



CITY OF SOLEDAD
DIVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y PLANIFICACIÓN

MANUAL DE VIVIENDAS AGREGADAS

Guía para una nueva Unidad de
Vivienda Agregada
en la Ciudad de la Soledad (2024)

**PLANES
PREAPROBADOS Y
GRATUITOS ESTAN
DISPONIBLES**

*Los Planos de ADU Preaprobados
son aportados por la colaboración
con la Ciudad de Salinas, la
Ciudad de King y Design Path
Studio*



DESIGN PATH STUDIO
architecture + planning



TABLA DE CONTENIDOS

1	Consulta en persona Conozca qué es un ADU y reúnase con la División de Planificación para elegir la mejor opción para su propiedad.	PG. 3	7	Restricciones de escritura Proceso para restringir la escritura de que el ADU no sea un alquiler a corto plazo.	PG. 21
2	Determinación de Costos y Financiamiento Comprender las tarifas de los permisos y todos los costos aplicables.	PG. 11	8	Revisión de Permisos de Construcción Comprenda cuánto dura el proceso de revisión	PG. 21
3	Requisitos del plano del sitio Se requiere un plan de sitio con su solicitud, aprenda cómo obtenerlo.	PG. 12	9	Emisión de permisos de construcción Su permiso ya está aprobado ¿qué pasa después?	PG. 22
4	Completar los planes del ADU Complete los planos para un ADU y prepárese para enviarlos.	PG. 14	10	Construcción e Inspecciones Comience a construir su ADU y aprenda a programar inspecciones	PG. 22
5	Consulte con los servicios de permisos Comuníquese con el centro de permisos para analizar las tarifas y el proceso de revisión.	PG. 20	11	Conexiones de servicios públicos Haga arreglos con las compañías de servicios públicos para configurar su nueva ADU.	PG. 23
6	Envíe su aplicación Utilice nuestro portal en línea para enviar solicitudes o entregar una solicitud física.	PG. 20	12	Inspección final Programa y finalice su ADU	PG. 23



QUE ES UN ADU?



DEFINIENDO UN ADU

POR HCD ADU HANDBOOK (2022)

Un ADU es accesorio a una residencia principal y tiene instalaciones de vida independientes completas para una o más personas y tiene algunas variaciones:

- **Despegada:** La unidad está separada de la estructura principal.
- **Pegada:** La unidad está pegada a la estructura primaria.
- **Espacio existente convertido:** espacio (por ejemplo, dormitorio principal, garaje pegado, área de almacenamiento o uso similar, o una estructura accesoria) en el lote de la residencia principal que se convierte en una unidad de vivienda independiente.
- **JADU:** Un tipo específico de conversión de espacio existente que está contenido enteramente dentro de la casa existente o propuesta.

PROPÓSITO DE UN ADU

Un ADU puede ser una unidad de vivienda residencial pegada o despegada que se alquila con frecuencia. Por lo general, los ADU se construyen como residencias más pequeñas en la misma propiedad que una residencia principal, pero aún así brindan instalaciones de vida completas e independientes para una o más personas. Las ADU deben incluir una cocina permanente, una sala, dormitorio y un baño. Las ADU también se pueden construir dentro de la estructura existente de la residencia principal, lo que podría incluir convertir el espacio del garaje, convertir o ampliar el espacio habitable existente o construir un área más pequeña del espacio habitable existente como una unidad separada (llamada ADU Junior). Las ADU también están permitidas en parcelas multifamiliares y dentro de edificios multifamiliares. Este manual describe los diferentes tipos de ADU permitidos y brinda una descripción general para quienes desean alquilar una y quienes desean construir o poseer una. Los ADU también pueden ser una unidad de eficiencia y una casa prefabricada.





PASO 1: CONSULTA EN PERSONA



Se recomienda una consulta con la División de Planificación para analizar la construcción de una nueva ADU. Para programar una consulta en persona con Planificación, llame al 831-223-5170 o envíe un correo electrónico a planificación@cityofsoledad.com. Durante la consulta, el planificador evaluará la propiedad y determinará si su plan ADU preferido encaja según el tamaño del lote y la zonificación. También pueden ayudar con estándares de diseño o desarrollo adicionales que pueden tener un impacto en el estilo y tamaño de su nueva ADU.

INFORMACIÓN NECESARIA

PARA CONSULTA EN PERSONA

1. Dirección de Propiedad.
2. Fotografías de múltiples ángulos de su estructura principal, una imagen aérea de la propiedad y fotografías del área donde se ubicaría la ADU propuesta.
3. Plano de planta y diseño preferidos, ya sea un plano preaprobado o su propio diseño (no puede exceder los 1,200 pies cuadrados, según la ley estatal).
4. Mida y dibuje la forma de su lote: proporcione un esquema de su casa actual y otras estructuras permanentes donde existan en su lote, como un garaje con dimensiones.

REVISANDO TU PROYECTO

Tras la revisión de la propiedad, el planificador autorizará la aprobación firmando el Formulario de consulta o le brindará comentarios sobre requisitos adicionales. *La Declaración de exención de responsabilidad está destinada a ser firmada por cualquier persona que presente una solicitud para construir una ADU independiente preaprobada. El Formulario de Consulta incluye una lista de verificación de todos los estándares de diseño que serán específicos de su propiedad. También tendrá una lista de verificación de los documentos que deberán incluirse al momento de la solicitud del permiso; deberá conservar una copia para sus registros. Tenga en cuenta que el propietario debe proporcionar la información y los recursos necesarios para la evaluación del planificador antes de recibir una copia firmada del Formulario de consulta.



COSAS QUE TIENE QUE CONSIDERAR PARA UNA ADU

- Zonificación
- Estándares objetivos de diseño y desarrollo.
 - Separación entre lotes
 - Separación entre estructuras
- Estilo de vivienda principal
 - Material
 - Techo
 - Ventanas y molduras
- Escritura de concesión/restricción de escritura
- Declaración de exención de responsabilidad (solo planes preaprobados)





PASO 1: CONSULTA EN PERSONA



DISEÑANDO UN ADU



PRE APROBADO

PLANES DE ADU

La Ciudad de Soledad ofrece a los propietarios una selección de planes de ADU preaprobados para promover la construcción de nuevas ADU independientes. En colaboración con Design Path Studio, se diseñaron 4 estilos arquitectónicos y 4 tamaños de unidades diferentes:



1A: (495 pies)
1 habitación/1 baño



1B: (553 pies.)
1 habitación/1 baño



2A: (749 pies)
2 habitación/2 baño



2B: (746 pies)
2 habitación/2 baño

CREA TUS PLANES

Si hay planos preaprobados disponibles para los residentes de Soledad, los propietarios también pueden optar por contratar a un arquitecto o diseñador profesional para crear planos basados en sus preferencias específicas. El tamaño de una ADU depende del tipo de ADU que le interese:

- Conversión de garaje/ADU junior (JADU)
- ADU Pegada
- ADU Despegada

El tamaño máximo de la unidad es de 1,200 pies cuadrados y el diseño final debe cumplir con los estándares de diseño de la vivienda principal. El arquitecto o diseñador profesional será responsable de crear un conjunto completo de planos que incluyan los materiales deseados y los esquemas elegidos por el propietario.

Con planos preaprobados, presentan opciones configurables con respecto al estilo externo y los materiales utilizados, pero en última instancia cumplirán con el estándar de diseño de la unidad de vivienda principal. Los planos preaprobados reducen las tarifas previas a la construcción y aceleran el proceso de obtención de permisos, pero también requieren documentos y esquemas adicionales del propietario al momento de la presentación.

Utilice esta guía para ayudarle a proceder con los planes de ADU y el proceso de obtención de permisos. Todos los planes y formularios preaprobados están disponibles haciendo clic en el enlace a continuación en el sitio web de la Ciudad de Soledad.





GARAJE ADU O JADU



JUNIOR ADU

Las JADU no miden más de 500 pies cuadrados y generalmente son dormitorios en una casa que tienen una entrada a la unidad desde la casa principal y una entrada al exterior desde la JADU. La JADU debe tener instalaciones para cocinar, incluido un fregadero, pero no es necesario que tenga baño privado.

- *Máximo 500 pies cuadrados*
- *Se requiere ocupación del propietario*

CONVERSIÓN DE GARAJE

La conversión de un garaje utiliza su garaje existente (o una parte del mismo) en espacio habitable. Se requerirá que el nuevo espacio habitable cumpla con los requisitos actuales del código residencial y del código de energía.

Es posible que no se requiera la ocupación del propietario si la ADU está permitida antes de finales de 2024. Después de ese punto, algunas jurisdicciones pueden requerir la ocupación del propietario y otras no. Actualmente en Soledad, no se requiere la ocupación del propietario para las conversiones de garaje.

Para obtener más detalles sobre los requisitos para diseñar una ADU o JADU de garaje, consulte la página siguiente.



CONVERSIÓN DE GARAJE/ADU

LEY DEL ESTADO DE CALIFORNIA SOBRE ADU DE CONVERSIÓN DE GARAJE *
GOBIERNO DE CALIFORNIA, SECCIONES DEL CÓDIGO 658.2 Y 65852.22

GARAJE ADJUNTO EXISTENTE

GARAJE INDEPENDIENTE EXISTENTE

ADU o JADU

TIPOS

ADU

- Conversión
- Desmontaje y reconstrucción

No hay requisitos de retroceso desde los límites laterales y traseros de la propiedad si el plano no cambia.

SEPARACION ENTRE LOTES

No hay requisitos de retroceso desde los límites laterales y traseros de la propiedad si el plano no cambia.

Cualquier adición al garaje deberá cumplir con los requisitos de separación, que las ciudades locales no pueden exigir que excedan los 4 pies de los límites traseros y laterales de la propiedad.

No se requiere estacionamiento de reemplazo para una ADU. Sin embargo, un gobierno local puede exigir reemplazo de estacionamiento para la conversión de un garaje JADU.

ESTACIONAMIENTO

No se requiere estacionamiento de reemplazo.

Los rociadores contra incendios no son necesarios si la vivienda principal no dispone rociadores.

SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

No se requieren rociadores contra incendios si la vivienda principal no los tiene. El gobierno local puede requerir rociadores si la ADU no cumple con los requisitos locales de acceso contra incendios (es decir, a menos de 150 a 200 pies de la acera).***

*** El código de construcción puede requerir una pared resistente al fuego si las paredes de la ADU están a cierta distancia de la casa principal y/o de los límites laterales o traseros de la propiedad.*





CONVERSIÓN DE GARAJE/ADU

LEY DEL ESTADO DE CALIFORNIA SOBRE ADU DE CONVERSIÓN DE GARAJE *
GOBIERNO DE CALIFORNIA. SECCIONES DEL CÓDIGO 658.2 Y 65852.22

GARAJE ADJUNTO EXISTENTE

GARAJE INDEPENDIENTE EXISTENTE

N/A

EL PLANO

Si se derriba el garaje existente, se puede construir una ADU con las mismas dimensiones, incluida la altura, en el espacio que ocupa el garaje existente..

- JADU — 500 pies
- ADU — De igual tamaño del garaje que se va a convertir.

TAMAÑO

Igual que el tamaño de la estructura que se está convirtiendo. El tamaño se puede aumentar en 150 pies cuadrados para dar cabida a la entrada y salida de la ADU.

- Debe tener una entrada exterior separada de la casa principal.
- La ADU puede tener (pero no es obligatorio) tener una puerta entre ella y la vivienda principal (sujeto a las normas locales).

ACCESO

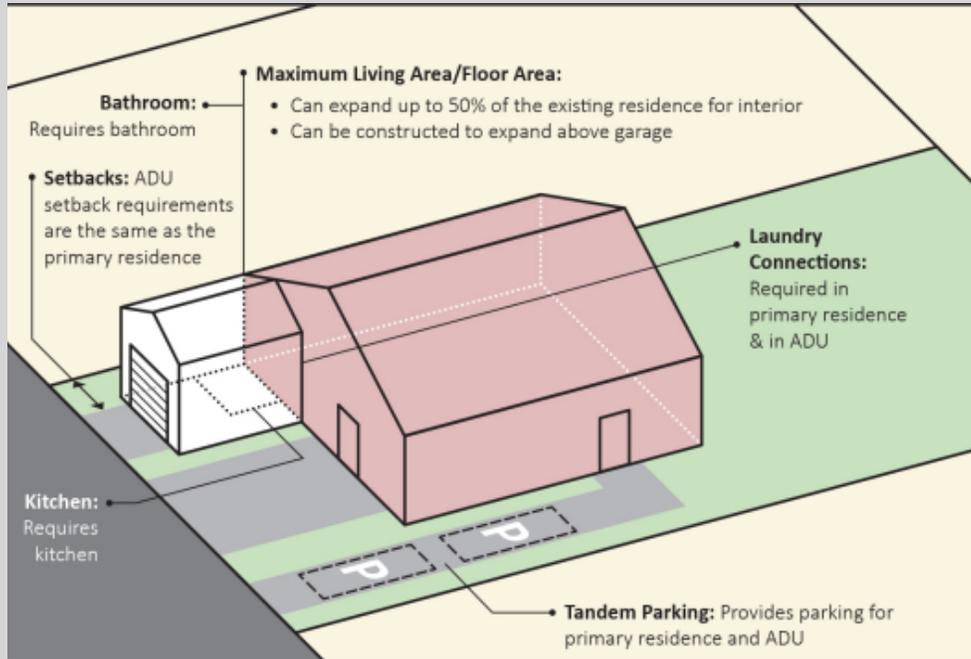
Debe tener una entrada exterior separada de la casa principal..

*Informacion de [Garage and JADU Requirements](http://HCD.CA.GOV)
HCD.CA.GOV





ADU PEGADO



CITY OF SOLEDAD + PLACEWORKS ADU HANDBOOK (2021)

REQUISITOS:

ZONIFICACIÓN

Permitido en todos los lotes zonificados para residencias unifamiliares o multifamiliares

SEPARACION DE LOTES

Lado- Igual que la vivienda principal
Parte trasera- igual que la vivienda principal

CANTIDAD

Uno (1) permitido por lote

ENTRADAS

Se requiere entrada exterior

ÁREA DE PISO

El 50% de la superficie construida de la vivienda habitual; no debe exceder los 1,200 pies cuadrados.

COCINA

Se requiere cocina

ALTURA

La altura máxima es de 16 pies.

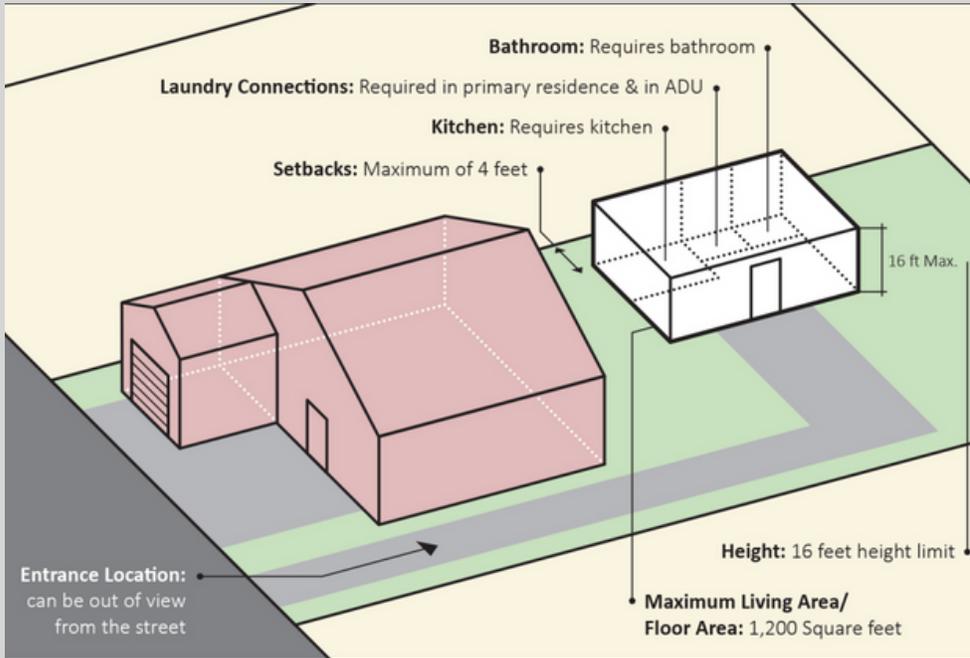
ESTACIONAMIENTO

No se requiere estacionamiento adicional fuera de la calle cuando la ADU es parte de una residencia principal o estructura accesoria propuesta o existente.





ADU SEPARADO



CITY OF SOLEDAD + PLACEWORKS ADU HANDBOOK (2021)

Los planes preaprobados están disponibles sin costo para los residentes de Soledad.

Aunque los planos de construcción están diseñados para su aprobación, los solicitantes deben considerar los requisitos a continuación y los requisitos para obtener un plano del sitio.

REQUISITOS:

ZONIFICACIÓN

Permitido en todos los lotes zonificados para residencias unifamiliares o multifamiliares

SEPARACION DE LOTES

Lado: cuatro (4) pies
Trasero: cuatro (4) pies

El código de construcción puede exigir una pared resistente al fuego si las paredes de la ADU están a al menos seis (6) pies de: a) la casa principal y/o b) los límites laterales o traseros de la propiedad.

CANTIDAD

Se permite uno (1) por lote; hasta dos (2) en lotes multifamiliares.

ENTRADAS

Se requiere entrada exterior

ÁREA DE PISO

No exceder los 1,200 pies.; ADU tiene más de 500 pies. contabilizará las tarifas de impacto escolar; ADU tiene más de 750 pies. contabilizará las tarifas de impacto de la ciudad

COCINA

Se requiere cocina

ALTURA

La altura máxima es de 16 pies.

ESTACIONAMIENTO

Se requiere un (1) espacio de estacionamiento fuera de la vía pública dentro de la propiedad, a menos que esté a 1/2 milla de una parada de tránsito.





PASO 2: DETERMINACIÓN DEL COSTO Y FINANCIAMIENTO



Antes de continuar con la construcción de una ADU, determine si el costo total está dentro de sus posibilidades financieras. Para ayudar a determinar los gastos proyectados, revise los siguientes costos indirectos y físicos. Los costos menores están correlacionados con servicios que no son costos directos de construcción. Los costos difíciles están correlacionados con la construcción directa, como el material y la mano de obra.



COSTOS MENORES

- Arquitecto/Dibujante/Contratista/Ingeniero
- Plano del sitio y cálculos de energía
- Informe de suelo (si es necesario)
- Cálculos de armaduras (si es necesario)
- Tarifas de construcción y planificación
- Cuotas escolares locales (si superan los 500 pies cuadrados)
- Tarifas de impacto local y regional (si superan los 750 pies cuadrados)

Las tarifas de impacto pueden marcar la diferencia entre un permiso de construcción de \$2,500 y un permiso de construcción de \$25,000. Consulte con la División de Construcción para obtener más información.



Se requieren paneles solares en todas las ADU independientes nuevas. Se requieren rociadores contra incendios si la vivienda principal cuenta con rociadores. El agua y el drenaje nuevo se analizan caso por caso.



COSTOS DIFÍCILES

- *Materiales de construcción y mano de obra*
- *Sistema Fotovoltaico (Paneles Solares)*
- *Actualización eléctrica de PG&E o nueva conexión;*
- *Rociadores contra incendios (si es necesario)*
- *Actualización de agua y drenaje y/o nueva conexión*



PASO 3: OBTENER UN PLANO DEL SITIO



Los planos del sitio mostrarán cómo se ubicará y orientará el proyecto en la parcela, así como cómo interactuará con las estructuras ya existentes en el sitio. Este plano del sitio puede ser preparado por el propietario o un profesional del diseño. Debe contener toda la información incluida en la “Lista de verificación de información del sitio”. Si elige dibujar el plano del sitio como propietario, consulte la Lista de verificación de información del sitio, Hoja AS.2, del Plan ADU preaprobado. El personal de la ciudad NO procesará planos inexactos o incompletos. Si contrata a un profesional de diseño para completar el plano del sitio requerido, siga los pasos a continuación.



Considere la posibilidad de recurrir a un diseñador, dibujante, arquitecto, ingeniero o contratista general al redactar los planos de la ADU.



Obtenga costos de 2 a 3 estimaciones de costos diferentes, compare y elija la mejor para usted.

LISTA DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN DEL SITIO:

SE INCLUIRÁ EN EL PLANO DEL SITIO.

- Todos los límites exteriores del sitio correctamente escalados y dimensionados.
- Flecha norte
- Escala de Planos, Gráficos y Escritos
- Símbolos de leyenda, líneas, abreviaturas, etc. Utilizado en planes
- Contornos del sitio, elevación de grado y otras características topográficas
- Ubicación y dimensiones de todos los accesos, aceras hacia y desde la ADU, caminos de acceso y cortes en las aceras.
- Muestre las vías de acceso/entrada de acceso contra incendios: tracción máxima de la estación de bomberos de 150 pies de longitud
- Ubicación y dimensiones de todas las servidumbres (electricidad, agua, gas, alcantarillado, ETC)
- Retranqueos de construcción requeridos y propuestos
- Ubicación de todos los edificios y estructuras existentes y propuestos.
- Distancia de todas las estructuras entre sí y de los límites de propiedad.
- Ubicación y altura de todas las cercas y muros de contención.

- Ubicación y tamaño del estacionamiento fuera de la calle.
- Ubicación de la vegetación existente y propuesta.
- Ubicación de los servicios públicos existentes y propuestos en la nueva ADU
- Ubicación de servicios públicos existentes y nuevos (limpieza lateral del drenaje. Líneas de gas, conductores eléctricos aéreos o subterráneos).
- No se permite que el nuevo lateral de drenaje que sirve a la nueva ADU se conecte bajo los cementos existentes (CPC 311.11)
- La línea de drenaje al ADU no se puede conectar directamente a la unidad principal
- Ubicación de salida y ubicación de medidores nuevos (gas, electricidad, agua).
- Plano del sitio firmado por el preparador.
- Proporcione una foto de la calle de la vivienda principal existente.

**Si utiliza planes preaprobados, tenga en cuenta que el costo de un plano de sitio es significativamente menor que el de los planes de una ADU.*

Si cree que puede tener una servidumbre sobre su parcela, consulte con la División de Planificación. planificación@ciudaddesoledad.com



EJEMPLO DE PLANO DE SITIO

Tenga en cuenta que el uso de este ejemplo de plano del sitio no limita lo que el Departamento de Planificación y Construcción de la Ciudad puede solicitar tras la revisión. Es posible que se requiera información adicional si se solicita.



El símbolo " * " debe indicar la distancia medida en pies

Demuestre las líneas de su propiedad y las dimensiones del lote

Proporcione todos las mediciones de distancia donde corresponda

Demuestre la nueva línea y panel eléctrico

Debe mostrar si se instalará un nuevo medidor o submedidor de agua

* Un submedidor se puede conectar desde una vivienda principal, un solo medidor de agua debe conectarse desde la línea de agua principal

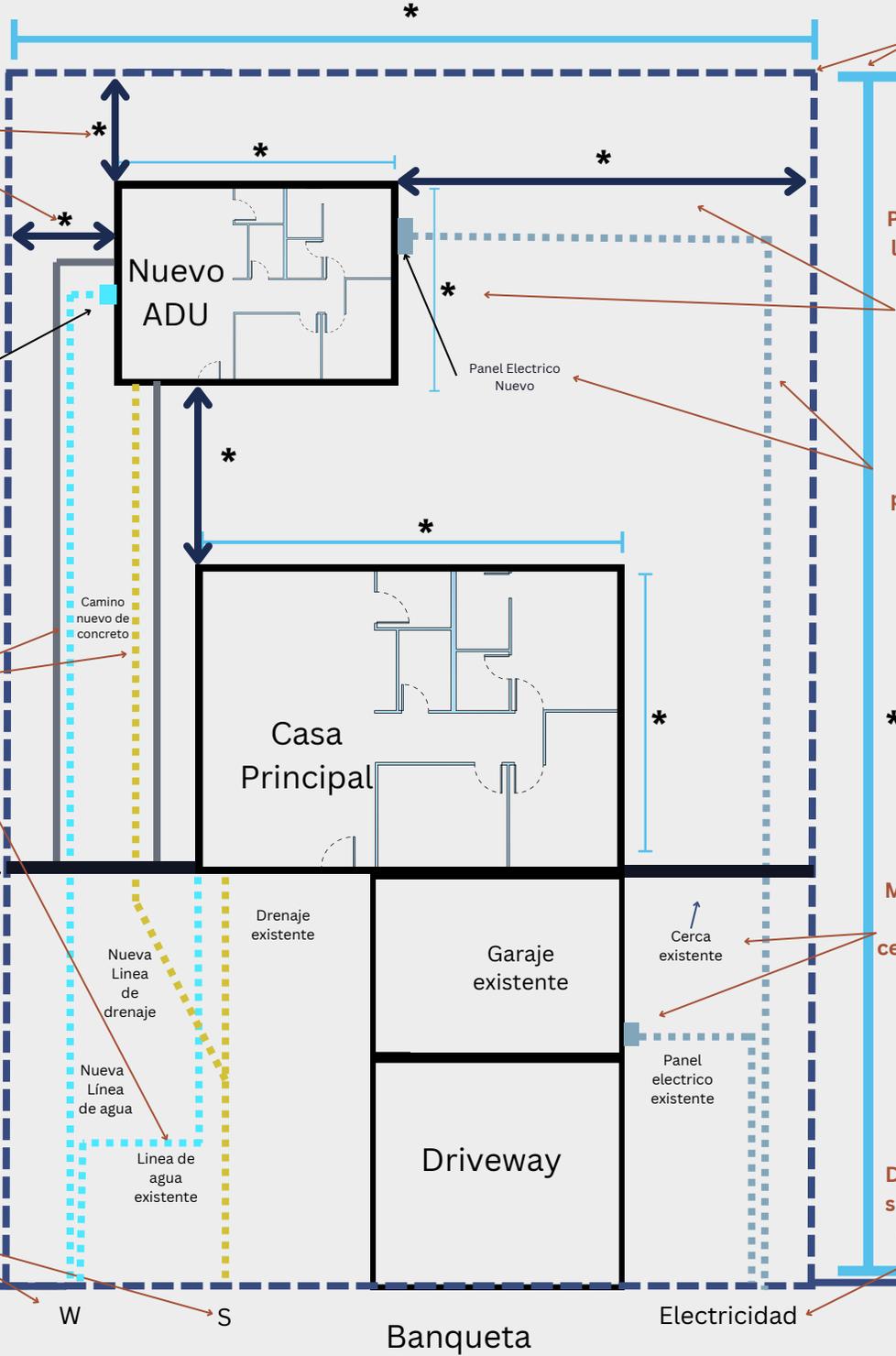
Debe mostrar las líneas de agua y drenaje existentes y líneas nuevas

Mostrar todas las estructuras, cercas y driveways existentes

Muestre el nuevo camino de concreto para ADU y entrada designada

Debe mostrar dónde están las líneas de agua y drenaje existentes y si está usando un submedidor

Debe mostrar dónde se encuentra la línea eléctrica existente



Nombre del Propetario
Información de contacto

Direccion de la Calle

Tamaño del lote
Tamaño de la casa principal
Tamaño del ADU

Un plano del sitio debe incluir información de la propiedad existente y la nueva información de ADU. Para obtener esta información, mida su propiedad o comuníquese con la División de Construcción

DIVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y PLANIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE SOLEDAD
831-223-5170 BUILDINGPERMITS@CITYOFSOLEDAD.COM
PLANNING@CITYOFSOLEDAD.COM



PRE APROBADO PLANES DE ADU

En el sitio web de la ciudad, descargue el conjunto de planos ADU independientes preaprobados para los que desea presentar los permisos.

Una vez que haya descargado el plan de su elección, confirme qué secciones requieren que se complete información adicional. La Hoja No. T1.1 de los planos preaprobados tendrá todas las secciones que necesitan ser completadas o ingresadas. Aquí hay una lista como referencia:

Secciones que requieren su aportación en la hoja del plano T1.1:

- Estilo exterior
- Material de la pared exterior
- Estructura del techo
- Material del techo
- Información sobre rociadores contra incendios
- Detalles resistentes al fuego
- Color de ventanas y molduras
- Información sobre aguas residuales de alcantarillado
- Información de servicio eléctrico
- Información del servicio de gas
- Información del sitio/suelos/cimientos
- Diagrama isométrico de la línea de gas

REQUERIMIENTOS ADICIONALES:

Los siguientes documentos deben ser presentados por el solicitante de los Planes Preaprobados elegidos:

- Portada - Hoja T1.1
- Plano de Sitio – Hoja AS.2
- Certificado de Cumplimiento de Cálculo de Energía – Hojas T24.1-T24.3
- Formulario de Construcción y Demolición
- Rociadores contra incendios (si es necesario)
- Sistema fotovoltaico (paneles solares)
- Cálculos de armaduras (si es necesario)
- Informe de suelo (si es necesario)
- Plano de direcciones

Nota: Los residentes que utilicen planos preaprobados deberán presentar los planos preaprobados con los requisitos mencionados para considerar completa la solicitud.



1A: (495 pies.)
1 habitación/1 baño

1B: (553 pies.)
1 habitación/1 baño

2A: (749 pies.)
2 habitación/1 baño

2B: (746 pies.)
2 habitación/1 baño



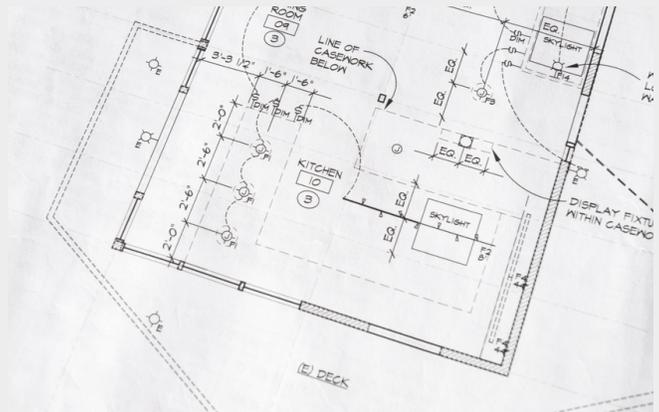


DISEÑADO PROFESIONALMENTE

PLANOS DE ADU

Si elige contratar a un diseñador o arquitecto profesional, tenga en cuenta que deberá presentar lo siguiente al completar un conjunto de planos. Los elementos que deben incluirse en un conjunto de planos incluyen, entre otros, los siguientes:

- Cálculos estructurales
- Formulario de Residuos de Construcción y Demolición
- Códigos de construcción aplicables
- Nombre del proyecto, número de parcela del evaluador y dirección
- Alcance del trabajo
- Datos del proyecto: ocupación, metros cuadrados de trabajo propuesto, altura, rociadores contra incendios, etc.
- Plano del sitio: consulte los requisitos del Paso 3.
- Planos de planta
- Elevaciones arquitectónicas
- Planos de cimentación con detalles
- Armazón y material del techo
- Información sobre rociadores contra incendios
- Detalles resistentes al fuego
- Color de la ventana y la moldura
- Información sobre aguas residuales de alcantarillado
- Información de Servicio Eléctrico
- Información sobre el servicio de gas
- Diagrama isométrico de la línea de gas



Nota: Un diseñador o arquitecto profesional debe ser capaz de presentar todos los documentos requeridos para completar una solicitud.

DIVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Si tiene alguna pregunta o desea programar una cita con nuestra División de Construcción, consulte las siguientes opciones:

División de Construcción
Desarrollo Comunitario y Económico- Ciudad de Soledad

248 Main St.
Soledad, CA 93960

(831) 223-5170
buildingpermits@cityofsoledad.com





REQUERIDO PARA TODOS LOS CONJUNTOS DE PLANES ADU

PREAPROBADO O DISEÑADO PROFESIONALMENTE.

TÍTULO 24 CÁLCULOS DE ENERGÍA



Se requieren cálculos generales de energía. Estos cálculos se proporcionaron en los conjuntos de planes preaprobados que funcionarán para todas las orientaciones en nuestra zona climática. Los solicitantes que opten por contratar a un diseñador o utilizar los planos preaprobados deberán proporcionar los requisitos energéticos específicos del sitio que contendrán la siguiente información:

- El nombre del propietario, dirección y orientación del edificio.
- La información debe coincidir con los cálculos generales de energía que se muestran en los planos.
- El número de registro se obtiene y se imprime en los cálculos de energía específicos del sitio cuando se registra ante el estado.
- Declaraciones de declaración firmadas y completadas.
- Opciones para obtener cálculos de energía específicos del sitio:
 - Contrata un asesor energético de tu elección

Puede comunicarse con el consultor de energía que proporcionó los cálculos de energía preaprobados y es posible que le ofrezcan una tarifa con descuento al utilizar planes preaprobados.

Nota: El consultor de energía que proporcionó los cálculos de energía preaprobados es D&R Calcs, 14107 Ipava Dr, Poway, CA 92064, teléfono: 858-486-9506

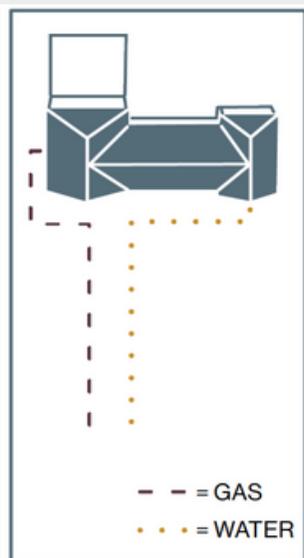


DIAGRAMA DE LÍNEA DE UTILIDAD ESPECÍFICA DEL SITIO

Siempre que se instalen tuberías de gas, se requiere un diagrama que muestre todas las tuberías de gas en el sistema desde el medidor de gas hasta cada aparato de gas conectado a la tubería de gas. Un diagrama de gas consta del tamaño y la longitud de cada sección de la tubería de gas que comienza en el medidor hasta cada ramal en T de despegue, incluidas las secciones entre las ramas en T de despegue, así como el tamaño y la longitud de todos los ramales que salen de la línea principal de gas que abastecen a cada electrodoméstico. Además, incluya cálculos de carga de gas (BTU/CFH) de cada electrodoméstico que se conectará a la línea de gas. El dibujante/diseñador/arquitecto/ingeniero/contratista general será responsable de completar este diagrama.



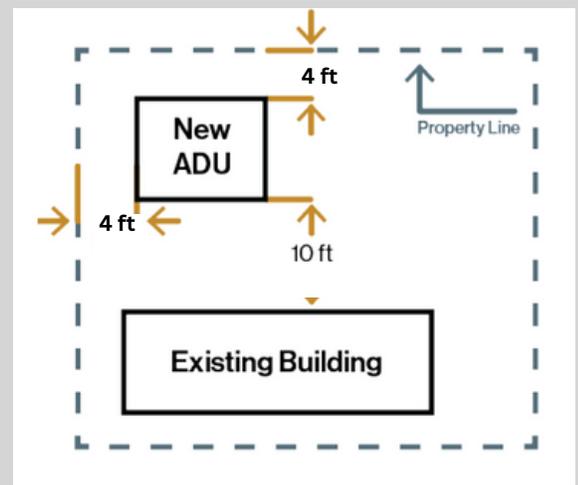
OBLIGATORIO PARA TODOS LOS PLANOS DE ADU

PREAPROBADO O DISEÑADO PROFESIONALMENTE

SEPARACIÓN DE INCENDIOS Y ROCIADORES



- **Rociadores:** Se requiere que una nueva ADU tenga rociadores contra incendios si la residencia existente tiene rociadores contra incendios. El solicitante puede aplazar las presentaciones hasta que se cumplan los requisitos. Si se requieren rociadores contra incendios para la ADU, estos deben ser aprobados, instalados e inspeccionados antes de la inspección final de la ADU.
- **Distancia de separación de incendios:** Es mejor proporcionar las distancias mínimas que se muestran a la derecha, desde la nueva ADU hasta los edificios existentes o la línea de propiedad. Si esto no es posible, programe una cita con el Oficial de Construcción.



SI NO SE CUMPLEN LAS DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEPARACIÓN DE INCENDIOS, EL PROCESO DE APROBACIÓN PUEDE RETRASARSE Y AUMENTAR EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA ADU. EL CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN PUEDE REQUERIR UNA PARED RESISTENTE AL FUEGO SI LA(S) PARED(ES) DE ADU ESTÁ(N) A MENOS DE 6 PIES DE: A) LA CASA PRINCIPAL Y/O B) LOS LÍMITES LATERALES O TRASEROS DE LA PROPIEDAD

ASIGNACIÓN DE DIRECCIONES



Se requiere una asignación de dirección para agregar una nueva dirección a un edificio existente. Se debe completar una solicitud de asignación de direcciones cuando se propone una nueva unidad o edificio. La dirección debe corresponder con la dirección existente y debe ser aprobada por la División de Planificación. La División de Planificación podrá asignar una dirección diferente a la propuesta.



OBLIGATORIO PARA TODOS PLANOS DE ADU PREAPROBADO O DISEÑADO PROFESIONALMENTE

SISTEMAS FOTOVOLTAICOS (PANELES SOLARES)



Según la Comisión de Energía de California, Título 24: Las ADU recién construidas, no fabricadas y separadas deberán instalar paneles solares. Los paneles solares para la nueva ADU se pueden instalar en la ADU, en la casa existente y/o en otra estructura dentro del sitio. Todas las instalaciones permanentes de generadores eléctricos, incluidos los paneles solares y otras fuentes de energía, deberán ser aprobadas por el Oficial de Construcción.

Para obtener un permiso solar, debe presentar una solicitud de permiso solar a través de Solar App

- Incluya los planos solares correspondientes
- Especificaciones y plano del sitio (el plano del sitio debe mostrar la ubicación relativa de los componentes principales de la propiedad)
- La Solicitud de Permiso Solar se puede presentar en el momento de la presentación de la solicitud de ADU, o se puede diferir mientras se construye la ADU. El sistema fotovoltaico debe estar instalado, operativo y definitivo antes de la inspección final del edificio y la aprobación de la ADU.



APLICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

Todos los proyectos de construcción y demolición (C&D, por sus siglas en inglés) dentro de la Ciudad están obligados por el Capítulo Municipal de Soledad 13.05 a desviar al menos el 65% de los escombros de C&D y el 100% de los materiales inertes producidos por el proyecto. Además, todos los solicitantes de construcción deben preparar y presentar un Plan de Reducción y Reciclaje de Residuos de C&D en el momento de la solicitud del permiso (antes de la emisión del permiso), y un Informe final de Reducción y Reciclaje de Residuos de C&D. La falta de presentación de informes de reciclaje ante la Ciudad cargos por incumplimiento y/o retraso en la emisión de la Cédula de Habitabilidad o inspección final. Para más información consultar con la Dirección de Residuos de Construcción y Demolición.



OBLIGATORIO PARA TODOS PLANOS DE ADU

PREAPROBADO O DISEÑADO PROFESIONALMENTE

CÁLCULOS DE CERCHAS



- **Cálculos de cerchas:** En lugar de vigas (armazón de techo según plano), un propietario debe contratar a una empresa independiente de cerchas y presentar los cálculos de cerchas a la ciudad de Soledad para su aprobación. Indique que será una presentación diferida (los planes preaprobados difieren a la lista de verificación en la hoja de título de los planes (T1.1)) si el paquete de cerchas se proporcionará como una presentación diferida. El solicitante deberá cargar y enviar los cálculos de la armadura al portal de permisos. Los cálculos de la celosía serán revisados y aprobado antes de la instalación e inspección.



MEDIDOR DE AGUA

La Ciudad de Soledad requiere que cada ADU tenga un dispositivo medidor de agua separado, ya sea un submedidor o un medidor de agua individual. Ambas opciones se analizan a continuación y al menos una de las opciones se incluirá en el plano del sitio para su nueva ADU.

- **Submedidor:** El propietario obtendrá una (1) factura de servicio y será responsable de todos los costos. Esto se puede conectar a la línea de agua existente, lo que lo hace más rentable.
- **Medidor de Agua Individual:** El Propietario obtendrá dos (2) facturas de servicio, una por cada unidad. Esta opción requiere un permiso de invasión para conectarse a la línea principal de agua, lo que la convierte en una opción más costosa.

Para hablar con el Departamento de Agua sobre la mejor opción para usted, llame al (831) 223-5190

SISTEMAS DE CALEFACCIÓN



Todas los ADU requieren su propio calentador de agua y sistema de calefacción.

PERMISO DE USURPACIÓN

Si no sabe si necesita un permiso de invasión o si desea consultar sobre uno, comuníquese con el Departamento de Servicios Públicos al:

831- 223-5176

248 Main St.

Soledad, CA 93960





PASO 5: CONSULTE CON LOS SERVICIOS DE PERMISOS



SERVICIOS DE PERMISOS DE SOLEDAD

DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y SEGURIDAD

La regulación de la construcción o renovación de edificios es un aspecto importante de la protección del consumidor que beneficia tanto a los residentes como a los visitantes de nuestra ciudad. Antes de que se construya o modifique un edificio, el dueño de la propiedad es responsable de obtener un permiso de construcción de la Ciudad.

*Si surgen preguntas al completar los formularios y solicitudes, consulte con un especialista en permisos de construcción por teléfono o correo electrónico pregunte buildingpermits@cityofsoledad.com. **Para programar una cita, llame al (831) 223-5170.***

Para todas las Aplicaciones de Construcción y Planificación, se solicita en <https://ci-soledad-ca.smartgovcommunity.com/Public/Home>

Todos los permisos solares deben enviarse a través del portal Solar App+, puede solicitarlos en <https://solarapp.nrel.gov/>

Para obtener más información, visite nuestro sitio web a continuación



PASO 6: ENVÍE SU SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN

Los siguientes documentos deben cargarse en el portal sin papel en el momento de la solicitud:

- Planes ADU (consulte el Paso 4 para conocer los requisitos)
- En el caso de los planos preaprobados, todos los campos de la hoja T.1. debe completarse.
- Plano del sitio.
- Declaración de exención de responsabilidad firmada por el dueño de la propiedad.
- Escritura de concesión (incluir todas las páginas)
- Formulario de residuos de construcción y demolición
- Declaración jurada del propietario (solo para JADU)



Quando esté listo para solicitar un permiso de construcción, primero debe crear una cuenta de usuario en el Portal de Permisos de Soledad: <https://ci-soledad-ca.smartgovcommunity.com/Public/Home>. Los planos deben enviarse en formato PDF y cargarse como hojas individuales. El nombre de la hoja debe indicar claramente la información que se encuentra en la página. El número de hoja puede aparecer con decimales o en números enteros. Antes de enviarlo, asegúrese de que toda la información necesaria esté completa en los formularios, planos y solicitud. Si no tiene todos los requisitos, su aplicación no será recibida.





PASO 7: RESTRICCIONES DE ESCRITURA



RESTRICCIONES EN LAS NUEVAS ADU

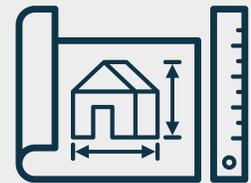
Después de la presentación de la Solicitud de Permiso de Construcción, la División de Planificación generará una Restricción de Escritura que se colocará en la propiedad. El propietario deberá firmar la Restricción de Escritura, que reconocerá lo siguiente



Los alquileres a corto plazo están prohibidos. Una unidad de vivienda accesoria no se alquilará por períodos inferiores a (30) días.



Una Unidad de Vivienda Accesoria no se venderá por separado de la estructura residencial principal



Incluirá el Plan de Sitio aprobado presentado como parte de los Planes de ADU.



PASO 8: PROCESO DE REVISIÓN DEL EDIFICIO

Una vez que se envíe una solicitud completa, el personal de Plan Check revisará la exactitud e integridad de los planes. Si los planos necesitan correcciones, se enviará una carta de revisión a los contactos que figuran en la solicitud.



Si contrata a un profesional del diseño, ellos son los gerentes del proyecto y son responsables de abordar las correcciones y volver a enviar los planos al centro de permisos.



Las correcciones deben proporcionarse dentro de los 180 días a partir de la fecha en que se emitió la carta con las correcciones. Si no se presentan las correcciones dentro de este tiempo, la solicitud de permiso de construcción será automáticamente retirada.



Si es propietario y solicitante, se le asignará la tarea de abordar las correcciones y volver a enviar los planos al centro de permisos.



Si contrató a un profesional, colabore con él para garantizar que los planos revisados y la documentación necesaria se proporcionen de manera oportuna.





PASO 9: EMISIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN



EMISIÓN DE PERMISOS

Una vez que el Permiso de Construcción haya sido aprobado en su totalidad, , el Centro de Permisos se comunicará con el solicitante. En este punto, el propietario y/o el contratista general pueden obtener el permiso. Se evaluarán las tarifas asociadas a los permisos de construcción. Para obtener el permiso de construcción, se debe pagar el siguiente saldo restante y las siguientes tarifas en el momento de la emisión



El resto del pago del permiso de construcción (de alrededor del 10%) debe pagarse antes de que se pueda emitir el permiso. Se proporcionarán todas las tarifas de conexión de servicios públicos (agua y alcantarillado) y de inspección. Para obtener más detalles, consulte la tabla de valoración en la Lista de tarifas de toda la ciudad

- Las ADU de más de 750 pies cuadrados deberán pagar lo siguiente:
- Tarifas de impacto en la ciudad
- Tarifa de la Agencia de Transporte del Condado de Monterey (TAMC)
- Cuotas del Distrito Escolar (a más de 500 pies cuadrados de ADU)



Una vez completada la aprobación de la revisión del plan, Centro de Permisos proporcionará un formulario para ser presentado a ambos distritos escolares. El solicitante es responsable de proporcionar un recibo de pago o exención antes de la emisión del permiso de construcción.



PASO 10: COMENZAR LA CONSTRUCCIÓN Y PROGRAMAR LAS INSPECCIONES

La construcción puede comenzar después de la emisión del permiso. A medida que se completan diferentes tramos de trabajo y no se ocultan, se programarán inspecciones para que se completen esos trabajos. Consulte la tarjeta de permiso para conocer los tipos de inspección. Ningún trabajo se ocultará sin una inspección de aprobación.



Si una inspección no pasa en el primer intento, será necesario programar una nueva inspección con una posible tarifa de reinspección.

Las inspecciones deben realizarse dentro de los 180 días posteriores a la inspección anterior para evitar el vencimiento del permiso

Antes de la inspección final, se requiere un informe de construcción y demolición y recibos.





PASO 11: HACER ARREGLOS PARA LOS SERVICIOS PÚBLICOS



REVISIÓN DE LA VERIFICACIÓN DEL PLAN



PG&E necesita entre 1 y 3 semanas para realizar una actualización eléctrica o una conexión eléctrica adicional. Para determinar los costos adicionales y los plazos, comuníquese directamente con el proveedor de servicios públicos. Los residentes pueden llamar al (877) 660-6789 o visitar pge.com para obtener información adicional.



Todas las tarifas asociadas con la conexión de agua están incluidas en su permiso de construcción. Para decidir si un submedidor (que se conecta a la línea de agua existente) o un nuevo medidor de agua (que se conecta directamente a la línea de agua principal) es lo mejor para usted, llame a la División de Construcción (831) 223-5170 o al Departamento de Agua al (831) 223-5190 o visite el Ayuntamiento en 248 Main St. Soledad, CA 93960.



Para comenzar la recolección de basura y reciclaje en la acera, comuníquese con el Departamento de Servicios Públicos de Soledad al 831-223-5000 o con los servicios de instalación en el Ayuntamiento ubicado en 248 Main St. Soledad, CA 93960.



PASO 12: PROGRAMAR LA INSPECCIÓN FINAL

Una vez que se hayan cumplido todos los requisitos y se hayan completado y aprobado las inspecciones, se finalizará su permiso.



Los requisitos de construcción y demolición (C&D) deben cumplirse en el momento de la inspección final. En caso de incumplimiento, se emitirán cargos por incumplimiento.

Para programar la inspección final, llame a la línea de Inspección al: (831) 223-5041





LISTA DE CONTACTOS PARA PROYECTOS DE DESARROLLO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO Y COMUNITARIO
502 FRONT ST. SOLEDAD, CA 93960
COMMUN.ECON@CITYOFSOLEDAD.COM
(831) 223-5178



DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN

248 MAIN ST.
SOLEDAD, CA 93960
PLANNING@CITYOFSOLEDAD.COM
831-223-5020



SOLEDAD PERMITTING PORTAL

[https://ci-soledad-
ca.smartgovcommunity.com/
Public/Home](https://ci-soledad-ca.smartgovcommunity.com/Public/Home)



DIVISIÓN DE EDIFICIOS Y BOMBEROS

248 MAIN ST.
SOLEDAD, CA 93960
BUILDINGPERMITS@CITYOFSOLEDAD.COM
831-223-5170 - PERMIT SERVICES
831-223-5041- INSPECTIONS



DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS - INGENIERÍA

248 MAIN ST.
SOLEDAD, CA 93960
ARAMOS@CITYOFSOLEDAD.COM
831-223-5176



SERVICIOS PUBLICOS- DEPARTAMENTO DE AGUA

248 MAIN ST.
SOLEDAD, CA 93960
MARIZMENDI@CITYOFSOLEDAD.COM
831-223-5190



DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS - NUEVA CUENTA TO SERVICIOS

248 MAIN ST.
SOLEDAD, CA 93960
831-223-5072

ADU HANDBOOK ES EN
COLABORACIÓN CON LA
CIUDAD DE SALINAS Y LA
CIUDAD DE KING Y LOS
ESTUDIOS DE DISEÑO

DESIGN PATH STUDIO

architecture + planning

SOLEDAD
CALIFORNIA