

menos el instituto de la declaración de ruina ha sido puesto en marcha más por los particulares que por la Administración y ha sido utilizado, más que atendiendo a intereses públicos, en defensa de intereses privados vinculados a la legislación iusprivatista reguladora de los arrendamientos urbanos, con la que la ruina -que es causa resolutoria del contrato de arrendamiento- se encuentra muy vinculada a lo largo de su evolución legislativa y por motivos de obtención de plusvalías con las nuevas edificaciones.

La Ciudad Autónoma de Melilla, con esta Ordenanza, pretende velar para que -al margen ya de la situación anterior- las instituciones jurídicas mencionadas sean utilizadas en un sentido recto y siempre en beneficio de un interés público, aunque sin menoscabo de los intereses privados. En este sentido, debe la Ciudad Autónoma vigilar la incidencia de las instituciones aludidas en el importantísimo patrimonio edificado de la ciudad, legado de épocas precedentes que hoy enriquece el acervo de todos, en cuanto que integra un patrimonio cultural colectivo a la vez que constituye un recurso económico de primer orden para nuestra Ciudad, como elemento de atracción de numerosos visitantes y recursos que es. Además de constituir, este deber, una obligación Constitucional impuesta por el artículo 46 de nuestra Norma Fundamental: "Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad..." .

IV.- La legislación vigente en la materia desarrollada por esta Ordenanza se encuentra, fundamentalmente, integrada por la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 (artículos 19 y 31.1, regulándose en ellos, respectivamente, el deber legal de uso, conservación y rehabilitación, y la valoración de las edificaciones). Estos artículos deben complementarse con los artículos 245.1 y 246.2 del Texto Refundido sobre la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD Legislativo 1/1992, que tratan del deber de conservación de inmuebles, y por los artículos 181, 182, 183 y 184 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, aplicable tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97.

Tomando como referencia los cuerpos normativos citados, esta Ordenanza recoge la moderna jurisprudencia en la materia que, con respeto de los derechos de los titulares de inmuebles a desplegar todo el contenido económico de esa facultad, concede un valor primordial al objetivo de salvaguardar el patrimonio histórico inmobiliario, lo que legitima la intervención de la Administración en la esfera privada de dicha titularidad.

En tal sentido, la Ordenanza se estructura en un Título Preliminar, en el que se define su objeto, y en dos Títulos más, uno sobre el deber de conservación y rehabilitación y de las órdenes de ejecución, y otro de la Ruina de edificios.

En el Título I se delimita el deber de conservación de los inmuebles, y las facultades de la Administración para hacer cumplir esta obligación, incluyendo las medidas coercitivas necesarias para ello.

En el Título II, en el que se desarrolla la tramitación de los expedientes de ruina de inmuebles, se introducen las novedades que van orientadas, como ya se ha dicho, a lograr el objetivo de conservar el importante patrimonio inmobiliario de la Ciudad, creándose los cauces para que, en función de las disponibilidades presupuestarias, la Ciudad Autónoma colabore en esa labor de conservación que corresponde, en primer lugar, a los titulares de los inmuebles.

Dentro del marco jurídico que establece la vigente Ley del Suelo, se han fijado en la Ordenanza los nuevos parámetros para valorar los inmuebles en los expedientes de ruina, adaptándose a nuestra Ciudad tanto los módulos base del coste de la construcción como el coeficiente de antigüedad y el resto de coeficientes (estado constructivo, uso, etc.).

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de esta ordenanza regular para la Ciudad Autónoma de Melilla la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y carteles de conservarlos o rehabilitarlos para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o