

[illegible]

Recopilación y traducciones ofrecidas por www.saludnaturista.es - info@saludnaturista.es.

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES:

Art. 1.-

La Urbanización “Finca Torrevieja Segunda” constituye el conjunto en vías de urbanización, situado dentro de los límites de la finca del mismo nombre, en el término municipal de Torrevieja, con las características que constan en el “Plan Parcial de Ordenación”, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante con fecha 23 de julio de 1973, y con arreglo a la división parcelaria que consta en el mismo.

Art. 2.-

La propiedad de las parcelas y de los elementos comunes que integran la urbanización “Finca Torreta Segunda” se regirá, aparte de por las normas generales y por las especiales que dicte cualquier organismo del Estado, Municipio u otro ente público, por las presentes Ordenanzas particulares.

Art. 3.-

1. Los propietarios de cada una de las parcelas se obligan a cumplir las condiciones que se contienen en la presente ordenanza, que aceptan expresamente en el momento de su adquisición como limitaciones voluntarias de su derecho de propiedad.

2. En consecuencia, las presentes normas vincularán a todos los propietarios de las parcelas, así como sus sucesores en las mismas, a título universal o particular intervivos o mortuaria.

CAPÍTULO II.

RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS COMUNES:

Art. 4.-

En tanto no sean cedidas al Ayuntamiento –según los términos previstos en el Plan de Ordenación- y aceptadas por aquél, serán propiedad común:

- a) Las calles, plazas y en general la red viaria de la zona.
- b) Las instalaciones de alumbrado con su tendido de líneas, postes y farolas, con sus elementos complementarios y accesorios.
- c) El arbolado y jardinería de las calles y zonas verdes.
- d) Cuantos servicios pudieran establecerse con el carácter de comunes.

Art. 5.-

Los gastos de conservación y entretenimiento de los elementos comunes serán soportados por los propietarios en proporción de los metros cuadrados que midan la parcela o parcelas de que fueran propietarios.

Art. 6.-

No obstante, la conservación de los espacios ajardinados será de cuenta de “Torreta Cristina, S.A.”, hasta el momento de constituirse la Comunidad de Propietarios.

CAPÍTULO III.

RÉGIMEN DE LAS PARCELAS:

Art. 7.-

En la Urbanización se ha efectuado la división parcelaria, agrupándose las parcelas según sus funciones y características, con arreglo a la siguiente zonificación:

- 1.- Zona de Chalets.
- 2.- Zona de Bungalows.
- 3.- Zona de Información.
- 4.- Zona Cívico-Administrativa.
- 5.- Zona Comercial.
- 6.- Zona Religiosa.
- 7.- Zona Escolar.
- 8.- Zona Deportiva.
- 9.- Zona de Aparcamientos.
- 10.- Zona Verde.
- 11.- Zona de Viales.

La primera de las indicadas zonas, presenta tres subzonas diversificadas, según su edificabilidad sea para los distintos tipos de chalets denominados "A", "B" y "C".

Art. 8.-

La ordenación de las edificaciones de chalets tipo "A", "B" y "C" se basarán en las siguientes normas:

a) Tipo de Ordenación:

Tipo a): Chalets unifamiliares desarrollados en planta baja, aislados a cuatro fachadas.

Tipo b): Chalets unifamiliares desarrollados en planta baja y piso, en el cual no podrá sobrepasar el cincuenta por ciento de la superficie de planta baja.

Tipo c): Chalets unifamiliares adosados y desarrollados en planta baja.

En los tres tipos de edificaciones, el garaje, cuando exista, estará incorporado a la edificación principal.

b) Parcela mínima:

La parcela mínima permitida será, en cada tipo, de ochocientos metros cuadrados como mínimo.

c) Alturas:

La altura máxima permitida será, en cada tipo, la siguiente:

Tipo a): Tres metros veinte centímetros (3,2 m.) en planta baja.

Tipo b): Tres metros veinte centímetros (3,2 m.) en planta baja y dos metros sesenta centímetros (2,6 m.) en planta piso.

Tipo c): Tres metros veinte centímetros (3,2 m.) en planta baja.

Siendo en los tres casos la altura permitida, la existente entre el pavimento y la parte inferior de los forjados.

d) Ocupación de parcela:

Será la siguiente para cada uno de los tres tipos de chalets:

Tipo a): Veinticinco por ciento (25%).

Tipo b): Veinte por ciento (20%).

Tipo c): Treinta por ciento (30%).

e) Retranqueos:

La separación mínima de las edificaciones, incluido el garaje, será de cinco metros (5 m.) a la línea de fachada y de cinco metros (5 m.) a los linderos.

Art. 9.-

La edificabilidad de las parcelas incluidas en las zonas “Comerciales”, “Cívico Administrativa”, “Bungalows”, “Información”, “Religiosas” y “Escolar” se someterá a las prescripciones establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Art. 10.-

Las aceras en la extensión lineal de cada parcela serán construidas por cuenta del propietario de la misma, ajustándose al tipo indicado por “Torre Cristina, S.A.”, debiendo quedar ultimadas simultáneamente a la construcción del chalet, y si el mismo no se construyera inmediatamente, en el plazo de tres años, a partir de la recepción de la parcela. El ancho de acera será de un metro cuarenta centímetros (1,4 m.).

Art. 11.-

Los muretes de cerca de las parcelas tendrán la altura limitada a sesenta centímetros (60 cm.), permitiendo, sin embargo, cerramiento a base de seto vivo sin rebasar al altura de un metros ochenta centímetros (1,8 m.).

Art. 12.-

Los propietarios de parcelas deberán someter a la aprobación previa del arquitecto designado por “Torre Cristina S.A.”, y en su día, al que nombre la Comunidad de Propietarios, todo proyecto de construcción o modificación exterior de la misma. Las construcciones deberán ajustarse, en líneas generales, al estilo mediterráneo característico de la región, no admitiéndose materiales que desdigan de la tónica general, así como tampoco depósitos de agua elevados, procurándose finalmente que la ropa tendida en cada vivienda no se advierta desde el exterior de la respectiva parcela.

Art. 13.-

Los propietarios se obligan a no solicitar la correspondiente Licencia Municipal de Obras hasta tanto no haya obtenido el proyecto de que se trate la conformidad indicada en el artículo anterior.

Art. 14.-

Cada propietario procurará ajardinar lo antes posible su parcela, a fin de colaborar al ornato general de la Urbanización. Una vez construido el chalet cuidará el mantenimiento de todos sus elementos exteriores con el celo de un buen padre de familia.

Art. 15.-

Las acometidas para los servicios de electricidad y agua, así como el empalme a la red de alcantarillado, serán sufragados por el propietario de cada parcela, respetando las instrucciones de los técnicos de “Torre Cristina, S.A.”.

Art. 16.-

Si por la autoridades competentes se dictasen nuevas disposiciones urbanísticas o que afecten en cualquier forma a la propiedad de la parcela vendida, el comprador se someterá a ella, sin que pueda exigir del vendedor daños o perjuicios por la modificación de las cláusulas de la presentes Ordenanzas, y se somete de antemano a las obligaciones que de dichas normas se deriven.

CAPÍTULO IV.**DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:****Art. 17.-**

La Administración de la Urbanización corresponderá a los órganos de la Comunidad de Propietarios, de la cual, todo comprador de parcela se convierte automáticamente en miembro, con plenitud de derechos y obligaciones.

Art. 18.-

Corresponde a la Comunidad de Propietarios:

- a) Velar para que cada propietario de parcela cumpla las condiciones a las que se compromete al adquirir la misma, y que se fijan en esta Ordenanza.
- b) Aprobar los presupuestos anuales de la Urbanización y la distribución de la parte alícuota que corresponde sufragar a cada parcela.
- c) Exigir el pago de este canon a cada dueño de parcela, a través del Administrador que es el encargado de confeccionar el presupuesto y girar las liquidaciones.
- d) Velar por el cumplimiento de las normas generales de policía urbana y de las particulares que, para la buena marcha de la Urbanización, se hayan dictado o se dicten en el futuro.
- e) Establecer las normas necesarias para que ninguno de los ocupantes de una parcela perturben la paz y tranquilidad de los restantes, en atención al carácter residencial de la Urbanización.

Art. 19.-

La Comunidad de Propietarios elegirá de entre sus miembros a un Presidente y un Vicepresidente, así como un número de Vocales que no excederá de cinco y un Secretario. Por otra parte, se nombrará un Administrador retribuido, que puede no ser miembro de la Comunidad.

Art. 20.-

La Junta integrada por los cargos expresados en el artículo anterior se reunirán varias veces al año, con la frecuencia que aconseje el buen cuidado de los intereses de la Comunidad, dando cuenta de su gestión a la Junta General que se reunirá el mes de agosto de cada año, para el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) Aprobar o censurar la gestión de la Junta.
- b) Elegir a los miembros de aquella y nombrar y separar de su cargo al Administrador.

- c) Aprobar el presupuesto de los gastos comunes de la Urbanización y su distribución por los propietarios en proporción a la extensión de su respectiva parcela, basándose el coeficiente multiplicador en el número de metros de que conste cada parcela.

Art. 21.-

La Junta General será presidida por el Presidente de la Comunidad y los acuerdos serán tomados por mayoría de votos presentes o representados.

Art. 22.-

Los recibos correspondientes a las respectivas participaciones en los gastos comunes se presentarán al cobro durante la primera quincena del mes de Septiembre de cada años. En caso de impago, el propietario moroso será apercibido por el Presidente o inmediatamente después, si fuere necesario, el Administrado podrá ejercer las acciones legales correspondientes para laa efectividad de la percepción.

Disposición transitoria:

En tanto no inicie su funcionamiento efectivo la Comunidad de Propietarios, corresponderá el ejercicio de sus atribuciones a “Torreta Cristina S.A.”.

Disposició adicional:

En todo lo concerniente al cumplimiento o interpretación de estas Ordenanzas y Estatutos, las partes interesadas se someten a los Juzgados y Tribunales con competencia en Torrevieja, haciendo expresa renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

CONVENCIONES ESPECIALES DE LAS COMPRAVENTAS:

1. Las parcelas se transmiten y adquieren en pleno dominio, libres de cargas y de arrendatarios, con todos sus derechos, obligaciones, limitaciones, accesiones y pertenencias.
2. Los ahora compradores, al otorgar cualquier acto de enajenación o gravamen, pondrán en conocimiento de las personas a favor de las cuales otorguen dicho actos, las Ordenanzas de la Urbanización y los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, y exigirán que se obliguen a su cumplimiento, respondiendo solidariamente con éstas personas de este cumplimiento y de la indemnización de los daños y perjuicios que se causaren al incumplir esta obligación.
3. Las parcelas objeto de las compraventas formalizadas mediante esta escritura se segregan previamente por la Sociedad vendedora de la finca matriz descrita en el antecedente primero, solicitándose su inscripción con número propio, y se encuentran todas ellas en término de Torrevieja, antes de Orihuela, partido de La Loma, Hacienda de Torreta, concretamente en la Urbanización denominada “Finca Torreta Segunda”, y se sitúan e identifican mediante el plano de la expresad Urbanización que, en la parte correspondiente a la Sociedad vendedora, protocolicé mediante el acta número 181 de mi protocolo, de fecha 8 de febrero de 1975.
4. En todo lo concerniente a estos contratos, las partes interesadas quedan sometidas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales con competencia en Torrevieja, renunciando expresamente a cualquier otro fuero.
5. Por estas compraventas, los compradores pasan a ser miembros de la Comunidad de Propietarios, con plenitud de derechos y de obligaciones.

6. El precio de cada parcela es la cantidad que como valor figura a continuación de su respectiva descripción, y que la Sociedad vendedora ha recibido del respectivo comprador antes de este acto.
7. Las parcelas adquiridas por personas con residencia en el extranjero, se destinan a la construcción de una villa, chalé o vivienda de uso individual o familiar para uso propio del adquirente, y el precio de las mismas se ha hecho efectivo mediante aportación dineraria exterior, habiendo presentado una certificación bancaria expedida por una Entidad que ejerce funciones delegadas del Banco de España, en la cual consta la efectividad de la aportación, así como que éste se destina a la finalidad de compra de inmueble.
8. Los compradores quedan obligados al cumplimiento de cuanto se consigna en esta escritura, en especial al cumplimiento de las Ordenanzas de la Urbanización, de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y de las normas sociales propias de toda convivencia.
9. Al otorgar la ratificación, los compradores podrán rectificar los errores que hayan podido cometerse al indicar sus circunstancias personales.
10. Todos los gastos e impuestos de casa compraventa, incluso el arbitrio de plus valía, si se exigiera, serán pagados por el respectivo adquirente.

OBSERVACIONES:

La Urbanización "Torreta Florida" de Torrevieja está constituida en COMUNIDAD DE PROPIETARIOS debidamente legalizada con el nº de N.I.F.: H-03.511.698 desde el año 1975.

La constitución de la Comunidad de Propietarios hace parte del contenido de la escritura de Compra-Venta de cada parcela y en las Ordenanzas de la misma se dice:

"...Art. 4.-: En tanto no sean cedidas al Ayuntamiento y aceptadas por aquel (cosa que no ha tenido lugar hasta la fecha), serán propiedad común:

a) Las calles, plazas y en general la red viaria de la zona..."

Actualmente el Ayuntamiento presta algunos servicios que son los que constan al dorso de la presente.

Sin embargo, las zonas verdes de la Urbanización deben ser mantenidas por el jardinerío de la comunidad, así como la Administración que se encarga también de la vigilancia de la Urbanización en lo que se refiere a: Aviso de avería del alumbrado, averías de agua, aviso de recogida de residuos abandonados en las calles de la Urbanización, y otros diversos servicios relacionados con el buen mantenimiento de esta Urbanización.

Por lo cual, teniendo en cuenta lo anteriormente citado, es decir, que la Urbanización Torreta Florida no ha sido cedida al Ayuntamiento, los propietarios están obligados a hacer parte de dicha Comunidad hasta que eventualmente ésta fuera disuelta por la razón que fuere. Por tanto, los propietarios tienen la obligación de contribuir con la cuota designada para el mantenimiento de dicha Comunidad, pudiendo ser requeridos por vía Judicial del pago de la misma, según se ratifica todos los años por la Junta General de Propietarios que tiene lugar una vez al año y cuyo acta es enviado a cada propietario como manda la Ley.

Torrevieja, 23 de marzo de 2007.

SERVICIOS ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA:

En fecha 24 de noviembre de 1998, D. Pedro A. Hernández Mateo, Alcalde-Presidente de Torrevieja (Alicante), en carta con nº salida 23.420 y referencia 916/98, expone el informe nº 17AG/98 emitido por el Jefe de Área de Servicios, donde se expone que los servicios asumidos por el Ayuntamiento son:

- 1.- Redes de alcantarillado público.
- 2.- Redes de agua potable.
- 3.- Retirada de Residuos Sólidos Urbanos.
- 4.- Retirada de enseres inservibles y podas de jardines.
- 5.- Alumbrado público.
- 6.- Limpieza Viaria.

Una modificación o ampliación de los Estatutos requiere de la aprobación unánime de todos los propietarios, pero puesto que la Comunidad de Vecinos aún no creó sus propios Estatutos, siendo los que se incluyeron en escritura por el promotor los únicos existentes, cabe entonces el poder establecer unos estatutos propios de la Comunidad de Vecinos que no contravengan al los ya existentes del Promotor, pero que puedan contener todos los temas de importancia que no fueron considerados.

PENDIENTE POR AÑADIR:

Art. 23.-

Cada propietario tiene derecho del uso personal de cada parcela, para la actividad propia de vivienda y recreo.

Art. 24.-

Cualquier **Actividad que pueda ser considerada molesta, insalubre**, nociva y peligrosa, no podrá ser ejercida por ningún propietario, sin el debido consentimiento de los vecinos a quienes pueda afectar y a la Comunidad de Propietarios o licencia de obras si corresponde.

Art. 25.-

Cualquier propietario podrá denunciar cualquier tipo de actividad que él considere puede molesta, insalubre, nociva o peligrosa, teniendo la obligación y la potestad la Junta Directiva de resolver el posible conflicto.

Art. 26.-

Cualquier tipo de tenencia de animales que puedan resultar molestos a uno o varios de los vecinos colindantes, podrá ser puesto en conocimiento de esta Junta Directiva para que se tomen las medidas oportunas.

Quitar todos los artículos referidos a la adquisición de las parcelas al promotor que ya no tienen ningún tipo de validez.