

ORDENANZA N° 2

ORDENANZA SANITARIA DE VIVIENDAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- El Ayuntamiento y la Alcaldía podrán ordenar a los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles anunciadores los mantengan en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornato.

La obligación podrá hacerse efectiva por los diversos medios coactivos legales, incluida la ejecución subsidiaria de las obras necesarias por el Ayuntamiento, a cargo de la propiedad.

En caso de propiedad compartida o copropiedad en cualquiera de las formas admitidas, siempre que así conste en los Registros públicos pertinentes, la atribución de los gastos que pueda producir una ejecución subsidiaria será en forma mancomunada y solidaria a cada uno de los partícipes en la propiedad, salvo que se pruebe en forma fehaciente y mediante documento público, por los afectados, que existe una cuota de participación. En tal caso esta cuota de participación servirá de base de distribución del cargo.

Art. 2.- La intervención de la Administración y los actos de inspección han de tener por objeto establecer las debidas condiciones de salubridad, higiene y comodidad, conservarlas o restablecerlas, a fin de fomentar la salud y el bienestar de los ciudadanos.

Esta intervención del Excmo. Ayuntamiento y de la Alcaldía en la actividad individual se realizará, y ello sin perjuicio de las competencias de la Delegación Provincial de la Vivienda, a través de las disposiciones de la presente Ordenanza, de la Ordenanza Municipal de Construcción y Bandos de policía y buen gobierno.



CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS

Art. 3.- Toda vivienda debe de ser seca, ventilada, debidamente espaciosa, suficientemente iluminada y limpia, dotada de abastecimiento de agua potable, de aseo con las instalaciones correspondientes y de adecuado saneamiento.

Ninguna vivienda podrá ser ocupada si no reúne estos requisitos.

Art. 4.- En cuanto a capacidad, superficie, altura y volumen, los distintos recintos y pasillos de los apartamentos y viviendas se ajustarán a las dimensiones señaladas en las Ordenanzas de Construcción.

Art. 5.- La cocina, como recinto habitable que es, recibirá luz y ventilación directamente del exterior o a través de tendedero.

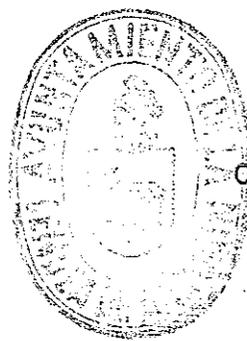
El pavimento que cubra el espacio de la misma debe ser lavable e impermeable al agua, grasas, ácidos de tipo doméstico y a cualquier clase de líquido. Los paramentos verticales, en su totalidad, de los "espacios cocina", serán de las mismas características exigidas al pavimento y ello como condición mínima.

En todas ellas se instalará la fregadera dotada de agua potable corriente, cierre sifónico y desague a la red de saneamiento,

Queda absolutamente prohibida la instalación de trituradores de basuras que puedan llevar estos residuos a la red de saneamiento.

Deberá tener también un conducto independiente, sin formar recodos que puedan impedir su limpieza o faciliten el depósito de hollín, y deberá estar dotada de un sistema suficiente para la evacuación de gases, humos y olores. En su caso, la Alcaldía, con informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá exigir el sistema más adecuado, conforme a las Ordenanzas de Construcción.

Las despensas deben reunir las mismas condiciones de ventilación que las cocinas.



CAPITULO III

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

Art. 6.- No podrá ocuparse ninguna vivienda nueva, ni reocuparse las que hubieren sido desalojadas, si no dispone de agua potable, saneamiento y servicios sanitarios propios y exclusivos de la vivienda.

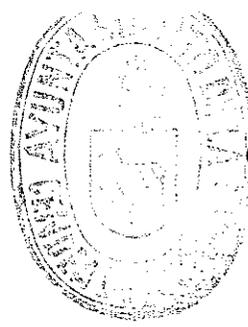
Art. 7.- En caso de que se produjesen averías en el saneamiento o en las tuberías de distribución de agua del inmueble, así como en las acometidas al edificio de las redes de agua y saneamiento, los ocupantes de las viviendas deberán proceder inmediatamente, con la máxima urgencia, a efectuar la reparación necesaria, sin perjuicio de las obligaciones de la propiedad u otros responsables.

El sólo hecho de la existencia de una avería en cualquiera de las conducciones de abastecimiento o saneamiento faculta a la Alcaldía para decretar las medidas necesarias, incluso la suspensión del suministro de agua, hasta que se realice la reparación, si ello fuera lo más procedente a juicio de los Técnicos municipales, o disponer cualquier otra medida en consonancia con el peligro de contaminación que pueda correrse o las molestias que puedan originarse.

En caso de urgencia, la Alcaldía podrá ordenar a los Servicios municipales la reparación necesaria, sin más trámites, pasando cargo al responsable administrativo que proceda y sin perjuicio de las sanciones pertinentes, si a ello hubiera lugar.

De no darse motivos de urgencia, a la actuación subsidiaria municipal precederá un aviso para que la reparación pueda ser llevada a cabo por los interesados, sin perjuicio de la licencia municipal para ello.

Art. 8.- El hecho de contratar el suministro de agua con el Servicio Municipal de Aguas del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona, y la simple circunstancia de recibir dicho suministro o servirse de él, supone concesión expresa de autorización para inspeccionar libremente las condiciones de conservación de las conducciones del agua de bebida y las del saneamiento dentro de la vivienda o del inmueble.



Si se impidiese u obstaculizase la práctica de cualquiera de dichas inspecciones, podrá decretarse por la Alcaldía la suspensión del suministro de agua hasta que el interesado cese o deponga su actitud de impedimento o de obstaculización, si la continuación del suministro constituyera peligro de cualquier clase.

CAPITULO IV

ENTRADAS Y ESCALERAS

Art. 9.- Los propietarios, y en su caso los inquilinos de las viviendas, están obligados a tener en perfecto estado de conservación y limpieza la caja de escaleras y las entradas o portales.

Art. 10.- Los vecinos o usuarios de las viviendas tienen obligación de realizar diariamente la limpieza de los tramos de escalera comprendidos entre el piso que ocupan y el inferior o entre el piso primero y la entrada de la casa si ocupan dicho piso primero.

Cuando en una misma planta existan varias viviendas, los vecinos establecerán turno mensual o semanal de rotación. De no haber acuerdo entre ellos, el turno o responsabilidad se iniciará y continuará por el orden de derecha a izquierda en forma mensual.

Art. 11.- La limpieza de la entrada también debe realizarse diariamente por los vecinos, para lo cual establecerán el correspondiente turno mensual o semanal de rotación.

Art. 12.- A falta de acuerdo en el señalamiento del turno de rotación a que se refieren los dos artículos anteriores, será obligatorio seguir por meses el orden de numeración de pisos de menor a mayor y manos de derecha a izquierda en que esté dividida la casa, terminando, en su caso, con el ocupante de la planta baja. Si alguna vivienda o planta baja comunicada estuviese desocupada, el propietario de la misma cumplirá el turno correspondiente.

En caso de infracciones y subsiguiente sanción por la Alcaldía, se seguirá el turno antes expuesto, a no ser que se acredite por los interesados (por sus acuerdos internos) ser otro el responsable.

No obstante lo anterior, la Alcaldía, podrá sancionar con carácter mancomunado y solidario a todos los inquilinos, a no ser que se le acredite debidamente quien es el responsable concreto de la infracción.

Artc. 13.- Corresponde a los inquilinos de las viviendas reponer las lámparas que se inutilicen en las plantas que habiten y las que se encuentren ubicadas en el tramo de escalera cuya limpieza deben efectuar.

El importe de la reposición de lámparas en el portal será satisfecho a prorrata por los inquilinos de las viviendas y por los titulares de las plantas bajas que lo utilicen. Esta responsabilidad es mancomunada y solidaria entre todos los inquilinos, por lo que la Alcaldía podrá exigir la colocación de la luz en el portal a cualquiera de los vecinos del primer piso, sin perjuicio del derecho de éstos a repercutir lo que proceda sobre los demás.

Art. 14.- Queda prohibido depositar en las entradas y en las escaleras toda clase de objetos y de materias, a fin de que siempre resulte fácilmente practicable el paso por ellas y la limpieza de las mismas.

Art. 15.- Queda igualmente prohibido en la entrada o escalera, y en cualquier hora del día y de la noche, varear lana, tender o sacudir ropa, alfombras o limpiar otros objetos.

Art. 16.- Queda prohibido el establecimiento de actividades industriales o comerciales en los portales de las casas de vecindad, así como el despacho a los clientes a través de puertas, ventanas o ventanillas abiertas en los mismos. Se declaran a extinguir los que pudieran existir en la actualidad.

Art. 17.- Las horas de apertura y cierre de portales serán señaladas por la Alcaldía, según las circunstancias de estaciones, horarios vigentes, etc. .

CAPITULO V

BASURAS

Art. 18.- Es obligación ciudadana y de ciudadanía la de mantener constantemente en perfecto estado de limpieza sus viviendas.

Art. 19.- Queda prohibido depositar dentro de las viviendas materias que puedan producir malos olores, así como quemar combustible o materiales que desprendan olores molestos para los vecinos.

Art. 20.- Las basuras y desperdicios que puedan sufrir descomposición deberán tenerse aislados y en recipientes cerrados, que se depositarán en el lugar más adecuado de la vivienda, en evitación de molestias o desagrado, tanto al particular como a sus vecinos.

Se prohíbe la incineración de basuras y cualquier clase de residuos en los quemadores de calefacción, tanto de uso individual como en instalaciones colectivas.

Art. 21.- Los inquilinos de viviendas deberán cuidar no caigan a la calle objetos o materiales desde los balcones y ventanas, estando prohibido arrojarlos voluntariamente.

También queda terminantemente prohibido sacudir hacia el exterior alfombras, ropas o telas de cualquier clase.

Art. 22.- Con el fin de evitar los riesgos sanitarios y de seguridad que originan los vertederos comunitarios de basuras, se prohíbe su instalación, de acuerdo con el art. 180 de la Ordenanza de Construcción.

Los vertederos comunitarios ya existentes deberán quedar clausurados mediante obra de fábrica en el plazo de dos años a partir de la fecha de entrada en vigor de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO VI

PATIOS

Art. 23.- Los patios deben recibir las aguas de los tejados por medio de cañerías, y su pavimento ha de ser impermeable.

Deben estar dotados de sumidero con cierre sifónico y desague al saneamiento general.

Art. 24.- Tanto el suelo y paredes de los patios interiores como los de fachadas deben conservarse en perfecto estado de limpieza y ornato, cuidando de mantener en los mismos la máxima luminosidad.

De acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas de Construcción, deberán disponer siempre de un acceso fácil que permita tal limpieza.

La realización de la limpieza corresponde a quienes tengan acceso privado y exclusivo a ellos a través de hueco idóneo.

Cuando la utilización del patio o el acceso a él corresponda con carácter exclusivo al ocupante de alguna de las bajas o viviendas, la limpieza deberá efectuarse por el mismo.

Art. 25.- Cuando no se den los casos del artículo anterior la obligación de la limpieza recaerá sobre todos los vecinos del inmueble, siguiendo el procedimiento señalado en los artículos 11 y 12 de esta Ordenanza.

Art. 26.- Queda prohibido utilizar los patios como depósito de envases, trastos, desperdicios y cualquier otro objeto, aunque se trate de patios descubiertos.

Queda igualmente prohibido todo acto que pueda producir suciedades en ellos, como los de varear lana o sacudir alfombras, ropas u otros objetos. El que infringiere esta prohibición, sin perjuicio de la sanción procedente, estará obligado a limpiar el patio a su costa después de tal operación.

Art. 27.- En los inmuebles que al ocuparse por primera vez tuvieran el patio a la altura de la acera y posteriormente, para ampliación de bajeras, se cubriese al nivel de la primera planta, será responsable de la limpieza del patio el usuario del local inferior o, subsidiariamente, el propietario, todo ello salvo que se habilite para uso exclusivo del ocupante de otro local o vivienda, que en tal caso será el responsable único.

Art. 28.- Respecto a las belenas que tengan acceso a la vía pública, se aplicarán las mismas normas que para los patios. Quien realice en ellas actos u operaciones que causen suciedad estará obligado a efectuar la correspondiente limpieza, independientemente de la sanción que se le imponga por uso indebido de las belenas.

CAPITULO VII

CHIMENEAS

Art. 29.- Exigirán chimenea de ventilación o salida sobre el tejado, en las condiciones determinadas por las Ordenanzas de Construcción, las siguientes instalaciones:

- a) - Extracciones de gases de combustión de todas clases, incluso domésticos.
- b) - Calefacciones fijas por combustión, en general, tanto individuales como colectivas.
- c) - La renovación o ventilación del aire ambiental en locales de simple estancia, sin perjuicio de las excepciones que en cada caso concreto pueda decretar la Alcaldía, en base a los informes de los Técnicos municipales, cuando estas salidas no puedan causar perjuicios o molestias a los vecinos.

Art. 30.- Toda chimenea debe estar dotada de un sistema de depuración adecuado y suficiente al efecto, en evitación de contaminaciones atmosféricas.

Art. 31.- Con carácter general, lo relacionado con la emisión de humos y gases, se regirá por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las Ordenanzas Municipales específicas.

CAPITULO VIII

MACETAS Y JARDINERAS

Art. 32.- La instalación en fachadas, ventanas y patios de macetas y jardineras móviles deberá disponer de una sujeción eficaz en todo caso, prohibiéndose su simple colocación libre sobre alféizares y antepechos sin un sistema de seguridad contra desprendimientos o caídas.

Art. 33.- El riego se hará entre las 12 de la noche y las 7 de la mañana.

Queda prohibido el riego cuando el agua sobrante pueda verter sobre objetos o elementos de otras viviendas que puedan resultar perjudicados en cualquier forma.

De la infracción de estas normas será responsable el usuario de la vivienda o local, quien responderá de la sanción, en su caso, y de todos los daños que pueda ocasionar a personas, viviendas o cosas.

CAPITULO IX

HACINAMIENTO DE PERSONAS

Art. 34.- Con el fin de evitar el hacinamiento de personas en las moradas humanas, el número de ocupantes de una vivienda no podrá exceder del límite que le corresponda, teniendo en cuenta las dimensiones reales de los dormitorios y la cubicación mínima exigida para los mismos en la Orden de 29-2-1944 y en ~~la Orden de 29-2-1944~~ ~~la Orden de 29-2-1944~~ las Ordenanzas de Construcción.

CAPITULO X

CONDICIONES DE OCUPACION DE LAS VIVIENDAS

Art. 35.- Al quedar desocupadas las viviendas construídas con anterioridad a la vigencia de estas Normas, ninguna de ellas podrá ocuparse de nuevo si no dispone como mínimo de los siguientes servicios: cocina con salida de humos; instalación de agua potable, fregadera con agua corriente y desagüe al saneamiento general; retrete dotado de descarga de agua y cierre sifónico y que la puerta de acceso a éste no se halle en escalera ni en cocina, y debidamente ventilado.

Art. 36.- A la desocupación de la vivienda y antes de que sea habitada de nuevo, por el titular de la misma deberá darse cuenta a la Inspección Municipal de Sanidad al efecto de que disponga de la correspondiente desinfección y, en su caso, desinsectación y desratización.

Sin el cumplimiento de esta importante norma sanitaria no podrá ocuparse la vivienda y, si por cualquier circunstancia se hiciere, el titular de la misma incurre en grave responsabilidad, que también podrá derivarse al usuario de apreciarse confabulación en la falta.

Art. 37.- Si de la inspección de las viviendas se derivase la necesidad de efectuar alguna obra de reparación, conservación o de mejora, en el aspecto higiénico-sanitario, se comunicará por escrito a su titular, y éste deberá realizar la obra que se le indique dentro del plazo que se le señale, de acuerdo con los informes técnicos.

CAPITULO XI

INSPECCIONES

Art. 38.- De acuerdo con las disposiciones vigentes, los Inspectores Municipales de Sanidad, a impulso propio o por orden de la Alcaldía, podrán inspeccionar en cualquier momento las viviendas con el fin de vigilar y exigir que se mantenga constantemente su salubridad e higiene.

Art. 39.- El personal inspector deberá llevar siempre la credencial, con fotografía, que le acredite, la que deberá exhibir en cuantas visitas realice. Dicha credencial será expedida por la Alcaldía, avalada con su firma y con el sello municipal correspondiente.

Art. 40.- Dichos Inspectores deberán informar a la Alcaldía y a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda de las deficiencias que observen en las viviendas visitadas.

---ooo0coo---