



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

Barrio Antiguo Escondido

Guía de Adaptación de
Estilo de OEN

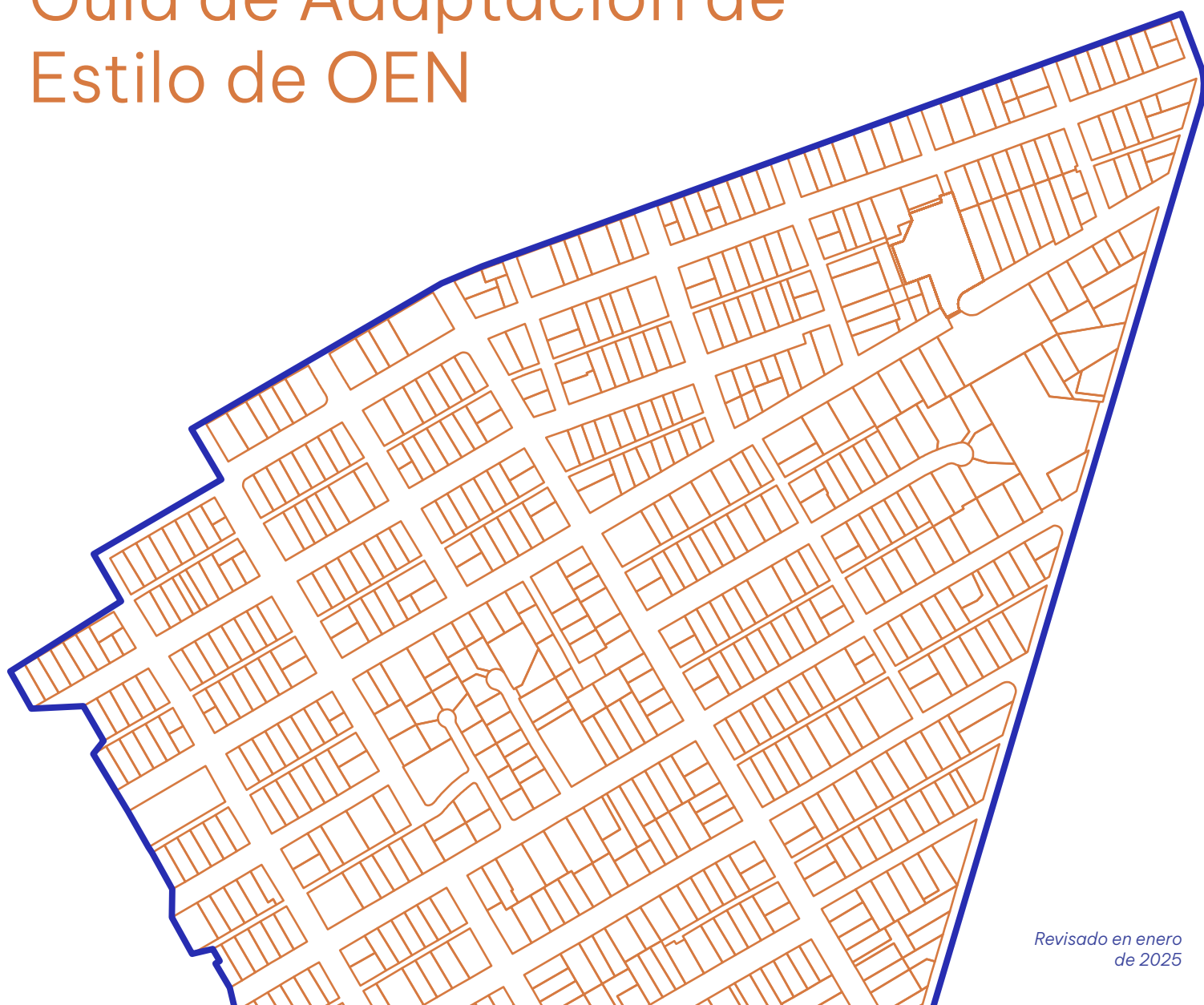
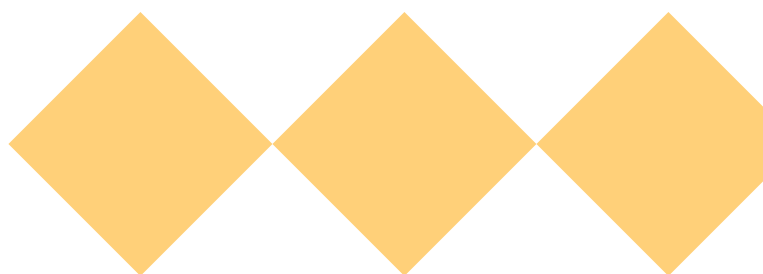




Tabla de Contenido

Introducción	3
Límite del Barrio Antiguo de Escondido	4
Estilo Artesano o Bungaló Californiano	5
Estilo Mediterráneo (<i>Renacentista Española</i>)	9
Estilo Historicista & Provincial	12
Estilo Italianizante	15
Arquitectura Reina Ana	18
Estilo Neocolonial	22



Introducción

Este documento está diseñado para ayudar a propietarios modificar los diseños de Unidades de Vivienda Accesorias Preaprobadas (“PAADU”). Este documento ofrece una selección de elementos arquitectónicos para incorporar en los planos PAADU. Si una ADU se encuentra dentro del barrio antiguo de Escondido (“OEN”) o está asociada como una vivienda histórica, la ADU debe incorporar un diseño que refleje el estilo arquitectónico del edificio principal.

Los directivos contenidos en este documento complementan el Código de Zonificación de Escondido (Artículo 40 y Artículo 70), el Guía de Diseño para Propietarios de Recursos Históricos de la Ciudad de Escondido, y cualquier recomendación del personal municipal de la Ciudad de Escondido.

Esta Guía aplica si:

- Vives en el barrio antiguo de Escondido (“OEN”) y planeas construir una ADU usando PAADU
- Vives en una casa histórica y planeas construir una ADU usando PAADU

Recomendamos verificar con la División de Planificación para ver si tu propiedad cumple con estos criterios.

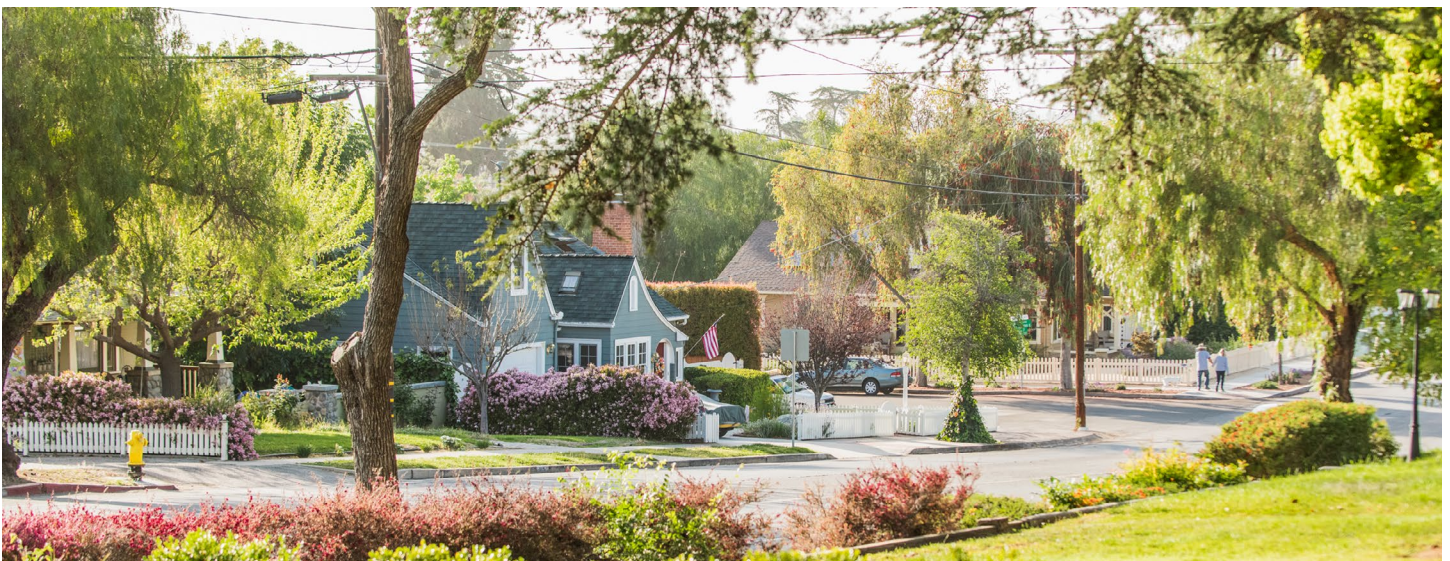
El Guía de Diseño para Propietarios de Recursos Históricos de la Ciudad (escondido.gov/DocumentCenter/View/2128) identifica seis estilos históricos que existen principalmente en la ciudad de Escondido:

- Artesano y Bungaló Californiano
- Mediterráneo (Renacentista Española)
- Estilo Historicista & Provincial
- Italianizante
- Reina Ana
- Neocolonial

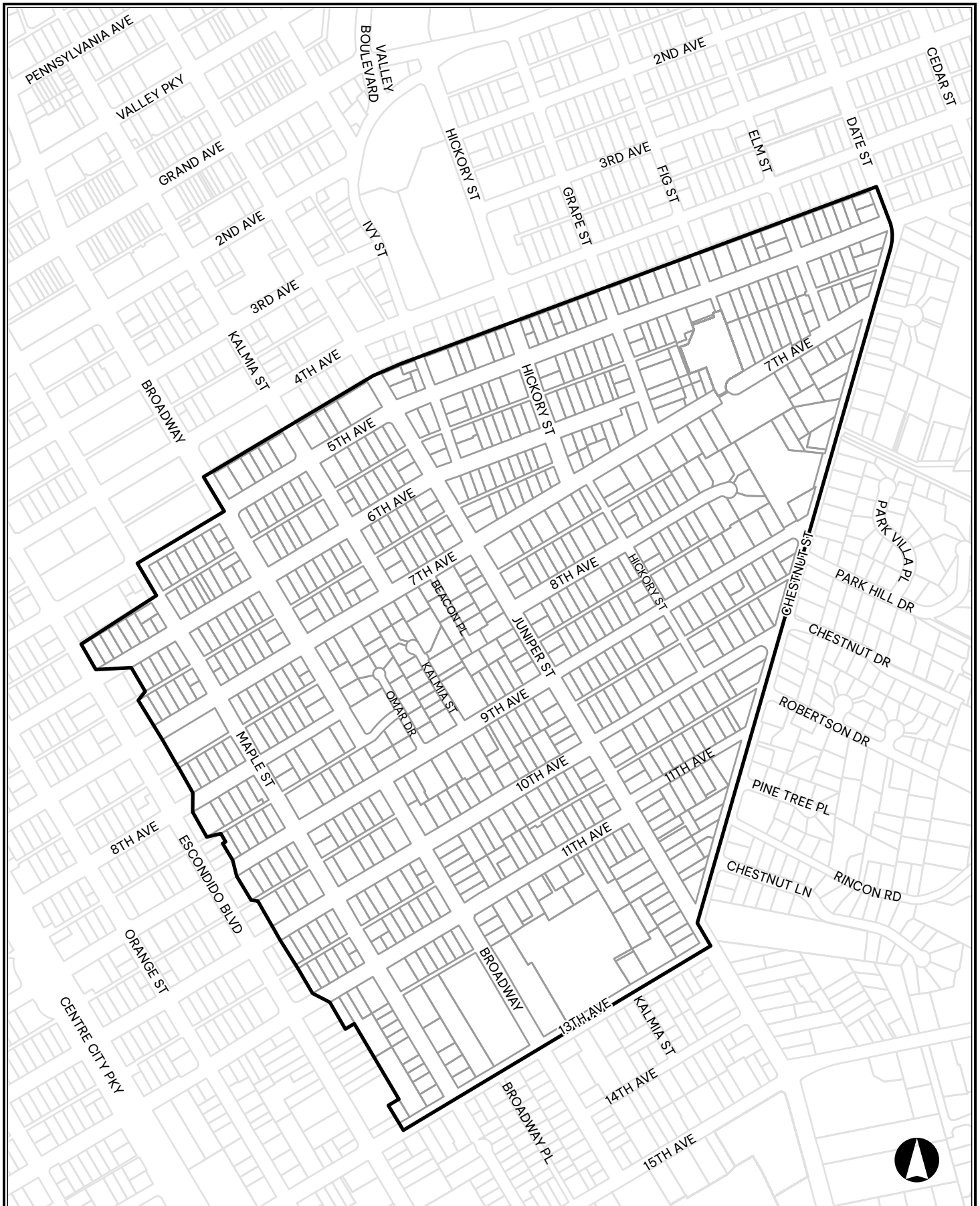
Los planos PAADU ofrecen una flexibilidad limitada y están diseñados para incorporar materiales compatibles con los estilos históricos. Las siguientes secciones proporcionan detalles e imágenes que pueden ayudar a asegurar que los planos PAADU combinen con su residencia histórica.

La Sección 33-1475 del Código de Zonificación de Escondido establece que todos los proyectos con designación histórica deben cumplir con un diseño similar a de la residencia existente.

Esta guía no aplica a todos las casas y edificios en el barrio antiguo de Escondido. Solicitantes deben consultar con la División de Planificación antes de la presentar su solicitud.



Límite del Barrio Antiguo de Escondido



Estilo Artesano o Bungaló Californiano

El estilo Artesano y Bungaló Californiano se caracteriza por sus estructuras rectangulares y simples. Estos estilos utilizan materiales de aspecto natural como la madera y la mampostería de ladrillo. La

madera suele dejarse en su color natural o pintarse en tonos suaves y se dispone de forma horizontal o solapada. Este estilo se asocia comúnmente con detalles hechos a mano y una escala más pequeña.

Materiales Exteriores

A menudo se caracteriza por revestimientos horizontales o solapados; a veces se pueden encontrar ejemplos de casas con exteriores en estuco. De vez en cuando, se observan detalles en piedra o ladrillo. Los diseños de las ADU no permiten un verdadero revestimiento

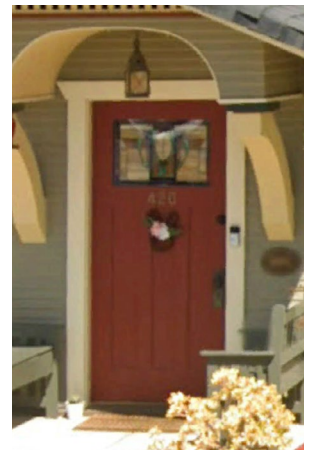
de piedra o ladrillo, pero hay piedra o ladrillo manufacturado disponible que puede coincidir con lo existente, esto debería considerarse. De lo contrario, se recomienda evitar el uso de piedra o ladrillo falso.



Puertas

Por lo general, las puertas principales pueden acentuarse con un frontón decorativo, como en las imágenes. La residencia principal debe servir como referencia para el marco de ventanas y puertas. Las puertas de las ADU Preaprobadas tienen flexibilidad estética. Si hay piedra o ladrillo manufacturado disponible que coincida con la residencia existente, se debe considerar su uso. De lo contrario, se recomienda evitar el uso de piedra o ladrillo falso.

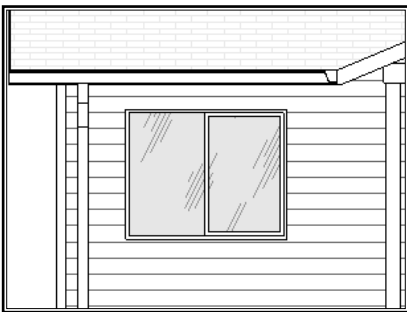
Los planos incluyen opciones de porche. Los detalles y paneles suelen ser rectos. Si se incorpora vidrio, debe ser multi-panel, orientado verticalmente con divisiones verdaderas. Dos ejemplos típicos se muestran a continuación.



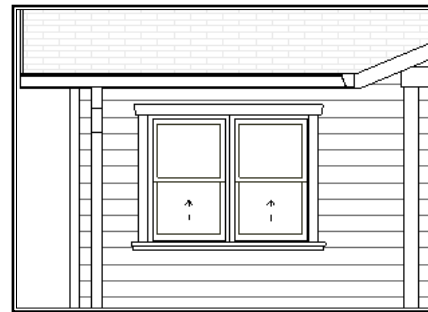
Ventanas

Ventanas generalmente se presentan en pares o grupos de tres. El tamaño de las ventanas en el diseño de las ADU son fijas, pero se pueden y deben utilizar múltiples ventanas de guillotina simple en los laterales cuando sea apropiado, asegurándose de mantener las salidas de emergencia requeridas desde los dormitorios. Las ventanas de guillotina simple o doble son el estilo preferido.

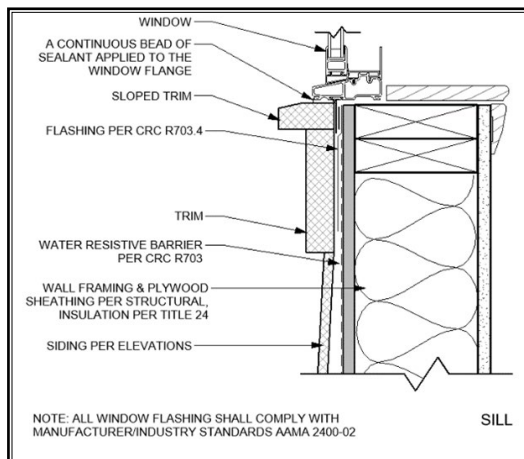
El marco de las ventanas (y puertas) suele ser simple, de un material de ancho medio, aproximadamente de tres pulgadas y media, con molduras superiores e inferiores ligeramente más largas que los lados. Debe tomar en cuenta la residencia principal como referencia. Los alféizares de madera compuesta eran típicos.



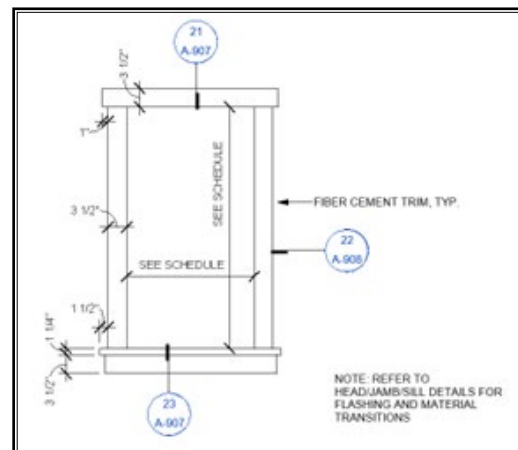
Estilo generico de una ventana ADU



Ventana en el estilo OEN



Detalles del alféizar de la ventana



Detalles de la moldería de ventana

Techos

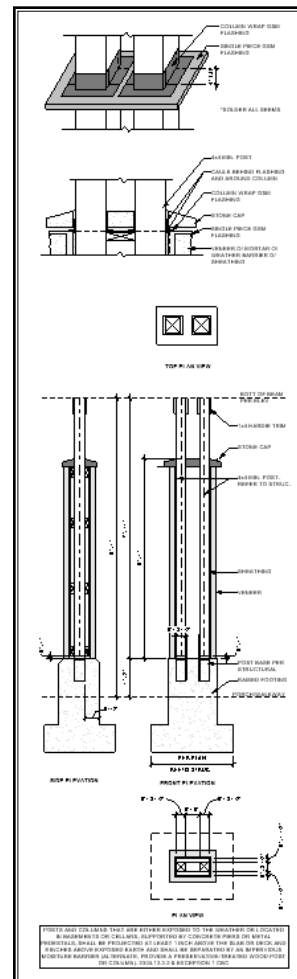
Típicamente, este estilo presenta techos a dos aguas con tejas y con aleros de tamaño mediano a grande. También suelen incluirse frontones frontales. Los diseños de ADU Preaprobadas permiten techos a cuatro aguas o a dos aguas. Si se añade un porche, se incorporará un frontón frontal. Deben integrarse detalles no estructurales que coincidan con la residencia principal. Estos incluyen extremos de vigas expuestos, vigas decorativas falsas y otros adornos mencionados a continuación. Los aleros de

la ADU están establecidas a 18 pulgadas.

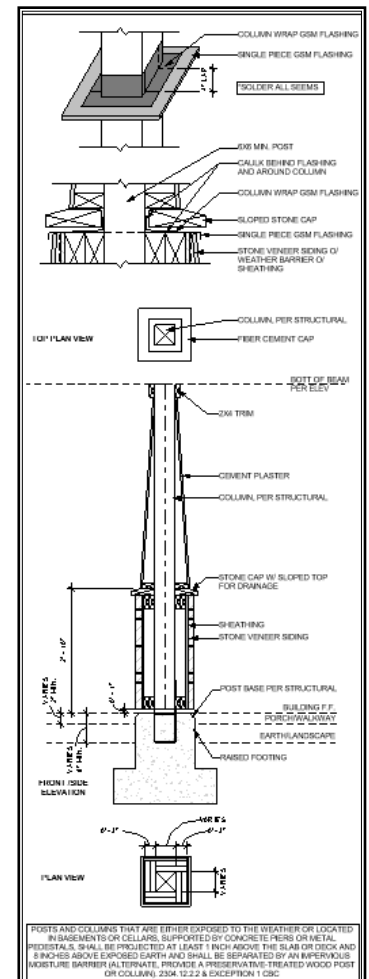
Los techos del estilo Artesano y Bungaló Californiano eran originalmente de tejas de madera, pero la modernización permite el uso de tejas compuestas o tejas asfálticas que coincidan con el estilo. La selección final del color debe basarse en la residencia principal. Los cuatro planos PAADU ofrecen opciones de techo a dos aguas, pero los planos 1, 2 y 3 son más fácilmente adaptables al estilo Artesano / Bungaló.

Porticos

Típicamente, los porticos están delineados con postes de madera verticales o inclinados. Pueden tener barandales o no. Si los tienen, lo más común es que sean tablones de madera. Las bases de las columnas pueden ser de piedra, estuco o madera; consulte la residencia principal para determinar lo más apropiado. Dos detalles típicos se pueden ver a continuación.



Detalles del alfeizar de la ventana

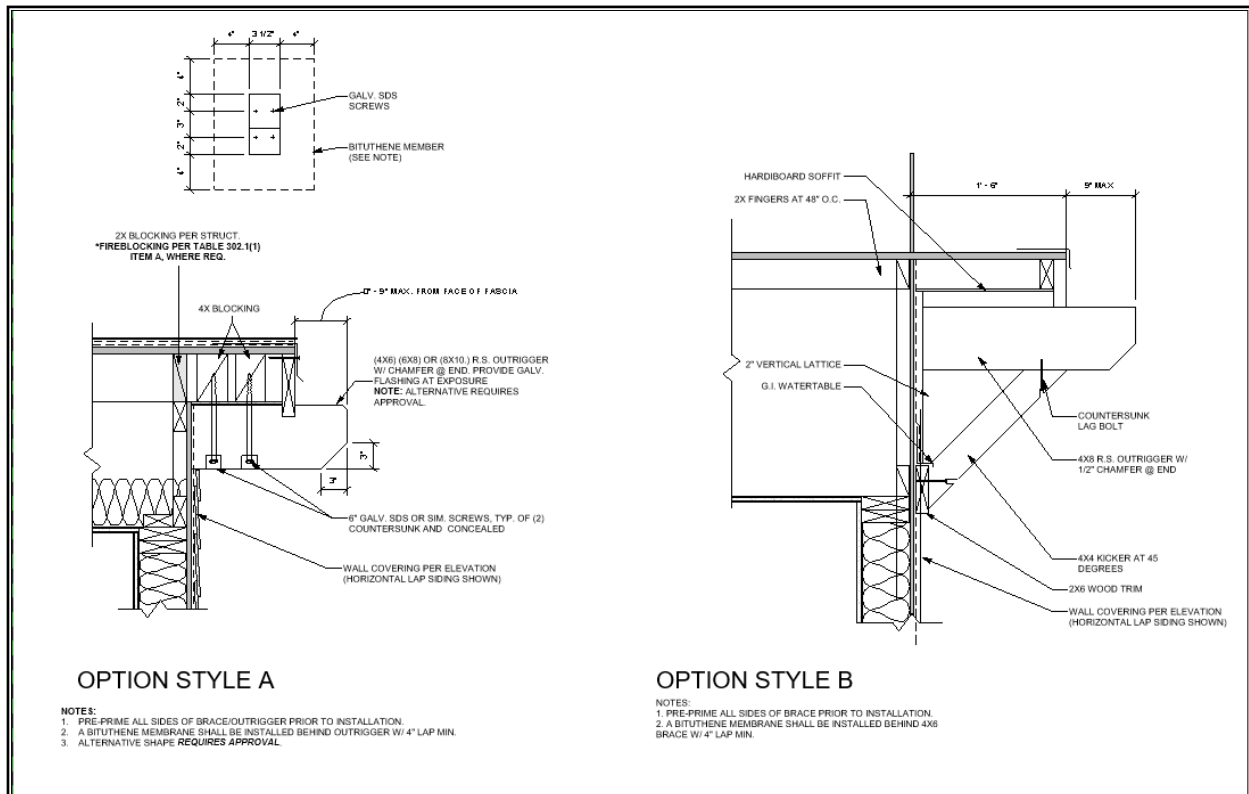
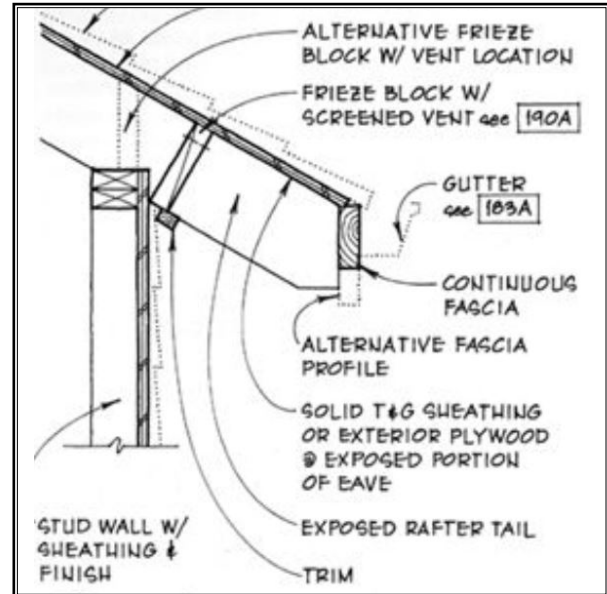
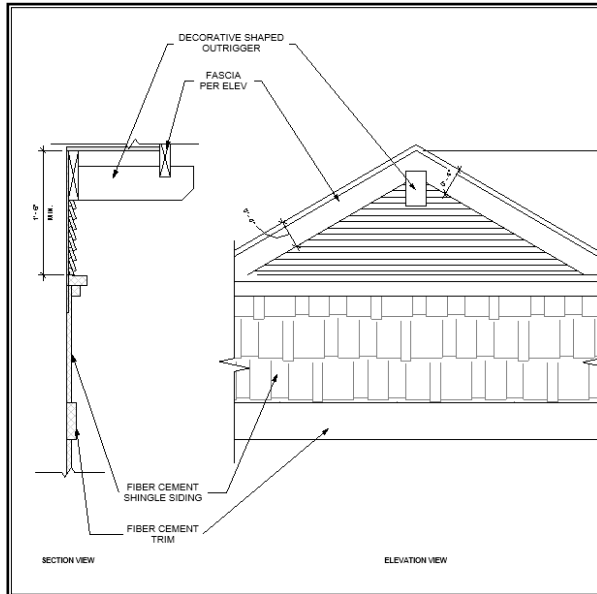


Detalles de la moldería de ventana

Otros adornos

Típicamente, se pueden añadir ménsulas decorativas, soportes inclinados o salientes. Un cambio de material en el extremo del frontón de entrada también se puede incluir.

Algunos diseños presentan extremos de vigas expuestas. El estilo puede incluir respiraderos en los frontones.



Estilo Mediterráneo (Renacentista Española)

El estilo Mediterráneo se caracteriza por estructuras cubiertas de estuco blanco liso, techos de tejas rojas de baja pendiente y puertas y pórticos con arcos.

Materiales exteriores

Típicamente, el revestimiento es de estuco liso. Por lo tanto, las ADU también deberán tener estuco liso.



Techos

Típicamente, este estilo incluye techos de tejas rojas de baja pendiente con poco o ningún alero, aunque construcciones con influencia de hacienda tendrán aleros más profundos. Las ADU Preaprobadas tienen una pendiente fija y un alero máximo de 18 pulgadas.

- El techo debe tener la profundidad del alero de la residencia principal, hasta 18 pulgadas.
- Se debe utilizar la opción de techo a dos aguas del PAADU.
- Usar material de teja que coincida lo más posible con la residencia principal.
- Si la residencia principal tiene predominantemente techos a cuatro aguas, se debe usar un PAADU con techo a cuatro aguas.



Ventanas

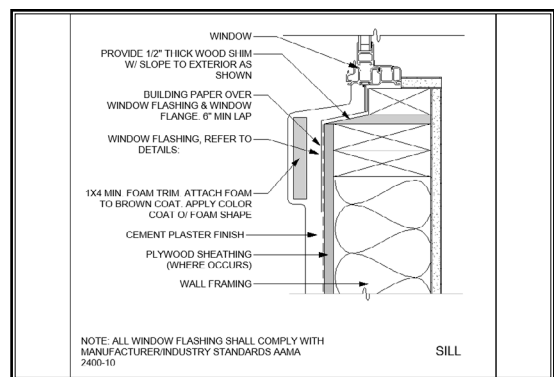
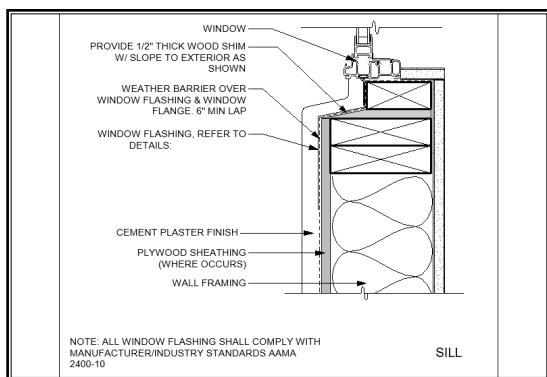
Este estilo típicamente presenta:

- Ventanas abatibles o de guillotina simple. Se debe tomar como referencia la residencia existente.
- Configuraciones de ventanas dobles o triples, donde dos ventanas operables flanquean una ventana fija central, son configuraciones comunes.

Aunque los PAADU tienen aperturas de ventanas fijas, se pueden colocar múltiples ventanas pequeñas orientadas verticalmente en la misma abertura para lograr un diseño estilísticamente coherente.

- Los enrejados de las ventanas pueden ser de un solo panel o múltiples paneles pequeños.
- No se permitirán rejillas internas. Se debe usar vidrios con divisiones verdaderas (true divided lite) o falsas con rejillas exteriores.

Las ventanas y puertas generalmente no tienen molduras. Algunas tienen una banda de estuco sobresaliente. Más comúnmente, las ventanas están empotradas para dar la impresión de un muro grueso. a continuación se puede ver detalles como ejemplo.



Puertas

Las puertas de este estilo suelen ser ornamentadas e incluir elementos decorativos no estructurales. No suelen tener vidrio. Los diseños PAADU ofrecen opciones limitadas. Debido a esto, el usuario debe seleccionar la puerta de su preferencia. Una puerta de

paneles de madera maciza, sencilla pero robusta puede ser una opción. Las puertas pueden tener molduras simples o ninguna, con preferencia por puertas empotradas. La residencia principal debe servir de guía para los detalles de moldura.

Porticos

Las ADU Preaprobadas ofrecen porticos opcionales. Porticos en un estilo mediterráneo típicamente tienen aberturas

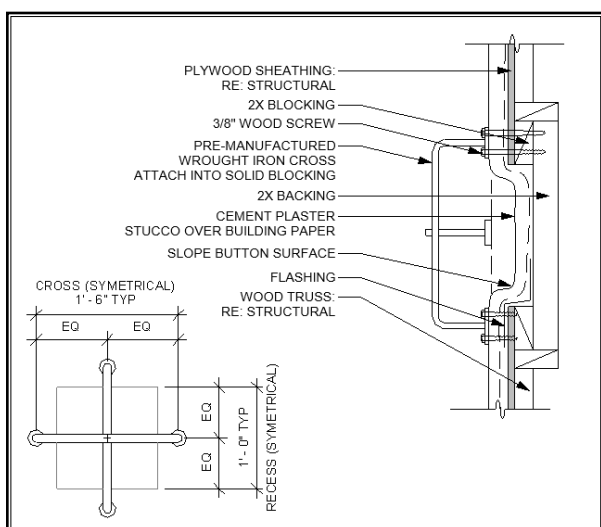


arqueadas. Las ADU deberán seguir este estilo. Si incluyen porticos, los porticos pueden tener barandales.

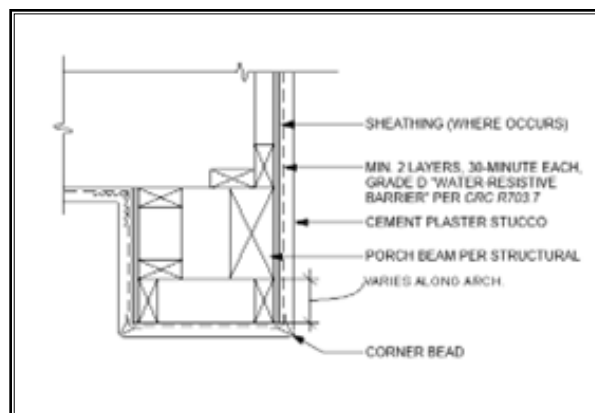


Otros adornos

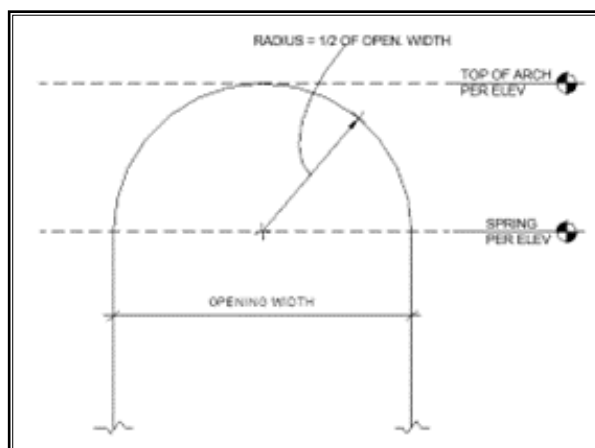
El estilo Mediterráneo puede incluir respiraderos de frontón falsos o adornos decorativos en los extremos del frontón, junto con extremos de vigas decorativos en los aleros. Cualquiera de estos elementos decorativos sería bienvenido, pero no obligatorio.



Cruz de hierro



Viga de porche



Apertura de arco

Estilo Historicista & Provincial

El estilo Revival de Época y Provincial se caracteriza por estructuras que utilizan detalles simplificados de estilo “cottage” (casita de campo), pero abarca una amplia gama de elementos estilísticos no específicos

Materiales exteriores

Dentro del OEN, se pueden encontrar ejemplos del estilo Revival de Época y Provincial con una variedad de materiales en los muros, incluyendo ladrillo, estuco y revestimiento de madera.

Los planos genéricos de ADU Preaprobadas han sido diseñados para adaptarse a una variedad de materiales diferentes incluyendo estuco y piedra artificial. No están diseñados para acomodar ladrillo auténtico y, debido a la dificultad de conseguir ladrillo en un color y formato históricamente compatible, se desaconseja su uso a menos que esté disponible un ladrillo delgado que coincida estrechamente.

Los diseños permiten el uso de estuco, madera y revestimiento cementoso, incluyendo paneles tipo tejuela, y estos materiales deben utilizarse para coincidir con el acabado de la vivienda principal.

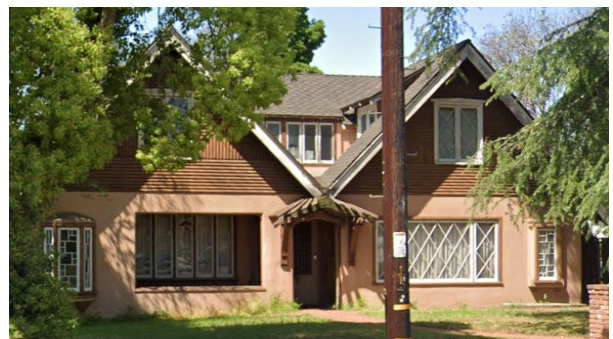


dentro del distrito histórico. Tal como se presenta en el OEN, este estilo tiene una consistencia limitada en sus elementos, por lo que la residencia principal debe ser la base para la selección de detalles y materiales.

Techos

Este estilo admite una variedad de pendientes en los techos, y aunque las ADU Preaprobadas no están diseñadas para techos de gran pendiente, cada plano incluye una opción de techo a dos aguas o a dos aguas holandés que permite integrar el estilo con influencia de cabaña. Para el estilo Revival de Época y Provincial, se debe utilizar el techo a dos aguas o a dos aguas holandés, y no la opción de techo a cuatro aguas.

Los materiales de techo originales eran tejas de madera (shake) y tejas asfálticas. Los diseños de ADU permiten el uso de materiales de techado de mayor peso, y se recomienda usar una teja asfáltica laminada de alto perfil, como la Presidential Shake de Certainteed, para emular el estilo de teja de madera cuando no sea posible igualar exactamente el techo de la residencia principal.



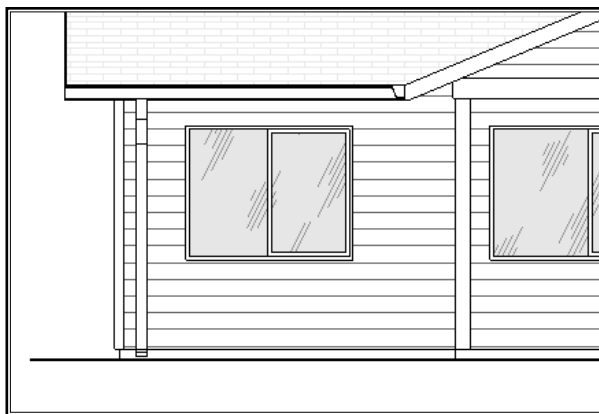
Ventanas

Los estilos Revival de Época y Provincial típicamente presentan ventanas más esbeltas y orientadas verticalmente. Las ADU Preaprobadas tienen un tamaño de ventana fijo. Para lograr proporciones estilísticamente apropiadas, se recomienda utilizar múltiples ventanas de proporción delgada en la misma abertura. Esto lograra una apariencia más coherente con el estilo.

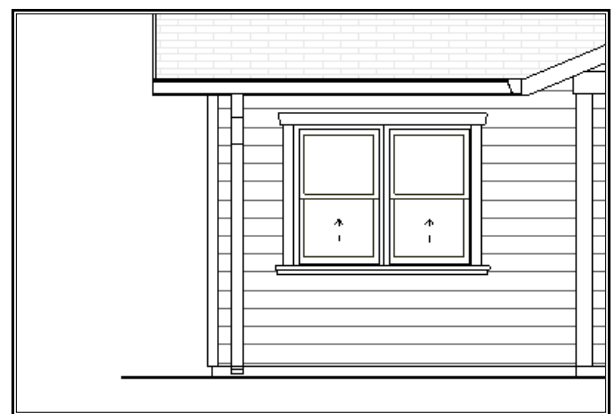
Típicamente, las ventanas de guillotina simple con vidrios divididos serían apropiadas. La

vivienda principal debe servir como base para determinar las proporciones finales.

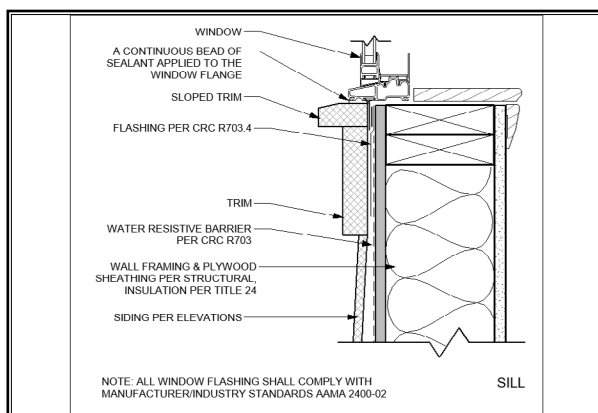
Las molduras de ventanas (y puertas) serían de madera en todos los casos, independientemente del material de muro. Las molduras suelen ser sencillas y también delgadas. Se debe utilizar un ancho de material de tres pulgadas y media o menos. Consulte la residencia principal como guía. Los alféizares de madera compuestos serían lo típico.



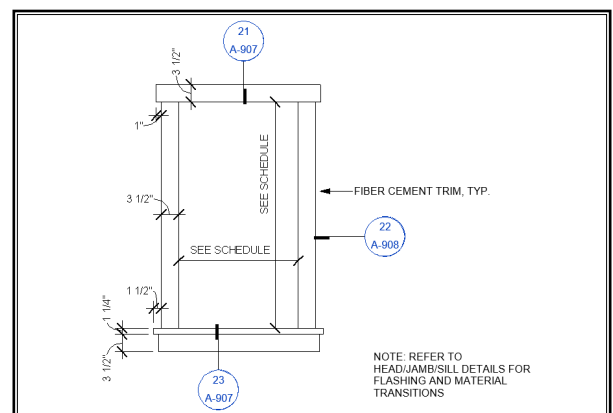
Estilo generico de la ADU



Estilo de OEN



Detalles del alfeizar de la ventana



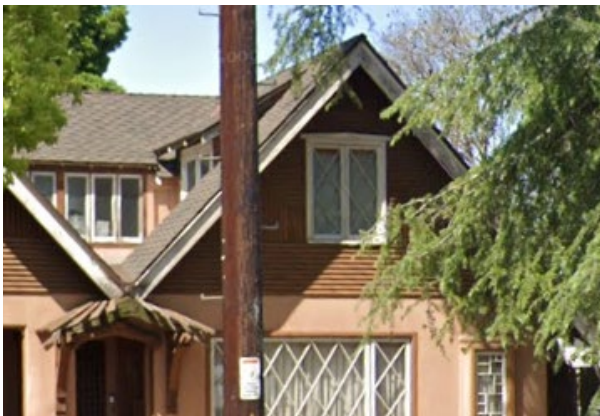
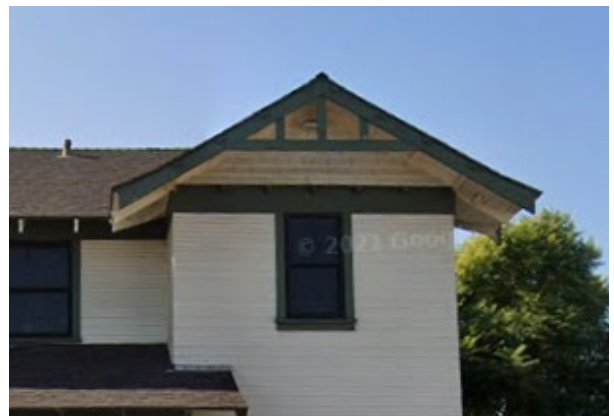
Detalles de la moldería de ventana

Puertas

Típicamente, se usan puertas de madera lisa con algo de acristalamiento en paneles. Las ADU permiten flexibilidad en el estilo de la puerta.

Otros adornos

Típicamente, un estilo sencillo; el propietario puede optar por dejarlo sin adornos o elegir incluir un adorno en el extremo del frontón. Las imágenes a continuación exhiben ejemplos.



Porticos

Típicamente, los porticos eran pequeños o inexistentes. Las ADU están diseñadas para ofrecer la opción, por lo que usted puede elegir lo que le resulte más conveniente.

Estilo Italianizante

El estilo Italianate se caracteriza por estructuras con un Primer piso elevado, techos a cuatro aguas o a dos aguas de baja pendiente, que incluyen ventanas saledizas prominentes y líneas verticales. Las ADU

Preaprobadas no tienen una opción de diseño con piso elevado. La impresión de un piso elevado se puede lograr construyendo una plataforma más alta para la estructura final y añadiendo algunos escalones.

Materiales exteriores

El revestimiento horizontal de madera es el revestimiento exterior más común para este estilo. Típicamente, una exposición pequeña de dos a tres pulgadas es habitual. Los diseños PAADU permiten revestimiento de madera real y revestimiento cementoso. Replicar perfiles históricos con materiales que no sean madera cortada puede ser difícil de lograr.

El solicitante debe revisar las propuestas de revestimiento con el Departamento de Planificación para llegar a un material complementario aceptable en relación con la residencia principal. Aunque es menos común, el estuco puede ser el material exterior de la residencia principal, y la instalación de la ADU debe seguir este mismo acabado.

Un elemento clave de este estilo son las cornisas con ménsulas, y deben incluirse para mantener coherencia con el diseño de la residencia principal.



Techos

Típicamente, techos a cuatro aguas de baja pendiente son hechos con tejas de madera. Los planos de ADU Preaprobadas tienen una pendiente fija. Par este estilo se debe elegir la opción de techo a cuatro aguas, a menos que la vivienda principal tenga otro tipo de techo. Los planos de ADU Preaprobadas también están diseñados para usar tejas asfálticas o compuestas como material de cubierta, para imitar las típicas tejas de madera.



Ventanas

Las casas de estilo Italianate presentan ventanas saledizas prominentes, ventanas con frontones y ventanas verticales de guillotina. Los planos de ADU Preaprobadas permiten ventanas saledizas, pero se debe respetar la abertura diseñada. Se recomienda cambiar las ventanas corredizas por ventanas verticales de guillotina. Cuando la ventana sea más ancha que alta, use dos ventanas verticales de guillotina en lugar de una para lograr una apariencia más vertical y acorde con el estilo.

Las molduras de ventanas (y puertas) tradicionalmente eran de madera. Las molduras laterales y los alféizares suelen ser piezas simples de tres pulgadas y media o cinco pulgadas y media de ancho, mientras

que la moldura superior es mucho más decorativa, añadiendo un frontón. Consulte la residencia principal para orientación.



Puertas

Las puertas Italianate suelen ser altas, con paneles grandes y, a menudo, incluyen paneles acristalados orientados verticalmente. Las puertas deben mantener

una consistencia de diseño similar con otros detalles, como la cornisa expresada en la moldura superior de la puerta.



Porticos

Típicamente, poco profundas con techo a cuatro aguas o con frontón central. Los

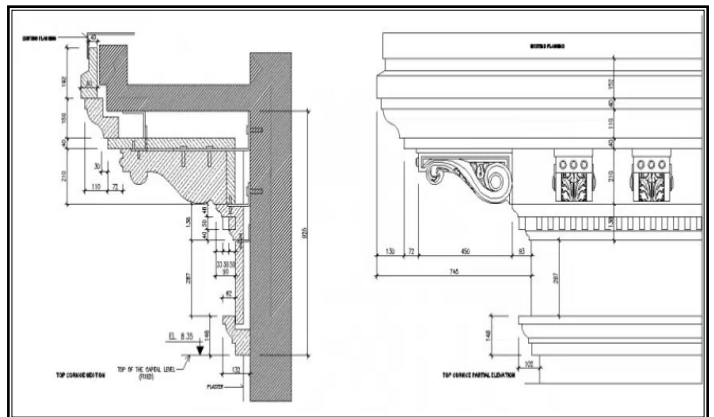
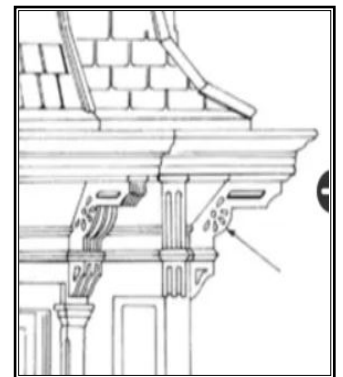
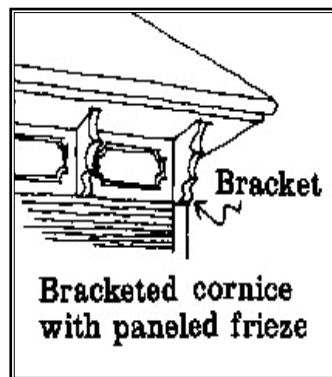


porticos suelen tener barandales con balaustres de madera verticales.



Otros adornos

El estilo Italianate presenta cornisas y muchas veces cresterías o paseos de viuda (widow's walk) en la parte superior del techo.



Arquitectura Reina Ana

El estilo de Reina Ana se caracteriza por estructuras altamente decorativas. Algunos elementos, como los frontones empinados, no serán posibles en los diseños fijos de las ADU Preaprobadas, pero existen

oportunidades de personalización para que los diseños genéricos de ADU se adapten mejor al contexto histórico, como el Barrio Antiguo de Escondido (OEN).

Materiales exteriores

Típicamente, las estructuras de estilo Reina Ana están hechas de revestimiento de tejas (shingle) o revestimiento horizontal de tablas (clapboard), lo cual se puede acomodar fácilmente en las ADU Preaprobadas mediante el uso de revestimiento de madera o cementoso.



Techos

Como se mencionó anteriormente, los techos en el estilo Reina Ana suelen ser techos a dos aguas con pendientes pronunciadas o frontones cruzados en construcciones de un solo piso. Las ADU Preaprobadas no están diseñadas para acomodar pendientes tan pronunciadas, pero cada plano incluye una opción de techo a dos aguas que ayudará a orientar la estructura hacia el estilo Reina Ana.

Los materiales de techo típicos de la época eran tejas (shingles). Los diseños de las ADU permiten techos de tejas asfálticas o compuestas. Los planos de ADU incluyen opciones de techos a dos aguas y a dos aguas holandeses, lo que brinda la oportunidad de añadir detalles y ornamentación en los frontones.



Ventanas

El estilo Raina Ana típicamente incluyen ventanas delgadas que aumentan la verticalidad de las fachadas, a menudo en grupos de tres. Las ADU Preaprobadas tienen un tamaño fijo de ventana, por lo que para lograr una proporción más apropiada al estilo, se recomienda usar múltiples ventanas de proporción delgada en la misma apertura para proporcionar un aspecto más consistente con el estilo Reina Ana.

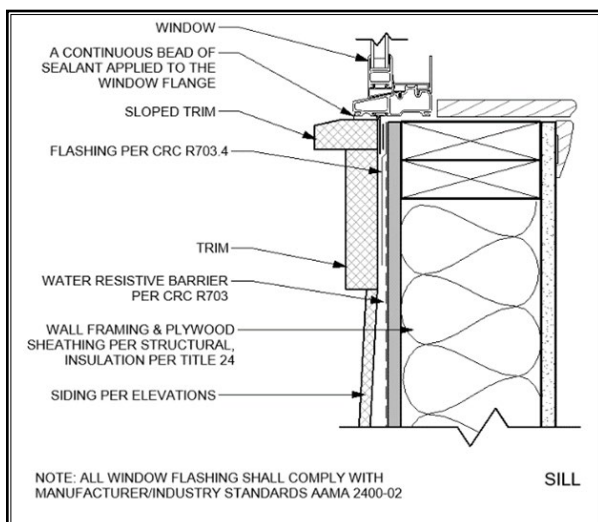
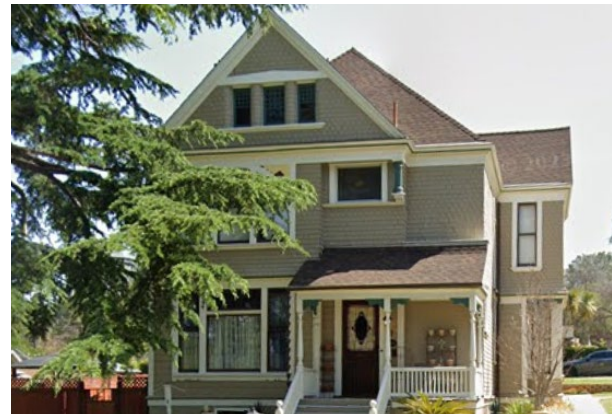
Esto puede aplicarse en todas las habitaciones excepto en los dormitorios, donde aún se deben cumplir los tamaños y operaciones de ventanas para salida de emergencia según el Código Residencial de California.

La vivienda principal debe ser la base para determinar las proporciones finales de la ADU.

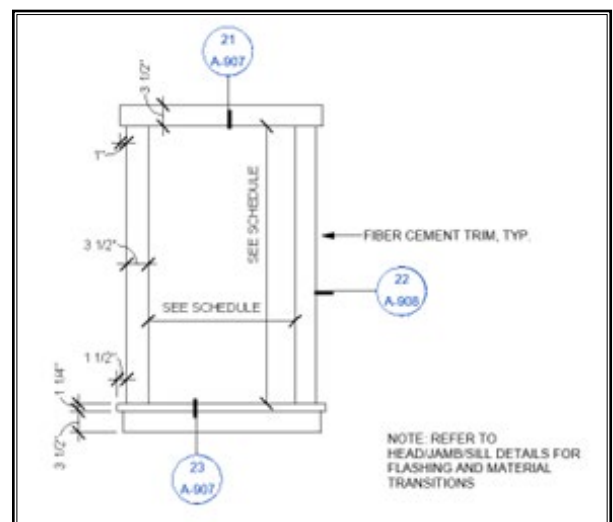
El marco de las ventanas (y puertas) típicamente estaban hechas de madera y tenía un aspecto delgado, con un ancho de material de alrededor de tres pulgadas y media.

El estilo a menudo presentaba un travesaño superior arqueado, pero al investigar el Barrio Antiguo de Escondido (OEN), parece que muchas de las casas de estilo Reina Ana prescinden de este detalle y en su lugar cuentan con un umbral ligeramente decorativo y elevado.

El marco superior de la ventana a menudo está integrado en una banda grande de moldura de cornisa bajo los aleros.



Detalles del alfeizar de la ventana



Detalles de la moldería de ventana

Puertas

Típicamente, las puertas en este estilo presentan algunos paneles de madera y acristalamiento en la mitad superior. El diseño

de las ADU permite flexibilidad en el estilo de las puertas.



Porticos

Los porticos en el estilo Reina Ane suelen estar decorados de manera muy elaborada. Se recomienda emular adornos apropiados que coincidan con el estilo de la vivienda principal.

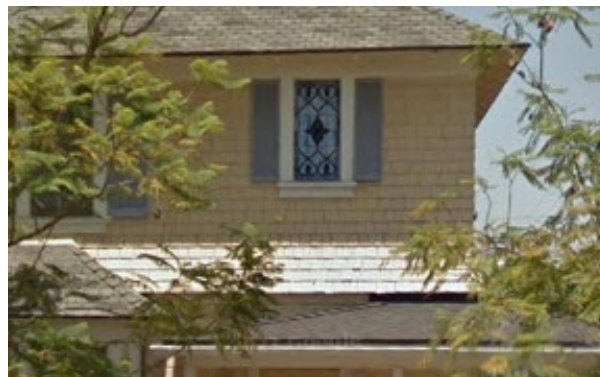
Contrario a otros estilos donde se puede requerir una estructura sustancial, los postes de los porticos deben ser el mínimo permitido según el conjunto de planos.



Otros adornos

Articulación en la forma y diseño de una estructura es común en el estilo Reina Ane. Estás no están presentes en los planos PAADU más simples. Adornos adicionales deberán ser derivados de la residencia principal, esto ayudará a dar continuidad a la propiedad. Los adornos típicos del estilo Reina Ane incluyen contraventanas, fascia decorativa y

cambio de material exterior en los extremos de los frontones. El acabado de la fascia puede mejorarse con detalles de molduras comerciales. Se recomienda el cambio de material en los extremos de los frontones para aprovechar la oportunidad de diseño estilísticamente apropiada.



Estilo Neocolonial

El estilo Colonial Revival se caracteriza por estructuras rectangulares simples con techos de cadera o frontones laterales que tienen poco alero.

Ventanas en bahía y las ventanas en pares o tríos son una característica prominente junto con el frontón decorativo sobre la puerta principal.

Materiales exteriores

Tradicionalmente, hechas de madera o material de mampostería. Las ADU pueden usar revestimiento de madera, cementicio o mampostería delgada.



Techos

Típicamente, este estilo presenta techos a cuatro aguas o a dos aguas laterales con muy poco vuelo. Los diseños de ADU Pre-Aprobados permiten techos a cuatro aguas o a dos aguas, pero los vuelos están establecidos en 18 pulgadas:

- Pas ADU deben ser diseños con techo a cuatro aguas o a dos aguas laterales.
- El vuelo del alero debe reducirse del plan indicado de 18" para que coincida con la residencia principal.

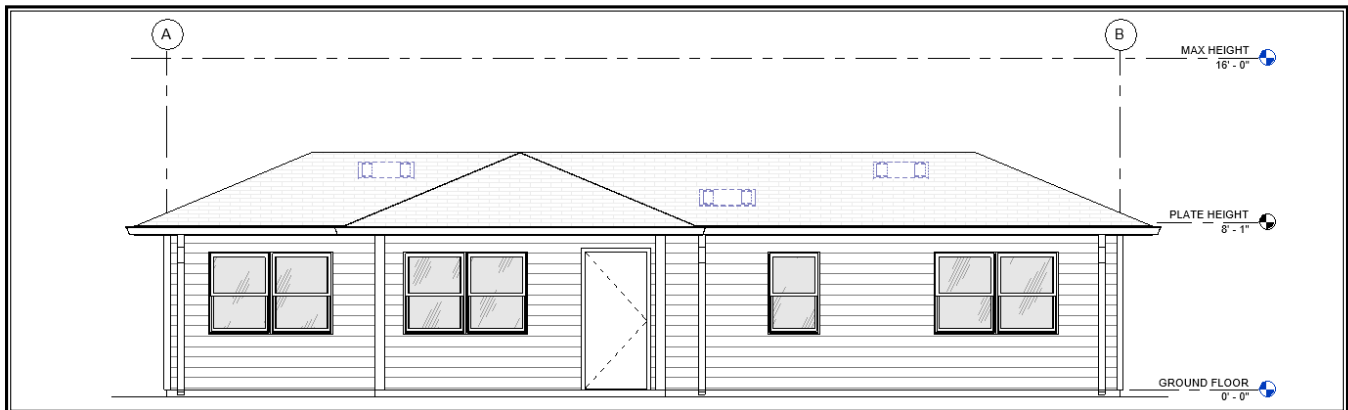


En el estilo Colonial Revival, los techos eran de tejas de madera, pero en esta versión moderna los techos deben ser de tejas de asfalto o compuestas.

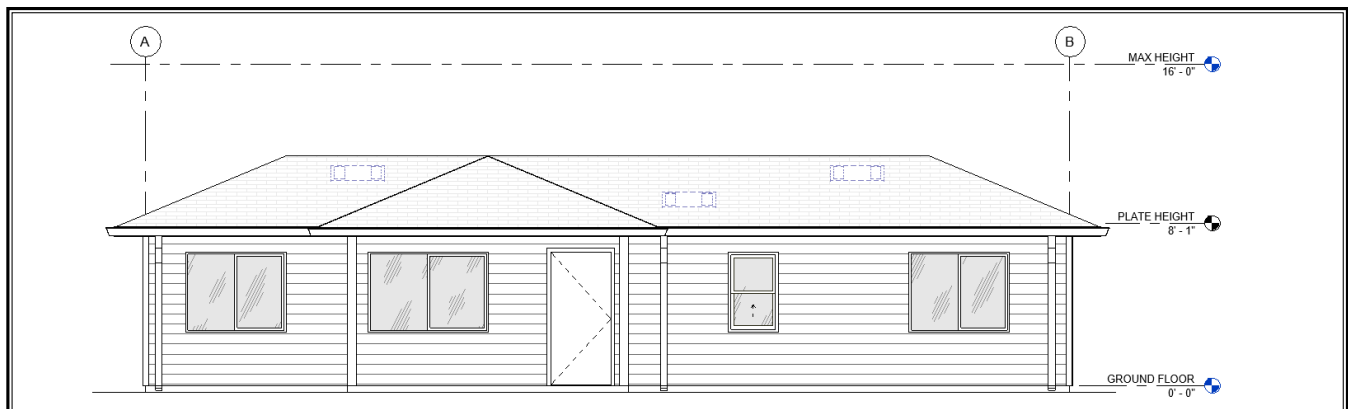
Ventanas

Típicamente, el estilo Colonial Revival incluye ventanas en pares o grupos de tres. A menudo son ventanas de guillotina doble (double hung sash). Las ventanas en los planos Pre-Aprobados de ADU tienen tamaños fijos, pero se puede reemplazar una ventana más

ancha por dos o tres ventanas de guillotina, cuando sea apropiado. Las ventanas en bahía son características de este estilo, pero no pueden incluirse en los planos Pre-Aprobados de ADU.



Ventanas de guillotina simple

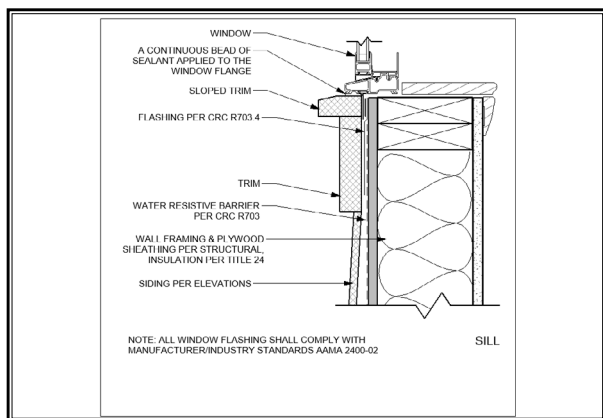


Ventanas corredizas

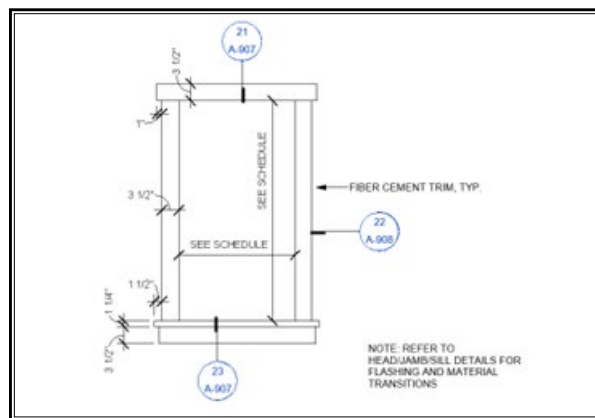
Ventanas

El marco (de ventanas y puertas) tradicionalmente estaba hecho de madera. El marco suele ser simple y delgado, con un

ancho de tres pulgadas y media. Consulte la residencia principal para orientación.



Detalles del alfeizar de la ventana



Detalles de la moldería de ventana

Puertas

Por lo general, las puertas principales se acentúan con un frontón decorativo. Esto puede incluirse si se desea, pero no es obligatorio.



Porticos

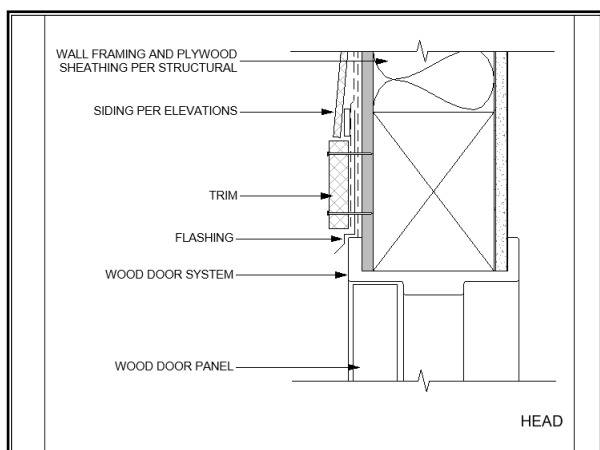
Los porticos típicos del estilo Colonial Revival suelen ser poco profundos y ornamentales. El diseño de ADU permite la adición de porticos. El ancho y la profundidad de los

porticos son fijos. Se pueden usar postes y el frontón en el extremo del porche para realzar el aspecto ornamental.

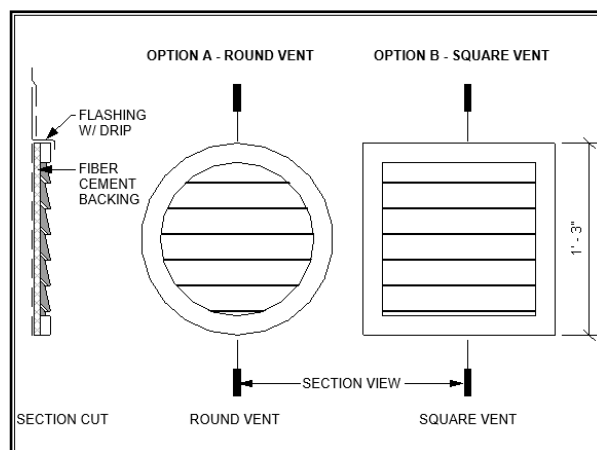


Otros adornos

El estilo Colonial Revival no incluye muchos adornos, pero quizás un respiradero en el frontón y un pedimento sobre la puerta, como ya se mencionó.



Detalle del pedimento sobre la puerta



Detalle de ventilación