

Ficha Normativa de Planificación 7: Los Tolúes

Tratamiento de Consolidación									
Consolidación Moderada	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. • 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. Ver nota 1	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.
Consolidación Alta	• Residencial 1, 2 y 3. • Comercio y servicios 1, 2 y 3. • Dotacional 1 y 2. • Industrial 1.	• Dotacional 3. • Industrial 2. Ver nota 2.	Se exige cuando los predios vecinos tengan retrocesos frontales o antejardín. Ver nota 1	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 de la edificación será de 5 pisos	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.
	• Dotacional 1, 2 y 3.	• Comercio y servicios 1 y 2.	Ver nota 1	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.	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.	Para dotacionales 2 y 3, la ocupación máxima será de 60%.	La altura máxima de la edificación será de 5 pisos.	Las exigencias de estacionamientos se encuentran estipuladas en el cuadro correspondiente que aplica a todos los tratamientos.

Tratamiento de Desarrollo											
Desarrollo mediante licencia de urbanismo y/o construcción	Usos del Suelo										
	Para todos los tipos de proyectos		Normas Volumétricas						Cesiones		Estacionamientos
	Permitidos	Condicionados	Antejardín	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Patios Internos	Índice de ocupación máxima	Altura máxima	Parques	Equipamientos	Exigencia de estacionamientos
	• 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 corresponderán a las condiciones existentes del sector donde se realice el proyecto. Ver nota 1.	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. En cualquier caso, para la tipología edilicia con patio central, el lado mínimo del patio deberá corresponder a 1/3 de la altura.	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 de la edificación 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.
Desarrollo mediante Plan Parcial. Ver nota 3	Los usos permitidos serán definidos en el marco de la formulación del plan parcial.		En el marco de la formulación del plan parcial se determinará la norma de antejardines si hubiere lugar. El perfil vial deberá diseñarse y construirse en su totalidad, incluyendo andenes. Estos últimos deberán ser continuos en niveles y recorridos y no podrán ser modificados por el diseño de ingreso a los diferentes proyectos. Ver nota 1.	En el marco de la formulación del plan parcial se determinarán los aislamientos posteriores necesarios para el buen funcionamiento de los usos.	En el marco de la formulación del plan parcial se determinarán el aislamiento lateral necesario para el buen funcionamiento de los usos.	En el marco de la formulación del plan parcial se determinará la norma para patios centrales e internos si hubiere lugar.	El índice de ocupación será el resultado de la aplicación de todas las normas establecidas y se calculará sobre el área útil resultante, después de segregar las cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos.	La altura máxima permitida será de 12 pisos. Ver nota 4	La cesión mínima para parques es el 20% del área neta urbanizable. Ver nota 5	La cesión mínima para equipamientos es el 5% del área neta urbanizable. La Administración Municipal establecerá el tipo de equipamiento o equipamientos originados a partir del plan parcial y concertará con el promotor la mejor localización, buscando en todo caso articularla con un parque o plaza correspondiente a la cesión obligatoria de espacio público.	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.

Tratamiento de Mejoramiento Integral									
Mejoramiento Integral	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, 2 y 3. Industrial 1.	Industrial 2.	Se exige cuando los predios vecinos tengan retrocesos frontales o antejardín. Ver nota 1	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 para usos residencial, comercio y servicios 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 arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
4. No se permitan 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. Solo 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 colinden con inmuebles de conservación, deberán empatarse 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 mala vial y la capacidad instalada para la prestación de servicios públicos.



CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
Sistema de Coordenadas Proyectadas
MAGNA, Colombia, Oeste
Proyección: Transversa_Mercator
Meridiano Central: -77.07750792
Latitud de Origen: 4.58020452
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

- Proyecto Urbano Farfán

Localización UNP



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

Escala: 1:10.000

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-07**

