

NORMAS DE REGIMEN INTERIOR

DE LA URBANIZACION

AMANECER VI

- ORIHUELA COSTA -

REDACTADOS CON ARREGLO AL ARTICULO 396 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE Y LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL NUM. 49/1960 DE FECHA 21 DE JULIO (B.O.E. 23/7/1960)

NUEVA REDACCION TRAS LA LEY DE REFORMA 8/1999, DE 6 DE ABRIL, PUBLICADA EN EL BOE EL 8 DE ABRIL DE 1999

Estas Normas han sido aprobadas en Junta General Anual 2022.

ART. 1.- Se establece el presente Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización **Amanecer VI**, en virtud de la necesidad reconocida y dispuesta en los Estatutos de la Comunidad aprobado en TBC AGM celebrada **PENDIENTE DE AGREGAR**, estando en consonancia con el acuerdo de la Junta General de Propietarios. Así como para regular las relaciones entre vecinos, promover la armonía, proteger la tranquilidad ambiental, prevenir las infracciones persistentes y trabajar dentro una convivencia pacífica y sólidamente unida.

ART. 2.- Las modificaciones de éste Reglamento habrán de lleverse a cabo por la Junta General de Propietarios, con la conformidad de participación que representen, como mínimo un 75% del valor total del conjunto de la Urbanización, lo mismo en primera que en segunda convocatoria.

ART. 3.- Todo propietario utilizará las cosas de su privativa propiedad, con la libertad que le concede el derecho común y sin más limitaciones que la que al mismo, impone el derecho de los demás propietarios establecido por la Ley y, en particular, en el texto articulado de los Estatutos por los que se rige ésta comunidad.

ART. 4.- Todo propietario debe utilizar las instalaciones y elementos comunes con prudencia y discreción para evitar usurpaciones, disturbios o problemas a los vecinos y a la Comunidad.

ART. 5.- Las calles y accesos interiores, los portales, como acceso común natural y obligado que es a todas y a cada una de las viviendas, locales comerciales y plazas de garaje, no deben utilizarse en ningún caso como lugar de cita, reunión, tertulia y esparcimiento de los conueños, sus familiares, amistades o proveedores.

ART. 6.- Para que todo propietario pueda utilizar sus derechos de entrar y salir libremente a los accesos comunes de la urbanización, es necesario que nada ni nadie, obstruya el paso. A tal efecto los propietarios evitarán cuanto pueda ser molesto, incómodo o perjudicial para la Comunidad (tránsito continuo de bicicletas, patines, balones, etc..), si fuera preciso se pondrá en conocimiento del Presidente de la Junta de Gobierno a todo aquél que infrinja lo dispuesto en éste Reglamento, para los efectos que proceda.

ART. 7.- A tales efectos QUEDA PROHIBIDO transitar en bicicleta, patines, scooters, buggies de golf y jugar con balones, en los accesos interiores, caminos y/o jardines de nuestra Urbanización, salvo aquellos que sean necesarios para brindar movilidad a personas con movilidad reducida, los cuales NO deberán ser estacionados en las ZONAS COMUNES, entradas o pasillos sin previa autorización del Presidente.

ART. 8.- Todo propietario tiene derecho a utilizar los servicios comunes de la Comunidad, así como sus familiares y amistades, siempre que el propietario atienda responsabilidad civil por accidentes/daños que se puedan derivar del ejercer este derecho. Todos los propietarios y usuarios deben conocer y respetar los estatutos y reglamento interno de la comunidad.

ART. 9.- Todo propietario evitará arrojar basura como papeles, cigarros, y cualquier otro objeto que ensucie la Comunidad y/o que ponga en peligro la seguridad de la Comunidad y de las personas.

ART. 10.- El periodo de apertura de la piscina comunitaria, será de 07H00 a 22H30 durante todo el año.

- Debido a la petición de los propietarios que desean hacer uso de la piscina para la práctica de relajación y deporte, se han establecido "**HORARIOS DE DESCANSO**" EN LA PISCINA. Por lo que, cualquier persona puede hacer uso dentro del horario establecido, respetando durante ese periodo, NO llevar nada a la piscina, excepto los elementos de ayuda a nadar como brazaletes y/o flotadores específicos, NO saltar a la piscina y NO realizar juegos que molesten a otros usuarios.

HORARIO DE DESCANSO:

07:00H A 09:30H

12:00H A 14:00H (EXCETO JULIO Y AGOSTO)

20:00H A 22:30H

- Es **obligatorio** la ducha antes y recomendable, después del baño. No está permitido el uso de gel, champú.
- No se permite el acceso a la misma de animales domésticos, así como balones, colchonetas y **todos aquellos elementos que puedan causar daño o molestia al resto de los usuarios.**
- No se permite el acceso al recinto de la piscina con vestimenta de calle y calzado de calle, ni introducir objetos arenosos o sucios.
- No se permitirá el acceso a toda persona que padezca enfermedades infecto-contagiosas. Y aquellos niños con uso de pañal DEBEN llevar protección adecuada para el baño.
- No se permite comer o beber dentro del recinto ni en el interior de la misma para evitar derrames y contaminación de la piscina.
- No se permite el uso de vidrio o artículos susceptibles de roturas en el recinto de la piscina.
- El uso de aparatos musicales se hará de forma que no perturben o molesten al resto de los usuarios.
- No están permitidas las barbacoas, salvo en la propiedad privada de cada propietario.
- Niños y los que no sepan nadar, deberán ir acompañados de un adulto que sepa nadar. No les estará permitido usar la piscina principal sin supervisión. Los niños son total responsabilidad de sus padres, estando la Responsabilidad Civil del seguro comunitario excluida por una inadecuada supervisión.
- Se realizarán pruebas diarias de Control de Calidad del agua en el vaso de:
 - Cloro residual libre
 - Cloro residual total
 - NIVEL** debe mantenerse entre 1.-3. partes por millón (PPM)
 - **Ph:** no inferior a 7,2 - no superior a 7,6

Se aportará agua nueva en cantidad suficiente, de tal manera que se garanticen los parámetros de calidad de la misma. El ciclo de depuración debe completarse de acuerdo con los periodos establecidos en función al tamaño de las piscinas. Durante la limpieza y el mantenimiento, los usuarios no podrán acceder a la misma hasta finalizar los trabajos.

Se ajustará a lo previsto en el Decreto 255/1994 del Gobierno de Valencia, Ley 14/86 General Sanidad, Ley 26/84 Defensa Consumidores y Usuarios y R.D. Legislativo 781/86.

Así mismo se publicará a la entrada de la misma las normas **básicas** higiénico-sanitarias y de seguridad, en consonancia con el párrafo anterior y que figuran como **anexo I** de éste reglamento. Es responsabilidad de los propietarios observar las normas del Reglamento y asegurarse de que tanto ellos mismo como sus autorizados para hacer uso de las zonas comunes, sean conscientes de sus obligaciones y responsabilidades.

ART. 11.- Cuidarán los propietarios que no se alteré la tranquilidad y silencio de los accesos, piscina, escaleras, locales comerciales y plazas de garaje; con voces, cantares, y ruidos molestos, procurando igualmente que no se perciban en el interior de sus viviendas, con intensidad tal, que distraigan, o molesten. Así mismo, se espera que esta norma se extienda al interior de las viviendas, evitando excesivos ruidos que puedan perturbar la paz y el descanso de los vecinos, tales como, motos, aparatos musicales, electrodomésticos, máquinas industriales, etc..

Estos últimos aparatos sólo se utilizarán en horario de 08:00 a 20:00h, salvo que la actividad sea ineludible y aprobada por los vecinos que puedan verse afectados. Las lavadoras y secadoras se pueden utilizar hasta las 22:00h.

Se pide que respeto, dado que en nuestra comunidad hay propietarios veraneantes y de residentes permanentes, cuya rutina diaria es trabajar en semana y descansar los fines de semana, por lo que dentro de toda la urbanización se debe mantener al mínimo los niveles de ruido entre las 23:00 y 07:00h.

ART. 12.- Se prohíbe sacudir desde las ventanas o terrazas: ropa, alfombras y objeto alguno, para evitar daños a vecinos de plantas inferiores, así como tender ropa en las ventanas y colgar ropa en los balcones y terrazas que dan a las fachadas exteriores. Siendo aconsejables los tendederos plegables para este menester.

ART. 13.- En relación con los animales domésticos, se evitará que perjudiquen o molesten a los demás propietarios y se ajustará a lo previsto en la legislación vigente al respecto.

NO SE PERMITEN animales domésticos en la zona de jardín y piscina; en el resto de zonas comunes deben llevar corea y cualquier daño causado por los animales será responsabilidad de su propietario.

ART. 14.- Queda prohibido regar fuera del horario previsto en las ordenanzas municipales o legislación autonómica al respecto.

ART. 15.- Para la seguridad de la Urbanización y la de todos sus ocupantes, queda obligado todo propietario a cerciorarse que deja la puerta debidamente cerrada cuando entre o salga de su domicilio, local comercial o plaza de garaje.

ART. 16.- Los portales de los apartamentos, puertas de acceso a locales comerciales y plazas de garaje, permanecerán cerrados de forma

continua, realizándose su acceso mediante llave manual o portero automático.

ART. 17.- Las condiciones de luz, teléfono y TV, deberán ir canalizadas, conforme la normativa Comunitaria y demás legislación vigente al efecto.

ART. 18.- Todo propietario que no esté al corriente de las cuotas de comunidad, será notificado de acción judicial, si no paga dentro de (28 días) de la fecha de vencimiento y no tendrá derecho a voto en las Juntas, hasta haber satisfecho los atrasos.

ART. 19.- Todos los trasteros en garajes deben construirse dentro de la propiedad de cada uno, utilizando materiales ignífugos y siguiendo un acuerdo con fines estéticos. No se permitirá almacenar sustancias inflamables.

ART. 20- TOLDOS: para mantener la estética de la comunidad, sólo se permitirá uso de estructuras en blanco, con tela en tonos blanco, gris o beige.

Se debe consultar con sus vecinos previamente. Los toldos no pueden ocasionar ningún tipo de molestias a otros propietarios

ART. 21.- El nuevo Reglamento entrará en vigor a todos sus efectos, al día siguiente de su aprobación por la Junta General de propietarios.

ART. 22.- El presidente podrá realizar gestiones y tomar decisiones, sin obtener acuerdo de Junta de propietarios, para imposiciones de la Administración Pública y para la realización de obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y sus servicios e instalaciones comunes incluyendo en todo caso, las necesarias para cumplir con los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como ornamentaciones y condiciones que se deriven de la imposición por parte de la Administración del deber legal de conservación.

Orihuela Costa, PENDIENTE DE AGREGAR
EL PRESIDENTE

Autorización: El presente reglamento fue aprobado en la Junta General de Propietarios, celebrada en Orihuela el día _____ de _____ de 2022.

EL SECRETARIO

EL PRESIDENTE
