

# Ficha Normativa de Planificación 3: Morales

## Tratamiento de Consolidación

Usos del Suelo	Para todos los tipos de proyectos		Normas Volumétricas						Estacionamientos	
	Permitidos	Condicionados	Antejardín	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patios centrales internos	Índice de ocupación máxima permitida	Altura máxima	Exigencia de estacionamientos	
	Residencial 1, 2 y 3. Comercio y servicios 1, 2 y 3. Dotacional 1 y 2. Industrial 1.	Dotacional 2 y 3. Comercio y servicios 2 y 3. Industria 1.	Se exige cuando los predios vecinos tengan retrocesos frontales o antejardín. <b>Ver nota 1</b>	Deberá ser como mínimo de 1/3 de la altura de la edificación. En ningún caso el aislamiento posterior podrá ser menos a tres (3) metros. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel cero (0) de la edificación. Para predios esquineros, el aislamiento posterior se permite como patio interior. La dimensión mínima del lado menor del patio será de tres (3) metros.	Se exige cuando los predios vecinos tengan aislamientos laterales.	El área de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3 metros lineales.	El índice de ocupación será el resultado de la correcta aplicación de las normas que definen aislamientos, retrocesos y alturas.	La altura máxima de la edificación será de 3 pisos.	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.	

Usos del Suelo	Para todos los tipos de proyectos		Normas Volumétricas						Cesiones		Estacionamientos		Porcentaje VIP	
	Permitidos	Condicionados	Antejardín	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Patios internos	Índice de ocupación máxima	Altura máxima	Parques	Equipamientos	Exigencia de estacionamientos		Exigencia de VIP	
	Residencial 1, 2 y 3. Comercio y servicios 1, 2 y 3. Dotacional 1 y 2. Industrial 1.	Dotacional 3. Industrial 2. <b>Ver nota 2.</b>	Se exige cuando los predios vecinos tengan retrocesos frontales o antejardín. <b>Ver nota 1</b>	Deberán ser como mínimo de 1/3 de la altura de la edificación. En ningún caso el aislamiento posterior podrá ser menos a tres (3) metros. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel cero (0) de la edificación.	Se exige cuando los predios vecinos tengan aislamientos laterales. Los aislamientos laterales mínimo podrán ser de 3 metros lineales.	El área de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3 metros lineales. En cualquier caso, para la tipología edilicia con patio central, el lado mínimo del patio deberá corresponder a 1/3 de la altura.	El índice de ocupación será el resultado de la correcta aplicación de las normas que definen aislamientos, retrocesos y alturas.	La altura máxima permitida será de 12 pisos. <b>Ver nota 10.</b>	Se determinarán en el contexto de la formulación del plan parcial de renovación urbana se determinará la norma para patios centrales e internos si hubiere lugar.	Se determinarán en el contexto de la formulación del plan parcial de renovación urbana se determinará la norma para patios centrales e internos si hubiere lugar.	Se determinarán en el contexto de la formulación del plan parcial de renovación urbana se determinará la norma para patios centrales e internos si hubiere lugar.	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.		El porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial destinado para vivienda de interés prioritario es el 20% según lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013.

Usos del Suelo	Para todos los tipos de proyectos		Normas Volumétricas						Cesiones		Estacionamientos		Porcentaje VIP	
	Permitidos	Condicionados	Antejardín	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Patios internos	Índice de ocupación máxima	Altura máxima	Parques	Equipamientos	Exigencia de estacionamientos		Exigencia de VIP	
	Residencial 1, 2 y 3. Comercio y servicios 1, 2 y 3. Dotacional 1 y 2. Industrial 1.	Dotacional 3. Industrial 2.	Las exigencias para antejardín en relación con sus dimensiones corresponden a las condiciones existentes del sector donde se realizara el proyecto. <b>Ver nota 1.</b>	Deberán ser como mínimo de 1/3 de la altura de la edificación. En ningún caso el aislamiento posterior podrá ser menos a tres (3) metros. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel cero (0) de la edificación.	Se exige cuando los predios vecinos tengan aislamientos laterales. Los aislamientos laterales mínimo podrán ser de 3 metros lineales.	El área de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3 metros lineales. En cualquier caso, para la tipología edilicia con patio central, el lado mínimo del patio deberá corresponder a 1/3 de la altura.	El índice de ocupación será el resultado de la correcta aplicación de las normas que definen aislamientos, retrocesos y alturas.	La altura máxima permitida será de 5 pisos.	No aplica.	No aplica.	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.		No aplica.	

Usos del Suelo	Para todos los tipos de proyectos		Normas Volumétricas						Cesiones		Estacionamientos	
	Permitidos	Condicionados	Antejardín	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Patios Centrales internos	Índice de ocupación máxima permitida	Altura máxima	Exigencia de estacionamientos			
	Residencial 1, 2 y 3. Comercio y servicios 1, 2 y 3. Dotacional 1, 2 y 3. Industrial 1.	Industrial 2.	Se exige cuando los predios vecinos tengan retrocesos frontales o antejardín. <b>Ver nota 1</b>	Deberá ser como mínimo de 1/3 de la altura de la edificación. En ningún caso el aislamiento posterior podrá ser menos a tres (3) metros. El aislamiento posterior se exige a partir del nivel cero (0) de la edificación. Para predios esquineros, el aislamiento posterior se permite como patio interior. La dimensión mínima del lado menor del patio será de tres (3) metros.	Se exige cuando los predios vecinos tengan aislamientos laterales.	El área de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3 metros lineales.	El índice de ocupación será el resultado de la correcta aplicación de las normas que definen aislamientos, retrocesos y alturas.	La altura máxima de la edificación será de 3 pisos.	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.			

**Nota 1.**  
1. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.  
2. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empalizadas y arborizadas, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.  
3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.  
4. No se permiten escaleras ni rampas en los antejardines.  
5. En zonas con uso comercial y de servicios, en las cuales se permita el uso temporal del antejardín, éste se deberá tratar en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y mediante un diseño unificado en los costados de manzana. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.  
6. No se permite el cerramiento de antejardines en zonas con uso comercial y de servicios.

**Nota 2.**  
La localización de usos de alto impacto 1 y 2 se determinan en el Plano 27 "Áreas de actividad en suelo urbano y de expansión". La aprobación para la localización de usos de alto impacto requieren una propuesta para la mitigación de impactos por parte del solicitante, que responda a los siguientes temas: i. Solución para acceso de vehículos y personas al predio; ii. Estacionamientos; iii. Uso del espacio público; iv. Avisos y publicidad; v. Solución de impacto sonoro; vi. Medidas de mitigación de contaminación por emisión de gases y material particulado y vertimiento de desechos y de líquidos.

**Nota 3.**  
Aplica para un predio o conjunto de predios cuya área mínima sea mayor a 10 hectáreas.

**Nota 4.**  
La altura máxima se puede incrementar hasta 15 pisos, previo estudio y concepto favorable por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. El incremento de altura será condicionado al aporte adicional del proyecto para espacio público. Por cada metro cuadrado adicional de construcción, se deberá dar un metro cuadrado adicional de espacio público.

**Nota 5.**  
Las zonas de parques deberán ser continuas y tener configuraciones geométricas que permitan continuidad visual.

**Nota 6.**  
El uso de estacionamiento no se permite en estos inmuebles, con excepción de aquellos donde la tipología edilicia lo prevea.

**Nota 7.**  
Los patios no deberán cubrirse. En caso de existir galerías, éstas se deben conservar.

**Nota 8.**  
Para nuevas edificaciones, la altura máxima para la crujía frontal o fachada sobre la calle será igual a la altura más alta que presente la edificación de conservación en el correspondiente frente de manzana.  
Las alturas de las nuevas edificaciones que colindan con inmuebles de conservación, deberán empalmar con la altura de dichos inmuebles y podrán aumentar su altura a partir de una distancia de tres metros.

**Nota 9.**  
El tratamiento de renovación urbana exige la formulación de planes parciales de renovación urbana. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal delimitará los planes parciales de renovación, a solicitud de los propietarios que lo soliciten y será la instancia para la aprobación de dichos planes parciales.

**Nota 10.**  
La altura máxima permitida deberá ser concertada entre el promotor del plan parcial de renovación urbana y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, considerando los usos propuestos, las condiciones urbanísticas del entorno, las condiciones de la mallla vial y la capacidad instalada para la prestación de servicios públicos.



**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS**  
Sistema de Coordenadas Proyectadas  
MAGNA, Geotras, Geotri  
Proyección: Transverso\_Mercator  
Meridiano Central: 77.07750792  
Latitud en Origen: 4.55020454  
Falso Este: 1000000,00000000  
Falso Norte: 1000000,00000000  
Sistema de Coordenadas Geográficas:  
GCS\_MAGNA

**Convenciones**

- Perímetro de comuna
- Zonas urbanizadas
- Área de protección hidrología urbana
- Vías
- Hidrología rural y urbana
- Cuerpos de agua

Proyectos urbanos estratégicos

**Localización UNP**



Fuente: Elaboración propia a partir de coberturas suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación, y la CVC.

Escala: 1:12.500



Acuerdo No. de 2015 Agosto de 2015

José Germán Gómez García  
Alcalde Municipal

Gerson David Lozano Rolón  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Ficha No. **FNP-03**

