



COUNTY OF SANTA CRUZ PLANNING DEPARTMENT

701 Ocean Street, 4th Floor, Santa Cruz, CA 95060
(831)-454-2580, Fax: (831) 454-2131, TDD: (831)454-2133
KATHLEEN MOLLOY PREVISICH, PLANNING DIRECTOR



Programa de Asistencia de Legalización de Permisos (LAPP)

Descripción del Programa:

El Condado de Santa Cruz está ofreciendo a los propietarios de viviendas la oportunidad de legalizar las construcciones hechas sin los permisos requeridos. Este Programa de Asistencia de Legalización de Permisos (LAPP por sus siglas en inglés) aplica a las construcciones, alteraciones y remodelaciones de estructuras de una sola unidad, multifamiliares, comerciales, industriales y estructuras de agricultura. El programa le ayuda a dueños de propiedades para que ellos puedan disfrutar el derecho, la protección, y el valor que conlleva la legalización de las construcciones hechas en sus propiedades.

Las construcciones hechas sin permisos pueden ser peligrosas para los ocupantes o usuarios de tales estructuras; así como también para las estructuras vecinales, el público y el medio ambiente. Dado a la densa cobertura y topografía empinada en el Condado de Santa Cruz, los incendios que empiezan en una vivienda o unidad de calidad inferior podría expandirse rápidamente causando pérdidas de vida y daños a la propiedad en las áreas que la rodean. Además, en nuestra región que es sísmicamente activa, las construcciones que cumplen con las regulaciones de edificación vigentes son más resistentes a los temblores, movimientos líquidos de tierra, y fallas de terreno. Las construcciones hechas con permisos aprobados ayudan a asegurar que estas mismas cumplan con los códigos mínimos de edificación para mejor protección y seguridad de los ocupantes que habitan, utilizan, y/o trabajan en estas estructuras.

Beneficios del programa:

- Obtener legalización de las construcciones hechas sin permisos.
- Ahorrar dinero: las multas que el Condado normalmente impone por las construcciones hechas sin permisos, le son perdonadas.
- Excepción a las reglas: Propiedades con cargos de Notificaciones de Violaciones “*Notice of Violations*” y órdenes de parar el trabajo sin permiso “*Stop Works*” ejecutadas después del 12 de Agosto del 2012 pueden requerirse que se pague las tarifas de Recuperación de Costos por Aplicar la Ley por las Construcciones Ilegales (CUREC por sus siglas en inglés) para cubrir los costos de investigación.
- Quedarse tranquilo al ponerse legalmente al corriente y que las construcciones hechas sin permisos estén ya seguras y cumplan con los requisitos mínimos del Código de Edificación.
- Disfrutar plenamente el valor legal total de las construcciones al financiar o vender.
- Eliminar preocupaciones de que su compañía de seguro no cubre las pérdidas que afectan las construcciones hechas sin permisos.
- Recibir asistencia mejorada del Departamento de Planificación en el proceso de su solicitud/permiso.

LAPP no se utilizará en contra suya:

Si usted pregunta acerca del programa de LAPP por trabajos hechos en su propiedad pero más tarde decide no participar, el Condado simplemente le regresara cualquier documentación o información que usted haya compartido con nosotros.

Cómo empezar:

El primer paso a dar para este programa es revisar la información del programa en nuestro sitio de internet <http://www.sccoplanning.com>, o venir a la oficina del Departamento de Planificación del Condado De Santa Cruz para discutir el programa y decidir si su proyecto es un buen candidato para ser cubierto por el programa. Usted puede venir al Departamento de Planificación dentro de las horas normales de oficina: Lunes-Jueves, 8:00a.m.-11:30a.m. y 1:00p.m.-2:30p.m., y le ayudaremos muy cordialmente con cualquier pregunta que usted pueda tener acerca del Programa.

Guías del Programa:

Una vez que haya decidido solicitar, usted puede anticipar los siguientes pasos a seguir para legalizar las construcciones hechas sin permisos:

Primer Paso:

Llene la forma de solicitud LAPP y prepare un esquema de plano simple para ayudarnos con el trámite de su solicitud.

El Esquema del Plano debe:

- Ser a escala o dimensional
- Mostrar las líneas de la propiedad,
- Resaltar las áreas construidas sin permiso
- Indicar las distancias que hay entre las estructuras y los límites de propiedad. (Vea el ejemplo de esquema de plano adjunto, Figura-1)

Segundo Paso:

Traiga su solicitud y el esquema del plano y pague por una “Inspección Especial de LAPP,” (\$469.07, no reembolsable). Una vez que haya obtenido su permiso de inspección especial, programe la inspección con la oficina del Departamento de Planificación para la fecha que le convenga. Un inspector de edificación del Condado revisará las construcciones hechas sin permisos, recopilará datos informativos necesarios para el proceso de su permiso, y se guiará por una lista básica de deficiencias de seguridad. Este chequeo, le proveerá a usted una lista de cualquier deficiencia encontrada en las construcciones hechas sin permisos. Usted no estará bajo ninguna obligación de corregir las deficiencias encontradas, a menos que éstas presenten un peligro eminente para la vida y la seguridad, si es que usted opta por salirse del programa. Si usted decide proceder con el Programa, tendrá que corregir las deficiencias encontradas para obtener la aprobación final de su permiso.

Tercer Paso:

Una vez hecha la inspección especial, el especialista del Programa LAPP revisará su solicitud, junto con sus esquemas del plano, y los documentos de la inspección especial. El equipo evaluará su proyecto, determinará si es necesario requerir una aprobación del sistema séptico, y le proveerá a usted una lista de requisitos adicionales: si es que son necesarios para completar el proceso de su solicitud.

Cuarto Paso:

El Reporte de la inspección de LAPP proveerá información específica para su caso, pero los siguientes pasos son típicamente requeridos para reconocer estructuras o construcciones sin permiso:

1. El dueño por lo general obtiene, los servicios de personas calificadas y con licencias como arquitectos, ingenieros, y/o diseñadores para revisar e inspeccionar las construcciones hechas sin permisos; ellos documentaran las condiciones de las estructuras “Como Fue Edificado;” y determinarán la mejor manera para hacer que estas cumplan con los requisitos mínimos, en conformidad con el Código de Edificación de California y el Código del Condado. En casos donde las estructuras no cumplen con los estándares vigentes, el Código provee el uso de “materiales, diseño y métodos alternativos de construcción.”

2. El dueño produce o habrá producido los planos completos de construcción (de un mínimo de 24” x 36”) mostrando las condiciones “como están” junto con cualquier propuesta de renovación para que las estructuras cumplan con las normas establecidas.
3. Los planos deben incluir un esquema de piso completo mostrando todos los espacios y sus usos, por ejemplo: sala, comedor, estancia, cocina, baño(s), recamaras, lavandería, etc.
4. Si la propiedad tiene sistema séptico, entonces la oficina de Salubridad Ambiental revisará los planos o la propiedad para determinar si el sistema séptico requiere alguna modificación/renovación.
5. Cuando los planos estén completos, estos serán presentados al Departamento de Planificación para que sean revisados y aprobados. Esto requiere que el solicitante pague una tarifa mínima necesaria para proveer estos servicios, basado en “el costo de reembolso” (ejemplo: tiempo que toma para checar y procesar su solicitud). Típicamente este proceso puede incluir una lista de correcciones que se le enviará a usted. Estas correcciones deben hacerse antes de que el Condado apruebe los planos y antes de que expida el permiso.
6. Una vez que hagan las correcciones y los planos sean aprobados, el solicitante paga las tarifas de impacto requeridas (basado en las tarifas en efecto al tiempo que se hicieron las construcciones sin permiso) y las tarifas de permiso pertinentes. Luego se le expedirá un permiso por dichas construcciones junto con los planos ya aprobados donde especifica lo que se necesita hacer/corregir para que las estructuras cumplan con los requisitos del Código de Edificación de California.

Paso Cinco:

El siguiente paso es el del proceso de inspecciones, en donde los solicitantes programan las inspecciones con uno de nuestros inspectores; el cual verificará que las construcciones cumplan con requisitos mínimos del Código de Edificación California, con los Códigos del Condado, y con los cambios específicos de los planos que fueron aprobados. Nuestros inspectores no pueden ver a través de las paredes, por lo tanto será necesario remover parte de la pared para verificar. Los siguientes pasos le ayudarán a comprender este proceso:

1. El Condado le puede pedir que exponga áreas específicas para inspección, y hará su mejor esfuerzo para limitar la necesidad de hacer esto; de cualquier manera, se puede pedir que el solicitante, el dueño, o algún trabajador que haya sido contratado por el dueño/solicitante remueva las partes necesarias y específicas de pared requeridas para que el inspector verifique que la estructura de la pared, el aislamiento térmico, el sistema eléctrico, el sistema de plomería, y/o el sistema mecánico cumplan con lo aprobado en los planos, y para confirmar que las estructuras cumplan con los requisitos mínimos del código de edificación.
2. Se le puede pedir exponer áreas específicas del techo para verificar la estructura del techo, el aislamiento térmico, el sistema eléctrico, el sistema de plomería, y el sistema mecánico en caso de que este no sea accesible para inspección por el ático.
3. Se le puede pedir probar ciertas partes del sistema eléctrico, del sistema de plomería, y/o del sistema mecánico para ver si son seguros y cumplen con los requisitos mínimos del código de edificación.
4. El Condado le requerirá que haga hoyos en ciertas áreas adjuntas a los cimientos de construcciones nuevas para verificar la anchura y hondura de los cimientos. El Condado también podría pedirle a un tercero que verifique si los cimientos están reforzados utilizando un “*Pachometer*.”
5. En ciertas áreas del condado, se requerirá que las estructuras cumplan con los requisitos de un alto nivel de prevención contra incendios, por estar estas en zona de alto riesgo; aquí los requisitos de prevención y seguridad que gobiernan son el revestimiento de paredes, ventanas, salientes, techos, y aberturas de ventilación.

6. La cobertura del techo tiene que ser verificada y documentada de ser por mínimo del material de techo clase-B.
7. Las estructuras tienen que incluir las siguientes características de seguridad fáciles de actualizar y que cumplan con los requisitos mínimos del Código de Edificación: detectores de humo, alarmas de detección del monóxido de carbono, protectores de receptores GFCI (Interruptor de circuito por falla con descarga a tierra) y protectores de circuito AFCI (arco-detector-de-fallas y fugas de corriente peligrosa e interruptor de circuito eléctrico).
8. El dueño puede ser requerido que pruebe porciones del sistema de plomería, del sistema mecánico, y/o del sistema eléctrico para verificar que éstos están bien conectados/sellados, que funcionan apropiadamente y que están libres de fugas.
9. Si se le pidió un reporte de suelos o un reporte de geología del terreno como parte del proceso para tramitar su solicitud, se le puede requerir que proporcione un reporte final expedido por un ingeniero y/o un geólogo.
10. Una vez que los inspectores hayan verificado y documentado que el proyecto cumple con lo que fue aprobado en los planos, con los requisitos mínimos del Código de Edificación de California y del Código del Condado, el proyecto será finalizado; y éste estará completo y será finalmente legal, y usted tendrá los documentos que lo prueban.

Nota: Para ver las Guías Administrativas completas de la Asistencia del Programa de Legalización de Permiso, por favor vaya al sitio de internet siguiente: <http://www.sccoplanning.com>.