



**ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA
DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION
“EL BOSQUE” DE VILLAVICIOSA DE ODON**

- ESTATUTOS
- REGLAMENTO REGIMEN INTERIOR
- NORMAS DE EDIFICACION
- NORMATIVA ACCESO PARCELA Y
EJECUCIÓN ACERAS

SEDE SOCIAL Y DOMICILIO FISCAL

Bidasoa, 3 ▪ Urbanización El Bosque ▪ 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid)
Tel.: 91 616 84 44 ▪ Fax: 91 616 83 77 - e-mail: ent.elbosque@telefonica.net

D. como
Secretario de la Junta de Gobierno de la Entidad Urbanística
de Conservación de la urbanización “El Bosque” de Villaviciosa
de Odón (Madrid)

CERTIFICA:

Que los presentes ESTATUTOS corresponden con los inscritos
en el Registro Especial de Entidades Urbanísticas
Colaboradoras, de la Consejería de Política Territorial de la
Comunidad de Madrid.

En Villaviciosa de Odón, a de 200

V.º B.º: El Presidente,

El Secretario,



**ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA
DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION
“EL BOSQUE” DE VILLAVICIOSA DE ODON**

- ESTATUTOS
- REGLAMENTO REGIMEN INTERIOR
- NORMAS DE EDIFICACION
- NORMATIVA ACCESO PARCELA Y
EJECUCIÓN ACERAS

INDICE

Págs.

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA

TITULO I.- NATURALEZA Y REGIMEN JURIDICO, OBJETO, AMBITO DE ACTUACION ORGANO URBANISTICO DE CONTROL, DOMICILIO Y DURACION	3
TITULO II.- ELEMENTOS PERSONALES Y REALES	5
TITULO III.- ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION	7
TITULO IV.- OBRAS, SERVICIOS E INSTALACIONES	11
TITULO V.- REGIMEN ECONOMICO JURIDICO	12
TITULO VI.- DISOLUCION DE LA ENTIDAD	14

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR

CAPITULO I.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION	16
CAPITULO II.- NORMAS BASICAS DE CONVIVENCIA	16
CAPITULO III.- CIRCULACION VIAL	17
CAPITULO IV.- EDIFICACIONES	18
CAPITULO V.- CONTROL DE RUIDOS	19
CAPITULO VI.- AGRESIONES AL MEDIO AMBIENTE	20
CAPITULO VII.- DERECHOS Y DEBERES	21
CAPITULO VIII.- RELACIONES CON LA JUNTA DE GOBIERNO	21
CAPITULO IX.- ELECCION DE MIEMBROS COMPONENTES JUNTA DE GOBIERNO ..	22
CAPITULO X.- PARTICIPACION EN ASAMBLEAS	23
CAPITULO XI.- CONTROL DE GASTOS	24
CAPITULO XII.- MODIFICACION DEL REGLAMENTO	24
CAPITULO XIII.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE	24

PLAN GENERAL DE ORDENACION

PLAN GENERAL DE ORDENACION	25
NORMATIVA DE EJECUCIÓN DE ACERAS	31

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION "EL BOSQUE" DE VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

TITULO I NATURALEZA Y REGIMEN JURIDICO, OBJETO, AMBITO DE ACTUACION ORGANO URBANISTICO DE CON- TROL, DOMICILIO Y DURACION.

Artículo 1º.- Naturaleza y Régimen Jurídico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 y 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978, se constituye la ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION "EL BOSQUE", DE VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID), de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines.

La personalidad jurídica se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el Registro correspondiente del Ministerio de Obras Publicas y Urbanismo ⁽¹⁾.

La Entidad se regirá por lo dispuesto en estos Estatutos, en el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y (Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976, Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1.978 y disposiciones complementarias.

Artículo 2º.- Objeto.

2.1.- La Entidad tendrá por objeto fundamental el cumplimiento de los siguientes fines:

A) La agrupación de los propietarios de las parcelas, terrenos e inmuebles comprendidos dentro del ámbito de actuación para la obtención de una gestión común, con la finalidad de la conservación de los elementos comunes de la Urbanización "El Bosque", sosteniendo en proporción a sus cuotas de participación todos los gastos ocasionados por esta actividad.

B) Ostentar la titularidad dominical de los elementos comunes pertenecientes a la Entidad.

C) Colaborar con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y cuantos Organismos Públicos en sus competencias sobre la Urbanización "El Bosque", de Villaviciosa de Odón para el mejor desarrollo de las funciones y servicios públicos.

(1) Actualmente, por traspaso de competencias, el Registro citado es un órgano dependiente de la Comunidad de Madrid.

D) Cumplir los compromisos urbanísticos de conservación y en particular de la pavimentación, parques y jardines y alumbrado público.

E) La Administración de los elementos y servicios comunes.

F) La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Entidad ante cualesquiera autoridades, entidades de derecho público o privado, Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones y ante particulares.

G) La redacción de proyectos de obras de edificación, urbanización, instalación de servicios o de cualquier otra naturaleza que en beneficio de los miembros de la Entidad acuerde la Asamblea General, así como la realización de las mismas por adjudicación directa, subasta, concurso o concurso-subasta de conformidad con lo que resuelva dicho órgano de gobierno.

H) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según la normativa urbanística y demás disposiciones legales de aplicación.

2.2.- Asimismo, la Entidad podrá ampliar en Asamblea General y con el quórum que proceda, sus obligaciones fundamentales con el establecimiento de servicios comunes de guardería, protección, transportes de viajeros dentro y fuera de la urbanización en beneficio de los residentes en la Urbanización, instalaciones comunitarias deportivas, culturales, educativas, etc...

Artículo 3º.- Ambito de actuación.

El ámbito de la Entidad sera el definido por la modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana "El Bosque" aprobado definitivamente por resolución del Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 1.981, ampliándose este ámbito a la U.A. nº11 (antiguos polígonos 31 y 32) en virtud de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón de 11 de Enero de 1994 y revisión del mismo de 23 de Julio de 1999.

Artículo 4º.- Organo Urbanístico de Control.

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, como Administración actuante tendrá el carácter de órgano urbanístico de control.

Artículo 5º.- Denominación.

La Entidad constituída se denomina "ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION EL BOSQUE DE VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)".

Artículo 6º.- Domicilio.

El domicilio de la Entidad se establecerá en la Parcela 50 del Polígono 5 de la Urbanización "El Bosque", de Villaviciosa de Odón, correspondiendo los cambios posteriores, en su caso a la Asamblea General.

Los cambios de domicilio deberán ser notificados al órgano urbanístico de control, Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras del Ministerio de Obras Publicas y Urbanismo para su constancia en los libros oficiales.

Artículo 7º.- Duración.

La Entidad tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, comenzando a actuar en la fecha de su constitución.

TITULO II ELEMENTOS PERSONALES Y REALES CAPITULO I

MIEMBROS DE LA ENTIDAD, DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 8º.- Miembros de la Entidad.

La Entidad se compone de las personas físicas o jurídicas que sean titulares de parcelas, edificios o terrenos dentro de su ámbito de actuación.

En caso de estar atribuida la titularidad en proindiviso, comunidad civil o propiedad horizontal, la representación de los partícipes en la proindivisión para el ejercicio de sus facultades comunitarias sera ostentada en la Entidad por una sola persona, designada de conformidad con las normas jurídicas peculiares de su titularidad, y, en el supuesto de no verificar tal designación, lo hará el órgano urbanístico de control a solicitud de la Entidad.

En todo caso, los cotitulares responderán solidariamente al cumplimiento de sus obligaciones económicas respecto a la Entidad.

La adquisición de la titularidad de parcelas, edificios y terrenos dentro del ámbito de actuación de la Entidad determina automáticamente la integración en la Entidad y la transmisión de dicha titularidad por cualquier título llevara consigo la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, quedando incorporado aquel a la Entidad desde el momento de la transmisión.

La Entidad comunicará al Ayuntamiento en el acto de su constitución la relación de miembros propietarios de parcelas con indicación de sus derechos económicos y políticos.

Asimismo, comunicará las modificaciones de la titularidad en el plazo de 15 días desde que los conozca.

Artículo 9º.- Clases de miembros.

Por las distintas características de su relación con la Entidad, en función de su propiedad en la Urbanización, se distinguen las siguientes clases de miembros:

- A) Titulares de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar.
- B) Titulares de parcelas de uso distinto del anterior, tales como uso cívico comercial, equipamiento, deportivo, zona verde privada.

Artículo 10º.- Participación en la Entidad.

Los miembros de la Entidad participarán en los derechos y obligaciones atribuidas por estos Estatutos, o que en lo sucesivo puedan establecerse, en

se fijan los porcentajes en proporción a los siguientes puntos:

10.1.- Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, un punto cada una con independencia de los metros cuadrados de cada parcela, lo que totalizarán 1.985 puntos.

El Plan Parcial de Ordenación aprobado por Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 1.981, fija en 1.985 las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, por lo que cualquier agrupación de parcelas distinta de la parcelación inicial, se considerará a todos los efectos con tantas cuotas independientes como parcelas del Plan Parcial sean agrupadas.

10.2.- Terrenos destinados a actividades deportivas, un punto por cada 10.000 metros cuadrados.

10.3.- Terrenos, parcelas o inmuebles destinados a usos comunes de promociones en conjunto, o a otros usos, un punto por cada 1.500 metros cuadrados o fracción.

10.4.- Terrenos, parcelas o inmuebles destinados a viviendas pareadas, 0,75 puntos por cada vivienda.

10.5.- Terrenos, parcelas o inmuebles destinados a viviendas adosadas, 0,50 puntos por cada vivienda.

10.6.- Terrenos, parcelas o inmuebles destinados a viviendas en chalés multifamiliares o minibloques, 0,25 puntos por cada vivienda o local existente en cada inmueble.

Artículo 11º.- Derechos.

Serán derechos de los miembros de la Entidad:

A) Ejercer las facultades de uso y disfrute sobre los elementos comunes pertenecientes a la Entidad sin más limitaciones que las establecidas en las normas de utilización que se acuerden por los órganos rectores de la Entidad, los presentes Estatutos y las normas jurídicas de general aplicación.

B) Asistir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la misma en la adopción de acuerdos proporcionalmente a su cuota de participación en la Entidad, en la forma establecida en el Artículo 10 de estos Estatutos.

C) Participar como elector o candidato en la designación de los miembros de la Junta de Gobierno de la Entidad.

D) Estar informado de la marcha de los asuntos de la Entidad y hacer llegar a los órganos rectores de la misma, cuantas sugerencias, iniciativas, peticiones o reclamaciones estimen pertinentes.

Artículo 12º.- Obligaciones.

Los miembros de la Entidad tienen las siguientes obligaciones:

A) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o la Junta de Gobierno de la Entidad.

B) Contribuir en proporción a su cuota de participación en la Entidad establecida de conformidad con el Artículo 10 de los Estatutos, a los gastos que se ocasionen por el funcionamiento de ésta, satisfaciendo puntualmente las derramas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General acuerde para el sostenimiento de

los servicios comunes, reparación renovación de las instalaciones de los mismos, obras y mejoras, nuevas instalaciones y adquisición o implantación de nuevos servicios, así como de las obras de urbanización comprendidas dentro del ámbito de la Entidad.

C) Designar un domicilio a efectos de notificaciones, así como domiciliar en establecimiento bancario o Caja de Ahorros en cuenta a tal efecto designada, los cobros de la Entidad.

D) Abstenerse de manipular o realizar conexiones en las conducciones generales de los servicios comunes de la Entidad sin la autorización preceptiva de las personas responsables de estos designadas a tal efecto por la Junta de Gobierno, y cumpliendo en todo caso las prescripciones de las empresas suministradoras.

E) Someter a informe de la Junta de Gobierno los proyectos de edificación antes de ser presentado para la obtención de la oportuna licencia de obras, sin perjuicio de las atribuciones que de modo exclusivo corresponden a la Corporación Municipal competente para el otorgamiento de dicha licencia. A estos efectos se acreditará la fecha de presentación del Proyecto en la Entidad.

Transcurrido el plazo de un mes sin que se haya notificado acuerdo de la Junta de Gobierno se entenderán informados favorablemente los proyectos aludidos.

CAPITULO 2 ELEMENTOS REALES

Artículo 13º.- Elementos comunes.

La Entidad será titular dominical de los bienes y elementos comunes que a continuación se definen:

A) Las instalaciones deportivas, recreativas, sociales, etc...que se realicen para el uso y disfrute de sus miembros.

B) Los terrenos con destino a ser cedidos al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, hasta que se formalicen las cesiones correspondientes y a reserva de su aceptación por el Ayuntamiento.

C) Serán también elementos comunes cuantos bienes de naturaleza muebles o inmuebles sean adquiridos por la Entidad "El Bosque" de Villaviciosa de Odón, por cualquier título con destino al uso, disfrute y pertenencia de los miembros que componen la Entidad, con carácter de bienes de propiedad común.

Para cualquier acto dispositivo, a título oneroso o lucrativo, de los bienes pertenecientes a la Entidad sera preciso acuerdo de la Asamblea General con arreglo a las prescripciones del Artículo 20 de estos Estatutos.

TITULO III ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Artículo 14º.- Organos de Gobierno y Administración.

Los órganos de gobierno y administración serán:

- A) La Asamblea General.
- B) La Junta de Gobierno.
- C) La Administración.

CAPITULO I LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 15º.- Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Entidad y estará compuesta por la totalidad de los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos sus miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

Artículo 16º.- Clases de Asambleas Generales.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Artículo 17º.- La Asamblea General Ordinaria.

La Asamblea General Ordinaria, se reunirá una vez al año al menos.

Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio se celebrara sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior. La designación de los componentes de la Junta de Gobierno, cuando proceda efectuarla, será competencia de la Asamblea General Ordinaria.

Artículo 18.- La Asamblea General Extraordinaria.

Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el Artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando la Junta de Gobierno lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo solicite un número de miembros de la Entidad que represente al menos el 20% de las cuotas, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.

Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:

A) La modificación de los Estatutos sin perjuicio de su aprobación ulterior por el Ayuntamiento.

B) La imposición de derramas para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o enjugar el déficit temporal de este.

C) El cese anticipado de los miembros de la Junta de Gobierno y la designación de quienes hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria de aquella.

D) Cuantas sean precisas para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o a la Junta de Gobierno, y, en particular, conocer todas las iniciativas que entrar; en modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana, o una reducción en la prestación de servicios, y tomar decisiones sobre los elementos comunes o sobre nueva distribución de cuotas.

Artículo 19°.- Convocatoria y constitución.

La Asamblea General será convocada por el Presidente con diez días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse.

La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados la mayoría de las cuotas de participación y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de asistentes.

Lo dispuesto en los dos apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos para la adopción de acuerdos.

Los miembros de la Entidad podrán designar por escrito a otra persona para que los represente en la Asamblea General.

Artículo 20°.- Adopción de acuerdos.

1) El Presidente de la Junta de Gobierno presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediere.

2) Los acuerdos se adoptaran por mayoría de cuotas presentes o representadas.

3) No obstante, requerirá el voto favorable del 70% de la totalidad de las cuotas de participación, en los siguientes supuestos:

a) Modificación de los Estatutos.

b) Realización de obras extraordinarias de nueva planta, salvo cuando vengan impuestas por órgano competente.

c) La adopción de iniciativas para modificar el planteamiento urbanístico o alterar el funcionamiento o destino de los elementos comunes pertenecientes a la Entidad. d)

La ampliación de las obligaciones fundamentales de la Entidad mediante el establecimiento de servicios comunes de guardería, protección, transportes de viajeros dentro y fuera de la urbanización, instalaciones comunitarias, deportivas, culturales, educativas, etc...

e) La enajenación de bienes inmuebles e instalaciones de servicios pertenecientes a la Entidad.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y constara en el Libro de Actas que autoriza con su firma el Presidente y el Secretario de la Junta de Gobierno y dos de los propietarios asistentes a la sesión de dicha Asamblea a tal efecto designados en la misma.

CAPITULO 2

Artículo 21°.- Composición.

La Junta de Gobierno estará compuesta por un número de personas comprendido entre cinco y diez, designadas por la Asamblea General para un periodo de dos

años de entre los miembros de la Entidad. La mitad de los cuales redondeado por exceso como mínimo deberán ser propietarios residentes en la Urbanización.

El Presidente sera designado directamente por la Asamblea General y no podrá ser reelegido por mas de dos períodos consecutivos.

La Junta de Gobierno designará de entre sus componentes un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario y determinará el sistema de sustituciones por ausencias, enfermedad, etc...

En cualquier momento podrá la Asamblea General acordar el cese anticipado de uno o más componentes de la Junta de Gobierno y la designación de quienes hayan de sustituirlas hasta la renovación estatutaria de estas.

En el supuesto de que no se produjera candidato a la Presidencia, se nombrará por sorteo entre los miembros de la Junta de Gobierno.

Si no existieren candidatos para la Junta de Gobierno en número suficiente, se completará este mediante nombramiento por sorteo entre los miembros de la Entidad.

Artículo 22º.- Competencia.

Corresponden a la Junta de Gobierno las mas amplias facultades de gestión y representación de la Entidad, sin mas limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

La representación de la Entidad y de la Junta de Gobierno ante los Organos de la Administración y los particulares sera ostentada por su Presidente, quien podrá delegar por escrito en cualquiera de los demás miembros de la Junta, así como otorgar poderes a favor de terceras personas y de Abogados y Procuradores de los Tribunales.

Serán funciones específicas de la Junta de Gobierno:

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

B) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual de ingresos y gastos y aplicarlo en la medida correspondiente.

C) Informar, en su caso, a requerimiento de la Corporación Municipal y competente y sin perjuicio de las atribuciones que a esta le competen de modo exclusivo, los proyectos de edificación presentados por los miembros de la Entidad para la obtención de la oportuna licencia de obras.

D) Decidir arbitrariamente en los conflictos que se le sometan.

E) Ordenar la ejecución de las obras de implantación o conservación de los servicios urbanísticos, instalaciones comunes, etc...

F) Administrar los fondos de la Entidad, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.

G) Nombrar y separar al personal administrativo y laboral al servicio de la Entidad y fijar su retribución y régimen de trabajo.

Artículo 23º.- Régimen de Sesiones.

La Junta de Gobierno se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés de la Entidad a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, y el lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por carta certificada, con un mínimo de siete días de antelación, quedando válidamente constituida la Junta cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, quienes podrán delegar por escrito y para cada sesión en alguno de los restantes componentes de la Junta.

Los acuerdos de la Junta de Gobierno se adoptarán por mayoría de presentes, siendo dirimente el voto de su presidente en caso de empate, y constará en el Libro de Actas, que será autorizados con la firma del Presidente y del Secretario.

CAPITULO 3 LA ADMINISTRACION

Artículo 24º.- Nombramiento.

La Junta de Gobierno podrá designar un Administrador en las condiciones que se determine, señalando su remuneración, carácter representativo, etc... y pudiendo separarle del cargo en cualquier momento.

Artículo 25º.- Funciones.

Al Administrador, sin perjuicio de las atribuciones que se señalan por la Junta de Gobierno, le corresponde:

A) Procurar el exacto cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta de Gobierno.

B) La Jefatura del personal administrativo, auxiliar y subalterno al servicio de la Entidad.

TITULO IV OBRAS, SERVICIOS E INSTALACIONES

Artículo 26º.- Conservación de las obras.

Una vez cedidas a la Corporación municipal, la red viaria y los espacios libres destinados a zonas verdes públicas, su conservación continuará a cargo de la Entidad Urbanística Colaboradora sin perjuicio de que el Ayuntamiento asuma total o parcialmente la referida conservación en plazos que se acuerden.

Será asimismo atendida por la Entidad la conservación de los elementos comunes enumerados en el Artículo 13 de estos Estatutos, sin perjuicio de las obligaciones que hayan de ser asumidas por las empresas suministradoras correspondientes.

Artículo 27º.- Servicios e instalaciones de uso común.

La Entidad podrá organizar servicios e implantar instalaciones de uso común.

Los servicios comunes, tales como guarderías, vigilancia, jardinería, etc..., podrán ser disfrutados por los componentes de la Entidad en la forma que reglamentariamente se determinen por los órganos de la misma.

Las instalaciones de uso común se implantarán, en su caso, en los terrenos pertenecientes a la Entidad o en los espacios libres públicos, previa en este segundo supuesto, la concesión administrativa pertinente, y su utilización se acomodará a las normas que la Asamblea General o a la Junta de Gobierno que establezca.

TITULO V REGIMEN ECONOMICO JURIDICO CAPITULO I REGIMEN ECONOMICO

Artículo 28º.- Ingresos de la Entidad.

Serán ingresos de la Entidad:

- A) Las aportaciones iniciales de los propietarios integrados en ella.
- B) Las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General establezca.
- C) El rendimiento de los servicios e instalaciones de uso común.
- D) Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etc. que se obtengan.

Artículo 29º.- Pago de cuotas.

La Asamblea General, al señalar las cuotas que deban satisfacer los componentes de la entidad, determinarán la forma y condiciones de pago de aquellas.

La demora en el pago impedirá el uso de los servicios e instalaciones comunes, procediendo al corte de los suministros correspondientes sin perjuicio de que la Entidad pueda exigir al miembro moroso, en vía civil o en vía administrativa mediante apremio por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, el abono de las cantidades adeudadas con los consiguientes intereses de demora.

En el caso de subrogarse un nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del propietario moroso, aquel vendrá obligado a satisfacer a la Entidad, las cuotas pendientes de pago.

Transcurrido un mes desde que fue requerido de pago el propietario moroso, devengará intereses del importe de la cantidad adeudada equivalente al interés básico o redescuento fijados por el Banco de España incrementado en dos puntos en favor de la Entidad.

El requerimiento de pago se entenderá realizado con la mera presentación del recibo correspondiente personalmente o en la cuenta bancaria domiciliaria del cobro.

Todos los gastos judiciales o extrajudiciales, así como de mera gestión de cobro, incluidas las costas judiciales o administrativas, honorarios de Abogados y

Procuradores de los Tribunales y tasas judiciales, que se originen como consecuencia de tener que ejercitar acciones en vía civil o administrativa contra el miembro moroso para la percepción por la Entidad de las cantidades adeudadas mas los intereses devengados serán de cuenta del deudor.

En caso de impago de sus cuotas por algún miembro de la Entidad, se pondrá este extremo en conocimiento del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, como organismo de tutela y control, que tiene la facultad de utilizar la vía ejecutiva de apremio en base al Artículo 223 del vigente texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que en su apartado tres establece que los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio a solicitud de la Asociación contra los propietarios que incumplieran los compromisos contraídos con ella.

Artículo 30º.- Vigencia de los Estatutos.

Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente por el Organismo Urbanístico competente, tendrá fuerza obligatoria para todos los miembros de la Entidad.

La modificación de los Estatutos requerirá acuerdo de la Asamblea General con el quórum del Artículo 20.3º de los mismos y su aprobación ulterior por el Organismo Urbanístico competente.

Artículo 31º.- Servicios Mínimos

31.1.- Serán servicios mínimos de obligada prestación por la Entidad y en tanto dependerán de la misma:

A) Servicio de depuradoras de aguas residuales con mantenimiento de sus instalaciones, conducciones de distribución y elementos adicionales para su funcionamiento.

B) Mantenimiento del alumbrado público y de la red viaria.

C) Mantenimiento y conservación del arbolado y jardines propiedad de la Entidad.

31.2.- Asimismo tendrá carácter de servicio mínimo el suministro de agua potable, con mantenimiento de sus instalaciones, conducciones de distribución, motores y tratamientos, si adquiriesen la explotación del mismo.

Artículo 32º.- Recursos Administrativos

Los miembros de la Entidad podrán reclamar ante la Asamblea General contra los acuerdos de la Junta de Gobierno dentro del plazo de los quince días hábiles siguientes a la notificación de tales acuerdos, debiendo resolver la Asamblea General en termino de sesenta días, también hábiles a contar de la formulación de la reclamación y si no se produjera acuerdo en el indicado plazo se entenderá desestimada por silencio administrativo, quedando expedita la vía ante el Organismo Urbanístico de Control.

Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá formular recurso de alzada ante el Organismo Urbanístico de Control siempre que concurren los siguientes requisitos:

A) Versar sobre materias urbanísticas o administrativas.

B) Presentar el escrito de recurso, con los documentos que estime pertinentes, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación de acuerdo o de la presunción de desestimación por silencio administrativo contemplado en el apartado anterior.

C) Haber votado el recurrente, por sí o por representación, contra la adopción del acuerdo impugnado, en el supuesto de haber concurrido o sido representado en la sesión de la Asamblea General.

Los acuerdos de la Asamblea General y de la junta de Gobierno serán inmediatamente ejecutivos, y serán considerados firmes si no fueren impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los apartados precedentes.

Artículo 33º.- Recursos Jurisdiccionales.

En materias civiles, la competencia jurisdiccional vendrá determinada por la situación de la parcela de que sea titular el propietario integrado en la Entidad, con exclusión de cualquier otro fuero personal que pudiera corresponderle.

TITULO VI

DISOLUCION DE LA ENTIDAD

Artículo 34º.- Causas de disolución.

La Entidad se disolverá por alguna de las siguientes causas:

A) Imposibilidad de cumplir los fines señalados en el Artículo 2º de los Estatutos.

B) Transformación en sociedad civil, mercantil o Entidad de Derecho Administrativo de distinta naturaleza, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiese lugar.

En ambos supuestos será precisa la previa conformidad del Organismo Urbanístico de Control.

La Junta de Gobierno estará facultada con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, en su caso, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 35.- Destino del Patrimonio común.

En el supuesto del apartado A) del Artículo anterior, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los propietarios integrados en la Entidad proporcionalmente a la titularidad que les corresponda en la forma prevista en el Artículo 10 de los Estatutos.

En el supuesto del apartado B) del Artículo anterior, dicho patrimonio pasará a formar parte del capital social de la nueva entidad que se constituya.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La adquisición de una parcela, incluso en documento privado, implicará el sometimiento del adquirente a los Estatutos de la Entidad.

Segunda.- La obligación de contribuir a los gastos de conservación de las instalaciones y servicios comunes, en cuanto a las parcelas no urbanizadas, no nacerá hasta que se hayan ejecutado las obras de urbanización que les permitan disponer de los servicios urbanísticos que se estén prestando por la Entidad. No obstante cuando está habitada la parcela, aunque carezca de alguno de los servicios enunciados, habrá obligación de contribuir a los indicados gastos.

DISPOSICION TRANSITORIA

Unica.- La Entidad Urbanística de Conservación iniciará la conservación de los elementos de la urbanización por servicios, a medida que se vayan recepcionando.

En todo caso, los servicios a conservar comprenderán la totalidad de las zonas urbanizadas en el momento de la recepción.

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR Y VECINDAD
(APROBADO EN LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA
CELEBRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 1.989)

CAPITULO I
OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1.- El objeto fundamental de este reglamento es el de divulgar para el mejor conocimiento de todos, las normas básicas de convivencia vecinal aplicables a nuestra Urbanización y recogidas en diferentes leyes de orden general o local, así como desarrollar y regular aquellos artículos estatutarios que por tener un carácter general son susceptibles de una mayor concreción, a fin de facilitar la interpretación y aplicación de los mismos.

Este reglamento no podrá contravenir ningún aspecto o mandato de los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización "EL BOSQUE".

Artículo 2.- El presente reglamento sera de aplicación a todas las personas físicas o jurídicas con títulos de propiedad de cualquier tipo de fincas (parcelas, etc.), que forman parte de la Entidad Urbanística "El Bosque".

Artículo 3.- Será igualmente de aplicación a cualquier otra persona o ente social que sin ser propietario, tenga su residencia habitual o temporal en la Urbanización El Bosque.

CAPITULO II
NORMAS BASICAS DE CONVIVENCIA

Artículo 4.- Se consideran como tales todas aquellas que promuevan y favorezcan, dentro de los límites de la ley, el correcto uso de las propiedades, sean estas privadas, públicas o comunes, configurando la normal convivencia en la Urbanización.

Artículo 5.- No podrán ser instaladas granjas, explotaciones industriales, comerciales o agrarias fuera de las zonas, si las hubiere, configuradas para tal uso en el Plan Urbanístico de El Bosque.

Artículo 6.- En ningún caso se permitirá el alojamiento de caballerías o cualquier tipo de ganado en las parcelas, salvo los considerados animales de compañía.

Artículo 7.- Todos los animales de compañía (perros, gatos, etc.) deberán estar debidamente censados y vacunados evitándose cualquier molestia que los mismos pudieran causar al vecindario.

Artículo 8.- Fuera del recinto privado de cada propietario, los animales de compañía, deberán ir acompañados y controlados por sistemas seguros a fin de evitar accidentes circulatorios o el ataque a los viandantes.

Artículo 9.- No se permite la crianza de animales domésticos en las propiedades o parcelas, cuando produzcan molestias a los vecinos colindantes.

Artículo 10.- Para la recogida de basuras se estará a las normas de uso definidas por la Ordenanza Municipal, en todo caso se utilizarán recipientes con cierre hermético para depositarlas, estando estos cerrados de manera que se impida su volcado por animales sueltos.

Artículo 11.- Todas las bolsas o cualquier otro elemento utilizado para el manejo de las basuras, deberán alojarse siempre dentro del recipiente disponible al efecto y convenientemente cerrado.

Artículo 12.- Cada propietario o residente sera responsable de eliminar las basuras
derramadas, así también deberá eliminar los restos de poda, siega de césped, escombros, etc... en los lugares adecuados designados como vertederos por el Ayuntamiento.

No está permitido verter los mismos en las parcelas colindantes, zonas verdes comunes, viales o accesos a la Urbanización.

Artículo 13.- La quema de restos en las propiedades deberá hacerse dentro de contenedores apropiados a tal efecto (bidones, etc.) asegurándose especialmente de controlar esta operación. Queda prohibida la quema de restos petroquímicos (gomas, plásticos, etc.) puesto que además de producir malos olores sus humos pueden resultar altamente tóxicos.

Nunca deberá realizarse la quema en día de viento ni en época de estío.

Artículo 14.- Para asegurar el descanso de los vecinos, no se permitirá cualquier ruido molesto, del carácter que sea, entre las 23'00 horas hasta las 7'00 horas. El funcionamiento de cualquier maquinaria (corta césped, sierra a motor, etc.), o realización de obras en sábados, domingos y festivos queda limitado el horario comprendido entre las 9'00 horas a las 14'00 horas y de las 16'00 horas hasta las 21'00 horas.

CAPITULO III CIRCULACION VIAL

Artículo 15.- Se declara preferencia de paso permanente a los peatones, especialmente en las zonas de colegios y comercios.

ciones vigentes y las Ordenanzas Municipales, la circulación por los viales de la Urbanización tendrá un límite de velocidad de 40 Km/h, según las normas Municipales vigentes para esta Urbanización.

Artículo 17.- Deberán respetarse todas las señales de circulación existentes, prestando especialmente atención a aquellas que limitan la velocidad de circulación y cruces peligrosos.

Artículo 18.- No se permitirá el paso de vehículos que puedan ocasionar daños en las vías públicas. La Entidad Urbanística se reserva el derecho a reclamar daños y perjuicios a los infractores.

Artículo 19.- No se podrán realizar prácticas de conducir en toda la Urbanización salvo que se cumplan las exigencias fijadas por la autoridad competente para este Municipio.

Artículo 20.- Se evitará al máximo el uso molesto de señales acústicas, especialmente en horas de descanso.

Artículo 21.- Los vehículos aparcados deberían situarse de forma que no entorpezcan los accesos a las propiedades o la circulación normal por las vías públicas. Esto será de especial aplicación en Colegios y Centros Comerciales.

Artículo 22.- No deberá invadirse la calzada contraria para salvar los badenes existentes de limitación forzosa de velocidad, usando el paso destinado al autobús.

CAPITULO IV EDIFICACIONES

Artículo 23.- Todas las edificaciones quedan sujetas a la concesión de la licencia Municipal para su realización, previo informe de la Junta de Gobierno de la Entidad Urbanística.

Artículo 24.- En caso de construcciones especiales tales como frontones o edificios auxiliares a la construcción principal, requerirán además el informe favorable de los propietarios colindantes a tales obras, cuando las mismas pudieran causar graves molestias a los mismos.

Artículo 25.- Los tendederos de ropa serán interiores o invisibles desde el exterior de las parcelas siempre que sea posible, a este efecto los propietarios o residentes habilitarán pantallas vegetales, celosías u otros elementos que logren tal fin.

Artículo 26.- Será precisa autorización de la Junta de Gobierno para que se puedan colocar en terrenos de las parcelas, anuncios u otras instalaciones que sin requere-

licencia Municipal puedan afear el paisaje o producir inconvenientes y molestias a los demás vecinos.

Lo anteriormente expuesto es sin perjuicio de lo prescrito en la legislación sobre publicidad y carteles y de la necesidad en su caso de licencia.

Artículo 27.- Se protegerán los bordillos existentes al paso de vehículos de gran tonelaje, para evitar su deterioro, en la entrada de las propiedades durante las obras.

Artículo 28.- Durante la realización de obras en las parcelas deberá impedirse que los materiales invadan la calzada, así como no invadir con tierras, cascotes o cualquier otro elemento las parcelas o zonas verdes colindantes. No se permite el almacenamiento de materiales fuera de la parcela que las este realizando.

Cualquier vertido de este tipo será denunciado por la Junta de Gobierno obligando al causante a restituir dicha zona a su estado anterior.

Artículo 29.- Las acometidas de teléfono subterráneas se realizarán de manera que se ajusten a las normas de la Compañía Telefónica. En todo caso se procurará no alterar la estética de los cerramientos y aceras.

Artículo 30.- No estará permitida la plantación en las aceras cuando como consecuencia de la misma se las inutilice para el fin que le es propio. Cualquier plantación en aceras distinta del pino y a la distancia existente en el resto de la Urbanización, obligará al pago por parte del propietario de las posibles averías que se produzcan en la infraestructura general de la misma (conducciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, etc.) a causa de dicha plantación.

La ejecución y losado de aceras se ajustará a las directrices que sean fijados por la Junta de Gobierno.

CAPITULO V CONTROL DE RUIDOS

Artículo 31.- Se considerarán ruidos molestos todos aquellos que perturben el normal desarrollo de la vida en las propiedades o zonas comunes y superen los decibelios (valor sonido) permitidos por la ley.

Artículo 32.- Se deberá tener especial cuidado en no mantener elevado el volumen de equipos de sonido o televisores, sobre todo a partir de las horas dedicadas al normal descanso nocturno.

Artículo 33.- Idénticos criterios deberán ser tenidos en cuenta en lo referente a la realización de festejos o celebraciones familiares.

Artículo 34.- Se controlará, dentro de lo posible, por parte de sus propietarios los ladridos continuos y molestos de los perros.

Especialmente aquellos anormales en la vida animal y que se produzcan de forma reincidente.

Artículo 35.- La utilización de equipos con motores en horas de tarifa nocturna de energía, se hará con el aislamiento acústico suficiente para evitar que originen indeseables molestias al vecindario.

CAPITULO VI AGRESIONES AL MEDIO AMBIENTE

Artículo 36.- Se consideran agresiones al medio ambiente todas aquellas que puedan afectar al entorno natural de la Urbanización. No se permitirá la tala de cualquier árbol que tenga un diámetro de tronco superior a 10 centímetros; salvo en casos muy justificados por construcción.

Sería conveniente en todo caso la sustitución por otro árbol ornamental, a fin de mantener la proporción existente de vegetación en las parcelas.

Artículo 37.- Se declara de interés general la conservación y repoblación ordenada de la vegetación y la protección de la fauna en todos los límites que por mandato estatutario dependan de nuestra responsabilidad como Entidad Urbanística.

Artículo 38.- No está permitido la tala ni la poda en las zonas verdes de uso común o público que no sean las realizadas por la Entidad Urbanística o los servicios de organismos oficiales con autoridad suficiente para dicho fin (Ayuntamiento, Comunidad Autónoma, I.C.O.N.A., etc.).

Artículo 39.- Los órganos de la Entidad velarán por el tratamiento adecuado en la Urbanización para la desratización permanente, prevención de plagas, especialmente en el tratamiento del mosquito que produce la leishmaniosis (fenómeno endémico en la zona de Villaviciosa de Odón) y mantendrá contacto permanente con las Autoridades Sanitarias para la consecución de tales fines.

Artículo 40.- No está permitido el vertido de basuras y escombros durante el desarrollo de las obras de edificación, en las parcelas, prestándose especial cuidado con los envases de los materiales empleados (sacos, plásticos, etc.), recogiendo los mismos para evitar que puedan esparcirse por las demás parcelas o zonas verdes colindantes.

Artículo 41.- Cada propietario deberá, una vez concluida la obra, procurar que el entorno exterior mantenga las características naturales primitivas. Se establece el plazo máximo de un mes, desde la finalización de las obras, para realizar tal cometido.

Artículo 42.- En ningún caso se permitirá quemar residuos o basuras en las zonas verdes, así como realizar juegos, limpieza de vehículos, o cualquier otra actividad que dañe la vegetación o fauna existente.

CAPITULO VII

DERECHOS Y DEBERES

Artículo 43.- Todo propietario tiene derecho a participar en la Entidad Urbanística.

Este derecho podrá ejercerlo asistiendo a las asambleas, trasladando sus inquietudes, crítica, etc., individual o colectivamente, preferentemente por escrito a la Junta de Gobierno y/o denunciando aquellas acciones que considere infrinjan los Estatutos o este Reglamento.

Artículo 44.- En aquellos casos en que un propietario o residente, considere dañados sus intereses por la acción de otros, podrá presentar denuncia al organismo administrativo competente, trasladando copia de la misma a la Junta de Gobierno para su enterado, a fin de que esta, si procede, actúe también por su cuenta contra el infractor.

Artículo 45.- Se recomienda notificar a la Entidad Urbanística fotocopias de las denuncias efectuadas por robos en las propiedades, con el fin de comunicar documentalente a los servicios oficiales de seguridad ciudadana estos hechos, y obtener de los mismos los niveles óptimos de prestaciones en el cumplimiento constitucional de dichas funciones.

Artículo 46.- Con objeto de favorecer la gestión y control en el cumplimiento de las obligaciones de la Entidad Urbanística y potenciar la participación de cualquier propietario al margen de los que integran la Junta de Gobierno, podrán presentarse como colaboradores de la misma, a fin de un mejor seguimiento y solución de problemas concretos en determinados sectores o zonas de la Urbanización, aquellos vecinos que acrediten documentalente ostentar la representación mayoritaria de dicho sector o zona.

Artículo 47.- Es deber de cada propietario o residente velar por el mejor cumplimiento de este Reglamento respetando su normativa en primera persona.

CAPITULO VIII

RELACIONES CON LA JUNTA DE GOBIERNO

Artículo 48.- La Junta de Gobierno atenderá cuantas sugerencias y/o reclamaciones se le formulen mediante escrito, dirigidas por los propietarios o residentes debiendo preferentemente hacerse en los impresos que a tal efecto se facilitan en las oficinas de la Entidad. Estas reclamaciones serán contestadas en el mas breve periodo de tiempo posible de forma escrita.

Artículo 49.- La Junta de Gobierno estará obligada a recibir y atender a los colaboradores autorizados en representación de los sectores que se consideren afectados (Art. 46) para la exposición, debate y solución de los problemas manifestados por estos.

Artículo 50.- Se autoriza a la Junta de Gobierno para nombrar una comisión especial integrada al menos por un miembro de dicha Junta y el representante de dicho sector (Art. 46) a fin de realizar el estudio conjunto del asunto que se proponga.

CAPITULO IX ELECCION DE MIEMBROS COMPONENTES JUNTA DE GOBIERNO

Artículo 51.- La presentación de candidaturas se realizará mediante escrito dirigido al Presidente de la Junta de Gobierno en el que se hará constar el nombre de las personas que la componen, su domicilio, si son residentes en la Urbanización, indicándose además el candidato que se propone para el cargo de Presidente.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 21 de los Estatutos la candidatura deberá estar compuesta por un número de personas comprendidas entre cinco y diez. La mitad de estas, como mínimo, redondeando por exceso, deberán ser propietarios residentes en la Urbanización.

La entrega del escrito en las oficinas de la Entidad, en el que se presente la candidatura, deberá hacerse al menos con cinco días de antelación a la celebración de la Asamblea General en la que se va a producir la posible elección. El representante de la candidatura tendrá derecho a que se le de acuse de recibo mediante copia sellada de su escrito en el que se hará constar día y hora de presentación.

En el caso de que algún propietario quisiera formar parte de la candidatura de la Junta de Gobierno existente, si es que esta se presenta a la reelección y hubiera vacantes, deberá manifestarlo por escrito a la misma con al menos un mes de antelación, a efectos de mantener los contactos adecuados para la posible inclusión del interesado en dicha candidatura, respetándose las reservas de incorporación manifestadas en Asamblea si es que existieran y no renunciases estos a su inclusión.

Artículo 52.- Llegado el punto del Orden del día de la Asamblea General en el que se fija la elección de miembros componentes de la Junta, se dará lectura por el Secretario de la Entidad de las distintas candidaturas presentadas y previa comprobación del cumplimiento de los distintos requisitos antes reseñados, se procederá a declarar por la Asamblea General la validez, en su caso, de las distintas candidaturas.

Tras ello se abrirá un turno de intervenciones de los distintos candidatos de una duración máxima de quince minutos.

Artículo 53.- La votación se efectuará mediante voto secreto, siguiéndose los criterios generales para adopción de acuerdos fijados en el Art.10 de los Estatutos de la Entidad.

El recuento de votos se practicará por los hasta ese momento Presidente y Secretario de la Entidad pudiendo cada candidatura que concurra a la elección tener presente un interventor por ella elegido.

Artículo 54.- Realizado el recuento se proclamará la candidatura elegida haciéndose constar, como es preceptivo en el Acta de la reunión los resultados producidos.

Serán de aplicación contra los acuerdos adoptados en materia electoral por la Asamblea General los Recursos Administrativos y Judiciales previstos en los artículos 32 y 33 de los Estatutos de la Entidad.

Artículo 55.- Sólo en el supuesto de que no se hubiera presentado candidatura alguna a la Junta de Gobierno con los requisitos establecidos en la normativa anterior, o aquellas que tuvieran defectos subsanables, llegado el punto del Orden del día de la Asamblea General en la que se va a producir la elección de Junta, se requerirá por la Presidencia a los asistentes en ese acto para la formación de una o varias candidaturas, tras lo que se procederá a la elección, en el caso de que fueran más de una, o declarar electa en caso de que sólo fuera una.

Si aun así, no existieran candidatos bien a la Presidencia o a la Junta de Gobierno, será de aplicación lo previsto en los dos últimos apartados del art. 21 de los Estatutos de la Entidad.

CAPITULO X PARTICIPACION EN ASAMBLEAS

Artículo 56.- Las intervenciones de los propietarios en las Asambleas será previa petición, mediante mano alzada, a la presidencia de la misma, la cual determinará el orden de intervención correlativamente a las peticiones.

La duración de las mismas se regirá por criterios de moderación, a los efectos de facilitar con ello que la participación pueda alcanzar a mayor número de interesados. Se fija en principio una duración máxima por intervención de cinco minutos, pudiéndose volver a solicitar la palabra para cualquier aclaración del tema.

Artículo 57.- Conforme a lo previsto en el Artículo 20.1 de los Estatutos el Presidente de la Junta de Gobierno dirigirá y moderará los debates, declarara los asuntos suficientemente tratados, y una vez oídos los intervinientes se procederá, si así lo exigiera lo tratado, a la votación de los distintos puntos del Orden del día fijados para esa ocasión.

Artículo 58.- A los intervinientes en la Asamblea se les facilitará los medios técnicos adecuados para que sus manifestaciones puedan ser escuchadas por el resto de los participantes en la misma.

Artículo 59.- Siempre que fuera posible se grabará el desarrollo de las Asambleas, a fin de evitar en lo posible distorsiones en la interpretación del acta de la misma.

CAPITULO XI CONTROL DE GASTOS

Artículo 60.- Los Censores de Cuentas nombrados en la Asamblea General Ordinaria, podrán inspeccionar las mismas en cualquier momento del ejercicio para el que han sido designados.

Del resultado de dicha inspección remitirán informe escrito a la Junta de Gobierno, la cual dará conocimiento de la misma al resto de los participantes en la Entidad Urbanística, cuando así lo demanden los censores tras la inspección.

CAPITULO XII MODIFICACION DEL REGLAMENTO

Artículo 61.- La Junta de Gobierno podrá presentar en Asamblea General las modificaciones que considere oportunas para su posterior aprobación.

Artículo 62.- Podrán solicitar la celebración de Asamblea General Extraordinaria para modificar este Reglamento, cualquier propietario que acredite documentalmente la representación de al menos el 20% de las cuotas de participación en la Entidad Urbanística, indicando las modificaciones que por el mismo son propuestas.

CAPITULO XIII SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

Artículo 63.- Mientras que este servicio sea competencia de la Entidad Urbanística, se mantendrá informados a los vecinos del estado sanitario de la misma.

Artículo 64.- Cuando por cualquier avería o incidente en las instalaciones de suministro se produjera un corte prolongado en el servicio, se avisará con los métodos adecuados, ofreciendo dentro de las alternativas útiles algún punto de suministro lo mas próximo posible a la zona afectada por dicho corte.

Artículo 65.- La Junta de Gobierno o Responsables del suministro podrán regular por métodos no lesivos ni discriminatorios, el orden de llenado de piscinas, a fin de evitar una falta puntual de agua por imposibilidad técnica de recuperación de caudal en la red general de suministro.

PLAN GENERAL DE ORDENACION

Con motivo de la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón (B.O.C.M. N° 210 del 4/9/99) se han visto afectadas las ordenanzas de edificación para la Urbanización "EL BOSQUE". Para ello todos los proyectos para nuevas edificaciones, o ampliaciones de las ya existentes, deberán adaptarse a los nuevos parámetros contenidos en las mismas. En consecuencia, las cédulas urbanísticas que el promotor de la Urbanización facilitaba cuando se adquiría una parcela han quedado anuladas.

Indistintamente de que se faciliten a continuación las Ordenanzas hoy vigentes, se recomienda que previamente a la realización de cualquier proyecto, el arquitecto que lo vaya a redactar, consulte con los servicios técnicos del Ayuntamiento, que es quien tiene competencia en esa materia.

Ordenanza 6 - UNIFAMILIAR EXTENSIVA

Artículo 6.1.- Objeto.

Con esta Ordenanza se trata de regular la edificación de parcelas unifamiliares de tamaño hasta 1.500 m², usualmente para la construcción de chalets aislados, o pareados en el grado menor que se indica. Esta tipología, muy tradicional en el municipio, es similar, en su mayor tamaño de parcela, a urbanizaciones iniciadas en los años 60/70, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente Ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el P.P.O. inicial por el que fueran creadas.

Artículo 6.2.- Tipologías.

- Edificaciones unifamiliares usualmente aisladas, rodeadas de espacios libres privados destinados a jardines con instalaciones deportivas descubiertas, de recreo y ocio (piscinas, etc.).

- Conjuntos de edificaciones, empleadas en una parcela común con superficie obtenida por agregación de las correspondientes adscritas a cada unidad.

Artículo 6.3.- Clasificación en grados.

GRADO	PARCELA MÍNIMA	TIPOLOGÍA
1	700 m ²	Aislada o pareada
2	1.000 m ²	Aislada
3	1.500 m ²	Aislada

Artículo 6.4.- Condiciones de parcelación.

A) Frente mínimo de parcela a calle

GRADO	FRENTE MÍNIMO A CALLE
1	17,50 m.
2	20,00 m.
3	25,00 m.

B) Forma de la parcela: Las parcelas tendrán una forma geométrica que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

Artículo 6.5.- Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela.

A) Edificación principal

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

GRADO	A CALLES U OTRAS ZONAS PÚBLICAS	A LATERALES Y TESTERO
1	5,00	Altura a cornisa / 2 (con un mínimo de 3 metros)
2	5,00	
3	5,00	

En el Grado 1.º de la separación a lindero lateral será nula en tipología pareada. Esta condición deberá quedar asegurada en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las dos parcelas de que se trate, o mediante aceptación del adosamiento por parte de ambos propietarios colindantes en forma de compromiso notarial.

Dicho adosamiento será total, de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

Si la aplicación de los retranqueos señalados impidiese alcanzar la edificabilidad permitida, aquellos podrán ser hasta un 20% menores previa propuesta razonadamente justificada.

B) Edificación auxiliar

Guardarán los mismos retranqueos señalados para la edificación principal, excepto en lo que se refiere al adosamiento lateral, que será permitido con las condiciones de acuerdo con el colindante en la forma señalada en el apartado anterior.

Artículo 6.6.- Condiciones de forma en las edificaciones.

A) Edificación principal

No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos mínimos señalados.

Si las cubiertas son inclinadas su forma será libre, siendo de aplicación el Artículo 53 del Capítulo 5 excepto en lo referente a la aparición de hastiales.

B) Edificación auxiliar

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella, siempre que conserve los retranqueos fijados en el apartado 6.5. b) anterior, con la excepción respecto a adosamientos laterales que allí se indica.

Artículo 6.7.- Condiciones de volumen.

A) Ocupación máxima de parcela

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	33,75 %	33,75 %
2	30,00 %	30,00 %
3	26,25 %	26,25 %

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de parcela.

B) Índice máximo de edificabilidad

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	0,45	0,3375
2	0,40	0,30
3	0,35	0,262

Las edificaciones auxiliares tendrán las edificabilidades correspondientes a los siguientes índices:

- S/rasante - 0,05 m²/m² s/parcela neta.
- B/rasante - 0,05 m²/m² s/parcela neta.

En las Urbanizaciones de vivienda unifamiliar extensiva ya existentes y consolidadas se fijan los siguientes máximos de edificabilidad:

- Para parcelas inferiores a 1.500 m²: 400 m²c SR.
- Para parcelas entre 1.500 y 2.500 m²: 500 m²c SR.
- Para parcelas superiores a 2.500 m²: 600m²c SR.

C) Alturas máximas de la edificación y nº máximo de plantas

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	N° DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)

En la Urbanización El Bosque se mantendrá como altura máxima a cumbre 9 m. Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada de 3,50 m.

Artículo 6.8.- Otras condiciones.

A) Conjuntos (Nuevas urbanizaciones)

El número de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 ó 2.000 m² de suelo) incrementado en un 20% sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.

Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada unidad de vivienda (que nunca serán inferiores a 250 m²), zonas libres comunes y tipologías a crear, se determinarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle previa delimitación de la Unidad de Ejecución que corresponda.

La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será la correspondiente a 12 unidades de vivienda del grado que corresponda (es decir 8.400 m², 12.000 m², 18.000 m² ó 24.000 m² respectivamente).

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate, en lo que respecta a aprovechamientos, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etc., excepción hecha del número de alojamientos posibles que podrá ser incrementado, como queda indicado, en un 20% sobre el número correspondiente al de una parcelación convencional.

B) Plazas mínimas de aparcamiento

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	N° DE PLAZAS
1	3
2	3
3	3

Artículo 6.9.- Observaciones

A) Vallado de solares y parcelas aún no edificadas

Las parcelas no edificadas de las Urbanizaciones existentes a que es de aplicación la presente Norma Zonal deberán ser cerradas en caso de inexistencia de Normativa adecuada en los Planes Parciales iniciales de acuerdo a lo indicado en el Capítulo 5 (Artículo 5.14).

B) Zonas verdes comunes

En las zonas verdes correspondientes a las Urbanizaciones consolidadas y tradicionales, en que es de aplicación esta Norma Zonal (El Bosque, Campodón, El Castillo, Cerro de las Nieves, ...), se permite el uso de Infraestructuras Básicas (pozos de captación de agua, etc. y similares). Asimismo, en los espacios libres proindivisos de los conjuntos que denominamos “Fincas Rurales”.

C) Proyectos de reparcelación ya efectuados (Campodón/El Bosque ...)

La parcela mínima edificable se corresponderá con la definida en la cédula urbanística de cada parcela. Asimismo se conservan los parámetros generales relativos a aprovechamientos de las parcelas, según su planeamiento inicial (edificabilidad, altura, etc.) con excepción de las condiciones de ocupación de la presente Ordenanza.

D) Condiciones de presentación de proyectos en parcelas arboladas

En los proyectos de edificación deberá incluirse un plano de estado actual de la parcela de que se trate, que incluya el arbolado existente y su porte, diámetro del tronco, etc. a efectos de conservación o posible sustitución de ejemplares importantes, siendo en este caso de aplicación el Art. 6.5.1. de las Normas Generales de Urbanización.

E) Juntas de Compensación. Disolución

La disolución de las Juntas de Compensación de las grandes y antiguas urbanizaciones (El Bosque, ...) quedará sujeta a la previa presentación ante el Ayuntamiento de la Documentación gráfica y escrita justificativa de la concordancia entre la situación actual y las cesiones de espacios libres efectuada en su día. Dicha Documentación, que, a los efectos de la mayor claridad, será aportada con la misma base cartográfica E: 1/2.000 del Plan General revisado, deberá incluir las parcelas privadas y su régimen de uso, de acuerdo con las cédulas urbanísticas expedidas hasta la fecha por la Sociedad Promotora.

Artículo 6.10.- Usos permitidos

- Residencial

Clase: Vivienda - Categoría: 1.^a

Clase: Residencia Comunitaria - Categoría: 1.^a (sólo en la antigua UA. 11)

- Terciario

Clase: Oficinas - Categoría: 1.^a (anexa a vivienda del mismo usuario)

- Espacios libres y deportivos

Clase: Zonas verdes - Categoría: 1.^a a 5.^a

Clase: Libre deportivo - Categoría: 1.^a

ACCESO A PARCELAS Y CONSERVACIÓN DE ACERAS: **NORMATIVA**

Por las aceras, van los servicios de agua, alumbrado, alcantarillado y energía eléctrica; por lo tanto, es obligación de todos conservarlos. Así que, principalmente a aquellos que hagan obras, les recordamos que cumplan las normas obligatorias para acceso a parcelas según el plano adjunto, teniendo muy en cuenta que no entren camiones por donde haya arquetas de agua o pasos de registro y protejan muy bien los cables del alumbrado además poner un tubo de 70 mm. como mínimo; una vez hecho esto echar hormigón para proteger los bordillos.

Cuando se hagan las aceras definitivamente hay que tener mucho cuidado en no “picar” los cables de alumbrado viario, pero sobre todo si se daña algo el aislante, por poco que se vea, avisar a los Servicios de conservación para repararlos adecuadamente y así evitar que después haya que romper la acera al poco tiempo para buscar y reparar averías. Esta Entidad facilita gratuitamente el tubo de canalización de alumbrado que es OBLIGATORIO poner.

Se recuerda que SÓLO se puede poner en las aceras la loseta normalizada gris de 20 x 20 cm. de doble hendidura (4 pastillas), ya que es la única cuya reposición asume y garantiza esta Entidad para supuestos de que tenga que levantarlas a causa de averías en las conducciones que transcurren bajo las aceras.

También hay que poner un tubo de 70 mm. como mínimo, por toda la acera para meter cables cuando haga falta.

En todo caso lo mejor es, cuando se vaya a hacer la acera, avisar antes en el **Tel.: 91 616 84 44**, preguntando por el Jefe de Conservación para que le oriente sobre el tema.

NORMAS OBLIGATORIAS PARA ACCESO A PARCELAS Y CANALIZACIÓN DEL ALUMBRADO



