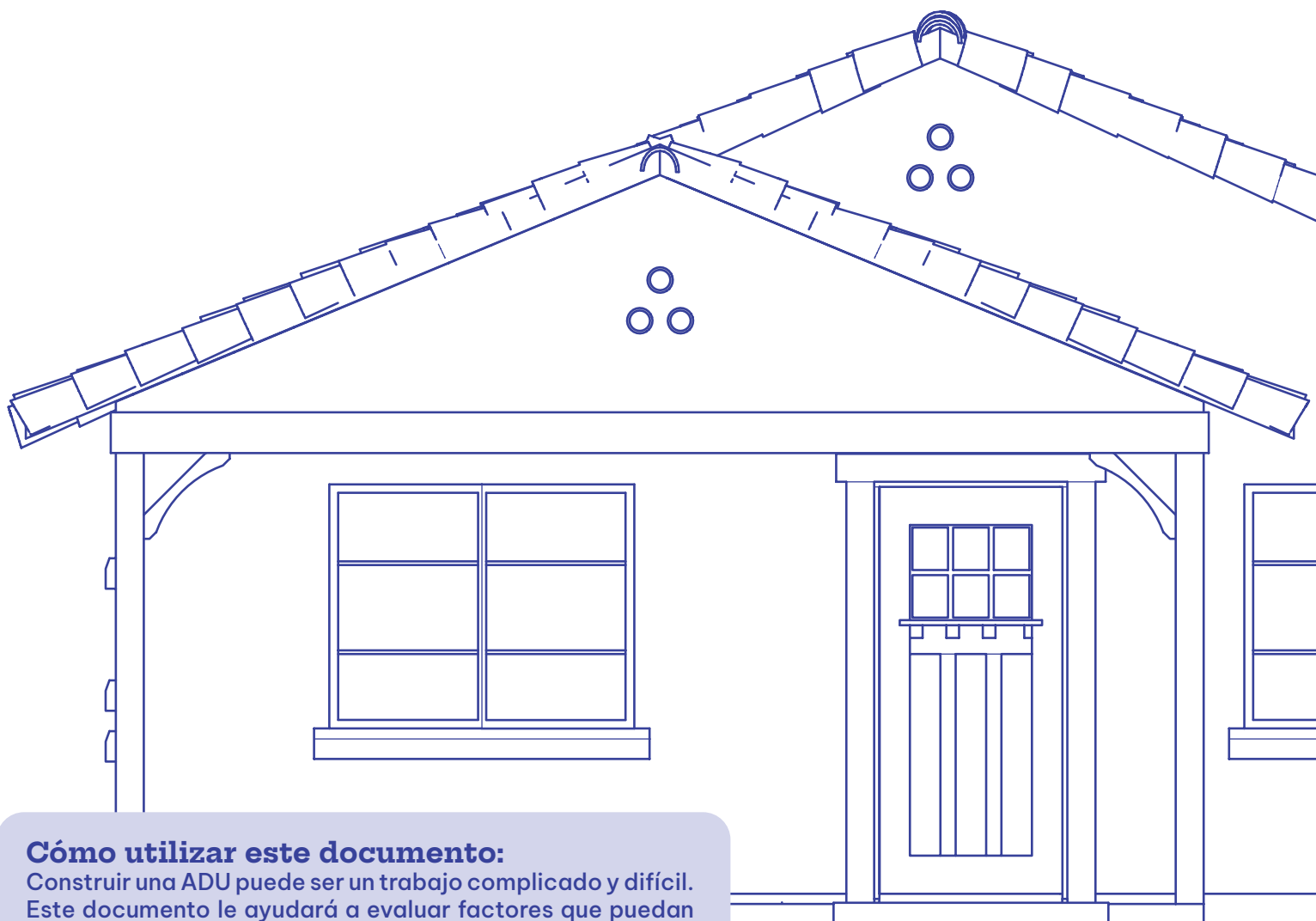


Programa de Unidades de Vivienda Secundarias Preaprobadas (*PAADU*)

Consideraciones Iniciales



Cómo utilizar este documento:

Construir una ADU puede ser un trabajo complicado y difícil. Este documento le ayudará a evaluar factores que puedan afectar su proyecto. Cada sección está organizada por departamentos de la Ciudad. Si tiene una duda, contacte al departamento adecuado.

La División de Planeación



planning@escondido.gov



760-839-4671

¿Cuál es la zonificación de su propiedad?

La **zonificación** determina el uso y los estándares regulatorios que están vinculados a un terreno. Las ciudades utilizan la zonificación para establecer patrones de desarrollo. Por ejemplo, una propiedad puede designarse como zona residencial, comercial o industrial. Según la designación de zonificación, una ciudad puede establecer regulaciones asociadas con los usos y el desarrollo del terreno.

Para utilizar el programa PAADU, su propiedad debe estar zonificada como residencial. Para saber la zonificación de su propiedad, le recomendamos que utilice la búsqueda de información de parcelas ('Parcel Lookup Tool') de la ciudad. La herramienta se puede acceder vía página de web: escondido.gov/209/Parcel-Lookup

La búsqueda de información de parcelas ('Parcel Lookup Tool') también puede ayudarle a recopilar información básica de su propiedad, como el número de parcela del asesor ("APN") y la información de la zona de gravedad del incendio.

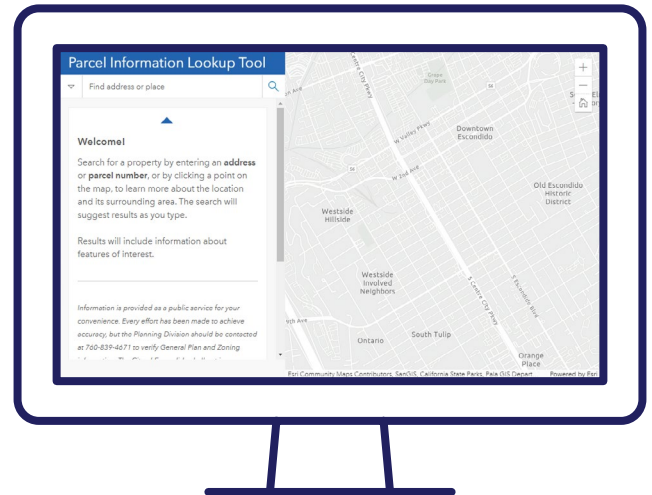
¿Cuáles son las características de el lote de su propiedad?

Para empezar su proyecto PAADU, necesitará entender las dimensiones físicas de su lote como el área (en pies cuadrados) y los límites de la propiedad. Información sobre los límites de la propiedad se encuentran en la escritura de concesión de su propiedad. La escritura de concesión también es un documento necesario

para obtener un permiso PAADU. Además, saber las dimensiones de su lote y limitaciones le ayudará a averiguar el tamaño de ADU que podría construir.

Áreas delimitadas (Setbacks)

ADU's deben tener por lo menos 4 pies de área libre en la parte lateral y trasera del límite de la propiedad. Las ADU también deben cumplir con áreas libres en el patio delantero, esto es basado en la zonificación, que se pueden encontrar en el Artículo 6 del Código de Zonificación de Escondido.



La búsqueda de información de parcelas ('Parcel Lookup Tool') proporciona información sobre su propiedad.

Como Calcular mi Cobertura del lote (Lot Coverage)

Paso 1: Suma el área total (en pies cuadrados, SF) de todas las estructuras en el sitio.

Residencia Principal (SF) + Otras Estructuras (SF) (e.j., garages, porches, sombras, otras ADUs) + ADU (SF)

$$((1500 \text{ sq. ft.} + 50 \text{ sq. ft.} + 500 \text{ sq. ft.}) \div 7000 \text{ sq. ft.}) \times 100 = 29\%$$

Paso 2: Divide por el área del lote.

Paso 3: Multiplica por 100

Este porcentaje es la cobertura de su lote.

Cobertura del lote (Lot Coverage)

La cobertura del lote y el FAR son establecidos por su zonificación. Cálculos son requeridos para solicitar un permiso PAADU. Saber el área (en pies cuadrados) de su lote y el área de las estructuras que estén dentro de su propiedad pueden ayudar a calcular la cobertura del lote.

¿Cuál es la suma de todas las estructuras en su lote (en pies cuadrados)?

Saber el área (en pies cuadrados) de las estructuras de su propiedad (e.j., garajes, talleres, etc) es necesario para calcular la cobertura del lote y FAR. Hay dos formas de determinar el área de las estructuras de su propiedad.

1. Puede utilizar planos de las estructuras en el sitio.
2. Puede medir las estructuras utilizando Google Maps.

¿Cuál es el tamaño mínimo de ADU que está permitido?

El Código Municipal de la Ciudad de Escondido permite la construcción de al menos una ADU de 850 pies cuadrados (consulte la Sección 33-1474).

El programa PAADU incluye dos planos que son menos de 850 pies cuadrados, el Plano 1 (484 pies cuadrados) y el Plano 2 (644 pies cuadrados).

¿Dónde puedo construir una ADU en mi propiedad?

Tome nota de la ubicación de todas las estructuras de su propiedad, los espacios abiertos y la proximidad a sus vecinos. Esta información debería ayudarle a determinar dónde podría colocar su ADU.

Tenga en cuenta que existen otras consideraciones que alterarán la ubicación de su ADU. Es importante tomar en cuenta que debe haber una distancia de 10 pies entre la residencia principal y una estructura ADU, según el Código de Seguridad contra Incendios. Si esta separación no es posible, deberá trabajar con un arquitecto o diseñador para crear planos que cumplan con los estándares de seguridad contra incendios.

¿Planea hacer mejoras a su propiedad?

Si planea realizar mejoras a su propiedad (es decir, llenar una piscina, demoler una estructura antigua), primero debe obtener permisos para las modificaciones. Hable con el departamento de planificación o visite el ayuntamiento antes de emprender su viaje PAADU.

¿Qué tipo de propiedades, edificios o topografías rodean su propiedad?

¿Su lote está ubicado al lado de viviendas unifamiliares, calles, áreas comerciales, o colinas? Mire alrededor de su propiedad y determine cómo una nueva ADU será compatible con los usos circundantes.

Si su propiedad está ubicada cerca de una colina, es posible que requiera un manejo adicional de las aguas pluviales. Tal vez haya otros requisitos que tomar en cuenta.

¿Qué materiales y colores deberá usar en su ADU?

Según el Código de Zonificación de Escondido, las ADU deben coincidir con los materiales y colores de su estructura principal. Los planos de PAADU incluyen múltiples opciones para especificaciones de color/acabado, como revestimiento de fibrocemento, revestimiento de madera, revestimiento de tableros y listones, revestimiento de estuco de yeso de cemento, revestimiento de tejas/tejas, así como revestimiento de piedra de mampostería y revestimiento de ladrillo de mampostería adherido. En términos de techado, los planos de PAADU incluyen la opción de tejas de compuesto asfáltico o techo de arcilla con tejas S.

¿Dónde están ubicados los límites de su propiedad?

Utilice su informe de título existente o escritura de concesión para comprender el esquema básico de su propiedad. También puede consultar Google Earth o la herramienta de búsqueda de parcelas de la ciudad para establecer los límites de su propiedad.

Nota: las líneas que se muestran en línea son aproximadas y no oficiales.

Los límites de propiedad se utilizan al establecer alineaciones en los patios delantero, lateral y trasero.

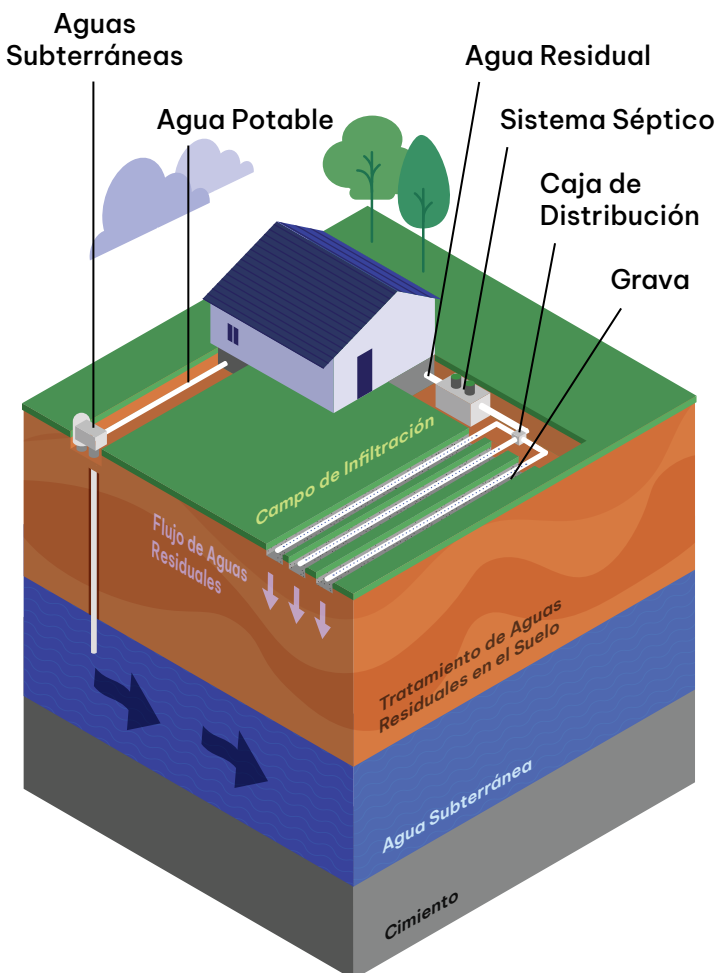


¿Su propiedad está conectada a alcantarillado o sistema séptico?

Una consideración inicial incluye determinar si su propiedad tiene conexión al alcantarillado o si depende de un sistema séptico.

Hay diferentes pasos según su respuesta (incluidos en esta sección). Esta información será requerida como parte de su solicitud de permiso PAADU.

Sistema Séptico Convencional



NOTA: Sistemas sépticos varían. Este diagrama no está dibujado a escala.

Propiedades con sistemas sépticos

Si su propiedad tiene un sistema séptico, necesitará comunicarse con el Departamento del Condado de San Diego de Salud y Calidad Ambiental ("DEHQ") para confirmar si su sistema tiene suficiente capacidad para una ADU. Puede enviar un correo electrónico a: LWQDuty.DEHQ@sdcounty.ca.gov o contactarlos por teléfono al **858-565-5173**. También hay otros recursos disponibles en el sitio web del DEHQ. Estos incluyen:

- Lista de verificación de solicitud para un diseño de sistema de tratamiento de aguas residuales ("OWTS"): sandiegocounty.gov/content/dam/sdc/deh/lwqd/lu_septic_OWTS_Layout_Application_Checklist_FINAL_1-29-21.pdf.
- Una lista de profesionales de OWTS: sandiegocounty.gov/content/dam/sdc/deh/lwqd/OWTS_Professional_List.pdf.
- Preguntas frecuentes sobre sistemas de fosa séptica: sandiegocounty.gov/content/sdc/deh/lwqd/lu_septic_systems/lu_septic_faqs_page.html.

Antes de enviar una solicitud de permiso de construcción PAADU a la Ciudad de Escondido, debe esperar hasta obtener la aprobación del DEHQ de su Solicitud de diseño OWTS. Puede ser de que no tenga espacio para expandir su fosa séptica o que tenga que ajustar el tamaño o la ubicación de su ADU.

El tamaño y la capacidad de OWTS requeridos por DEHQ pueden ser mucho más costosos de lo que esperaba.

Si durante el proceso se determina que su sistema séptico no tiene suficiente capacidad, puede considerar conectar su propiedad al servicio de alcantarillado de la Ciudad; sin embargo, esta opción resultará en tarifas de conexión e infraestructura necesaria para conectarse al alcantarillado lateral.



Propiedades conectadas al alcantarillado

Si su propiedad está conectada a alcantarillado, se le pedirá que indique la elevación de la conexión lateral y principal del alcantarillado.

Debe comunicarse con un profesional de mecánica, electricidad y plomería (MEP) para que lo ayude con la ubicación y ubicación de su línea de alcantarillado. Un Contratista General de Construcción también puede ayudarle con la información requerida como parte del plano del sitio de PAADU. A las propiedades residenciales solo se les permite tener una conexión al alcantarillado principal y al agua, por lo tanto, una ADU deberá derivar las líneas principales de alcantarillado existentes en la propiedad.

Como parte de lo planos, se debe demostrar cómo los tamaños de tubería en son adecuados para la ADU. Cálculos deberán justificar que la infraestructura existente puede manejar el aumento de demanda de la ADU. El Departamento de Ingeniería de la Ciudad de Escondido puede brindar información sobre la infraestructura pública que conduce a su propiedad. Envíe un correo electrónico a engineering@escondido.gov

¿Qué conexiones de servicios públicos tiene su propiedad?

Las ADU necesitan agua, alcantarillado y electricidad para que la estructura sea habitable. Cada servicio público debe cumplir ciertos estándares. Por ejemplo, las líneas de alcantarillado deben cumplir con un cierto porcentaje de “caída” para garantizar que se eliminen los desechos y las líneas de agua deben tener una cierta cantidad de presión (psi) para que el agua fluya correctamente. Un profesional puede ayudarlo a evaluar las conexiones de servicios públicos de su propiedad y decirle si serán necesarias actualizaciones de servicios públicos para su ADU.





¿Cuál es la topografía de su propiedad?

Si su propiedad está ubicada en una ladera o es adyacente a una ladera, es posible que se requiera nivelación o distancia adicional entre las bases de la estructura. El Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS) proporciona una herramienta gratuita donde puede conocer la elevación de su propiedad.

(apps.nationalmap.gov/viewer).

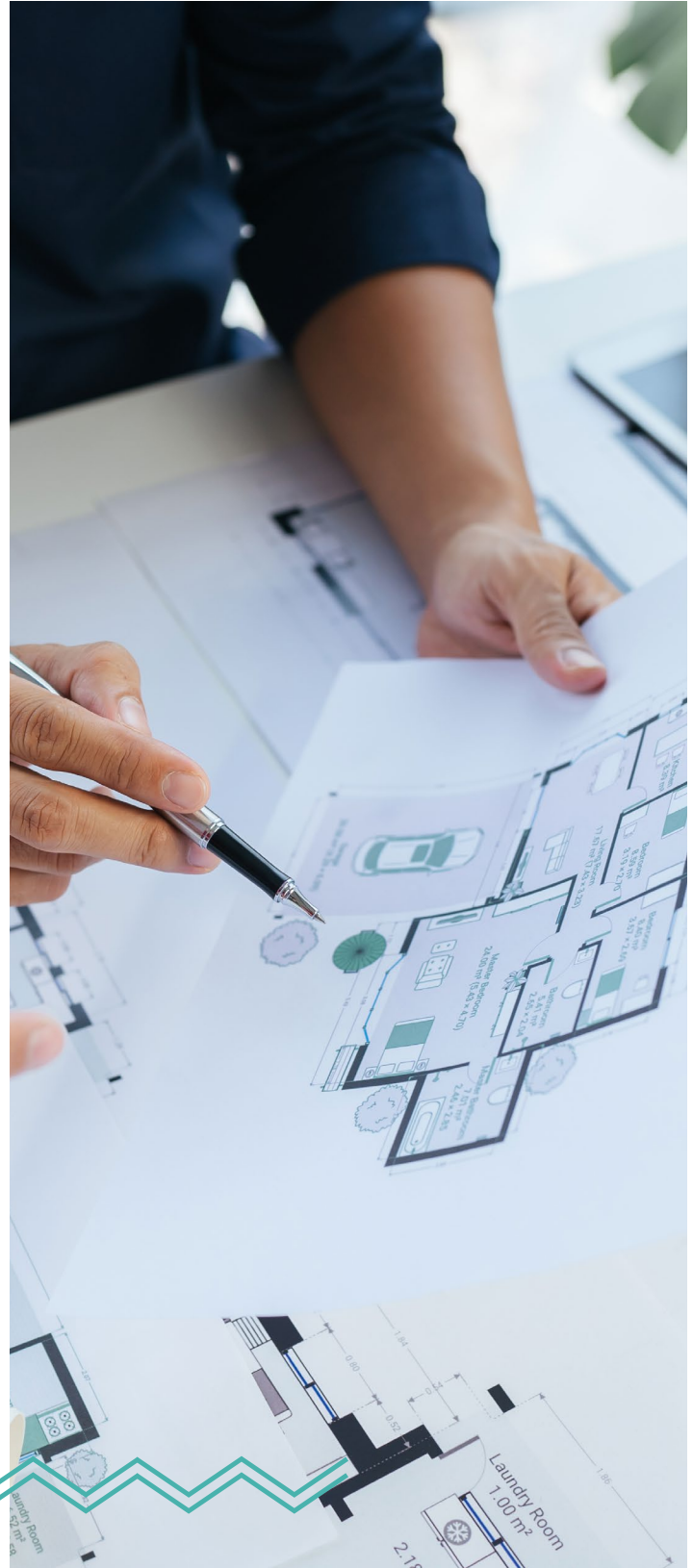
Los planos PAADU están diseñados para construirse en sitios relativamente planos. Si su propiedad no está en un terreno plano, es posible que se requiera trabajo para preparar el terreno. Los planos PAADU también requieren presentación de información topográfica. Si tiene alguna pregunta, envíe un correo electrónico al Departamento de Servicios de Ingeniería a engineering@escondido.org.

¿Su propiedad tiene alguna servidumbre?

Una servidumbre permite que otra persona, entidad o empresa acceda a una parte específica de su propiedad. Por ejemplo, la Ciudad puede tener una servidumbre sobre su propiedad si los servicios públicos de agua están ubicados dentro de su lote.

Los propietarios deben proporcionar acceso a las servidumbres con el fin de limpiar, mantener, reparar o reemplazar la infraestructura. Está prohibido plantar árboles, vegetación, colocar estructuras, cobertizos, áreas de juego, jardines u otros elementos sobre una servidumbre de servicios públicos. Por lo tanto, es esencial saber si existen servidumbres que deben evitarse al planificar dónde colocar una ADU en su propiedad.

Puede encontrar sus servidumbres en el informe de título de su propiedad.



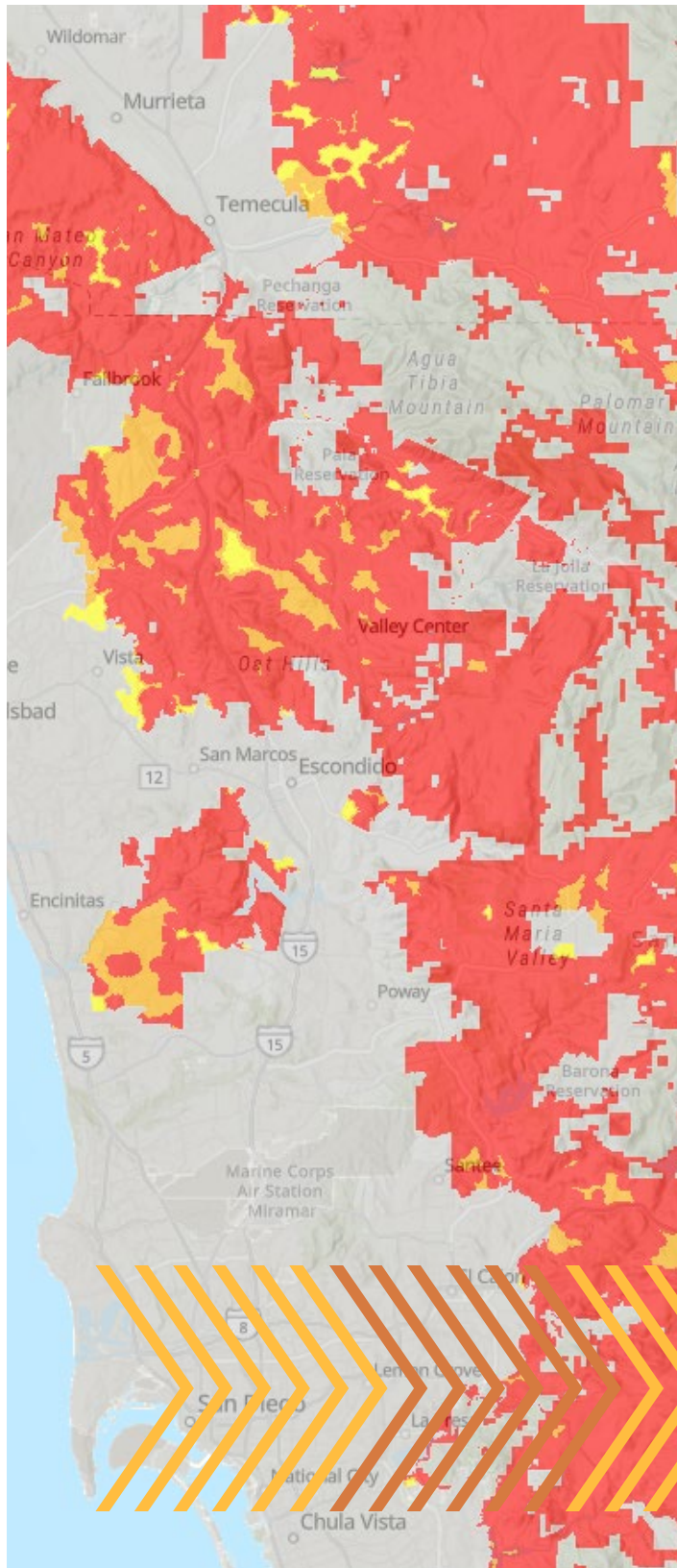
Departamento de Bomberos



fireadmin@escondido.gov



760-839-5400



¿Sabe si su propiedad esta ubicada en una zona de gravedad de incendios?

El mapa de zonas de gravedad de incendios de Escondido identifica áreas que tienen alto riesgo de incendios, clasificando áreas como: moderado, alto y muy alto. Puede verificar la zona en la que se encuentra su propiedad aquí: escondido.gov/DocumentCenter/View/2876/Fire-Severity-Zone-PDF.

Si propone una ADU dentro de zonas de alto riesgo y muy alto riesgo, debe cumplir con ciertos códigos y regulaciones. Además, las estructuras ubicadas en zonas de muy alto riesgo de incendio deben proporcionar y mantener una zona de modificación de combustible. La zona de modificación es una franja de terreno donde se modifica o elimina la vegetación combustible y se reemplaza con plantas resistentes al fuego para reducir el riesgo de incendios de vegetación.

Para más información visite el sitio web de la Oficina del Jefe de Bomberos del Estado (osfm.fire.ca.gov).

¿Su propiedad tiene rociadores contra incendios?

Si la residencia primaria tiene rociadores contra incendios, se requiere que la ADU tenga rociadores contra incendios. Si la residencia primaria no tiene rociadores contra incendios, no se requiere que la ADU tenga rociadores contra incendios.

Si se requiere que la ADU tenga rociadores contra incendios, tendrá que detallar los rociadores en sus planos. Los planos y la instalación deben ser preparados por un contratista de rociadores con licencia C16.

Contactos de la Ciudad

División de Construcción

El personal de la División de Construcción puede proporcionar información sobre códigos de construcción y normas de seguridad, revisión de planos, inspecciones y requisitos de energía.

Mande mensaje a: escondido.gov/formcenter/Development-Services-12/Contact-Executive-Staff-Building-Division-64
Numero de Teléfono: **760-839-4647**

División de Planificación

El personal de planificación puede proporcionar información sobre regulaciones y zonificación que incluyen retranqueos, requisitos de cobertura de FAR y lotes, preguntas sobre la preservación de edificios históricos.

Correo Electrónico: planning@escondido.gov
Numero de Teléfono: **760-839-4671**

Ingeniería

El personal de ingeniería puede proporcionar información sobre nivelación del terreno y ubicación de la conexión de servicios públicos.

Correo Electrónico: engineering@escondido.gov
Numero de Teléfono: **760-839-4651**

Departamento de Bomberos

El personal de bomberos puede proporcionar información sobre la protección contra incendios estándares, incluidos los requisitos de rociadores y separación de estructuras.

Correo Electrónico: fireadmin@escondido.gov
Numero de Teléfono: **760-839-5400**

División de Programas Ambientales

El personal de Programas Ambientales puede proporcionar información sobre aguas pluviales y protección de cuencas hidrográficas.

Correo Electrónico: water@escondido.gov
Numero de Teléfono: **760-839-4658**

Departamento de Servicios Públicos

El personal de servicios públicos puede proporcionar información sobre el sistema de agua y las conexiones al alcantarillado

Correo Electrónico: utilengineering@escondido.gov
Numero de Teléfono: **760-839-6290 ext. 7033**



escondido.gov/1207/Pre-Approved-ADU-Program-PAADU