

que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, preservándolos de los efectos de la corrosión y otros agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

También deberán mantenerse los elementos de sus fachadas, cerramientos (interiores, exteriores y medianerías) y coberturas, de modo que no ofrezcan riesgo para las personas y los bienes, evitando especialmente sus desprendimientos.

b) Salubridad, de forma que no atente contra las condiciones de salud e higiene. Por ello, deberán efectuarse los trabajos necesarios para mantener en buen estado de funcionamiento las redes de servicio y las instalaciones sanitarias, así como las condiciones de ventilación e iluminación de las construcciones, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. También se incluyen los trabajos necesarios para evitar las filtraciones de agua a través de fachadas, carpinterías, cubiertas, terrazas o del terreno.

Se mantendrán tanto los edificios como los espacios libres al servicio de los mismos en un estado de limpieza y saneamiento, que impidan la producción de circunstancias o la presencia de elementos (insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos) que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Se conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Se evitarán las producciones de ruidos de cualquier tipo producidos por falta de mantenimiento de instalaciones o elementos constructivos.

c) Accesibilidad, de forma que no se menoscaben las condiciones existentes. Por ello, deberán efectuarse los trabajos necesarios para mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los elementos que configuran la accesibilidad desde el exterior del edificio y sus accesos, entre las plantas del edificio (elementos de comunicación horizontal y vertical), en las plantas del edificio, la dotación de elementos accesibles y los dispositivos de información y señalización accesibles.

d) Ornato, de forma que la fachada de las construcciones y edificios se mantenga en situación de decoro y ornato, debiendo procederse a la limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

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.

De la misma forma, los edificios proyectados y construídos al amparo de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (Ley de Ordenación de la Edificación), deberán conservarse y mantenerse de tal forma que satisfagan los requisitos básicos de:

a) Relativos a la funcionalidad: Utilización; accesibilidad; acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información; y facilitación para el acceso de los servicios postales.

b) Relativos a la seguridad: Seguridad estructural; Seguridad en caso de incendio; y Seguridad de utilización.

c) Relativos a la habitabilidad: Higiene, salud y protección del medio ambiente; Protección contra el ruido; Ahorro de energía y aislamiento térmico; Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

4. En Carteles e instalaciones

Las condiciones señaladas para los edificios y construcciones serán de aplicación a los carteles e instalaciones en aquellos aspectos en que sea posible, de acuerdo con su naturaleza.

5. En solares y otros espacios no edificados

a) Todo solar sin edificar deberá mantenerse en las condiciones de seguridad y salubridad y ornato que se establecen en los siguientes apartados:

1) Salvo autorización específica de la Ciudad Autónoma, deberá estar cerrado mediante una valla o cerramiento, que deberá reunir las condiciones reguladas en las Normas del Plan General de Ordenación Urbana o normativa aprobada al efecto.

2) Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles y elementos que puedan ser causa de accidentes.

3) Deberán estar permanentemente limpios, siendo deber del obligado la retirada de vegetación, basuras, escombros y cualesquiera residuos o vertidos, de forma que se mantengan las condiciones de salubridad definidas para las edificaciones y espacios libres en este Reglamento.

b) En vías, zonas comunes, zonas verdes, espacios libres y demás lugares que, siendo de dominio privado, se encuentren abiertos al tránsito público, deberán cumplirse los deberes definidos en los números precedentes (1, 2 y 3) de este artículo.

c) En zonas comunes, zonas verdes y espacios verdes de dominio privado no abiertos al tránsito público, deberán cumplir (en los términos del presente Reglamento) los deberes de protección y limpieza referente a los solares (Arts. 4.5.a.2 y 4.5.a.3).