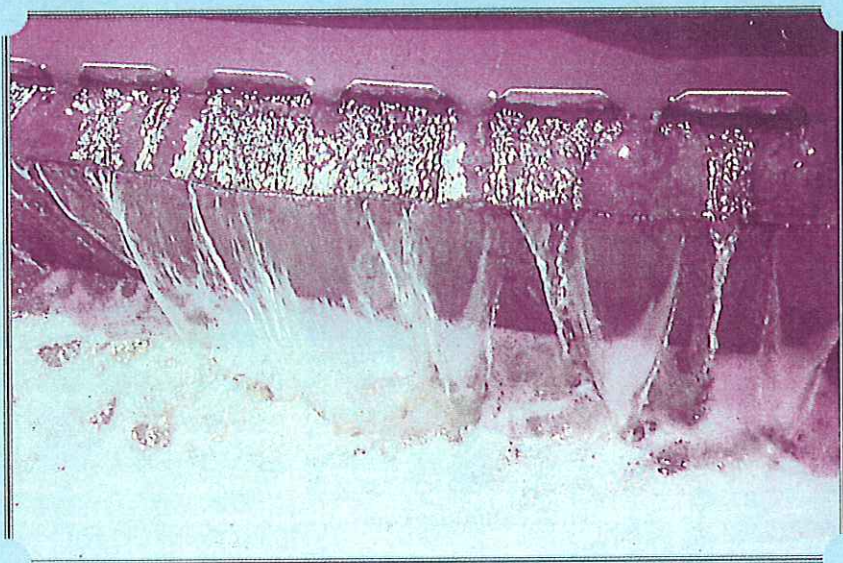


ORDENANZA REGULADORA DE LAS
CONDICIONES DE LIMPIEZA E
HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LOS
DEPÓSITOS DE AGUA DE LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Excmo. Ayuntamiento de
ALCALÁ de HENARES

COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE

Presidente

D. Jesús Domínguez Picazo

VOCALES

Concejal de Obras (P.P.)

D. Javier Fernández Abad

Concejal del PSOE

D. Urbano Brihuega Moreno

Concejala del PSOE

D.ª Julia Álvarez Pérez

Concejala de I.U.

D.ª Teresa Arias del Pozo

Esta Ordenanza fue aprobada por el Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en sesión ordinaria de 15 de abril de 1997 y publicada en el B.O.C.A.M. el 26 de mayo de 1997.

Ordenanza reguladora de las condiciones de limpieza e higiénico-sanitarias de los depósitos de agua de las comunidades de propietarios de la ciudad de Alcalá de Henares

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y Objetivos.

Es objeto de la presente Ordenanza, el establecimiento de un marco legal que regule las condiciones de mantenimiento, limpieza y desinfección que deben reunir los depósitos de abastecimiento de agua potable, en los sistemas de distribución y obras anexas que se efectúen por los propietarios de inmuebles de viviendas ubicadas en toda la ciudad de Alcalá de Henares.

La importancia que tiene para la salud pública el mantenimiento de una calidad óptima de las aguas destinadas al consumo humano hace necesaria la elaboración de una normativa específica que desarrolle lo dispuesto en el Art. 149.1.16 de la Constitución Española con arreglo al Art. 40.2 y Disposición Adicional Segunda de la Ley 14/86 General de Sanidad, Real decreto 1138/90 y Directiva 80/778 de la Unión Europea. Ello supone que, en directa coordinación y colaboración con la Administración Pública, los propietarios de viviendas quedarán obligados al cumplimiento de las condiciones y especificaciones técnicas de la presente Ordenanza.

Art. 2. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación las prescripciones de la presente Ordenanza en todo el territorio del término municipal de Alcalá de Henares. Podrá extenderse este ámbito por acuerdo expreso entre entes locales que constituyan Mancomunidades con objeto de aplicar el contenido de esta Ordenanza.

Art. 3. Ejercicio de competencias municipales.

Las competencias municipales recogidas en esta Ordenanza podrán ser ejercidas por la Alcaldía Presidencia, Concejalía de Agua y Medio Ambiente o cualquier otro órgano municipal que pudiera crearse para el mejor cumplimiento de los objetivos propuestos. Éste podrá exigir de oficio o a instancia de parte en el marco de sus competencias, la adopción de medidas preventivas y cautelares, correctoras y reparadoras necesarias, ordenando cuantas inspecciones estime convenientes y aplicar las sanciones en caso de incumplimiento de lo mandado y conforme a lo establecido en el Art. 28.

Art. 4. Conceptos y definiciones.

«Se consideran aguas potables» de consumo público en el ámbito del término municipal de Alcalá de Henares exclusivamente a las aguas distribuidas y controladas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, ya sean aguas destinadas directamente al consumo o aguas utilizadas en la industria alimentaria para fines de fabricación, tratamiento, conservación o comercialización de productos o sustancias destinadas al consumo humano y que afecten a la salubridad del producto alimenticio final.

Se considera «sistema de abastecimientos de aguas potables de consumo público» en el ámbito del término municipal de Alcalá de Henares, al conjunto de zonas de protección, obras e instalaciones de carácter público controladas y mantenidas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de acuerdo a las condiciones previstas en la Ley 29/85 de 2 de agosto y sus disposiciones reglamentarias y a la parte privada de las instalaciones construidas y mantenidas por los usuarios dentro de su propiedad.

Art. 5.

Las actuaciones derivadas de la aplicación de esta Ordenanza se ajustarán a las disposiciones sobre procedimiento, impugnación, y en general, régimen jurídico establecido en la normativa de Administración Local, Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de la Administración Pública y Procedimiento Administrativo Común y demás normativa estatal, autonómica y comunitaria.

Art. 6.

Los Servicios Técnicos Municipales realizarán cuantas inspecciones consideren necesarias, quedando obligados los interesados afectados a facilitar su acceso a las instalaciones de depósito y conducción de agua del inmueble, siempre que la actividad de inspección tenga por objeto asegurar el cumplimiento de las prescripciones de la presente Ordenanza.

Art. 7.

Cualquier persona física o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento aquellas actividades que contravengan las prescripciones de la presente Ordenanza, adquiriendo respecto al expediente la condición de interesado.

Art. 8.

Para aquellas actividades que están sometidas a licencia previa, se exigirá el cumplimiento en la parte privada del sistema de abastecimientos de agua potable, de las condiciones señaladas en la presente Ordenanza, debiendo verificarse la eficacia de las medidas preventivas, reparadoras y/o correctoras impuestas.

El permiso de funcionamiento de las instalaciones sometidas a licencia detallará todos los elementos autorizados, y será otorgado expresamente.

CAPÍTULO II

Prescripciones técnicas e higiénico sanitarias de los depósitos de agua potable

Art. 9.

La puesta en funcionamiento de la parte privada de un sistema de abastecimiento de agua potable de consumo público, de nueva construcción o que hayan permanecido total o parcialmente fuera de servicio requerirá el informe preceptivo de los servicios técnicos y sanitarios competentes que serán vinculantes en los supuestos en los que se hagan constar defectos o deficiencias que impliquen algún riesgo para la salud pública.

Art. 10.

Todos los elementos integrantes de un sistema de abastecimiento de aguas potables de consumo público deberán estar contruidos y, en su caso impermeabilizado o protegidos con materiales que no introduzcan en el agua del sistema sustancias, microorganismos o formas de energía que degraden las condiciones de potabilidad.

Toda las instalaciones de aguas potables, en cuyo concepto se incluyen los depósitos de agua de las comunidades de propietarios, deberán estar protegidas contra retornos de agua o cualquier otra causa de contaminación.

Art. 11.

La estanqueidad de las conducciones y depósitos deberá ser tal, que las condiciones de las aguas en los puntos de consumo sean similares a las existentes en el origen de las mismas y, en todo caso, conservarán los caracteres de potabilidad iniciales.

Art. 12.

Los locales que alberguen obras e instalaciones integrantes de un sistema de abastecimiento de agua potable de consumo público, reunirán las siguientes condiciones:

- a) Deberán ser idóneos para el uso a que se destinen, con emplazamientos y orientaciones adecuados y con accesos fáciles y amplios. Estarán situados a suficiente distancia de cualquier causa de suciedad, contaminación o insalubridad y aislados de cualesquiera otros locales ajenos a su cometido específico.
- b) Las paredes, techos, suelos y sus uniones se construirán con materiales y formas que permitan su conservación en adecuadas condiciones de limpieza.
- c) La ventilación e iluminación naturales o artificiales, será apropiadas a la capacidad y volumen del local y a la finalidad a que se destine.
- d) El agua que se utilice en generadores de vapor, bocas de incendio y servicios auxiliares podrá ser distinta de la destinada al consumo público,

pero en tal caso, la red para el suministro de esta agua deberá ser totalmente independiente de la red de suministro de agua potable.

- e) Las instalaciones y depósitos integrantes del sistema de abastecimiento de aguas potables de consumo público deberán contar con los dispositivos adecuados para efectuar la limpieza y desinfección sistemática de las mismas.

Art. 13.

Independientemente de la forma de los depósitos (elevados, semienterrados o totalmente cubiertos) y de su constitución (hormigón armado, prensado, mampostería, metálicos, etc.) se deberá vigilar periódicamente sus estructuras observándose:

- a) Fisuración.
- b) Formación de hielo.
- c) Puesta al descubierto de las armaduras.
- d) Corrosión.
- e) Envejecimiento de materiales sellados.
- f) Aspecto de parámetros exteriores.
 - Elementos de cierre: puertas de acceso trapas, ventanas, etc. verificándose regularmente su buen estado.
 - Valvulería: Se manipularán mensualmente siempre que no hayan sido accionados, comprobándose los flotadores de las válvulas de baya, el posible agarrotamiento del eje, rotura de membranas, etc.
 - Canalizaciones: Se vigilarán regularmente en caso de frío intenso.
 - Instalaciones: Se realizarán visitas periódicas para comprobar el estado de:

Las escaleras.
Las plataformas.
Aspectos de alumbrado.
Equipos eléctricos.
Instrumentos de elevación.
Instrumentos de medida.
Medios de transmisión de informaciones.

Art. 14.

Todo trabajo de mantenimiento exigido en el articulado de la presente Ordenanza deberá quedar reflejado en un libro de mantenimiento del que obligatoriamente dispondrá cada comunidad de propietarios, quedando el mismo a disposición de los Servicios Técnicos de Inspección competentes y que deberán estar debidamente sellados y autorizados por la entidad administrativa competente.

CAPÍTULO III

Condiciones de limpieza y desinfección de los depósitos e instalaciones de agua potable.

Art. 15.

Todo personal contratado para los trabajos anteriormente especificados deberá mantener un alto nivel de limpieza, higiene y seguridad, disponiendo de los equipos de seguridad adecuados y prendas de vestir de protección correctas.

Asimismo, los instrumentos, herramientas y otros equipos estarán exentos de contaminación antes de su uso.

Art. 16.

Las comunidades de propietarios quedan obligadas a efectuar como mínimo una vez cada año la limpieza de su depósito de agua potable y demás instalaciones anexas del edificio, y ello se efectuará con más frecuencia en función de la calidad del agua que se detectare por los Servicios Técnicos y Sanitarios. De dichas tareas de limpieza se deberá contar con la certificación expedida por empresa especializada, la cual se encontrará de forma permanente a disposición de los Servicios de Inspección competentes.

Art. 17.

En los depósitos de capacidad inferior a 200 m³ pueden ser eficaces las limpiezas por procedimientos manuales, mientras que por encima de 200 m³ de capacidad aparece la necesidad de buscar una mecanización de las operaciones. En este caso se podrá utilizar para el lavado de las paredes un chorro de agua a presión con un equipo móvil utilizado habitualmente por los desatascadores de la red de saneamiento.

Asimismo, la utilización de productos de limpieza a base de ácidos orgánicos y minerales para eliminar las incrustaciones, algas y sedimentos de toda naturaleza, aumentará la eficacia del procedimiento.

Art. 18.

En general, el método de limpieza deberá consistir, una vez vaciado el depósito, en eliminar los restos de lodos y sedimentos por rastrillado y barrido, efectuándose a continuación un lavado con agua a presión hasta la observación de aguas limpias y se procederá a la eliminación de sustancias adherentes mediante la desincrustación.

Se deberá revisar todo tipo de rejillas y aberturas que existan en el depósito al objeto de adoptar medidas satisfactorias de limpieza que prevengan cualquier contaminación.

Art. 19.

Los métodos de desinfección utilizados generalmente en los depósitos de agua potable podrán ser:

Método 1º: Cloración de todo el depósito completo de forma que al final del correspondiente período de retención, el agua tenga cloro residual libre de no menos de 10 mg/l.

Método 2º: Pulverizar o pintar toda la superficie en contacto con el agua con una solución de 200 mg/l de cloro aprovechable.

Método 3º: Cloración de todo el depósito con agua que tenga cloro residual libre de 2 mg/l después de 24 horas.

CAPÍTULO IV

Régimen Jurídico - Procedimiento sancionador

Art. 20.

En virtud de lo dispuesto en el Art. 10º del reglamento de Disciplina Urbanística, los propietarios de edificaciones están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos; debiendo cumplir las comunidades de propietarios la orden de ejecución que fuere dictada por Decreto de Alcaldía Presidencia por el que se efectúe el requerimiento para que en el plazo legalmente previsto, queden cumplimentadas las medidas correctoras y de carácter preventivo prescritas en la presente Ordenanza y normativa aplicable con apercibimiento de ejecución subsidiaria en caso contrario, con cargo de costas a la comunidad obligada e incoándose el oportuno expediente sancionador.

Art. 21.

En los casos en que se detecte la existencia de microorganismos y cualquier tipo de contaminación en los depósitos de agua potable, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos e Higiénico-Sanitarios competentes, ordenará la inmediata clausura y vaciado de los depósitos, hasta tanto se restituya la situación a su estado normal.

Art. 22.

Constituirán infracción administrativa los actos u omisiones que contravenzan las normas contenidas en la presente ordenanza, así como la desobediencia a los mandatos de establecer las medidas preventivas, correctoras o reparadoras señaladas, o de seguir determinada conducta en relación con las materias que ésta regula.

Art. 23.

El procedimiento sancionador podrá iniciarse:

1. De oficio por parte de los servicios municipales competentes como consecuencia, en su caso, del ejercicio de sus deberes de inspección y vigilancia.
2. A instancia de cualquier ciudadano o entidad radicada en el Municipio que ostente un interés directo y legítimo. A tales efectos, los particulares que

inicién acciones en este sentido serán reconocidos como «interesados» en el procedimiento a los efectos previstos en la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/92 de 26 de noviembre).

3. El procedimiento sancionador se ajustará en su tramitación a las disposiciones aplicables del vigente Reglamento regulador del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora (Real Decreto 1398/93 de 4 de agosto).

Art. 24.

1. En todas aquellas casas en las cuales exista algún tipo de riesgo inminente de carácter grave que pudiera ocasionar daños ambientales y constituyan un peligro para la salud pública, el Concejal Delegado de Agua y Medio Ambiente, podrá ordenar motivadamente, en todo caso, la supervisión inmediata de los depósitos e instalaciones de agua potable afectados e imponer cualquier otra medida cautelar necesaria según las características y posibles repercusiones del riesgo. Todo ello, sin perjuicio del expediente sancionador que, en su caso, fuera procedente.

2. El órgano que disponga la incoación del expediente sancionador, podrá adoptar todas las medidas cautelares necesarias que sean aptas para evitar o paralizar la continuación de los posibles riesgos para la salubridad pública.

Art. 25.

1. En los casos en los que se haya impuesto la adopción de medidas reparadoras, éstas deberán concentrarse en el plazo establecido, con las características y requerimientos que cada caso particular exija.

2. De forma simultánea a la adopción de las medidas reparadoras impuestas, se tomarán las medidas preventivas que se consideren oportunas al objeto de minimizar, impedir o evitar la presencia de riesgos que pudiesen ocasionar daños medioambientales y de salubridad pública en las instalaciones de agua potable.

Art. 26.

Las infracciones a las disposiciones de la presente ordenanza, se clasificarán en: leves, graves y muy graves.

1) Constituirán infracciones leves:

a) Obstaculizar las actuaciones inspectoras que sean precisas realizar en los depósitos de agua potable de las comunidades de propietarios por parte de los Servicios Técnicos Municipales o de otras Administraciones Públicas.

b) La no adopción de las medidas cautelares, preventivas y correctoras que sean requeridas a la Comunidad de Propietarios en el plazo indicado, siempre que no comporten riesgos graves para la salud pública y el medio ambiente.

c) La no reiteración en la comisión de la infracción.

2) Constituirán infracciones graves:

a) La comisión de dos faltas leves.

b) La no obtención de autorización o licencia exigida en los Artículos 8, 17 y 18 de la presente ordenanza.

c) Todo incumplimiento de las prescripciones establecidas en los Artículos 9, 10, 11, 12, 13 y 14 de la presente Ordenanza.

3) Constituirán infracciones muy graves:

a) La comisión de dos faltas graves.

b) Todo incumplimiento de las prescripciones previstas en los Artículos 15, 16, 20, 21 y 22 de la presente Ordenanza.

c) La no colaboración con los Servicios Técnicos y de Salud Pública respecto a lo prescrito en el Art. 24 de la presente Ordenanza.

d) Incumplimiento de lo dispuesto en el Art. 25 de la presente Ordenanza.

Art. 27. Graduación de las sanciones.

Para graduar la cuantía de cada infracción conjuntamente se deberán valorar las siguientes circunstancias:

- Grado de intencionalidad.
- La naturaleza de la infracción.
- La capacidad económica del titular de la actividad.
- La gravedad del daño producido.
- El grado de malicia, participación y beneficio obtenido.
- La irreversibilidad del daño producido.
- La categoría del recurso afectado.
- Los factores atenuantes o agravantes.
- La reincidencia.

Se considerará sujeto responsable de la infracción a la comunidad de propietarios obligada al mantenimiento de los depósitos e instalaciones de agua potable y, en su defecto, a las demás personas físicas o jurídicas con las que dichas comunidades hubieren acordado o contratado los servicios, suministros y demás actuaciones exigidas en la presente Ordenanza.

Art. 28.

Las infracciones administrativas a la presente Ordenanza serán sancionadas con arreglo a lo siguiente:

- A) Infracciones leves: Multa de hasta 100.000 ptas.
- B) Infracciones graves: Multa de 100.001 a 200.000 ptas.
- C) Infracciones muy graves: Multa de 200.001 a 400.000 ptas.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril.

Segunda: Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango regulen las materias contenidas en la presente Ordenanza, en cuanto se opongan o contradigan el contenido de la misma.

Tercera: Para todo aquello no dispuesto expresamente en el articulado de la presente Ordenanza y que sea de aplicación en la materia, se aplicarán supletoriamente las disposiciones y normativa vigente que la regule.