



YOUR PARTNERS IN DEVELOPMENT

Everything we do at Clean Water Services (CWS) aims to protect public health while enhancing the natural environment of the Tualatin River Watershed. Combining science and nature, we work in partnership with others to safeguard the river's health and vitality, ensure the economic success of our region, and protect public health for more than 600,000 residents and businesses in urban Washington County.

The 80-mile-long Tualatin River is Washington County's only river and an important resource to the region. The river is used for regional drinking water supply, agriculture, recreation, and wildlife habitat.

The Planning & Development Services team at CWS is responsible for reviewing private construction and development plans in a manner that:

- Supports smart community growth.
- Promotes cost-effective investments in privately-financed public infrastructure.
- Ensures that projects meet requirements outlined in the Design and Construction Standards.
- Protects public health and water quality in the Tualatin River Watershed.

Our areas of jurisdiction include:

- Sanitary sewer connection, extension, or commercial/industrial change in usage.
- Surface water management, including stormwater conveyance and water quality treatment.
- Erosion control on large and small construction sites
- Vegetated corridors or setbacks from sensitive resources such as streams or wetlands.



SYSTEM DEVELOPMENT CHARGES

These charges fund improvements to public infrastructure including treatment plants, conveyance systems, and pump stations.

- Sanitary: \$7,332 per Dwelling Unit or Dwelling Unit Equivalent (calculated by fixture count for commercial and industrial uses).
- Storm: \$710 per ESU (ESU = 2,640 square feet of impervious surface).



PREDESIGN MEETING:

You are welcome to request an early consultation about your project, free of charge.

PERMITTING, REVIEW, AND INSPECTION FEES

These fees are based on the scope and complexity of the project. All current fees are published in Rates and Charges; these are some of the most common:

Activity	Fee (effective 7/1/26)
Env. - Basic Site Certification	\$120
Env. - Site Assessment Application & Base Review Fee	\$850 due at submittal
Env. - Minor Encroachment or Allowed Use Fee	\$850 in addition to Base Review Fee
Env. - Tiered Alternative Analysis Review Fee	\$1,700 in addition to Base Review Fee
Site Development - Plan Check Application Fee	
Standard Application Fee for projects requiring construction of new public infrastructure, Vegetated Corridor enhancement or erosion control	\$1,600
Administrative Application Fee for projects requiring Site Development permit but no physical site improvements	\$600
Site Development - Plan Check Fee	4% of the cost of construction
Inspection - Site Development	\$1,150+ \$1,150 prorated per each ac. over ½ ac.
Inspection - Line Tap, Disconnection, or Reconnection Fee	\$200 per activity
Inspection - Erosion Control Fee (other than SD)	\$585

RESOURCES

Visit cleanwaterservices.org/permits-development/resources for these and many other resources:

- Design and Construction Standards
- LIDA Handbook
- Pre-design Meeting Request form
- Rates and Charges
- Review status of your permit request

PLEASE VISIT THE WEBSITE OR CONTACT STAFF WITH QUESTIONS ABOUT:

- Your project or our process
- Easements
- System maps
- Low Impact Development Approaches (LIDA)
- Lateral repairs
- Reimbursement Districts & Local Improvement Districts
- Connecting to the public storm or sanitary system

ENVIRONMENTAL REVIEW

The first step with any project is the Environmental Review. CWS administers environmental regulations that apply throughout unincorporated Washington County and its 12 cities. Our Environmental Review applies these regulations to the vegetated corridor preservation and enhancement associated with your project. When the Environmental Review is complete, you receive a Service Provider Letter (SPL). The SPL is required for a complete land use application, which is in turn the path to site development and building permits.

- A **Sensitive Area Prescreen**, the optional first step in Environmental Review, is a no-cost review to determine if there are protected sensitive areas (stream, river, or wetland) within 200 feet of the project site.
 - If no sensitive area exists, an SPL will be issued and no additional environmental review is necessary.
 - If a sensitive area does exist, or if more information is necessary to make a determination, a Site Certification or Site Assessment is required.

Sensitive Area Prescreen typically takes 1 to 5 business days.

- A **Site Certification** is typically for a single-family residence construction, or smaller projects such as an addition, deck, or retaining wall. Submittals require a site plan and project area photos.

Site Certification typically takes up to 10 business days.

- A **Site Assessment** is common for commercial projects and more complex development projects. Submittals require a delineation report, natural resource assessment, existing condition figure, and proposed development figure.

Site Assessment typically takes up to 15 business days.



RELATIONSHIP TO COUNTY

CWS is a special service district responsible for sanitary sewer service and storm and surface water management throughout urban Washington County. We maintain a close working relationship with Washington County government, but we are a separately managed and financed public utility. Independent project review and permits from Washington County may be required.

RELATIONSHIP TO CITIES

CWS jurisdictional boundaries include 12 cities. We have an intergovernmental agreement with each city to allocate responsibilities and share resources. The review and permitting process for each project will depend on where the project is located, and is shown in the table below:

	ENVIRONMENTAL REVIEW	DEVELOPMENT REVIEW		
	SENSITIVE AREAS AND PROTECTED NATURAL RESOURCES	SANITARY CONNECTION, DISCONNECTION, OR EXTENSION	SURFACE WATER MANAGEMENT, STORM CONNECTION, DISCONNECTION, OR EXTENSION	EROSION CONTROL
UNINCORPORATED COUNTY	🌊	🏠	🌊	🌊
BEAVERTON	🌊	🏠	🏠	🏠
TIGARD	🌊	🏠	🏠	🏠
TUALATIN	🌊	🏠	🏠	🏠
HILLSBORO	🌊	🏠	🏠	🏠
FOREST GROVE	🌊	🏠	🏠	🏠
SHERWOOD	🌊	🏠	🏠	🏠
CORNELIUS	🌊	🏠	🏠	🏠
KING CITY	🌊	🌊	🌊	🌊
BANKS	🌊	🌊	🌊	🌊
GASTON	N/A	🌊	🌊	🌊
DURHAM	🌊	🌊	🌊	🌊
NORTH PLAINS	🌊	🌊	🌊	🌊

🌊 = Clean Water Services 🏠 = City

DEVELOPMENT REVIEW

The size and scope of the project will determine its level of review, and its location will determine its lead reviewer. If your project is in Beaverton, Cornelius, Forest Grove, Hillsboro, Sherwood, Tigard, or Tualatin, please contact the city directly. If your project is in Banks, Durham, Gaston, King City, North Plains, or unincorporated Washington County, you will be working directly with CWS on your development review. Projects must comply with CWS Design and Construction Standards, whether the review is led by CWS or a partner city.

Limited Development Review determines if minor development activities require District permits or conflict with public sanitary or storm pipes and associated easements. This review is typical for small projects such as single family residential construction and remodels, deck additions and grading, and demolition of structures. The submittal requirements include a site plan with limits of ground disturbance, new and modified impervious areas, existing and proposed laterals, and location of any existing public utilities or easements.

Limited Development Review typically takes one to five business days.

Site Development Review is required for projects that include the construction or modification of sanitary sewer, storm sewer, or water quality and quantity facilities. This review is typical for subdivisions, partitions, and commercial or industrial development and redevelopment. The submittal requirements include stamped engineering plans.

Site Development Review timeline: The target review of the initial submittal is 15 business days; the target for resubmittals is 10 business days.

SURFACE WATER TREATMENT

All new developments require water quality treatment, as does any redevelopment that results in a disturbance of more than 1,000 square feet of existing impervious. Options include:

- Standard swale, minimum of 100 feet long.
- Low Impact Development Approach (LIDA) facility, sized at 6 percent of the impervious area, up to 15,000 square feet contributing drainage area per facility.
- Regional or neighborhood treatment in a new or existing facility.
- Mechanical treatment (limited and specific circumstances).
- Fee-in-lieu (limited and specific circumstances).

EROSION CONTROL

Erosion control (EC) plans are necessary for all projects that require a permit. EC templates are posted on the CWS website, and the level of detail required and type of permit depend on the project area of disturbance.

CWS acts as an agent of the Department of Environmental Quality (DEQ) and only one application to CWS is necessary to obtain both agency permits.

Project Area of Disturbance	Permit Required
< 500 square feet (SF)	No EC permit typically required; depends on results of Sensitive Area Prescreen
500 SF – 1 acre	CWS EC permit only
1 acre – 5 acre	CWS EC permit and DEQ 1200-CN permit
> 5 acres	CWS EC permit and DEQ 1200-C permit



PROJECTS THAT REQUIRE CWS REVIEW OR PERMITS

All human-induced changes to improved or unimproved real property, including:

- Land division, including subdivisions, and lot line adjustments.
- New or modified connection to the sanitary or stormwater system.
- Extension of the sanitary or stormwater system.
- New construction and redevelopment.
- Building remodels (exceptions below).
- Grading, excavation, or earthwork disturbing 500 square feet or more.
- Paving and roadway construction.
- Clearing in or near natural resource sensitive areas or vegetated corridors.
- Tenant improvement or commercial remodel affecting plumbing fixture counts.

EXCEPTIONS

No CWS review is required for a project that meets all of these criteria:

- Project does not require a land use decision.
- Project does not change the building footprint or increase the amount of impervious surface.
- Project does not result in ground disturbance of 500 square feet or more.
- Project does not change the plumbing fixture count or projected sanitary use.



SUS SOCIOS EN EL DESARROLLO



Todo lo que hacemos en la agencia Servicios de Agua Limpia o Clean Water Services (CWS, siglas en inglés) tiene como objetivo proteger la salud pública al mismo tiempo que mejoramos el medio ambiente natural de la Cuenca del Río Tualatin. Combinando la ciencia y la naturaleza, trabajamos en sociedad con otras agencias para salvaguardar la salud y la vitalidad del río, para asegurar el éxito económico de nuestra región y para proteger la salud pública de más de 600,000 habitantes y negocios en el condado urbano de Washington.

El Río Tualatin tiene 80 millas de largo y es el único río del Condado de Washington, que además es un recurso importante para la región. El río se utiliza para el suministro regional de agua potable, la agricultura, la recreación y el hábitat de la vida silvestre.

El equipo de Planificación y Servicios de Desarrollo de CWS revisa los planes de construcción y desarrollo privados de manera que:

- Apoya el crecimiento inteligente de la comunidad.
- Promueve inversiones rentables en infraestructura pública con financiación privada.
- Asegura que los proyectos cumplan con los requisitos descritos en los Estándares de Diseño y Construcción.
- Protege la salud pública y la calidad del agua en la Cuenca del Río Tualatin.

Nuestras áreas de jurisdicción incluyen:

- Conexión al alcantarillado sanitario, ampliación o cambio de uso comercial/ industrial.
- Administración de las aguas de superficie, incluyendo el transporte de aguas pluviales y el tratamiento de la calidad del agua.
- Control de la erosión en obras de construcción grandes y pequeñas
- Corredores con vegetación o retrocesos de recursos sensibles como arroyos o terrenos pantanosos.



COBROS POR EL DESARROLLO DEL SISTEMA

Estos cobros son para financiar las mejoras a la infraestructura pública, incluidas las plantas de tratamiento, los sistemas de conducción, y las estaciones de bombeo.

- Sanitario: \$7,332 por Unidad de Vivienda o Unidad de Vivienda Equivalente (calculado por conteo de accesorios para usos comerciales e industriales)
- Tormenta: \$710 por ESU (ESU = 2,640 pies cuadrados de superficie impermeable)



REUNIÓN DE PREDISEÑO:

Le invitamos a solicitar una consulta temprana sobre su proyecto, sin cobro alguno.

TARIFAS DE PERMISOS, REVISIÓN E INSPECCIÓN

Estos honorarios se basan en el alcance y la complejidad del proyecto. Todas las tarifas vigentes se encuentran publicadas en Tarifas y Cobros; estos son algunos de los más comunes:

Actividad	Tarifa (vigente a partir del 1 de julio de 2026)
Env. - Certificación básica del sitio	\$120
Env. - Solicitud para Evaluar el Sitio y Tarifa Base de Revisión	\$850 al momento de la presentación
Env. - Cobro por invasión menor o uso permitido	\$850 además de la Tarifa Base de Revisión
Env. - Tarifa de Revisión de Análisis Alternativo por Niveles	\$1,700 además de la Tarifa Base de Revisión
Desarrollo del sitio - Tarifa de Solicitud de Verificación del Plano	
Tarifa estándar de solicitud para proyectos que requieren la construcción de nueva infraestructura públicas, mejoras en corredores vegetados o control de erosión.	\$1,600
Tarifas administrativas de solicitud para proyectos que requieren un permiso parde desarrollo del sitio, pero sin mejoras fisca en el lugar	\$600
Desarrollo del Sitio - Tarifa de Verificación del Plano	4% del costo de construcción
Inspección - Desarrollo del Sitio	\$1,150 + \$1,150 prorrateados por cada ac. más de ½ ac.
Inspección - Cobro por Toma de Línea, Desconexión o Reconexión	\$200 por actividad
Inspección - Tarifa por el Control de la Erosión (que no sea SD)	\$585

RECURSOS

Visite cleanwaterservices.org/permisos-desarrollo/recursos-directorio para estos y muchos otros recursos:

- Normas de Diseño y Construcción
- Manual LIDA
- Forma para Solicitar la Reunión de Diseño Previo
- Tarifas y Cobros
- Revisar el estado de su solicitud de permiso

VISITE EL SITIO WEB O COMUNÍQUESE CON NUESTROS EMPLEADOS SI TIENE PREGUNTAS SOBRE:

- Su proyecto o nuestro proceso
- Permisos de acceso
- Mapas del sistema
- Enfoques de Desarrollo de Bajo Impacto (LIDA, siglas en ingl)
- Reparaciones laterales
- Distritos de Reembolso y Distritos de Mejoramiento Local
- Conexión al sistema público de aguas pluviales o sanitarias

REVISIÓN AMBIENTAL

El primer paso para cualquier proyecto es la Revisión Ambiental. CWS administra las normas ambientales que se aplican en todo el Condado de Washington no incorporado y sus 12 ciudades. Nuestra Revisión Ambiental aplica estas normas a la conservación y mejoramiento de los corredores con vegetación asociados con su proyecto. Cuando se completa la Revisión Ambiental, usted recibe una Carta del Proveedor de Servicios (SPL, siglas en inglés). El SPL es necesario para la solicitud completa del uso de suelo, que a su vez es el camino para urbanizar el sitio y los permisos de construcción.

- **La Preselección del Área Sensible**, el primer paso opcional en la Revisión Ambiental, es una revisión sin cobro para determinar si hay áreas sensibles protegidas (arroyo, río o terreno pantanoso) dentro de los 200 pies del sitio del proyecto.
 - Si no existe un área sensible, se emitirá un SPL y no es necesaria una revisión ambiental adicional.
 - Si existe un área sensible, o si se necesita más información para tomar una determinación, se requiere una Certificación del Sitio o una Evaluación del Sitio.

La Certificación del Sitio generalmente demora hasta 10 días laborales.

- **La Certificación del Sitio** es típicamente para la construcción de una residencia unifamiliar o para proyectos más pequeños, como una adición, una terraza, o un muro de contención. Las peticiones requieren un plano del sitio y fotos del área del proyecto.

La Certificación del Sitio generalmente demora hasta 10 días laborales.

- **La Evaluación del Sitio** es común para proyectos comerciales y proyectos de desarrollo más complejos. Las peticiones requieren un informe de delineación, una evaluación de recursos naturales, una figuración de la condición existente, y una figuración del desarrollo propuesto.

La Evaluación del Sitio generalmente demora hasta 15 días laborales.



RELACIÓN CON EL CONDADO

CWS es un distrito de servicios especiales responsable del servicio de alcantarillado sanitario y la administración de las aguas pluviales y de superficie en todo el condado de Washington urbano. Mantenemos una estrecha relación de trabajo con el gobierno del Condado de Washington, pero somos una empresa de servicios públicos administrada y financiada por separado. Es posible que se requiera una revisión independiente del proyecto y permisos del Condado de Washington.

RELACIÓN CON LAS CIUDADES

Los límites jurisdiccionales de CWS incluyen 12 ciudades. Tenemos un acuerdo intergubernamental con cada ciudad para asignar responsabilidades y compartir los recursos. El proceso de revisión y obtención de permisos para cada proyecto dependerá de dónde se ubique el proyecto, y se muestra en la siguiente gráfica:

	REVISIÓN AMBIENTAL	REVISIÓN DEL DESARROLLO		
	ÁREAS SENSIBLES Y RECURSOS NATURALES PROTEGIDOS	CONEXIÓN, DESCONEXIÓN, O AMPLIACIÓN SANITARIA	ADMINISTRACIÓN DE AGUAS DE SUPERFICIE, CONEXIÓN PLUVIAL, DESCONEXIÓN, O EXTENSIÓN	CONTROL DE LA EROSIÓN
CONDADO NO INCORPORADO	🌿	🏠	🏠	🏠
BEAVERTON	🌿	🏠	🏠	🏠
TIGARD	🌿	🏠	🏠	🏠
TUALATIN	🌿	🏠	🏠	🏠
HILLSBORO	🌿	🏠	🏠	🏠
FOREST GROVE	🌿	🏠	🏠	🏠
SHERWOOD	🌿	🏠	🏠	🏠
CORNELIUS	🌿	🏠	🏠	🏠
KING CITY	🌿	🌿	🌿	🌿
BANKS	🌿	🌿	🌿	🌿
GASTON	N/A	🌿	🌿	🌿
DURHAM	🌿	🌿	🌿	🌿
NORTH PLAINS	🌿	🌿	🌿	🌿

🌿 = Clean Water Services 🏠 = Ciudad

REVISIÓN DEL DESARROLLO

El tamaño y el alcance del proyecto determinarán su nivel de revisión, y su ubicación determinará su revisor principal. Si su proyecto está en Beaverton, Cornelius, Forest Grove, Hillsboro, Sherwood, Tigard o Tualatin, comuníquese directamente con esa Ciudad. Si su proyecto está en Banks, Durham, Gaston, King City, North Plains o en el Condado de Washington no incorporado, usted trabajará directamente con CWS en su revisión de desarrollo. Los proyectos deben cumplir con los Estándares de Diseño y Construcción de CWS, ya sea que la revisión esté dirigida por CWS o por una ciudad asociada.

La Revisión de Desarrollo Limitado determina si las actividades de desarrollo menores requieren permisos del Distrito o entran en conflicto con las tuberías sanitarias o pluviales públicas y los permisos asociados de acceso. Esta revisión es típica para proyectos pequeños como la construcción y remodelación de viviendas unifamiliares, adiciones y nivelación de cubiertas y demolición de estructuras. Los requisitos de presentación incluyen un plano del sitio con límites de alteración del suelo, áreas impermeables nuevas y modificadas, laterales existentes y propuestos, y ubicación de cualquier servicio público o permiso de acceso existente.

La Revisión de Desarrollo Limitada generalmente demora de uno a cinco días laborales.

Se requiere la Revisión del Desarrollo del Sitio para proyectos que incluyen la construcción o modificación de alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial o instalaciones de calidad y cantidad de agua. Esta revisión es típica para subdivisiones, particiones y desarrollo y redesarrollo comercial o industrial. Los requisitos de presentación incluyen planos de ingeniería sellados.

Plazo de Revisión del Desarrollo del Sitio: la revisión objetivo del envío inicial es de 15 días laborales; el objetivo para reenvíos es de 10 días laborales.

TRATAMIENTO DE AGUAS DE SUPERFICIE

Todos los nuevos desarrollos requieren el tratamiento de calidad del agua, al igual que cualquier remodelación que resulte en una perturbación de más de 93 metros o 1,000 pies cuadrados de impermeabilización existente. Las opciones incluyen:

- Zanja estándar, mínimo de 100 pies de largo
- Instalación de Enfoque de Desarrollo de Bajo Impacto (LIDA), con un tamaño del 6 por ciento del área impermeable, hasta 15,000 pies cuadrados de área de drenaje contribuyente por establecimiento
- Tratamiento regional o de vecindario en un establecimiento nuevo o existente
- Tratamiento mecánico (circunstancias limitadas y específicas)
- Fee-in-lieu o Costo-in-lieu (circunstancias limitadas y específicas)

CONTROL DE LA EROSIÓN

Los planes para el Control de la Erosión (EC, siglas en inglés) son necesarios para todos los proyectos que requieren un permiso. Las plantillas de EC se publican en el sitio web de CWS, y el nivel de detalle requerido y el tipo de permiso dependen del área de perturbación del proyecto.

CWS actúa como agente del Departamento de Calidad Ambiental (DEQ, siglas en inglés) y solo se necesita una solicitud a CWS para obtener los permisos de ambas agencias.

Proyecto Área de Perturbación	Permiso Requerido
< 500 pies cuadrados (SF)	Por lo general, no se requiere un permiso CE; depende de los resultados de la Preselección del Área Sensible
500 SF - 1 acre	Permiso CWS EC solamente
1 acre - 5 acre	Permiso CWS EC y permiso de DEQ 1200-CN
> 5 acres	Permiso CWS EC y permiso de DEQ 1200-C



PROYECTOS QUE REQUIEREN REVISIÓN O PERMISOS DE CWS

Todos los cambios inducidos por el hombre en bienes inmuebles mejorados o no mejorados, incluyendo:

- División de terrenos, incluidas las subdivisiones y ajustes de límites de lotes
- Conexión nueva o modificada al sistema sanitario o pluvial
- Ampliación del sistema sanitario o pluvial
- Nueva construcción y remodelación
- Remodelaciones de edificios (excepciones a continuación)
- Nivelación, excavación o movimiento de tierras que alteran 500 pies cuadrados o más
- Construcción de caminos y pavimentación
- Limpieza en o cerca de áreas sensibles a los recursos naturales o corredores con vegetación
- Mejora del inquilino o remodelación comercial que afecta el conteo de accesorios de plomería

EXCEPCIONES

No se requiere una revisión de CWS para un proyecto que cumpla con todos estos criterios:

- El proyecto no requiere una decisión sobre el uso de la tierra
- El proyecto no cambia la huella del edificio ni aumenta la cantidad de superficie impermeable
- El proyecto no resulta en una alteración del suelo de 500 pies cuadrados o más
- El proyecto no cambia el conteo de accesorios de plomería o el uso sanitario proyectado.

