



# Housing Safety and Zoning Code Enforcement Initiative

## Iniciativa para el Cumplimiento del Código de Vivienda y Zonificación

A new program to complement the work of Operation Safe House

Un programa nuevo para complementar el trabajo de Operation Safe House

City of Stamford Departments of Fire, Zoning, Police, Health and Social Services

Departamentos de la Ciudad de Stamford de Bomberos, Zonificación, Policía, Salud y Servicios Sociales

# Housing Safety and Zoning Code Enforcement Initiative:

## WHY? POR QUE?

Provide safe neighborhoods

Proveer vecindarios seguros

Prevent exploitation of tenants

Prevenir la explotacion de los inquilinos

Prevent over-crowding conditions

Prevenir situaciones en las que se sobrepase el limite de capacidad

Eliminate housing and zoning code violation

Eliminar cualquier violacion de los codigos de vivienda y zona



# Housing Safety and Zoning Code Enforcement Initiative:

## WHY WE ARE UNIQUE?

POR QUE SOMOS UNICOS?

We identify the most egregious violations with a focus on safety.

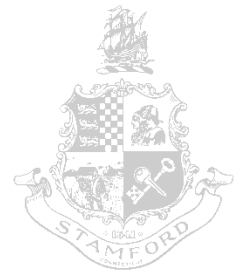
Porque identificamos las violaciones mas extremas concentrandonos en la seguridad.

We pinpoint Hotspots through GIS technology

Nosotros determinamos con precision los lugares con mas violaciones a traves del Sistema de Informacion Geografica

We enforce zoning codes by actively coordinating the work of the Fire, Health and Land Use Inspectors

Nosotros reforzamos los codigos de zona coordinando el trabajo de los inspectores de los departamentos de bomberos, salud y planificacion.



# Housing Safety and Zoning Code Enforcement Initiative:

## TOOLS FOR SUCCESS

Herramientas para el éxito

Interdepartmental team with expertise in residential health and safety

Un equipo interdeparmental con experiencia en sanidad y seguridad publica

A Hotline number 977-1500 to report potential housing and zoning violations

Linea directa 977-1500 para reportar posibles violaciones de los codigos de vivienda y zona

Housing and zoning violations cited and pursued in criminal court

Las violaciones de los codigos de vivienda y zona son perseguidas y citadas en la corte criminal

Neighborhood forums held to educate the community on housing and safety awareness

Tener foros en vencindarios para educar a la comunidad en temas de vivienda y seguridad

Community outreach worker will actively pursue partnerships to create awareness of housing and zoning regulations

Trabajador de la comunidad estara muy activo persuadiendo a las asociaciones para crear consciencia sobre las regulaciones de vivienda y zona





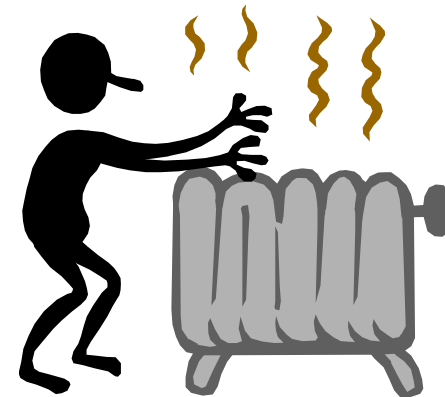
**Department of Health and Social Services**  
**Departamento de Salud y Servicios Sociales**

***Environmental Inspections Division***  
***Division de Inspecciones Medioambientales***



# Minimum Housing Requirements

## Requisitos Minimos de Vivienda



Minimum Temperature 65°F

Temperatura Minima 65 Grados

# Definitions/ Definiciones

- **Basement**- A portion of a building located partly underground but having less than half its clear floor-to-ceiling height below the average grade of the adjoining ground.
- **Sótano**- Parte de un edificio situada por debajo de la tierra, teniendo la mitad o mas de su altura o claridad (midiendo desde el suelo hasta el techo) por debajo del promedio de la tierra adjunta.
- **Dwelling unit** - Any room or group of rooms located within a dwelling and forming a single habitable unit with facilities which are used, arranged or designed to be occupied for living, sleeping, cooking and eating.
- **Unidad de vivienda**- Cualquier habitación o grupo de habitaciones dentro de una vivienda que forma una sola unidad habitable con instalaciones utilizadas para vivir, dormir, cocinar y comer.
- **Habitable room** - A room or enclosed floor space used or intended to be used for living, sleeping, cooking or eating purposes, excluding bathrooms, water closet compartments, laundries, pantries, foyers or communicating corridors, closet and storage spaces, furnace rooms, kitchenettes and utility rooms, stairways and workshops, hobby and recreation areas in unsealed or uninsulated parts of a structure below ground level or in attics.
- **Espacio habitable**-Una habitación o espacio cerrado destinado a ser o utilizado para vivir, dormir, cocinar o comer, excepto baños, armarios, lavanderías o despensas, vestíbulos o corredores, armarios y espacios de almacenamiento, cocinas pequeñas y cuartos de servicio, cuartos de calderas, escaleras y talleres, áreas de pasatiempo y recreación en partes de una estructura por debajo del nivel del suelo o en áticos.

# Definitions cont'd/ Definiciones cont

- **Kitchen**- Any room containing any or all of the following equipment, or area of a room within three (3) feet of such equipment: sink and/or other device for dishwashing; stove or equivalent device for cooking; refrigerator or equivalent device for cool storage of food; cabinets and/or shelves for storage of equipment and utensils; and counter or table for food preparation.
- **Cocina**- Todo cuarto que contenga cualquiera o todos de los siguientes equipos, o area de una habitacion dentro de tres(3) pies de dichos equipos: fregadero u otro dispositivo de lavaplatos, estufa u otro equivalente para cocinar; refrigerador u otro dispositivo equivalente para enfriar comida almacenada; gabinetes o estantes para almacenar equipos y utensilios; y mostrador o mesa para la preparacion de la comida
- **Kitchenette**- A small kitchen or an alcove containing cooking facilities.
- **Cocina Americana**- Una cocina pequena que contiene instalaciones de cocina.
- **Multiple dwelling**. Any dwelling containing three (3) or more dwelling units. Attached or row housing shall be considered a "multiple dwelling" whenever three (3) contiguous dwelling units are owned by the same person.
- **Vivienda multiple**- Cualquier vivienda que contenga (3) o mas viviendas. Viviendas en hilera o adjuntas se consideran una vivienda multiple. Cuando (3) unidades contiguas son propiedad de la misma persona.
- **Rooming unit**. Any room or group of rooms forming a single habitable unit used or intended to be used primarily for living and sleeping and which does not contain separate cooking facilities for individuals occupant
- **Unidad de alojamiento conjunto**- Cualquier habitacion o grupo de habitaciones que forman una unidad habitable para ser usada primordialmente para vivir o dormir y la cual no contiene instalaciones de cocina separada para los habitantes/ocupantes.



# Overcrowding/Bedrooms

## Aglomeracion/Dormitorios

- Must have:
- **Deben tener**
  - 70 square feet for the first occupant  
**70 pies cuadrados para el primer ocupante**
  - 50 square feet for each additional occupant  
**50 pies cuadrados por cada ocupante adicional**



10 feet

**10 pies**

1  
2

F  
e  
e  
t

1  
2

p  
i  
e  
s

# Ceiling Height / Altura del Techo



- At least half the room must have a ceiling height of at least 7 feet
- Por lo menos la mitad de la habitacion debe tener 7 pies de altura hasta el techo
- Any part of a room with a ceiling height of less than 5 feet is not considered in sizing for occupancy rate
- Cualquier parte de un cuarto que mida menos de 5 pies de altura no sera considerada parte del valor requerido para su ocupacion

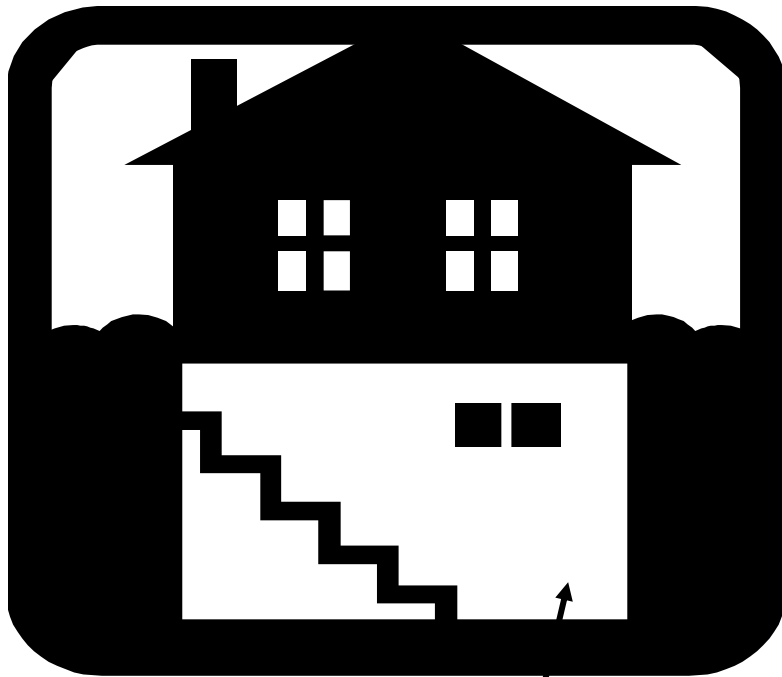
# Light and Ventilation

## Luz y Ventilación



- Every habitable room must have at least 1 window or skylight facing directly to the outside. Todo cuarto habitable debe tener por lo menos una ventana que de directamente al exterior.
- Bathrooms and kitchens are exempt if they have a mechanical form of ventilation. Baños y cocinas pueden ser la excepción si es que tienen una forma de ventilación mecánica.

# Cellars / Sotanos



Cellar Area / Area del Sotano

- A cellar is defined as any portion of a building located partly or wholly underground having half or more of its clear height (floor to ceiling) below the average grade of the adjoining ground
- Un sotano se define cuando una parte del edificio esta localizada parcial o totalmente debajo de la tierra, teniendo la mitad o mas de la altura de claridad (suelo hasta el techo) por debajo del promedio medio de la tierra adjunta
- It is illegal to live in cellars in the City of Stamford
- Es ilegal vivir en sotanos en la ciudad de Stamford

# Housing Violations

## Violaciones de Vivienda



- Loose, flaking, and/or chipping paint.
- Pintura suelta, agrietada o escamosa



- Holes or large cracks in the walls, ceilings, or floors.
- Agujeros o grietas grandes en las paredes, techos, o suelos.

# Housing Violations/Lead Paint

## Violaciones en la Vivienda/ Pintura de Plomo



- Home(s) built pre 1978 may contain some lead-based paint
- Casas construidas antes de 1978 pueden contener pintura con plomo.

- Lead can be found in paint, dust, soil and water, children toys (jewelry or clothing) and other imported products, which includes food, spices ect.
- El plomo se puede encontrar en pintura, polvo, tierra y agua, juguetes de niños (joyas y ropa) y otros productos importados incluyendo comida, especias etc.



# Housing Violations

## Violaciones de Vivienda

- Weather-tight, water-tight, rodent proof foundations
- **Cimientos hermeticos**  
**Resistentes a todo tipo de clima, agua y roedores**
- Roof free from leaks  
**Techos sin goteras**
- Dwelling unit free of insect and rodent infestations  
**Residencias sin infestaciones de insectos y roedores**



# Housing Safety

## Seguridad en la Vivienda



- Handrails on all stairs having 4 or more risers  
Pasamanos en todas las escaleras con 4 escalones o mas
- Spaces between the balusters  
Espacios entre los ballaustres
- Safe and non-hazardous stairs  
Escaleras seguras y que no sean peligrosas



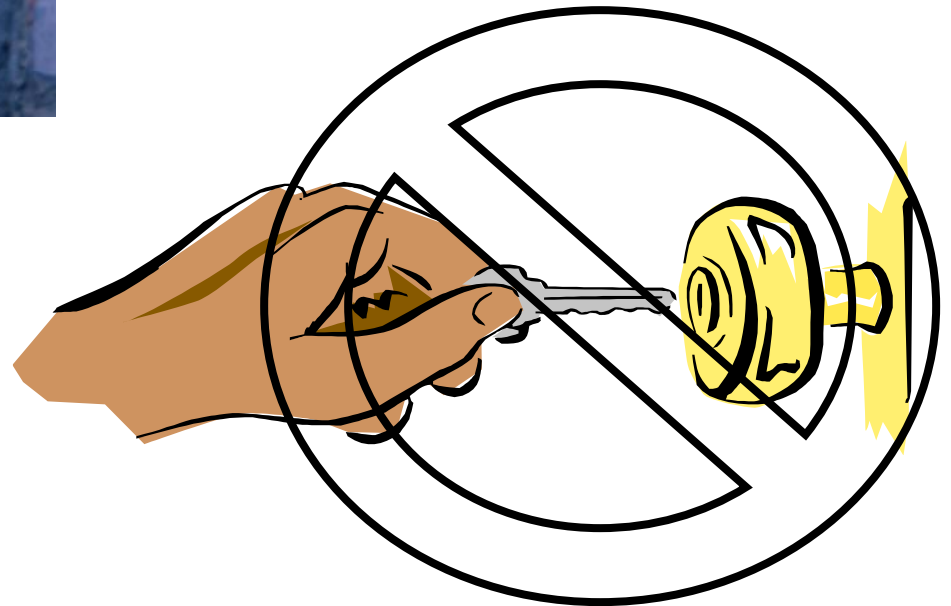
# Housing Safety

## Seguridad en la vivienda



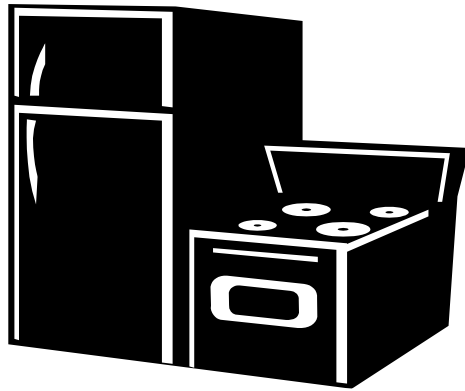
Key locks are not permitted on bedroom doors in Stamford

La ciudad de Stamford no permite tener cerraduras con llave en los dormitorios



# Housing Violations

## Violaciones de Vivienda



- All owner supplied appliances should be in working order.
- Todos los electrodomesticos provehidos por el dueño deben estar en perfecto estado.
- Garbage and rubbish should be removed on a regular basis.
- La basura y desechos deben eliminarse regularmente.



# Zoning Department

## Departamento de Zonificación



# Zoning Enforcement Priorities

## Prioridades para el control de zonificación

- Protect the City of Stamford's interests
- Proteger los intereses de la Ciudad de Stamford
- Protect the neighbors and the neighborhood
- Proteger los vecinos y vecindarios
- Protect and help property owners maintain use of property
- Proteger y ayudar a los propietarios a mantener el uso de la propiedad

# Enlist Professional Help

## Reclutar Ayuda Profesional

- Real Estate Professional  
Profesional de Bienes Raices
- Attorney  
Abogado
- Mortgage Broker/Bank  
Agente de Hipotecas/Banco
- Appraiser  
Tasador
- Home Inspector  
Inspector de Casas

# What Would Trigger an Inspection?

## Que puede causar una inspeccion?

- Multi Family Dwelling License
- Licencia para una vivienda multifamiliar
  - Fire Department Departamento de Bomberos
  - Health Department Departamento de Salud
  - Zoning Department Departamento de Zona
- Complaint Queja
  - Neighbor Vecino
  - Tenant Inquilino
- Refinancing Refinanciamiento
- Sale of Property Venta de la propiedad

# Misconceptions

## Conceptos Erroneos

- It was there when we bought it  
Estaba ahí cuando lo compramos
- In law apartments  
In law apartments
- There are several multi-families on my street  
Hay varias viviendas de familias múltiples en mi calle
- Summer kitchens  
Cocinas de verano
- Recent assessor field cards  
Tarjetas de registro de propiedad recientes

# Is My Three Family Legal?

## Es legal mi casa de tres familias?

- The first step would be to

- El primer paso seria

- Determine if the property is in compliance with Stamford Zoning Regulations

Determinar si la propiedad cumple con las regulaciones de zona de Stamford

- Only the Zoning Enforcement Officer can authorize the use of your property i.e.; commercial vs. residential, and 3 units vs. 2 units

Solo el Oficial encargado del cumplimiento de zona puede autorizar el uso de tu propiedad; comercial vs. residencial, y 3 unidades vs. 2 unidades



# Establish Timelines

## Establecer Periodos de Tiempo

- Assessor's Field Cards
- Tarjeta de registro de la propiedad
  - 1950 to the Present
  - 1950 hasta el presente
  - Building Permits
  - Permiso de construccion
- Affidavits
- Declaraciones juradas
- Letter from Zoning Enforcement Officer
- Carta del oficial encargado del cumplimiento del codigo de zonificacion



# Number of Allowable Units

## Numero de Unidades Permitidas

- Square footage of land
- Pies cuadrados de terreno
- Square footage of land per unit
- Pies cuadrados de terreno por unidad
- Required parking
- Estacionamiento Requerido
  - Five spaces for 3 family
  - Cinco espacios para 3 familias



# Definition of a Family

## Definición de una Familia



- One or more persons related by blood, marriage or adoption living together in a single housekeeping unit
- Una o mas personas relacionadas por sangre, matrimonio o adopción que viven juntas en una sola vivienda
  - Maximum of 4 unrelated people living together in a single housekeeping unit
  - Un máximo de 4 personas no-relacionadas que viven juntas en una sola vivienda.

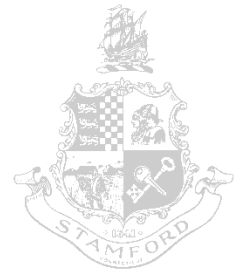


# **Stamford Fire Department**

## **Departamento de Bomberos de la Ciudad de Stamford**

### **Office of Fire Marshal**

### **Oficina del Jefe de Bomberos**



# OUR MISSION

## Nuestra Mision

To protect the LIVES and PROPERTY of all citizens of Stamford in regards to Fire & Life Safety , through education and code enforcement by highly trained competent personnel.

Proteger las VIDAS y las PROPIEDADES de todos los ciudadanos de Stamford en lo que se refiere a los Incendios & Seguridad de la Vida, atraves de educacion y cumpliendo los codigos por parte de profesionales competentes y altamente entrenados

# Fire Department Enforcement Priorities

## Las prioridades de control del Departamento de Bomberos

- Residential (Three or More Apt. Units)  
Residencial (Apartamentos de tres unidades o mas)
- Education (Daycares / K-12)  
Educacion (Cuidado diarios/K-12)
- Institutional (Nursing Homes)  
Instituciones (Asilos)
- Health Care (Hospital)  
Cuidado de Salud (Hospital)
- Hazardous Material (Propane & Fuel Oil)  
Materiales Peligrosos (Propano y aceite combustible)
- Explosives (Fire Works)  
Esplosivos (Fuegos artificiales)

# Every Home Should Have One

Todas las viviendas deben de tener uno





**“Working” Smoke and  
Carbon Monoxide (CO) Detectors**

**Detectores de humo y monoxido de carbono que  
“funcionen”**

City of Stamford Ordinance Section #'s 70-10  
through 70-20

**Codigo de ordenanza de la ciudad de Stamford  
desde la Seccion #70-10 hasta la #70-20**

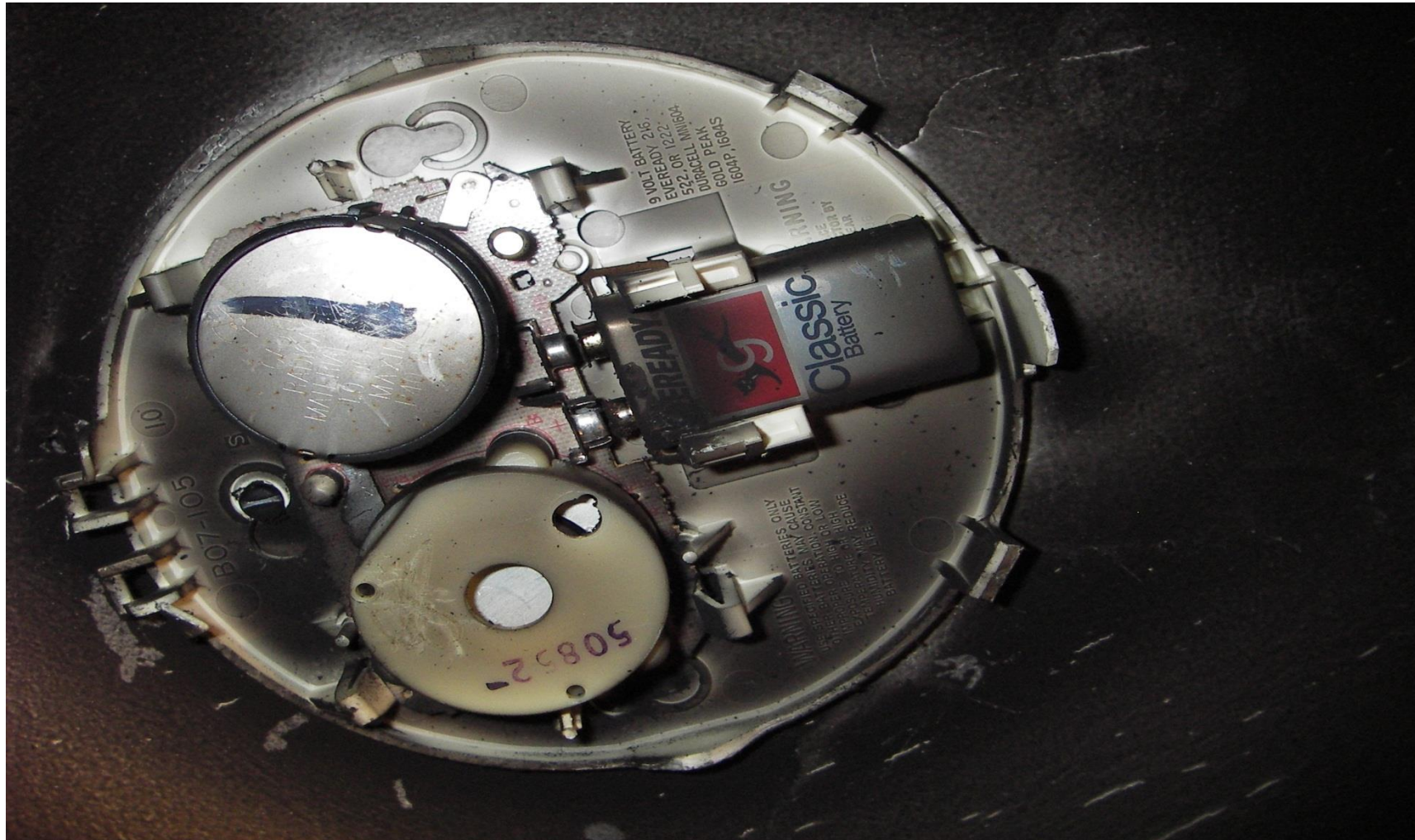
Requires Smoke and CO detection in ALL living  
units within the city of Stamford

**Requiere detectores de humo y monoxido de  
carbono en todas las viviendas en la Ciudad de  
Stamford**



# “Working” Smoke Detectors

## Detectores de humo que “funcionen”



# “Working” Carbon Monoxide (CO) Detectors

## Detectores de monóxido de carbono que “funcionen”



Mounted  
Type

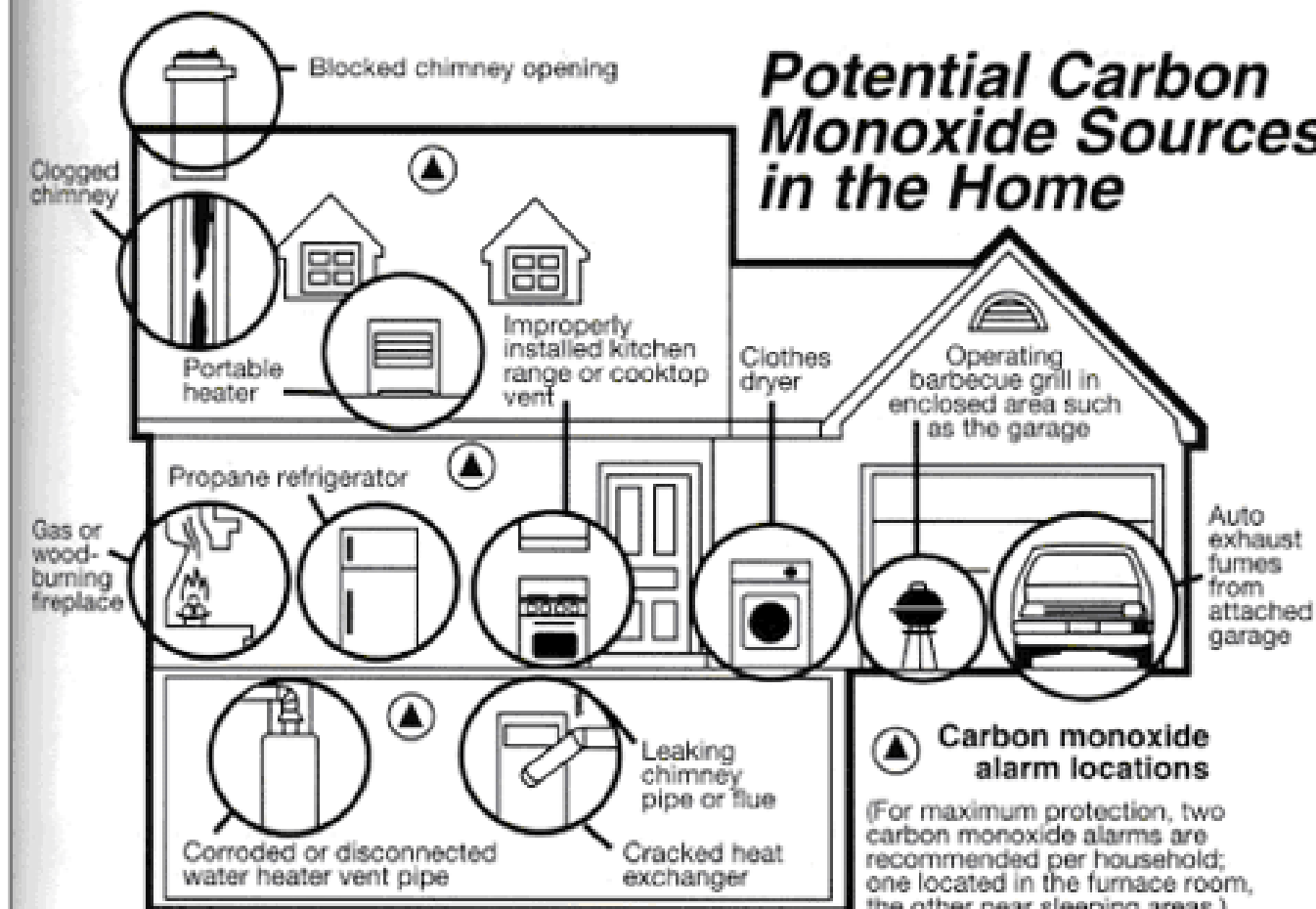
# “Working” Carbon Monoxide (CO) Detectors

## Detectores de monóxido de carbono que “funcionen”

Plug-In  
Type



# Potential Carbon Monoxide Sources in the Home



Information provided by BRK Electronics.

# Candles

## Velas



- Should not be left unattended  
No se deben dejar desatendidas
- Should be supported by a substantial base or container  
Deben de estar apoyadas en una base o contenedor apropiado



# Smoking

## Fumar



# Carelessly Discarded Smoking Materials

**Desechar descuidadamente  
materiales para fumar**



**Every living unit must have at least  
two ways out**

**Cualquier vivienda debe de tener por lo  
menos dos salidas**





# Extension Cord + Overload = ***FIRE*** ***Alargador + sobrecarga = FUEGO***



18 Gauge Extension Cord  
Up to 25 feet handles 7 amps



Multiple appliances on a single source power supply is prohibited. ***Esta prohibido enchufar multiples electrodomesticos en una sola fuente de energia***

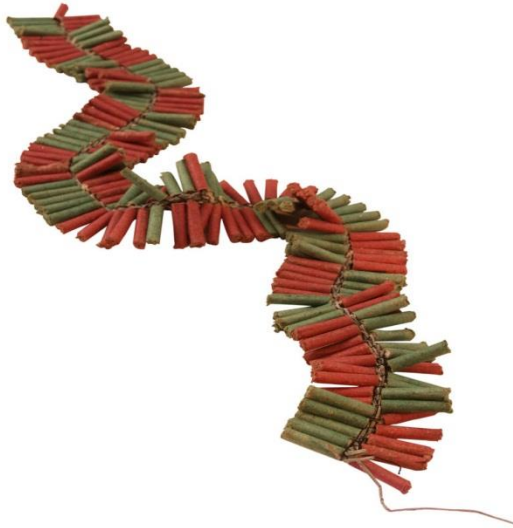
# Double Sided Key lock

## Cerraduras con llave de dos lados



# Explosives “Fireworks”

## Explosivos “fuegos artificiales”





# Uniform Relocation Assistance

## Asistencia de Reubicación Uniforme

**“To establish a uniform policy for the fair and equitable treatment of persons displaced by ...code enforcement activities...”**

**" Establecer un reglamento uniforme para el trato justo y equitativo de aquellas personas que han sido desplazadas debido a la aplicación del código..."**



# Code Enforcement

## Cumplimiento del Codigo

- Fire Marshal  
**Jefe de bomberos**
- Health Inspectors  
**Inspectores de Salud**
- Building Officials  
**Oficiales de Construccion**
- Zoning Officials  
**Oficiales de Zonificacion**
- Police Officers  
**Oficiales de Policia**

All departments have enforcement powers to issue immediate vacate, condemnation and/or cease and desist orders.

**Todos los departamentos tienen el poder de ejecutar ordenes para el desalojo inmediato, inhabilitación y/o de cesar y discontinuar.**

# Cities Obligation

## Obligacion de las Ciudades

- “Ensure that prior to displacement by code enforcement activities there will be available to every displaced person a replacement dwelling which is”:
- "Asegurarse que antes del desplazamiento debido a la aplicación de código este disponible una vivienda de reemplazo para cada persona desplazada"
  - Decent safe and sanitary
  - Decente, segura e higienica
  - Reasonably accessible to the displaced person(s) employment
  - Razonablemente cerca del empleo del desplazado
  - At a price within the financial means of the displaced person(s)
  - A un precio dentro de los medios financieros de la persona desplazada
  - In an area not less desirable than the area in which the displacement dwelling is located...
  - En un área no menos deseable que la zona en la que se encuentra la vivienda del desplazado ..

# Eligibility

## Elegibilidad

- Must be a renter

Debe ser un inquilino

- Code violations as a result of an inspection

Como resultado de una inspección violaciones de código

- 90 day residency prior to code enforcement

90 días de residencia antes de la aplicación del código

- (<than 90 day not entitled to replacement housing payment (<menos de 90 días no tienen derecho al reemplazo del pago de la vivienda)

# Assistance

## Asistencia

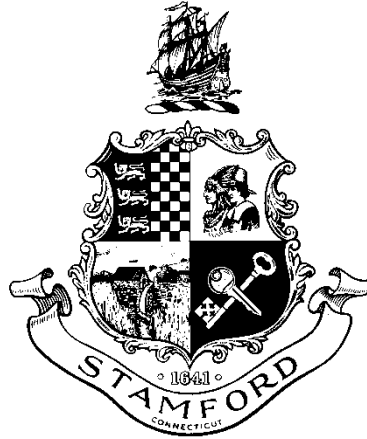
- Emergency/Temporary/Permanent housing  
Emergencia / Alojamiento temporal / Permanente
- Moving Expenses  
Gastos de Mudanza
- Replacement Housing Payment  
Reemplazo del Pago de Vivienda



# Reimbursement

## Reembolso

- Provision in Connecticut State law, cities can go after owner for reimbursement and lien property.
- La ley del estado de Connecticut da a los municipios el derecho de ir detrás de los propietarios para obtener un reembolso y embargar la propiedad.



Hotline

Linea Directa

203 – 977 - 1500

For more information go to : <http://cityofstamford.org>