

CU5676865

11/2015



Los usuarios del gimnasio deberán respetar en todo momento el uso compartido y racional por todos los propietarios de los distintos aparatos que en el mismo se encuentren instalados.

La Junta de Gobierno podrá establecer, y como normas de régimen interior, las normas o tiempos de uso de las instalaciones por los propietarios.

ARTÍCULO 23º.- Canon de utilización del gimnasio y pista de pádel.

A los efectos de atender a la conservación y mantenimiento de las instalaciones y aparatos que puedan ser instalados en el espacio destinado a gimnasio, así como a los elementos de la pista de pádel, la Junta de Gobierno, si lo considera, podrá establecer un canon para la utilización de dichos espacios y elementos.

La cantidad por dicho concepto recaudada, si esta se establece, no integrará los fondos de la Comunidad de Propietarios y tendrá como destino sufragar los gastos que conlleve el mantenimiento, conservación, reparación y/o sustitución de los aparatos o instalaciones en los mismos localizados.

ARTÍCULO 24º.- Menores.

No podrán utilizar el gimnasio y pista de pádel si no están acompañados, los menores de edad, siendo los propietarios de las viviendas que estos ocupen, los únicos responsables de los accidentes que por estos se ocasionen o que por estos se puedan sufrir. No obstante la Junta de Gobierno podrá determinar una edad concreta y determinada a partir de la cual podrá ser utilizada las instalaciones de gimnasio y pista de pádel.

ARTÍCULO 25º.- Animales.

Queda terminantemente prohibido introducir en el recinto del gimnasio cualquier tipo de animales.

ARTÍCULO 26º.- Responsabilidad.

El gimnasio y la pista de pádel tan solo podrán ser utilizados por los propietarios o inquilinos de las viviendas, los familiares a su cargo que habitualmente residan con ellos, y, en su caso, por las personas que permanezcan en sus domicilios como invitados acompañados por el vecino que les haya invitado, o personal de servicio doméstico, siempre en número razonable, quedando expresamente prohibida su utilización por personas que no perteneciendo a la urbanización, no se encuentren en uno de los casos previstos anteriormente.

Para su utilización por invitados, la Junta de Gobierno acordará un sistema de invitaciones, fijando su precio así como el número máximo de invitados por vecino y mes no pudiendo, en ningún caso, invitar un vecino a más de cuatro personas a la vez.

Los propietarios usuarios del gimnasio y pista de pádel serán directamente responsables de los daños que ocasionen en las instalaciones o aparatos por el mal uso o uso inadecuado de los mismos, causados por ellos mismos o personas bajo su responsabilidad, debiendo hacer frente a los costes que supongan tanto su reparación, como en su caso su sustitución por los daños ocasionados.

Título Cuarto.

ASPECTOS VARIOS RELACIONADOS CON EL USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES.

ARTÍCULO 27°.-Animales en la urbanización.

Los propietarios de animales de cualquier clase o naturaleza deberán hacerse cargo de los mismos quedando prohibido que estos permanezcan en las zonas comunes (peatonales o ajardinadas) de la urbanización, salvo los perros guía de inválidos y de ayuda a discapacitados, entrarán y saldrán siempre atados acompañados por sus dueños, y siempre cumpliendo con las ordenanzas municipales al respecto en vigor, en cuanto a la obligación de llevarlos con bozal si ello fuere necesario o preceptivo.

Los propietarios de dichos animales, serán los únicos responsables de aquellos actos, daños o averías que estos pudieran ocasionar por contravenir lo dispuesto en el artículo anterior, ya sea en la propiedad privada bien en la propiedad común, sufragando a su exclusivo cargo los desperfectos que en su caso pudieran ocasionar.

ARTÍCULO 28°.- Juegos.

Con el fin de mantener un cierto orden y tranquilidad en la zona ocupada por la urbanización, queda prohibida la realización de juegos y todas aquellas actividades en general que por el mayor nivel de ruido o alboroto, puedan en forma alguna alterar el estado de convivencia tranquila en la urbanización entre las 15:00 y las 17:00 y a partir de las 22 horas.

ARTÍCULO 29°.- Ruidos.

Los propietarios de las fincas que integran el total edificio deberán mantener en el mismo un nivel de ruido que en forma alguna perturbe la tranquilidad de la urbanización o pueda producir molestias a los vecinos más próximos o colindantes.

Asimismo se evitará la instalación en las viviendas de aparatos que por emitir vibraciones puedan perjudicar a los propietarios y ocupantes de las viviendas próximas o colindantes.

Con dicha finalidad queda expresamente prohibido a los propietarios de viviendas sitas en la planta baja del inmueble y que lleven aparejado el uso exclusivo de jardines privados, instalar en los mismos sistemas de altavoces o cualesquiera otras instalaciones que puedan alterar el nivel de ruido en perjuicio de los demás copropietarios.

ARTÍCULO 30°.- Barbacoas y aspectos relacionados con las viviendas en planta baja y áticos.

Los propietarios que lo sean de viviendas sitas en la planta baja y que tengan asignado en sus viviendas el uso exclusivo de zonas destinadas a jardín de uso privado, no podrán instalar en las mismas barbacoas o cocinas que conlleven el desprendimiento de humos y olores para evitar molestias a los propietarios de las viviendas en plantas superiores.

Queda prohibido a los de plantas bajas y áticos propietarios la instalación en los espacios de jardín o terrazas de casetas o construcciones, fijas o móviles, de cualquier tipo y destino, distinta de pérgolas para la protección del sol, siempre que estas se acomoden a las que se aprueben con carácter general para la urbanización.

Los propietarios que lo sean de viviendas en planta baja cuidarán que cualesquiera



CU5676864

11/2015

elementos vegetales, arbustos o árboles, no superen la altura de su forjado a los efectos de no impedir o dificultar las vistas de las viviendas sitas en las plantas superiores.

ARTÍCULO 31º.- Respeto a las normas.

La falta de cumplimiento por cualquier persona de lo comprendido en los artículos precedentes legitimará al resto de los comuneros para que cualquiera de ellos impida o interrumpa la acción que se esté desarrollando, siempre y cuando la misma se considere o pueda ser considerada molesta, o alterar la convivencia normal en la urbanización.

ARTÍCULO 32º.- Desperdicios.

Queda totalmente prohibido verter basuras, desperdicios o escombros en los viales o en cualquier zona común fuera de las especialmente señalada al efecto. La retirada de los mismos se registrará por lo acordado por la junta de Gobierno a la vista de las circunstancias que concurran.

ARTÍCULO 33º.- Aparatos elevadores.

Serán utilizados con exclusividad para el transporte de personas, los ascensores. De ser necesario conducir en ellos bultos u otros objetos, tendrá preferencia el transporte de personas.

No podrán ser utilizados los aparatos elevadores por menores de 12 años salvo que vayan acompañados por persona mayor de edad.

ARTÍCULO 34º.- Zonas verdes.

Los propietarios están obligados a respetar, en su caso, la prohibición de acceso a aquellas zonas verdes en las que por sus características sea aconsejable establecer esta prohibición.

En todo caso todos los copropietarios, así como las personas de las que estos son responsables, deberán cuidar y utilizar las zonas verdes con el mayor cuidado, no permitiendo que se cause daño alguno al césped, plantas, arbustos o arbolado, el propietario de la vivienda en la que resida el autor de los daños, o que haya invitado al autor de los mismos, será responsables del coste de su reposición por destrozos o mal uso, lo que determinara la Junta de Gobierno.

En cuanto a los jardines de uso privativo, cada propietario tendrá la libertad de su ornamentación siendo responsable de su mantenimiento a los efectos de que tenga siempre un aspecto adecuado y acorde con la urbanización.

Título quinto.

USO DE LA PROPIEDAD PRIVADA.

ARTÍCULO 35º - Aspectos generales relacionados con el uso de las viviendas:

Los titulares de viviendas deberán tener muy en cuenta y respecto del uso de las mismas los siguientes aspectos:

1.- Sacudido de alfombras y otros elementos: se deberá realizar en el horario que establezca la Junta de Gobierno.

2.- Terrazas y ventanas: no se podrá tender ropa en las terrazas y ventanas que den al exterior, sólo en los tendedores para ello dedicados. En caso de que se instalen macetas, jardineras o cualquier otra clase de ornamentación, se pondrá especial cuidado para que nunca pueda representar un peligro o molestias para personas o cosas. Los propietarios seguirán en este tema las indicaciones de la Junta de Gobierno.

3.- Tenencia de animales: Se prohíbe la tenencia de animales. Se exceptúan de lo anterior los animales domésticos, siempre que no causen molestias a los vecinos, en cuyo caso y previa denuncia, podrá dar lugar a la prohibición de su tenencia al dueño del mismo, estando obligado a requerimiento de la Junta de Gobierno. A petición de la citada Junta de Gobierno, los dueños de los animales estarán obligados a presentar los correspondientes certificados oficiales de vacunación de acuerdo con la normativa vigente.

Los propietarios o los que deban responder por estos, serán responsables de todos los daños, perjuicios y suciedades que los animales produzcan.

ARTÍCULO 36º.- Destino.

Siendo el destino de las viviendas el de residencia habitual de los titulares, queda prohibido el ejercicio de cualquier actividad industrial, así como mercantil que conlleve afluencia de público que pueda entorpecer, por presencia de extraños, o por el funcionamiento de aparatos, o instalaciones de cualquier tipo, molestias o perturbaciones de toda índole.

Por excepción a lo anterior queda expresamente permitido el desarrollo de actividades profesionales y artísticas en las distintas viviendas pudiendo constituirse las mismas como despacho profesional de sus propietarios y/o arrendatarios. Siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones administrativas.

ARTÍCULO 37º.- Aparatos.

Queda prohibida la instalación de aparatos que por su excesivo nivel de ruido o vibraciones pueda en forma alguna alterar la vida normal de los propietarios de las viviendas colindantes, o causar daño en las mismas.

ARTÍCULO 38º.- Toldos.

Los propietarios podrán instalar toldos, pérgolas, marquesinas y/o cerramientos siempre que se sujeten a los modelos, colores y situación acordados por la Junta de gobierno, o a los instalados por la constructora.

No se podrán modificar los cerramientos y entoldados originales de la finca tanto en las ventanas, terrazas, como en los bajos con jardín.

Deberán sustituirse o repararse, de forma necesaria, cuando su mal estado suponga una nota discordante para el conjunto de la urbanización, pudiendo la Junta de Gobierno requerir al propietario a estos efectos, que estará obligado, a ejecutar a su costa la sustitución o reparación.

ARTÍCULO 39º.- Pérgolas.

Los propietarios que lo sean de viviendas en planta baja, áticos y semláticos con uso asignado de espacios destinados a jardín o terraza podrán instalar en los mismos pérgolas para la protección del sol, siempre que estas sean de idéntica factura y forma exterior, que las que hayan sido ejecutadas en otras terrazas de esta promoción, tal y como figuran en el Proyecto de Ejecución.



CU5676863

11/2015

ARTÍCULO 40º.- Garajes.

Las plazas de garaje se dedicarán exclusivamente al aparcamiento de tantos vehículos, motos, triciclos, automóviles o remolques no industriales como quedan dentro de las líneas perimetrales de cada plaza. Se prohíbe terminantemente almacenar materiales u objetos de cualquier clase, y especialmente sustancias inflamables o con peligro de explosión, así como dejar en las mismas objetos que puedan entorpecer la circulación, entrada, salida o aparcamiento.

Los espacios para aparcamientos no se podrán independizar, es decir, tabicar o cerrar y estarán demarcados o señalizados simplemente en la superficie con pintura, al objeto de facilitar la maniobrabilidad de los vehículos para el acceso y salida de los mismos. El propietario o usuario de cada plaza de garaje, no podrá aparcar vehículo alguno, ni depositar vehículo alguno, en ninguna otra plaza de garaje o espacio libre (aunque sea de uso común).

Los daños, perjuicios y desperfectos que se causen en los elementos y servicios comunes por cualquier propietario o usuario de una plaza de aparcamiento sean o no intencionados o por error en la maniobra, etc., serán de la exclusiva responsabilidad del propietario, quien habrá de dar cuenta inmediata de los daños y desperfectos ocasionados al portero o vigilante en su caso y/o al Administrador sufragando a su exclusiva cuenta los gastos de reparación.

Los daños, perjuicios o desperfectos que se causen a otros vehículos no son de competencia ni responsabilidad de la Comunidad, por lo que no se admitirá discusión a cuenta de ello.

ARTÍCULO 41º.- Trasteros.

Los trasteros, conforme a su destino, se dedicarán exclusivamente para depósito o desahogo de las viviendas. Se prohíbe terminantemente almacenar materiales y sustancias inflamables o con peligro de explosión.

Se prohíbe, igualmente, instalar en ellos cualquier tipo de aparato, electrodoméstico, frigorífico, batería, etc., que suponga un consumo eléctrico y pueda derivar en un potencial peligro para el conjunto, salvo aquellas superficies de carácter privativo, al mismo nivel que las viviendas áticos.

Título sexto.**USO PRIVATIVO DE LA PROPIEDAD COMÚN.****ARTÍCULO 42º.- Cubiertas.**

La cubierta de la total edificación lo es de titularidad común. Salvo aquellas superficies al mismo nivel que las viviendas áticos, que en la descripción hipotecaria de cada una de las respectivas viviendas se determine como privativa.

CAPÍTULO III.**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.****ARTÍCULO 43º.- Servidumbres.**