

el uso efectivo, y determinar los supuestos de ruina de las edificaciones, de acuerdo con la legislación aplicable.

TÍTULO I

DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1

Del Deber de Conservación y Rehabilitación

Artículo. 2.- Deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y carteles tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico.

Artículo 3.- Destino de las edificaciones.

Se entiende que una edificación o un inmueble independiente de una edificación "está destinada efectivamente al uso que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico", cuando se utiliza continuamente en al menos el 50 % de su superficie o volumen útiles mediante usos legalmente establecidos, que estén permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana para la zona en la que se ubica tal edificación.

Artículo 4.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 19 de la ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones:

Las obras y trabajos que repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la presente Norma, sin exceder su coste del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo a lo establecido en esta Ordenanza.

En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2.- En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de conservación si el coste para el propietario es inferior al 50% del valor actual del edificio, una vez deducidas del coste total de reparación la suma de las ayudas públicas a la rehabilitación del inmueble y de las ayudas privadas (en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones) que sea susceptible de recibir la actuación.

3.- Las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

4.- En tanto una urbanización no sea recibida provisionalmente por la Ciudad Autónoma, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Artículo 5.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se entenderán como condiciones mínimas:

1.- En Urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de conservación y funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización.

2.- En construcciones:

a. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos, cubiertas y carpinterías estancos al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección con-