

Condado de Alhama

Modificaciones estéticas

**ACTUALIZACIÓN VERSIÓN 11
2024**

Entregado V11 | Febrero 2024



Verificación del Documento

Título del proyecto		Modificaciones estéticas		Número	
Título del documento		ACTUALIZACIÓN VERSIÓN 11 2024		Referencia archivo	
Referencia documento					
Revisión	Fecha	Nombre de archivo	001 Condado de Alhama Asthetics - AGM 2019.docx		
Borrador	15 Oct 2018	Descripción	Primer borrador		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Jim Creamer/Alan Burge/Andy Watkiss	Alan Burge	
		Firma			
Borrador2	21 Oct 2018	Nombre de archivo	002 Condado de Alhama Asthetics - AGM 2019 - Issue 21-10-2018.docx		
		Descripción	Procedimientos añadidos		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Alan Burge/Admin		
		Firma			
Borrador3	9 Nov 2018	Nombre de archivo	003 Condado de Alhama Asthetics - AGM 2019 - Issue 09-11-2018.docx		
		Descripción	Enviado para la reunión del comité de Estética de 12 Noviembre 2018 siguiendo los comentarios recibidos del Ayuntamiento de Alhama.		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Alan Burge		
		Firma			
Envío	16 Nov 2018	Nombre de archivo	004 Condado de Alhama Aesthetics - AGM 2019 - Issue 16-11-2018.docx		
		Descripción	Preparado para la aprobación de la Junta de Nivel 1 17-11-2018		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Alan Burge	Ian Whyte	
		Firma			
Envío	19 Nov 2018	Nombre de archivo	005 Condado de Alhama Aesthetics - AGM 2019 - Issue 19-11-2018.docx		

		Descripción	L1 meeting 17-11-2018 modifications		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Alan Burge/admin	Level 1 board	
		Firma			
Envío	18 Ene 2019	Nombre de archivo	006 Condado de Alhama Aesthetics - AGM 2019 - Issue 18-01-2019.docx		
		Descripción	Barandillas – modificaciones ayuntamiento		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	admin	Level 1 board	
		Firma			
Envío	18 Feb 2020	Nombre de archivo	007 Condado de Alhama Aesthetics - AGM 2019 - Issue 18-02-2020.docx		
		Descripción	Actualización JGO 2020		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	admin	Level 1 board	
		Firma			

Issue Document Verification with Document



Verificación de documento

Título del proyecto		Modificaciones estéticas		Número	
Título del documento		ACTUALIZACIÓN VERSIÓN 11 2024		Referencia archivo	
Ref documento		Click here to enter text.			
Revisión	Fecha	Nombre del archivo	008 Estética Condado de Alhama - JGO 2021.docx		
Envío v8	28 Junio 2021	Descripción	Actualizado para incluir El Mirador del Condado		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Alan Burge	Alan Burge	Alan Burge
		Firma			
10 Diciembre 2021	10 Diciembre 2021	Nombre del archivo	009 Estética Condado de Alhama – JGA 2022.docx		
		Descripción	Actualizada siguiendo la revisión del Comité de Estética realizada el 7 de diciembre de 2021		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Alan Burge	Comité de Estética	Junta Nivel 1
18 Febrero 2023	18 Febrero 2023	Nombre del archivo	010 Estética Condado de Alhama – JGO 2023.docx		
		Descripción			
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre			
Febrero 2024	Febrero 2024	Nombre del archivo	011 Estética Condado de Alhama – JGO 2024.docx		
		Descripción			
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre			
		Firma			

Issue Document Verification with Document



1	Introducción	2
2	Autorización del Ayuntamiento	3
2.1	LICENCIA	3
2.2	DECLARACIÓN RESPONSABLE	3
2.3	COMUNICACIÓN PREVIA	3
2.4	NORMA GENERAL	3
3	Autorización de la comunidad	4
4	Modificaciones permitidas – General	5
4.1	Toldos	5
4.2	Luces externas	5
4.3	Enlosado	6
4.4	Estructuras o cerramientos fijos.	6
4.5	Rejas de seguridad	6
4.6	Mosquiteras	7
4.7	Medianeras y celosías	7
4.8	Paredes externas y celosías	8
4.9	Antenas parabólicas / Antenas externas	8
4.10	Jacuzzis	9
4.11	Barbacoas (BBQs)	9
4.12	Altura del seto	9
4.13	Cerramientos para almacenamiento (permanentes)	9
4.14	Almacenamiento (temporal)	9
4.15	Puertas delanteras	10
4.16	Persianas	10
4.17	Césped artificial	10
4.18	Paneles solares	10
5	Modificaciones permitidas - Jardines	11
5.1	Vallado	11
5.2	Toldos	11
5.3	Canaletas/Tuberías de desagüe	13
5.4	Persianas	13
5.5	Ejemplos de cerramientos para almacenamiento permitidos (permanentes)	14
5.6	Puertas traseras – Planta baja	15

5.7	Puertas – De la primera planta a la terraza (solárium)	15
5.8	Puertas – Entrada primera planta	16
5.9	Aire acondicionado	17
5.10	Cortavientos	17
5.11	Barandillas	17
5.12	Puertas delanteras del jardín.	18
6	Modificaciones Permitidas - Penthouses	19
6.1	Toldos	19
6.2	Aire acondicionado	19
6.3	Cortavientos	20
6.4	Tuberías de desagüe	20
6.5	Puertas traseras del jardín en Penthouse	20
6.6	Espacio de almacenamiento adicional.	20
6.7	Incremento de altura pared medianera de balcones en Penthouse	21
7	Modificaciones permitidas - La Isla	23
7.1	Escalones	23
7.2	Canaletas / Tuberías de desagüe	23
7.3	Vallado	24
7.4	Toldos	24
7.5	Cortavientos	24
7.6	Aire acondicionado en La Isla.	25
8	Modificaciones permitidas - Villas Jana	26
8.1	Piscinas	26
8.2	Fachada delantera	26
8.3	Tuberías de desagüe	26
8.4	Parasol en terrazas	27
8.5	Puertas	27
8.6	Toldos	28
8.7	Vallado	28
8.8	Adoquinado de la zona de aparcamiento	28
9	Modificaciones aprobadas – El Mirador del Condado	29
9.1	Piscinas	29
9.2	Pared y puertas traseras	29
9.3	Toldos	29
9.4	Parasol en terrazas	30
9.5	Puertas	31
9.6	Toldos	31

9.7	Vallas	32
9.8	Ventanales de cristal	32
9.9	Canaletas / Tuberías de desagüe	32
9.10	Enlosado	33
9.11	Ejemplos de cerramientos para almacenamiento permitidos (permanentes)	33
9.12	Setos	34
9.13	Almacenamiento en las terrazas	34
9.14	Paredes en el jardín frente al campo de golf	34
10	Modificaciones específicas – Jardines 2	35
10.1	Toldos	35
10.2	Estructuras o cerramientos fijos	36
10.3	Enlosado	37
10.4	Protocolo de reclamaciones	37
11	Modificaciones específicas – Naranjos 1	38
11.1	Altura del seto en Penthouse	38
12	Modificaciones específicas: Alhama Nature Fase I	39
12.1	Piscinas	39
12.2	Puertas traseras	39
12.3	Toldos y pérgolas	39
12.4	Vallas	40
12.5	Ventanales de cristal	40
12.6	Canaletas / Tuberías de desagüe	40
12.7	Enlosado	40
12.8	Cerramientos para almacenamiento	41
12.9	Setos	41
12.10	Persianas	41
12.11	Mosquiteras	41
	Aclaración Estatutos y Normas Comunidad	41
13	Protocolo de reclamaciones	42
14	Procedimientos y directrices para Contratistas	43

1 Introducción

Con el objetivo de la adecuada interpretación de los Estatutos, y para mantener una uniformidad y ornamentación estética en los edificios del complejo, solo aquellas modificaciones que aparezcan en este documento están permitidas por la comunidad de propietarios. No se deben llevar a cabo otras alteraciones sin aprobación.

Si bien todos estamos interesados en que nuestro Resort sea una zona segura, limpia, atractiva y de prestigio, debemos garantizar también en todo momento que mantiene un elevado nivel en cuanto a diseño y estética en línea con nuestros estatutos de Comunidad, ya que esto ayudará a que el valor de inversión de las viviendas siga siendo un activo importante.

Nuestros Estatutos incluyen ciertas reglas y restricciones con respecto a los propietarios que modifican sus propiedades, cuyo objetivo es mantener la armonía estética del Resort para todos. Se recomienda encarecidamente a todos los propietarios que lean los Estatutos en la página web para comprender lo que se puede y lo que no se puede hacer. La declaración expuesta a continuación se puede encontrar en nuestros Estatutos comunitarios actuales (Estatuto Artículo 5 bis A.1):

“Los propietarios quedan expresamente obligados a la no modificación de las condiciones estéticas exteriores de las edificaciones, de tal modo que no podrá alterarse en modo alguno las fachadas, ni sus volúmenes exteriores, ni el color o materiales empleados, ni los huecos, ni los toldos, ni las cubiertas, ni los torreones, ni realizar cerramiento de porches o terrazas, ni instalar antenas de televisión, radio, o cualquier otro mecanismo exterior de telecomunicación u otros elementos similares, ni tender ropa en las fachadas de las edificaciones ni en la parcela en zona que sea visible desde los viales, así como colocar todo tipo de carteles o rótulos, y todo ello con respecto a lo que se refleje en las fotografías que se incorporen a la Cédula de Habitabilidad.”

“Los propietarios de las viviendas habrán de destinarlas exclusivamente a uso residencial, permanente o temporal. Queda prohibido ejercer en ellas cualquier actividad profesional, mercantil o industrial.”

La ley española establece lo siguiente con respecto a la estética (artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal):

“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.”

Este documento revisado proporciona una guía adicional de lo anterior, un proceso simple a seguir para obtener la aprobación de la Comunidad y lo que se debe hacer al llevar a cabo las modificaciones.

2 Autorización del Ayuntamiento

La autorización del ayuntamiento es obligatoria para modificaciones. En los cuadros de colores de abajo encontrarán las diferentes categorías. En cada apartado de este documento hallará las diferentes modificaciones aprobadas y uno de estos cuadros de colores que indican los documentos necesarios para entregar en el ayuntamiento y que el propietario debe cumplimentar. Esto se proporciona únicamente con el objetivo de guiar a los propietarios y es válido en el momento en que este documento sea publicado.

La comunidad no es responsable de la documentación a entregar al ayuntamiento ya que esta documentación deberá ser validada por el Ayuntamiento.

2.1 LICENCIA

Es la licencia otorgada por el ayuntamiento. Una vez recibida pueden comenzar las obras.

LICENCIA

2.2 DECLARACIÓN RESPONSABLE

Es un documento firmado por el propietario o entidad jurídica declarando los trabajos que se van a ejecutar. Se tiene que pagar una tasa en el ayuntamiento. Necesita de un informe de un técnico.

DECLARACIÓN RESPONSABLE

2.3 COMUNICACIÓN PREVIA

Es un documento que el propietario debe entregar en el ayuntamiento para las modificaciones que van a ser realizadas. Se tiene que pagar una tasa en el ayuntamiento.

COMUNICACIÓN PREVIA

2.4 NORMA GENERAL

Los apartados de este documento que no tengan cuadro de color se establecen como norma general pero no necesita aviso o licencia del ayuntamiento.

3 Autorización de la comunidad

Nos gustaría recordarle que todos los trabajos a realizar deben ser notificados a la Comunidad. Esta notificación es obligatoria en todos los casos.

Para este propósito, es necesario que el propietario o el constructor proporcione el siguiente documento:

Para ser completado por los propietarios que deseen llevar a cabo modificaciones o alteraciones preaprobadas en su propiedad.	
Solicitante/Nombre del propietario:	
Fecha de solicitud:	
Número de vivienda:	
Jardín/Bloque/Área/Dirección:	
Razones por las que propongo la modificación en mi vivienda:	
Documentación proporcionada (<i>se debe adjuntar copia del original</i>):	
Planos:	
Descripción escrita de los trabajos:	
Declaración de Responsabilidad de Obra (o Notificación previa) presentada en el Ayuntamiento; escribir el número de archivo o código aquí:	
Me comprometo a llevar a cabo los trabajos que solicito de acuerdo con las especificaciones y características técnicas aprobadas previamente según lo establecido en el protocolo de modificaciones de 2019, y según los cambios y actualizaciones en futuras Juntas Generales Ordinarias, y asegurar que los trabajos que finalmente se lleven a cabo coincidan con la descripción proporcionada en este formulario. También me comprometo a mantener la estética, los colores y los materiales existentes en la zona. Una vez que se completen las obras, el área circundante se limpiará y se restaurará a su estado original.	
Firma del propietario:	Firma Administración:

Seguridad comprobará que las obras tengan permisos de obras; de no ser así, solicitarán la interrupción inmediata de las mismas. Se podrá denegar acceso a los vehículos comerciales o a contratistas que vayan a hacer los trabajos si no han cumplimentado el formulario anterior y esté firmado por el administrador.

4 Modificaciones permitidas – General

Esta sección se aplica a todos los tipos de construcciones que hay en el complejo inmobiliario de Condado de Alhama.

4.1 Toldos

Los toldos pueden instalarse como se describe en cada tipo de edificio, pero siempre deben ser blancos, blanco roto o beige.

Los soportes deben ser de color blanco o marrón solamente. No se permiten soportes de madera.

Los toldos pueden ser retráctiles o desmontables.

No se permiten techos, toldos, cubiertas o estructuras permanentes.

Pueden instalarse cubiertas para toldos de una anchura máxima de 50cm, de un color similar al del toldo. Ver foto.

FIGURA 4.1. TOLDO



COMUNICACIÓN PREVIA

4.2 Luces externas

Las luces que se pueden instalar para uso externo deben ser de color blanco, marron, negro, plateado, plateado escarchado o cromado en color. El propietario es libre para seleccionar el modelo, siempre que se respete el color citado.

4.3 Enlosado

Se permite enlosar jardines privados en apartamentos de planta baja detrás del seto. Debe llevarse a cabo utilizando las mismas losas (o similares) que el resto de la terraza delantera. No se permiten colores diferentes. Se permite bordear el enlosado con una cenefa de anchura máxima de 100mm en un estilo o color diferentes. Las losas solo se permiten dentro del límite de la propiedad. Es necesario quitar y sellar el sistema de riego para evitar fugas y daños. **La Isla y El Mirador excluidos de este punto.**

<p>IMAGEN 4.3. ENLOSADO</p>	
	
<p style="text-align: center;">COMUNICACIÓN PREVIA</p>	

4.4 Estructuras o cerramientos fijos.

Las estructuras o cerramientos fijos **no están permitidas**, excepto como una extensión de pared o celosías adicionales, y deben cumplir con las condiciones enumeradas en este documento.

4.5 Rejas de seguridad

La instalación de rejas en ventanas está permitida para ventanas y puertas que actualmente no tienen persianas. Solamente se permiten rejas en blanco.

IMAGEN 4.5: REJAS DE SEGURIDAD



COMUNICACIÓN PREVIA

4.6 Mosquiteras

Está permitido instalar mosquiteras en cualquier ventana, puerta o estructura, siempre que sean desmontables.

IMAGEN 4.6: MOSQUITERAS



4.7 Medianeras y celosías

El levantamiento de pared o instalación de celosías entre propiedades está permitido. Estos no deben ser macizos y deben llevar algunas aberturas. Puede ser construidos en bloques, aluminio o PVC. Siempre debe concordar con el color del muro existente. Celosías en color marrón también están permitidas.

Paredes o celosías no deben exceder 1500mm de altura desde el suelo a menos que haya recibido el permiso por escrito del vecino colindante, donde se podrá elevar hasta los 1800mm de altura.

IMAGEN 4.7: MEDIANERAS Y CELOSÍAS



COMUNICACIÓN PREVIA

4.8 Paredes externas y celosías

El levantamiento de paredes o instalación de celosías en la parte posterior de las propiedades (no medianeras) está permitido. Estos no deben ser macizos y deben llevar algunas aberturas. Pueden ser construidos en bloques, aluminio o PVC. Siempre debe concordar con el color del muro existente. Celosías en color marrón también están permitidas.

Paredes o celosías no deben exceder los 1800 mm de altura desde el suelo de la terraza de la propiedad.

IMAGEN 4.8: PAREDES EXTERNAS Y CELOSÍAS



COMUNICACIÓN PREVIA

4.9 Antenas parabólicas / Antenas externas

Las antenas externas y las antenas parabólicas solo se permiten en las propiedades si no son visibles y no se pueden ver claramente. No está permitido instalar antenas o antenas parabólicas en niveles altos en paredes externas, en una propiedad vecina o en áreas comunes. No se permiten antenas parabólicas en ningún lugar de La Isla.

4.10 Jacuzzis

La instalación temporal o permanente de un jacuzzi no está permitida en ninguna planta superior. En la planta baja solo están permitidos en áreas que están (o estuvieron originalmente) cubiertas de césped y no están sobre un forjado.

COMUNICACIÓN PREVIA

4.11 Barbacoas (BBQs)

Solo se permite el uso de barbacoas portables siempre que no causen molestias a los vecinos. No se permiten barbacoas permanentes o estructuras similares.

4.12 Altura del seto

La altura de todos los setos debe ser uniforme. Los residentes no deben cortar el seto ni muy bajo ni muy alto en relación a las propiedades colindantes. La altura establecida para los setos es de entre 1,6-1,8 metros excepto las plantas bajas de las propiedades que dan al campo de golf o en La Isla, donde puede ser menor.

4.13 Cerramientos para almacenamiento (permanentes)

Se permite la instalación de cerramientos permanentes siempre que sea para almacenamiento y siempre que no aumente el espacio habitable. Se pueden encontrar ejemplos de lo que se permite en los siguientes apartados de este documento que son específicos de cada tipo de propiedad.

Los cerramientos para almacenamiento adicionales siempre deben estar contruidos en PVC o aluminio, blancos o translúcido. Donde los cerramientos contengan la lavadora, el calentador o la secadora, necesitarán de una correcta ventilación para evitar condensaciones o posibles daños en la vivienda.

Todos los cerramientos deben estar alineados con la pared de la propiedad y no sobresalir.

COMUNICACIÓN PREVIA

4.14 Almacenamiento (temporal)

La instalación de casetas o almacenamiento temporal solo se puede usar en jardines privados o terrazas, y siempre que no sean más altos que las paredes o celosías externas y no sean visibles desde el exterior. Cualquier color será permitido.

No estará permitido en plazas de parking o espacios comunitarios.

IMAGEN 4.11: ALMACENAMIENTO TEMPORAL



4.15 Puertas delanteras

El color de todas las puertas delanteras es marrón claro. Cualquier pintura o sustitución debe ser de este color. Si se requiere una puerta de reemplazo, debe coincidir con la original.

COMUNICACIÓN PREVIA

4.16 Persianas

Las puertas y ventanas de persianas enrollables son parte del edificio y solo se pueden reemplazar con productos y colores similares.

COMUNICACIÓN PREVIA

4.17 Césped artificial

Se permite instalar césped artificial en jardines privados que actualmente tengan césped natural. El césped artificial sólo está permitido dentro del límite de la vivienda en planta baja, y detrás del seto. Debe llevarse a cabo utilizando césped artificial verde. No se permiten colores diferentes. Es necesario quitar y sellar el sistema de riego para evitar fugas y daños. **La Isla excluida de este punto.**

4.18 Paneles solares

Se permite instalar paneles solares en la zona privada de las viviendas. El Ayuntamiento ha acordado en principio que un panel solar que también incluya un área libre podría instalarse en las pérgolas actuales en el suelo, solárium superior o terraza.

La propuesta es que el panel solar también debe ser plano, que reducirá la eficiencia, y también proporcionará una instalación menos intrusiva que es estéticamente más aceptable para los propietarios y no debe ser mucho más intrusivo que un toldo retráctil cuando está en uso.

La Comunidad de Jardines 2 tiene sus propias especificaciones sobre paneles solares dentro de este protocolo. La Comunidad de La Isla, de momento, no ha llevado a votación la instalación de paneles solares.

5 Modificaciones permitidas - Jardines

Además de las reglas enumeradas en la sección general, las siguientes reglas se aplican a las propiedades de casas adosadas en los Jardines. Esto incluye Jardín 1-5, Jardín 7-13 y Naranjos 1-8.

5.1 Vallado

Cuando una propiedad se encuentra en la planta baja, se permite instalar un vallado similar a las que rodean las piscinas en Naranjos y Jardines. El vallado debe instalarse junto con el seto existente, que NO DEBE quitarse. El vallado siempre debe instalarse dentro del límite de la propiedad y debe estar dentro del seto.

DECLARACIÓN RESPONSABLE (documento especial para vallados)

5.2 Toldos

Las pérgolas pueden estar cubiertas por un toldo retráctil como se muestra a continuación. Su estructura debe ser estéticamente respetuosa con sus soportes (en el caso de pérgolas), permitiendo la vista de la madera.

Todos los toldos para las propiedades de Jardines deben ser de color blanco o blanco roto.

Los toldos retráctiles también están permitidos cuando están instalados en las pérgolas o cuando están instalados en la pared externa en las propiedades de arriba donde cubren la puerta delantera.

IMAGEN 5.2A: TOLDOS (PARTE DELANTERA – PLANTA BAJA)



COMUNICACIÓN PREVIA

Se permiten toldos en la terraza trasera, pero no deben ser más altos que el límite de la propiedad.

IMAGEN 5.2B: TOLDOS (PARTE TRASERA – PLANTA BAJA)



DECLARACIÓN RESPONSABLE

IMAGEN 5.2C: TOLDOS (TERRAZA SEGUNDA PLANTA)



COMUNICACIÓN PREVIA

IMAGEN 5.2D: TOLDOS (ENTRADA SEGUNDA PLANTA)



COMUNICACIÓN PREVIA

5.3 Canaletas/Tuberías de desagüe

Se permiten tuberías de color blanco para el desagüe de agua de lluvia que viene de la planta de arriba.

COMUNICACIÓN PREVIA

5.4 Persianas

Persianas o similares están permitidas. Estas deben ser de aluminio o PVC únicamente en color blanco y alineadas con la fachada.

IMAGEN 5.4A: PERSIANA – PLANTA BAJA



COMUNICACIÓN PREVIA

IMAGEN 5.4B: PERSIANAS – PRIMERA PLANTA



COMUNICACIÓN PREVIA

5.5 Ejemplos de cerramientos para almacenamiento permitidos (permanentes)

IMAGEN 5.5A: ALMACENAMIENTO DEBAJO DE ESCALERAS



COMUNICACIÓN PREVIA

IMAGEN 5.5B: ALMACENAMIENTO PARTE TRASERA O DELANTERA



COMUNICACIÓN PREVIA

5.6 Puertas traseras – Planta baja

Las puertas traseras están permitidas y solo deben ser de color blanco. Deben estar instaladas de forma que el escalón no exceda 180mm de altura como estipula el código técnico de la edificación. Las puertas no deberían ser más altas que las paredes colindantes.

IMAGEN 5.6: PUERTA TRASERA

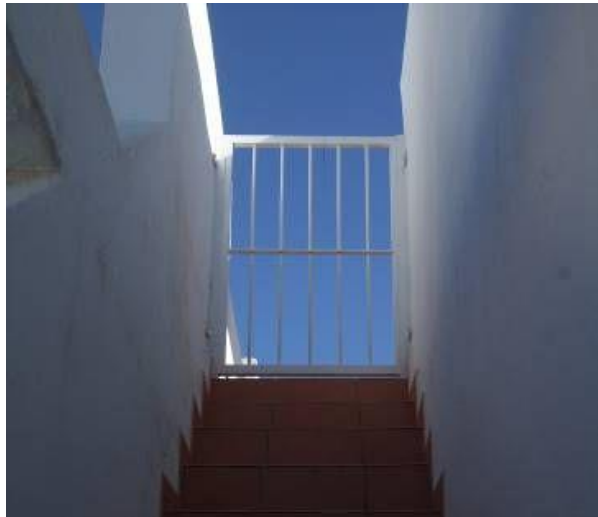


COMUNICACIÓN PREVIA

5.7 Puertas – De la primera planta a la terraza (solárium)

Se pueden instalar puertas de seguridad en las escaleras que van hacia el solárium o terraza de arriba. Estas puertas deben ser blancas y de cualquier altura que no exceda ninguna estructura circundante.

IMAGEN 5.7: PUERTAS – PRIMERA PLANTA



COMUNICACIÓN PREVIA

5.8 Puertas – Entrada primera planta

Se pueden instalar puertas de repuesto en la entrada de un apartamento de primera planta. Estos deben ser de color blanco o marrón nogal y no más altos que el muro actual.

IMAGEN 5.8: PUERTAS – PRIMERA PLANTA



COMUNICACIÓN PREVIA

5.9 Aire acondicionado

Las unidades de condensación de aire acondicionado externas pueden instalarse en la parte trasera de las propiedades de planta baja, sin exceder la altura de la pared o las celosías instaladas.

El aire acondicionado para los apartamentos de primera planta se instalará en el solárium del techo.

No se pueden instalar unidades externas o ser visibles en paredes externas.

5.10 Cortavientos

Se permite en los apartamentos finales instalar ventanas fijas para cortavientos. Los marcos deben ser de color blanco en PVC o aluminio. Paneles blancos sólidos también están permitidos en lugar de una ventana. La barrera contra el viento no debe extenderse más allá de la línea exterior del muro de la propiedad ni crear un espacio ocupado para los residentes. Cualquier otra forma de protección contra el viento o la sombra debe ser desmontable.

IMAGEN 5.10: CORTAVIENTOS



COMUNICACIÓN PREVIA

5.11 Barandillas

Instalación de barandilla a lo largo de las escaleras hasta el primer piso y solariums de apartamentos en Jardines y Naranjos. Blanco en PVC o aluminio.

IMAGEN 5.11: BARANDILLAS



COMUNICACIÓN PREVIA

5.12 Puertas delanteras del jardín.

Se pueden instalar puertas de repuesto en la entrada de un apartamento de planta baja. Estas deben ser de color blanco o marrón nogal y no más altas que el muro actual.

COMUNICACIÓN PREVIA

6 Modificaciones Permitidas - Penthouses

Además de las reglas enumeradas en la sección general, las siguientes reglas se aplican a los Penthouses. Esto incluye los Penthouses 1-16.

6.1 Toldos

Las pérgolas pueden estar cubiertas por un toldo retráctil como se muestra a continuación. Su estructura debe ser estéticamente respetuosa con sus soportes (en el caso de pérgolas) permitiendo la vista de la madera.

Se pueden instalar toldos en las ventanas laterales de los bloques de Penthouse.

Todos los toldos para Penthouses serán de color blanco o blanco roto.

IMAGEN 6.1: TOLDOS



COMUNICACIÓN PREVIA

6.2 Aire acondicionado

Las unidades de condensación de aire acondicionado externas pueden ser instaladas a nivel del suelo de la terraza comunitaria.

Si esto no es posible, se permite su instalación en la terraza de la vivienda, pero deben instalarse en el nivel bajo o, si se instalan en un nivel alto, las unidades deben cubrirse.

No se pueden instalar unidades externas o ser visibles en paredes externas.

6.3 Cortavientos

Se permite en los apartamentos finales instalar ventanas fijas para cortavientos. Los marcos deben ser de color blanco en PVC o aluminio. Paneles blancos sólidos también están permitidos en lugar de una ventana. La barrera contra el viento no debe extenderse más allá de la línea exterior del muro de la propiedad ni crear un espacio ocupado para los residentes. Cualquier otra forma de protección contra el viento o la luz debe ser desmontable.

IMAGEN 6.3: CORTAVIENTOS



COMUNICACIÓN PREVIA

6.4 Tuberías de desagüe

Se permiten la instalación de tuberías blancas de drenaje de agua de lluvia que viene de arriba.

COMUNICACIÓN PREVIA

6.5 Puertas traseras del jardín en Penthouse

Se pueden instalar puertas de repuesto en la entrada de las viviendas de planta baja. Estas deben ser de color blanco o marrón nogal y no más altas que la altura actual del seto (ver punto 4.12 sobre setos).

6.6 Espacio de almacenamiento adicional.

Espacio adicional y eliminación de barbacoa exterior.

Nota: Las alteraciones estructurales adicionales deberán ser revisadas.

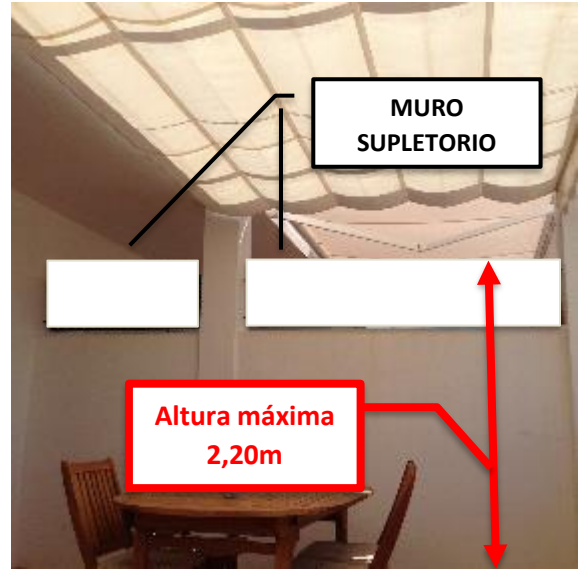


6.7 Incremento de altura pared medianera de balcones en Penthouse

El muro medianero entre apartamentos de los edificios Penthouse podrá ser elevado hasta una altura máxima de 2,20 metros medidos desde el suelo. El recrecido de muro se construirá en fábrica de ladrillo del mismo espesor que el existente, y será enlucido y pintado en ambos lados por la propiedad solicitante. La autorización formal de los vecinos colindantes será necesaria, en cualquier caso.



Estado inicial



Estado Final

COMUNICACIÓN PREVIA

7 Modificaciones permitidas - La Isla

Además de las reglas enumeradas en la sección general, las siguientes reglas se aplican a las propiedades en los bloques 1-11 de La Isla.

7.1 Escalones

Se permite instalar escalones para unir el paso entre el jardín privado y el camino junto al lago que bordea La Isla. El pavimento debe cumplir con las condiciones del código técnico de construcción, siendo antideslizante tipo 3 según BD-SUA (Seguridad de uso y accesibilidad).

La instalación constará de madera tratada o madera tratada y losas. Las losas deberán ser similares a las existentes en La Isla, por ejemplo, de terracota, no deslizantes. La madera debe ser similar a una traviesa de jardín, cuya sección será de dimensiones 200x100mm y ser cortada a una longitud apropiada. Los propietarios correrán con el gasto y se recomienda que este trabajo sea llevado a cabo por los contratistas empleados en la Comunidad, como por ejemplo, STV

IMAGEN 7.1: ESCALONES



COMUNICACIÓN PREVIA

7.2 Canaletas / Tuberías de desagüe

Para evitar que el agua caiga en el apartamento que haya inmediatamente debajo, es posible tapar la salida de la tubería de drenaje hacia el exterior e instalar una nueva a través de la pared interna de la jardinera, de manera que drene hacia la terraza. No está permitido instalar canaletas ni tuberías de drenaje en la fachada para recoger el agua de las jardineras.

COMUNICACIÓN PREVIA

7.3 Vallado

Para las propiedades en la planta baja se permite la instalación de un vallado. El modelo del vallado debe ser de color nogal oscuro de madera o verde de PVC o aluminio. Este vallado debe ser emplazado dentro de los límites de la propiedad y que no supere los 120 cms. De altura.

IMAGEN 7.5: VALLADO PLANTA BAJA



DECLARACIÓN RESPONSABLE (documento especial para vallados)

7.4 Toldos

Las pérgolas pueden estar cubiertas por un toldo como se muestra a continuación. Su estructura debe ser estéticamente respetuosa con sus soportes (en el caso de pérgolas) permitiendo la vista de la madera.

Aquellos lugares en los que no haya pérgola, en las viviendas de las esquinas, se pueden instalar soportes para el toldo. El soporte debe ser marrón y no podrá ser más alto que el techo de la vivienda.

Todos los toldos de las propiedades de La Isla deben ser de color blanco roto o beige.

COMUNICACIÓN PREVIA

7.5 Cortavientos

Se permite en los apartamentos finales instalar ventanas para cortavientos. Los marcos deben ser de color blanco en PVC o aluminio. Paneles blancos sólidos también están permitidos en lugar de una ventana. La barrera contra el viento no debe extenderse más allá de la línea exterior del muro de la propiedad ni crear un espacio ocupado para los residentes. Cualquier otra forma de protección contra el viento o la luz debe ser desmontable.

IMAGEN 7.7: CORTAVIENTOS



COMUNICACIÓN PREVIA

7.6 Aire acondicionado en La Isla.

Las unidades de condensación de aire acondicionado externas pueden ser instaladas a nivel del suelo de la terraza comunitaria. Si esto no es posible, se permite su instalación en la terraza de la vivienda, pero deben instalarse en el nivel bajo o, si se instalan en un nivel alto, las unidades deben cubrirse. No se pueden instalar unidades externas o ser visibles en paredes externas. Los huecos deben cubrirse para evitar filtraciones.

8 Modificaciones permitidas - Villas Jana

Además de las reglas enumeradas en la sección general, las siguientes reglas se aplican a Villas Jana.

8.1 Piscinas

La construcción de piscinas está permitida en la parte trasera de los jardines junto con la ampliación de la zona enlosada para rodearla.

IMAGEN 8.1: PISCINA



LICENCIA

8.2 Fachada delantera

Se permite pavimentar la zona de calzada para aparcamiento. Pero no están permitidas otras modificaciones de la fachada delantera de las propiedades a menos que sea permitido expresamente en este documento.

COMUNICACIÓN PREVIA

8.3 Tuberías de desagüe

Canaletas o tuberías de desagüe verticales de color blanco están permitidas para desaguar la parte de arriba.

COMUNICACIÓN PREVIA

8.4 Parasol en terrazas

La construcción de una estructura blanca de aluminio necesaria para soportar un toldo retráctil en la terraza/solarium de la planta de arriba está permitido.

IMAGEN 8.4: PARASOL



DECLARACIÓN RESPONSABLE

8.5 Puertas

Las puertas están permitidas en el lateral y frontal de la propiedad. Deben ser blancas o marrones.

IMAGEN 8.5: PUERTAS



COMUNICACIÓN PREVIA

8.6 Toldos

Un toldo retráctil está permitido encima del aparcamiento y encima del patio trasero. El toldo debe ser de color blanco o blanco roto.

COMUNICACIÓN PREVIA

8.7 Vallado

Vallado está permitido a los lados de la propiedad. Debe ser dentro de la línea del seto, y no debe sobrepasar a la línea de fachada frontal de la propiedad.

DECLARACIÓN RESPONSABLE (documento especial para vallados)

8.8 Adoquinado de la zona de aparcamiento

Las Villas Jana disponen de zonas de aparcamiento privado con dos filas de adoquines sobre hormigón para que el vehículo descansa sobre ellas. Sin embargo, las filas de adoquines son demasiado estrechas y el soporte del hormigón no es suficientemente resistente en todas las propiedades. Se acepta pavimentar con adoquines iguales o similares la franja situada entre ambas filas de adoquines.

COMUNICACIÓN PREVIA

9 Modificaciones aprobadas – El Mirador del Condado

Además de las normas enumeradas en la sección general, las siguientes normas se aplican al Mirador del Condado.

9.1 Piscinas

La construcción de piscinas y jacuzzis está permitida en los jardines traseros así como enlosar alrededor. Esto debe llevarse a cabo utilizando las mismas losas (o similares) que las del resto de la terraza o una losa tipo/color madera. No se permiten otros colores diferentes.

IMAGEN 9.1: PISCINA



LICENCIA

9.2 Pared y puertas traseras

Se permite construir una pared y puerta al final del jardín trasero de cada vivienda de planta baja. La pared y la puerta deben ser blancas.

COMUNICACIÓN PREVIA

9.3 Toldos

Se permite la instalación de toldos retráctiles para dar sombra cuando hay sol en la parte trasera de las viviendas. El color solo podrá ser blanco o blanco roto, el marrón no está permitido.





Se permite una construcción para alojar los toldos siempre y cuando no genere un espacio interior fijo permanente.

IMAGEN 9.3: CONSTRUCCION TOLDOS



COMUNICACIÓN PREVIA

9.4 Parasol en terrazas

La construcción de una estructura **blanca** de aluminio necesaria para soportar un toldo retráctil en la terraza/solarium de la planta de arriba está permitido.

IMAGEN 9.4: PARASOL



DECLARACIÓN RESPONSABLE

9.5 Puertas

Las puertas están permitidas en la parte delantera de las viviendas. Deben ser color antracita y cumplir con la estética de las puertas existentes en la planta baja.

IMAGEN 9.5: PUERTAS



COMUNICACIÓN PREVIA

9.6 Toldos

Se permite un toldo retráctil por encima de la marquesina y del patio trasero. El toldo debe ser blanco o blanco roto.

COMUNICACIÓN PREVIA

9.7 Vallas

Las vallas están permitidas a lo largo de los lados de la vivienda. Deben estar dentro de la línea del seto y no deben extenderse más allá de los límites de la vivienda.

Las vallas pueden ser de malla abierta o de listones con una altura de hasta 1000mm.

El seto no se debe retirar.

DECLARACIÓN RESPONSABLE

IMAGEN 9.7: VALLAS



9.8 Ventanales de cristal

Los ventanales de cristal están permitidos en las terrazas y balcones, pero no deben extenderse más allá de la línea exterior de la terraza/balcón. No pueden ser permanentes o crear un espacio habitable permanente.

LICENCIA

9.9 Canaletas / Tuberías de desagüe

Las tuberías de desagüe de agua de lluvia están permitidas en color blanco desde las viviendas de arriba hacia las de abajo.

COMUNICACIÓN PREVIA (Notificación del trabajo al Ayuntamiento)

9.10 Enlosado

Se permite enlosar los jardines privados en las plantas bajas. Se debe llevar a cabo utilizando la misma losa (o similar) que las del resto de la terraza, o una con aspecto madera. No se permiten colores diferentes. Las losas solo se permiten dentro de los límites de la vivienda. Es necesario quitar y sellar el sistema de riego para evitar fugas y daños.

IMAGEN 9.10: ENLOSADO



COMUNICACIÓN PREVIA (Notificación del trabajo al Ayuntamiento)

9.11 Ejemplos de cerramientos para almacenamiento permitidos (permanentes)

Se permite también su realización en el color original de los marcos de las ventanas (negro antracita).

IMAGEN 9.11: CERRAMIENTOS PARA ALMACENAMIENTO (PERMANENTES)



COMUNICACIÓN PREVIA (Notificación del trabajo al Ayuntamiento)

9.12 Setos

La altura de los setos de Mirador se establece en 1,20 metros.

9.13 Almacenamiento en las terrazas

Se permite la provisión de armarios contenedores en blanco y antracita siempre y cuando su altura sea igual o inferior a la pared que bordea la terraza.

IMAGEN 9.13: ARMARIOS



9.14 Paredes en el jardín frente al campo de golf

En los jardines frente al campo de golf, se permite una pared en blanco o gris. La pared debe estar fuera del límite de la propiedad y no ser más alta que 120 cm. Para instalarla entre 2 jardines, se requerirá el acuerdo de ambos propietarios. En ambos casos se puede quitar el seto.

IMAGEN 9.14: PAREDES



10 Modificaciones específicas – Jardines 2

10.1 Toldos

Pueden instalarse cubiertas para toldos de un color similar al del toldo. Ver foto.

IMAGEN 10.1: TOLDOS



Pueden instalarse cubiertas (mosquiteras, cristal, panel solar, policarbonato o panel sándwich), de color blanco/nogal, transparente o similar. Ver fotos.

Se deberá también acudir al Ayuntamiento para su autorización pertinente.

IMAGEN 10.1: CUBIERTAS





10.2 Estructuras o cerramientos fijos

Las estructuras o cerramientos fijos no están permitidos, excepto para sustentar las mosquiteras, cubierta para toldo o como una extensión de pared o celosías adicionales, y deben cumplir con las condiciones enumeradas en este documento. Se deberá también acudir al Ayuntamiento para su autorización pertinente.

IMAGEN 10.2: ESTRUCTURAS O CERRAMIENTOS FIJOS



10.3 Enlosado

Se permite cambiar el enlosado del jardín delantero por uno de características similares. Se debe llevar a cabo utilizando la misma losa que había (o similar), o una con aspecto madera (ver fotos).

No se permiten colores diferentes. Las losas solo se permiten dentro de los límites de la vivienda.

Es necesario quitar y sellar el sistema de riego para evitar fugas y daños. Se deberá también acudir al Ayuntamiento para su autorización pertinente.

IMAGEN 10.3: ENLOSADO COLOR MADERA



10.4 Protocolo de reclamaciones

Se añade al protocolo de reclamaciones la posible retirada del descuento de la cuota comunitaria a aquellos propietarios que cometan infracciones estéticas contrarias a lo establecido en las normas internas y protocolo estético en vigor.

11 Modificaciones específicas – Naranjos 1

11.1 Altura del seto en Penthouse

Se establece la altura del seto de los Penthouse entre 1,2 y 1,4 metros, pero debe ser uniforme en los bloques individuales de Penthouse.

12 **Modificaciones específicas: Alhama Nature Fase I**

Además de las normas enumeradas en la sección general, las siguientes normas se aplican a Alhama Nature Fase I.

12.1 **Piscinas**

La construcción de piscinas y jacuzzis está permitida, previa concesión de licencia administrativa correspondiente, en los jardines de planta baja, así como enlosar alrededor utilizando las mismas losas (o similares) que las del resto de la terraza o una losa tipo/color madera acorde con la estética del edificio. No se permiten otros colores diferentes.

El color del gresite de la piscina solo está permitido en color azul cielo.

Los propietarios de estas viviendas estarán obligados a mantener sus piscinas en perfecto estado de conservación durante todo el año.

12.2 **Puertas traseras**

Se permite colocar malla y puerta al final del jardín trasero (mirando hacia el campo de golf) de cada vivienda de planta baja, manteniendo la estética del resto de la edificación. Se deberá mantener el seto. Será necesario informar a la Comunidad previamente.

12.3 **Toldos y pérgolas**

Se permite la instalación de toldos en las terrazas, y pérgolas en las plantas con solárium, para dar sombra. El color del aluminio deberá ser gris antracita y la lona solo podrá ser blanco roto. Será necesario informar a la Comunidad previamente.

El cajón para guardar el toldo, en caso de tenerlo, deberá ser únicamente de color gris antracita.





12.4 Vallas

Las vallas están permitidas entre viviendas de planta baja. Deben estar dentro de la línea del seto y no deben extenderse más allá de los límites de la vivienda. Deberán ser de malla abierta con una altura máxima de 1200mm. El seto no se debe retirar. Será necesario presentar Declaración Responsable.



12.5 Ventanales de cristal

Los ventanales de cristal o cierre de terrazas NO están permitidos.

12.6 Canaletas / Tuberías de desagüe

Las canaletas o tuberías de desagüe para agua de lluvia están permitidas en color blanco.

Será necesaria notificación previa al Ayuntamiento.

12.7 Enlosado

Se permite enlosar los jardines privados en las plantas bajas. Se debe llevar a cabo utilizando la misma losa (o similar) que las del resto de la terraza, o una con aspecto madera manteniendo la estética de la edificación existente. No se permiten colores diferentes. Las losas solo se permiten dentro de los límites de la vivienda. Es necesario quitar y sellar el sistema de riego para evitar fugas y daños llegado el caso. Será necesaria notificación previa al Ayuntamiento.

12.8 Cerramientos para almacenamiento

Se permite bajo zonas techadas de terrazas solo se podrá realizar en color blanco. Será necesaria notificación previa al Ayuntamiento.

12.9 Setos

La altura de todos los setos debe ser uniforme. La altura establecida para los setos es de entre 1,6-1,8 metros. En la línea trasera del seto, es decir la que da al campo de golf, se podría cortar hasta 1,20, para permitir la visión del campo de golf.

12.10 Persianas

Se permite la colocación de persianas en puertas balconeras de la vivienda en color antracita. En cocinas de verano de plantas baja, primera y segunda en color blanco y en cocina de solárium en gris antracita.

12.11 Mosquiteras

Se permite la colocación de mosquiteras en color gris antracita como el resto de la carpintería exterior de la vivienda.

Aclaración Estatutos y Normas Comunidad

Punto 1

“Se establece que los titulares actuales o futuros de los apartamentos podrán realizar segregaciones, agregaciones, divisiones y agrupaciones, una o varias veces, sin necesidad de consentimiento ni conocimiento de la comunidad, distribuyendo la cuota del primitivo entre los resultantes, conforme a los criterios legales especialmente el de superficie.”

Las modificaciones establecidas en este punto no podrán afectar en ningún caso a la estética del edificio ni de la Comunidad.

Punto 4

“Cada propietario podrá realizar en su apartamento, las obras y mejoras que estime convenientes, siempre que cuente para ello con la pertinente licencia administrativa, sin que tenga para ello que contar con la autorización de la Comunidad de propietarios y sin que por ello se modifique la cuota de participación que tenga asignada a cada elemento. Las reparaciones que se efectúen en los apartamentos deberán guardar una cierta consonancia con el resto del residencial guardando la uniformidad y colores materiales y pinturas.”

Las modificaciones establecidas en este punto no podrán afectar en ningún caso a la estética del edificio ni de la Comunidad, ya que como establece: *...deberán guardar una cierta consonancia con el resto del residencial guardando la uniformidad y colores materiales y pinturas...* En el protocolo de modificaciones estéticas, se establecen las modificaciones permitidas que se pueden realizar, así como los diseños, materiales y colores establecidos para las mismas.

13 Protocolo de reclamaciones

Si algún propietario desea presentar queja de las modificaciones realizadas por otro propietario por creer que incumplen las directrices que se señalan arriba o los estatutos de la Comunidad, podrán elevar su queja al administrador, quien tomará nota de la oportuna información.

En caso de recibirse múltiples quejas de los propietarios (normalmente de 3 a 5), el administrador remitirá el asunto a la Junta Directiva para que se determinen las medidas a adoptar, entre las que pueden figurar las siguientes:

1. Comunicación directa con el propietario incumplidor
2. Carta formal en la que se advierte de las medidas que pueden adoptarse
3. Visita al lugar afectado
4. Llevarlo a Junta General para obtener autorización o exigencia de rectificación
5. Acciones legales, en caso de ser necesarias

14 Procedimientos y directrices para Contratistas

- **Entregas:** Deberán restringirse en lo posible las entregas en los lugares de realización de las obras a fin de causar los menores inconvenientes y molestias a los demás propietarios o usuarios.
- **Materiales:** No se permite que se acumulen materiales en las zonas comunes. Si es necesario almacenar materiales fuera de los límites de la parcela por la obra, deberá hacerse previa aprobación de la administración. Los caminos son vías públicas, por lo que se necesita la licencia si se desea depositar contenedores o materiales en las vías. Deberán estar debidamente protegidos y señalizados para evitar daños a terceros.
- **Daños:** Deberá actuarse con el debido cuidado a fin de evitar que se causen daños a personas o enseres en el interior del Resort. Los daños a tuberías de agua, cables eléctricos o sus instalaciones deberán aislarse inmediatamente, informar de ello a la empresa suministradora de servicio y ser reparados en el plazo máximo de 24 horas. Deberá asimismo notificarse este hecho a seguridad (722 25 27 20) y, en caso de fuga, a los servicios de emergencia (112). En caso de fallo del suministro eléctrico deberá informar además a la administración (868 089 724).
- **Desechos:** No deberá permitirse que se acumulen materiales ni otros desechos, debiendo mantenerse el Resort despejado de estos elementos de una manera adecuada y puntual (NO deberá dejarse en la zona durante días). Donde los materiales sean peligrosos, o donde son susceptibles de ser desperdigados sin control, deben ser cubiertos. Estos desechos deberán ser quitados cuando los trabajos sean completados.
- **Personal del contratista:** El contratista se responsabilizará de todo el personal que emplee o subcontrate para la realización de la obra en su nombre. El personal no deberá pasear por el Resort ni acceder a otras viviendas y deberá procurar hacer el menor ruido.
- **Servicios y suministros:** En los casos en que algunos servicios o suministros puedan ser afectados en la obra que se está realizando, deberán aislarse antes del inicio. Deberán aislarse permanentemente los servicios de riego adicionales que discurren bajo los patios enlosados o superficies parecidas.
- **Maquinaria:** En el caso de que se utilice maquinaria que pueda obstruir más de la mitad del ancho de cualquier vía, deberá avisarse a la administración con una antelación mínima de tres días hábiles.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos puede comportar la cancelación por la Comunidad de Propietario del permiso temporal o permanente.

Se informará al Ayuntamiento de Alhama de Murcia de las obras no autorizadas ejecutadas incumpliendo las leyes españolas.