
LIBRO DE ESTILO SOBRE ALTERACIONES EN APARTAMENTOS EN CALAHONDA PARK

Calahonda Park es una comunidad de propietarios formada por apartamentos sobre zonas comunes. Esta urbanización está sometida una serie de normas basadas en la ley de propiedad horizontal, que define los derechos y obligaciones de los propietarios en régimen de condominio.

De acuerdo con esta ley, es importante saber que los propietarios no son libres para realizar trabajos de construcción tanto en el interior como en el exterior de sus propiedades. Existen reglas que se deben cumplir.

En la junta general anual de 2018 se les recordaron a los propietarios sus obligaciones al respecto y se propuso que se elaboraría un libro de estilo incluyendo las alteraciones permitidas en los apartamentos de Calahonda Park.

Este libro es el resultado de más de 30 años de existencia de esta comunidad de propietarios y de las experiencias vividas durante estos años. La intención de este libro o protocolo es la de mostrar de modo claro qué está permitido y qué no lo está para facilitar el desarrollo cotidiano de la actividad del comité y la administración, así como informar a los propietarios de sus responsabilidades y las reglas de aplicación si quieren realizar alteraciones en sus apartamentos.

Este libro de estilo se presentará en la junta general de 2019 para su aprobación.

1.- Alteraciones dentro de los apartamentos.

Los propietarios pueden realizar alteraciones internas en sus apartamentos siempre que:

- dichas alteraciones no sean visibles desde el exterior y no afecten, modifiquen o alteren la fachada del edificio.
- ningún elemento común puede ser modificado, como muros estructurales, tuberías, conexiones, etc.
- la seguridad del edificio no puede ser en ninguna medida comprometida.
- se obtenga la correspondiente licencia municipal.

Para proceder a realizar estas reformas, los propietarios han de informar al administrador **ANTES** de empezarlas.

2.- Alteraciones fuera de los apartamentos.

No se puede realizar alteración alguna de las fachadas o elementos comunes sin autorización previa de la junta general. La licencia municipal no es suficiente para llevar a cabo trabajos fuera de los apartamentos o que afecten, alteren o modifiquen la fachada o aspecto del edificio.

1.- Alteraciones aprobadas por juntas generales previas.

Los siguientes trabajos han sido previamente aceptados por la comunidad y pueden ser ejecutados bajo las condiciones descritas más abajo.

Todos los trabajos requieren:

- licencia de obra.
- que no se produzcan alteraciones en las fachadas que no hayan sido expresamente autorizadas.
- la seguridad del edificio y la de otras propiedades no puede verse afectada.
- comunicación y aprobación previa del comité.

Toda alteración que no respete estas premisas puede ser y será motivo de oposición por parte de la comunidad.

a) Ventana adicional dando al pasillo comunitario.

Los apartamentos adyacentes a un pasillo comunitario están autorizados a abrir una ventana siempre que:

- se abra tan solo una.
- se obtenga licencia de obra.
- la seguridad del edificio no se vea comprometida.

El diseño aprobado para estas ventanas es el siguiente:



b) Eliminación de chimenea.

La junta general aprobó la retirada de chimeneas en los apartamentos. Se debe obtener licencia municipal para ello y el tejado, la fachada y todos los elementos comunes afectados han de ser repuestos a su estado original.

c) Doble cristal en puertas y ventanas.

Se pueden instalar cristales dobles en puertas y ventanas siempre que no haya alteración del color y el acabado de ventanas y puertas. Se debe obtener licencia de obra y no se puede alterar la fachada u otros elementos comunes de los edificios.

La siguiente foto muestra un ejemplo de doble cristal autorizado:



d) Cortinas de cristal.

Las cortinas de cristal están autorizadas bajo estas premisas:

- han de ser transparentes.
- deben colocarse dentro de la propiedad.
- no se pueden instalar cortinas de tela o persianas detrás de las cortinas de cristal.



Los modelos aprobados de cortinas de cristal son los siguientes:



Las siguientes fotos muestran ejemplos de cortinas de cristal no autorizadas:



2.- Otras modificaciones.

Rejas.

Las rejas cerrando elementos comunes no están permitidas bajo ningún concepto sin la autorización de la junta general. Las rejas instaladas en esta situación sin permiso serán eliminadas.

Las siguientes fotos son ejemplos de las rejas que no pueden ser instaladas.



Se pueden instalar rejas sobre ventanas y puertas por motivos de seguridad siempre que se den las siguientes condiciones:

- que se obtenga licencia de obra.
- que no haya afectación sobre la fachada u otros elementos comunes.
- que sean del mismo estilo a las existentes en la comunidad.

La foto siguiente muestra el tipo de reja que autoriza la comunidad:



Aceptable



No aceptable

a) Unidades de aire acondicionado.

Las unidades de aire acondicionado no se pueden instalar en los pasillo o sobre zonas comunes. Pueden instalarse en terrazas sobre el suelo o en partes altas debidamente cubiertas.

Las siguientes fotos muestran ejemplos de unidades de aire acondicionado apropiadamente y no apropiadamente instaladas:



Las siguientes fotos muestran ejemplos de localizaciones autorizadas para unidades de aire acondicionado:



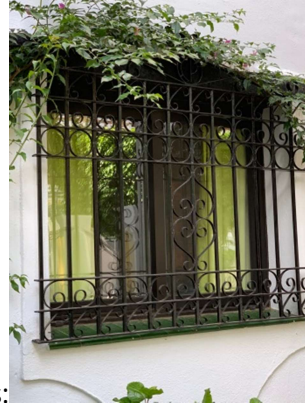
b) Marcos de ventanas.

Habrán de ser negros excepto en los bloques C y F, donde serán blancos.

Las fotos siguientes muestran los marcos aceptables:



Bloques C y F:



Resto de bloques:

La siguiente es un ejemplo de marco de ventana no autorizado (debería haber sido negro):



c) Puertas.

Las puertas habrán de ser del mismo diseño y color que las originales del bloque. Las puertas blancas no son aceptables.

Valgan estos ejemplos:



No permitido



Permitido:

d) Cierre de terrazas.

Las terrazas solo pueden cerrarse siempre que:

- se obtenga licencia de obra.
- no se origine un incremento del volumen construido.
- no se alteren elementos comunes o la fachada..

Los materiales han de ser iguales a los existentes. Pueden cubrirse con toldos. Solo las terrazas con pilares pueden tener cortinas de cristal. Se pueden instalar pérgolas del mismo color y material existente y no podrán cubrir la totalidad de la terraza.

La siguiente foto muestran un ejemplo de cierre de terraza aceptable.

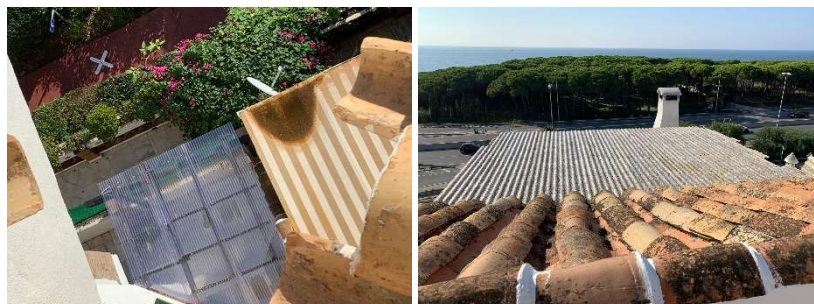


Aceptable:

Las siguientes fotos muestran ejemplos de cierres de terraza no aceptables:



No permitido:



No permitido:

e) Toldos.

Los toldos (donde proceda poder instalarlos) deben ser blancos y amarillos:

La siguiente foto muestra el tipo de toldo aceptable.



Permitido



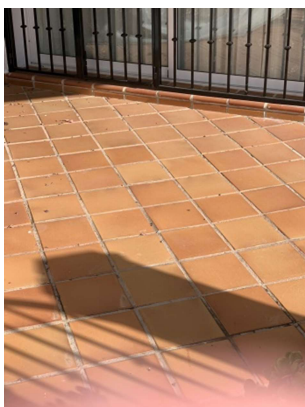
No permitido:

f) Nuevos suelos.

Podrán instalarse suelos nuevos en las terrazas bajo las siguientes condiciones:

- se necesita licencia municipal.
- no se aceptan alteraciones sobre elementos comunes o fachadas.
- la seguridad del edificio o propiedades adyacentes no pueden verse afectadas.
- la solería deberá ser impermeabilizada para garantizar que no se produzcan filtraciones a otros apartamentos y, si es necesario, se habrá de instalar una nueva membrana bajo dicha solería.
- las nuevas baldosas habrán de estar hechas del mismo material y color que las existentes (terracota y mármol).

Las siguientes fotos muestran ejemplos de solerías aceptables:



Terracota



Mármol:

g) Antenas parabólicas.

Las antenas parabólicas no son aceptables y todas las existentes han de ser retiradas.

Las siguientes fotos muestran antenas no aceptables:



Cualquier alteración en los apartamentos diferente a las descritas anteriormente no son aceptables y requieren aprobación por parte de la junta general de la comunidad. Así, si un propietario quiere llevar a cabo una alteración no permitida expresamente, deberá contactar con la administración para que se incluya un punto en el orden del día de la reunión siguiente a ese respecto.

En caso de que se produzca una alteración no autorizada, deberán emprenderse acciones legales, si lo aprueba la junta general, para devolver la propiedad a su anterior estado.

La comunidad recomienda de manera expresa que todo propietario contacte con la administración o el comité antes de emprender ninguna alteración en su propiedad para obtener la oportuna orientación acerca de cómo proceder.

Abril 2019.