

Artículo 1.- Objeto del Reglamento.

1. Es objeto de este Reglamento regular para la Ciudad Autónoma de Melilla los deberes de conservación, rehabilitación y mejora de terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificios y carteles para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. También constituye el objeto de este Reglamento regular la obligación de realizar inspecciones periódicas de edificios y construcciones (Inspecciones Técnicas de Edificios), de conformidad con el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio.

3. De la misma forma, establece los procedimientos para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente, de conformidad con el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana).

Artículo 2.- 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.

TITULO I DEL DEBER DE CONSERVACION, REHABILITACION Y MEJORA Y DE LAS ORDENES DE EJECUCION

CAPITULO 1 Del deber de Conservación, Rehabilitación y mejora

Artículo 3.- Deber de conservación

Los terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificios y carteles deben mantenerse en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos, 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 4.- Contenido del deber de conservación

1. Terrenos en situación básica de suelo rural para los que el planeamiento prevea su transformación en suelo urbanizado.

Será aplicable en los terrenos que, conforme al Artículo 12.2.b Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (Texto Refundido de la Ley de Suelo), el Plan General prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización:

b) Se mantendrán aquellos terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental;

c) Se prevendrá la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperándolos de ellas;

d) Se mantendrá el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

2. En elementos de urbanización

Deberán llevarse a cabo los trabajos y obras necesarias para conservar y mantener los elementos de urbanización, asegurando su funcionamiento (calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización, incluidas sus condiciones de accesibilidad).

3. En edificios y construcciones

Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantenerlos en las condiciones mínimas de:

a) Seguridad, de forma que no implique riesgo para las personas y bienes. Por ello, deberán efectuarse los trabajos encaminados a reparar, reforzar o sustituir los elementos estructurales de la edificación (cimentación, soportes, forjados, vigas, muros de carga, o aquellos que afecten a su resistencia mecánica y estabilidad), de modo 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