

NOTAS GENERALES PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Estas notas generales se proporcionan como una ayuda y no deben interpretarse como una lista completa de los requisitos. Para aclaraciones adicionales o información sobre cualesquier otros requisitos, consulte el Código Residencial, el Código de Zonificación y de Construcción de la Ciudad de Los Ángeles.

A. ASPECTOS GENERALES

1. La construcción no deberá restringir un acceso libre y despejado de cinco pies a cualquier instalación de distribución de agua o energía (postes de electricidad, cajas de térmicos, transformadores, bóvedas, bombas, válvulas, medidoras, accesorios, etc.) o a la ubicación de la conexión. La construcción no deberá estar ubicada a menos de diez pies de cualquier línea de transmisión, independientemente de si las líneas de transmisión están ubicadas dentro de la propiedad o no. El incumplimiento puede provocar retrasos en la construcción y/o gastos adicionales". Obtener la aprobación de la Unidad de Negocios Inmobiliarios del DWP (213) 367-0562.
2. Obtener permisos de Obras Públicas antes de la construcción para:
 - a. Protección temporal de peatones según los requisitos del Artículo 3306 de LABC.
 - b. Para cualquier construcción cerca de cualquier calle o área pública.
3. Los tomacorrientes en paredes sobre encimeras, islas y espacios de encimeras y península en cocinas tendrán una separación máxima de 48 pulgadas. (210-52 NEC)
4. La luz principal en los baños y cocinas nuevos y remodelados deberá tener una iluminación de energía eficiente que alcance un mínimo de 40 Lumen por Watt (por ejemplo, lámparas fluorescentes). (T-24, Art. 130(b) y 150(k))
5. Cada espacio destinado para ocupación humana deberá estar equipado con iluminación natural por medio de aperturas con cristales al exterior, de conformidad con el Artículo R303.1 o deberá tener iluminación artificial que sea adecuada para proporcionar una iluminación promedio de 6 pie-candela sobre el área de una habitación a una altura de 30 pulgadas por encima del nivel de piso. (R303.1)
6. En el sitio de trabajo debe haber una copia del informe de evaluación y/o las condiciones de homologación.
7. El sistema de rociadores automáticos debe ser aprobado por la División de Plomería antes de su instalación.
8. Los accesorios de plomería deben estar conectados a un sistema de alcantarillado sanitario o a un sistema de eliminación de aguas servidas de uso aprobado.(R306.3)
9. Los fregaderos, lavabos, tinas, duchas, bidés, fregaderos de lavandería y tomas de agua para máquinas de lavar ropa deberán estar equipados con conexiones de agua caliente y agua fría y conectados a un suministro de agua aprobado (R306.4)
10. Los abridores automáticos de puertas de garaje, si están instalados, deben estar homologados en conformidad con UL 325. (R309.4)

11. El uso de un elevador electromecánico para espacios de estacionamiento provistos deberá cumplir con las disposiciones del Informe de Investigación de Laboratorio de Pruebas Eléctricas de la Ciudad de Los Ángeles.
12. Será necesario aprobar y registrar una “Declaración jurada del mantenimiento de un sistema elevador de vehículos (2 niveles o más)” antes de emitir un permiso de construcción.
13. Un mínimo del 50% de los desechos no peligrosos de la construcción y demolición deberá ser reciclado y/o rescatado para su reutilización en conformidad con el Código de Normativas de Construcción Ecológica de California, Capítulo 4, División 4.4. (R324)
14. Los materiales de acabado, incluidos los adhesivos selladores, material de calafateado, pinturas y recubrimientos, pinturas en aerosol y sistemas y productos de madera compuesta, deberán cumplir los límites de emisión de compuestos orgánicos volátiles (VOC) en conformidad con las disposiciones del Código de Normativas de Construcción Ecológica de California, Capítulo 4, División 4.5. (R330)
15. Cuando se requiera la utilización de un retardador de vapor, deberá instalarse una capa de interrupción capilar en conformidad con las disposiciones del Código de Normativas de Construcción Ecológica de California, Capítulo 4, División 4.5. (R506.2.3.1)
16. El espacio anular alrededor de las tuberías, cables eléctricos, conductos portacables u otras aperturas en las placas inferiores/de solera en paredes exteriores deberá estar protegida contra el ingreso de roedores mediante el cierre de dichas aperturas en conformidad con las disposiciones del Código de Normativas de Construcción Ecológica de California, Capítulo 4, División 4.4. (R602.3.4.1)

B. BAÑOS

1. Todos los cerramientos de duchas, independientemente de su forma, deberán tener un área interior acabada mínima de no menos de 1024 pulgadas cuadradas (0.66 m²) y deberán poder abarcar un círculo de 30 pulgadas de diámetro (0.76 m). El área mínima y las dimensiones deberán mantenerse hasta un punto ubicado a 70 pulgadas (1.8 m) por encima del desagüe de la ducha. (Código de Plomería Artículo 410.4)
2. Las bañeras y pisos de duchas, las paredes por encima de las bañeras con regadera y los compartimientos de regaderas deberán tener un acabado superficial no absorbente. Dichas superficies de pared deberán extenderse hasta una altura no menor de 6 pies por encima del nivel de piso (R307.2).
3. Se deberá instalar inodoros con descargas ultra bajas para todas las construcciones nuevas. Las regaderas e inodoros existentes deben adaptarse para un consumo más bajo de agua.
4. Se requiere dejar un panel de acceso de 12 pulgadas cuadradas como mínimo a la conexión de junta deslizante del sifón de la bañera. (Código de Plomería Artículo 405.2)

C. CUARTO DE LAVANDERÍA

1. Las secadoras de ropa ubicadas en un área que sea habitable o que contengan aparatos que quemen materiales combustibles deberán tener una salida al exterior o hacia un área no habitable que no contenga otros aparatos que quemen combustibles (pero no debajo del edificio ni en el área del ático). (M.C. 504.3.1)
2. Un conducto de ventilación de humedad de la secadora de ropa de 4 pulgadas está limitado a una longitud máxima de 14 pies con dos codos desde la secadora de ropa hasta el punto de terminación. Se debe reducir esta longitud en 2 pies por cada codo necesario en exceso de 2.

(M.C. 504.3.2, M.C. 908)

D. MEDIOS DE SALIDA

1. Proporcionar puertas de 32 pulgadas de anchura a todas las habitaciones interiores accesibles dentro de una unidad de vivienda. (LARC Artículo R311.2, LABC Artículo 6304.1)
2. Proporcionar salidas de emergencia en los dormitorios. Altura mínima libre de 24 pulgadas, anchura mínima libre de 20 pulgadas, área mínima de 5.7 pies cuadrados. (LARC Artículo R310, LABC Artículo 1029)
3. Los techos ocupados deberán tener salidas según sea necesario para los pisos.

E. OBRAS DE NIVELACIÓN Y CIMIENTOS

1. Si se encuentran condiciones de suelos adversas se puede requerir un informe de investigación de suelos. (LARC Artículo R401.4)
2. Los cimientos y losas de piso deberán cumplir las recomendaciones siguientes o las recomendaciones de un informe de suelos aprobados:
 - a. La profundidad de desplante de las cimentaciones por debajo de las rasantes naturales y terminadas no deberá ser menor de 24 pulgadas para cimientos exteriores y de 18 pulgadas para cimientos interiores.
 - b. Las paredes exteriores y las paredes interiores portadoras de carga deberán estar apoyadas sobre soleras continuas.
 - c. Las soleras deberán tener un refuerzo mínimo de 4 barras de acero corrugado de ½ pulgada de diámetro. Dos barras deberán estar colocadas a no más de 4 pulgadas de la parte inferior de las soleras y dos barras a menos de 4 pulgadas de la parte superior de las soleras.
 - d. El suelo por debajo de una losa de concreto interior deberá estar saturada con humedad hasta una profundidad de 18 pulgadas antes de la colocación del concreto.
 - e. Las losas de piso de concreto sobre rasante deberán colocarse sobre una capa de agregado grueso de 4 pulgadas o sobre una membrana de barrera de vapor. Las losas deberán tener un grosor mínimo de 3½ pulgadas y deberán estar reforzadas con barras de refuerzo #4 a 16 pulgadas entre centro en ambas direcciones.
3. Las losas de concreto sobre suelos expansivos, rellenos compactados o pendientes con gradientes mayores de 1:10 deberán colocarse sobre un relleno de agregado grueso de 4 pulgadas o sobre una membrana de barrera de humedad cubierta con una capa de arena de 2 pulgadas. Las losas deberán tener un grosor mínimo de 3-1/2 pulgadas y llevar un refuerzo de barras #4 separadas a intervalos no mayores de 16 pulgadas entre centros en ambas direcciones. (LABC Artículo 1808.6 , LARC Artículo R403.1.8, R506.1)
4. Proporcionar aperturas de ventilación netas debajo del piso y de tamaño y ubicaciones equivalentes a 1 pie cuadrado por cada 150 pies cuadrados de área debajo del piso y con una apertura de acceso a través del piso (18 pulgadas x 24 pulgadas como mínimo) o una abertura a través de la pared perimetral no menor de 16 pulgadas x 24 pulgadas como mínimo). (LARC R408, LABC Artículo 2304.11.9, 1203.3)

5. Las aberturas deberán estar tan cerca de las esquinas como sea práctico y deberán proporcionar ventilación cruzada en sentido longitudinal en al menos dos lados opuestos. Las aberturas deberán tener cubiertas de malla metálica resistente a la corrosión de 1/4 de pulgada.
(LABC Artículo 1203.3, LARC R408.2)
6. Proporcionar enrasador de drenaje resistente a la corrosión por debajo del estuco a un mínimo de 4 pulgadas por encima del piso de tierra o 2 pulgadas por encima de las áreas pavimentadas.
(LARC Artículo R703.6.2.1, LABC Artículo 2512.1.2)
7. Proporcionar canalones de aguas pluviales y dirigir el agua hacia la calle.
(LARC R903.4, LABC 1503.4.1, 7013.9)

F. NOTAS DE ZONIFICACIÓN

1. Las unidades de A/C y los calentadores de agua no se permiten en los patios de dimensiones obligatorias ni en los patios del frente a menos que se permitan específicamente mediante excepción según el boletín informativo P/ZC 2002-006.

G. RIESGOS ESPECIALES

1. Todos los cristales en ubicaciones peligrosas deberán ser templados.
(LARC R308, LABC Artículo 2406.4)

Los paneles fijos o accionables en paredes oscilantes deslizantes o plegables y en paneles fijos o accionables adyacentes a puertas;

Paneles de ventana fijos o accionables con tramos mayores de 9 pies cuadrados y que se encuentren a menos de 18 pulgadas por encima del nivel de piso, con un borde superior a más de 36 pulgadas sobre el nivel de piso y que tengan una o más superficies peatonales ubicadas a menos de 36 pulgadas, medidas horizontalmente y en línea recta desde el área del cristal.

Los cristales en protecciones y barandales adyacentes a superficies húmedas, adyacentes a escaleras, rampas, y adyacentes a descansos inferiores de escaleras.

2. Cada luz de material de cristal de seguridad instalada en ubicaciones peligrosas deberá ser identificada por una etiqueta que especifique quién la etiqueta y además especifique que se ha utilizado material de cristal de seguridad en dichas instalaciones.
3. Los tragaluces unitarios deberán llevar la etiqueta de una agencia de etiquetado aprobada por la Ciudad de Los Ángeles. Dicha etiqueta deberá indicar el nombre de la agencia de etiquetado aprobada, la designación del producto y la clasificación nominal del grado de rendimiento (no es necesario presentar un informe de investigación). (R308.6.9)
4. Las chimeneas prefabricadas deben tener la identificación del fabricante, modelo y la certificación de Underwriter Laboratories (o de ICC).
5. Instalar un arrestador de chispas para el tubo de humos de una chimenea, estufa o barbacoa que funcione por quema de materiales combustibles.
(L.A.M.C. 57.20.25)
6. Se instalará una válvula de cierre de gas antisísmica aprobada en la línea de gas combustible en el lado corriente abajo del medidor de gas y deberá estar conectada rígidamente al exterior del edificio o estructura que contiene la tubería de gas combustible”.
(Según la Ordenanza 171,874 para obras de más de \$10,000.)

7. El calentador de agua debe estar amarrado a la pared. Artículo 508.2, LAPC. Véase el boletín informativo P/PC 2011-003 “Cómo arriostrar su calentador de agua” para ver los detalles.
8. Para las piscinas existentes en el sitio, se debe instalar una alarma para las puertas de acceso a la vivienda que formen parte del cerramiento de la piscina. La alarma deberá sonar continuamente un mínimo de 30 segundos cuando se abra la puerta. Esta deberá restablecerse automáticamente y estar equipada con un medio manual de desactivación (para 15 segundos como máximo) para una sola apertura. El interruptor de desactivación deberá colocarse a un mínimo de 54 pulgadas por encima del nivel de piso. (6109 de LABC)
9. Para la piscina existente en el sitio, proporcionar una cubierta contra entrapamiento que cumpla las disposiciones vigentes de ASTM o ASME para las tomas de aspiración de la piscina, piscina infantil y tina de hidromasaje para viviendas unifamiliares según la ley (AB) N.º 2977. (3162B)
10. Se deberá proporcionar detectores de humo para todas las unidades de viviendas destinadas para ocupación humana, cuando el propietario presente solicitud alguna de permiso para modificaciones, reparaciones o adiciones que superen un monto de mil dólares (\$1,000). (R314.6.2)
11. Se deberá instalar una alarma de humo aprobada en cada dormitorio y pasillo o área que brinde acceso a un dormitorio y en cada piso y sótano en viviendas de más de un piso. Las alarmas de humo deberán estar interconectadas de manera que la activación de una alarma active el resto de las alarmas dentro de la misma unidad de vivienda. En construcciones nuevas, las alarmas de humo deberán recibir su alimentación eléctrica primaria del cableado del edificio y deberán estar equipadas con una batería de respaldo y una señal indicadora de batería descargada. (R314)
12. Se deberá instalar una alarma de monóxido de carbono aprobada en las unidades de viviendas y en los dormitorios donde haya instalados aparatos que quemen combustible y en unidades de viviendas que tengan garajes adosados. La alarma de monóxido de carbono deberá instalarse afuera del área de dormitorios de cada unidad de vivienda en la cercanía inmediata de los dormitorios y en cada nivel de una unidad de vivienda, incluidos los sótanos. (R315)
13. En casos donde se requiera un permiso para modificaciones, reparaciones o adiciones de más de mil dólares (\$1,000), las unidades habitacionales o dormitorios existentes que tengan garajes adosados o aparatos que quemen combustible deberán tener instalada una alarma de monóxido de carbono en conformidad con el Artículo R315.1. Las alarmas de monóxido de carbono solo serán necesarias en la unidad de vivienda específica o unidad de dormitorio para el cual se obtuvo el permiso. (R315.2.2)
14. El 50 por ciento de los desechos no peligrosos de la construcción y de la demolición deberán ser reciclados y/o rescatados para su reutilización en conformidad con el Código de Construcción Ecológica de California, Capítulo 4, División 4.4. (R324)

H. REQUISITOS ESTRUCTURALES

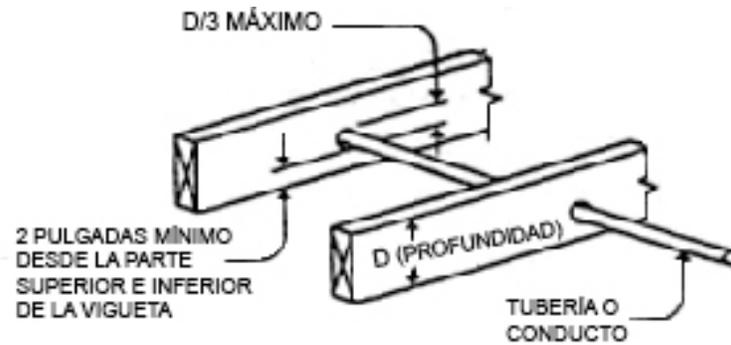
1. Proporcionar un orificio guía del 40% al 70% del diámetro de los fustes roscados y un diámetro completo para las porciones de fuste liso de los pernos con cabeza hexagonal.
2. Todos los orificios de pernos, que no sean para pernos de cabeza hexagonal deberán ser taladrados con una sobremedida de 1/32 a 1/16 de pulgada.
3. Proporcionar soporte lateral para la parte superior de las paredes interiores no portantes de carga cuando se utilicen cerchas prefabricadas. (LABC 1607.13)
4. Proporcionar doble vigueta debajo de particiones portantes paralelas.

(LARC Art. R502.4, LABC Artículo 2308.8.4)

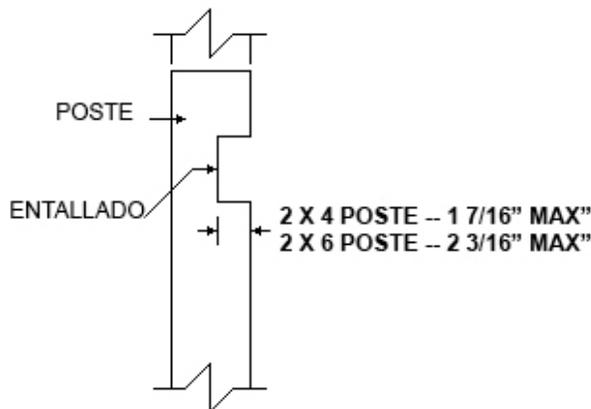
5. Proporcionar pasadores de longitud completa (en armazones de globo) en paredes exteriores de habitaciones con techos abovedados.
(LARC Artículo R602.3, LABC Artículo 2308.9, Tabla 2308.9.1).
6. Todo el clavado en techos y paredes de cortantes deberá utilizar clavos comunes o clavos de cajas galvanizadas. No se permite el uso de "pistolas clavadoras" que utilicen clavos con cabeza recortada ni clavos de cabeza ovalada o clavo perdido.
(LARC Tabla R602.3(1), LABC Tabla 2304.9.1)
7. Se debe inspeccionar el clavado de techos antes de aplicar la cubierta. La fibra de los recubrimientos de madera contrachapada deberá ser perpendicular a los apoyos. El piso deberá tener paneles con bordes machihembrados o bloqueados. Las luces de madera contrachapada deberán cumplir con los valores de la Tabla 2304.7(3).
(LABC Artículo 2304.7)
8. Todas las juntas horizontales colocadas en paneles de pared arriostrados deberán colocarse sobre bloques de tamaño equivalente a la dimensión de los montantes.
(LARC Artículo R602.10.8, LABC Artículo 2308.9.3)
9. Las paredes de cortante con estuco deberán utilizar tiras de enrasillado, clavos galvanizados (con un tamaño mínimo de 11 ga, de 1-1/2 pulgada de longitud, con cabeza de 7/16 pulgadas de diámetro, y enrasillados hacia afuera un mínimo de 1/4 de pulgada para sujetar la malla a los montantes. No se permite el uso de grapas. (Tabla 2507.2). Se permite el uso de malla autoenrasillada y aprobada por un informe de Investigación de Los Ángeles.
10. Las paredes de cortante de madera estructural deberán estar cubiertas con un substrato de dos capas de fieltro #15 antes de la colocación del material de acabado.
11. Las soldaduras de fabricación deben realizarse en un taller de fabricante con licencia del Departamento de Construcción de la Ciudad de Los Ángeles.
12. Se requiere el uso de arandelas planas para todos los elementos de sujeción.
(LABC Tabla 2306.4.1)
13. Las soleras de arranque deberán ser de madera tratada de abeto de Douglas (Douglas-Fir) (madera de Grupo II) o de secoya (Redwood) de calidad adecuada para soleras.
(LABC Artículo 2304.11.2.4).
14. Los pernos conectores de sujeción en la armazón de la madera requieren el uso de arandelas planas aprobadas; y los elementos de sujeción deberán apretarse justo antes de cubrir la armazón de la pared.
15. Todos los orificios de los pernos deberán ser taladrados con un sobredimensionamiento de 1/16 de pulgada ADEMÁS el inspector deberá verificarlo en el sitio de trabajo.
16. Corte entallado, perforado de miembros de estructuras de madera. (LARC R602.6, LABC Art. 2089.10, 11) (véase los diagramas a continuación).

Orificios perforados D/3

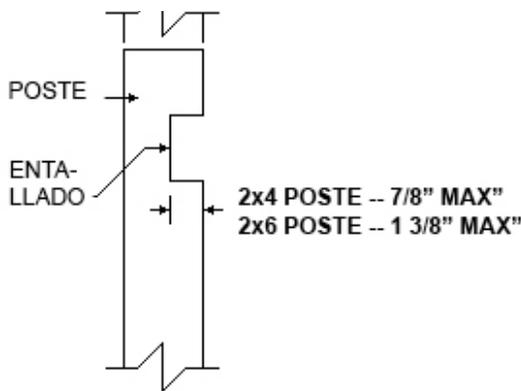
2 x 6 = 1 13/16"
2 x 8 = 2 7/16"
2 x 10 = 3 1/16"
2 x 12 = 3 3/4"



CORTE Y ENTALLADO



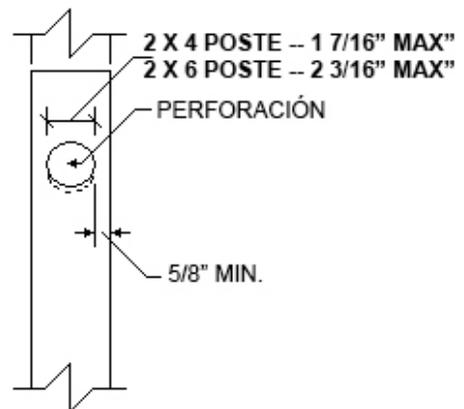
40% PERMITIDO EN PARTICIONES SIN CARGA
DIBUJO 1



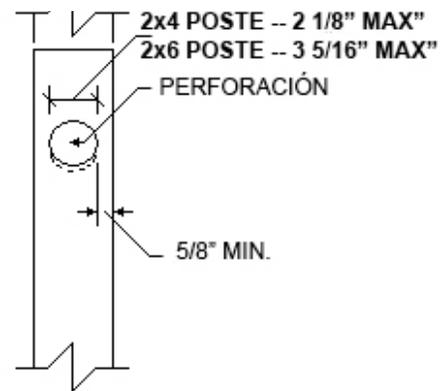
25% PERMITIDO EN PAREDES EXTERIORES Y PARTICIONES CON CARGA

DIBUJO 2

PERFORACIONES



40% PERMITIDO EN CUALQUIER PARED
DIBUJO 3



60% PERMITIDO EN PAREDES SIN CARGA O POSTES PERFORADOS
PERFORACIONES DOBLES NO PERMITIDAS EN MAS DE DOS POSTES DOBLES SUCESSIVOS

DIBUJO 4