

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR

E.U.C. PRADO PINILLA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I -

La Entidad Urbanística de Conservación Prado Pinilla se halla constituida al amparo de las disposiciones aplicables del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD 3288/78, e inscrita en el Registro especial de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Integrada por todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial del Plan Parcial de Ordenación de la Urbanización Prado Pinilla, -en término municipal de Fresno de Cantespino- -Segovia-, tiene como misión específica el mantenimiento, la conservación, reparación y mejora de la referida urbanización.

Las fuentes normativas de la Entidad son, primeramente sus Estatutos (a salvo de lo imperativamente dispuesto en la legislación territorial del suelo) y, en segundo lugar y de modo supletorio, las disposiciones aplicables de la ley 49/1960, reguladora de la propiedad horizontal.

- II -

El régimen jurídico de la denominada propiedad horizontal trata de conciliar el dominio exclusivo que corresponde a cada propietario sobre su vivienda con la propiedad que con los demás comparte sobre los elementos y espacios comunes en los que aquella se asienta.

De tal combinación -propiedad exclusiva y propiedad compartida-, así como de las derivadas relaciones de vecindad entre sus titulares nacen, en razón del interés comunitario, restricciones del dominio que son extrañas a su concepción clásica de poder exclusivo y absoluto.

Tales restricciones tienen su natural reflejo normativo. Y así, el art. 9 de la ley 49/1960 dispone que los propietarios no solo están obligados a respetar las instalaciones generales de la Comunidad y demás elementos comunes, que deberán usar adecuadamente, sino también a mantener en buen estado de conservación su propia vivienda, de modo que no perjudique a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que el incumplimiento de una y

otra obligación origine. Deberán, además, observar la diligencia debida en sus relaciones con los demás titulares, respondiendo ante estos de las infracciones cometidas.

Obligaciones las referidas que, en lo sustancial, recogen y reiteran tanto los Estatutos de la Entidad, al describir obligaciones genéricas de preservar el estado de conservación del inmueble, de sus elementos comunes y de fomentar una mejor convivencia (art. 7, a, f, i, j), como la legislación territorial del suelo en cuanto impone a los propietarios el deber de mantener los inmuebles (privativos y comunes) en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, así como el de destinarlos a los usos propios de su naturaleza (arts. 19 y 8, respectivamente, de la Ley y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Finalmente, prevé la Ley 49/1960 que, para regular los detalles de su convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, la Junta de Propietarios podrá fijar normas de régimen interno que obligarán a todo titular (arts. 6 y 14 .d), correspondiendo a la Junta Directiva de la Entidad, en función de sus atribuciones (art. 24, a y 9 de sus Estatutos reguladores) la instrucción de los oportunos expedientes sancionadores.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO Y ÁMBITO PERSONAL Y MATERIAL DE APLICACIÓN

Art1. Las presentes normas tienen por objeto regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de las parcelas, edificaciones, así como de las instalaciones, servicios y demás cosas comunes de la urbanización "Prado Pinilla", sita en el término municipal de Fresno de Cantespino -Segovia-.

Art2. Sus disposiciones obligan a quienes sean titulares del dominio de las referidas parcelas y edificaciones, así como a quienes por cualquier otro título, las ocupasen, usasen o disfrutasen.

Art3. Su eficacia obligatoria se entiende sin perjuicio de la que, en el ámbito de su respectiva competencia, corresponde a las normas urbanísticas, de policía y cualquier otra disposición legal reguladora del acto, conducta o comportamiento realizado.

Art4. A los efectos de este reglamento, las actividades prohibidas se clasifican en molestas, insalubres, ilícitas y peligrosas.

CAPITULO II

ACTIVIDADES MOLESTAS

Art5. Podrá ser considerada molesta:

- a) La emisión de ruidos por la utilización de equipos de música, radios e instrumentos musicales, manejo de maquinaria, celebración de fiestas o reuniones, circulación de motocicletas, vehículos deportivos (quads y similares), así como ladridos de perro y otros análogos.
No obstante, serán permitidos durante el día –salvo el periodo comprendido entre las 15 y 17 horas y entre las 23.00 y 7.00 hs.-, los ruidos provenientes de labores de poda, corte, desbroce, bricolaje, maquinaria de mantenimiento y similares.
- b) La realización de actividades productoras u originantes de polvo, salvo desbroces, humo o gases.
- c) El lanzamiento o abandono de papeles, envases, desperdicio o cualquiera otros residuos en las calles de la urbanización, así como en sus zonas de recreo o espacios comunes.
- d) El depósito de enseres y mobiliario en lugares distintos del Punto limpio de Rianza o en momentos distintos a los indicados por el servicio de recogida programada del Ayuntamiento de Fresno de Cantespino para su retirada.
- e) Mantener setos o cerramientos vegetales que alcancen una altura superior a 3,50 metros siendo exteriores o 3,00 metros siendo medianeros o comunes con otra parcela edificada.
- f) Instalar o mantener iluminaciones exteriores que, bien sea por su intensidad, brillo u orientación deslumbre o contamine las parcelas vecinas o el medio ambiente.

CAPITULO III

ACTIVIDADES INSALUBRES

Art6. Serán susceptibles de ser calificadas como insalubres las siguientes:

- a) La emisión de ruidos o vibraciones que, por razón de su intensidad o prolongación, resulten potencialmente perjudiciales para la salud de las personas.
- b) La realización de actividades de cualquier orden que produzcan o emitan, en cantidad o calidad superior a la meramente molesta, polvo, humo o gases perjudiciales para la salud de las personas.
- c) El mantenimiento en la parcela de animales, sueltos o estabulados, que produzcan malos olores o ruidos excesivos o prolongados.
- d) Fumar en las zonas comunes cerradas.
- e) La tenencia de basuras domésticas en las parcelas de modo tal que provoquen o produzcan malos olores.
- f) El depósito de basuras para su recogida en lugares distintos al de el interior de los recipientes colectivos específicos de selección de residuos.
- g) El abandono o no recogida de excrementos animales en las lindes de las parcelas, en las aceras y calzadas de los viales o en cualquier otra zona o espacio común.
- h) El vertido o depósito de tierras, césped cortado, ratrojos y demás residuos vegetales en lugares y modos diferentes o los a tal fin señalados por la Junta Directiva de la Entidad.

CAPITULO IV

ACTIVIDADES ILÍCITAS

Art7. Serán consideradas como tales:

- a) La realización de obras en su parcela o edificación sin dar previamente cuenta de ellas a la Administración de la Entidad y a fin de que ésta, a través de la presidencia, adopte, y comunique al propietario u ocupante de aquellas, cuantas diligencias deban observarse en el desarrollo de las obras para

evitar molestias o daños a los vecinos y demás comuneros, así como a sus instalaciones generales y demás elementos comunes. El referido preaviso indicará, la naturaleza de las mismas, su fecha de inicio y su prevista duración, así como la identidad de la empresa o profesional encargado de las mismas.

- b) El incumplimiento por parte del propietario u ocupante de la edificación o parcela en obras de las instrucciones que, para evitar molestias o daños a los vecinos y comuneros, así como a sus instalaciones generales y demás elementos comunes, le haya comunicado la entidad a través de su presidencia.
- c) El vertido no expresamente autorizado, de escombros en las zonas comunes de la urbanización
- d) El uso inadecuado de las instalaciones generales y demás elementos comunes de la urbanización.
- e) Mantener en deficiente estado de conservación su propia parcela o edificación, de modo que perjudique a la Comunidad o a los otros propietarios.
- f) Instalar, en los pasos de entrada a las parcelas, tubos de las aguas pluviales que circulan por la cuneta de un diámetro inferior a 300 mm.
- g) El aparcamiento o estacionamiento de vehículos en las aceras de las calles o en los espacios de recreo y zonas comunes de la urbanización
- h) La utilización de drones, o aparatos similares, en parcelas o edificaciones privativas y en zonas de recreo o comunes.
- i) La caza de animales aunque sea esporádica y cualesquiera que fueren las artes empleadas.
- j) El depósito o introducción en los recipientes colectivos específicos de selección de residuos de elementos u objetos distintos a la basura, tales como materiales de obra, escombros, enseres, electrodomésticos, mobiliario y similares.
- k) Dar directas instrucciones al personal empleado por la entidad, o dirigirse a él de modo incorrecto o inadecuado.

CAPITULO V

ACTIVIDADES PELIGROSAS

Art8. Se consideran tales:

- a) El uso de pesticidas, herbicidas o análogos, de forma tal que produzca daños para las personas, animales y vegetales.
- b) El vertido, directo o indirecto, a la red de saneamiento de cualquier elemento o desecho sólido, pastoso, líquido o gaseoso

que, incorporado a las aguas residuales y en razón de su naturaleza, propiedades, concentración y cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otros desechos, daños y/o disfunciones en las instalaciones de saneamiento.

En particular, y sin ánimo exhaustivo, se considerará peligroso el vertido a la red de los siguientes productos:

1. Sólidos procedentes de trituradores de residuos, tanto domésticos como industriales.
 2. Gasolinas, naftas, petróleo, gasóleos, fuel-oil, aceites volátiles, productos intermedios de destilación y cualquier disolvente, diluyente o líquido orgánico inmiscible en agua y/o combustible, inflamable o explosivo.
 3. Aceites y grasas flotantes
 4. Materiales alquitranados procedentes de refinados y residuos alquitranados procedentes de destilación.
 5. Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.
 6. Toallitas, gasas, algodones, bastoncitos, compresas y similares.
 7. Gases procedentes de motores de explosión o cualquier otro componente que pueda dar lugar a mezclas tóxicas, inflamables o explosivas con el aire.
 8. Disolventes orgánicos y clorados, pinturas, colorantes, barnices, lacas, tintes y detergentes no biodegradables en cualquier proporción y cantidad.
 9. Cualesquiera líquidos o vapores a temperatura mayor de 40 °.
 10. Fármacos desechables.
 11. Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la explotación y mantenimiento del sistema integral de saneamiento u ocasionar alguna molestia pública.
 12. En caso de industrias o comercios que generen residuos; hostel/restaurante, vivero y otros en el futuro, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectivos nocivos potenciales.
- c) El vaciado en los contenedores de cenizas no previamente humedecidas.
- d) La quema de rastrojos u otros desechos.
- e) Encender fuegos y hogueras a cielo abierto sea cual sea su destino, recreativo o culinario. Excepcionalmente, se permitirán barbacoas que utilicen aparatos adecuados y se realicen fuera del periodo de Alto Peligro de Incendio fijado por la Junta de Castilla y León.

- f) El almacenamiento en la parcela, edificación principal o auxiliares, de material combustible o inflamable, salvo los de uso ordinario u habitual tales como gasolina para máquinas de jardinería, botellas de gases para cocinas y barbacoas, botellones para calefacción y leña para hogares.
- g) La circulación de vehículos por los viales de la urbanización a velocidad que exceda de la máxima indicada en las señalizaciones existentes, o en sentido contrario al autorizado, o tratándose de circulación nocturna, sin las luces reglamentarias.
- h) La deambulaci3n o paseo de perros sin compa1a de persona adulta, sujetos con correa y, de requerirlo su car1cter o peligrosidad, provistos de bozal.
- i) La Instalaci3n o mantenimiento en las parcelas y fachadas iluminaci3n exterior que, por su intensidad u orientaci3n, dificulte el tr1fico rodado o peatonal.
- j) Mantener en la lindes exteriores de la parcela maleza o ramas que, por su altura o espesor dificulten la circulaci3n vial o peatonal o que, por raz3n de su estado, faciliten la producci3n de incendios o su propagaci3n.
- k) Arrojar colillas en cualesquiera espacios, ya sean privativos o comunes.
- l) El empleo de armas de fuego, percusi3n, aire comprimido o de cualquier otro mecanismo susceptibles de provocar da1os por agresi3n a personas o animales.
- m) Mantener en inadecuado estado de mantenimiento las chimeneas y sus conductos de uni3n.

CAPITULO VI

CALIFICACI3N DE LAS INFRACCIONES

Art9. La realizaci3n de actividades molestas ser1 considerada infracci3n leve. La de grave corresponder1 a la reincidencia en la comisi3n de actividades molestas y la realizaci3n de actividades insalubres e il1citas. Muy grave ser1n consideradas la reiteraci3n en la comisi3n de actividades molestas, la reincidencia en actividades insalubres e il1citas y la realizaci3n de actividades peligrosas.

Se conceptúa como reincidencia la comisi3n por un mismo infractor de una nueva infracci3n tras la imputaci3n de otra anterior por la que hubiere sido sancionado.

Reiteración consistirá en la comisión por un mismo infractor de dos o más actividades infractoras por las que hubiere sido sancionado.

CAPITULO VIII

COMPETENCIA

Art10. Corresponde a la Junta Directiva la instrucción de los expedientes sancionadores.

La Junta Directiva podrá actuar de oficio o por denuncia de algún propietario, quien facilitará en su comunicado cuantos datos sean precisos para la comprobación de los hechos denunciados.

Art11. Para su adecuado funcionamiento, la Junta Directiva podrá constituir en su seno una Comisión Disciplinaria, compuesta por tres miembros. La Comisión designará, de entre sus miembros, a un Instructor que será el encargado de las correspondientes diligencias de averiguación y comunicación.

SECCIÓN SEGUNDA

TRÁMITE

Art12. El Instructor designado comunicará al propietario denunciado la iniciación del expediente, con expresión circunstanciada de los cargos, pudiendo el afectado efectuar alegaciones en su descargo y proponer la oportuna prueba.

Practicada la pertinente, el Instructor dará cuenta a la Comisión Disciplinaria, que elevará la propuesta a la Junta Directiva.

Art13. La Junta Directiva, a la vista de las actuaciones realizadas y la propuesta elevada, acordará el sobreseimiento o la imposición de sanción.

Tratándose de infracción leve, la sanción consistirá en la amonestación escrita del denunciado.

Si lo fuere de infracción grave, amonestará al denunciado, con apercibimiento de promover contra el mismo las oportunas actuaciones judiciales.

De todo ello, la Junta Directiva dará cuenta a la Asamblea General, en la primera sesión que ésta celebre, para su oportuna ratificación.

Art14. Tratándose de infracciones muy graves, el Presidente de la entidad, requerirá al denunciado la inmediata cesación o reparación. Si el infractor persistiere en su conducta, previa autorización de la Asamblea General, debidamente convocada al efecto, entablará contra él, y en representación de la entidad, la oportuna acción de cesación ante los Tribunales de Justicia competentes.

Art15. La sentencia estimatoria de la demanda planteada 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 parcela por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios causados a los vecinos o a la entidad.

Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o parcela, así como su inmediato lanzamiento.

Fresno de Cantespino, a 25 de noviembre de 2017.