

Obras, servidumbres y uso de las aguas

Índice

1. Objeto.....	1	7. Afecciones y servidumbres.....	5
2. Ámbito de actuación.....	1	7.1. Obstáculos que afecten a las instalaciones.....	5
3. Referencias.....	1	7.2. Servidumbres.....	5
4. Entrada en vigor.....	2	7.2.1. Paso de los empleados de la Comunidad.....	5
5. Instalaciones.....	2	7.2.2. Afecciones a instalaciones de la Comunidad.....	6
5.1. Obras ejecutadas por la Comunidad.....	2	8. Uso de las aguas.....	6
5.2. Red de riego.....	2	8.1. Dotación de agua.....	6
5.3. Mantenimiento.....	2	8.2. Calidad.....	7
6. Obras ejecutadas por los usuarios.....	3	8.3. Caudal y presión.....	7
6.1. Autorización.....	3	8.3.1. Caudal.....	7
6.1.1. Solicitud.....	3	8.3.2. Presión.....	7
6.1.2. Informe técnico.....	3	9. Averías y daños.....	8
6.1.3. Autorización.....	3	9.1. Daños que afecten a usuarios.....	8
6.1.4. Verificación.....	4	9.2. Daños no atribuibles a la Comunidad.....	8
6.2. Incumplimiento.....	4	9.3. Manipulación de tomas y elementos de control.....	8
		9.4. Información sobre fugas.....	9

1. Objeto

En el presente documento se desarrolla los capítulos II, III y V de los Estatutos de la Comunidad.

2. Ámbito de actuación

Este procedimiento se aplicará a todas las parcelas:

- A las que la Comunidad pueda suministrar agua.
- En las que existan instalaciones o por las que discurran conducciones gestionadas por la Comunidad.
- Que tengan servidumbres a favor de la Comunidad o en cuyas inmediaciones se encuentren instalaciones mencionadas en el punto anterior.

3. Referencias

- Ley de Aguas (RDL 1/2001).
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).
- R.D. 1242/1985, de 25 de julio, por el que se declara de interés general de la Nación la transformación en regadío de la zona del Chanza (Huelva).
- R.D. 876/1987, de 27 de mayo, por el que se aprueba la segunda parte (subzona oeste) del Plan General de Transformación de la zona del Chanza (Huelva).
- Orden de 5 de febrero de 1988, del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno, de aprobación de la 2ª parte de Plan Coordinado de Obras, Subzona Occidental de la Zona Regable del Chanza.
- Estatutos de la Comunidad.

- Normativa de riegos de la campaña.

4. Entrada en vigor

El presente reglamento entrará en vigor el día 1 de enero de 2017, una vez aprobado por la Junta General de la Comunidad.

5. Instalaciones

5.1. Obras ejecutadas por la Comunidad

Cuando sea necesario realizar una obra, se actuará de la siguiente forma:

- La Junta de Gobierno ordenará el estudio y preparación de proyectos.
- La Junta General decidirá sobre su aprobación y ejecución.

En casos extraordinarios y de extrema urgencia la Junta de Gobierno podrá ejecutar obras, convocando lo antes posible a la Junta General para darle cuenta de la situación.

Todos los comuneros están obligados a dar paso por sus tierras, cuando fuese necesario, a las conducciones que permitan el suministro de agua que requirieran otras fincas, el cual se efectuará por el punto que la Comunidad estime más conveniente y menos perjudicial.

La Junta de Gobierno fijará las condiciones y la época en que se deberán realizar las obras para evitar o mitigar en lo posible perjuicios a los propietarios. De haber alguno, el perjudicado podrá reclamar lo que considere oportuno y la Junta de Gobierno decidirá la indemnización que deba abonarse.

5.2. Red de riego

La red de riego de la Comunidad tiene tres niveles: red primaria, red secundaria y red terciaria. Esta última es la que termina en las tomas de parcela. Las parcelas con suministro tendrán una toma en la misma. El contador estará situado según el tipo de red:

- Sectores 8, 9, 10 y 11 y precarios: red telescópica, contadores en parcela.
- Resto de sectores: red radial, contadores en arqueta de agrupación.

La Junta de Gobierno podrá abrir o cerrar válvulas, modificar la sección de conducciones y el emplazamiento de los puntos de toma en las redes a cargo de la Comunidad con el objetivo de un mejor aprovechamiento de las aguas, respetando y manteniendo siempre el servicio que éstas presten.

5.3. Mantenimiento

La Comunidad mantendrá todas las instalaciones que gestione utilizando:

- Personal propio, que se organizará básicamente en dos grupos: Estaciones de bombeo y Red de riego
- Servicios externos para tareas específicas.

El coste que suponga se sufragará mediante las cuotas de agua-energía, mantenimiento y elementos de control, lo que se concretará en el presupuesto ordinario de la Comunidad.

El alcance de este mantenimiento llega hasta la toma en parcela, incluida esta. No obstante, cuando se detecten daños en una toma o elemento de control no atribuibles a un uso normal de los mismos, se solventarán y se facturará el gasto al usuario.

Las redes de propiedad particular serán conservadas por sus propietarios, no permitiéndose que ningún operario de la Comunidad pueda realizar este trabajo.

6. Obras ejecutadas por los usuarios

6.1. Autorización

6.1.1. Solicitud

Quien desee realizar una obra o cualquier trabajo, incluida la nivelación de terrenos, que pueda afectar siquiera indirectamente a las instalaciones gestionadas por la Comunidad deberá solicitar autorización previa a la Comunidad cumplimentando el modelo que le será facilitado al efecto y adjuntando los documentos que se precisen para una mejor comprensión de lo que se pretende hacer.

6.1.2. Informe técnico

A continuación, personal del área técnica se desplazará a la zona donde la propiedad solicita actuar y determinar si en la misma existe alguna instalación de la Comunidad que pudiera verse afectada. En tal caso, de ser posible, procederán a ordenar su señalización.

Los técnicos de la Comunidad podrán decidir la realización de las catas que consideren necesarias para conocer con la máxima exactitud posible el trazado, la profundidad, el diámetro, etc., de las conducciones y la ubicación de otras instalaciones. Estos trabajos serán realizados por la Comunidad y su coste, incluso el de reparación de averías que pudieran producirse, se repercutirá a la propiedad.

Los técnicos podrán solicitar, en caso de no haber sido aportado por la propiedad, levantamiento topográfico sobre el trazado de la conducción con indicación de instalaciones existentes, cotas del terreno, ubicación de las catas efectuadas, cotas de la generatriz superior de la tubería en esos puntos, etc.

Finalmente los técnicos redactarán un informe detallado que, acompañado de la solicitud y documentos presentados por la propiedad, se entregarán a la gerencia.

6.1.3. Autorización

La dirección de la Comunidad estudiará el informe y acordará autorizar o no la actuación solicitada, así como las condiciones y garantías que puedan exigirse, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Se impedirá que se trabaje a una cierta distancia de las instalaciones y conducciones, la cual dependerá de diversos factores significativos (diámetro y profundidad de las tuberías, alcance del movimiento de tierra colindante, desmontes laterales, etc.). A efectos de referencia, se deberá guardar una separación mínima, del eje longitudinal de cualquier conducción o de cualquier instalación de la Comunidad, de 8 metros en caso de redes de carácter primario y de 6 metros para el resto.
- Se podrá autorizar que se trabaje sobre las conducciones siempre que queden a una profundidad de entre 1,20 y 3 metros medidos desde la generatriz superior de la tubería afectada hasta el nivel

del terreno. Si la tubería quedara, tras trabajos de nivelación autorizados, a una profundidad mayor que la preexistente, el propietario de la parcela compensará a la Comunidad por los sobrecostes generados en la reparación de averías a causa de la mayor profundidad de la tubería o instalación afectada y no podrá exigir a la Comunidad daños a la parcela, cultivos, etc., derivados de la mayor ocupación de terreno.

- No se autorizarán trabajos que afecten a instalaciones como arquetas, ventosas, desagües, etc., salvo presentación de proyectos de ejecución que acrediten, a juicio de los técnicos de la Comunidad, la viabilidad técnica, funcional y económica de los mismos. En tal caso, las arquetas de corte, comunicaciones, desagüe y ventosas sobresaldrán por encima del terreno definitivo al menos 0,5 metros y las de distribución 0,2 metros. Y de ninguna manera podrán ser afectadas por encauzamientos de aguas ni definitivos ni provisionales.
- No se utilizará maquinaria del tipo pico-patos, compactadoras, vibradoras, etc.
- En caso de que los trabajos exijan desplazamiento o sustitución de la tubería existente, estos no podrán realizarse en periodos de elevado consumo y se programarán de común acuerdo con la Comunidad de forma que en ningún momento quede interrumpido el suministro de agua a otras parcelas por un periodo de tiempo superior a 24 horas, e incluso inferior de existir en esas parcelas algún cultivo especialmente sensible a la falta de agua.
- Las averías que ocasionen a las instalaciones de la Comunidad durante los trabajos de nivelación y adicionales serán reparadas por la Comunidad y su coste será facturado a la propiedad. De igual forma se actuará en casos de averías que puedan producirse durante los dos primeros años contados a partir de la fecha de finalización de los trabajos.
- De producirse alguna avería en las instalaciones de la Comunidad como consecuencia de los trabajos, estos serán interrumpidos y se comunicará inmediatamente a la Comunidad, quien adoptará las medidas que se precisen. La propiedad avisará con urgencia a las entidades públicas o privadas que pudieran verse afectadas por las aguas, especialmente si se trata de carreteras, caminos, suministro de electricidad, agua, etc. Con independencia de los avisos citados, la propiedad actuará con los medios a su alcance para minimizar los daños que puedan originar las aguas procedentes de la avería.
- Igualmente serán de cuenta de la propiedad los daños y perjuicios que pudieran causarse a otras parcelas, a terceros o al medio ambiente como consecuencia de averías (inundaciones, falta de suministro de agua, etc.) derivadas de trabajos de nivelación, movimientos de tierra, etc. en la parcela.

Se advertirá a la propiedad que la autorización no sustituye ni anula las obligaciones que ante otras instancias públicas o privadas pudieran ser exigidas al propietario de la parcela para los trabajos que se realizarán.

6.1.4. Verificación

Tras la realización de los trabajos, un técnico de la Comunidad comprobará si los mismos se han realizado conforme a los requisitos de la autorización concedida. De no ser así, procederá según lo indicado en el apartado siguiente.

6.2. Incumplimiento

Cuando se detecte una actuación ejecutada sin la autorización mencionada en el punto anterior o sin ajustarse con exactitud a las condiciones de la misma, un técnico de la Comunidad estudiará el caso y emitirá un informe que facilitará a la gerencia.

El gerente avisará al propietario de la parcela para solicitarle explicaciones, informarle de las posibles consecuencias y ver si es posible una regularización de la situación.

Si se entiende que la actuación puede constituir una infracción, se dará traslado del expediente al Jurado de Riegos para la decisión que proceda: sanción, demolición de la obra o la restitución del terreno a la situación original.

7. Afecciones y servidumbres

7.1. Obstáculos que afecten a las instalaciones

Los comuneros tienen obligación de cortar aquellas plantas y retirar aquellos obstáculos que afecten a las instalaciones de la Comunidad o al acceso a las mismas.

Cuando se detecte que esto no se está cumpliendo, se enviará una carta informativa al comunero y se dará un plazo de una semana para solventar la incidencia, con advertencia de las consecuencias de no hacerlo.

De no atenderse el requerimiento, lo hará la Comunidad por cuenta del propietario, el cual:

- No podrá reclamar el valor de los productos dañados.
- Deberá indemnizar los posibles daños que tal actuación pueda originar.
- Afrontar la posible sanción que pudiera imponer el Jurado de Riegos.

Y en cualquier caso, la Comunidad repercutirá a la propiedad los siguientes conceptos:

- Daños que puedan sufrir la válvula, el contador u otras instalaciones por incendio o accidente derivado del citado incumplimiento.
- Los costes de mano de obra que puedan originarse para acceder debidamente al contador o realizar otras tareas si es necesario utilizar un mayor tiempo del normal en las mismas.

7.2. Servidumbres

7.2.1. Paso de los empleados de la Comunidad

Todos los comuneros tienen la obligación de permitir el paso por su propiedad a los empleados de la Comunidad, medios mecánicos y personal externo precisos para que puedan ejercer tareas de mantenimiento, control o cualquier otra necesaria para el buen funcionamiento de las instalaciones.

En caso de fincas alambradas donde no haya libre acceso o donde existan animales sueltos, la Comunidad instará a sus propietarios a que en un plazo de 30 días naturales instalen a su costa los elementos de control fuera de la alambrada, previo retranqueo de la misma, facilitando a la Comunidad llave de la caseta o elemento de protección que se instale. Mientras la citada obligación no se haga efectiva, la Comunidad repercutirá a la parcela los costes adicionales que suponga el acceso a los elementos de control.

Cuando haya que realizar una tarea en una instalación ubicada en una parcela de un comunero, se delimitará la zona de trabajo, a la que solo podrán acceder personas autorizadas. A efectos de prevención de riesgos laborales, la Comunidad actuará como empresa titular del citado lugar de trabajo e informará al

propietario de los principales riesgos, conforme dicta la normativa de la materia.

Los empleados de la Comunidad procurarán no causar ningún perjuicio en las fincas que deban atravesar. De producirse éste, el propietario podrá solicitar la indemnización que estime, la cual será evaluada por la Junta de Gobierno de la Comunidad.

7.2.2. Afecciones a instalaciones de la Comunidad

Cualquier construcción o instalación fija deberá guardar una separación, del eje longitudinal de cualquier conducción o de cualquier instalación de la Comunidad, de 8 metros en caso de redes de carácter primario y de 6 metros para el resto. Esta distancia podrá ser modificada por la Junta Gobierno atendiendo a circunstancias específicas.

En caso de plantación permanente esta separación mínima será de 2,5 metros para instalaciones de carácter primario y secundario.

Existen parcelas con edificaciones, instalaciones propias o cultivos a menor distancia de la indicada y que se llevaron a cabo sin autorización de la Comunidad y, en bastantes casos, sin un conocimiento claro de la ubicación exacta de nuestras conducciones subterráneas ni de los perjuicios que este tipo de actuaciones podrían suponer tanto para las propias instalaciones de la parcela como para las de la Comunidad y el suministro de agua a través de las mismas, especialmente en casos de averías en conducciones y arquetas.

Si se descubre algún hecho como los descritos, se requerirá al propietario que elimine los obstáculos reseñados a su costa, sin perjuicio de las sanciones que el Jurado de Riegos pudiera imponer. No obstante, el interesado podrá solicitar que se autorice la situación.

La Junta de Gobierno estudiará el asunto y podrá acceder a la petición con un condicionado que otorgue al propietario cualquier responsabilidad derivada del hecho en cuestión y lo obligue a asumir cualquier coste adicional que se produzca. Dichas condiciones gravarán la finca afectada.

8. **Uso de las aguas**

8.1. **Dotación de agua**

Anualmente se asignará a cada toma la cantidad de agua que le corresponde por tipo de uso o cultivo y superficie aplicando lo establecido en:

- El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica Tinto-Odiel-Piedras.
- La concesión de aguas públicas.
- La Normativa de Riegos de cada campaña.
- La situación hídrica.

Si se detectara que alguien utilizara el agua que le corresponda para otras parcelas u otros usos sin consentimiento previo de la Junta de Gobierno, se le instará a que cese en dicha actuación, sin perjuicio de derivar el asunto al Jurado de Riegos.

Únicamente en caso de incendio podrá tomarse el agua de las redes de la Comunidad sin ningún tipo de condicionante o autorización previa, pero tras la extinción se deberá:

- Dejar las instalaciones en la forma en que se encontraban antes de iniciarse el siniestro.
- Comunicar a la Comunidad los puntos de la red afectados y el volumen de agua dispuesto.

La cesión de derechos de aprovechamiento en el ámbito territorial de la Comunidad se ajustará a lo dispuesto en la legislación de aguas.

8.2. Calidad

La Comunidad no realiza tratamiento alguno del agua recibida, salvo filtrar elementos gruesos y paliar la proliferación de algas en las balsas, por lo que no garantiza ni responde de la aptitud ni calidad del agua para el uso al que se destine.

Cualquier reclamación de los usuarios en este sentido, será estudiada y, cuando se crea procedente, derivada a la Administración Hidráulica.

8.3. Caudal y presión

8.3.1. Caudal

Con el objetivo de evitar que algún comunero intente tomar el agua que tiene asignada de forma concentrada en un momento determinado, se establece una limitación de caudal máximo diario. Así pues, cada toma activa dispondrá, salvo avería o causa de fuerza mayor, de un caudal, facilitado a lo largo de las 24 horas de cada día, de:

- 50 m³/ha para las tomas oficiales.
- 40 m³/ha para las tomas en precario.

El no cumplimiento de este límite supondrá un mayor coste del agua, según lo establecido en la Normativa de Riegos.

Si una toma no contara con caudal o presión suficiente para el riego directo, o si este provoca alteración en el suministro a otras parcelas:

- Deberá contar con balsa capaz de almacenar el agua que por día le corresponda.
- En ningún caso podrá conectar una bombas de aspiración directamente a la conducción. En tal caso, se suspendería el suministro a la misma y se valoraría llevar el asunto al Jurado de Riegos.

8.3.2. Presión

La presión del agua que suministra la Comunidad en cada toma es la que proporciona la estación de bombeo correspondiente, incrementada o disminuida en función de la diferencia de cota existentes entre dicha estación y la toma y de la pérdida de carga en el trayecto. Las instalaciones particulares del usuario deben ser capaces de soportar la presión citada más un margen de seguridad que evite los daños que pudieran derivarse de golpes de ariete, cierres o aperturas rápidas de válvulas, rotura de conducciones, paradas de bombeo por avería, cortes de suministro eléctrico, etc.

La propiedad debe disponer de elementos de protección adecuados (válvulas reguladoras de presión u otros) que permitan evitar riesgos a las instalaciones propias o de la Comunidad por las causas antes indicadas.

En caso de supuestas averías en tomas que no dispongan de estos elementos o de que su uso no sea acorde a la finalidad pretendida, la Comunidad no atenderá reclamaciones de indemnización por daños en

las instalaciones particulares de la parcela, e incluso podrá exigir los causados a la propia Comunidad o a otros usuarios.

9. Averías y daños

9.1. Daños que afecten a usuarios

Si por avería en las instalaciones de la Comunidad se produjera una fuga que produjera daños en parcelas aguas abajo, se procederá como sigue:

- Los damnificados podrán solicitar la indemnización correspondiente justificándola mediante un informe adecuado.
- Este documento será evaluado por los técnicos de la Comunidad o por el perito de la compañía de seguros, si el siniestro se ha comunicado a la misma.
- El resultado será comunicado a cada afectado.
- Si están de acuerdo, se procederá al pago inmediato de la cantidad acordada.
- En caso contrario, el asunto se tratará en la siguiente reunión de la Junta de Gobierno, cuya resolución será trasladado a los reclamantes.
- Si la aceptaran se procedería al pago. Si no, tendrían la opción de interponer un recurso de alzada.

No serán indemnizables los daños:

- Causados por el corte de agua subsiguiente a tales averías.
- A elementos ubicados en las zonas de servidumbre establecidas en artículo 55 de los Estatutos.

9.2. Daños no atribuibles a la Comunidad

Cuando se produzcan daños en instalaciones de la Comunidad por causas ajenas al normal funcionamiento de las instalaciones, así como el posible hurto de los mismos, los operarios de la Comunidad repondrán o repararán estos elementos.

El coste de los mismos así como el tiempo de mano de obra se facturará a la toma la que esté vinculada la parcela donde se haya registrado la incidencia, al entender que ha sido responsabilidad del comunero por acción u omisión.

A este respecto, se precisa que la válvula de corte instalada por la Comunidad en cada toma no sirve como elemento para regular el caudal, ya que, de hacerse, supondría un mayor y más rápido desgaste de este elemento. Por ello, el usuario debe disponer de una válvula propia distinta a la anterior. Las reparaciones o sustituciones de válvulas derivadas del mal uso mencionado serán facturadas.

Tras la toma la propiedad debe instalar una válvula o mecanismo que garantice la apertura o el cierre lentos del suministro de agua. El objetivo es evitar averías en las instalaciones de la Comunidad por golpes de ariete o cualquier otra incidencia derivada de una apertura o cierre brusco de las válvulas.

Si se tuviese certeza de que alguna avería tiene como origen lo comentado, se facturará la reparación al usuario responsable.

9.3. Manipulación de tomas y elementos de control

En caso de rotura o manipulación intencionada de cualquier elemento de toma o control, incluyendo precintos, se hará lo siguiente:

- Los operarios de la Comunidad suspenderán temporalmente el suministro a la toma.
- Emitirán un informe detallando los hechos.
- El gerente avisará al propietario de la parcela para solicitarle explicaciones e informarle de las posibles consecuencias.
- Si se entiende que la actuación puede constituir una infracción, se dará traslado del expediente al Jurado de Riegos para la decisión que proceda.
- Se facturará a la toma los gastos de reparación o sustitución de los elementos averiados.

9.4. Información sobre fugas

Si un usuario detecta una fuga de agua de las redes de la Comunidad, tiene la obligación de comunicarlo al personal de la misma de forma inmediata para evitar pérdidas y posibles daños.

Si esta persona tiene la posibilidad de cerrar alguna válvula para cortar la fuga sin ocasionar daños mayores, deberá hacerlo e informar de ello.