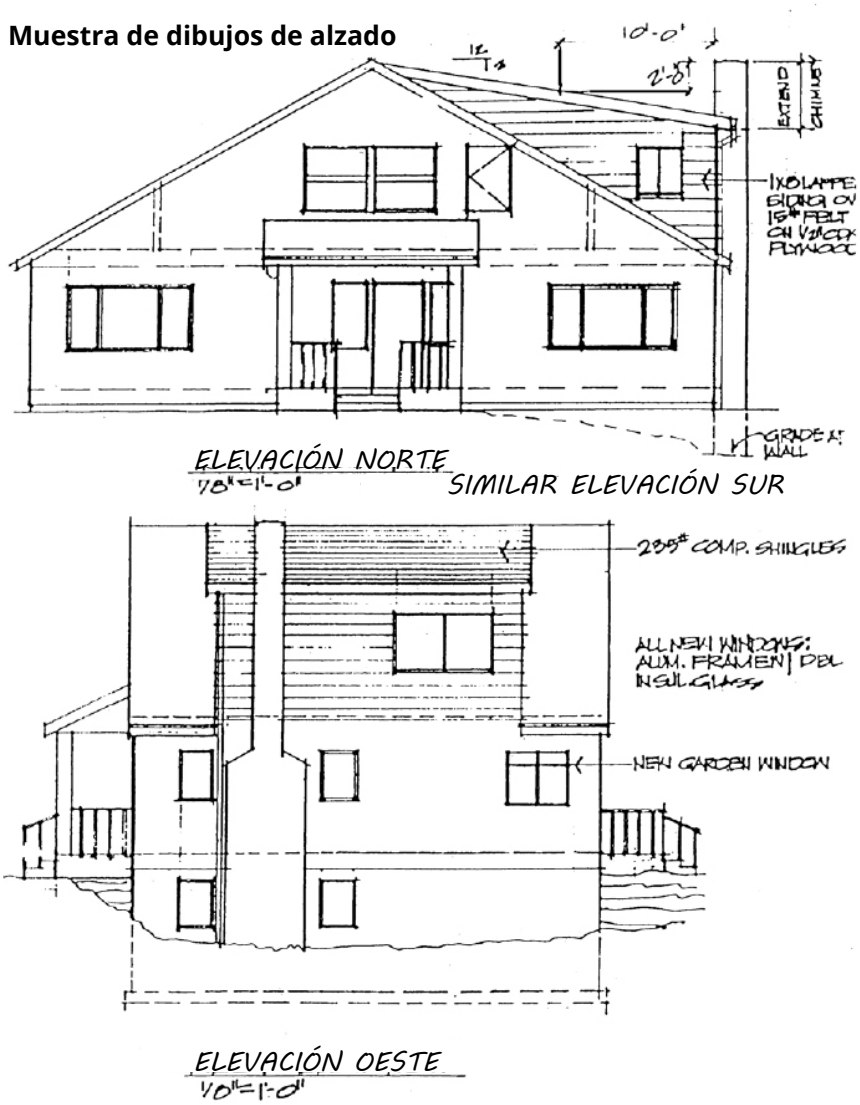


REQUISITOS PARA LOS DIBUJOS DE ALZADO DE EDIFICIOS

Los planos de elevación del edificio son vistas exteriores del edificio, a veces identificados como frontal, posterior, izquierda, derecha; o norte, sur, este, oeste. Cualquier proyecto que requiera un cambio en el exterior del edificio debe tener planos de elevación del edificio. Las elevaciones deben dibujarse a escala, 1/4 de pulgada = 1 pie es la escala normal.

Las elevaciones muestran el nivel en el cual el suelo se encuentra con el edificio, la pendiente del suelo donde se encuentra con el edificio, la ubicación vertical, el tamaño de las ventanas y puertas, el tipo de revestimiento y techo, la altura y configuración de las barandas y características similares en el exterior del edificio.

Muestra de dibujos de alzado



Cambios en los planos aprobados

Es posible que deba realizar cambios en los planos aprobados después de comenzar a trabajar. Para cambiar los planos aprobados, debe mostrar los cambios en un nuevo conjunto de planos. Envíelos en línea usando DevHub o traiga tres conjuntos nuevos en persona junto con el conjunto sellado/aprobado de los planos originales. Luego, un examinador de planos y un planificador de la ciudad revisarán sus planos modificados.

- ¡Por favor, no marque el conjunto aprobado originalmente! Si aprobamos los cambios, se le devolverá un conjunto de planos sellado para que lo mantenga con los planos originales. Más consejos para un sitio completo y planos arquitectónicosVerifique la información de ubicación de servicios públicos con la ubicación real de las conexiones de servicio antes de dibujarlas en los planos.
- El proceso de obtención de permisos avanzará de manera más eficiente con planos completos y preparados con precisión.
- Solicitar los últimos requisitos de presentación para cada tipo de proyecto residencial es una buena idea.
- Todos los dibujos/planos deben ejecutarse en la escala designada y la escala debe mostrarse en el dibujo/plano.
- Los planos deben estar en papel duradero y en tinta negra. Una fotocopia nítida es aceptable.
- Use la lista de verificación para asegurarse de incluir todos los elementos requeridos en su plano del sitio.
- Es posible que los proyectos simples solo necesiten un dibujo de una sola sección; los proyectos más complejos requerirán secciones completas y vistas múltiples.
- Si tiene preguntas, inquietudes o necesita ayuda, visite o llame al personal del Centro de Servicios de Desarrollo.

RECURSOS

Programe una inspección

1. Llame al número de teléfono para Solicitudes de Inspección 503-823-7000 disponible las 24 horas
2. Ingrese su número IVR o de permiso
3. Ingrese el código de inspección de tres dígitos para el tipo de inspección que está solicitando
4. Ingrese un número de teléfono donde se le pueda localizar durante los días de semana. Explique si quiere la inspección en la mañana o en la tarde. Deje un mensaje de voz con la ubicación del plano o el código de la caja de seguridad.
5. Debe haber un adulto mayor de 18 años para dejar entrar al inspector
6. Obtenga más información sobre las inspecciones de permiso residencial: www.portland.gov/bds/residential-permitting/residential-permit-inspections

Números de teléfono importantes

Línea de información automatizada del DSC 503-823-7310
Información sobre el código de construcción.....503-823-1456
Información sobre planificación y zonificación.....503-823-7526
Información sobre permisos eléctricos, mecánicos, plomería, alcantarillado y señalización 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
Servicio de Retransmisión de Oregón.....711
Línea directa para árboles 503-823-8733

Contáctenos

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

Horario general de oficina:
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
- Servicios de Permisos (Segundo piso)
  Si desea conocer el horario de atención, llame al 503-823-7310 o visite www.portland.gov/bds

Para obtener información más detallada sobre el horario de atención de la oficina 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**.