***REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO***

***COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CIUDAD DE LA LUZ***

APROBADOS EN JUNTA DE 17 DE JUNIO DE 2013

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

En toda comunidad de propietarios es preciso velar por el interés de todos, de manera que los derechos de todos y cada uno de nosotros en la utilización de los elementos y servicios comunes, no vaya en contra de los derechos de uso de esos mismos servicios y elementos comunes que tengan otros propietarios.

Es por tanto el objetivo de este reglamento inspirar unas normas de convivencia que puedan permitirnos a todos disfrutar ordenadamente de los espacios que vamos a compartir.

***NORMATIVA***

**DE LA JUNTA DE GOBIERNO**

Artículo 1.- Las normas son de obligado cumplimiento y los empleados de la urbanización, de acuerdo con las indicaciones de la Junta de Gobierno, tendrán facultad para hacerlas observar. La Junta de Gobierno estará formada por un único Presidente y los Vicepresidentes que la Junta de Gobierno estime anualmente.

Artículo 2.- Los empleados de la urbanización darán nota por escrito a la Junta de Gobierno, o a quien esta designe, de todo incumplimiento de las presentes normas, observados por ellos, o denunciados por cualquiera de los vecinos de la urbanización, a efecto de conocimiento y decisiones oportunas.

Artículo 3.- La Junta de Gobierno, producido un incumplimiento de las normas, y tras haber escuchado las explicaciones del propietario del piso o local, a través del Secretario Administrador, dará cuenta por escrito al propietario del piso de la decisión tomada en relación con la falta cometida por él, sus familiares, invitados y personas dependientes, bien entendido, pues, que el único responsable será el propietario del piso o local. Cuando el piso o local lo ocupen terceras personas, de las que tenga constancia la Comunidad, las comunicaciones se harán también igualmente a los usuarios. En todo caso, las decisiones de la Junta de Gobierno se someterán a las leyes civiles.

Artículo 4.- Las decisiones de la Junta de Gobierno serán ejecutivas, antes las cuales la persona sancionada podrá impugnarlas por escrito ante la Junta General.

**DE LAS SANCIONES A IMPONER**

Artículo 5.- La primera falta a las normas de la Comunidad dará lugar a una primera advertencia simple.

Artículo 6.- La segunda falta supondrá una segunda de ser privado, en la forma y tiempo que se establezca, de la utilización de servicios o elementos comunes, pudiendo ser privados de esta utilización también aquellos propietarios que deban 3 cuotas de comunidad. (Modificado en Junta Ordinaria de fecha 28/06/2018) Además cabe la posibilidad de imponer una sanción económica de 250€ al propietario infractor de las normas de Régimen Interno (Modificación incluida en Junta Ordinaria de 29 de Junio de 2019)

Artículo 7.- Caso de darse la tercera falta, como ello supones una clara desobediencia a las normas de convivencia, se autoriza a la Junta de Propietarios a llevar a cabo las medidas legales pertinentes.

**DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA**

Artículo 8.- Todos los propietarios deberán observar el adecuado cuidado en la utilización de todas aquellas instalaciones comunes de la urbanización.

Artículo 9.- Los propietarios deberán exponer sus quejas, sugerencias y observaciones al Presidente, al Vicepresidente de su bloque, o al Administrador de la Comunidad, quienes las harán llegar a la Junta de Gobierno para la adopción de las decisiones oportunas. Las comunicaciones al Presidente o a los Vicepresidentes se harán respetando, en todo caso, los horarios reservados al descanso en el presente Reglamento, y, preferentemente, a través del buzón de la Comunidad ubicado en cada portal.

Artículo 10.- Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino. Específicamente se publicará normas generales de utilización de espacios comunes.

Artículo 11.- Además de las sanciones previstas en los artículos 5, 6 y 7, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

Artículo 12.- Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 11 de la noche hasta las 8 de la mañana los días laborales, y de 11 de la noche hasta las 9 de la mañana los sábados, domingos y festivos, por cuanto dichos horarios se destinan al descanso de los habitantes de la urbanización. (Modificado en Junta Ordinaria de fecha 28/06/2018)

Artículo 13.- Los propietarios que tengan en la urbanización perros deberán sujetarse a las siguientes normas, además de las reglas dictadas por la autoridad competente:

1. Los perros deberán ir siempre atados, estando obligados a llevar bozal aquellos que por peligrosidad o tamaño sea de obligado cumplimiento, no estando permitido que vayan sueltos por los recintos de la urbanización y/o garajes.
2. Se evitará totalmente que estos perros hagan sus funciones fisiológicas en jardines u otras zonas comunes de la urbanización.
3. Que los perros deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.
4. El propietario deberá evitar que se produzcan ladridos durante las horas de descanso establecido en el artículo 12 de este Reglamento.

La Junta de Gobierno, además de realizar las advertencias que correspondan por incumplimiento de estas normas, podrá avisar a los servicios municipales para la recogida de perros que no reúnan los requisitos mencionados.

Artículo 14.- Queda prohibido pisar y pasar por lugares no previstos para el paso y especialmente las zonas ajardinadas.

Artículo 15.- Los juegos de los niños se harán exclusivamente en los lugares destinados al efecto, no considerándose como tales las zonas de césped aledañas a la piscina, soportales de los bloques o cualquier otra zona distinta a los parques habilitados al efecto.

Artículo 16.- El paseo en pequeñas bicicletas infantiles, se hará únicamente en los lugares donde no se moleste y a velocidad moderada.

Artículo 17.- Queda prohibido hacer reuniones y tertulias en voz alta en las zonas comunes de la urbanización fuera de las horas señaladas en el artículo 12.

Artículo 18.- La instalación de toldos, pérgolas, cerramientos, así como la instalación de otros elementos que afecten a elementos comunes, deberá ser de manera homogénea para todos los propietarios, acordándose que el color de los mismos será el de referencia **DOCRIL 079**, la **estructura** de los toldos será **recta**, con brazos que enganchen a la baranda, **de color gris oscuro** y que los toldos tengan los filos rectos, si bien en los áticos, la estructura será de pérgola y en los primeros la estructura será de toldo o pérgola, quedando permitida la instalación de toldos laterales, así como de toldos en ventanas de color gris oscuro y autorizar el cerramiento de balcones con cristal sin perfilería, ni palillería, condicionando dicha autorización a que cada Sr. Propietario obtenga del Excmo. Ayuntamiento de Granada, la licencia municipal de obras para dicho cerramiento y que la obra se realice y se ajuste a la licencia de obras concedida. Quedando prohibido la instalación de máquinas de aire acondicionado en las fachadas o cualquier otro lugar distinto al habilitado para ello, así como también queda prohibido colocar tendederos fijos en las fachada, las terrazas o ventanas del edificio, únicamente se podrán instalar en las zonas de los lavaderos, pudiéndose extender de un piso a otro para mayor aprovechamiento, previo acuerdo de los interesados. Está permitido hacer uso de tendederos portátiles con independencia de la zona habilitada para tal efecto. (Artículo modificado en Junta Extraordinaria de 1 de Diciembre de 2017 y Junta General Ordinaria de 28 de Junio de 2019)

**DEL USO DE ASCENSORES**

Artículo 19.- Cada bloque tiene unos elevadores, tanto de subida como de bajada, que deberán reunir en cada momento los requisitos que establezcan las normas legales correspondientes, además de las siguientes cuando no sean contradictorias con las primeras.

Artículo 20.- 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 a que hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.

Artículo 21.- Los menores de 14 años no podrán hacer uso de los ascensores si no van acompañados de una persona mayor de edad.

Artículo 22.- 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 23.- En ningún caso se podrá ocupar el ascensor de forma permanente o continuada, dejando sin servicio al resto de los vecinos.

Artículo 24.- Del cuidado y vigilancia de los ascensores se encargará exclusivamente el Conserje o el encargado de la urbanización, a los efectos de avisar a la empresa de conservación, dando cuenta al Presidente y Administrador de la Comunidad de los problemas que puedan existir para la adopción de las medidas oportunas. Ningún propietario o inquilino podrá manipular en su mecanismo en caso de mal funcionamiento, debiendo de avisar a dichos empleados y, en su caso, a la empresa de mantenimiento.

Artículo 25.- Para el buen cuidado de los ascensores y los debidos engrases periódicos se concertará el correspondiente contrato con una casa especializada en tal cometido.

Artículo 26.- De acuerdo con RD 190/1988 queda prohibido fumar en los ascensores.

**USO DEL GARAJE**

Artículo 27.- El garaje será destinado exclusivamente al uso de garaje, prohibiéndose terminantemente depositar, aunque sea temporalmente, objetos, muebles, enseres, maquinarias o utensilios, en las plazas de aparcamiento, y en suma con todo aquello que pueda entorpecer el tránsito normal en la zona de circulación de maniobras de vehículos. El acceso al garaje será exclusivamente a través de los accesos peatonales, estando prohibido entrar o salir por la salida de vehículos.

Artículo 28.- Está prohibido el estacionamiento de más de un vehículo (automóvil, motocicleta,…) en una misma plaza de aparcamiento si el mismo impide poder maniobrar y ocupa parte de espacio fuera de la plaza. También se prohíbe expresamente aparcar en la zona de rodadura, así como en las denominadas “zonas muertas” que serán expresamente pintadas para conocimiento general.

Artículo 29.- No se permite el uso del garaje para realizar juegos y montar en bicicleta, así como aquellas actividades que supongan un deterioro y perjuicio a las instalaciones del mismo. Igualmente no se podrán realizar operaciones de limpieza, reparación o cambios de aceite de vehículos.

Artículo 30.- Los propietarios de las plazas de aparcamiento deberán facilitar a la Junta de Gobierno, si así lo acuerda esta, la matrícula del vehículo correspondiente, a fin de que en poder de los Conserjes obre una relación de los vehículos para ejercer un mejor control y vigilancia.

Artículo 31.- La circulación de los vehículos dentro del garaje deberá respetar el sentido de circulación señalizado, y su velocidad no podrá exceder los 10 km/h (Modificado en Junta Extraordinaria de 1/12/2017)

Artículo 32.- Se prohíbe el cerramiento, mediante cualquier sistema constructivo, fijo o provisional, de las plazas de aparcamiento.

Artículo 33.- A la entrada y salida del garaje se esperará el tiempo necesario hasta que la puerta de acceso al mismo quede totalmente cerrada. Se colocará un cartel informativo en la puerta de los garajes indicando la presente norma para el conocimiento de los vecinos.

Artículo 34.- Con el fin de evitar posibles daños o desperfectos, las puertas de garajes y acceso al edificio deberán permanecer siempre cerradas.

**DE LA UTILIZACIÓN DE LA PISCINA**

Artículo 35.- La piscina de la urbanización se abrirá normalmente el 15 de junio hasta el 15 de septiembre aunque queda facultada la Junta de Gobierno para que, atendiendo a las opiniones recogidas y a la vista del tiempo existente, pueda atrasar o adelantar el periodo de funcionamiento.

Artículo 36.- El horario de apertura de la instalación se fijará al principio de cada temporada estival. La piscina permanecerá abierta de 11:00 a 21:00 horas, facultándose a la Junta de Gobierno para ampliarlo o reducirlo. La Junta de Gobierno se reserva el derecho de solicitar al socorrista informe sobre el respeto al descanso por parte de los usuarios. En caso de que consideren no respetarse tal descanso, se cerrará de 15:00 a 17:00 horas por orden de la Junta de Gobierno. (Modificado en Junta Extraordinaria de 1/12/2017)

Artículo 37.- Para la entrada en el recinto de la piscina, y con el fin de regular la asistencia de invitados si así fuera necesario, será imprescindible, caso de así disponerlo la Junta de Gobierno por acuerdo mayoritario, presentar el carné, emblema o distintivo que para cada temporada se fije. Si así se estableciera, al comienzo de cada temporada se fijará el número de dichos distintivos que se otorgarán a cada vivienda.

Artículo 38.- Para el acceso y permanencia en la zona de la piscina tendrá que llevarse la ropa adecuada, concretamente se prohíbe utilizar otra que no sea el traje de baño y camisa o similar y siempre con zapatillas de baño.

Artículo 39.- Dentro del recinto de la piscina se tendrá en cuenta con carácter obligatorio las siguientes normas:

1. Abstenerse de celebrar juegos de pelota, balones y cualquier otro que lleve consigo molestias para el resto de usuarios.
2. Se prohíbe consumir comidas y bebidas alcohólicas dentro del recinto de la piscina y, asimismo, depositar toda clase de desperdicios u objetos en la misma.
3. De igual forma, no podrán utilizarse instrumentos musicales, aparatos de radio, tocadiscos o cualquier otro aparato de reproducción sonora que produzcan ruidos o molestias al resto de usuarios.

Artículo 40.- De manera especial se prohíbe el acceso de cualquier perro u otro animal en la zona de piscina (playa y césped), aunque sea atado y con bozal.

Artículo 41.- Es totalmente obligatorio ducharse antes de entrar al baño, con el máximo cuidado de limpiarse totalmente, para no dejar bronceadores y otro tipo de cremas en el agua de la piscina.

Artículo 42.- Se atenderá en todo momento las instrucciones del socorrista de la piscina.

Artículo 43.- Todos los usuarios de la piscina deberán observar las indicaciones del socorrista, en atención a un uso adecuado y no abusivo de la instalación.

Artículo 44.- La responsabilidad de los niños en la piscina será por cuenta exclusiva de los padres o tutores.

**DE LA UTILIZACIÓN DE LAS PISTAS DE PADDLE**

Artículo 45.- La pista de paddle estará abierta durante todo el año y con el siguiente uso horario: de 10:00 a 14:00 horas y de 17:00 a 23:00 horas. Para su uso nocturno, si así lo acuerda la Junta de Propietarios por acuerdo mayoritario, podrá fijarse un precio simbólico para sufragar el consumo eléctrico. (Modificado en Junta Extraordinaria de 1/12/2017)

Artículo 46.- Tienen derecho a su utilización los propietarios o usuarios de las viviendas, así como sus familiares. Podrán jugar con personas ajenas a la urbanización, en calidad de invitados, siempre y cuando uno de los jugadores tenga la condición de residente en la urbanización.

Artículo 47.- Los niños menores de 10 años no podrán utilizar las pistas sin estar acompañados de mayores, salvo en aquellos momentos en que no haya peticiones previas y se encuentren vacías.

Artículo 48.- Para el uso de la pista de paddle cada propietario tendrá derecho a solicitar la utilización de la pista UNA HORA al día como máximo, salvo que las instalaciones estén libres. La reserva se podrá hacer con una antelación máxima de 24 horas.

Artículo 49.- Para el uso de la pista se dispondrá de una lista con el consiguiente cuadro de horarios a fin de que puedan inscribirse los interesados que deseen jugar, debiendo hacerse la inscripción el día anterior.

Artículo 50.- El uniforme a emplear por los jugadores será el deportivo normal y habitual en este juego, tanto en ropa como en calzado, quedando prohibido utilizar las pistas de paddle a aquellos que no cumplan con este requisito.

Artículo 51.- La Junta de Propietarios decidirá los día y horarios que las pistas se destinan a clases, campeonatos y actividades sociales.

**DE LA UTILIZACIÓN DEL GIMNASIO**

Artículo 52.- La sala destinada a gimnasio estará abierta durante todo el año durante las horas de permanencia del conserje. Las llaves permanecerán en la conserjería, donde los usuarios deberán dirigirse para solicitarla, debiendo retornarla si al finalizar su permanencia en la instalación no hubiera ningún otro usuario. Para aquellos usuarios que deseen usar esta sala fuera del horario de conserjería, se habilitarán 3 llaves identificadas que, una vez finalizado el uso del gimnasio, deberán ser depositadas en el buzón del conserje.

Artículo 53.- Tienen derecho a su utilización exclusivamente los propietarios o usuarios de las viviendas.

Artículo 54.- El uso de sus instalaciones deberá ser adecuado al número de personas que en cada momento disfruten de la misma, de tal manera que no se provoque en ningún caso un uso abusivo o exclusivo de los aparatos con que se haya dotado el mismo.

Artículo 55.- Los menores de hasta 15 años no podrán utilizar la instalación si no van acompañados de un adulto que será responsable en todo momento del adecuado uso por el menor de los aparatos en ella instalados, y de los problemas físicos que su utilización pueda acarrearle.

Artículo 56.- La vestimenta de los usuarios de la instalación deberá ser deportiva y habitual en este tipo de instalaciones, tanto en ropa como en calzado, quedando prohibido utilizarla a aquellos que no cumplan con este requisito.

**DE LA UTILIZACIÓN DE LA SALA SOCIAL**

Artículo 57.- La sala social podrá ser utilizada, previa petición con una antelación máxima de 15 días, por cualquier propietario, o usuario de viviendas, para la celebración de cualesquiera actividades, siempre que no resulten molestas o peligrosas para el resto de vecinos, quedando dichas celebraciones limitadas a este espacio, no pudiendo trasladarse al exterior del mismo, salvo las fiestas comunitarias. El servicio de conserjería llevará la relación de usuarios que deseen reservar la sala para una mejor coordinación. (Incluye modificación acordada en Junta General Ordinaria de 29 de junio de 2019).

Artículo 58.- La apertura de la sala social será a las 10:00 horas y deberán cesar las actividades en ella a las 22:45 horas debiendo reponerse la instalación al estado en que se encontrare al inicio de su uso. En caso de haberse producido daños en la sala será responsable el propietario que la hubiere reservado, obligándose al pago de las reparaciones necesarias. (Modificado en Junta Ordinaria de 28/06/2018).

En Junta General Extraordinaria de 13 de noviembre de 2019, 1er punto del orden del día, se acuerda, por UNANIMIDAD, aumentar la fianza por el uso del local de usos múltiples a la cantidad de 50€, así como autorizar a la Junta de Gobierno, para que estudie la posibilidad de suspender del uso del local durante un periodo de 2 años a aquellos Sres. Propietarios que realicen un uso del mismo que genere actividades molestas y peligrosas para el resto de Sres. Propietarios.

**DE LOS EMPLEADOS DE LA URBANIZACIÓN**

Artículo 59.- Todo personal que trabaje en la urbanización, bien sea contratado directamente por esta, o pertenezca a una empresa de servicios, tendrá una misión que cumplir en la urbanización, en aras de conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.

Artículo 60.- En atención a ello, las instrucciones emanadas de la Junta de Gobierno deberán ser cumplidas exactamente por todos los propietarios.

Artículo 61.- Queda por tanto, absolutamente prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los empleados, siendo el sistema de dar cuenta al Presidente o Administrador de la urbanización, conforme al artículo 8 de este Reglamento, siendo la Junta de Gobierno quien exclusivamente dará instrucciones, agradecimientos o reprobaciones a los trabajadores de la urbanización.

**DE LA UTILIZACIÓN DE SERVICIOS COMUNES POR INVITADOS**

Artículo 62.- Para la utilización de servicios y elementos comunes por invitados de los propietarios u ocupantes de viviendas deberá tenerse en cuenta, como regla principal, que este disfrute estará siempre supeditado a que sea posible y que el número de invitados sea limitado de modo que no prive en ningún momento de los derechos de todos y cada uno de los propietarios o residentes en la urbanización.

**DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES QUE SON ARRENDADOS O CEDIDOS**

Artículo 63.- Reiterando en su totalidad las obligaciones de los propietarios contenidas en este Reglamento , cada comunero estará obligado a dar cuenta al Presidente o Administrador de la persona y demás datos del arrendatario o cesionario del piso, pues de no mediar esta comunicación el ocupante carecerá de derecho para el uso y disfrute de los servicios y elementos comunes.

Artículo 64.- En esta comunicación, que el Presidente o Administrador de la comunidad trasladará a la Junta de Gobierno, el arrendatario o cesionario hará constar que conoce y acepta los Estatutos de la urbanización y este Reglamento de Régimen Interior, comprometiéndose a su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones que, en su caso, deriven contra el propietario por la comunidad.

Artículo 65.- En consecuencia, los derechos y obligaciones de los Estatutos de la urbanización, y de este Reglamento se entiende afectan de idéntica forma a los ocupantes de viviendas, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o por cualquier tipo de ocupación, o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario.

Artículo 66.- La urbanización, a través de los órganos representativos de la comunidad, podrá exigir a los ocupantes los daños y perjuicios ocasionados e imponer las sanciones previstas en este Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad directa del propietario y naturalmente ejercitar las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás normas legales.

**DEL USO DE LUZ Y AGUA EN LAS ZONAS COMUNES**

Artículo 67.- Se establecerán tres horarios para el encendido y apagado de luces en las zonas comunes con el fin de provechar al máximo la luz natural y ahorrar en consumo eléctrico. Los cambios en la programación de encendido y apagado de luz los realizará el conserje, ajustando los cambios a los días y horas aocrdados por los vecinos en Junta.

Artículo 68.- Se establecerán horarios de riego para las zonas ajardinadas, dependiendo de la época del año y de la mayor o menor necesidad de uso del mismo. Con el fin de ahorrar se acordará en junta la colocación de riego programado, por goteo o aspersión en su caso.