

PAUTAS PARA EL MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES

I. PROPÓSITO. (Código Municipal Artículo 5-33.01, Propósito)

El propósito de las Pautas es el de instituir criterios, normas y una dirección clara para la aplicación de la Ordenanza para el Mantenimiento de Propiedades, que fueron adoptadas para proteger la salubridad pública, seguridad y el bienestar al instituir estándares que rigen el mantenimiento, la apariencia y condiciones de todas las propiedades residenciales y no residenciales para los siguientes propósitos:

- A. Para mejorar y fomentar el mantenimiento de las propiedades y mejorar la habitabilidad, apariencia, condiciones sociales y económicas de la comunidad;
- B. Para garantizar que las propiedades no alcancen una condición de deterioro o en mal estado de tal manera que causaría la depreciación de las propiedades aledañas o que serían perjudiciales a las propiedades cercanas y mejoras; y
- C. Para instituir normas del mantenimiento de propiedades las cuales se relacionan razonablemente a la ejecución apropiada del poder policial para proteger la salubridad, seguridad y el bienestar general del público.

Las Pautas agregarán, enmendarán, y aclararán las disposiciones de la Ordenanza del Mantenimiento de Propiedades considerando las condiciones del lugar, la experiencia del personal a cargo del cumplimiento y el proceso de los trámites para el cumplimiento eficaz. El concejo municipal estudiará estas Pautas cada año durante el mes de enero para decidir la imparcialidad y efectividad de éstas, para garantizar una implementación adecuada con todas las partes implicadas con el cumplimiento de las leyes. Por este medio se declaran las Pautas como reparativas y esenciales del interés público, y es la intención que se interpretarán literalmente para efectuar los propósitos establecidos en este documento. No obstante, las estipulaciones dentro de estas Pautas no deberán interferir con el uso legal o existente válido aunque no esté en conformidad a menos que sea un edificio inseguro.

II. APLICABILIDAD.

Los dueños o encargados de todos los edificios residenciales y no residenciales y las instalaciones en las cuales están situadas en la Ciudad, que se usan o se intentan usarse, para todo uso permitido por el Título 14 del Código Municipal deberá cumplir con las estipulaciones de las Pautas del Mantenimiento de Propiedades hayan sido o no construidos, alterados o reparados tales edificios antes o después de la promulgación de las regulaciones municipales e independientemente de todo permiso o licencia que se haya emitido para uso o tenencia del edificio o para la instalación o reparación de equipo o instalaciones antes de la fecha de vigencia de estas reglamentaciones. Estos reglamentos y Pautas instituyen las normas mínimas de la tenencia inicial y constante y el uso de todos los edificios e inmuebles; no reemplaza o modifica las normas que de otra manera ya se han instituido para la construcción, mejoras, reparaciones, alteraciones o uso de estos edificios o inmuebles.

Conflicto con otras leyes. En todo caso donde las estipulaciones de estas Pautas imponen una norma más alta que las prescritas en cualquier otra ordenanza municipal o leyes estatales, entonces, las normas prescritas en este documento deberán predominar. Si las disposiciones de estas Pautas imponen una norma menos estricta entonces la norma más estricta prescrita en cualquier otra ordenanza municipal o leyes estatales deberán predominar.

III. PROPIEDADES URBANIZADAS EN CONFORMIDAD CON UN PERMISO.

Se deberá mantener, remplazar, o reparar por el dueño como fue permitido originalmente, y modificado subsecuentemente con la aprobación de la Ciudad, o de acuerdo con las normas mínimas con esta Pautas, toda la jardinería y todas superficies de estacionamiento, entre estas la señalización, de propiedades las cuales fueron urbanizadas en conformidad con un permiso. Cualquiera de estas características o mejoras deberán ser mantenidas donde están expuestas a la vista pública y donde las mismas constituyen un factor deprimente las cuales desvalorizan las propiedades adyacentes y perjudicarían el buen carácter de las vecindades inmediatas de residencias y comercios.

IV. OBLIGACIONES Y REQUISITOS PARA EL MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES.

Toda persona o entidad que son propietarios, arrendatarios, ocupantes, o tienen a su cargo o tenencia de toda propiedad residencial o comercial son responsables del mantenimiento de tal propiedad y deberán mantener la propiedad de acuerdo con las siguientes normas mínimas. El incumplimiento de alguna de estas normas mínimas constituirá una violación a este código y se removerán o eliminarán prontamente por el dueño o encargado. Será la obligación y responsabilidad del dueño de mantener cuya propiedad de acuerdo con las siguientes normas mínimas y asegurar que tales inmuebles no violan el código, inclusive pero sin limitar lo siguiente:

Será ilegal que toda persona ya sea el propietario, inquilino, ocupante o que tenga a su cargo o posesión de todo inmueble en la Ciudad mantener en tal propiedad construcciones auxiliares, que incluyen pero no excluyen paredes, cercos, entradas de coches, aceras, garajes abiertos, garajes y pasillos los cuales se mantengan en un estado ruinoso, defectuoso, antiestético o deteriorado.

V. PAUTAS.

1. Mantenimiento de la construcción principal y construcciones auxiliares.

(Artículo 5-33-04 del Código Municipal de Watsonville, Construcciones auxiliares en mal estado) serán consideradas en mal estado siempre y cuando allí existan componentes, superficies, o condiciones que han causado la construcción o construcción auxiliar que esté ruinoso, defectuoso, inatractivo o deteriorado según se define en las siguientes secciones.

A. Ventanas rotas. (Artículo 5-33.11 del Código Municipal, Ventana rotas): Las ventanas en el perímetro exterior de toda construcción deberán mantenerse sin rajaduras, vidrios rotos o vidrios desplazados. Todas las propiedades deberán mantener los mosqueteros de las ventanas sin rasgaduras, rompeduras u hoyos. No se deberán colocar cobertores en el exterior de las ventanas, barras decorativas o barras protectoras en la abertura de la ventana.

Excepciones: Cuando se obtuvo un permiso y aprobación del funcionario de edificación y el jefe de bomberos junto con la autorización de planeación para un mecanismo para poder abrirlas rápidamente (barras en las ventanas). Las barras que han sido permitidas apropiadamente requerirán un permiso anual y revisión para garantizar el mantenimiento de los mecanismos para abrir.

En ningún tiempo se deberá usar madera, madera pintada o material no opacables, los cuales pueden restarle valor al carácter o la apariencia de la vecindad, como el reemplazar o cubrir las aberturas. Las residencias y edificios comerciales vacantes o abandonados deberán proveer vestiduras internas para prevenir que se vea fácilmente el interior del edificio.

Excepciones. Cuando exista la necesidad de asegurar los edificios del vandalismo, o condiciones peligrosas, entrada ilegal o daños maliciosos por un plazo de treinta (30) días calendarios.

B. Aleros, toldos, y marquesinas: Cualquier toldo o marquesina cuyas partes estructurales salientes hacia toda calle, acera u otra porción del establecimiento deberán mantenerse en buen estado y no constituirán alteración pública o peligro a la seguridad. En caso que los mencionados toldos o marquesinas sean de fabricación de tela, plástico o materiales similares, dichas telas o plásticos, donde estén expuestos a la vista pública, deberán mantenerse en buen estado y no deberán mostrar pruebas de desgastamiento, decoloración, roturas, rasgaduras u otros hoyos.

No se permite la remoción de toldos o marquesinas para eliminar una violación de estas Pautas sin antes obtener aprobación del Departamento del Desarrollo Comunitario. Si se remueven, también se deberá quitar la estructura. Nada de lo establecido en este documento se deberá interpretar como una autorización para invadir calles, aceras u otras partes del dominio público.

C. Fachadas: Todas las fachadas deberán mantenerse en buen estado, pintadas donde se precise, y no deberán construir un peligro de seguridad o alteración pública (véase las siguientes pautas de adaptación). En caso que surjan reparaciones necesarias a una fachada, dichas reparaciones deberán realizarse de los mismos o materiales similares que fueron usados cuando se construyó la fachada de tal manera para que sea una reparación permanente del área o áreas dañadas. Cualquier cornisa visible desde la

parte superior de la fachada deberá mantenerse pintada, donde lo requiera, y en buen estado.

- D. **Cercado:** Todo aquel cercado visible desde las zonas públicas deberán mantenerse en un estado de acuerdo al método aprobado de construcción, diseño y materiales que cumplen con los requisitos mínimos anotados abajo.
- I. Una cerca de más de cuatro (4) pies se considerará en mal estado cuando los marcos verticales (postes y tablas intermedias) estén encorvados, ladeados, pandeados de tal manera que la línea del centro establecida en la orilla exterior del poste mostraría una desviación de más de 4” de lo que debería ser la inclinación vertical, cuando se miden a la base del poste. Las cercas de menos de cuatro pies no deberán estar inclinadas o ladeadas en un exceso de 3” usando los criterios superiores. Las cercas deberán construirse en una línea derecha siempre que sea posible o práctico. Todos los postes deberán instalarse al nivel, centro y exacto.
 - II. Componentes, partes o tablas que hagan falta, estén rotas, deterioradas o antiestéticas deberán repararse o remplazarse con materiales y métodos de construcción similares. No se permite que se reparen las cercas con parches o reparación con materiales o diseños marginales, incongruentes o incompatibles.
 - III. Las cercas con pintadas (graffiti) o manchas de colores múltiples que no son parte del esquema del diseño se considerarán como lacra a menos que se remuevan o cubran en un sólo color el área entera de la cerca. Se recomienda plenamente los colores de un sólo tono para pintar el cercado (véase abajo Desfiguración de propiedad)
 - IV. No se permite el cercado compuesto de alambre de púas, alambre Constantine o materiales similares y se considerarán una lacra.
 - V. No se deberá emplear cercado como un soporte estructural o adherido a ninguna construcción a no ser que el Departamento de Desarrollo Comunitario lo hubiese revisado, aprobado y permitido.
- E. **Canales y bajantes:** Todos los canales y bajantes existentes deberán mantenerse para coleccionar agua de la superficie de los techos y desembocarla a un lugar aprobado. Los canalones y bajantes oxidados, rotos, dañados deberán remplazarse prontamente o corregir el desembocamiento a un lugar aprobado. Todos los mecanismos del control de desagüe son para coleccionar el escurrimiento de agua y se desembocará por un método aprobado a un mecanismo o lugar aprobado de la Ciudad.

- F. **Rótulos y carteleras:** Todos los rótulos y las carteleras permanentes, entre estos, los rótulos eléctricos expuestos a la vista pública y que se permiten por efecto de otras reglamentaciones o por un uso legal no conforme deberán ser mantenidos en buen estado. Todos los rótulos que se hubiesen desgastados o descolorido o aquellos que la pintura se hubiese despegado, junto con su estructura, deberán removerse o repararse para que queden en un buen estado. Todos los rótulos eléctricos, o junto con la estructura, deberán repararse o removerse inmediatamente.

Aquellos rótulos ilegales temporarios situados en o adyacentes a la vía pública y otro material publicitario de papel pegado o de otra manera adherido a ventas, postes o de otra manera expuestos a la vista pública deberán removerse inmediatamente.

- G. **Desfiguración del inmueble:** Ninguna persona deberá por voluntad o deseo propio dañar, mutilar o desfigurar la superficie exterior de cualquier construcción, edificio o construcción auxiliar en propiedad pública o privada al tallar o pintar (graffiti) o algo semejante. Deberá ser la responsabilidad del dueño de restaurar la superficie mencionada en un estado bien mantenido y reparado.

2. **El mantenimiento y buen estado de los materiales exteriores;**

Construcciones residenciales y no residenciales. Todo dueño o encargado deberá mantener el exterior de toda construcción o construcción auxiliar y sin alteración pública. Todo dueño o encargado no deberán mantener el exterior de toda construcción o construcción auxiliar en un estado el cual creará una “lacría visual inatractiva” y restará valor económico del distrito o vecindario.

- A. **Materiales exteriores:** Toda vivienda, edificio, construcción o construcción auxiliar cuyas superficies exteriores están descubiertas, deterioradas, destantaladas, en ruinas, descompuestas, desintegradas o en mal estado deberán repararse o arrasarse. Toda pared, puerta, ventana, porche, piso, escalera, techo, poste, marco, monturas y cuyas partes falten, estén encorvadas, podridas o descompuestas, desintegradas o en mal estado deberán repararse y ponerse en buen estado. Todas las sustituciones deberán combinar y conformar con el diseño original o reemplazarlos completamente. Las superficies que están deterioradas, descompuestas, desintegradas, desgastadas con mugre y grasa o dañadas por pintura u otros revestimientos protectores despegados o descascarillados deberán repararse, pintarse o reemplazar las superficies. Todas las superficies deberán repararse para que estén en buen estado al prepararlas para volver a pintarlas o revestirlas. Todas las superficies descubiertas las cuales están descascarilladas o desmenuzadas deberán reemplazarse o selladas de una buena y eficiente manera. Todas las superficies nuevas, reparadas o descubiertas se deberán pintar o cubrir. Para efectuar los propósitos de esta sección, el dueño o encargado

deberá inmediatamente mantener los sitios, la construcción y todos los edificios, según fuera el caso, según lo siguiente:

- (I) *Pintura y otros revestimientos protectores.* Todas las superficies susceptibles a la podredumbre deberán estar siempre pintadas o sino proveer de otra manera una capa protectora suficiente para prever la deterioración o podrición.
- (II) *Superficies.* Todas las superficies no deberán tener ventanas rotas, piedra o ladrillo desmoronado, pintura descascarillada o toda otra condición que refleje deterioramiento o mantenimiento inadecuado.
- (III) *Paredes exteriores, revestimientos o tejados.* Las ventanas, revestimientos y tejados deberán mantenerse sólidos estructuralmente, en buen estado y sin defectos.
- (IV) *Daños materiales.* Los materiales dañados deberán repararse o remplazarse.
- (V) *Materiales podridos o corroídos.* Los materiales que muestren señales de pudrición, deterioración o corrosión excesiva deberán restaurarse o protegerse.

B. **Reconstrucción de paredes o revestimientos:** Ningún dueño o encargado de todo inmueble o edificio deberá hacer o permitir que se reconstruyan paredes o revestimientos en todo edificio a menos que toda construcción de paredes o revestimientos es de una calidad permitida por estas Pautas y que tal apariencia esté de acuerdo con el carácter de las propiedades en la misma cuadra y en ambos lados de la calle las cuales afrontan el edificio. Todas las paredes y revestimiento deberán reemplazarse a causa de violaciones a estas Pautas y la División de Planeación del Departamento de Desarrollo Comunitario las examinará para la conformidad con esta sección.

C. **Tendederos de ropa.** Todos los postes o cuerdas de los tendederos deberán solamente construirse y mantenerse en los patios traseros o laterales y no deberán ser visibles de las áreas públicas. No se deberá emplear el cercado ni los barandales de la terraza u otras construcciones visibles del primer piso de las propiedades aledañas o de las áreas públicas para secar o colgar ropa.

3. **Mantenimiento de las propiedades exteriores: Edificios residenciales y no residenciales.** Ningún dueño o encargado de todo edificio deberá mantener o permitir que se mantengan en o dentro de las áreas exteriores de la propiedad de tales sitios en cualquier condición que deteriore o sea

una lacra o desmerite la apariencia y el carácter general de la vecindad; crea un peligro de incendio, seguridad o salubridad; es una alteración pública; o altera adversamente la apariencia y el carácter general del vecindario y deberá mantener tales inmuebles sin escombros, objetos, almacenamiento o estado inadecuado de materiales los cuales pueden crear un peligro de salubridad, accidentes o incendio o que dicho sea una alteración. También deberán cuidar los patios, jardinería, árboles y entradas de autos.

- A. **Almacenamiento:** No se permitirán en un inmueble visible de las áreas públicas a menos que lo permita expresamente el Título 14 del Código Municipal y sujetas a los permisos indicados para tales lugares el equipo industrial y comercial, los materiales, materiales de edificación y construcción, escombros, basura o equipo de vehículos motorizados afines con los usos comerciales o industriales. No se permitirán en un lugar visible a las áreas públicas a menos que lo permita expresamente el Título 14 del Código Municipal y sujetas a los permisos indicados para tales lugares el almacenamiento de pertenencias residenciales, materiales, muebles, auto partes o instalaciones afines con los usos residenciales. (Código Municipal Watsonville Artículo 5-33.06, Almacenamiento de Equipamiento)

Se deberán guardar todos los materiales, equipamiento, muebles, electrodomésticos, basura, leña, materiales de construcción y artículos semejantes en áreas aprobadas para almacenamiento o situarlas en la propiedad donde no estén visibles a las zonas públicas y únicamente cuando los materiales están guardadas de tal manera que no constituyan un peligro. Todos los cobertizos auxiliares al uso primario de almacenamiento deberán estar ubicados en zonas que no estén visibles a las zonas públicas y deberán obtener permisos del Departamento de Desarrollo comunitario.

Excepciones:

1. Los materiales y equipo asociados con operaciones de la excavación, construcción o demolición con un Permiso de Construcción válido y vigente podrán temporalmente estar a la vista pública.
2. Se permite un cobertizo de almacenamiento residencial por inmueble sin necesidad de un permiso cuando: los pies cuadrados no sean más de 120 y tiene una separación de tres (3') de la líneas de propiedad, cuenta con desagüe adecuado y fue aprobado por el Departamento de Planeación y de acuerdo con el Título 14 del Código Municipal de Watsonville con los requisitos de separaciones.

3. Pilas de abono verde, en un área cercada, que no exceda veinticuatro (24) pies cuadrados y que no esté más de diez (10) pies de las líneas de propiedad contiguas.
 4. Contenedores metálicos de almacenamiento que cumple con los requisitos del Artículo 14-40.170 del Código Municipal de Watsonville.
- B. **Bienes personales abandonados.** Los propietarios de vivienda y propietarios de inmuebles tienen la responsabilidad de mantener las áreas entre el bordillo de la acera y el frente de la casa o la mitad del callejón que enfrenta su cerco que colinda con el callejón sin desperdicios, maleza, basura, residuos o bienes personales abandonados o guardados tales artículos como muebles, electrodomésticos, artefactos de plomería, equipamiento, auto partes y dispositivos similares. (Artículo 5-33.05 del Código Municipal de Watsonville)
- C. **Residuos/Basura:** Se prohíbe la acumulación de la maleza, vidrio quebrado, troncos y raíces que representen un peligro de seguridad; basura, residuos, desperdicios y escombros que representen un peligro de sanidad o de seguridad.
- D. **Infestación:** Ninguno dueño o compañía de los locales o edificios de estos deberán mantener partes exteriores de los inmuebles o edificios en una condición que pudieran permitir la infestación de insectos, cucarachas u otros bichos.
- E. **Auto personal y afición a la reparación:** Las actividades de reparación, mantenimiento y por afición se deberán realizar en vehículos particulares de tal manera que minimice el impacto al vecindario y deberán efectuarse dentro del garaje o detrás de las áreas cercadas que no estén visibles fácilmente de las zonas públicas. Las actividades de reparación, mantenimiento y de afición no deberán causar ruidos excesivos ni la actividad deberá pasar de las 9:00 p.m., ni empezar antes de las 7:00 a.m., no deberá precisar alumbrado excesivo, infringir las secciones de estas Pautas, infringir el otras ordenanzas del Código Municipal de Watsonville, ni perturbar la paz, el silencio y la comodidad de los habitantes las residencias aledañas a cualquier hora o crear una alteración pública.
- F. **Instalaciones de estacionamiento:** Se permitirá el estacionamiento en la instalación en áreas específicamente diseñadas para el estacionamiento y en superficies mejoradas tales como entradas de concreto o de asfalto, en garajes o garajes abiertos que son permitidos legalmente, entradas que proveen acceso a garajes, compartimiento delineado, lotes de estacionamiento o en otras

aplicaciones no residenciales que sean permitidos específicamente por la Ordenanza de Zonificación. Se prohíbe estrictamente estacionarse en las áreas de jardinería requeridas, las áreas de los patios frontales de las residencias en exceso del 60% del frente o las áreas baldías de la propiedad a menos que sea exento por lo siguiente:

- (I) Estacionamiento comercial /industrial o almacenamiento de camiones de semiremolque o vehículos comerciales o industriales está prohibido en distritos residenciales, edificios de oficinas, plazas de oficinas ejecutivas, centros comerciales o instalaciones recreativas y en otros distritos según los define el Título 14. Las propiedades comerciales no deberán tener vehículos estacionados dentro o en los patios, patios laterales, zonas baldías directamente enfrente del inmueble a menos que se permitan expresamente o designen como zona de estacionamiento según el Título 14.
- (II) Estacionamiento residencial. Solamente se permite estacionar vehículos particulares esenciales en frente de los garajes designados. Todos los otros vehículos descritos en esta sección se pueden estacionar sólo en zonas exteriores de las separaciones requeridas de patios frontales y laterales del exterior si están estacionados en superficies mejoradas con entradas legales o acceso del callejón que está adecuadamente fuera de la vista pública a menos que lo prohíba estrictamente el Título 14.
- El estacionamiento o almacenamiento de botes, casas rodantes, vehículos recreativos, camiones comerciales, contenedores móviles y vehículos personales o por afición no se deberán guardar en las separaciones requeridas de los patios frontales y laterales del exterior de la propiedad según lo define el Título 14 y en calles públicas que enfrentan la propiedad. El estacionamiento continuo, semana tras semana, de este tipo de vehículos en las calles públicas se considera almacenamiento y estrictamente prohibido.
 - El número total de vehículos estacionados en una propiedad privada no deberá exceder el 50% del diseño aprobado o los requeridos espacios mínimos según lo requiere el Título 9 del Código Municipal de Watsonville.
- (III) Vehículos de venta /demostración de éstos: No se deberá permitir que ningún vehículo motorizado se anuncie para venta en una instalación de estacionamiento con el propósito publicitario o para exhibir tal vehículo para la venta según lo

requiere el Artículo 4-4.211 del Código Municipal de Watsonville.

- G. **Mantenimiento de zonas aprobadas de estacionamiento en la calle (propiedad particular):** Zonas de estacionamiento en las calles serán considerados un peligro y alteración pública cuando estén no tengan pavimentación, tengan baches, señales desteñidas y por efecto representan un peligro al paso normal y seguro y para el acceso a los peatones y al tránsito vehicular. (Código Municipal de Watsonville Artículo 5-33.09, Estacionamiento en la calle en mal estado)

Excepción: Zonas diseñadas para estacionamiento las cuales han existido sin mejoras o son consideradas existentes que no están en conformidad.

- H. **Construcciones movibles o temporales:** Las tiendas de acampar, cobertizos metálicos o tales no se permitirán en zonas visibles de la vía pública a no ser que lo apruebe o permita específicamente del Departamento de Desarrollo Comunitario.

- I. **Paisajismo (Jardinería):** (Código Municipal de Watsonville Artículo 5-33.07, Jardinería descuidada y 5-33.08, Jardines con maleza): Pasto, césped, jardinería y revestimiento del suelo deberán instalarse y mantenerse en todos los lotes urbanizados después de la inspección final o al emitirse el Certificado de Ocupación. Se deberán recortar y podar el pasto, el césped u otro revestimiento de césped del suelo, arbustos para que no crezcan demasiado y no sea inatractivo donde están expuestos a la vista pública y donde éstos constituyen un factor que devalúe la propiedades aledañas y perjudicarán el buen carácter del vecindario contiguo ya sea residencial o comercial.

Paisajismo descuidado: La jardinería se considerará descuidada y una alteración pública siempre que no se mantenga según los criterios previamente aprobados un peligro de incendio, un detrimento, seco, secándose, lleno de escombros, infestado de maleza, abandonado, descuidado o innecesariamente ofensivo a las sensibilidades visuales de la persona media y desmerecerá considerablemente el distrito o vecindad. Se deberá instalar y mantener jardinería y revestimiento de suelos en los lotes urbanizados.

Paisajismo irritante: La jardinería expuesta a la vista pública se considerará abandonada, descuidada y una alteración pública cuando:

- (I) Invade a o encima de la vía pública la cual impide u obstruye el paso normal y seguro de vehículos, panteones o inhabilita el tránsito al disminuir, impedir visualmente o físicamente o causar cualquier alteración a la ruta normal o más directa en la vía pública.
- Se prohíbe las salientes de cualquier crecimiento o rama de árbol sobre las áreas del plano vertical de siete (7´) pies de altura a lo largo de la línea del terreno, la línea interior de las aceras en la línea del bordillo de las calles. Las salientes de tales crecimientos ramas de árbol que abarca más allá de la acera pública y dentro de la vía de tránsito deberán mantener un espacio vertical mínimo de doce (12´) pies.
 - Se deberá mantener podado y no permitir el pasto, césped o el revestimiento semejante al pasto que crezcan en exceso de seis (6´´) pulgadas de altura.
 - El crecimiento o existencia de la maleza, madera, cardo u otra maleza nociva o arbusto a una altura de más de tres (3´) pies sobre el nivel de la acera o calle adyacente, o ubicada en las tierras contiguas a las intersecciones de las calles o vías ferroviarias públicas en los cruceros o visibles de la vía pública; toda clases de vegetación las cuales despiden olores desagradables o repugnantes o tienden u ocultan depósitos de podredumbre; todo tipo de crecimiento que conduce a albergar ratones y ratas u pudieran ocultar vagos y limosneros; y todas dichas condiciones son un detrimento a la salud general del público, bienestar y seguridad por este medio se declaran una alteración pública y son prohibidos.
- J. **Lotes baldíos:** El mantenimiento deberá realizarse por el dueño u encargado de lotes baldíos residenciales o no residenciales a un mínimo de veinte (20´) pies de toda vía pública colindante. Sólo se requerirá que se lleve a cabo mantenimiento del costado del lote por el dueño o encargado de los lotes residenciales o no residenciales de diez (10´) pies de la línea lateral del lote cuando tal lote está adyacente a un lote urbanizado, con mejoras o inmuebles. Deberá mantener el lote entero si es menos de un acre de tamaño y rodeado por dos lotes urbanizados. Dicho mantenimiento deberá realizarse según las normas mínimas estipuladas en estas Pautas. Cuando no se práctico mantener la altura del pasto, maleza y otro revestimiento del suelo a causa de la densidad de los árboles y arbustos, tales árboles y arbustos deberán quitarse según sean necesarias para prevenir la invasión de la vía pública, acera y las líneas laterales del lote.

Además, dichos arbustos densos, revestimiento de suelo o matorrales que se han dejado crecer ya sea tres (3´) pies de altura y visibles de la vía pública, o de la acera o la línea lateral del lote se considerarán una alteración pública y deberá removerse o podarse.

Los lotes baldíos se deberán mantener al remover las alteraciones públicas así como basura, cimientos en mal estado, jardinería abandonada o maleza o toda otra clase de alteración pública según lo definen estas Pautas.

K. Aceras, entradas, zonas exteriores:

- Aceras públicas con separaciones verticales de media (1/2”) pulgada o más con hoyos o corroídas de tal manera que causan un peligro a la seguridad de los peatones se deberán reparar o reemplaza según las Normativas de Obras Públicas (*Public Works Standards*).
- Veredas en propiedad particular que se usan para acceso en las entradas de toda propiedad deberán mantenerse en buen estado para que se pueda pasar con seguridad y se provea acceso normal a las entradas frontales de la vivienda.
- Las entradas a propiedad pública y privada y contigua a zonas pavimentadas o cubiertas se deberán mantener en buena reparación. Las secciones rotas, quebradas, con baches y desplazadas que pueden causar daños físicos a los peatones, daño a los vehículos o que se han llegado a ser antiestéticos a causa del descuido o falta de mantenimiento normal se deberán reparar o reemplazar conforme a las Normativas de Obras Públicas 2-204.
- Instalaciones de desagüe tales como cunetas, cañería, tubería y construcciones en propiedad deberán estar siempre limpias, reparadas y en funcionamiento.
- Áreas exteriores para ventas que no tengan pavimentación o áreas en malas condiciones que usan para ventas en el exterior se considerarán un peligro y alteración pública si es que el lugar no tiene edificios o no se mantiene a las normas mínimas de la municipalidad y aprobadas por un Permiso de Uso. (Artículo 5-33.10 del Código Municipal de Watsonville, Zonas exteriores para ventas)

VI. CUMPLIMIENTO

Las correcciones de las violaciones del mantenimiento de las propiedades estipuladas en este Capítulo las ejercerá el funcionario de ejecución del código según nombrado por el Concilio mediante el uso de los remedios administrativos conforme al Título 1, Capítulo 2, tramitación para la eliminación de la alteración pública conforme al Título 5, Capítulo 17, otras provisiones que constan en el Código Municipal de Watsonville. Ninguna disposición de estas Pautas impedirá que el Concilio Municipal autorice al abogado municipal para iniciar trámites civiles o criminales para acabar con la alteración pública según las estipulaciones aplicables de las leyes del estado como una alternativa a otras medidas dentro del Código Municipal de Watsonville.

1. **Circunstancias urgentes (Artículo 5-33.12 del Código del Watsonville Municipal, Emergencias).** Ninguna estipulación de estas Pautas impedirán a los funcionarios, quienes poseen la autoridad apropiada, de llevar a cabo acciones temporarias en situaciones de emergencia o en caso donde exista una preocupación que se está creando situaciones contra la seguridad de vida o sanidad por infracciones a estas Pautas.

VII. GASTOS Y COSTOS.

La persona responsable que infringió estas Pautas deberá rembolsar a la Ciudad todo gasto o costo incurrido por la Ciudad más allá de la primera notificación de la existencia de la infracción. Si dichas personas no pagan en treinta (30) días después de la facturación, tales gastos y costos se pueden recuperar por una acción legal contra la persona responsable, o puede, hasta donde lo permite la ley, remitirlos al Asesor del Condado e incorporarlo en el registro de impuestos para recaudación y será un gravamen en el terreno implicado.

VIII. NINGUNA OBLIGACIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Ninguna provisión en este Capítulo se considerará que requiere a la Ciudad que ejerce las prohibiciones en este Capítulo contra toda o cualquier propiedad, la cual pudiera violar la Ordenanza. Según la discreción de la prosecución competente de la Ciudad, y según lo permita los recursos de ésta, esta Ordenanza podrá solamente ejecutarse en un número limitado por año de las propiedades problemáticas. Nada en esta Sección o ausencia de éstas de cualquier estipulación semejante de toda otra ley municipal deberá considerarse como una imposición de la obligación de la Ciudad para ejecutar la mencionada otra disposición de la ley.

IX. DEFINICIONES.

Excepto, según se define de otra manera en este capítulo, todos los términos que se usan en este Capítulo los cuales son definidos por la ley estatal aplicable, el Código Uniforme de Edificación según estipulado, a menos donde el contexto indica claramente que la intención del significado es distinta. Donde los términos

no se definen, éstos deberán tener los significados ordinarios aceptables dentro del contexto en que se usan. El Diccionario *Webster's 3rd New International Dictionary of the English Language*, versión íntegra, deberá considerarse proveedor del significado ordinario aceptable.

Alteración pública: Constan de todos los edificios, construcción, inmuebles, acciones o falta de éstas los cuales tiene alguno o todos los defectos siguientes, deberán considerarse y por este medio se declaran alteraciones públicas:

- 1) Toda alteración pública conocida por la ley según lo disponen los estatutos del Estado o según lo definen el Título 5, Capítulo 17 del Código Municipal de Watsonville;
- 2) Toda vivienda, construcción o construcción auxiliar la cual es una amenaza a la salubridad pública, seguridad o bienestar o la cual no es sanitaria o constituye un peligro de incendio o es de otra manera peligrosa para la vida humana o afín con el uso existente constituye un peligro a la salubridad pública, seguridad o bienestar a causa de construcción ilegal, uso ilegal de la construcción, mantenimiento inadecuado, deterioro, desuso o el abandono o según lo define las reglamentaciones de edificación adoptados por el Título 8 del Código Municipal de Watsonville;
- 3) Todo bien real o inmueble en el cual un dueño o inquilino ha permitido que se convierta innecesariamente ofensivo a causa de la acumulación de basura, desperdicios domésticos, residuos o bienes particulares abandonados y tal es una violación de la Ordenanza de Mantenimiento de Propiedades o las Pautas u otras ordenanzas municipales; y,
- 4) En todo caso donde la construcción se daña por un acto natural así como son: sismo, incendio., inundación, vientos, etc., donde las reparaciones no se han efectuado en una manera rápida.

Basura: Basura de animal o vegetal que puede pudrirse como resultado del manejo, preparación, cocinar y el consumo de comida.

Casas móviles: Un vehículo motorizado equipado como un lugar para habitar, que suele tener camas e instalaciones para cocinar.

Cercado: Una construcción construida de madera, concreto, acero o un material diseñado para definir o separar un área o inmueble de otro.

Construcción: Una combinación de todo material ya sea si están fijos o portátiles que forman una construcción, eje. un edificio, casa, cerca, torre, etc.

Defectuoso: Siempre que toda porción de un edificio o construcción que no está en funcionamiento o usable para la que fue su intención original.

Funcionario de ejecución del código: El director de desarrollo comunitario o el funcionario de edificación o los representantes designados.

Desgaste o adaptación: Deterioro, descomposición o daño causado por estar expuesto a los elementos.

Desperdicios: Toda basura sólida que pudiera pudrirse o no pudrirse (salvo los excrementos humanos), inclusive pero sin limitar la basura, desperdicios, cenizas, limpieza de las calles, animales muertos y basura sólida de los supermercados e industrias.

Deterioro: La condición o apariencia del un edificio o parte de ésta, caracterizado por hoyos, rupturas, podredumbre, desmoronamiento, quebraduras, rajaduras, despegado oxidado u otras pruebas de deterioro, abandono o falta de mantenimiento o que exhibe suficiente daño físico o visual para afectar la calidad o el valor de la construcción.

Dueño: El dueño o los dueños de los inmuebles según enumerados en los archivos del Asesor del Condado, entre estos el titular de las escrituras de éste, sujeto al contrato o compra, un fideicomisario, un comprador con posesión, acreedor hipotecario o receptor con posesión.

Edificio: Una construcción que está permanentemente fijada al terreno, con uno o más pisos y un techo, rodeada ya sea de zonas verde líneas de los lotes y cuales se usan como albergue o recinto para personas, animales o propiedad. Este término deberá ser sinónimo con “construcción” a menos que de otra manera anotado y deberá considerarse como si fuera seguido por las palabras “parte o partes de ésta.”

Encargado: Toda persona quien tienen a su cargo, cuidado o control del edificio, construcción, vivienda o inmueble o una parte de éste, entre estos un arrendatario o arrendatarios conjuntos de todo el edificio, un inquilino, un representante u toda otra persona, empresa, corporación o en control directo fiduciario de los inmuebles, ya sea con conocimiento o consentimiento del dueño.

Equipo recreativo vehicular: Todos los cámpers, casas rodantes, casas móviles, autobuses convertidos, autos de carreras, botes, remolques ya

sean para transporte de tiendas portátiles, botes u otro equipo o materiales y equipos particulares o vehículos similares.

Expuesto a vista pública: Todo inmueble, o parte de éste, o todo edificio o toda parte de éste, la cual pudiera verse por el público, o toda estructura, de ese mismo, de la acera, la calle, callejón, estacionamiento a aire libre o desde el área de todo inmueble contiguo o vecino, que se usa normalmente como parte de la porción habitable de tales inmuebles.

Exterior del inmueble: Esas porciones de un edificio que están expuestos a la vista pública y las zonas verde de todo local exterior de todo inmueble construido en éste.

Infestación: Según lo define el Código Estatal de Vivienda.

Inmuebles: Todo lote, terreno o parcela de tierra, entre esto los edificios o construcciones en éste.

Legal: Al haber cumplido con todos los requisitos aplicables en el Código Municipal de Watsonville, reglamentos estatales y los reglamentos federales que sean aplicables.

Localidad aprobado: En, adentro a ó en la zona la cual la Ciudad la aprobado para un uso o función específica.

Peligro de incendio: Todo efecto o acto el cual aumenta o puede aumentar un peligro o amenaza de incendio a un nivel más grande de lo normalmente acostumbrado por personas el servicio público para prevenir, suprimir o extinguir el incendio, o el cual puede obstruir, retrasar o dificultar o porque puede ser la causa de una obstrucción, un retraso o dificultad para la prevención, supresión o la extinción del incendio o toda otro peligro de incendio definido en el Código Uniforme de Incendios.

Propiedad abandonada: Propiedad privada se considerará abandonada o descartada si dicha propiedad se ha dejado en un área o dentro de un inmueble a la vista de la vía pública donde tal inmueble facilita a los efectos adversos por estar expuesta a los elementos, robo, vandalismo, incendio o cuando es innecesariamente ofensivo a las sensibilidades visuales de la persona promedio y la cual podría restarle valor al distrito o al vecindario.

Residuos: Basura sólida que pudiera pudrirse que constan de ambas basura combustible y no combustible, así como papel, envolturas, botes de hojalata, hierbas del jardín, hojas, madera, vidrio, vajillas y materiales semejantes.

Ruinoso: Siempre que una construcción exhiba pruebas visibles o materiales de deterioro o en ruinas parcialmente a causa del abandono, mal uso o por la falta de una protección suficiente para prevenir la oxidación, pudrición o desgaste.

Temporario: Un calendario definido en el Código Municipal de Watsonville o según lo define o lo asigna el funcionario de la ejecución del código.

Terreno mejorado: Zonas de la propiedad en la cual tiene materiales instalados que son durables, resistentes contra la intemperie, capaces de soportar la carga impuesta de un vehículo en éstos, sin deformarlos o destruirlas; asfalto, concreto, piedra, ladrillo y otro material similar semejante para pavimentar. Piedra, arenilla o material semejante no se consideran superficies mejoradas.

Uso o construcción auxiliar: Un uso auxiliar o construcción subordinaría del uso principal de un lote, o un edificio en dicho lote, y para un propósito claramente o habitualmente incidental al uso principal de lote o edificio.

Vivienda: Todo edificio o porción de éste que contiene instalaciones de vivienda permitidas legalmente, entres estos lugares para dormir, comer, cocinar y sanidad, según lo estipulado en el Código Estatal de Vivienda, para no más de una familia, o residencias congregadas para diez (10) o menos personas.