



Servicios de Planificación y Desarrollo del Condado de San Diego
DOCUMENTO SOBRE POLÍTICAS Y ORIENTACIÓN EN CASO DE
TORMENTA DE FUEGO
DIVISIÓN DE EDIFICACIÓN

Respuestas a preguntas frecuentes

El Condado de San Diego comprende la confusión y la frustración que sienten muchos de nuestros clientes durante el proceso de reconstrucción. El Condado ha elaborado este documento informativo en un esfuerzo por esclarecer el proceso. Tenga en cuenta que el Condado tomará todas las medidas que sean razonables para permitir que las víctimas puedan reconstruir sus hogares; asimismo, los casos especiales que no se ajusten a los requisitos que figuran a continuación pueden considerarse según cada caso individual. Además, tenga presente que este documento se actualizará periódicamente para abordar problemas nuevos o perfeccionar nuestra posición con respecto a los problemas existentes.

A. NÚMEROS IMPORTANTES

1. Si el hogar de una persona ha quedado destruido, ¿dónde puedo obtener información sobre cómo reconstruir?

- *El Condado ha establecido un número gratuito para responder preguntas que no sean de emergencia. El número es 211.*
- *Si tiene preguntas sobre construcción de las propiedades dañadas por incendios en el área no incorporada del Condado, llame al (888) 336-7553. Si tiene preguntas sobre zonificación para el caso de las propiedades dañadas por incendios en el área no incorporada del Condado, llame al (888) 267-8770.*
- *Para obtener información sobre los requisitos de los sistemas sépticos, póngase en contacto con las oficinas del Departamento de Salud Ambiental al (858) 565-5173.*
- *Para obtener información sobre aguas pluviales, póngase en contacto con el Departamento de Obras Públicas al (888) 846-0800.*
- *Para obtener información sobre el retiro de vehículos quemados, llame al (858) 694-2705.*
- *Si una persona está planificando una reconstrucción de su hogar, es recomendable que también lea el formulario de PDS denominado "Cómo obtener un permiso de construcción" y "Consejos útiles antes de que comience a trazar los planos." Ambos documentos se pueden encontrar en nuestro sitio web en www.sdcpds.org.*



2. ¿Dónde puede el público encontrar más información acerca de la prevención de incendios?

- *Los Servicios de Planificación y Desarrollo cuentan con folletos informativos acerca de la parquización resistente al fuego, de cómo crear espacio defendible, de cómo construir un hogar resistente al fuego y de cómo instalar tanques de almacenamiento de agua. Gran parte de esta información se puede encontrar en el [sitio web de PDS](#), en [A-Z Services](#), bajo la letra **W**.*

B. EXENCIONES DE TARIFAS

1. ¿Quiénes son elegibles para la exención de tarifas?

La exención se aplica únicamente a los propietarios que sean víctimas de desastres identificados por una Ordenanza emitida por la Junta de Supervisores. Los nuevos propietarios que deseen reconstruir en áreas quemadas deberán pagar el costo completo de los permisos y los controles de planos. Consulte la sección E para obtener información sobre las restricciones adicionales para los nuevos propietarios.

Asimismo, la exención no se aplica a una estructura que fue reconstruida después de haber sido dañada o destruida por un incendio forestal sin los permisos de edificación y que se puede citar como una infracción a los códigos de edificación.

2. ¿Qué es ser elegible para las exenciones de tarifas?



Las tarifas del permiso de edificación no se aplicarán a una víctima de incendio que esté reconstruyendo estructuras que han sido dañadas o destruidas por el incendio forestal. La exención de tarifas no se aplica a cualquier porción de estructura nueva que exceda los pies cuadrados de la estructura que se está reemplazando (p. ej. se quemó una casa de 1,000 pies cuadrados y la víctima del incendio desea reconstruir una vivienda de 1,500 pies cuadrados. Los 500 pies cuadrados adicionales están sujetos a tarifas). Consulte el punto C.6 para obtener respuestas sobre cómo se determinan los pies cuadrados elegibles.

3. Si estoy reconstruyendo un hogar que fue destruido por un incendio, ¿debo pagar tarifas por parques y escuelas cuando obtenga un permiso de reconstrucción?

El Departamento de Parques del Condado no exigirá el pago de tarifas de parques a una víctima de incendio para reconstruir lo que se perdió. En algunos incidentes pasados de incendios forestales, muchos distritos escolares tampoco aplicaron las tarifas, pero esto dependerá de cada distrito escolar. Deberá ponerse en contacto con el distrito escolar de su área para conocer cuáles son sus políticas respecto de las tarifas.

C. RECONSTRUCCIÓN

1. ¿Se requiere un Permiso de Demolición para retirar una edificación que fue dañada o destruida por el incendio?

No. El Condado no aplicará el requisito para un permiso de demolición. Sin embargo, no comience ninguna tarea de limpieza en el área no incorporada del condado hasta que un equipo de evaluación de daños del Condado se lo autorice. Además, verifique con su compañía de seguro, o podría arriesgar las reclamaciones del seguro. El Equipo de Evaluación de Daños colocará una tarjeta verde para notificarle que se realizó la evaluación. NO QUITE ESTA TARJETA. Para su seguridad, verifique con SDG&E para asegurarse de que se haya cerrado adecuadamente el suministro de todos los servicios públicos antes de comenzar con la demolición y la limpieza.

2. Cuando se reconstruye un hogar, ¿debe construirse de acuerdo con los códigos de edificación actuales?

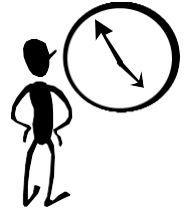
Sí, las edificaciones deben realizarse de conformidad con los códigos actuales vigentes al momento en que se emite el permiso para la reconstrucción.

3. ¿Puede una persona vivir en una vivienda móvil en su propiedad mientras reconstruyen un hogar que fue destruido por un incendio?

Sí, siempre que el Condado haya emitido un permiso de construcción para reconstruir su hogar, puede que se le expida un Permiso de Ocupación Temporal (TOP). El Condado no cobrará una tarifa por este permiso si su hogar ha sido destruido por la tormenta de fuego.

4. ¿Cuándo vence el Permiso de Ocupación Temporal?

Los Permisos de Ocupación Temporal que se expiden para víctimas de un incendio son válidos durante la construcción de su hogar, siempre que se mantengan vigentes los permisos de edificación para la reconstrucción de la vivienda unifamiliar a lo largo de toda la construcción.



5. ¿Cuánto tiempo tengo para reconstruir mi residencia permanente?

No hay un plazo para la reconstrucción. No obstante, una vez que se expiden los permisos de edificación tienen una validez de tres años, siempre que se avance en la construcción y que un inspector de edificación del Condado de San Diego programe y realice inspecciones regulares (una cada seis meses como mínimo).

6. ¿Cómo determina el Condado la cantidad de pies cuadrados que había en mi propiedad?

Al momento de determinar los pies cuadrados, el personal del Condado consultará los registros históricos de permisos de edificación, así como la información proporcionada por el Equipo de Evaluación de Daños. Sin embargo, el Condado tomará en cuenta los pies cuadrados especificados en otros documentos formales, como los documentos del seguro o los planos de edificación antiguos, según cada caso individual.

7. ¿Se puede reconstruir una casa sobre cimientos dañados por un incendio?

Los solicitantes que desean usar los sistemas de cimientos existentes deben contar con un “análisis de adecuación” de los cimientos existentes realizado por un ingeniero civil o de construcción autorizado. Este análisis debe indicar que el ingeniero ha visitado el sitio y que ha investigado las condiciones de los elementos existentes de la edificación. También debe indicar que los cimientos restantes son adecuados para soportar la estructura nueva, y que todos los sistemas de suministro de servicios públicos debajo de la losa (como el sistema de drenaje, residuos, ventilación, suministro de agua, mecánico, eléctrico, etc.) son adecuados para un uso continuo. Se pueden dejar los conductos eléctricos, pero todos los conductos eléctricos debajo de la losa deben ser reemplazados.



Los solicitantes que elijan demoler el sistema de losa/cimientos deben proporcionar un informe de compactación a fin de abordar la re-compactación del terreno luego de retirar la losa si se removió el suelo a una profundidad superior a las 12 pulgadas. Un ingeniero geotécnico o civil con licencia debe elaborar el informe de compactación.

8. Una vez que tenga preparados los planos, ¿cómo los presento para obtener un permiso de edificación?

Si está presentando los planos por primera vez, vaya al Centro de Permisos del Condado ubicado en 5510 Overland Ave., San Diego, 92123. Cuando llegue, diríjase al mostrador de facturación e informe al empleado que usted es víctima de un incendio; o bien, que representa a una víctima de incendio, y que desea presentar planos. El personal le ofrecerá orientación sobre cómo proceder con la presentación.

9. ¿El Condado de San Diego guarda en los archivos los planos de los hogares existentes?

Generalmente, el Condado no guarda en los archivos los planos de las edificaciones residenciales. No obstante, es posible que el condado cuente con los planos si la vivienda pasó la inspección final dentro de los últimos 90 días o si forma parte de una subdivisión construida por un urbanizador.

D. ESTRUCTURAS/USOS LEGALES, ILEGALES Y NO CONFORMES

1. ¿Puedo reconstruir una estructura no conforme (una estructura que se construyó de forma legítima, pero que debido a los cambios en la ordenanza de zonificación, ya no está permitida)?

Sí, siempre que no amplíe la estructura no conforme y que pueda probar que la estructura existía antes de que se desate el incendio. Consulte el punto C.6 para obtener respuestas sobre cómo se determinan los pies cuadrados elegibles. Una vez que la estructura sea reconstruida, retendrá su condición de "estructura no conforme". Sin embargo, al propietario le conviene intentar reducir la inconformidad modificando la estructura o su ubicación a fin de cumplir con los códigos actuales en la mayor medida posible.

2. ¿Qué sucede si la estructura se construyó legalmente, pero se convirtió en ilegal a raíz de su uso (p. ej., una vivienda residencial en una zona residencial que fue convertida en un espacio comercial de oficinas)? ¿Se expedirá un permiso de edificación para restablecer el negocio convertido?

No. Solo se expedirá un permiso de edificación para la estructura legal o no conforme; no autoriza usos ilegales. En el ejemplo anterior, se expedirá un permiso de edificación para una vivienda residencial, pero no para una edificación comercial ilegal convertida.

3. ¿Qué sucede si había tres o más casas en una parcela antes del incendio, cuando solamente dos están permitidas por el código? ¿Expedirá el Condado un permiso de edificación para más de dos casas?



No. El uso para el cual se busca obtener un permiso de edificación debe estar permitido por los requisitos actuales de la Ordenanza de Zonificación; o bien, debe demostrarse que es una estructura "legal no conforme" en la propiedad.

4. En los sitios en que hay numerosos terrenos con dos unidades de viviendas que ahora son no conformes, ¿se expedirán permisos de edificación?

Sí, para estas viviendas legales no conformes.

E. ÁREAS DE RETIRO/LÍNEAS DEL TERRENO/SERVIDUMBRE

1. En determinados casos, las estructuras no pueden cumplir con los requisitos actuales relativos a áreas de retiro debido a los tamaños de los terrenos o a la topografía. ¿El Condado expide los permisos de edificación en estos casos?

Sí, pero las estructuras deben cumplir con las áreas de retiro en la mayor medida posible.

2. ¿El Condado requiere pruebas de un terreno legal antes de expedir un nuevo permiso de edificación?

Sí. Tenga en cuenta que un terreno legal puede tener varios Números de Catastro (APN), y que los APN no establecen la condición legal del terreno. Por ende, las líneas legales del terreno deben establecerse antes de que se expidan los permisos de edificación.

3. ¿Se requiere un Certificado de Cumplimiento (COC) para combinar dos terrenos si el sistema séptico de una residencia se encuentra ubicado en una parcela legal separada?

Sí. El Certificado de Cumplimiento debe expedirse antes de la aprobación del permiso de edificación.

4. ¿Deben cumplirse los requisitos relativos a desmontes para prevenir incendios y al ancho del acceso en todas las reconstrucciones según la revisión del Jefe de Bomberos que tenga jurisdicción?

Sí.

5. ¿Puedo reconstruir una estructura dentro de una servidumbre vial pública o privada?

No. Todas las estructuras deben estar ubicadas fuera de todos los derechos de paso viales, independientemente de que la estructura estaba ubicada o no dentro de la servidumbre antes del incendio.



7. ¿Se expedirán permisos de edificación para las estructuras que se encuentre en un cauce de alivio o un área de inundación?

Con respecto a los cauces de alivio (el área necesaria para atravesar una inundación de 100 años), no se expedirán permisos. Se trata de un asunto de salud y seguridad y todas las estructuras deben estar ubicadas fuera del cauce de alivio. Con respecto a las áreas de inundación (el área ubicada a cualquier costado del cauce de alivio que está sujeta a inundarse a raíz de una inundación de 100 años), sí se expedirán permisos. Las estructuras habitables del área de inundación deben cumplir con la ordenanza de control de inundaciones y contar con un terreno compactado elevado por encima del nivel de la inundación de 100 años.

F. TRASPASO DE PROPIEDAD (VÍCTIMAS DE UN INCENDIO QUE DECIDEN VENDER SU PROPIEDAD ANTES DE RECONSTRUIR)

1. ¿Debe el dueño nuevo cumplir con todos los requisitos de zonificación, incluidas las áreas de retiro?

Sí.

2. ¿Es elegible el dueño nuevo para obtener una exención de tarifas?

No.

G. CUESTIONES SOBRE FOSAS SÉPTICAS

1. Si mi hogar tiene un sistema séptico, ¿puedo usar el sistema séptico existente?

- *Sí, el Condado no aplicará las tarifas para la reconstrucción de propiedades destruidas por un incendio ubicadas sobre los mismos cimientos y que tengan la misma cantidad de habitaciones que la estructura destruida. Si la nueva edificación estará ubicada muy por afuera del diseño original de los cimientos o con habitaciones o cañerías adicionales, el DEH deberá revisar el proyecto y dicho departamento puede aplicar tarifas*
- *Consulte los lineamientos del DEH relativos al procesamiento de permisos para hogares dañados por incendios.*

2. Si mi hogar se encuentra sobre un pozo, ¿debo hacer analizar el pozo?

No se requiere un análisis. No obstante, si se abrió o alteró el pozo de alguna manera, el DEH sugiere encarecidamente a los propietarios de edificaciones que se suministran a través de pozos de agua individuales que hagan analizar la potabilidad del agua antes de volver a ocupar la vivienda permanente.

H. REQUISITOS RELATIVOS A DESMONTES PARA PREVENIR INCENDIOS



1. ¿Qué tipo de desmonte permite el Condado con fines de prevención de incendios en torno a las edificaciones existentes?

El Condado permite desmontar 100 pies en torno a las viviendas existentes. El área desmontada debe estar parquizada con plantas resistentes al fuego. Se puede realizar cualquier desmonte adicional para la prevención, el control o la supresión de incendios si una agencia de prevención o supresión de incendios lo autoriza o lo exige.

2. ¿Algún permiso exige el desmonte a más de 100 pies de una residencia existente?

No. El desmonte con fines de protección contra incendios se puede realizar sin un permiso dentro de los 100 pies de las viviendas existentes. Esto no autoriza los desmontes fuera del terreno, aunque se recomienda realizar desmontes en colaboración con los vecinos.

3. Si se ha expedido un permiso de edificación para una edificación propuesta, ¿se requiere un permiso adicional de desmonte para poder desmontar?

No. Los desmontes y la nivelación, que están exentos de un permiso de nivelación (si se cortan menos de 200 yardas cúbicas, y se llenan menos de 8 pies), NO requieren un permiso adicional de desmontes del Condado, siempre que estén vinculados a la reparación, alteración o construcción de una estructura propuesta con un permiso de edificación aprobado. El permiso de edificación autoriza la construcción para comenzar y eso incluye el desmonte del predio de edificación. Sin embargo, los propietarios deben tener cuidado respecto de qué se desmonta y cómo se realiza el desmonte. Toda la tierra alterada deberá tener instaladas medidas de control de la erosión de conformidad con los estándares de prevención de la contaminación por aguas pluviales del Condado.

4. ¿Quién es responsable de eliminar los matorrales que se encuentran en torno a las edificaciones?

El propietario.

5. ¿Quién hace cumplir las reglamentaciones referidas a la eliminación de matorrales en torno a las edificaciones?

Las Agencias de Protección contra Incendios hacen cumplir los programas de reducción de malezas que requieren la eliminación de vegetación inflamable en torno a las edificaciones. La Ordenanza de Reducción de Malezas del Condado se aplica a las áreas no incorporadas que no se encuentran dentro de un distrito de protección contra incendios.

I. OTROS CÓDIGOS/ORDENANZAS

1. ¿Deben los nuevos permisos de edificación para las estructuras cumplir con los requisitos del código de incendios y el sistema séptico?

Sí.



2. ¿Un permiso de nivelación está exento de una revisión ambiental?

No automáticamente. Debido a que los permisos de nivelación no son ministeriales, no tienen las mismas exenciones de la ley CEQA. Se puede aplicar otra exención, pero esto debe evaluarse según cada caso particular. Además, para informarse sobre los requisitos relacionados, llame a la LÍNEA GRATUITA AMBIENTAL al 858-694-3825.

J. CONSEJOS ÚTILES ANTES DE QUE COMIENZE A TRAZAR LOS PLANOS

A fin de agilizar la revisión de la solicitud para su edificación, la División de Edificación recomienda que se realice una investigación inicial y una recopilación de datos antes de preparar los planos de edificación. Los asuntos como la legalidad del uso previo, la condición legal del terreno, la proximidad a un área de inundación y la información sobre la evaluación de daños, pueden afectar de manera significativa el diseño y la ubicación de su nuevo hogar. Para ayudarlo a identificar esta información necesaria, la División de Edificación ha identificado algunos pasos básicos para encontrar datos, los que se enumeran a continuación.

Paso 1: verifique los registros de la Oficina del Tasador del Condado

Obtenga una copia de los registros históricos de edificación de la Oficina del Tasador del Condado. Si se realizaron mejoras a su parcela sujetas a impuestos, deberían estar reflejadas en este documento (p. ej. diseño de la edificación, pies cuadrados, cantidad de edificaciones, etc.). Esta información ayudará a que nuestro personal pueda determinar qué parte de su reconstrucción está sujeta a una exención de tarifas del permiso de edificación, cuántos pies cuadrados adicionales quizás deban cumplir requisitos actuales de zonificación y sistemas sépticos, así como confirmar qué estructuras existían en su parcela antes del incendio.

Para obtener esta información, debe tener el Número de Catastro (APN), el nombre del propietario, la firma del propietario, la dirección y el número de teléfono. Llame a la oficina que se enumera a continuación para confirmar que en la Oficina del Tasador del Condado se encuentran archivados sus registros.

Oficina del Tasador del Centro de la Ciudad
1600 Pacific Highway, Suite 260
San Diego, CA 92101
Teléfono: (619) 237-0502

Oficina del Tasador de San Marcos
141 East Carmel Street
San Marcos, CA 92078
Teléfono: (760) 940-6868

Oficina del Tasador de El Cajon
200 S. Magnolia Avenue
El Cajon, CA 92020
Teléfono: (619) 401-5700

No se alarme si los registros históricos de edificación no identifican todas las estructuras que se encontraban en su parcela. Además, no asuma que los pies cuadrados son legales hasta que el personal complete la revisión de la propiedad, como se detalla en los pasos a continuación.

Paso 2: verifique sus registros personales

Si tiene algún registro relacionado con permisos de edificación o sistemas sépticos, junte esos registros con los registros históricos de edificación. Esta información podrá asistir al personal en mayor medida en la identificación de qué estructuras existían antes del incendio.

Paso 3: registro de reconstrucción

Traiga la información recopilada en los Pasos 1 y 2 al Centro de Permisos del Condado. Identifíquese como víctima de un incendio, o que asiste a una víctima de un incendio. El personal le brindará asistencia con los pasos siguientes.

Centro de Permisos del Condado
5510 Overland Ave. Ste. 110
San Diego, CA 92123
(888) 336-7553

Paso 4: verifique junto con el Departamento de Salud Ambiental

Después de concluir la reunión con los responsables de la Revisión del Plan de Edificación Previa a la Presentación (BPPR), tome la información recopilada en los Pasos 1 a 3 y visite el mostrador del Departamento de Salud Ambiental (DEH), que también se encuentra en el Centro de Permisos del Condado. Pregunte al personal del mostrador del DEH si tiene archivada alguna información sobre los sistemas sépticos, como información sobre la disposición o la reparación. Muéstreles los planos para la reconstrucción de modo que puedan identificar los principales problemas antes de trazar los planos de edificación oficiales.

Revise los lineamientos para el “Procesamiento de permisos para hogares dañados por incendios” del DEH, ya que puede ser necesaria una visita a su propiedad por parte del personal del DEH. Asimismo, el DEH puede requerir que exponga la fosa séptica para verificar lo siguiente: 1) la relación de la fosa propuesta con la(s) estructura(s) nueva(s) propuesta(s); 2) la ubicación de la porción de residuos del sistema de desecho de aguas residuales y el área de reserva en el sitio (a su mejor saber y entender); y, 3) la dirección de la corriente desde la elevación más alta a la más baja y la topografía del terreno.

Si tiene preguntas, póngase en contacto con la oficina del DEH ubicada en:

Centro de Permisos del Condado
5510 Overland Ave. Ste. 110
San Diego, CA 92123
Teléfono: (858) 694-2949

Tenga en cuenta que si su sistema séptico es demasiado pequeño, está afectado por un nivel elevado de aguas subterráneas estacionales o no tiene un área de reserva de un 100% disponible, el DEH posiblemente no pueda aprobar los diseños del plano de edificación que aumenten la ocupación potencial de la edificación o aumenten el tamaño del diseño de la estructura.

Paso 5: enséñele un plano de planta borrador a un planificador de PDS

Prepare un plano de planta (como se muestra en el [formulario PDS 090](#)). Traiga todos los documentos recopilados en los Pasos 1 a 4 y vaya al Centro de Permisos del Condado. Regístrese para ver a un planificador, quien revisará su propuesta y le otorgará una aprobación preliminar de zonificación u otro asesoramiento relacionado con la ordenanza de zonificación para su reconstrucción. Con la aprobación inicial, el planificador firmará e incluirá la fecha en su plano de planta.

Paso 6: enséñele un plano de planta borrador a un técnico del mostrador del DEH

Luego de que concluya su reunión con el planificador, lleve la información al mostrador del DEH en el Centro de Permisos del Condado. De forma parecida al proceso detallado en el Paso 5, el personal del mostrador del DEH revisará su propuesta y le otorgará la aprobación pendiente u otro asesoramiento relacionado con los requisitos de fosa séptica/alcantarillado.

Paso 7: presente los planos de edificación

Luego de que nuestro planificador y el DEH hayan otorgado la aprobación inicial, prepare todos los planos de edificación y preséntelos (incluyendo el plano de planta firmado con la fecha) para la verificación del plano en la División de Edificación. Llame con antelación si tiene preguntas acerca de las presentaciones y el personal lo orientará.

Centro de Permisos del Condado
5510 Overland Ave. Ste. 110
San Diego, CA 92123
(888) 336-7553