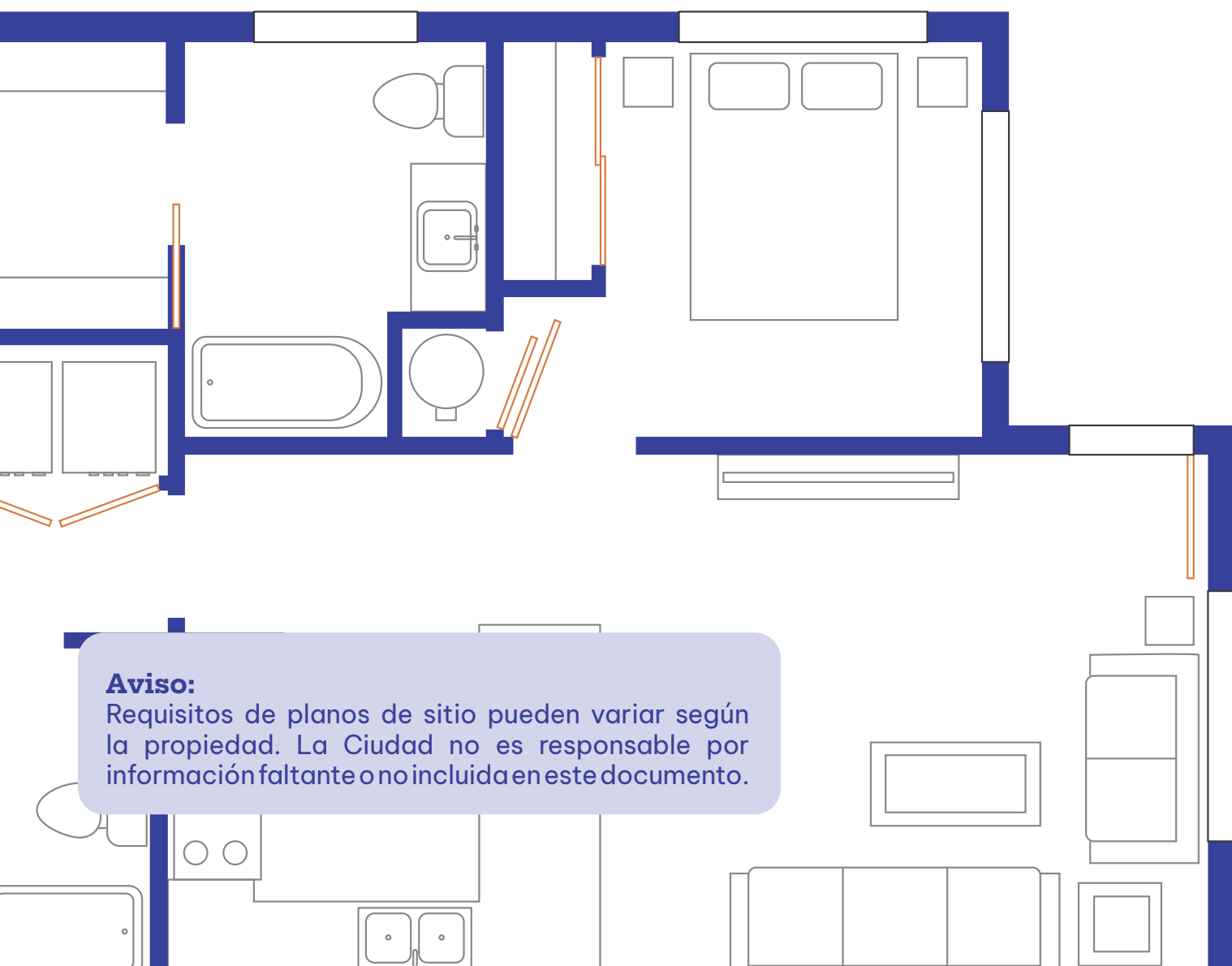




Programa de Unidades de Vivienda Secundarias Preaprobadas (*PAADU*)

Hoja de trabajo para preparar planos de sitio



Aviso:

Requisitos de planos de sitio pueden variar según la propiedad. La Ciudad no es responsable por información faltante o no incluida en este documento.

Planos de Sitio PAADU

Solicitudes para permisos PAADU deben proporcionar un plano del sitio.

Un plano del sitio exhibe detalles sobre su propiedad como la ubicación y las dimensiones de su hogar, delineaciones de la propiedad, conexiones a servicios públicos, etc. Se recomienda contratar a un profesional para producir un plano del sitio. Aun así, inculcamos que los dueños de la propiedad dibujen un plano de sitio ya que este ejercicio puede ayudarle a conceptualizar su ADU, dándole la idea de los componentes necesarios para construir el proyecto.

Utilice la cuadrícula en la página 5 para dibujar su plano de sitio. Las preguntas en la página 3 le ayudara a recopilar la información necesaria para dibujar un plano de sitio.

¿Cómo empiezo?

1. Agrega los detalles de tu lote, como:
 - ◆ La delineación de tu propiedad (los límites de tu lote)
 - ◆ Calles junto a tu propiedad
 - ◆ La casa principal
 - ◆ Porches, garajes, cobertizos, piscinas
 - ◆ Entradas de vehículos
 - ◆ Árboles y laderas

Dibujos de planos solo exigen la forma básica de su lote, estructuras, etc. Por ejemplo, si su casa es rectangular, dibuja un rectángulo y etiquétalo como “casa.” Si su casa es cuadrada, dibuja un cuadrado. Si tu casa está construida en forma de “L”. Dibuje una “L”.

Recuerde: tiene que incluir medidas aproximadas y metros cuadrados en los planos de sitio.

2. Agregue su ADU a su plano. Considere la forma de la ADU, ubicación en relación con su hogar, otras estructuras, vecinos o calles adyacentes, etc.
3. Agrega la información requerida como conexiones de servicios públicos, líneas de contorno topográficas o otros detalles según su propiedad.

Se le recomienda contratar ingenieros o contratistas profesionales para elaborar las versiones finales de los Planos del Sitio.



Preguntas para recopilar información

¿Dónde se encuentran los límites de su propiedad?

Los límites de su propiedad deben estar claramente marcados en el Plano del Sitio. La información se puede encontrar en la escritura de la propiedad.

¿Su propiedad tiene algún derecho de paso (easement / servidumbre)?

La información se ubica en el Informe Preliminar de Título de la Propiedad o en el Mapa Final. Si su propiedad tiene derecho de paso, incluya la ubicación, dimensión, separación, y referencia a la fecha de registro y al número de mapa.

¿Qué edificios tiene en su propiedad?

Incluye medidas de todas las estructuras incluyendo la casa, garajes, piscinas, y la ADU propuesta en pies lineales y pies cuadrados.

¿Su propiedad tiene alguna entrada para vehículos u otras superficies pavimentadas?

Etiqueta todo correctamente en el plano del sitio.

¿Cuál es la separación entre la ADU y la propiedad?

Las ADU deben tener una separación de 4 pies en la parte trasera y lateral de la delimitación de propiedad. Se necesita etiquetar la ubicación y las distancias para verificar cumplimiento de requisitos.

¿Dónde se encuentran los servicios públicos de su propiedad (agua, alcantarillado y electricidad)?

Planos de sitio deben mostrar la ubicación, el tamaño, conexión y elevación de todos los servicios. Ingenieros de Mecánica, Electricidad y Plomería (MEP) se encargan de diseñar estos sistemas. La página 7 tiene más detalles sobre este requisito.

¿Cuál es la capacidad de los servicios públicos de tu propiedad?

Es posible que ya lo sepa o que tenga que contratar a un profesional para averiguarlo.

Conexión de alcantarillado: pulgadas

Tamaño de la tubería de agua: pulgadas

Panel eléctrico: amperaje

Otras preguntas que podrías considerar más allá de este ejercicio incluyen:

¿Tu propiedad está ubicada en el vecindario de Old Escondido?

Es posible que tengas que contactar al departamento de planificación. Mande correo a planning@escondido.gov o llame al 760-839-4671

¿Tu propiedad tiene sistema de rociadores?

Las ADU deben tener un sistema de rociadores si la propiedad principal tiene uno. Si se requieren rociadores, también se necesitará un medidor de agua mínimo de 1", un servicio de agua y un dispositivo de prevención de reflujo.

¿Tu propiedad se encuentra en una zona de riesgo de incendios o de inundación?

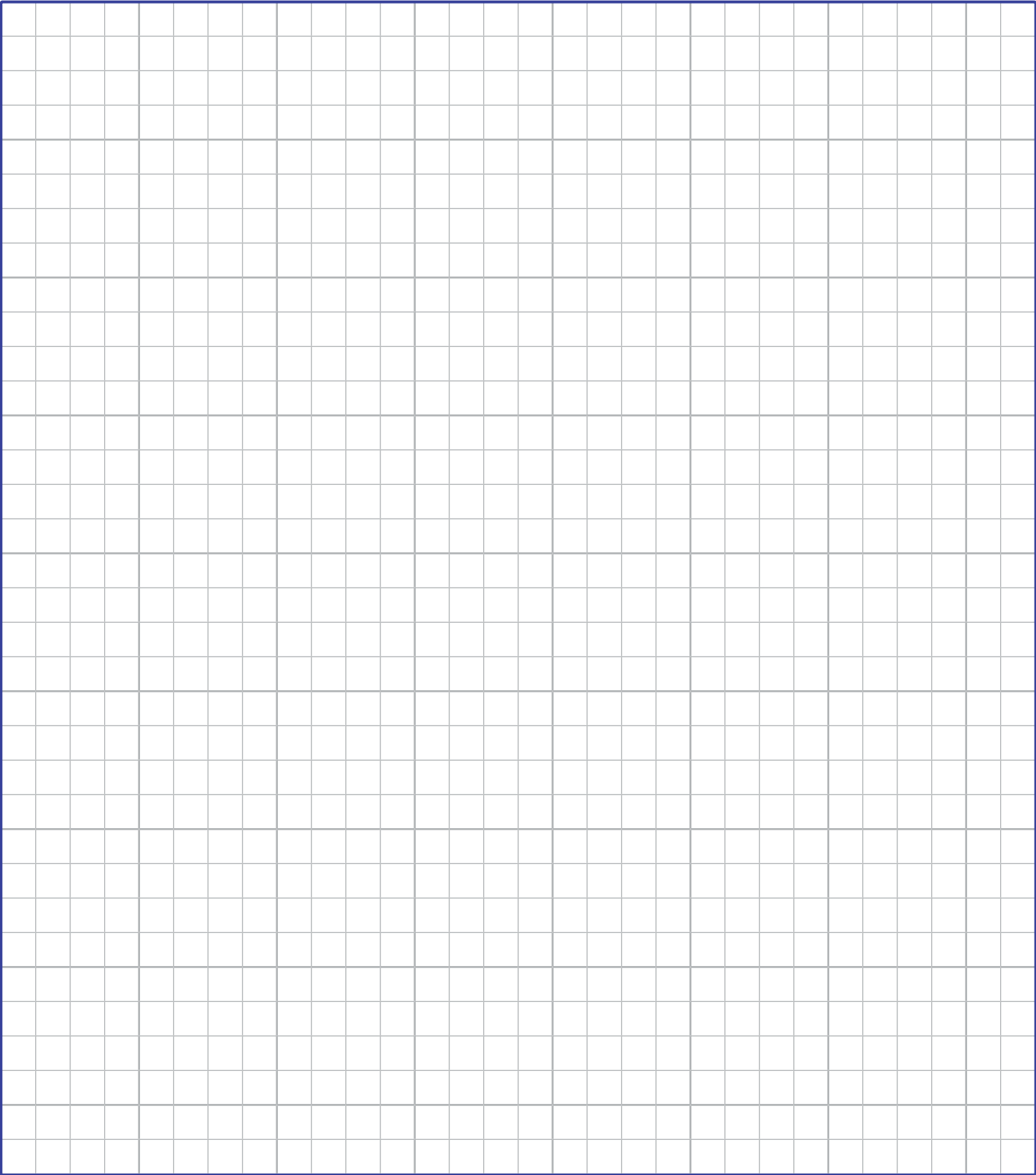
Utilice el mapa de Riesgo de Incendios de Escondido y el mapa de Zonas de Inundación de FEMA para determinar si tu propiedad está ubicada en una zona de peligro.

¿Requieres aprobación de una Asociación de Propietarios (HOA)?

Las asociaciones de vecinos (HOA) no pueden impedir que construyas una ADU, pero sí pueden imponer reglas.



Borrador de la Cuadrícula del Plano del Sitio



Escala: _____ = _____

Las cuadrículas están escaladas a 1/4" = 1' o puedes ingresar una escala personalizada arriba.

Recordatorio: Verifica los estándares de desarrollo al crear el plano del sitio para asegurar el cumplimiento con el código municipal.

Requisitos para un Plano del Sitio

La información en esta página debe ser incluida como parte del plano del sitio. Un ejemplo de plano del sitio se puede ver en la página 4.

Nota: El plano final debe ser dibujado a una escala medible y incluir flecha de norte.

Limites de la propiedad

Muestra el contorno de la propiedad utilizando una línea discontinua en la leyenda. Indica la dirección y la distancia de la línea de propiedad.

Configuración de la propiedad

Muestre banquetas, calles y callejones adyacentes. Agregue ubicación del Jardín existente o propuesto, cercas, entradas, estacionamiento, indicando las medidas en pies.

Retrocesos

Dimensiona la distancia entre los edificios y las líneas de propiedad. La distancia entre las estructuras y los límites laterales y traseros de la propiedad debe ser de al menos cuatro pies.

Nota: Por seguridad, los departamentos de Construcción y Bomberos pueden requerir distancias adicionales.

Derecho de paso (Servidumbre)

Incluye cualquier derecho al paso o servidumbre que tenga en su propiedad.

Etiqueta calles y banquetas

Proporciones de edificios existentes

Indica, en pies cuadrados, las proporciones de su casa y otras estructuras existentes como porches, gazebos, etc.

Proporciones de su ADU

Dibuja y agrega las dimensiones de su ADU.

Nota: Si la ADU está en una zona de inundación FEMA, se debe indicar la elevación final de la plataforma del ADU.

Dimensiona la separación entre edificios

Dimensiona la distancia entre la propuesta ADU y cualquier estructura existente. Las ADU deben estar al menos a 10 pies de distancia de cualquier estructura.

Entrada de vehículos / acceso a la ADU

Muestra la entrada de vehículos (existente o propuesta) y el acceso hacia la ADU.

Ubicación de bajantes pluviales

Los desagües del techo deben drenar lejos de las líneas de propiedad y hacia el área ajardinada.

Ubicación del panel eléctrico

La hoja de título de la PAADU muestra las opciones de panel y el amperaje máximo para la ADU propuesta. Se requieren los cálculos de carga eléctrica como parte del Plano del Sitio.

Ubicación de hidrantes contra incendios

Indica la ubicación de todos los hidrantes contra incendios que se encuentren dentro de un radio de 500 pies de la propiedad.

Piscinas

Todas las piscinas deben mostrarse en el plano del sitio y deben tener una distancia mínima de diez pies respecto a la nueva estructura de la ADU.

Remoción o reubicación

Cualquier remoción o reubicación de edificios y/o vegetación debe mostrarse claramente en los planos.

Etiqueta y proporciona la ubicación exacta, la elevación y el tamaño de todos los servicios existentes y propuestos, incluyendo agua, alcantarillado y electricidad.

a. Ubicación. Incluye la ubicación del medidor de agua y del medidor público principal. La ubicación del alcantarillado público y del registro de limpieza del alcantarillado principal. La ubicación del panel eléctrico y postes existentes. Muestra las conexiones laterales propuestas para todos. Además, incluye cualquier drenaje, medidores y tuberías de gas, y sistemas fotovoltaicos existentes o propuestos, si corresponde.

b. Elevación. Incluye la elevación invertida existente y propuesta de la tubería lateral de alcantarillado, así como la elevación de la tubería lateral de agua.

Nota: La Ciudad de Escondido prohíbe el uso de bombas de expulsión de aguas residuales. Las bombas solo se considerarán en circunstancias extraordinarias.

c. Tamaño. Incluye el tamaño de las tuberías de agua y alcantarillado y explica cómo el tamaño es adecuado para los servicios de la ADU. Si los servicios están conectados a la red principal existente, proporciona una justificación de cómo la red manejará el aumento del flujo.

d. Servicio. Especifica si la ADU tendrá nuevos servicios independientes directamente desde la conexión a la vía pública o si los servicios se derivarán de las líneas principales existentes en la propiedad.

e. Sistema Séptico. Si la propiedad no está conectada al alcantarillado, se debe entregar una carta del Departamento de Salud Ambiental

(DEH) del Condado de San Diego. La carta confirma si el sistema séptico funciona correctamente. El plano del sitio debe mostrar el tanque séptico, la caja de distribución y los campos de absorción.

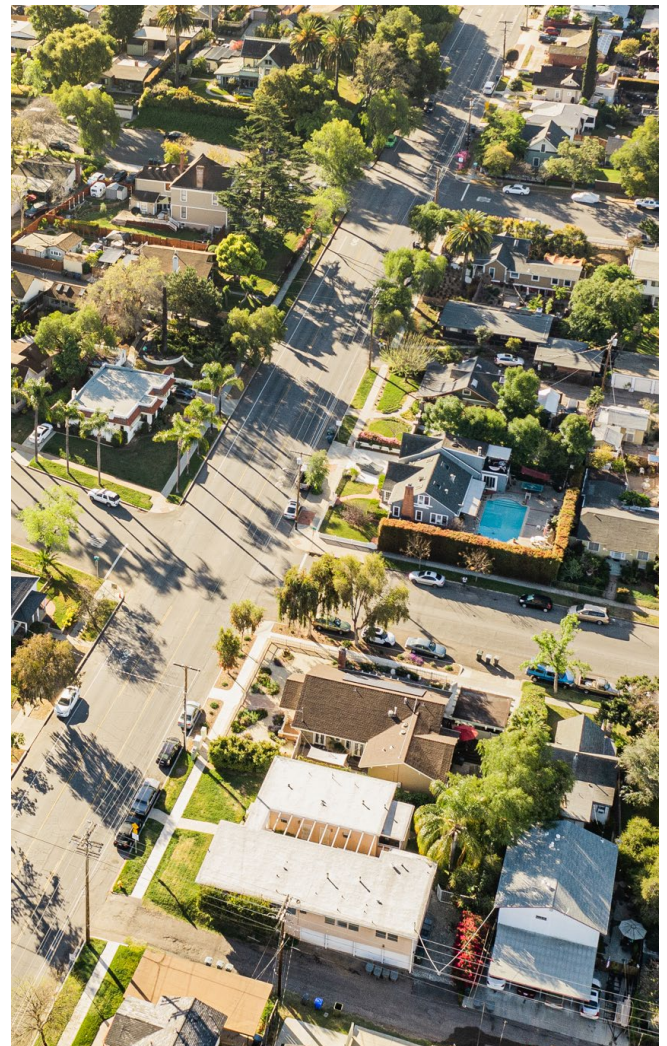
Muestra las estaciones de carga para vehículos eléctricos (EV)

Cálculo de cobertura del lote

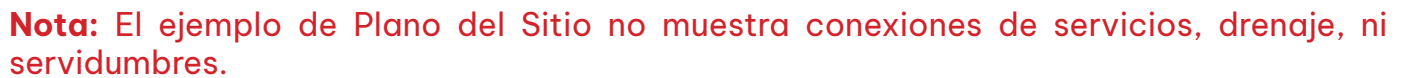
Calcula el área del terreno y el espacio que esta ocupado por cualquier edificacio.

Topografía

Demuestra las curvas de nivel del sitio a veinte pies fuera del sitio o flechas de drenaje con porcentajes. *(Este requisito puede ser eximido a discreción del funcionario de construcción)*



(E) STREET NAME



Hoja de trabajo para preparar Planos de Sitio ♦ PAADU ♦ 8