

What is the North Fair Oaks Code Enforcement Program?

It is an effort being coordinated by the County of San Mateo to improve the condition of property in the North Fair Oaks area. If you live or do business in North Fair Oaks, you probably share the County's concern about the accumulation of abandoned vehicles, junk, trash and weeds on some properties in the community. While most property owners make every effort to maintain their property in good condition, the neglect of a few owners can adversely affect a whole neighborhood. The North Fair Oaks Code Enforcement Program is intended to clean up those nuisance properties.

Where does the program apply?

In the unincorporated area of North Fair Oaks, which is the area outside of the limits of Redwood City and Menlo Park, as shown on the map below. If you need code enforcement services in Redwood City or Menlo Park, call the numbers listed inside this brochure.

How did the program get started?

In October, 1988, the San Mateo County Board of Supervisors established the North Fair Oaks Economic Development Task Force to facilitate communication among the Community, the County and Redwood City regarding economic development and to provide a forum for review and comment on economic development strategies proposed in North Fair Oaks. One action which the Task Force recommended was to increase code enforcement in the North Fair Oaks community. The County agreed with this proposal and provided resources to augment code enforcement efforts in North Fair Oaks. The Code Enforcement Program is administered by a Code Enforcement unit in the County Planning and Building Department.

What kinds of problems does the program address?

The program is generally oriented toward eliminating property nuisances, which are conditions on one person's property which adversely affect other nearby properties or the neighborhood in general. Examples include abandoned or dismantled vehicles; the accumulation of junk, trash or garbage in yard areas; overgrowth of weeds; violations of County Zoning Regulations such as improper use

¿Qué es el Programa de Aplicación de Códigos del Norte de Fair Oaks?

Es un esfuerzo coordinado por el Condado de San Mateo para mejorar la condición de las propiedades en el área del Norte de Fair Oaks. Si usted vive o tiene negocios en el Norte de Fair Oaks, usted probablemente comparte el interés del Condado acerca de la acumulación de vehículos abandonados, trastos viejos, basura y maleza en algunas de las propiedades en su comunidad. Aunque la mayor parte de los propietarios hacen esfuerzos para mantener su propiedad en buenas condiciones, la negligencia de algunos propietarios puede afectar adversamente a todo el vecindario. El Programa de Aplicación de Códigos del Norte de Fair Oaks tiene por objeto limpiar aquellas propiedades descuidadas.

¿Dónde se aplica este programa?

En el área no incorporada del Norte de Fair Oaks, la cual es el área fuera de los límites de las ciudades de Redwood City y Menlo Park, tal como se muestra en el mapa más abajo. Si usted necesita los servicios de la aplicación de códigos dentro de las ciudades de Redwood City o Menlo Park, llame a los números mencionados en este folleto.

¿Cómo empezó el programa?

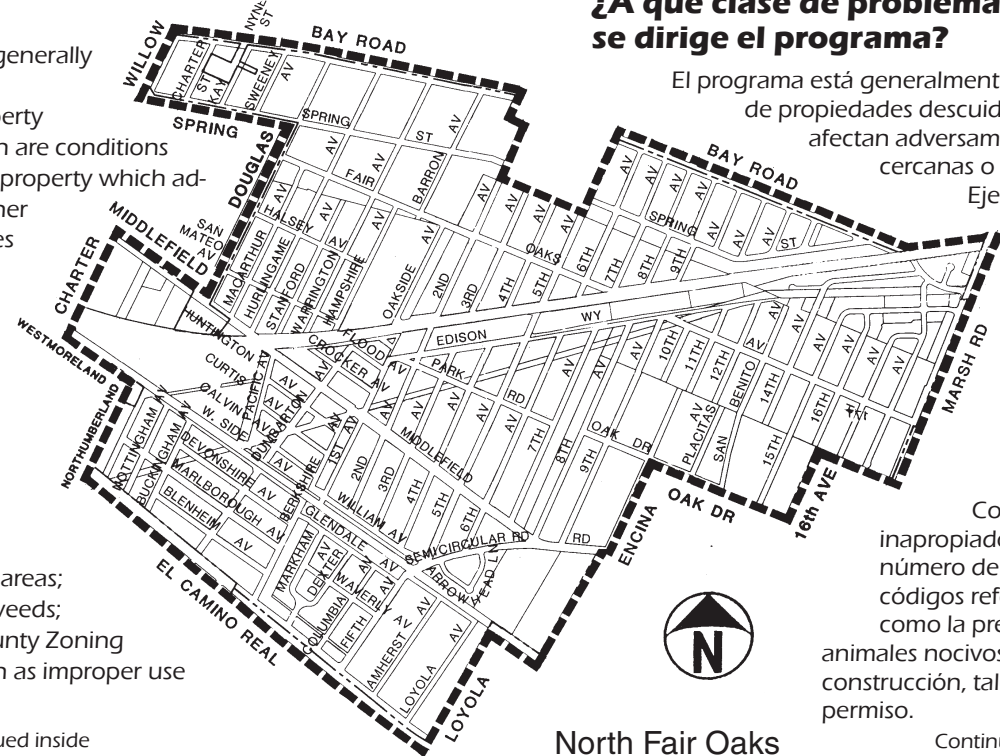
En Octubre de 1988, el Consejo de Supervisores del Condado de San Mateo estableció La Agrupación de Fuerzas Para el Desarrollo Económico del Norte de Fair Oaks para facilitar la comunicación entre la comunidad, el Condado y la ciudad de Redwood City tocante al desarrollo económico, y brindar una oportunidad para revisar y comentar sobre estrategias para el desarrollo económico en el Norte de Fair Oaks. Una acción, la cual fué recomendada por la Agrupación de Fuerzas fué el aumento de la aplicación de códigos dentro de la comunidad al Norte de Fair Oaks. El Condado accedió a esta proposición y aportó recursos para aumentar los esfuerzos en la aplicación de códigos en el Norte de Fair Oaks.

¿A qué clase de problemas se dirige el programa?

El programa está generalmente orientado a la corrección de propiedades descuidadas, cuyas condiciones afectan adversamente otras propiedades cercanas o a la vecindad en general.

Ejemplos incluyen vehículos abandonados o desarmados; la acumulación de trastos viejos; cachivaches o basura en los jardines o patios; maleza descuidada; violaciones de las reglas de zonificación del

Condado tales como uso inapropiado de la propiedad o excesivo número de animales; violaciones de códigos referentes a la salud, tales como la presencia de ratas u otros animales nocivos; y violaciones de reglas de construcción, tales como construir sin permiso.



North Fair Oaks

County of San Mateo Planning and Building Department

North Fair Oaks Code Enforcement Guide

Guía de Aplicación del Código en North Fair Oaks

County Government Center
455 County Center, Second Floor
Redwood City, California 94063
P - (650) 363-4161
F - (650) 363-4849
plngbldg@smcgov.org

<http://www.co.sanmateo.ca.us/planning>

The San Mateo County Board of Supervisors

David Pine, First District
Carole Groom, Second District
Don Horsley, Third District
Warren Slocum, Fourth District
Adrienne Tissier, Fifth District

El Consejo de Supervisores del Condado de San Mateo

David Pine, Primero Distrito
Carole Groom, Segundo Distrito
Don Horseley, Tercer Distrito
Warren Slocum, Cuarto Distrito
Adrienne Tissier, Quinto Distrito

Continued inside

Continua adentro

of property or excessive numbers of animals; violation of health codes, such as conditions which harbor rats or other vermin; and violation of building regulations, such as construction without permits.

The Code Enforcement Program does not cover failure to perform routine building maintenance, such as painting or repairs, unless it threatens the health or safety of occupants. It also does not cover personal behavior such as arguments, fights, assault, battery, theft or burglary. Complaints about those activities should be made to the Sheriff or police, generally by calling 911 if it is an emergency.

How does the program work?

Property nuisances are identified by County staff in one of two ways: through complaints filed by members of the public and by staff's own observations while making inspections in the North Fair Oaks area.

After receiving a complaint or observing a violation, County Code Enforcement Officers make a site inspection to determine if a violation actually exists, recording appropriate information and taking photographs of the nuisance conditions. The property is then posted with a violation notice and the owner is sent a letter requesting that he or she correct the violation within a specified time (generally about two weeks). The letter also warns that, if compliance is not forthcoming, the County will correct the violation itself and charge the owner for the cost of this work. Additional time may be provided for compliance where the situation warrants and progress is being made.

If the owner does not correct the violation within the time provided, the County will hire a contractor to do so and charge the owner for the cost of the work. If the owner does not pay, the charges become a lien against the property, collected along with the next property tax bill.

What should I do if I receive a notice of violation?

We hope you will understand the importance to the community of eliminating property nuisances and take appropriate steps to correct the violation quickly. However, if you object to the County's action, you may file an appeal of the violation notice and the potential lien against your property. The appeal must be filed in writing within ten calendar days of receiving the violation notice. Appeals are heard by the County Board of Supervisors, whose decision is final. Contact the Code Enforcement unit at (650) 363-4825 for more information about appeal procedures.

How can I file a complaint about conditions in my neighborhood which I feel are a nuisance?

Contact the Code Enforcement unit of the County Planning and Building Department. Their phone number is (650) 363-4825. Staff is available to take your call between 8:00 a.m. and 10:00 a.m.. Other periods are reserved for field inspections, but there is an answering machine available to take your messages. You also may file complaints in person at:

Code Enforcement Unit
Planning and Building Department
County Office Building, Second Floor
455 County Center
Redwood City, CA 94063

Or, you may mail in the complaint form attached to this brochure, to the above address.

What can I do to help?

The North Fair Oaks Community Council welcomes your help in working to improve the North Fair Oaks community.

The North Fair Oaks Community Council meets regularly the third Thursday of each month at 7 p.m. at the Fair Oaks Community Center at 2600 Middlefield Road. Meeting agendas are available by calling Supervisor Slocum's office at (650) 363-4570.

Where can I get more help?

Code Enforcement

The Code Enforcement unit of the County Planning and Building Department provides code enforcement services throughout the unincorporated area of the County, receiving and tracking all complaints about property nuisances and making referrals to other agencies when appropriate. The unit is located on the second floor of the County Office Building, 455 County Center, Redwood City 94063. Telephone: (650) 363-4825.

The City of Menlo Park Office of Code Enforcement provides code enforcement services within the city limits of Menlo Park. They may be contacted at (650) 858-3385.

The City of Redwood City Office of Code Enforcement provides code enforcement services within the city limits of Redwood City. They may be contacted at (650) 780-7350

Development Regulations and Procedures

Visit the County Development Review Center, a unit of the Planning and Building Department, to obtain information about building and construction codes, zoning and subdivision regulations, public works regulations and geotechnical review requirements that apply to property in the unincorporated area.

The Center is located on the second floor of the County Office Building, 455 County Center, Redwood City. Telephone: (650) 599-7311 (Building Inspection) or (650) 363-4161 (Planning, Zoning, Public Works and Geotechnical).

Sanitation

The County Environmental Health Department enforces mandatory garbage collection requirements and handles complaints about unsanitary conditions which threaten the public health. The Department is located at 2000 Alameda de lasPulgas, Ste. #100, San Mateo 94403. Telephone: (650) 372-6200.

Streets and Roads

The County Public Works Department, Maintenance Division, maintains public streets and roads in the unincorporated area. Telephone: (650) 363-4103.

Parking

The County Sheriff's Department handles complaints about parking violations and abandoned vehicles in public rights-of-way. To file a complaint about those matters, call (650) 363-4763 or contact the Sheriff's patrol desk in the lobby of the Hall of Justice and Records, 400 County Center, Redwood City 94063. (Remember, dial 911 for emergencies only.)

Housing and Community Development

The County Housing and Community Development Division provides housing rehabilitation assistance to low and moderate income homeowners. It is located at 262 Harbor Blvd., Bldg. A, Belmont, CA 94002. Telephone: (650) 802-5050.

Neighborhood Mediation

The County Department of Community Services operates a mediation program for resolving disputes between neighbors. This is a free, voluntary program. Their offices are at 262 Harbor Blvd., Bldg. A, Belmont, CA 94002. Telephone: (650) 802-5034, extension 1131.

Property Information

The County Assessor's Office has important records about property, including ownership, street address and parcel number records. It is located at 555 County Center, 1st Floor, Redwood City, 94063 Telephone: (650) 363-4500.

El Programa de Aplicación de Códigos no cubre la actividad de mantener los edificios en buenas condiciones, tal como pintar o hacer reparaciones, a menos que amenace la salud o seguridad de sus ocupantes. Tampoco cubre la conducta personal, tal como disputas, peleas, asaltos, ataques, o robo. Quejas sobre estas actividades deben ser hechas al Sheriff o departamento de policía, generalmente llamando al 911, si es una emergencia.

¿Cómo funciona el programa?

Los problemas con la propiedad son identificados por el personal del Condado en una de dos maneras: por medio de quejas presentadas por el público y por observación del personal en el curso de inspecciones en el área del Norte de Fair Oaks.

Después de recibir una queja u observar una violación, los encargados de la aplicación de códigos hacen una inspección del sitio para determinar si una violación en realidad existe, toman información apropiada y toman fotografías de la condición fastidiosa. Se le pone una noticia de violación en la propiedad y se le envía una carta al propietario solicitando que él o ella corrija la violación dentro de un tiempo especificado (generalmente 2 semanas). La carta también advierte que si no se cumple, el Condado corregirá la violación, y cobrará al propietario el costo de este trabajo. El Condado puede otorgar tiempo adicional si existe una razón legítima para que el progreso sea lento.

Si el propietario no corrige la violación dentro del tiempo especificado, el Condado obtendrá los servicios de un contratista para que haga el trabajo y cobrará al propietario el costo de la obra. Si el propietario no paga, los costos se convierten en un embargo sobre la propiedad, que será cobrado junto con los impuestos sobre la propiedad.

¿Qué es lo que debo hacer si recibo una noticia de violación de código?

Esperamos que usted comprenda la importancia para la comunidad de la eliminación de descuidos a la propiedad y tome medidas para corregir la violación prontamente. Sin embargo, si usted no está de acuerdo con la acción del Condado, usted puede apelar la noticia de violación y

el posible embargo sobre su propiedad. La apelación tiene que ser por escrito y tiene que hacerse dentro de diez días (10 días calendario) después de recibir la noticia de violación. Las apelaciones son revisadas por el Consejo de Supervisores del Condado de San Mateo, cuya decisión sera final. Póngase en contacto con la Unidad de la Aplicación de Códigos llamando al (650) 363-4825 para recibir más información sobre los procedimientos de la apelación.

¿Cómo puedo quejarme de las condiciones en mi vecindad, si creo que existe un problema?

Póngase en contacto con la Unidad de Aplicación de Códigos (Code Enforcement Unit) de la División de Planificación e Insepeccion de Edificios (Planning and Building Division). Su número de teléfono es (650) 363-4825. El personal está disponible para tomar su llamada dentro de las horas 8:00 a.m. a 10:00 a.m.. El otro período está reservado para trabajo de investigación en el área, pero hay una máquina que contestará su llamada y grabará su mensaje. También puede presentar quejas en persona en:

La Unidad de La Aplicación De Códigos (Code Enforcement Unit)
Departamento de Planificación e Inspección de Edificios (Planning and Building Department)
County Office Building, 2nd Piso
455 County Center
Redwood City, CA 94063

O puede enviar por correo el formulario de quejas adjunto a este folleto, a la dirección mencionada más arriba.

¿Qué puedo yo hacer para ayudar?

El Concejo Comunitario del Norte De Fair Oaks aprecia su deseo de ayudar en el trabajo de mejorar la comunidad del Norte de Fair Oaks.

El Consejo Municipal de la Comunidad de North Fair Oaks (North Fair Oaks Community Council) se encuentra regularmente el tercer Jueves de cada mes. La junta se lleva acabo a las siete de la noche en el Fair Oaks Community Center situado en 2600 Middlefield Road en la ciudad de Redwood City. Agendas de la junta se pueden obtener al llamar la oficina de Supervisora Rose Jacobs Gibson al (650) 363-4570.

¿Dónde puedo recibir más ayuda?

Aplicación de Código

La Unidad de La Aplicación de Códigos de el Departamento de Planificación e Inspección de Edificios ofrece servicios de aplicación de códigos en el área no incorporada del Condado, recibiendo todas las quejas acerca de los prob lemas sobre propiedades des cuidadas y refiriendo asun tos a otras agencias cuando sea apropiado. La unidad está localizada en el segundo piso de las Oficinas del Condado, 455 County Center, Redwood City, CA 94063. Teléfono: (650) 363-4825. La Oficina de Aplicación de Códigos de la Ciudad de Menlo Park suministra servicios dentro los límites de la ciudad de Menlo Park. Se puede poner en contacto con ellos llamando al teléfono (650) 858-3385. La Oficina de Aplicación de Códigos de la Ciudad de Redwood City suministra servicios dentro los límites de la ciudad de Redwood City. Se puede poner en contacto con el los llamando al teléfono (650)780-7350.

Procedimientos y Reglas De Desarrollo

Visite el Centro de Revisión del Desarrollo del Condado (County Development Review Center) que es una unidad de el Departamento de Planificación e Inspección de Edificios, para obtener más información sobre códigos de construcción e inspección, reglas de zonaficación y requisitos de subdivisión, reglas de obras públicas, y los requisitos de la revisión de geotecnología referente a la propiedad localizada en los áreas no incorporadas. El centro está localizado en el segundo piso de las Oficinas del Condado, 455 County Center, Redwood City 94063. Teléfono (650) 599-7311 (Inspección de Edificios) o (650) 363-4161 (Planificación, Zonificación, Obras Públicas y Geología).

Salubridad

El Departamento de Salud Pública de el Condado (County Environmental Health) aplica los requisitos de la recolección de basuara y recibe quejas sobre condiciones no sanitarias que amenazan la salud del público. El Departamento se encuentra en: 2000 Alameda de lasPulgas, Ste. #100, San Mateo 94403. Teléfono (650)372-6200.

Calles y Caminos

El Departamento de Obras Públicas (County Public Works Department) mantiene las calles públicas y caminos en los áreas no incorporadas. Teléfono (650) 363-4103.

Estacionamiento de Vehículos

El Departamento del Sheriff del condado (County Sheriff's Department) recibe quejas sobre violaciones de estacionamiento y vehículos abandonados en la vía pública. Para formular una queja tocante a estos problemas, llame al (650) 363-4763 o póngase en contacto con la sección de patrulla del Sheriff's localizada en el primer piso del Hall of Justice and Records, 400 County Center, Redwood City 94063. (Recuerde, llame al 911 solamente en casos de emergencia.)

Desarrollo de Viviendas y Comunidad

La División del Desarrollo de Viviendas y Comunidad presta asitencia para la rehabilitación de casas para propietarios de ingresos bajos o moderados. La división está localizada en el 262 Harbor Blvd., Bldg. A, Belmont, CA 94002. Teléfono (650) 802-5050.

Mediación Local

El Departamento de Servicios Comunitarios (Department of Community Services) suministra un programa de mediación para rosolver disputas entre vecinos. No se cobra por el servicio y es un programa voluntana. La oficina esta ubicada en el 262 Harbor Blvd., Bldg. A, Belmont, CA 94002. Teléfono (650) 802-5034.

Información Sobre Propiedad

La Oficina de Tasación del Condado (County Assessor's Office) mantiene informes importantes acerca de propiedades, incluyendo el nombre del propietario, dirección, y número de parcela. Esta oficina se encuentra en 555 County Center, 1st Floor, Redwood City, 94063 Telephone: (650) 363-4500.