

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 edificadas

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).

6. En edificaciones en construcción

a) Las edificaciones en construcción cuya ejecución haya sido paralizada o suspendida, deberán cumplir las condiciones definidas anteriormente para solares, hasta que se reanuden los trabajos de construcción, o, en su caso, de demolición (sin perjuicio de su inscripción en el Registro Municipal de Solares).

b) En todo caso deberán mantenerse los elementos de la construcción en condiciones de seguridad, de forma que no implique riesgo para las personas y bienes.

7. El mantenimiento por los obligados de las condiciones señaladas no genera obligación de indemnización alguna con cargo a la Ciudad Autónoma de Melilla.