

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 depositarias, 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.

Artículo 16.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código de la Circulación, disposi-

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 deberán 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 requerir

licencia Municipal puedan afean 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, declarará 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 4a 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.