

## Promoción Carabanchel Ensanche 03

Madrid, octubre de 2005

Al objeto de regular la convivencia en la finca, y antes las peticiones recibidas de algunos vecinos al respecto de los problemas que perturban la vida del vecindario originados por ruidos, mal uso de las instalaciones de uso común, etc. se adjunta el **REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR**, que contiene normas de convivencia, de uso de zonas comunes y depósito de basuras.

Dicho reglamento resulta de **obligado cumplimiento** para todos los residentes del edificio, así como para todas aquellas personas de las que resulten responsables (menores, visitas, etc.) y la inobservancia de las normas contenidas en él, darán lugar a la adopción, por parte de esta EMVS, de las correspondientes medidas legales.

Acompañan al Reglamento de Régimen Interior:

- Ordenanza de Policía Urbana y Gobierno de la Villa, Capítulo IV. *Molestias al vecindario*
- Ordenanza reguladora de la *tenencia y protección de los animales*.
- Ley sobre propiedad horizontal. Artículo 7
- Instrucciones dadas por la Inspección del Ayuntamiento de Madrid para la *recogida de basuras*



**Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo**

## REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR -

### DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

**Artículo 1.** Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.

**Artículo 2.** La rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar al pago del importe de la factura correspondiente a la reparación de dicho elemento común.

**Artículo 3.** Queda prohibido el tendido de ropa al exterior de las viviendas, tanto hacia la calle como hacia el patio interior, debiendo hacerse exclusivamente en los sitios destinados al efecto en cada vivienda.

**Artículo 4.** Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos en los horarios dispuestos en la Ordenanza de Policía Urbana y Gobierno de la Villa del Ayuntamiento de Madrid.

**Artículo 5.** Los ocupantes que tengan en el edificio perros y animales de compañía, deberán sujetarse a las normas establecidas por el Ayuntamiento de Madrid en la Ordenanza Reguladora de la Tenencia y Protección de los animales del Ayuntamiento de Madrid.

**Artículo 6.** Queda prohibido pasar por lugares no previstos para ello, así como jugar en las zonas ajardinadas.

**Artículo 7.** Se prohíbe el uso de bicicletas, patines, monopatines, etc.

**Artículo 8.** Queda prohibido hacer celebraciones y fiestas privadas en los lugares comunes de la urbanización.

### DEL USO DE ASCENSORES

**Artículo 9.** En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes que hubiere lugar en caso de uso abusivo de ellos.

**Artículo 10.** Se prohíbe transportar en ellos objetos, paquetes o bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad o que por su tamaño y características sean susceptibles de causar daños o deterioros.

**Artículo 11.** El cuidado y vigilancia de los ascensores correrá a cargo exclusivamente de la empresa de mantenimiento contratada. Ningún ocupante del edificio estará autorizado para manipular en su mecanismo en caso de mal funcionamiento.

### DEL SERVICIO DE BASURAS\*

**Artículo 12.** Las basuras deberán depositarse siempre en bolsas de plástico cerradas, quedando prohibido utilizar otros recipientes que no reúnan las características de seguridad y hermetismo exigidas, depositándolas únicamente dentro de los cubos de basura colectivos.

### DE LA UTILIZACIÓN DEL GARAJE

**Artículo 13.** El uso del garaje se limita al estacionamiento de vehículos, es decir: coches en general y sus remolques, motos y motocicletas, prohibiéndose expresamente el depósito de muebles, bancas de coche o cualquier otro artículo o material distinto a los permitidos.

**Artículo 14.** La ocupación de las plazas de garaje se limita exclusivamente al área delimitada por la línea que los define, quedando prohibido terminantemente ocupar espacios exteriores a los definidos por la línea exterior.

**Artículo 15.** Se prohíbe tanto en el interior de la plaza de garaje como en el exterior, la manipulación, lavado, cambio de aceite y cualquier otra reparación mecánica que pueda representar molestias, suciedad o ruido.

**Artículo 16.** El acceso al garaje por la puerta de vehículos se limita exclusivamente al paso de los vehículos permitidos anteriormente, prohibiéndose terminantemente el uso peatonal, tanto de entrada como de salida.

**Artículo 17.** Dado que la entrada al garaje es uno de los puntos con menor vigilancia, es absolutamente imprescindible evitar que entren por ahí personas ajenas al edificio. Por eso todos los usuarios del garaje deben concienciarse de que la única manera de que no pasen es ESPERAR A QUE LAS PUERTAS AUTOMÁTICAS SE CIERREN COMPLETAMENTE PARA INICIAR LA MARCHA.

**Artículo 18.** Se prohíbe hacer taladros tanto en paredes como en suelo y techo del garaje para anclaje de motos o motocicletas, debiendo éstas tener su sistema anti-robos.

## **ORDENANZA DE POLICÍA URBANA Y GOBIERNO DE LA VILLA**

### **CAPÍTULO IV**

#### **Molestias al vecindario**

**Artículo 51 -** Con el fin de evitar en lo posible cuantas molestias puedan perturbar la vida normal del vecindario, y sin perjuicio de las limitaciones que en los casos no previstos establezca la Alcaldía o sus Delegados, queda prohibido:

1º Producir ruido alguno que pueda molestar al vecindario después de las doce de la noche.

2º Lanzar gritos o cánticos descompasados a cualquier hora del día o de la noche.

3º Dar serenatas o recorrer las vías en rondallas sin permiso de la Autoridad.

4º Celebrar bailes y verbenas no autorizados expresamente.

5º Quemar combustibles y objetos de cualquier clase.

6º Emplear como medio de anuncio o aviso ninguna clase de bocinas ni otros instrumentos cuyo sonido sea molesto.

**Artículo 52 -** Queda prohibido el uso de altavoces, tanto como medio de propaganda en la vía pública como colocados en la puerta de los establecimientos. En cuanto a cafés, bares, etc., sólo se permitirán desde las diez de la mañana hasta las doce de la noche en todo tiempo, siempre que no constituyan molestias para los vecinos, pues si se formularan reclamaciones serán prohibidos.

**Artículo 53 -** Sólo se permitirá el uso de aparatos radiofónicos a una sonoridad media, y siempre que no perturbe a los vecinos. Durante las horas de las dos y media a las cuatro de la tarde, en verano, y desde las doce de la noche en adelante, en todo tiempo, se exigirá lo anteriormente indicado con el máximo rigor.

Esta medida es aplicable tanto a los particulares como a los dueños o encargados de cafés, bares, tabernas, etc., y podrá limitarse más estrictamente por razones de enfermedad, sueño, estudio o investigación que ante la Alcaldía se aduzcan.

Al mismo horario, prudencia o discreción deberán atenderse quienes practiquen entrenamientos o ensayos de música, instrumentales o vocales, de baile o danza, y los que celebren reuniones a modo de concierto o esparcimiento familiar.

# ORDENANZA REGULADORA DE LA TENENCIA Y PROTECCIÓN DE LOS ANIMALES

## TÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1: Objeto y ámbito de aplicación

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer aquellos requisitos exigibles en el término municipal de Madrid, para la tenencia, de animales de compañía, y también de los utilizados con fines lucrativos, deportivos y de recreo, con la finalidad de conseguir, de una parte, las debidas condiciones de salubridad y seguridad para el entorno y, de otra, la adecuada protección de los animales.

#### Artículo 2: Marco normativo

La tenencia y protección de los animales en el municipio de Madrid se someterá a lo dispuesto en la presente Ordenanza, así como en la Ley de Epizootias de 20 de Diciembre de 1.952, la Ley 1/1990 de Protección de los Animales Domésticos, la Ley 2/1991 de Protección de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, la Ley 50/1999 sobre el Régimen Jurídico de la Tenencia de animales Potencialmente Peligrosos, la Ley 1/2000 de modificación de la Ley 1/1990 de Protección de Animales Domésticos y demás normativa que le pueda ser de aplicación.

#### Artículo 3: Definiciones

1. Animal doméstico de compañía: es el mantenido por el hombre, principalmente en su hogar, por placer y compañía, sin que constituya objeto de actividad lucrativa alguna.

2. Animal silvestre de compañía: es aquel perteneciente a la fauna autóctona o foránea, que ha precisado un período de adaptación al entorno humano y que es mantenido por el hombre, principalmente en su hogar, por placer y compañía, sin que sea objeto de actividad lucrativa alguna.

## TÍTULO SEGUNDO

### TENENCIA DE ANIMALES

#### Capítulo I

De los animales domésticos y silvestres de compañía

#### Artículo 4: Condiciones para la tenencia de animales

1. Con carácter general, se autoriza la tenencia de animales de compañía en los domicilios particulares, siempre que las condiciones de su alojamiento lo permitan, y quede garantizada la ausencia de riesgos higiénico-sanitarios para su entorno. En cualquier caso, en el supuesto de perros y gatos, su número total no podrá superar los cinco animales sin la correspondiente autorización de los servicios competentes del Ayuntamiento.

2. El propietario o tenedor de un animal vendrá obligado a proporcionarle un alojamiento adecuado, mantenerlo en buenas condiciones higiénico-sanitarias, facilitarle la alimentación y bebida necesarias para su normal desarrollo, someterlo a los tratamientos veterinarios curativos o paliativos que pudiera precisar, así como a cumplir la normativa vigente relacionada con la prevención y erradicación de zoonosis, realizando cualquier tratamiento preventivo que sea declarado obligatorio.

3. El propietario o tenedor de un animal adoptará las medidas necesarias para evitar que la posesión, tenencia o circulación del mismo pueda infundir temor, suponer peligro o amenaza, u ocasionar molestias a las personas.

4. El propietario o tenedor de un animal no podrá utilizarlo para la práctica de la mendicidad, incluso si esta es encubierta.

#### Artículo 5: Documentación

1. El propietario o tenedor de un animal ha de poner a disposición de la autoridad competente, en el momento en el que le sea requerida, aquella documentación que resulte obligatoria en cada caso.

2. De no presentarla en el momento del requerimiento, dispondrá de un plazo de 10 días naturales para aportarla en la dependencia municipal que corresponda. Transcurrido dicho plazo se considerará que el animal carece de documentación a todos los efectos.

3. En caso de robo o extravío de la documentación obligatoria de un animal, el propietario o tenedor habrá de proceder a la solicitud del correspondiente duplicado en el plazo de 3 días hábiles desde su desaparición.

#### Artículo 6: Responsabilidades

1. El propietario o tenedor de un animal será responsable de los daños, perjuicios y molestias que ocasione a las personas, bienes y al medio en general.

2. Todos los propietarios de perros quedan obligados a contratar un seguro de responsabilidad civil, por la cuantía que reglamentariamente se determine, en el plazo de un mes desde la identificación del mismo. La formalización de este seguro será previa a la obtención de la preceptiva licencia municipal cuando

se trate de animales, pertenecientes a la especie canina o no, que sean calificados como potencialmente peligrosos.

3. Serán responsables por la comisión de hechos constitutivos de infracción a la presente Ordenanza, los titulares, propietarios o tenedores de animales de compañía, así como aquellas personas que, a cualquier título, se ocupen habitualmente de su cuidado, alimentación y/o custodia, si dichos animales no estuvieran identificados.

**Artículo 7:** Colaboración con la autoridad municipal

1. Los propietarios o tenedores de animales, los propietarios o encargados de criaderos, establecimientos de venta, establecimientos para el mantenimiento temporal de animales de compañía y asociaciones de protección y defensa de animales, quedan obligados a colaborar con la autoridad municipal para la obtención de datos y antecedentes precisos sobre los animales relacionados con ellos.

2. En los mismos términos quedan obligados los porteros, conserjes, guardas o encargados de fincas rústicas o urbanas, respecto de los animales que residan en los lugares donde presten servicio.

**Artículo 8:** Identificación de los animales de compañía

1. El propietario de un perro o gato, está obligado a instar su marcaje y solicitar que sea inscrito en el Registro de Identificación de Animales de Compañía de la Comunidad de Madrid, así como en el censo municipal, en el plazo de tres meses desde su nacimiento, o de un mes desde su adquisición, así como a estar en posesión de la documentación acreditativa correspondiente.

2. En el caso de animales ya identificados los cambios de titularidad, la baja por muerte y los cambios de domicilio o número telefónico, o cualquier otra modificación de los datos registrales habrán de ser comunicados al Registro de Identificación de Animales de Compañía y al censo municipal en el plazo máximo de un mes.

3. La sustracción o desaparición de un perro identificado habrá de ser comunicada al Registro de Identificación de Animales de Compañía en el plazo máximo de 10 días naturales. La falta de comunicación en dicho plazo será considerada abandono, salvo prueba en contrario.

4. Los animales carentes de identificación y trasladados al Centro de Control Zoonosológico por cualquier motivo, serán identificados, y vacunados contra la rabia si procede, con carácter previo a su devolución.

5. La Comunidad de Madrid, o la entidad gestora del Registro Informático de Animales de Compañía en quien delegue, remitirá trimestralmente al Ayuntamiento de Madrid los datos referidos a altas, bajas y posibles modificaciones de los datos registrales de los animales de compañía domiciliados en el término municipal de Madrid.

**Artículo 9:** Vacunación antirrábica

1. Todo perro residente en el municipio de Madrid habrá de estar vacunado contra la rabia a partir de los tres meses de edad. Las sucesivas revacunaciones tendrán carácter obligatorio y anual, salvo modificación de esta pauta que pudieran determinar las autoridades competentes.

2. Cuando no sea posible realizar la vacunación antirrábica de un perro dentro de los plazos establecidos como obligatorios por existir algún tipo de contraindicación clínica, esta circunstancia habrá de ser debidamente justificada mediante certificado veterinario oficial.

3. La vacunación antirrábica de un animal conlleva la expedición del correspondiente documento oficial, cuya custodia será responsabilidad del propietario.

4. La vacunación antirrábica de los gatos tendrá carácter voluntario, sin perjuicio de las modificaciones de esta pauta que pudieran determinar las autoridades competentes en función de las circunstancias epidemiológicas o cualesquiera otras que consideren pertinentes.

**Artículo 10:** Uso de correa y bozal

1. En los espacios públicos o en los privados de uso común, los animales de compañía habrán de circular acompañados y conducidos mediante cadena o cordón resistente que permita su control.

2. Los animales irán provistos de bozal cuando sus antecedentes, temperamento o naturaleza y características así lo aconsejen, y siempre bajo la responsabilidad de su dueño o cuidador. El uso del bozal, tanto con carácter individual como general, podrá ser ordenado por la autoridad municipal cuando las circunstancias sanitarias o de otra índole así lo aconsejen, y mientras estas duren.

**Artículo 11:** Normas de convivencia

1. Los perros podrán permanecer sueltos en las zonas especialmente acotadas por el Ayuntamiento para este fin. En los parques y jardines que carezcan de dichas zonas, podrán estar sueltos entre las 20 y las 7 horas desde el 15 de Octubre al 23 de Febrero, y entre las 22 y las 7 horas el resto del año, quedando exceptuadas las zonas de recreo infantil y otras áreas en las que figure expresamente la prohibición de su acceso. También quedan exceptuados los animales calificados como potencialmente peligrosos, para los que no será de aplicación este artículo.

2. Los propietarios o tenedores de animales no incitarán a estos a atacarse entre sí, a lanzarse contra personas o bienes quedando prohibido hacer cualquier ostentación de agresividad de los mismos.

3. Se prohíbe el baño de animales en fuentes ornamentales, estanques o similares, así como que estos beban directamente de las fuentes de agua potable para consumo público.

4. Por razones de salud pública y protección al medio ambiente urbano, se prohíbe el suministro de alimentos a animales vagabundos o abandonados, así como a cualquier otro cuando de ello puedan derivarse molestias, daños o focos de insalubridad. Los propietarios de inmuebles y solares adoptarán las medidas oportunas al efecto de impedir la proliferación en ellos de especies animales asilvestradas o susceptibles de transformarse en tales, siempre que estas medidas no supongan sufrimientos o malos tratos para los animales implicados.

5. Se prohíbe la permanencia continuada de animales en terrazas o patios, debiendo pasar en cualquier caso la noche en el interior de la vivienda.

En el supuesto de viviendas unifamiliares, los animales podrán permanecer en los jardines de las mismas siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el artículo 4 de la presente Ordenanza. En caso contrario la autoridad municipal podrá ordenar que el animal permanezca alojado en el interior de la vivienda en horario nocturno y/o diurno.

7. Tanto la subida o bajada de animales de compañía en los aparatos elevadores, como su permanencia en espacios comunes de las fincas, se hará siempre no coincidiendo con otras personas, si estas así lo exigieren, salvo en el caso de perros-guía.

8. El transporte de animales en cualquier vehículo, se efectuará de forma que no pueda ser perturbada la acción del conductor, se comprometa la seguridad del tráfico o les suponga condiciones inadecuadas desde el punto de vista etológico o fisiológico. En cualquier caso, queda prohibida la permanencia continuada de animales en el interior de vehículos.

9. En solares, jardines y otros recintos cerrados en los que haya perros sueltos, deberá advertirse en lugar visible esta circunstancia.

#### **Artículo 12: Deyecciones en espacios públicos y privados de uso común**

1. Las personas que conduzcan perros y otros animales deberán impedir que estos depositen sus deyecciones en las aceras, paseos, jardines y, en general, en cualquier lugar destinado al tránsito de peatones.

2. Siempre que las deyecciones queden depositadas en cualquier espacio, tanto público como privado de uso común, la persona que conduzca al animal, está obligada a proceder a su limpieza inmediata.

#### **Artículo 13: Entrada en establecimientos públicos**

Salvo en el caso de perros-guía, los dueños de hoteles, pensiones, bares, restaurantes, cafeterías y similares, podrán prohibir a su criterio la entrada y permanencia de animales en sus establecimientos, debiendo anunciarse, tanto esta circunstancia como su admisión, en lugar visible a la entrada del establecimiento. Aún permitida la entrada y permanencia, será preciso que los animales estén sujetos con cadena o correa y provistos de bozal.

## **LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **Artículo 7**

Modificado artículo 7 por Ley 8/1999, de 6 de abril.

Modificado párrafo 3º del apartado 2 por Ley 1/2000, de 7 de enero.

1. El propietario de cada piso o local, podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualesquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra el acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local así como su inmediato lanzamiento.

---

\* Instrucciones dadas por la Inspección del Ayuntamiento para la recogida de basuras:

- Toda la basura debe presentarse en bolsas cerradas e introducirse dentro de los cubos o contenedores dejando la tapa cerrada.
- El servicio de recogida de residuos se presta **todos** los días de la semana. Por ello se presentarán las basuras diariamente, **incluso Domingos y Festivos**.
- Las **cajas de cartón**, una vez plegadas y en su caso troceadas, se depositarán en el interior de los contenedores para la recogida de papel y cartón instalados **en la vía pública**.
- Los **horarios de presentación de recipientes** en la vía pública son los siguientes:
  - **Recogida diurna:**
    - Presentación de la basura con antelación máxima a una hora antes del paso del camión
    - Retirada de los cubos quince minutos después de ser vaciados
    - Todos los recipientes han de estar **retirados de la vía pública** fuera del horario antes citado.
- El incumplimiento de éstas normas podrá ser motivo de sanción, según se dispone en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.