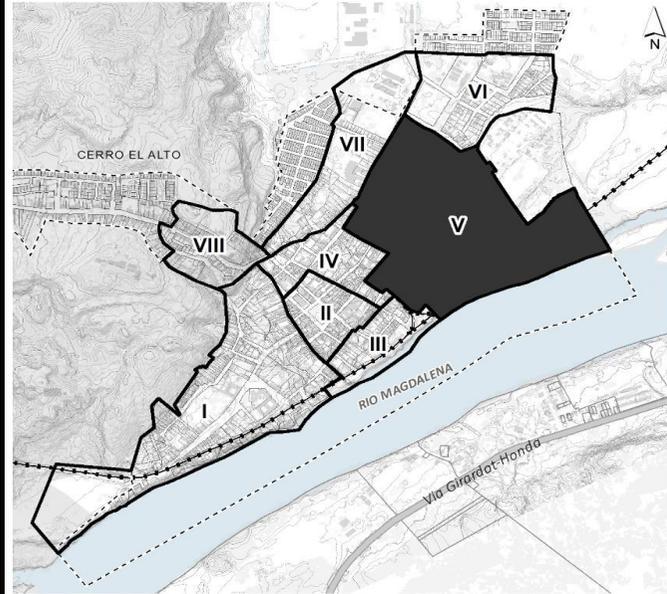
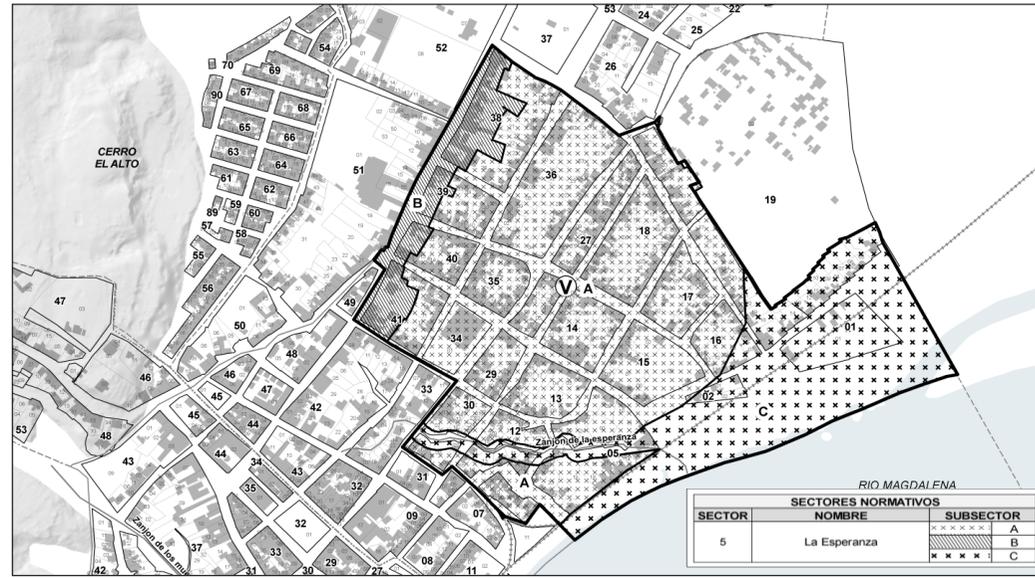


1. LOCALIZACIÓN



2. SUBSECTORES NORMATIVOS



3. ASPECTOS NORMATIVOS

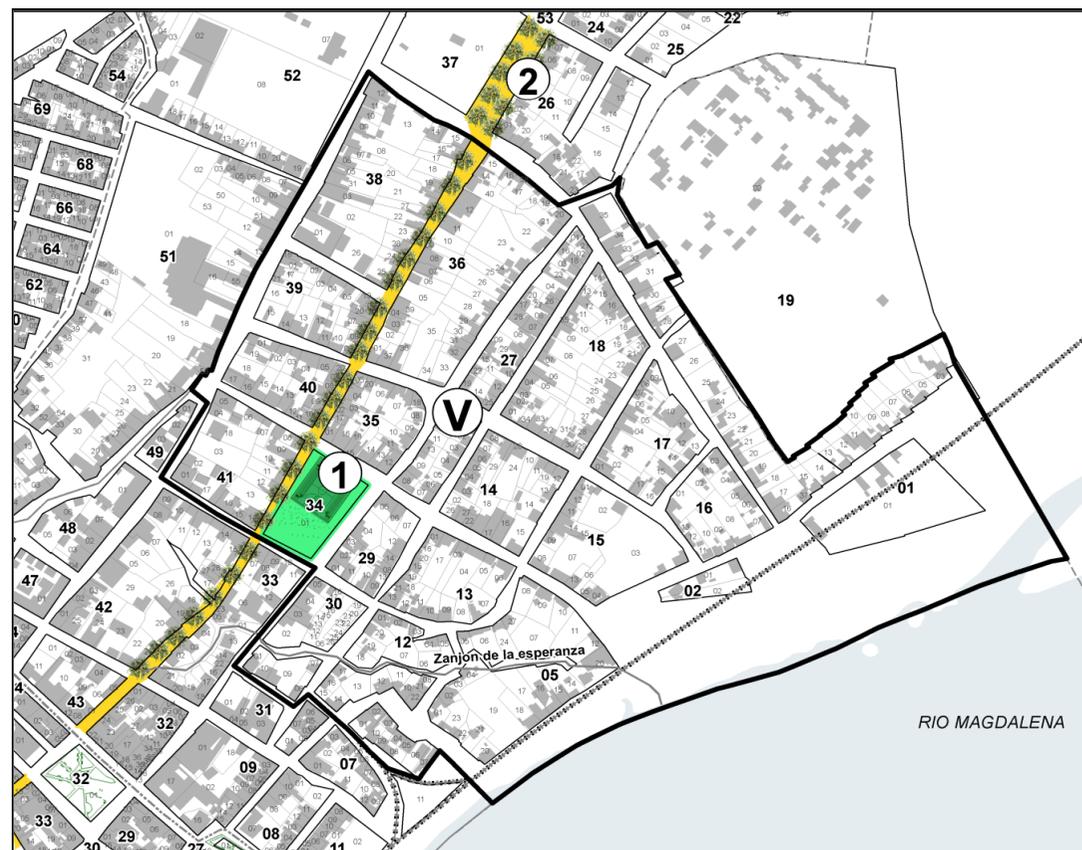
Tratamiento	Subsectores VA y VB Consolidación / subsectores VC Preservación ambiental			Uso General	Residencial- Protección Ambiental	Altura máxima permitida	2 pisos
Subsector	Índice de Ocupación	Uso Principal	Uso Compatible	Uso Restringido	Observaciones		
VA	0.6*	Residencial	Comercio Grupo I (a) Institucional Grupo I Industria Grupo I - I.D.A (b)	Institucional Grupo II (c) Comercio Grupo II (d)	*Para los predios con fondo mayor a 30 m el índice de ocupación será de VA= 0.5 VB= 0.5 VC= 0.1, correspondientes al orden anteriormente mencionado. ** Los usos prohibidos corresponden al resto de usos no contemplados. (a) La superficie máxima para las actividades comerciales y de servicios corresponderá al 40% de la superficie total del predio, siendo el uso principal el Residencial. (b) La superficie máxima para las actividades de industria doméstica artesanal corresponderá al 40% de la superficie total del predio, siendo el uso principal el Residencial. (c) Los Institucionales Grupo II corresponden a los existentes. Se permite la incorporación de otros siempre y cuando sean en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con la debida licencia de construcción expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura, con excepción de las oficinas para la administración pública que podrán localizarse adecuando inmuebles existentes. (d) El comercio Grupo II corresponde a los establecimientos existentes. No se permite la incorporación de nuevos usos comercio grupo II, con excepción de hoteles, hostales, posadas y pensiones (e) Los Institucionales Grupo III se permiten siempre y cuando sean en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con la debida licencia de construcción expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura y cumplan las normas sanitarias, de control ambiental, ruido, del aire, basuras, y de movilidad para este tipo de establecimientos. (f) El Comercio Grupo III A se permite siempre y cuando los establecimiento cumplan con las normas sanitarias establecidas en la Resolución 2674 de 2013 de Ministerio de Salud y Protección Social, además de los estándares establecidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para la emisión de ruido (70 dba en el día y 60 dba en la noche). Los establecimientos anteriores según el caso, deberán estar dotados de los servicios mínimos de baño, cocineta, bodega, depósito, administración y exhibición. (g) El Comercio Grupo III B se permite siempre y cuando sea en edificaciones diseñadas y construidas para el uso y cumplan las normas sanitarias, de control ambiental, ruido, del aire, basuras, y de movilidad para este tipo de establecimientos. Se permiten talleres en edificaciones existentes adecuadas al uso, siempre y cuando la superficie destinada para la actividad, no supere el 40% de la superficie del predio. (h) Los establecimientos del Comercio Grupo III C no podrán ubicarse a menos de 300 metros de: zonas residenciales, jardines infantiles, sala cunas, oficinas públicas, parques, sitios populares de recreación, centro docentes y asistenciales, casa de beneficencias, templos. Deben cumplir con las demás normas para su funcionamiento establecidas en el Código de Policía y Manual de Convivencia Ciudadana del Tolima - Ordenanza número 021 de 2003-. (i) La Industria Grupo II se permite siempre y cuando cumplan las normas sanitarias, de control ambiental, ruido, del aire, basuras, y de movilidad para este tipo de establecimientos.		
VB	0.6*	Comercio Grupo I y II	Residencial Institucional Grupo I Industria Grupo I - I.D.A	Institucional Grupo II (c) y Grupo III (e) Comercio Grupo III A (f), III B (g) y III C (h) Industria Grupo II (i)			
VC	0.1*	Protección ambiental: conservación, restauración ecológica y forestal protector.	Recreación pasiva (construcción de ciclorutas, alamedas, senderos ecológicos). Investigación ecológica Educación ambiental Turismo ecológico	Construcción de la infraestructura básica necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles (j) . 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.			

(j) 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 rondas hidráulicas puede incorporar elementos de mobiliario urbano, construcciones removibles, livianas y temporales, debe integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno.

4. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO Y CONSERVACIÓN

1. Consolidar el carácter residencial del sector.
2. Consolidar la vocación deportiva del sector.
3. Generar acciones de mejoramiento a la imagen urbana.
4. Regular la generación de ruidos 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 de los inmuebles que se ubican en el espacio público de las rondas hídricas del zanjón La Esperanza y el río Magdalena.
6. Se propenderá por la conservación de las calidades ambientales del zanjón La Esperanza y el río Magdalena.
7. Se procurará por generar acciones de reforestación.
8. Se podrán hacer murales en culatas y muros de cerramiento.
9. Se señalarán los inmuebles asociados al valor histórico y simbólico de Ambalema tales como: el parque La Plazuela.
10. Se propenderá por la construcción de nuevas edificaciones con técnicas constructivas tradicionales (bahareque) y la utilización de materiales de la región.
11. Se conservará la vegetación existente en el espacio público.
12. Se propenderá por la conservación de los solares como área libre obligatoria, conforme con plano de delimitación.
13. Los nuevos desarrollos se insertarán de forma armónica con la imagen urbana.
14. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos motorizados en las vías y andenes de las careras 5 y 6 y en los espacios públicos de permanencia.

5. ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN



1. Adecuación parque Deportivo La Plazuela
2. Alameda carrera 5

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.