

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACION TORREGUIL

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO

1. Exposición de motivos:

El presente Reglamento de Régimen Interno, tiene la finalidad, de regular mediante sus normas, la convivencia y el correcto uso de las propiedades, sean éstas privadas públicas o comunes, con respeto a lo dispuesto en los Estatutos del Primer Sector del Plan Parcial de la Urbanización Torreguil.

2. Normas de convivencia.

Uso de los Elementos Comunes:

La Entidad Urbanística de Torreguil, tiene la titularidad y por ende la responsabilidad sobre determinados elementos e instalaciones comunes, las cuales deben de encontrarse en perfecto estado para su uso. Por tal motivo es necesario que por parte de todos los propietarios y residentes, sean usadas las instalaciones de forma adecuada al uso natural de las mismas, de forma responsable y de forma solidaria con el resto de los propietarios y residentes.

Para desarrollar un uso razonable de las instalaciones se hace necesario establecer un horario que permita su uso, sin que se moleste al resto de los vecinos. Así, durante el día el horario del uso de las instalaciones comunes, especialmente las deportivas, serán de 10 horas de la mañana, hasta las 21 horas, y en los meses de verano, Julio y Agosto, de 10 horas de la mañana hasta las 22 horas.

En el supuesto de que se incumpla ese horario, el servicio de seguridad procederá a desalojar de las instalaciones a las personas que en ellas se encuentren fueran de los mencionados horarios.

El uso de los elementos e instalaciones comunes, propiedad de la Entidad Urbanística de Colaboración, deberá de realizarse de forma responsable, por todos los miembros de la Entidad. En el supuesto de que se produzcan como consecuencia de un uso inadecuado, o de forma dolosa, daños en los elementos comunes, una vez identificado el autor de los mismos, y previo trámite de audiencia al infractor, se procederá por la Junta Directiva a la exigencia de responsabilidades con la finalidad de reparar los mencionados daños.

Si el uso irresponsable de los elementos e instalaciones comunes ocasionara daños de forma reiterada, se instará por la Junta Directiva, el correspondiente procedimiento para la privación del uso de las instalaciones comunes durante un periodo a determinar por la Junta Directiva

1. Recogida de basuras y podas:

Para la recogida de las basuras se utilizarán contenedores que todos los propietarios de parcela o vivienda deberán tener en su línea de fachada y en lugar fácilmente accesible para el servicio de recogida de las mismas.

El horario para depositar las basuras será desde las ocho horas de la tarde hasta las siete de la mañana del día siguiente.

Los contenedores deben de permanecer cerrados de manera que se impida su volcado por los animales sueltos.

La limpieza de los contenedores es responsabilidad de los propietarios de los mismos.

La basura debe de estar siempre metida en bolsas de plástico cerradas y sin roturas. No se recogerán las basuras que no cumplan este requisito.

Cada propietario o residente será responsable de eliminar las basuras derramadas.

Así mismo, cada propietario podrá eliminar los restos de poda, siega de césped, y demás restos sacándolos en bolsas cerradas. Solo se podrán sacar las podas los días habilitados por la Directiva para la recogida.

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

La quema de restos en las propiedades deberá de hacerse dentro de contenedores apropiados a tal efectos(bidones etc), asegurándose especialmente de controlar esta operación. Queda prohibido la quema de restos petroquímicos (gomas , plásticos, etc), puesto que además de producir malos olores sus humos pueden resultar altamente tóxicos. Nunca debe de realizarse la quema en día de viento ni en época de estío.

Animales domésticos.

Los animales domésticos deberán estar debidamente vacunados. El paseo de éstos por zonas verdes y por las calles debe de hacerse de acuerdo con la normativa municipal, es decir con correas , y con bozal en el caso de que se encuadre dentro del catálogo de razas peligrosas. Es obligación del propietario del animal de recoger y limpiar los excrementos que este haga en la calle y zonas verdes.

Podrán ser identificadas por los servicios de mantenimiento o vigilancia a los vecinos que no recojan los excrementos depositados por sus animales en viales comunes. A dichos vecinos se les aplicará la normativa vigente y se comunicará al Ayuntamiento su comportamiento.

Ruidos.

Para asegurar el descanso de los vecinos, no se permitirá realizar cualquier ruido molesto del carácter que sea, entre las 24 ,00 horas hasta las 7 ,00 horas. La realización de obras en sábados, domingos y festivos queda limitado al horario comprendido entre las 10 ,00 horas de la mañana hasta las 14.00 horas y de las 16 .00 horas a las 21.00 horas.

Cuidado de las parcelas.

Las parcelas, tanto las edificadas como las *que* no hayan sido edificadas, deberán de mantenerse limpias y valladas de conformidad con la normativa municipal. En el caso de que un propietario haga caso omiso a los requerimientos realizados por la Entidad Urbanística de Conservación referente a la limpieza de la parcela, la Entidad podrá proceder a la limpieza de la misma y le reclamará el importe al propietario.

Protección del Medio Ambiente.

Se consideran agresiones al medio ambiente todas aquellas que puedan tener efectos directos o indirectos sobre el entorno natural de la Urbanización.

Sería conveniente antes de iniciar la excavación para iniciar cualquier obra, trasplantar las especies que hubiere en el terreno destinado a la construcciones recuperando y replantando después las mismas.

Se aconseja que para la ornamentación de jardines y parcelas se utilicen plantas autóctonas, tales como pino carrasco, carrasca, alcornocques, coscoja, lentisco, enebro y el espino negro.

De la Junta Directiva.

1. La Junta Directiva, una vez convocada por el Presidente, no podrá tomar acuerdos si no se encuentran presentes, al menos la mayoría simple de los miembros.
2. Si algún miembro de la Junta Directiva tiene la condición de Presidente Vicepresidente o miembro del órgano directivo de alguna de las Entidades Menores, deberá de abstenerse en la votación de aquellos asuntos en los cuales sea parte directa la Entidad Menor de la cuál es miembro del órgano directivo.
3. Todo miembro de la Junta Directiva que adeude más de tres mensualidades de la cuota de la Entidad , será cesado de su puesto por acuerdo de la Junta Directiva.
4. La Junta Directiva convocará cuando lo considere oportuno y como mínimo 2 veces al año, a una reunión informativa, al Órgano Consultivo de la Entidad Urbanística Colaboradora.
5. La Junta Directiva cesante tras la finalización de su mandato, continuara en funciones hasta la toma de posesión de la nueva Junta, que se producirá dentro de los 20 días siguientes de celebradas las elecciones.
6. La Junta Directiva no podrá formalizar ningún tipo de contrato ni negocio jurídico, con empresas o particulares, en las que figuren como socios, administradores, gerentes , consejeros y directores, propietarios o residentes de la Entidad Urbanística de Colaboración, y familiares directos hasta el cuarto grado de consanguinidad de los miembros de la Junta Directiva.
7. La Junta Directiva, en la persona de su Presidente, vendrá obligada a convocar la celebración de dos Juntas Extraordinarias, cada año, una en el mes de Diciembre y otra en el mes de Julio, sin perjuicio de las que decidan convocar por razones de urgencia o para tratar asuntos extraordinarios.
8. La persona que haya sido elegida Presidente solamente podrá serlo durante dos mandatos de tres años sin que pueda ser reelegido para tal cargo de nuevo. No obstante si podrá formar parte de candidaturas en sucesivas elecciones, dejando una legislatura por medio

Organo Consultivo.

El Órgano Consultivo, es un órgano de naturaleza consultiva, el cuál deberá de ser convocado por la Junta Directiva cuando lo considere oportuno y como mínimo 2 veces al año para consultar aquellas cuestiones que por su naturaleza la Junta Directiva considere convenientes con la finalidad de tomar decisión al respecto. El Órgano consultivo estará formado por los Presidentes de la Entidades Menores, o aquellas persona delegada por éstos, y por cuatro representantes de las viviendas unifamiliares, los cuales serán elegidos por un periodo de tres años, por los propietarios de éstas viviendas en reunión convocada por la Junta Directiva inmediatamente después de la celebración de las elecciones.

Además de la función prevista en el párrafo anterior, el Consejo Consultivo tendrá como función el nombramiento mediante sorteo de entre los propietarios de la persona que será nombrada Presidente de la Mesa Electoral, así como del Secretario. Dicho sorteo será realizado en la última reunión del Órgano Consultivo a celebrar el año de las elecciones.

Control de Cuentas.

La primera medida una vez elegida una Junta Directiva, será el encargar la realización de una auditoria contable para la comprobación del estado de las cuentas del periodo correspondiente al tiempo en el que haya estado la Junta Directiva anterior, con independencia de que las cuentas hayan sido aprobadas.

De las elecciones de la Junta Directiva.

La Junta Directiva tiene un mandato de tres años. Al finalizar el tercer año, se convocará a los propietarios a un proceso electoral, que se celebrará en la Asamblea Ordinaria convocada una vez transcurrido el tercer año. En la convocatoria de la Asamblea Ordinaria, se incluire un punto referente a la celebración de la votación para la elección o confirmación de la Junta Directiva, si esta se presentare a un nuevo mandato, y no se hubieran presentado otras candidaturas, dicho punto será el último de los tratados en la reunión.

Para tal finalidad la Junta Directiva convocará plazo no inferior a diez días ni superior a quince días, con anterioridad a la fecha prevista para la celebración de la Asamblea Ordinaria del tercer año, para la presentación de candidaturas para la elección de Junta Directiva, compuestas del nombre y dirección de los nueve miembros de la Junta , con expresa indicación de quien ocupará la Presidencia, Vicepresidencia, Secretaria y Tesorería. Las candidaturas deberán de presentarse en la oficina administrativa de la Entidad, hasta las 13 horas del último día.

Si se hubiese presentado una sola candidatura, se procederá a su designación por aclamación, en la Junta Ordinaria una vez llegados al punto correspondiente del orden del día .

De existir diversas candidaturas, se abrirá el proceso electoral, debiendo ser nombrada y constituida en primer lugar la Mesa Electoral, la cual estará compuesta por un Presidente, y un Secretario, cuya designación se ha debido de realizar mediante sorteo por el Organo Consultivo, y por un representante de cada una de las candidaturas.

En el supuesto de que los propietarios que han sido designados como Presidente y Secretario de la Mesa Electoral no hubieran acudido a la reunión, se procederá en la misma Asamblea al sorteo para el nombramiento de Presidente y Secretario de entre los propietarios que se encuentren presentes en la Asamblea .

Realizado el nombramiento de la Mesa Electoral, se procederá por el Presidente de la Mesa a conceder un plazo de diez minutos a cada uno de los candidatos a Presidente para la exposición de su programa electoral, y una vez finalizado la exposición de los respectivos programas, se podrán formular por los asistentes preguntas referentes al programa que se haya expuesto , las cuales podrán ser contestadas por cualquier miembro de la candidatura durante un periodo de treinta minutos.

Finalizado el turno de preguntas y respuestas se procederá a la votación para lo cual, la Administración facilitará papeletas donde figurarán las distintas candidaturas, así como papeletas en blanco. La votación, se realizará, mediante la introducción del voto en urna preparada al efecto y supervisado todo el proceso por el Presidente de la Mesa Electoral, Secretario, y por un representante de cada una de las candidaturas. Para la emisión del voto se exigirá por parte de la Mesa Electoral a cada uno de los votantes el correspondiente documento nacional de identidad, o carnet de conducir.

En el supuesto de asistentes que acudan con votos delegados, una vez comprobados la legalidad y fiabilidad de las representaciones, se les hará entrega a los mismos de papeletas de las candidaturas presentadas o en blanco, en papel distinto a las individuales en donde en el margen se hará constar el número de delegaciones que ostenta, firmado y rubricado por la Administración encima del número asignado para evitar equívocos.

Estas papeletas se entregarán y se introducirán en la urna, y se computarán en función del número de delegaciones que figure al margen de las mismas.

Una vez finalizada la votación, y al cerciorarse la Mesa de que han votado todos los presentes que han querido ejercer su derecho al voto, se declarará cerrada la votación. Y de forma pública, se procederá por el Presidente de la Mesa a la apertura de la urna y al recuento de las papeletas, y proclamación de la candidatura que haya obtenido el mayor número de papeletas válidas. De todo ello dará cuenta el Secretario en acta realizada in situ, y deberá ser firmada por todos los miembros de la Mesa Electoral.

Propietarios morosos con la Entidad

Los propietarios que no estén al corriente de pago al inicio de la Asamblea no tendrán derecho de voto, de manera similar al Art. 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Reparto de correo

Las viviendas unifamiliares y las entidades menores deberán de adaptarse a la normativa establecida por correos para que puedan ser receptoras del servicio.

Servicio de seguridad

1. El personal contratado por la Entidad para la realización de las tareas de seguridad y control de acceso tiene como misión el desempeño de las tareas inherentes a su propia función, no debiendo ser requeridos por ningún propietario para la realización de tareas o cometidos que no se encuadren dentro de las funciones encomendadas por la Entidad.
2. Todos los vecinos deberán de acatar las normas establecidas por la Entidad en relación con el servicio de vigilancia, debiendo facilitar a la administración de la Entidad la identificación de las matrículas de sus vehículos para que estas puedan ser introducidas en las base de datos.