



Códigos de Mantenimiento a la Propiedad

Protegiendo y Preservando la Comunidad y las Vecindades

El descuido y el deterioro de algunas áreas de la ciudad pueden tener serio impacto social y financiero. Específicamente, las condiciones del destrozo son perjudiciales a la seguridad y a la salud pública que afectan negativamente la vivienda de las vecindades, deprecia el valor de la propiedad e impide un desarrollo positivo en la economía dentro de la comunidad.

En respuesta a peticiones de ciudadanos consternados, y en un esfuerzo de proteger a Glendale contra el impacto negativo del destrozo y de la deterioración, el consejo de la ciudad de Glendale estableció "Los Códigos de Mantenimiento a la Propiedad".

El intento de los códigos es preservar y promover la limpieza para una vida sana y un ambiente donde trabajemos para eliminar las condiciones que contribuyen al descuido y a la deterioración. Estos códigos se aplican a propiedades comerciales y residenciales y se integran en siete categorías enlistadas a lo siguiente.

El contenido completo de los Códigos de la Ciudad se pueden encontrar en el artículo II del capítulo 25 del libro Códigos de la Ciudad de Glendale, que está disponible en cualquier biblioteca de Glendale o en la red de la ciudad www.glendaleaz.com. Falta de cumplir con los códigos de la ciudad puede resultar en una citación civil o criminal.

Mantenimiento a la Propiedad

General: Todos los exteriores de la propiedad deben ser propiamente mantenidos para prevenir o para eliminar las condiciones que constituyen el destrozo y la deterioración. Por ejemplo: patios de tierra, arboles o arbustos secos, cercas dañadas o inclinadas, paredes, techos, cubretechos o superficies similares que estén o se encuentren en estado irreparable. Excesos de pintura decarapelada, madera dañada, podrida o rota, todo esto en cantidades puede presentar un aspecto de destrozo y constituye una violación.

Ventanas, Puertas, y Mosquiteros: Todas las puertas, ventanas, mosquiteros y sus marcos, deben ser mantenidos en buenas condiciones. Ejemplos de condiciones prohibidas: puertas con daños excesivos, marcos de ventanas severamente doblados o dañados; mosquiteros con rasgones excesivos; ventanas quebradas y si la casa esta ocupada, no se permite sellar las ventanas con madera.

Cercas, Paredes de Malla Ciclonica y Muros de Contención: Las cercas deben ser de estructura firme y correctamente mantenidas para que no constituyan peligro o sean consideradas irreparables. Se prohíben cercas inclinadas, cercas sin tablones, bloques, o de cualquier condición similar que represente destrozo o la deterioración. Todos los materiales usados para cercar deben ser uniformes o compatibles en estructura y diseñados para uso del exterior. Si utiliza madera, debe ser sellada para ser protegida correctamente a menos que sea de madera naturalmente resistente al decaimiento. Los materiales usados para cercar deben ser materiales que sean comunmente reconocidos para uso de cerca.

El Jardín: El jardín incluye el patio de pasto o roca, árboles, arbustos o otras matas de afuera. Si el patio es de tierra o de vegetación que este en condiciones secas o dañadas, esto contribuye al descuido y debe eliminarse. Se puede substituir con pasto, roca machacada, grava, o materiales similares. Si utiliza roca o grava debe ser por lo menos de cuarta pulgada o poquito más grande de tamaño. Todas las áreas de tierra deben ser cubiertas.

Tratamiento de Protector: El tratamiento de protector se refiere a la pintura o a protectivos similares que se utilizan para proteger la superficies de madera expuesta al aire libre. Toda madera para el uso del exterior debe ser protegida para prevenir la deterioración. Materiales naturalmente resistentes sean exentos.

Superficies Pintadas: Todas las superficies del exterior que estén pintadas deben ser protegidas propiamente y mantenidas en buenas condiciones. Las superficies pintadas que tengan peladuras excesivas, formando escamas o saltando pintura deben ser eliminadas y pintadas nuevamente.

Techos y Cubretechos: Techos y todo lo que con lleve serán mantenidos en condiciones de estructura firme y segura. Techos cubiertos de tablillas de asfalto o cubiertos similares deberán ser libres de condiciones que presentan un aspecto al deterioro, como materiales rotos, descompuestos o encrespados excesivos. Las reparaciones o el remplazo debe ser con materiales compatibles y uniformes.

Programas de Ayuda para la Conformidad de Códigos y Apoyo a Dueños de Casa

El personaje que trabaja con el Departamento de Conformidad al Código tiene la responsabilidad de notificar a los propietarios de cualquier violación a los códigos que exista en su propiedad. La Ciudad se esfuerza en trabajar con dueños de casa para asegurar el mayor resultado, que es la conformidad al los códigos.

Los dueños de casa tienen la responsabilidad final de resolver cualquier violación en su propiedad, pero si algo previene su conformidad voluntaria, sea por motivos financieros o por impedimiento físico, hay programas apropiados para prestar ayuda.

Algunos de estos programas incluyen:

-El Programa Voluntario de la Comunidad, administrado con el Departamento Socios de la Comunidad, tiene registrados sobre 183 grupos voluntarios para proporcionar ayuda a residents con impedimientos fisicos, con el labor de pintar o del jardín.

El Programa de Mejoramiento al Exterior, administrado con la División de la Revitalización de la Comunidad es un programa que utiliza fondos de la ciudad y federales para ayudar a residentes de bajo a moderados recursos.

Para más información de estos programas o de los Códigos del Mantenimiento a la Propiedad, llame a la Departamento de la Conformidad del Código al 623-930-3610.



Property Maintenance Codes

Protecting and Preserving the Community and Neighborhoods

Blighted and deteriorating areas of the city can have serious social and financial impact. Specifically, blight conditions are detrimental to public health and safety, which negatively impact the livability of neighborhoods, depreciate property values and impair positive economic growth within the community.

In response to requests from concerned citizens and in an effort to protect Glendale from the negative impact of blight and deterioration, the Glendale City Council established Property Maintenance Codes.

The codes apply to both residential and commercial properties. The intent of the codes is to preserve and promote a clean, safe living and working environment by eliminating conditions that contribute to blight and deterioration. The Property Maintenance Codes cover seven categories as follows.

The full text of the City Codes can be found in chapter 25 article II of the Glendale City Code Book, which is available at any Glendale library or on the city's web site at www.glendaleaz.com. Failure to comply with City codes may result in a civil or criminal citation being issued.

Property Maintenance

General: All exterior property must be properly maintained to prevent or eliminate conditions that constitute blight and deterioration. Examples include dirt yards, dead trees and shrubs, damaged or leaning fences, or building walls, roofs, roof coverings or similar exterior surfaces that are deteriorated or in a similar state of disrepair. Excessive peeling paint, rotted or damaged wood, or broken, rotted, or curled roof shingles in such amounts as to present a blighted appearance constitute a violation.

Exterior Windows, Doors, and Screens: All exterior doors, door frames, windows, window frames and window screens must be maintained in good condition. Examples of conditions that are prohibited are doors that have excessive damage; window frames that are severely bent or damaged; screens with excessive tears; broken or boarded up windows on occupied homes.

Fences, Screen Walls, and Retaining Walls: Fences must be structurally sound and properly maintained so that they do not constitute a hazard or a condition of disrepair. Leaning or damaged fences, fences with excessive missing slats or blocks or any similar conditions that represent blight or deterioration are prohibited. All fence materials must be uniform or compatible in structure and be designed for outdoor use. If wood is used it must be properly sealed and protected unless naturally resistant to decay. Materials used for fencing must be materials that are commonly recognized as fencing material.

Landscaping: Landscaping includes yards, trees and other outdoor plants. A dirt yard or vegetation such as trees bushes or shrubs that are substantially dead or damaged contribute to visual blight and must be eliminated. A dirt yard can be replaced with grass, crushed rock, gravel or similar materials. If rock or gravel is used it must be at least one quarter (1/4) inch or larger in size. All exposed areas of dirt must be covered.

Protective Treatment: Protective treatment refers to paint or similar protective covering that is used to protect exterior wood surfaces exposed to the weather. Exterior wood siding, wood trim, wood fascia or similar items are required to be protected to prevent rot and deterioration. Materials that are naturally resistant to decay are exempt.

Painted Surfaces: All exterior painted surfaces must be properly maintained in sound condition. Painted surfaces with excessive peeling, flaking or chipping paint shall be eliminated and surfaces repainted.

Roofs and roof coverings: Roofs and all appurtenances shall be maintained in a structurally sound and safe condition. Roof shingles or similar coverings must be free from conditions that present a blighted or deteriorated appearance such as excessive broken, rotted or curled materials. All materials used for repairs or replacement shall be uniform and compatible.

Code Compliance and Homeowner Support Programs

Code Compliance staff has the responsibility of notifying property owners of City Code violations occurring on their properties. The city strives to work with all property owners to ensure the best outcome, which is compliance with the code.

Property owners have the final responsibility to resolve the violations on their property, but if financial or physical hardship prevents voluntary compliance, there are appropriate support programs available that may be able to lend assistance. The assistance programs only apply to residential owner-occupied property.

Some of these programs include:

-Community Volunteer Program, administered through the Community Partnership Department, is able to draw upon registered volunteer groups to provide assistance to residents with physical labor needs such as painting and landscaping.

-Exterior Improvement Program (EIP), administered through the Community Revitalization Division is a program that uses city and federal funds to help low to moderate income residents.

For more information on these programs or the Property Maintenance Code, please call the Code Compliance Department at (623) 930-3610.

