

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL TULUA

Para garantizar un **desarrollo armónico y coherente** del espacio del Parque Industrial y Comercial Tuluá se establecen las siguientes normas constructivas de carácter obligatorio las cuales formarán parte integrada del **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD** del mismo:

1. El uso que se les dé a las edificaciones construidas dentro del condominio estará regulado por la autoridad competente y en todo caso **no se permitirá la instalación de actividades contaminantes** por ruido o emisión de gases, así como las que generen descargas altamente contaminantes a las redes de drenaje de aguas servidas.
2. Todas las construcciones presentan un retroceso en su parte frontal con respecto a la vía (**aislamiento anterior**) con el fin de adecuar allí algunas actividades propias del proyecto como son: Zonas verdes privadas, áreas de acceso vehicular, áreas de parqueo para automóviles, áreas de circulación peatonal interna y oficinas. Por tal motivo su acondicionamiento deberá ajustarse a las dimensiones, distribución, volumetría y uso que aparecen en el plano arquitectónico general según la localización del lote y a los planos No. 1 corregido del frente básico y No. 3 del frente alterno, los cuales se insertan para su protocolización con el presente instrumento público y forman parte integral de este Reglamento.

PARAGRAFO: A los dos frentes descritos en los planos 1, 2 y 3 anexos se agrega una tercera alternativa con los siguientes parámetros: Retroceso 20 metros de la vía, frente en ladrillo cubriendo el techo en su totalidad y aberturas de acuerdo a la necesidad del dueño.

3. Todas las construcciones deberán garantizar desde su inicio la **culminación del volumen que conforma la fachada**, dándole los correspondientes acabados conservando la volumetría y las medidas definidas por el proyecto del Parque e indicado en los planos No. 2 corregido del frente básico y No. 3 del frente alterno. La altura total de la fachada puede ser superior a la indicada en el plano No. 2 corregido del frente básico

conservando la forma rectangular. En todos los casos su altura tiene que ser tal que no deje ver el techo de la bodega. Construcciones con alturas superiores a la fachada tienen que estar retiradas mínimo diez metros de esta.

4. **Los acabados de la fachada** frente a la vía serán obligatorios en ladrillo limpio a la vista de acuerdo a los planos No. 2 corregido del frente básico y No. 3 del frente alterno. Si un lado de la bodega linda con una vía éste deberá tener el mismo acabado en ladrillo limpio a la vista.
5. El volumen en el cual está definido la localización de oficinas puede presentar un **voladizo lateral** de un metro en el segundo piso sobre el área de circulación peatonal interna. No se permiten voladizos hacia la zona verde privada.
6. El ancho que se debe adecuar como **acceso vehicular a las bodegas** es de 5 mts. ó 9,40 mts. y la puerta de acceso debe tener 5 mts. ó 9,40 mts. de ancho y una altura mínima de 5 mts. tal como aparece en los planos No. 1 y No. 2 corregidos del frente básico y No. 3 del frente alterno.
7. El área de **acceso vehicular** a las bodegas tiene que tener un **ascenso de 36 cms.** desde la cuneta de la vía hasta el centro de las puertas vecinas de las bodegas para evitar así inundaciones.
8. Sobre las **zonas verdes privadas** localizadas dentro del área de aislamiento anterior y las zonas verdes comunes sólo se permitirá la intervención tendiente a dar mantenimiento y en ningún caso se permitirá su uso para la instalación de ningún tipo de estructura temporal o permanente.
9. **No se permite ningún tipo de cerramiento del lote en su aislamiento anterior** entre bodega y la vía. Tampoco se podrán separar físicamente las áreas de acceso vehicular a las bodegas vecinas y esos accesos deberán tener el mismo nivel tal como describe el Artículo 14.
10. El proyecto ha considerado dentro del proceso de construcción la adecuación de **áreas de circulación peatonal** paralelas a las vías. Estas por tener el carácter de áreas de uso común no podrán ser deterioradas ni modificadas dentro del proceso de construcción de las edificaciones.

11. Cada construcción debe contar con su propia **estructura, paredes y las cimentaciones** no podrán en ningún momento invadir el predio ajeno.
12. Todo proyecto que se desarrolle dentro del Parque Industrial y Comercial Tuluá debe garantizar dentro del proceso de diseño y construcción el estricto cumplimiento de las normas de **sismoresistencia** que para las construcciones de ese tipo expida la autoridad competente. Esto incluye retiros laterales y posteriores de 5 cms del lindero.
13. Los muros que conforman el perímetro de la bodega no podrán ser habilitados para ventilación e iluminación salvo el caso citado en el Artículo 22 de este Reglamento.
14. **Dimensiones de la bodega:** La altura mínima libre de la construcción tiene que ser 5,8 metros. El ancho de la bodega tiene que ocupar todo el ancho del lote. El largo de la bodega se hará de acuerdo a la necesidad haciendo un cerramiento del resto del lote atrás de la bodega.
15. Ninguna edificación privada podrá abrir **puertas** en lugar diferente a los permitidos en los planos ni utilizar las áreas de uso común. No están sometidos a esta regla los lotes A1, B1 y C1. Solo se permitirá la adecuación de sistemas de ventilación e iluminación sobre el muro que colinde con alguna de las áreas comunes. La bodegas de la manzana B y la No. 1 de la manzana E pueden conectarse con el predio occidental comprendido entre la glorieta y el Parque Industrial y Comercial Tuluá, si son del mismo dueño.
16. El proceso de diseño y construcción de las edificaciones debe considerar la obligación de construir sus propios sistemas de recolección y conducción de **aguas lluvias y negras**. Para este fin se diseñarán y construirán sistemas separados internos.
17. Durante el proceso de construcción de las edificaciones no se permitirá la utilización de la calzada para el depósito y **manipulación de los materiales de construcción**. Para ello sólo se podrá disponer el área del lote incluyendo el aislamiento anterior sin deteriorar la zona verde privada.

18. Los avisos tendrán que cumplir con las especificaciones del plan No. 1.

18A. No se podrá obstaculizar el andén de acceso a la bodega con vehículos parqueados, ni parquear vehículos en la vía pública.

19. **DEFINICIONES:**

A. **FRENTE DEL LOTE:** Es el lado menor del lote que colinda con la vía y sobre el cual se ha considerado un aislamiento.

B. **AISLAMIENTO ANTERIOR:** Es el retroceso obligatorio de la construcción con relación al frente del lote con el fin de ordenar algunas actividades propias del proyecto.

C. **ZONAS VERDES PRIVADAS:** Son las zonas de 3,70 mts. por 5 mts. ubicadas en frente del área de oficinas de cada lote.

D. **ZONAS VERDES COMUNES:** Son todas las áreas verdes de propiedad común.

E. **AREA DE ACCESO VEHICULAR:** Es el área localizada dentro del aislamiento anterior del lote que permite el ingreso de vehículos desde la calzada hasta el área de la bodega y parqueo de automóviles.

F. **AREA DE PARQUEO DE AUTOMOVILES:** Es el área localizada dentro del aislamiento anterior de lote con el propósito de permitir el estacionamiento de vehículos pequeños.

G. **AREA DE CIRCULACION PEATONAL INTERNA:** Es la porción del área del aislamiento anterior del lote que se ha reservado para el tránsito de personas a pie de la vía al área de las oficinas y bodegas.

H. **AREA DE OFICINAS:** Es la única porción del área de aislamiento anterior donde se permite la construcción de una edificación destinada a oficinas y solo con las especificaciones dadas en este reglamento.

Fecha: julio 4 de 1.996

Reglamento Copiado en Escritura No. 3.560 de dic/1/94

Con correcciones de Escritura No. 472 de mar/8/95

**MODIFICACIONES AL REGLAMENTO
DE COPROPIEDAD Y CONSTRUCCION DEL
PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL TULUA**

1. En la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 26 de abril de 1995:

Se agrega el numeral 18B con el siguiente texto: Inversiones Tuluá y Cía. Ltda. podrá autorizar cambios en las normas constructivas del artículo séptimo siempre y cuando se respete el aislamiento anterior obligatorio.

2. En la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 21 de junio de 1995 al artículo 10:

Cada propietario de lote (s) construido (s) debe contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación y reparaciones de los bienes comunes en proporción al coeficiente de propiedad del (los) lote (s). Para el efecto se asigna a cada lote el siguiente coeficiente de propiedad: (Siguen los coeficientes de propiedad citados en la Escritura Pública No. 3.560 del 1 de diciembre de 1.994).