

9

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, DE ZARAGOZA.

REDACCIÓN APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL 3-05-2000

CAPITULO I
Ámbito de aplicación

Artículo 1º: 1.1.- El presente Reglamento de Régimen Interior regula los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, de Zaragoza, conforme a lo dispuesto en el artículo 6º de la Ley de Propiedad Horizontal, 49/1960 de 21 de Julio, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y artículo 10.2 del Estatuto Privativo del mismo CONJUNTO RESIDENCIAL.

Artículo 2º: 2.1.- Conforme al artículo 1º del Estatuto Privativo (Normas Regulatoras del Conjunto Residencial La Floresta) protocolizado ante el Notario que fue de Zaragoza don Javier Deán Rubio el día 16 de noviembre de 1994, nº 4148 de protocolo, inscrito en el Registro de la Propiedad, forman la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA los que lo sean de las parcelas M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6A, M-6B, Viario Privado 58 y Zona Común Privada, del Area de Referencia 58, integrada en el Sector 57-58 de los del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 3º: 3.1.- Las normas de régimen interior obligan a todos los que en la actualidad o en el futuro formen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, de Zaragoza, como propietarios, como ocupantes por cualquier título jurídico, o como simple usuario por deferencia del titular.

Artículo 4º: 4.1.- Los propietarios y los ocupantes de cada una de las distintas fincas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA y los usuarios están obligados a respetar las normas previstas en la Ley, en el Estatuto Privativo y en este Reglamento de Régimen Interior, y les está prohibido desarrollar en ellas y en el resto del CONJUNTO actividades no permitidas en los Estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, e ir, en cualquier modo, en contra de las disposiciones de este Reglamento de Régimen Interior.

4.2.- Queda prohibido el almacenaje de líquidos, gases u otras materias capaces de generar riesgos al inmueble en general o a cualquiera de sus dependencias u ocupantes.

4.3.- El incumplimiento de las anteriores obligaciones y prohibiciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, dará lugar al apercibimiento al titular o, en su caso, al ocupante de la finca. Desatendido el requerimiento la Asamblea podrá autorizar el ejercicio de la acción de cesación en los términos legalmente previstos, pudiendo llegar incluso a la privación temporal del uso de la vivienda o local o a la resolución del contrato de arrendamiento o de precario, con el inmediato lanzamiento.

Artículo 5º: 5.1.- El o los Conserjes del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA tienen atribuída la función de control inmediato en el cumplimiento de las presentes normas, sin perjuicio del control mediano e inmediato de la Comisión de Gobierno y de la Asamblea. Todo propietario o usuario que observe una contravención de las mismas deberá ponerlo en conocimiento de un Conserje o de la Comisión de Gobierno, sin perjuicio de que pueda reprender verbalmente al infractor para lograr la cesación en la infracción.

CAPITULO II

De las cosas y servicios comunes

Artículo 6º: 6.1.- Únicamente podrán instalarse toldos en las ventanas de las fachadas, en las terrazas y en los áticos conforme al modelo expresamente aprobado por la Asamblea del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA.

6.2.- Los cristales cortavientos de las casas unifamiliares serán necesariamente transparentes o blancos.

Artículo 7º: 7.1.- Por razones de belleza exterior y estética general, queda totalmente prohibido tender ropa, incluso toallas de baño, en lugares que sean total o parcialmente visibles desde el exterior.

Artículo 8º: 8.1.- La basura podrá ser sacada desde media hora antes de la señalada para proceder a su recogida. Deberá ser depositada en el rellano propio, al lado de la puerta.

8.3.- Es obligatoria la utilización de bolsas desechables cerradas que impidan el olor y el paso de líquidos.

8.4.- Queda totalmente prohibido depositar electrodomésticos, muebles y toda clase de enseres que no sean estrictamente basura doméstica.

Artículo 9º: 9.1.- El regado de plantas deberá realizarse de forma que la humedad no perjudique la conservación del edificio o a la estética del mismo, ni cause molestias a los demás, no pudiéndose limpiar las terrazas por ningún sistema que perjudique o cause molestias a los otros convecinos.

9.2.- Por razones de seguridad no se pueden colgar macetas en la parte exterior de los balcones y terrazas ni en la barandilla de los mismos.

9.3.- Queda totalmente prohibido arrojar por las ventanas o balcones objetos, papeles, colillas, agua, etc., sacudir alfombras o similares, así como realizar cualquier acto que sea contrario a la más elemental convivencia,

perjudicando el uso y disfrute pacífico y en buena armonía de las distintas propiedades.

9.4.- Quedan lógicamente prohibidos todos aquellos actos ya señalados por las ordenanzas municipales, como almacenar enseres o muebles en los balcones o terrazas con la consiguiente perturbación de la estética y armonía de la fachada.

Artículo 10º: 10.1.- Todos los propietarios y usuarios de las viviendas extremarán su celo para que se mantengan limpios los ascensores plurifamiliares, escaleras, rellanos, patios, calles interiores, jardines, zonas deportivas y de juegos, y demás dependencias de uso común, evitando todo acto que contribuya a la falta de aseo y, especialmente, prohibiendo a los niños que usen los departamentos interiores del edificio para sus juegos o que deterioren en cualquier forma las paredes, ascensores, ornatos u otras instalaciones y elementos comunes.

10.2.- Queda también prohibido depositar o guardar en los rellanos, patio, zaguán y demás lugares comunes cochecitos de niño, bicicletas u otros objetos.

Artículo 11º: 11.1.- En el supuesto de que se produzca derramamiento de líquidos u otras sustancias que puedan provocar caídas, resbalones, perjudicar el pavimento o dañar alguna instalación, la persona causante o responsable del causante deberá proceder a limpiar inmediatamente la zona afectada a fin de evitar los riesgos reseñados.

11.2.- Cuando los ascensores sean utilizados como montacargas para el traslado de muebles u objetos voluminosos o de peso elevado, se hará con las precauciones debidas, siendo responsabilidad exclusiva del usuario los daños y menoscabos que puedan producirse.

Artículo 12º: 12.1.- Los copropietarios y usuarios de los pisos evitarán en todo momento realizar ruidos excesivos y molestos, aunque procedan de aparatos de radio, televisiones, etc. Especial cuidado se tendrá en las horas nocturnas y de descanso. Asimismo, se procurará no causar molestias a los vecinos con motivo de celebraciones de fiestas u otros acontecimientos,

procurándose en todo momento no arrastrar sillas, muebles u otros objetos y evitando que los niños practiquen juegos demasiado ruidosos.

Artículo 13º: 13.1.- Las piscinas son servicios comunes y están sujetas al régimen derivado de tal naturaleza y a cuantas demás disposiciones administrativas son de aplicación.

13.2.- Las piscinas tendrán el plazo y horario de apertura que se acuerde anualmente por la Comisión de Gobierno del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA.

13.3.- Con carácter subsidiario, el plazo de apertura será desde el primer sábado del mes de junio hasta el tercer domingo del mes de septiembre de cada año. Y el horario, de diez a veintiuna horas.

13.4.- Es preceptiva la ducha antes de sumergirse en la piscina.

13.5.- En las rampas de acceso a las piscinas queda prohibido el uso de patines, así como utilizarlas para hacer competición de bicicletas, derrapajes, exceso de velocidad, etc.

13.6.- La indebida utilización de las piscinas, fuera del horario de las mismas, o en ausencia temporal del socorrista, hará exclusivamente responsable al usuario de cuantos daños pueda producirse o de las responsabilidades administrativas a que pudiere dar lugar. La misma regla se aplicará con relación a las demás instalaciones deportivas o comunes.

13.7.- Por razones higiénicas y por imperativo de las disposiciones de carácter administrativo, queda prohibida la entrada y estancia de animales en las zonas deportivas, recreativas y de piscina.

Artículo 14º: 14.1.- En las pistas de tenis y paddle solo se podrá jugar una hora por persona y día.

14.2.- La pista de baloncesto únicamente podrá ser utilizada hasta las veintidós horas.

14.3.- Para reservar pista se deberá anotar en Conserjería, con un máximo de veinticuatro horas de antelación, el apellido y el código en las hojas destinadas al efecto.

14.3.- El calzado será exclusivamente deportivo, para evitar daños en el pavimento.

14.4.- Queda expresamente facultada la Comisión de Gobierno para determinar el horario y régimen de uso de las nuevas instalaciones deportivas que se vayan construyendo, así como para completar o rectificar las normas de uso de todas las instalaciones deportivas cuando se produzcan situaciones que así lo aconsejen.

14.5.- Las instalaciones deportivas, al igual que todas las demás comunes, están exclusivamente destinadas a la finalidad que le es propia, no pudiendo realizarse dentro de ellas ninguna otra actividad, especialmente patinaje.

Artículo 15º: 15.1.- El horario de uso del gimnasio es de siete a veintiuna horas los siete días de la semana.

15.2.- El gimnasio sólo se podrá usar por mayores de dieciséis años o menores siempre que vayan acompañados de un adulto.

15.3.- El acceso se realizará mediante llave, por lo que cada usuario deberá apagar la luz y cerrar la puerta con llave al salir si no queda nadie dentro.

Artículo 16º: 16.1.- El club o salón social está destinado para todos los copropietarios, por lo que se hace preciso regular el uso privativo de parte de él por uno o más de ellos.

16.2.- Queda prohibido, por ello, celebrar fiestas en sábado, domingo y festivos, quedando obligada la persona que celebre la fiesta a limpiar el local y dejarlo en perfectas condiciones de ser usado.

Artículo 17º: 17.1.- Los edificios plurifamiliares deberán tener contratadas de limpieza o empleado propio, o compartido, para esa tarea.

Artículo 18°: 18.1.- En las zonas comunes se podrán desarrollar actividades lúdicas coordinadas por los propietarios interesados, siempre que no conlleven costo para la comunidad, ni responsabilidad alguna para ésta, y se permita el uso de las mismas por los demás copropietarios.

18.2.- En ningún caso podrán realizarse actividades deportivas, especialmente jugar al fútbol, en las zonas comunes, al objeto de respetar los jardines, parterres, etc.

18.3.- También queda especialmente vedado encender barbacoas y similares tanto en las zonas comunes como en las de uso privativo, por los humos y molestias que pueden causarse a los usuarios de la zona afectada.

Artículo 19°: 19.1.- Los tabloneros de anuncios son de uso específico para las comunicaciones de la Junta de Gobierno y de los Presidentes de manzana.

19.2.- No podrá colocarse ninguna nota o anuncio dentro del Conjunto Residencial en lugar distinto de los tabloneros de anuncios.

19.3.- Si un propietario desea dar publicidad a una nota o anuncio, por su interés general o por cualquier otra razón, deberá solicitar por escrito y obtener previamente el visado de la Comisión de Gobierno, acompañando el original del texto a anunciar. La Comisión de Gobierno podrá denegar el visado. Contra esta denegación no cabrá recurso ni protesta alguna.

19.4.- Los Conserjes del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA quedan expresamente autorizados para retirar cualquier nota o anuncio colocado en el tablón de anuncios que no disponga de visado de la Comisión de Gobierno, así como aquél que esté colocado en otro lugar del CONJUNTO RESIDENCIAL.

Artículo 20°: 20.1.- Dentro del horario de uso de las distintas instalaciones deportivas, uno o más propietarios podrán promover, bajo su exclusiva responsabilidad, la realización de clases o cursillos particulares cuyos destinatarios formen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL.

20.2.- Cualquier iniciativa de esta naturaleza deberá ser previamente comunicada por escrito a la Junta de Gobierno, a través del respectivo Presidente

de manzana, con indicación del propietario o propietarios promoventes y de sus domicilios.

20.3.- Las clases o cursillos deberán adaptarse necesariamente al horario que la experiencia demuestre que es de escasa utilización de la instalación deportiva afectada.

20.4.- Cuando el instructor no sea propietario perteneciente al CONJUNTO RESIDENCIAL, el promotor deberá exigirle la previa suscripción de un seguro que cubra la responsabilidad civil y los accidentes que puedan suceder.

20.5.- No podrá ocuparse para esta finalidad más de una hora diaria por pista, salvo acuerdo expreso de la Junta de Gobierno, especialmente cuando exista un número elevado de inscritos o se considere de especial relevancia el cursillo. La autorización para ampliar el horario de ocupación de pistas en modo alguno supondrá la asunción por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL de la promoción del cursillo, que será siempre del propietario o propietarios que la hayan solicitado.

20.6.- En el ejercicio de la opción que en este artículo se brinda a los propietarios, en ningún caso y bajo ningún pretexto podrá utilizarse la denominación LA FLORESTA, CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, ni ninguna denominación que directa o indirectamente haga referencia al CONJUNTO RESIDENCIAL ni a ninguna de las subcomunidades que lo forman.

Artículo 21º: 21.1.- Las puertas de acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA permanecerán cerradas fuera del horario de Conserjería o en ausencia del empleado.

21.2.- Cada propietario o inquilino se encargará de que la puerta de acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL y a cada edificio plurifamiliar quede cerrada, impidiendo el acceso a personas desconocidas que llamen por el portero automático si no se identifican convenientemente, ni permitirá la entrada de las mismas cuando esperen en el portal a que abra algún vecino.

Artículo 22º: 22.1.- El paseo de los perros y demás animales domésticos deberá hacerse obligatoriamente fuera del recinto del CONJUNTO RESIDENCIAL. En el trayecto hasta la puerta de salida deberán estar obligatoriamente sujetos con correa y conducidos por persona a la que obedezca el animal.

22.2.- Queda especialmente prohibido introducir animales en los jardines comunes y acceder con ellos a las piscinas, salón social, gimnasio y pistas de tenis, paddle y baloncesto, y cuantos demás recintos deportivos comunes haya o pueda haber en el futuro.

22.3.- Los animales deberán estar necesariamente domesticados, no deberán causar molestias y deberán reunir las debidas condiciones sanitarias.

Artículo 23: 23.1.- El garaje se destina exclusivamente a la finalidad que le es propia. Por ello, y especialmente para evitar accidentes, queda absolutamente prohibido el circular por sus pasillos y rampas a velocidad superior a 10 kilómetros por hora; circular con bicicletas, ciclomotores, motocicletas, coches, etc., que no vayan a ser inmediatamente aparcados o estén en tránsito de salida; patinar; pasear animales o personas; dejar vehículos u objetos, siquiera momentáneamente, en los pasillos de circulación; etc.

23.2.- Cada propietario o usuario queda obligado a mantener su plaza o plazas de aparcamiento en debidas condiciones de uso, debiendo limpiar o mandar limpiar a su exclusiva costa y cargo las manchas de aceite o de otros materiales que pueda haber en su plaza, para evitar causar perjuicios a los demás usuarios y daños o perjuicios en los pasillos de circulación.

23.4.- No podrá utilizarse las plazas de aparcamiento abiertos (sin puerta) como trastero ni depósito de materiales.

Artículo 24º: 24.1.- La circulación de vehículos, ciclomotores, bicicletas, patines, etc., dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL se efectuará exclusivamente por las calles interiores del CONJUNTO RESIDENCIAL, se acomodará siempre a las circunstancias concretas que presenten en cada caso, sin que pueda exceder nunca de 20 kilómetros por hora.

24.2.- Queda expresa y especialmente prohibida la circulación de ciclomotores, bicicletas y patines por los jardines y por las zonas que no estén destinadas a la circulación, y, en todo caso, derrapar, dados los daños que produce al suelo.

Artículo 25°: 25.1.- Por medio de las presentes Normas de Régimen Interior se autoriza a la Comisión de Gobierno del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA para que, a la vista de la experiencia o del momento concreto, pueda dictar normas de uso y utilización de las instalaciones comunes por parte de personas ajenas al CONJUNTO RESIDENCIAL invitadas por los propietarios.

25.2.- Salvo invitación expresa por parte de un propietario, y siempre bajo la responsabilidad de éste, queda completamente prohibida la utilización de las instalaciones comunes por personas ajenas al CONJUNTO RESIDENCIAL.

CAPITULO III

Modificación del Reglamento de Régimen Interior.

Artículo 26°: 26.1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 14.3 del Estatuto Privativo, el Reglamento de Régimen Interior podrá modificarse o ampliarse mediante acuerdo adoptado en Asamblea General por las dos terceras partes de las cuotas de participación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, debiendo, además, constar en el Orden del Día de la Asamblea los artículos concretos cuya modificación se proponga, adjuntándose a la convocatoria una memoria redactada por la Comisión de Gobierno en la que se especifique el motivo y alcance de la propuesta y la nueva redacción que se someta a votación. La convocatoria deberá realizarse con al menos quince días de antelación al señalado para su celebración.

CAPITULO IV

Entrada en vigor e interpretación

Artículo 27º: 27.1.- El presente Reglamento de Régimen Interior entrará en vigor en el mismo momento en que quede aprobado por la Asamblea General de Propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA de Zaragoza.

Artículo 28º: 28.1.- Las normas de régimen interior se interpretarán siempre conforme al Estatuto Privativo. En caso de duda, será la Comisión de Gobierno el órgano encargado de interpretarlas.
