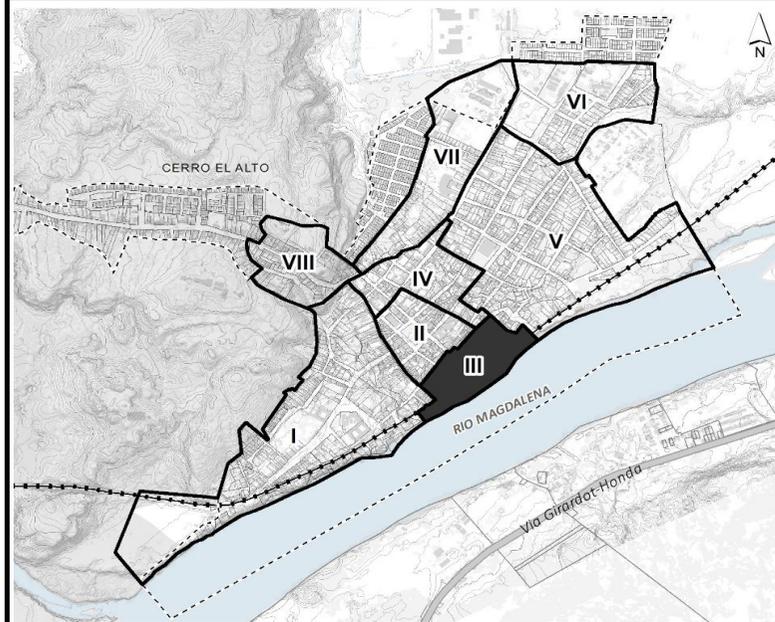
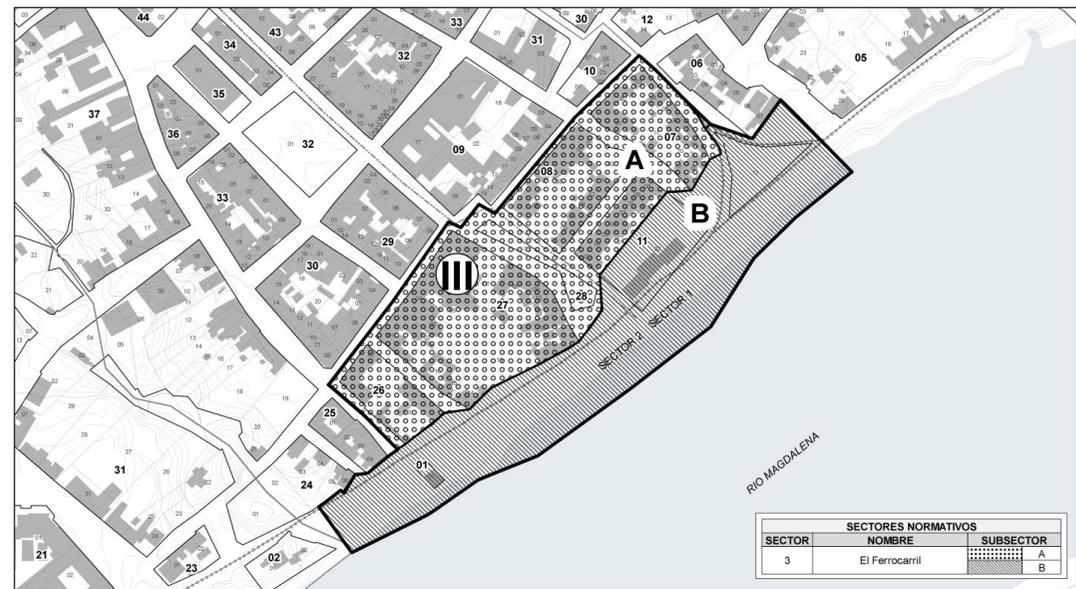


1. LOCALIZACIÓN



2. SUBSECTORES NORMATIVOS



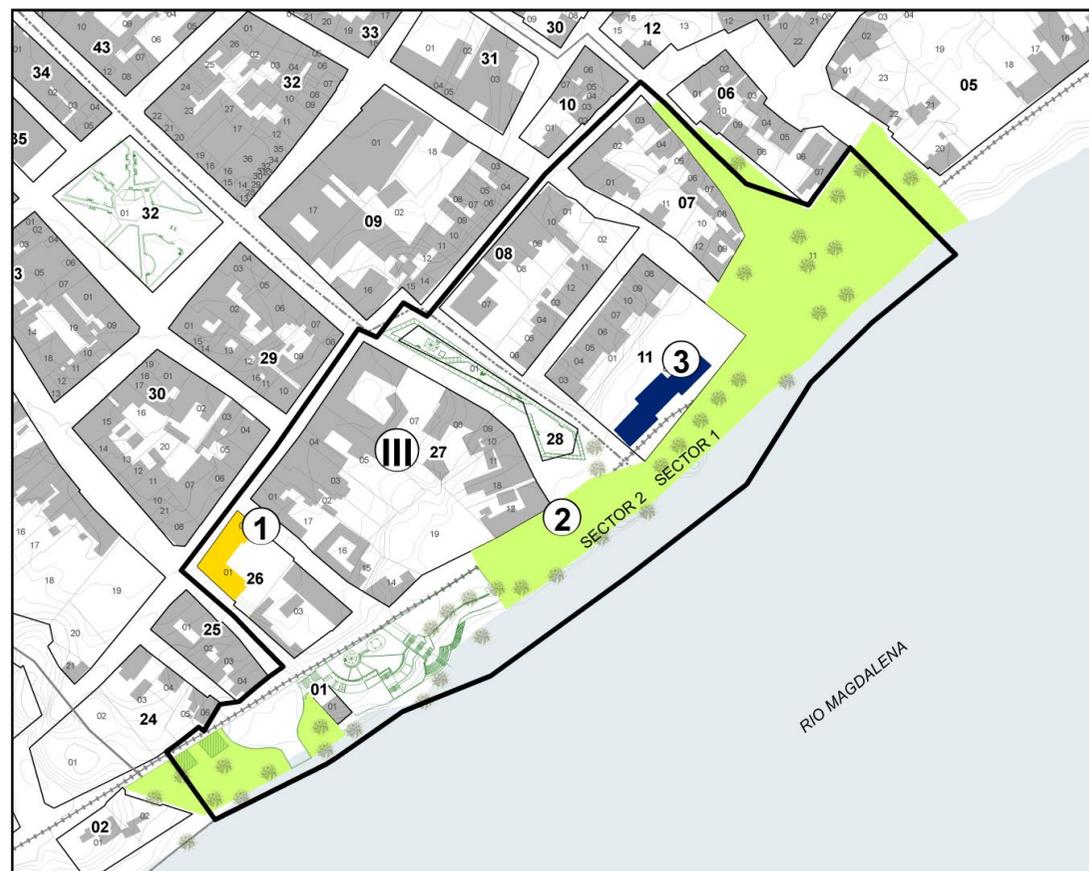
3. ASPECTOS NORMATIVOS

Tratamiento	Subsectores IIIA Conservación / subsector IIIB Protección Ambiental			Uso General	Mixto - Protección Ambiental	Altura máxima permitida	1 piso
Subsector	Índice de Ocupación	Uso Principal	Uso Compatible	Uso Restringido	Observaciones		
IIIA	0.6*	Residencial Comercio Grupo I Institucional Grupo I	Industria Grupo I - I.D.A	Comercio Grupo II (a) Institucional Grupo II (b)	* Para los predios con fondo mayor a 30 m el índice de ocupación será de IIIA= 0.5 y IIIB= 0.1. ** Los usos prohibidos corresponden al resto de usos no contemplados.		
IIIB	0.1*	Protección ambiental: conservación, restauración ecológica y forestal protector.	Recreación pasiva (construcción de ciclorutas, alamedas, senderos ecológicos). Investigación ecológica Educación ambiental Turismo ecológico Comercio Grupo I (c) Institucional Grupo I (c)	Construcción de la infraestructura básica necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles y de soporte a las actividades inherentes al río (c) . Las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, condicionadas al concepto de Cortolima.	(a) El Comercio Grupo II se permite siempre y cuando en edificaciones clasificadas como nivel 1 y 2, se conserven las características arquitectónicas y valores patrimoniales del inmueble cumpliendo la norma establecida para inmuebles nivel 1 y 2 en el área afectada. Los establecimientos anteriores según el caso, deberán estar dotados de los servicios mínimos de vestier, baño, cocineta, bodega, depósito, administración y exhibición y cumplir con las demás normas sanitarias establecidas en la Resolución 2674 de 2013 de Ministerio de Salud y Protección Social. (b) Los Institucionales Grupo II corresponden a los existentes. Se permiten siempre y cuando en edificaciones clasificadas como nivel 1 y 2, se conserven las características arquitectónicas y valores patrimoniales del inmueble cumpliendo la norma establecida para inmuebles nivel 1 y 2 en el área afectada. (c) La construcción de infraestructura está condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y a su integración paisajística al entorno natural. El diseño de la zona aledaña a la ronda hidráulica puede incorporar elementos de mobiliario urbano, construcciones removibles, livianas y temporales, debe integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno. El Comercio Grupo I y uso Institucional Grupo I se permite siempre y cuando en edificaciones clasificadas como nivel 1 y 2, se conserven las características arquitectónicas y valores patrimoniales del inmueble.		

4. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO Y CONSERVACIÓN

1. Consolidar el carácter peatonal del sector.
2. Generar acciones de mejoramiento a la imagen urbana.
3. Homogenizar el mobiliario de los locales comerciales que se empleen en el espacio público.
4. Regular la generación de ruidos en establecimientos comerciales conforme con los estándares máximos permitidos, esblencados por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible que son 70 dB(A) para el día (7:01 a.m. a 9:01 p.m.) y 60 dB(A) para la noche (9:01 p.m. a 7:01 a.m.).
5. Se procurará por la reubicación del espacio público de la ronda hídrica del río Magdalena.
6. Se propenderá por la conservación de las calidades ambientales del río Magdalena.
7. Se procurará por generar acciones de reforestación.
8. Se conservarán los elementos que definen la imagen urbana de este sector normativo tales como: las estantillerías, la continuidad y materialidad en las cubiertas y el manejo de color blanco en las fachadas.
9. Las obras nuevas deberán mantener la continuidad de las estantillerías en las calles designadas conforme al plano de Estantillerías obligatorias.
10. Se podrán hacer murales en culatas y muros de cerramiento, previo concepto favorable del Comité de Apropiación del Patrimonio Cultural.
11. Se señalarán los inmuebles asociados al valor histórico y simbólico de Ambalema tales como: Estación del Ferrocarril, bodegas de Ferrocarriles Nacionales, antigua fábrica de cigarros La Pinzón, antiguo teatro La Estrella, puerto El Retiro, tanque de abastecimiento de agua, patio de maniobras.
12. Se propenderá por la construcción de nuevas edificaciones con técnicas constructivas tradicionales (bahareque) y la utilización de materiales de la región.
13. Se conservarán las edificaciones construidas con técnicas tradicionales (bahareque).
14. Se prohibirá la sustitución parcial o total de elementos construidos con técnicas tradicionales.
15. Se conservarán los árboles del parque La Pola y la ronda hídrica del río Magdalena, así como los centros de manzana que aún se conservan, como elementos ambientales fundamentales para el centro histórico.
16. Los nuevos desarrollos se insertarán de forma armónica con la imagen urbana manteniendo elementos como: las estantillerías, la continuidad y materialidad en las cubiertas, el manejo de color blanco en las fachadas y vanos en proporciones de llenos al 70% y vacíos al 30%.
17. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos motorizados en las vías, andenes y en los espacios públicos de permanencia. Se podrán estacionar vehículos en las áreas autorizadas de acuerdo a plano.

5. ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN



1. Recuperación Inmueble antiguo Campamento de los ferrocarriles
2. Adecuación línea Ferrea Verde adecuación de espacio puerto - Malecón- Línea Ferrea- Parque la Pola - Patio de Maniobras.
3. Revitalización de la estación del Ferrocarril

Observaciones

Para conocer el detalle de cada intervención, remitirse a la ficha de perfil de proyectos.
Los lineamientos generales de cada sector son complementados por la normativa urbana y arquitectónica, establecida en el articulado.