

# 9 Transformar Áticos, Sótanos y Garajes en Espacios Habitables



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

Para transformar áticos, sótanos o garajes en espacios habitables se requiere un permiso de construcción.

Su proyecto también puede requerir permisos eléctricos, de plomería o mecánicos. Si está transformando el espacio con una adición de buhardillas o un segundo piso, debe revisar nuestras directrices para Permisos para Ampliaciones Residenciales o Permisos para Pisos Superiores. Si está construyendo una nueva vivienda, usted debería solicitar un permiso de Vivienda Accesorias (ADU, por sus siglas en inglés). Para obtener más información sobre los permisos de ADU y los permisos de ampliaciones residenciales, consulte el folleto **#14, Alteraciones y Ampliaciones Residenciales Importantes**.

También puede encontrar más información sobre los requisitos de solicitud de permisos ADU y ampliaciones residenciales en el sitio web [Portland.gov](http://Portland.gov).

## Paso 1: Investigue su propiedad y lo que necesita para transformar su ático, sótano o garaje

### Evaluación del espacio existente

En los espacios sin terminar, las características existentes, como la resistencia de la vivienda actual, la altura de los techos, las ventanas, las escaleras y el aislamiento pueden no cumplir con los requisitos actuales del código de construcción para espacios habitables. Estas condiciones pueden hacer que sea costoso, difícil o poco práctico transformar el ático, el sótano o el garaje en un espacio habitable. Además, los requisitos del código de zonificación pueden afectar su proyecto.

Los permisos se revisan teniendo en cuenta varios códigos de la ciudad y del estado, entre los cuales se encuentran los siguientes:

- Código de especialidad residencial de Oregón
- Códigos de la ciudad de Portland (Título 33 del Código de Zonificación)

Pueden utilizarse otros códigos según el alcance del trabajo. Puede encontrar más información sobre los códigos municipales y estatales en [Portland.gov](http://Portland.gov).

Al convertir áreas sin terminar en espacio habitable, el código requiere que el área remodelada cumpla el código vigente. La Oficina de Servicios de Desarrollo ha establecido normas alternativas para los proyectos de conversión.

### Código de zonificación

- **Retiros:** La conversión de algunos garajes existentes dentro de los retiros laterales o traseros puede permitirse con límites de tamaño y altura. Consulte con Planificación y Zonificación antes de la conversión.
- **Estacionamiento:** Para convertir su garaje en un espacio habitable, es posible que tenga que proporcionar un lugar de estacionamiento en el lugar. Su camino de entrada puede no cumplir con este requisito.
- **Altura del tejado:** Si la conversión de un ático en una vivienda implica la elevación del tejado, las normas de altura pueden afectar a su proyecto.
- **Cambios exteriores:** Dependiendo de la designación de zonificación de su propiedad, puede ser necesaria una revisión adicional si usted desea modificar el exterior de su casa y el garaje.

### Código de edificación

- **Cortafuego:** Si cualquier pared exterior está a menos de tres pies de una línea de propiedad, se requerirá una pared resistente al fuego sin cobertura.
- **Estructura:** El piso del ático existente y la estructura de soporte que se encuentra debajo deberán ser evaluados para verificar si la estructura existente es adecuada para soportar las cargas vivas (como el peso de las personas, los muebles, etc.) y mejorarla estructuralmente para cumplir con el código actual si no lo es.
- **Buhardillas:** La adición de una nueva buhardilla o la ampliación de una buhardilla existente puede provocar mejoras estructurales en la estructura existente con el fin de resistir la carga del viento o del terremoto y para las cargas vivas del suelo.
- **Sótanos:** Si está terminando un sótano y la casa no está actualmente abulonada a los cimientos, considere realizar el refuerzo sísmico voluntario mientras la estructura del suelo y las paredes del sótano estén expuestas. Consulte el folleto Residencial Seismic Strengthening (Refuerzo sísmico residencial) en [www.portland.gov/bds/documents/residential-seismic-strengthening-methods-reducepotential-earthquake-damage-brochure](http://www.portland.gov/bds/documents/residential-seismic-strengthening-methods-reducepotential-earthquake-damage-brochure).

## Cómo consultar el historial de permisos de una casa

Dependiendo de la antigüedad de su casa, podemos tener tarjetas de inspección o planos microfilmados que muestren el historial de permisos de su casa. Es importante verificar los registros de permisos, y no confiar en la información fiscal de la oficina del asesor del condado. Si el ático o el sótano terminados "actuales" no fueron autorizados, tendrá que legalizarlos mediante un nuevo permiso. Para ser considerado como espacio habitable, tendrá que solicitar los mismos permisos de conversión que si la obra no estuviera ya hecha.

Algunos registros están disponibles en línea, visite la página web [Cómo solicitar registros públicos de la propiedad en Portland.gov](http://www.portland.gov/bds/how-request-public-property-records#toc-request-property-records-online-).

([www.portland.gov/bds/how-request-public-property-records#toc-request-property-records-online-](http://www.portland.gov/bds/how-request-public-property-records#toc-request-property-records-online-))

Es posible que las áreas sin terminar no cumplan con los requisitos actuales del código de construcción para espacios habitables.

Esto incluye:

- Altura de los techos
- Ventanas de salida de emergencia o salida de emergencia
- Escaleras
- Aislamiento y ventilación

Estas condiciones pueden hacer que la conversión en espacio habitable sea cara, difícil o incluso imposible. La Oficina de Servicios de Desarrollo permite normas especiales para situaciones existentes.

### Resumen de las normas del código de construcción

Estas normas se aplican solo a las conversiones que aumentarían el espacio habitable de la vivienda existente, no a las que añadirían una unidad de vivienda (ADU, por su sigla en inglés)

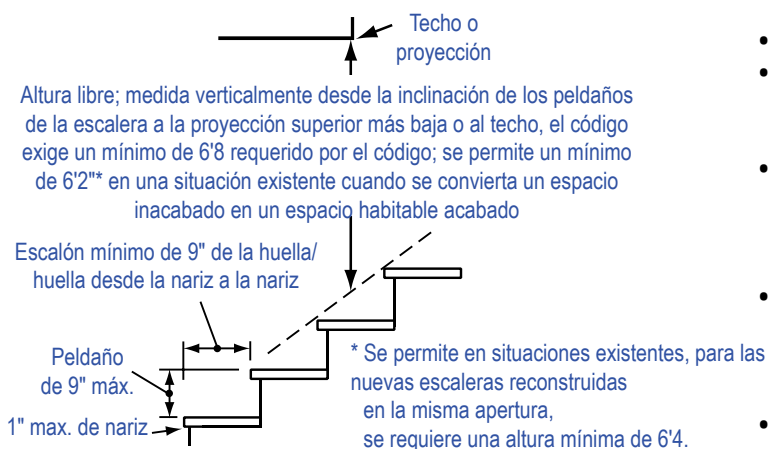
### Superficie mínima de la habitación y altura del techo

- **Superficie del suelo y techos inclinados:** El espacio habitable debe tener al menos 70 pies cuadrados de superficie. Los cuartos de servicio y de almacenamiento, 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 del piso puede tener un techo inclinado de menos de 6'8" de altura, sin que ninguna parte de la de la superficie de suelo requerida sea inferior a 5 pies de altura.
- **Altura del techo:** Cuando el techo es plano, el espacio habitable puede tener un techo de hasta 6'8". Las vigas, los conductos de calefacción, las tuberías, etc. se permiten a una altura de hasta seis pies del suelo si están a menos de dos pies de una pared, o a una altura de hasta 6'2" si no ocupan más del 10 % de la superficie de la habitación en la que se encuentran. Ningún saliente de menos de 6'8" puede estar a menos de 3' de una puerta de entrada a la habitación.
- **Techos de baños inclinados:** En los cuartos de baño con techos inclinados, no se permite que más del 75 % de la superficie del suelo tenga una altura de techo inferior a 6'8", siempre que una zona de 21 pulgadas de profundidad por 24 pulgadas de ancho delante de los inodoros y lavabos tenga una altura mínima de 6'4", medida desde el piso terminado. Un área de 24 pulgadas por 30 pulgadas tanto delante como dentro de una bañera o ducha deberá tener una altura mínima de 6'4", medida desde la superficie de apoyo del accesorio.

## ESCALERAS EXISTENTES

### Escaleras

- **Escaleras existentes:** Una escalera existente que conduce a un nuevo espacio habitable puede ser más empinada, más estrecha y tener menor altura libre que la permitida por el código actual.



- **Subida y bajada:** La escalera debe tener peldaños (tramos) de no menos de nueve pulgadas y contrahuellas de no más de nueve pulgadas. Los peldaños deben ser relativamente uniformes con la mayor diferencia entre la mayor y la menor de las subidas o recorridos no superior a tres octavos de pulgada.
- **Ancho:** Debe ser de al menos 30 pulgadas.
- **Altura libre:** Debe ser de al menos 6'2" medidos verticalmente desde la inclinación de los bordes de la escalera hasta el techo o saliente superior más bajo.
- **Descansos:** Debe haber en la parte superior e inferior de las escaleras. La longitud y el ancho del descanso deben ser de 30" de ancho y 30" de largo y tener al menos 6'2" de altura libre.
- **Puertas:** Se permiten en la parte superior de las escaleras siempre que siempre que la puerta no gire sobre las escaleras. Una puerta no puede no obstruir el rellano de la parte inferior de la escalera.
- **Escaleras de caracol existentes:** Se permiten las que tienen forma triangular. Las nuevas escaleras de caracol deben cumplir la normativa vigente.

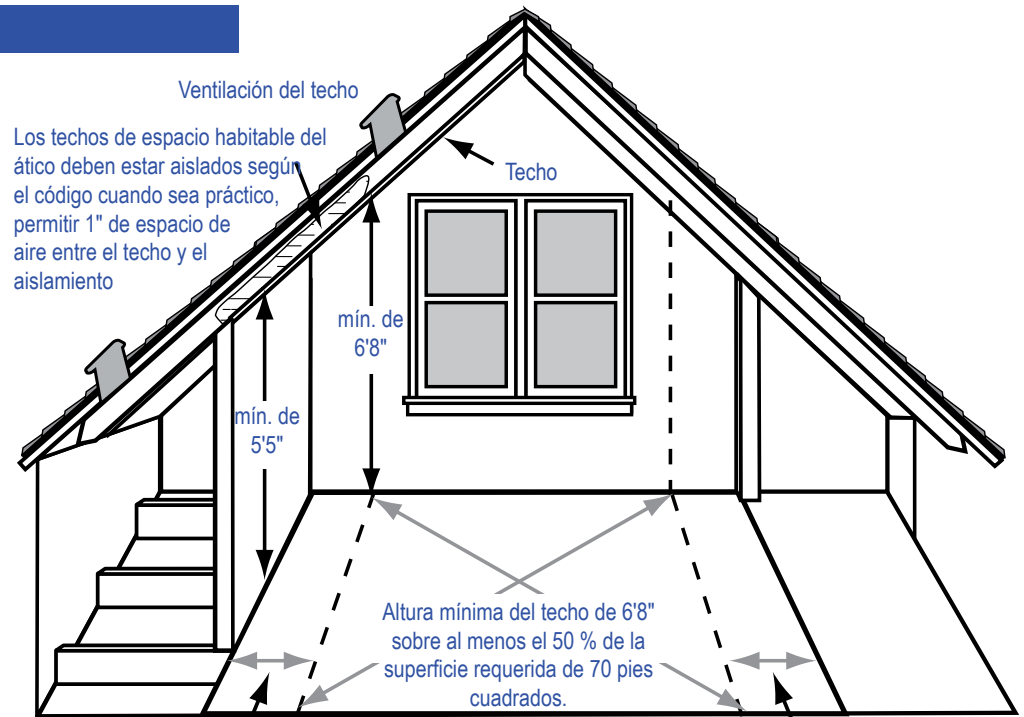
**Escaleras reconstruidas:** las escaleras reconstruidas en el mismo hueco pueden tener un ancho mínimo de 30", una altura máxima de contrahuella de 9" y una altura mínima de 6'4". Todos los demás criterios de una escalera deben cumplir los requisitos del código vigente. Estas normas pueden consultarse en el folleto de escaleras ([www.portland.gov/bds/documents/stairs-new-residential-building-permits-and-inspections-brochure-8](http://www.portland.gov/bds/documents/stairs-new-residential-building-permits-and-inspections-brochure-8)).

**Escaleras existentes que no cumplen las normas:** Cuando no se pueda hacer que una escalera existente cumpla con los requisitos y se proporcione otro medio de salida que cumpla con las normas, la escalera que no cumpla con las normas deberá ser reconstruida o tapiada.

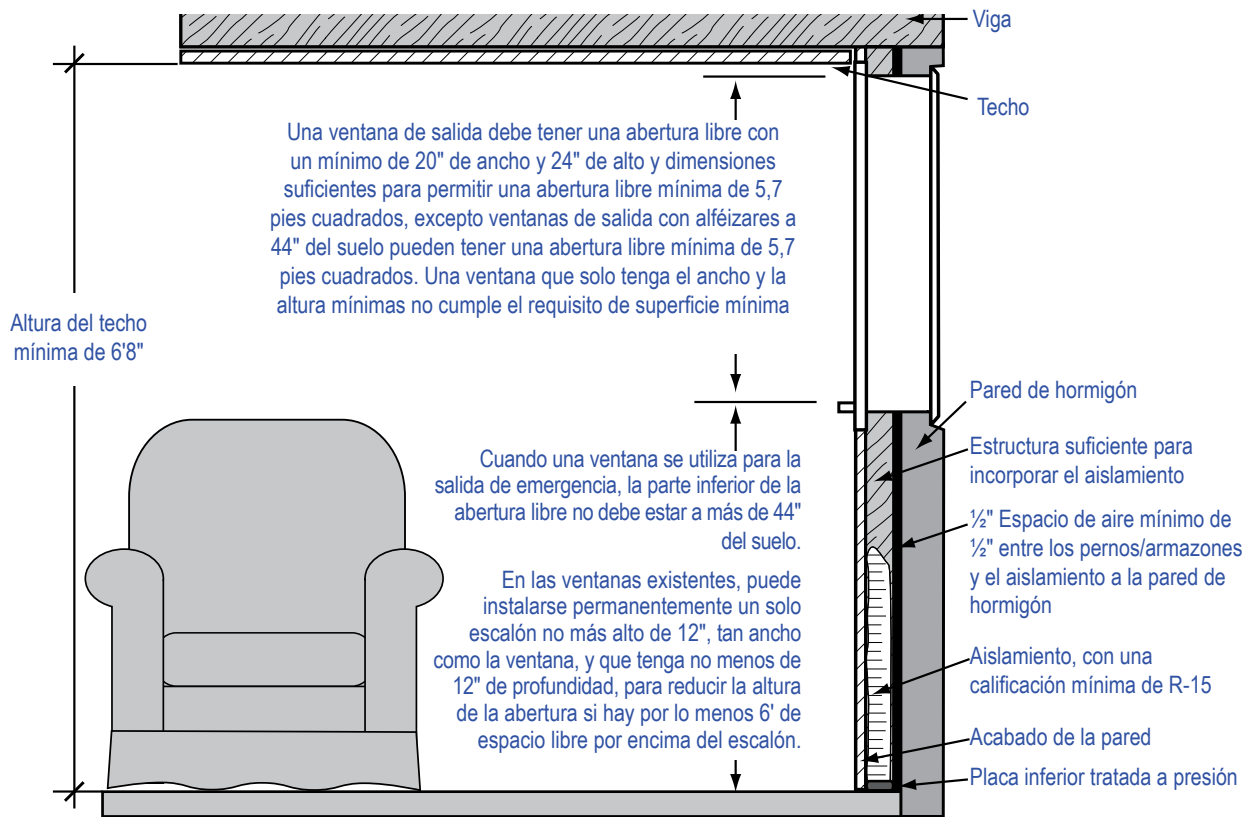
### **Puertas y aberturas de escape y rescate de emergencia (ventanas de salida)**

- **Tamaño de la puerta:** La abertura libre de una puerta que conduzca a un ático, sótano o garaje convertido debe ser de al menos 6'2" de altura y 30 pulgadas de ancho. Las puertas exteriores utilizadas para el escape de emergencia y el rescate deben tener al menos el mismo tamaño.
- **Todos los dormitorios:** deben tener al menos una ventana de salida o una puerta exterior para el escape o el rescate en caso de emergencia.
- **Tamaño de la ventana de salida:** Una ventana de salida debe tener una abertura libre con un ancho mínimo de al menos 20 pulgadas, una altura mínima de al menos 24 pulgadas y una dimensión suficiente para dar lugar a una abertura libre mínima de 5,7 pies cuadrados de área, excepto las ventanas de salida con umbrales dentro de 44" del grado que pueden tener una abertura libre mínima de 5 pies cuadrados. NOTA: Una ventana que solo tenga un ancho y una altura mínimas no cumple el requisito de superficie mínima.
- **Altura del alféizar:** La parte inferior de la abertura libre de la ventana de salida no puede estar a más de 44 pulgadas por encima del suelo. Un solo escalón, de no menos de 12 pulgadas de profundidad, no más alto de 12 pulgadas, y por lo menos tan ancho como la abertura de la ventana, puede instalarse permanentemente bajo una ventana existente para reducir la altura hasta la parte inferior de la abertura libre a 44 pulgadas o menos, siempre que haya por lo menos seis pies libres desde la parte superior del escalón hasta el techo.
- **Puerta exterior de salida:** En los sótanos, puede utilizarse una puerta exterior de al menos 6 pies y 2 pulgadas de altura y al menos 30 pulgadas de ancho, para cumplir con los requisitos de salida de emergencia sin límite en la altura de la abertura libre, siempre y cuando la puerta se encuentre a lo largo de una escalera que cumpla con los requisitos, y esté ubicada al menos un escalón por debajo del nivel del piso por encima.

## ÁTICOS



No más del 50 % de la superficie mínima requerida de 70 pies cuadrados puede tener un techo inclinado de menos de 6'8" y esta área debe tener un mínimo de 5' de altura de techo.



## Aislamiento y ventilación

- Las ampliaciones que aumentan la superficie de la casa deben estar aisladas como si fueran de nueva construcción.
- Las nuevas ventanas o puertas deben cumplir los requisitos de conservación de la energía. Se aprobarán las ventanas de doble vidrio o contraventanas colocadas sobre ventanas existentes de un solo vidrio.
- Los marcos expuestos deben ser aislados si se retiran los acabados de las paredes exteriores o del techo. El aislamiento R-15 está permitido entre los montantes o vigas existentes de dos por cuatro. Si se puede tener acceso a las zonas del ático sin retirar los acabados, también deben ser aislados al máximo para cumplir con el código actual.
- Las paredes exteriores de hormigón existentes deben enrasarse con un marco suficiente para poder realizar el aislamiento requerido. Toda madera en contacto con el hormigón debe ser madera tratada a presión.
- La nueva construcción que afecte a las paredes del sótano requiere que las paredes del sótano estén aisladas en forma acorde con el estándar R-15. Se aprobarán los aislamientos existentes en las paredes del sótano que sean según el estándar R-11 o superior.
- Los techos del ático y del garaje deben estar aislados según el código vigente. Cuando la altura del techo sea un problema, se aprobará el aislamiento según el estándar R-15 con un espacio de aire de una pulgada entre el aislamiento y la cubierta del techo en los espacios entre las vigas existentes de dos por cuatro. La ventilación del techo debe cumplir el código vigente cuando se agregue aislamiento.
- Las adiciones menores de buhardilla, tal como se definen en el folleto Adiciones y buhardillas menores ([www.portland.gov/bds/documents/lateral-bracing-requirements-minor-additions-and-dormers-existing-1-and-2-family](http://www.portland.gov/bds/documents/lateral-bracing-requirements-minor-additions-and-dormers-existing-1-and-2-family)), pueden construirse y aislarse para que coincidan con las condiciones existentes.
- Las nuevas vigas de madera que se instalen sobre un suelo de hormigón existente requieren que se aisle en el espacio de la viga con una barrera de vapor debajo.
- Los requisitos de aire de combustión deben verificarse para todos los aparatos de combustión cuando las áreas que contienen hornos y calentadores de agua se terminen o se hagan más pequeños.
- Las habitaciones habitables deben tener ventilación natural proporcionada mediante ventanas o puertas al exterior con aberturas de al menos el 2,5 por ciento de las áreas de piso que se ventilan, a menos que el aire exterior sea suministrado por un sistema mecánico. Las habitaciones habitables deberán disponer de luz proporcionada por ventanas o puertas al exterior con aberturas que tengan una superficie de vidrio de al menos el 6,8 por ciento de la superficie del suelo de la habitación, o mediante iluminación eléctrica instalada de forma permanente.
- Se requieren medidas energéticas adicionales para conversiones que superen el 30 por ciento de la superficie calefaccionada del edificio existente o más de 400 pies cuadrados de superficie, lo que sea menor. Debe seleccionarse una medida adicional de la tabla N1101.3 del Código Residencial Especializado de Oregón (véase [portland.gov/bds/documents/2021-energy-efficiency-additionalmeasures-requirements](http://portland.gov/bds/documents/2021-energy-efficiency-additionalmeasures-requirements)).

## Agregado de un baño a un sótano sin terminar

Se puede agregar un baño en el sótano y dejar el sótano sin terminar.

En este caso, el sótano no tiene que cumplir con todas las normas de conversión. La altura del techo en el baño debe seguir las directivas que se indican a continuación.

La escalera al sótano y un camino de tres pies de ancho a través del sótano desde la escalera deben cumplir los requisitos de altura y otros requisitos dimensionales indicados. Los otros requisitos enumerados (incluido el aislamiento de la pared exterior, las ventanas para tormentas y las ventanas de salida) no son necesarios si no se propone ningún otro espacio habitable en el sótano.

Si su proyecto se limita a agregar un baño, sin otra conversión, puede utilizar el proceso de Permiso de Baño Simple. ([www.portland.gov/bds/residential-permitting/simple-bathroom-permits](http://www.portland.gov/bds/residential-permitting/simple-bathroom-permits))

## Agregar fregaderos o una cocina

Si su proyecto va a agregar un lavabo fuera de un baño o cocina, es posible que necesite un convenio. El "Convenio para un fregadero fuera de la cocina principal, el baño o la lavandería dentro de una vivienda unifamiliar" también se denomina 2.º convenio de fregadero.

Este documento afirma que la adición no crea otra unidad de vivienda. También afirma que la estructura sigue siendo una vivienda unifamiliar. Póngase en contacto con el personal de Planificación y Zonificación si desea hacer preguntas.

Si se requiere, este documento debe ser registrado en el Condado de Multnomah para que pueda emitirse su permiso.

Si su proyecto final agrega una cocina que no está cerrada a la cocina principal en la casa, puede considerarse como una "cocina accesoria" y no como la creación de una unidad de vivienda independiente. Es necesario registrar el convenio de cocina accesoria para que podamos otorgar el permiso. Por favor, consulte la Determinación 19-06:

Cocinas accesorias en viviendas unifamiliares en el sitio web [Portland.gov](http://Portland.gov) para saber si su proyecto reúne los requisitos.

Si su proyecto final incluirá tanto una cocina no accesoria y baño es posible que necesite un permiso de unidad de vivienda adicional (ADU). Las unidades de viviendas adicionales pueden ser utilizadas independientemente del resto de la vivienda.

Los requisitos del código de construcción definen una "unidad de vivienda" como "una sola unidad que posee instalaciones completas de vida independiente para una o más personas, lo cual incluye disposiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y asearse".

Los requisitos del permiso para una ADU son diferentes. Si desea hacer preguntas sobre lo que constituye una unidad de vivienda, póngase en contacto con la Revisión del plan de seguridad vital del edificio.

## Conversión de áticos o agregados de buhardillas, agregado de un dormitorio o una habitación extra

Si la conversión de un ático en un espacio habitable implica elevar el techo, las normas de altura del código de urbanismo pueden afectar a su proyecto. Si va a agregar buhardillas o un piso más, visite la sección de solicitud para agregar una buhardilla o un segundo piso para conocer los requisitos.

## Cálculos de ingeniería para la conversión de áticos

Cuando el alcance del trabajo va a cambiar la carga estructural, es importante que presente cálculos de ingeniería que muestren la continuidad de la trayectoria de la carga desde los pisos u otros miembros afectados hasta los cimientos.

Debe determinar si la estructura del piso del ático existente es lo suficientemente fuerte como para soportar el peso adicional de las personas y los muebles. Es muy común que al hacer un seguimiento de las cargas del suelo de la buhardilla convertida, sea la viga del sótano la que se sobrecargue. Situaciones como esta deben resolverse como parte de la solicitud de permiso. Si desea más información, visite la página web de Ingeniería Residencial en el sitio web [Portland.gov](http://Portland.gov).

## Llanuras inundables

Si su casa está situada en una llanura inundable, hay restricciones que pueden limitar su capacidad de hacer agregados o mejorar significativamente su casa. El trabajo puede requerir la adaptación de su casa para que sea resistente a las inundaciones.

La información sobre las llanuras inundables está disponible en la galería de Galería de riesgos de inundación de Portland Maps. Si la propiedad se encuentra en una llanura inundable, hable con Desarrollo del sitio y Revisión Séptica en las primeras etapas para saber qué necesita.

## Conversión de un garaje

- Estacionamiento: Usted tendrá que mostrar cómo va a proporcionar el espacio de estacionamiento requerido.
- El estacionamiento en la entrada de su casa puede no cumplir el requisito de estacionamiento.
- Retiros: Si desea convertir un garaje independiente en espacio habitable, es posible que no cumpla los requisitos de retiro.
- El código de zonificación puede no permitir que espacio habitables en las zonas de retiro, incluso si permite que el garaje esté en ese lugar.
- Estructurales: Un garaje independiente puede no haber sido construido según las normas del código de construcción para espacios habitables.
- En ese caso tendrá que mejorar las deficiencias estructurales.
- Algunos garajes pueden no haber necesitado un permiso porque anteriormente estaban exentos debido

a su uso y tamaño. En este caso, el garaje deberá tener todos los elementos estructurales presentados y revisados como parte de la conversión en espacio habitable.

- Separación de incendios: Si una pared exterior de un garaje que se desea convertir en espacio habitable está a menos de 3' de una línea de la propiedad (excepto cuando se trata de una línea de propiedad a lo largo de un derecho de paso de paso público), la construcción deberá ser resistente al fuego. También puede haber limitaciones en las proyecciones del alero o la inclinación a partir de esa pared. Revise la guía Protección de paredes exteriores y aleros en el sitio web Portland.gov
- Derecho de paso: Si su proyecto requiere un nuevo camino de entrada o la construcción en el derecho de paso público, el Departamento de Transporte de Portland (PBOT) revisará el proyecto. Es posible que también se requiera un permiso de transporte por separado para este trabajo. Para obtener más información sobre los requisitos de derecho de paso, póngase en contacto con el PBOT llamando al 503-823-7002.
- Tarifas de los permisos

Las tarifas de los permisos ([www.portland.gov/bds/current-fee-schedules](http://www.portland.gov/bds/current-fee-schedules)) se basan en el tipo de permiso, el trabajo propuesto, la valoración de la obra y el personal que debe revisar la obra.

## ¿Aún necesita ayuda? Programe una cita de 15 minutos

Si tiene preguntas después de revisar la información de esta página, le recomendamos que programe una cita gratuita de 15 minutos gratis con nosotros.

([www.portland.gov/bds/early-assistance/15-minute-appointments](http://www.portland.gov/bds/early-assistance/15-minute-appointments))

Este paso es optativo. Estamos a su disposición si tiene preguntas sobre la información y los materiales que necesita para presentar su solicitud.

## Contáctenos

Departamento de servicios de desarrollo  
City of Portland, Oregon  
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201  
[www.portland.gov/bds](http://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](http://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](http://www.portland.gov/bds)

## Números de teléfono importantes

Número principal de BDS .....	503-823-7300
Línea de información automatizada del DSC .....	503-823-7310
Información sobre los permisos de electricidad, mecánica, plomería, alcantarillado y señalización .....	503-823-7363
Información sobre el código de construcción .....	503-823-1456
Información sobre planificación y zonificación .....	503-823-7526
Información sobre el proceso de autorización y las tasas.....	503-823-7357
Recursos y registros de permisos .....	503-823-7660
Información residencial para viviendas unifamiliares y bifamiliares .....	503-823-7388
Línea de solicitud de inspección de BDS (Departamento de Servicios de Desarrollo) disponible las 24 horas del día (requiere un número IVR y un código de inspección de tres dígitos) .....	503-823-7000
Servicio de Retransmisión de Oregon .....	711
Línea directa para árboles .....	503-823-8733

**Para obtener información más detallada sobre el horario de funcionamiento 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 | Письменный или 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](http://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 Oregon al 711**.