

Definiciones

Edificio accesorio: un edificio subordinado cuyo uso es secundario y tradicional en relación con el del edificio principal, y que puede incluir, entre otros, garajes independientes, cocheras independientes, edificios de almacenamiento, gazebos, glorietas, casas de juegos, casetas para control, casetas para despacho, casetas de seguridad, casetas de entrada y estructuras similares.

Garaje privado: un edificio o una parte de un edificio en las instalaciones usado por los inquilinos del edificio o edificios y que está diseñado principalmente para el almacenamiento de vehículos, incluyendo, entre otros, automóviles, camiones, motocicletas y ciclomotores. Se considera que una cochera es un garaje para las reglamentaciones de zonificación.

Permisos de construcción

- A. El propietario o solicitante debe presentar un **plano*** o un **dibujo a escala**. Se deberá indicar:
 1. Tamaño de lote y de todas las calles públicas adyacentes.
 2. Lugar y dimensiones exactos de todos los edificios existentes y propuestos, y de todas las superficies impermeables en el lote, como patios, aceras, entradas de vehículos.
 3. El propietario debe poder mostrar cantoneras en las esquinas en el sitio, de manera satisfactoria para el inspector de construcción.

**Nota: La mayoría de las viviendas construidas después de 1958 tiene copias del plano archivadas, y los garajes propuestos podrían agregarse simplemente al plano.*
- B. La **solicitud de permiso se debe** completar con una descripción del tamaño del edificio, la altura de los muros laterales, la altura del techo y las distancias mínimas de la propiedad colindante.
- C. La **tasa del permiso de construcción** se basa en un programa de tarifas publicado disponible en la División de Construcción e Inspección (Building and Inspection Division).
- D. **No se requieren permisos de construcción** para ningún edificio accesorio con un área de 200 pies cuadrados o menos.
- E. **Variaciones** para edificios propuestos que no cumplen con los códigos de zonificación actuales de la ciudad: Comuníquese con el Departamento de Planificación (Planning Division) al 952-563-8920.

Tamaño y cantidad

El tamaño y la cantidad de garajes o edificios accesorios tienen muchas variables que están directamente relacionadas con las ordenanzas de la ciudad. Para consultar brevemente algunos de los factores, consulte el folleto de la ciudad titulado "Garajes en viviendas unifamiliares" (Garages Single Family Dwellings).

<https://www.bloomingtonmn.gov/sites/default/files/media/Garage%20handout.pdf>

Requisitos de distancias mínimas de la propiedad colindante

Zonas	R-1	RS-1	R-1A
Patio delantero*	30'	30'	75'
Patio lateral	5'	5'	5'
Patio trasero	5'	10'	5'
Patio lateral adyacente a una calle pública	30'	30'	75'
Glorietas a calle pública	30'	30'	75'

* Estos son requisitos mínimos de distancia para el patio delantero. En algunos casos se aplican los requisitos vigentes de distancia mínima de propiedad colindante.

Requisitos de altura

Consulte el folleto "Garajes en viviendas unifamiliares" de la División de Planificación para obtener información completa.

- A. Ningún garaje, ya sea adjunto o independiente, puede superar la altura de la vivienda.
- B. Las aperturas de las puertas del garaje no pueden superar los ocho pies de altura.
- C. Los edificios accesorios, aparte de los garajes, no pueden superar los 15 pies. La medida se toma desde el punto exterior más bajo hasta el punto más alto del techo.

Vías de entrada de vehículos

Cuando se añade, agranda o reemplaza una entrada de vehículos, se requiere un permiso específico por separado. Deberá dar información específica de la entrada de vehículos cuando solicita el permiso de construcción. La información sobre la ordenanza de entradas de vehículos se puede encontrar en el folleto de la ciudad titulado "Información sobre entradas de vehículos/estacionamiento fuera de la calle en viviendas" (Residential Drive-way/Off-Street Parking Information). https://www.bloomingtonmn.gov/sites/default/files/handouts-bi-xxres_driveway_0.pdf Con pocas excepciones, todos los garajes deben ser accesibles mediante un camino de entrada.

Protección contra incendios

Vivienda a garaje independiente

Los garajes situados a menos de 3 pies de una unidad habitacional, en el mismo lote, deben tener un mínimo de 1/2" de tablero de yeso o equivalente colocado en el lado **interior** de las paredes exteriores dentro de esta área.

Garajes adjuntos

No debe ser inferior a 1/2" de tablero de yeso o el equivalente aplicado al lado del garaje. El yeso debe empezar en la placa del piso y extenderse hasta la parte inferior del revestimiento del techo o hasta un techo de yeso completamente aplicado. Si hay espacio habitable sobre el garaje, entonces el techo de yeso debe ser de 5/8" tipo X. Todas las paredes o los elementos de soporte de un espacio habitable sobre un garaje deben estar cubiertos con un tablero de yeso de 1/2".

Aberturas entre el garaje y la residencia

Las puertas deben ser una de estas:

- Puerta de madera maciza con un grosor no inferior a 1-3/8"
- Puerta de acero macizo o de panal con un grosor no inferior a 1-3/8"
- Puerta con clasificación de resistencia al fuego de 20 minutos (con etiqueta en la puerta). No se permiten aberturas de vidrio a menos que se instale vidrio con clasificación de resistencia al fuego, y ninguna abertura puede dar a una habitación usada como dormitorio.

Sistema de apertura de la puerta del garaje

Los abridores automáticos de puertas de garaje deben tener un dispositivo de seguridad que haga que una puerta en cierre se abra y evite que una puerta abierta se cierre cuando una persona u obstáculo está en el camino de la puerta. El dispositivo debe llevar una etiqueta que indique que cumple con la *Norma de Seguridad UL 325*.

Aleros/proyecciones en límites de propiedad

**Nota: Una hora en la parte inferior equivale a una capa de revestimiento de yeso tipo X de 5/8. No se permiten aberturas.*

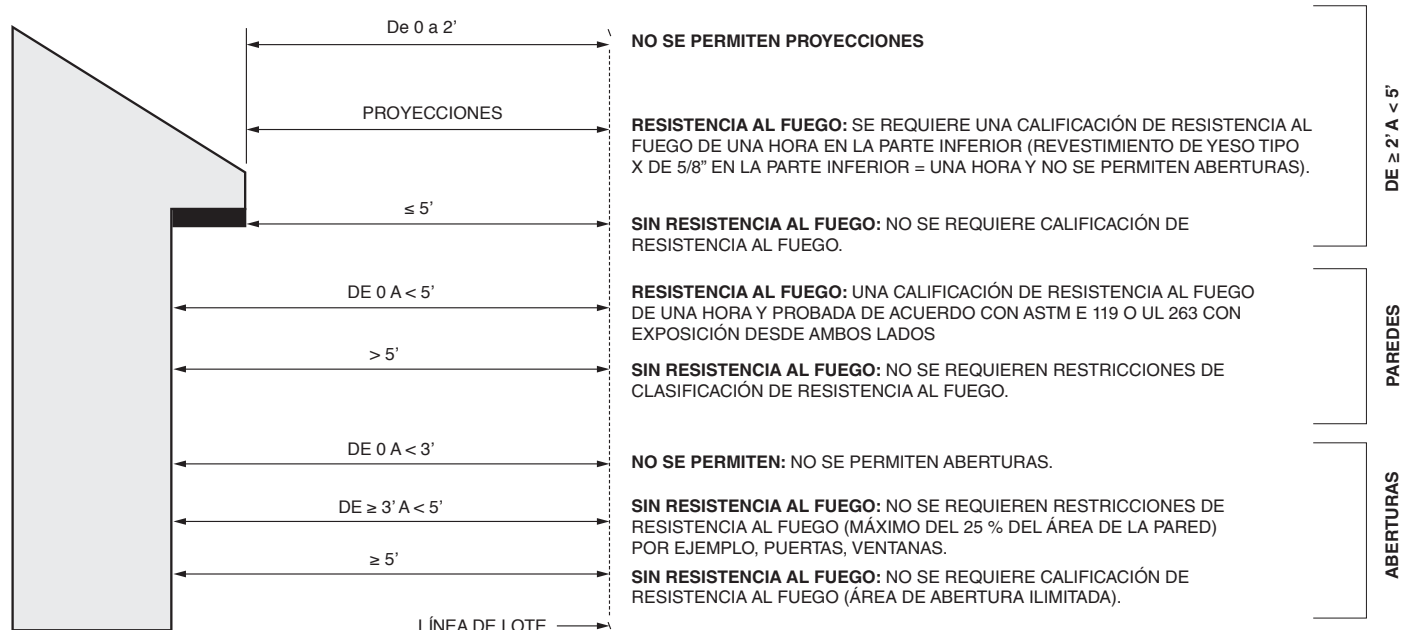
Requisitos de armazón

- A. Las **placas base** sobre concreto deben ser de madera tratada aprobada.
- B. **Montantes:** Los montantes de 2x4 pulgadas que no tengan más de 10 pies de longitud y que solo soporten el techo y el tejado pueden estar espaciados a 24 pulgadas de centro a centro, con el armazón por encima centrado sobre los montantes. *Consulte la página 1 para conocer los Requisitos de altura* con respecto a la altura de los muros laterales.
- C. Se deben diseñar **vigas y el revestimiento del techo** para los garajes adjuntos para una carga viva de 35 libras por pie cuadrado. Las cerchas pueden ser de diseño ingenieril hechas por un fabricante aprobado o pueden ser construidas en el sitio de acuerdo con un diseño aprobado por el oficial de construcción. Las vigas se clavarán a las viguetas del techo adyacentes para formar un lazo continuo entre las paredes exteriores cuando dichas viguetas sean paralelas a las vigas. Cuando no sean paralelas, las vigas se unirán con tirantes cruzados de un mínimo de 2x4 pulgadas. Las vigas de amarre no deben espaciarse a más de cuatro pies de centro a centro.
- D. **Dinteles de puertas de garaje** para usar cuando la abertura de la puerta del garaje es de 16 pies (la tabla de carga completa del techo asume cerchas de ingeniería de 24 pies con un alero de 2 pies).

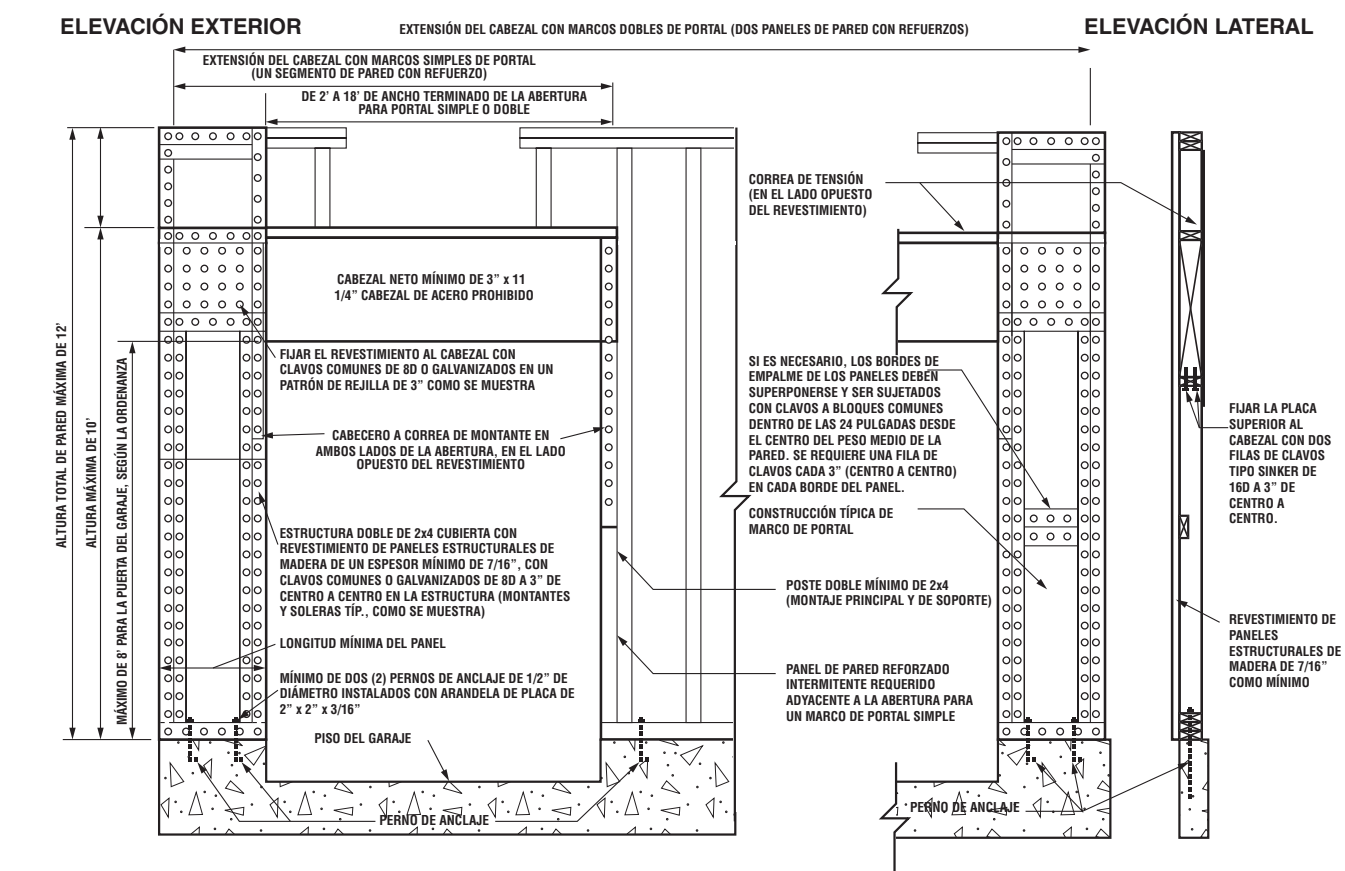
Sin carga en el techo	2 vigas de 2" x 12" S-P-F o equivalente
Tejado a cuatro aguas	2 vigas de 2" x 14" S-P-F o equivalente 0 2 vigas de madera laminada (LVL) de 1 3/4" x 11 7/8"
Carga completa en el techo	2 vigas LVL de 1 3/4" x 14"
Propiedades mínimas de LVL 1.8 E, 2600 Fb	

Se requiere un diseño especial para aberturas de puertas de garaje de 18 pies o garajes más profundos que 24 pies.

Paredes y proyecciones en límites de propiedad



Estructura/revestimiento para las paredes de la puerta elevadiza



ANCHO MÍNIMO DE LOS PANELES DE PARED REFORZADOS (pulgadas)				
Altura de la pared				
8'	9'	10'	11'	12'
24	27	30	33	36

Revestimiento

El **revestimiento del techo** puede ser de paneles estructurales de madera aprobados (contrachapado, tablero de hebras orientadas). Las calidades y los espesores más comunes de revestimiento apropiados para garajes adjuntos o independientes con vigas o cerchas espaciadas de no más de 24 pulgadas de centro a centro son:

- 24/16 – 7/16” y 1/2”;
- 32/16 – 15/32”, 1/2”, 5/8”

Los paneles deben instalarse de forma continua sobre tres o más vigas o cerchas, con la veta del frente perpendicular a los soportes. El **revestimiento de pared** puede ser de contrachapado aprobado, tablero de fibras, revestimiento de yeso exterior, paneles de tablero duro o tableros de espuma de una pulgada, que requerirían refuerzos diagonales en las esquinas y en intervalos de 25 pies. No se puede usar un tablero de fibras donde los montantes estén espaciados a 24 pulgadas de centro a centro.

Ventilación del ático

Para edificios con techos terminados, se debe dar ventilación del ático. Cuando esté distribuido uniformemente entre las rejillas de alero y las rejillas de techo, el área total de apertura puede ser 1/300 de la superficie del ático.

Vierteaguas

Requerido sobre todas las aberturas exteriores expuestas.

Vierteaguas en valle para tejas asfálticas

Consulte el folleto de la ciudad: Tejas asfálticas para techos (Asphalt Roofing Shingles).
<https://www.bloomingtonmn.gov/sites/default/files/53ccsh-ingles.pdf>

Tejas asfálticas

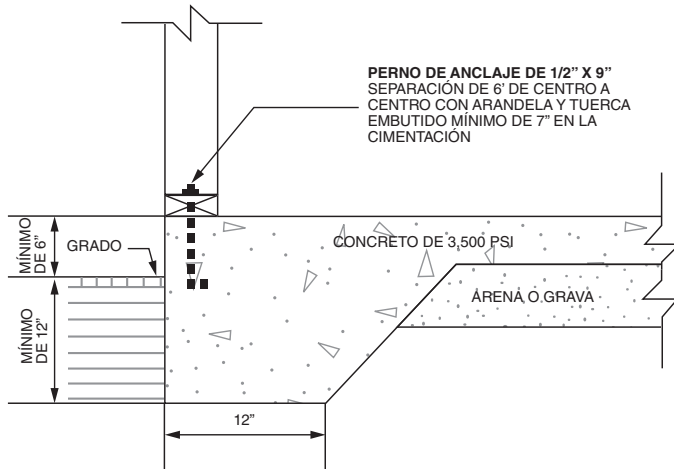
Los techos deben tener una inclinación mínima de 2:12 o más. Todo el techo debe estar cubierto por un material autoadhesivo de barrera de hielo cuando la inclinación está entre 2:12 y 4:12.

Tira de inicio de techo

Debe instalarse una membrana de protección contra las barreras de hielo fabricada hasta un punto de al menos 24 pulgadas dentro de la línea de la pared exterior. Este producto se **debe** instalar según las instrucciones del fabricante. Comience el producto en el borde exterior de las tablas de la fachada.

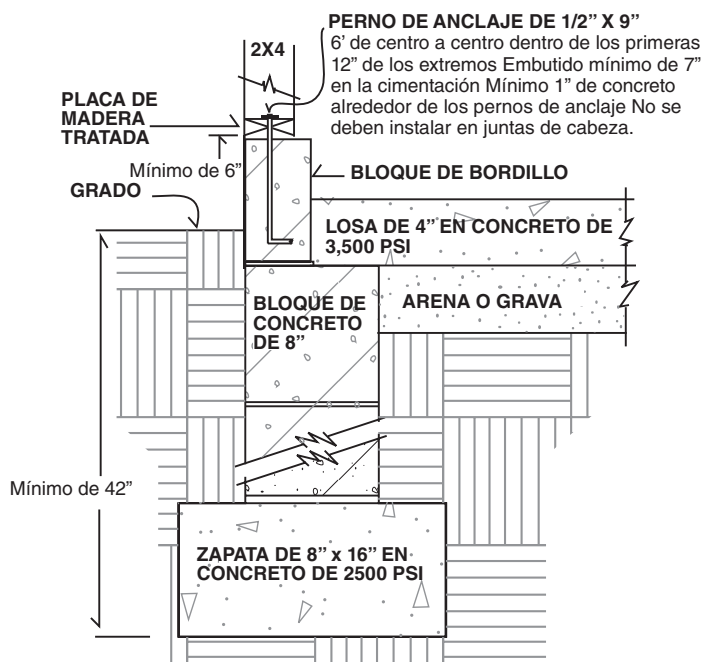
Excepción: Estructuras accesorias independientes que no contienen área de piso condicionada.

Losas sobre el nivel del suelo para garajes independientes:



Pared de cimentación de bloques de concreto sobre zapata de concreto

Típico para garaje adjunto



Nota: Los pernos de anclaje están espaciados a un máximo de 6 pies de centro a centro, a 12 pulgadas de cualquier extremo o empalme, y un mínimo de dos por tabla.

Otros permisos

Se requieren permisos separados de plomería, calefacción y electricidad para cada tipo de trabajo que se esté haciendo. Si se instala plomería que no sea un desagüe de piso, entonces el margen de separación del garaje debe ser un mínimo de 10 pies desde los límites laterales y traseros de la propiedad.

Inspecciones necesarias

Zapata: Cuando se excava y se forma la zapata o se forma la losa y se coloca la capa de arena y el refuerzo.

Instalación en bruto: Para cualquier trabajo de plomería, calefacción o electricidad requerido.

Armazón: Cuando se completa todo el armazón, se instala todo lo mecánico, pero antes del aislamiento. Los garajes en los que no se cubrirá el armazón en el interior no requieren una inspección de armazón separada. En ese caso, el armazón se hace en una inspección final. Las especificaciones de las cerchas deben estar en el lugar para la inspección de armazón o final.

Cubierta para la casa: Los garajes y otras estructuras accesorias deben tener una cubierta para la casa o barrera resistente al agua instalada sobre el revestimiento. Se requiere una inspección antes de revestir la estructura.

Aislamiento: Cuando todo el aislamiento de las paredes esté colocado y las barreras de vapor del techo y las paredes estén en su lugar.

Final: Cuando todo el trabajo esté completo y antes de que el garaje sea ocupado o usado para cualquier propósito.

Nota: Si está instalando un camino de entrada nuevo o adicional, se aplica un margen lateral mínimo de cinco pies y se requiere un permiso de entrada de vehículos. La tasa para un permiso de entrada de vehículos es de \$75.

Esta es una guía sobre las preguntas y los problemas más frecuentes. No es, ni se la debe considerar, un conjunto de requisitos completo.

¿Tiene preguntas? ¿Necesita una inspección?

Comuníquese con el Departamento de Desarrollo Comunitario (Community Development Department) de la Ciudad de Bloomington, División de Construcción e Inspección (Building and Inspection Division).
1800 West Old Shakopee Road
Bloomington MN 55431-3027
952-563-8930 • SERVICIO DE RETRANSMISIÓN DE MN 711
inspections@BloomingtonMN.gov