

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**I – 01 –PARTE CENTRO, PARTE SAN ANTONIO,  
PARTE SAN JOAQUÍN**

FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1926 – 1930 (reconstrucción)

**Trama Urbana:**

Retícula Ortogonal

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar, bifamiliar y multif.

**Tipologías de edificación:**

Tipologías tradicionales y edi.

altura

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 150 y 400

**Estilos arquitectónicos:**

Republicano, transición y

moderno

### Vías y transporte

Primarias, secundarias y colectoras.- Rutas de transporte

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel municipal y ciudad. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio			
Comuna	X	X	
Urbano y municipal	X	X	

### Observaciones

Constituye el conjunto patrimonial de arquitectura republicana de mayor valor en el país.

Se caracteriza por el desplazamiento de la vivienda y la alta concentración institucional, comercial y de servicios.

Singularidades tecnológicas y constructivas

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**II – 02 –PARTE AMÉRICAS, LOS AGUSTINOS, PARTE CHIPRE, PARTE AVANZADA, PARTE SAN IGNACIO, PARTE SAN JOSÉ, PARTE GALÁN, LAS DELICIAS, PARTE CENTRO.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1851 - 1920

**Trama Urbana:**

Redícula Ortogonal

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar. (Inquilinato)

**Tipologías de edificación:**

Tipologías tradicionales

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 150 y 400

**Estilos arquitectónicos:**

Tradicional Caldense

**Densidad:**

400 -500 hab/Ha

### Vías y transporte

Colectoras y locales. Sin antejardines ni zonas verdes

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel comuna y barrio. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	X
Comuna	X	X	X
Urbano y municipal			

### Observaciones

En San José se presenta una estructura urbana propia de los pueblos de la colonización antioqueña alrededor del parque o plaza

Deterioro de las infraestructuras, de las tipologías por la presencia de inquilinatos y los servicios de alto impacto de su entorno.

Son áreas aisladas, por los elementos de la estructura, con tendencia creciente al deterioro físico y social.

Baja accesibilidad vehicular y del transporte público urbano.

Areas que deben ser recuperadas, renovadas y consolidadas dentro del contexto de la revitalización del centro

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**III – 03 –PARTE LAS AMÉRICAS, PARTE CAMPOHERMOSO, PARTE ASÍS, COLÓN, PARTE CENTRO.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1900 - 1945

**Trama Urbana:**

Retícula Ortogonal

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar.

**Tipologías de edificación:**

Tipologías tradicionales y modernas

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 150 y 400

**Estilos arquitectónicos:**

Tradicional, transición y moderna

**Densidad:**

### Vías y transporte

Colectoras y locales, de buenas especificaciones. –

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel ciudad y municipal. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio			X
Comuna	X	X	X
Urbano y municipal	X	X	

### Observaciones

El nivel de prestación de los servicios que allí se dan es de alto impacto y la infraestructura del entorno no es adecuada para su funcionamiento.

Cuenta con buenas vías que sin embargo se ven deterioradas por la alta ocupación del espacio público, como producto de la expansión de los servicios de nivel ciudad y municipal que allí se ubican además del alto porcentaje de comercio informal y de servicios de alto impacto (talleres)

Es una zona en la que deben reordenarse las actividades existentes valorando el patrimonio construido y los espacios públicos y buscando integrar su trama al centro histórico y las áreas aledañas.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

### IV – 04 –PARTE CENTRO, PARTE FUNDADORES, PARTE SANTA HELENA

#### FOTOGRAFIA

#### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1900 - 1945

**Trama Urbana:**

Retícula Ortogonal

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar.

**Tipologías de edificación:**

Tipologías tradicionales y modernas

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 150 y 400

**Estilos arquitectónicos:**

Tradicional, transición y moderna

**Densidad:**

#### Vías y transporte

Primarias, Secundarias y Colectoras – Rutas de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel ciudad y comuna. Bajo índice de espacio público

#### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio			X
Comuna	X	X	
Urbano y municipal	X	X	

#### Observaciones

Existen allí equipamientos de nivel ciudad y municipal que generan una gran confluencia de la población.

El espacio público es deficitario tanto cualitativa como cuantitativamente.

Existencia de bienes de interés cultural municipal Incluye áreas correspondientes a la renovación urbana del Sector que no han sido consolidadas generando discontinuidades y vacíos urbanos al interior de la zona

El sector se debe consolidar teniendo en cuenta la importancia de las actividades que alberga, el corredor de la carrera 23 y la articulación del sector de fundadores al área de influencia del Parque Caldas

#### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

V – 05 –PARTE LA CASTELLANA, PARTE CENTRO, PARTE BOSQUE, PARTE SAN ANTONIO, PARTE SAN JOAQUÍN, PARTE EL CARMEN, PARTE LOS AGUSTINOS, PARTE VEINTE DE JULIO, PARTE CAMPOAMOR, PARTE FUNDADORES.

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1920 - 1945

**Trama Urbana:**

Retícula Ortogonal

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar.

**Tipologías de edificación:**

Tipologías tradicionales y modernas

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 150 y 400 – 80 y 150 (sur)

**Estilos arquitectónicos:**

Tradicional, transición y moderna

**Densidad:**

### Vías y transporte

Colectoras y locales – Pocas rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y algunos de ciudad. Casi nulo índice de E.P.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	X
Comuna	X	X	X
Urbano y municipal			

### Observaciones

Las carreras y calles más próximas a la Carrera 23 presentan servicios y comercios de nivel de comuna, las demás solo de Barrio y Vecindario

No hay parques plazas o plazoletas de encuentro que permitan la socialización, depende de otras zonas de la ciudad para la recreación

Los sectores tienen valores patrimoniales propios de la arquitectura contextual de la primera fundación de Manizales

Deterioro de la continuidad urbana a causa de la normativa de los códigos de construcciones

El costado sur se encuentra dentro del área de influencia de la avenida Sesquicentenario

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**VI – 06 –PARTE BOSQUE, PARTE LA CASTELLANA, PARTE JESÚS DE LA BUENA ESPERANZA.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1946 - 1955

**Trama Urbana:**

Retícula Ortogonal

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar.

**Tipologías de edificación:**

Tradicionales y modernas

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 80 y 150

**Estilos arquitectónicos:**

Transición y moderna

**Densidad:**

200 - 250 hab/Ha

### Vías y transporte

Colectoras y locales – Pocas rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y vecindario. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X		X
Comuna	X		
Urbano y municipal		X	

### Observaciones

Muy bajos índices de espacio público y de dotación de equipamientos

A pesar de su cercanía con el sector de la Plaza de Toros (Bien municipal de interés cultural) no existe una integración con el corredor de la Avenida Centenario

Impacto de la actividad de talleres de servicio al vehículo sobre el espacio público

Su costado sur se encuentra en el área de influencia de la Avenida Sesquicentenario

Se debe aprovechar la franja de renovación que se determine para la avenida, para reordenar las actividades del sector y mejorar la accesibilidad y articulación con la estructura urbana

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**VII – 07 –PARTE CHIPRE, PARTE CAMPOHERMOSO.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1921 - 1955

**Trama Urbana:**

Curvilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar, bifamiliar y multif.

**Tipologías de edificación:**

Tradicionales y modernas

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 80 y 150

**Estilos arquitectónicos:**

Transición y moderna

**Densidad:**

150 - 200 hab/Ha

### Vías y transporte

Secundarias, colectoras y locales – Rutas de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De todos los niveles. Buen índice de espacio público.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X		X
Comuna	X		
Urbano y municipal	X	X	Verlón

### Observaciones

Buena condiciones de accesibilidad

Excelentes condiciones paisajísticas – Balcón urbano natural

Presencia de tejidos de alto valor urbanístico que deben ser tenidos en cuenta para su reglamentación

Alto flujo de población por la presencia de las actividades y servicios de nivel ciudad

Presencia de Bienes Nacionales y Municipales de interés cultural

Futuros polos generadores de flujos que deben ser tenidos en cuenta para proyectos urbanísticos sobre la zona

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**VIII – 08 –PARTE ASÍS, PARTE AVANZADA, PARTE SAN IGNACIO, PARTE SAN JOSÉ, PARTE GALÁN, ESTRADA, PARTE CORINTO, VILLA JULIA, PARTE FANNY GONZÁLEZ.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1956 - 1969

**Trama Urbana:**

Mixta - Espontánea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar, bifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Espontáneo

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 80 y 150

**Estilos arquitectónicos:**

Vivienda de Bahareque y

desechos

**Densidad:**

### Vías y transporte

Locales, peatonales y senderos – Ruta de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y vecindario. Bajo índice de espacio

**Público.**

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	X
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Bajos índices de espacio público efectivo y escasa dotación de equipamientos

Excelentes condiciones paisajísticas

Presencia del Puente Olivares como Bien Municipal de interés cultural

Presenta valores de tipo histórico por ser una de las puertas de entrada de los colonizadores

Constituye el área de influencia del proyecto de la Avenida Colón

Se debe reglamentar la zona teniendo en cuenta la renovación sobre la franja del proyecto de la Avenida, la reubicación de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo

### Aerofotografía



## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**VIII – 09 –PARTE ESTAMBUL, PARTE NEVADO,  
PARTE EL CARMEN, PARTE LAS COLINAS, PARTE  
PARAÍSO, PARTE MALHABAR, PARTE EL GUAMAL**

**FOTOGRAFIA**

### VARIABLES PREDOMINANTES

Época:

Trama Urbana:

Esponánea

Tipologías de vivienda:

Unifamiliar, bifamiliar

Tipologías de edificación:

Esponánea,

Tamaño y forma de los lotes:

Estilos arquitectónicos:

Densidad:

### Vías y transporte

Locales, peatonales y senderos.

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de vecindario y ciudad. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

IX – 010 – **PARTE VERSALLES**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1921 - 1945

**Trama Urbana:**

Curvilínea - orgánica

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar, bifamiliar y multif.

**Tipologías de edificación:**

Exentas, edificios en altura

**Tamaño y forma de los lotes:**

De 400 en adelante

**Estilos arquitectónicos:**

Republicano, Transición y

Moderna

**Densidad:**

### Vías y transporte

Primarias, secundarias y colectoras– Rutas de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de ciudad y comuna. Bajo índice de espacio

**Público.**

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio			X
Comuna	X	X	
Urbano y municipal	X	X	

### Observaciones

Bajos índices de espacio público efectivo

Valores urbanísticos importantes – Ciudad Jardín

Densidades urbanas optimas, mezcla de usos y de actividades adecuada

Conflictos ocasionados por la presencia del los servicios sociales especializados en salud

Dependencia vial y de acceso de los corredores principales

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**IX – 011 – PARTE LA CASTELLANA, PARTE LA FRANCIA.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1946 - 1969

**Trama Urbana:**

Curvilínea - orgánica

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar, bifamiliar y multif.

**Tipologías de edificación:**

Exentas, edificios y viv. pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

De 400 en adelante

**Estilos arquitectónicos:**

Transición, Moderna y Contempor.

**Densidad:**

0 - 100 hab/Ha

### Vías y transporte

Colectoras– Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de comuna y barrio. Buen índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X		
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Buenos índices de espacio público efectivo

Valores urbanísticos importantes – Ciudad Jardín

La densidad urbana es baja situación que se refleja en las condiciones urbanísticas del sector por la presencia de antejardines, franjas verdes en las vías y las tipologías exentas

Sector fundamentalmente residencial

Se debe conservar su estructura urbana y arquitectónica

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**X – 012 –VILLAPILAR, SACATÍN, PARTE  
CHIPRE, PARTE CAMPOHERMOSO, PARTE  
URIBE.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1970 - 1985

**Trama Urbana:**

Discontinua

**Tipologías de vivienda:**

Multifamiliar y unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Bloques, células y pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

De 80-150 y de 400 en adelante

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna y Contemp.

**Densidad:**

300 - 400 hab/Ha

### Vías y transporte

Secundaria y colectoras– Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y vecindario.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

X

X

Comuna

X

Urbano y municipal

### Observaciones

Presencia de la Clínica de Villa Pilar como polo generador de flujos y actividades urbanas

Urbanismo moderno caracterizado por la continuidad del espacio vacío sobre el construido

Posee un amplio dominio visual en el costado oriental sobre la cuenca de la quebrada Olivares

Vía a Arauca como borde marginal paisajístico

Sector fundamentalmente residencial

Terminal de busetas sobre el sector de la Escombrera Municipal de Villa Pilar de alto impacto visual y ambiental sobre la zona

Se debe procurar disminuir las altas densidades de malla urbana neta que tiene el sector

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

X – 013 –PARTE ARRAYANES, PARTE VILLA CARMENZA, PARTE URIBE.

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1995 – 1998

**Trama Urbana:**

Curvilínea

**Tipologías de vivienda:**

Multifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Bloques

**Tamaño y forma de los lotes:**

400 en adelante

**Estilos arquitectónicos:**

Contemp.

**Densidad:**

400 - 500 hab/Ha

### Vías y transporte

Secundaria y colectoras– Rutas de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de barrio y vecindario.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Presencia de antejardines y franjas verdes

Sector fundamentalmente residencial

Las altas densidades se reflejan en la escasa presencia de parques y espacios públicos efectivos

El proyecto de un parque urbano una vez finalice el uso de la escombrera de Villa Carmenza es la posibilidad de aumentar los espacios públicos para el sector.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**X – 014 –PARTE CAMPOHERMOSO, PARTE ESTAMBUL, PARTE EL SOL, PARTE SANTA HELENA, PARTE EL CARIBE, PARTE PANORAMA**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1995 – 1998

**Trama Urbana:**

Discontinua

**Tipologías de vivienda:**

Multifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Bloques

**Tamaño y forma de los lotes:**

400 en adelante

**Estilos arquitectónicos:**

Contemporánea

**Densidad:**

500 Y MÁS hab/Ha

### Vías y transporte

Vía Panamericana – Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y vecindario.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

<b>X</b>	<b>X</b>		

### Observaciones

Presencia de antejardines y franjas verdes

Sector fundamentalmente residencial

Conjuntamente con el Barrio Estambul conforman un sector segregado de la estructura urbana que posiblemente se haga mayor cuando se construya la doble calzada Estación Uribe - Maltería

Las densidades del sector son muy altas a pesar de la existencia de antejardines y franjas verdes.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XI – 015 –PARTE BOSQUE, PARTE JESÚS DE LA BUENA ESPERANZA, PARTE EL CARMEN, PARTE VEINTE DE JULIO, MARMATO, PARTE CAMPOAMOR, PARTE SAN JOAQUÍN, PARTE NEVADO

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**  
1945 – 1969

**Trama Urbana:**  
Retícula, curvilínea y espontánea

**Tipologías de vivienda:**  
Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**  
Pareadas y espontánea

**Tamaño y forma de los lotes:**  
45 – 80

**Estilos arquitectónicos:**  
Moderna, Bahareque y desecho

**Densidad:**  
400 – 500 hab/Ha.

### Vías y transporte

Colectoras y locales – Rutas de transporte público  
**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**  
De nivel vecindario. Bajos índices de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Se encuentra en el área de influencia de la Avenida Sesquicentenario

Concentración de problemas sociales y marginalidad urbana

Presencia de asentamientos espontáneos localizados en zonas de alto riesgo

Banca del ferrocarril como elemento de valor patrimonial y urbanístico por su adaptación al terreno y configuración sui-generis dentro de la ciudad.

La Franja de renovación del proyecto de la Avenida debe tener en cuenta la integración de los sectores con el centro y la elevación de los índices de espacio público y equipamientos del sector.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XII – 016 –PARTE CAMPOAMOR, PARTE  
FUNDADORES, PARTE CERVANTES, PARTE URIBE**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1945 – 1955

**Trama Urbana:**

Rectilínea y curvilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

45 – 80

**Estilos arquitectónicos:**

Transición y Moderna

**Densidad:**

400 – 500 hab/Ha.

### Vías y transporte

Primaria, colectoras y locales – Rutas de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel vecindario y barrio. Bajos índices de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio    Servicios    Industria

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Se encuentra en el área de influencia de la Avenida Sesquicentenario

Banca del ferrocarril como elemento de valor patrimonial y urbanístico por su adaptación al terreno y configuración sui-generis dentro de la ciudad.

El sector fue impactado por la construcción de la intersección de Ondas del Otún generando mayor congestión y flujos vehiculares en la zona y con una red vial local insuficiente para absorberlos

La Franja de renovación del proyecto de la Avenida debe tener en cuenta la integración de los sectores con el centro y la elevación de los índices de espacio público y equipamientos del sector. Igualmente prever la transformación morfológica de los bordes y su impacto en los tejidos existentes.

### Aerofotografía



## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XII – 017 –PARTE CARMEN, PARTE NEVADO,  
PARTE CERVANTES, PARTE ARRAYANES, PARTE  
PARAÍSO.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1955 – 1969

**Trama Urbana:**

Rectilínea, lineal y espontánea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareadas y espontánea

**Tamaño y forma de los lotes:**

45 – 80

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna, Bahareque y desecho

**Densidad:**

500 y más hab/Ha.

### Vías y transporte

Colectoras y locales – Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel vecindario. Bajos índices de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

No hay espacios públicos de encuentro y la dotación de equipamientos es deficitaria

Concentración de problemas sociales y marginalidad urbana

Presencia de asentamientos espontáneos localizados en zonas de alto riesgo

Banca del ferrocarril como elemento de valor patrimonial y urbanístico por su adaptación al terreno y configuración sui-generis dentro de la ciudad.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XIII – 018 – PARTE SOLFERINO, PARTE SINAI, COMUNEROS, PORVENIR, SAN CAYETANO, PARTE LA CAROLA, VILLAHERMOSA, PARTE LA ASUNCIÓN, PARTE EL CARIBE.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1975 – 1991

**Trama Urbana:**

Rectilínea y curvilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar – Algunos multifamiliar.

**Tipologías de edificación:**

Pareada

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 45 y 80

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

### Vías y transporte

Locales. Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de vecindario. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

**NIVEL**

**Comercio**

**Servicios**

**Industria**

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Sectores periféricos de difícil accesibilidad vial y fundamentalmente de vivienda

Altas densidades y bajos índices de espacio público y de equipamiento, dependientes del centro y el corredor principal

Posibilidades de dotación de servicios de nivel comuna y de equipamientos en las áreas destinadas a satisfacer la demanda de la vivienda de interés social en Samaria, San Sebastián y Santa Ana

Posibilidades de articulación a los sistemas estructurantes a través de la Avenida del Guamo y de su integración al parque lineal propuesto sobre las rondas de la quebrada el Guamo

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XIV – 019 – PARTE ESTAMBUL, PARTE NOGALES**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1975 – 1991

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

45 – 80

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

300 - 500 hab/Ha.

### Vías y transporte

Colectoras y locales – Ruta de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel vecindario. Bajos índices de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Pocos espacios públicos de encuentro y la dotación de equipamientos es deficitaria

Sector fundamentalmente residencial

El Barrio Nogales y Estambul conjuntamente con Villa Jardín conforman sectores segregados de la estructura urbana. Para el caso de Estambul posiblemente se haga mayor esta situación cuando se construya la doble calzada Estación Uribe - Maltería

Las densidades del sector son muy altas y sus infraestructuras, de vías especialmente fueron construidas con las mínimas especificaciones.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XIV – 020 – PARTE LOS ALCAZARES, PARTE MORROGACHO, PARTE PANORAMA, PARTE LA FRANCIA.**

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**  
1980 – 1991

**Trama Urbana:**  
Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**  
Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**  
Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**  
45 – 80 y 80-150

**Estilos arquitectónicos:**  
Moderna

**Densidad:**  
150 - 300 hab/Ha.

### Vías y transporte

Colectoras y locales – Ruta de transporte público  
**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**  
De nivel vecindario. Bajos índices de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Sectores fundamentalmente de vivienda

Estos sectores conforman áreas segregadas de la estructura urbana que poca interacción tienen con la ciudad

Las densidades del sector son muy altas especialmente las de los barrios de la comuna 11 situación agravada por la escasa presencia de elementos de la estructura sobre este costado de la ciudad

La Ciudadela la Linda presenta graves dificultades para su accesibilidad, su dotación de infraestructuras de todo tipo es deficitaria.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XIV – 021 – PARTE VIVEROS, LA CUMBRE,  
PARTE CAROLA, PARTE PORVENIR, PARTE  
SINAÍ.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1980 - 1988

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareada

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 45 y 80

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna y contemporánea

**Densidad:**

200 – 300 hab/Ha.

### Vías y transporte

Colectoras y locales. Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y vecindario. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

**NIVEL**

**Comercio**

**Servicios**

**Industria**

Barrio

X

X

Comuna

Urbano y municipal

### Observaciones

Sectores periféricos de difícil accesibilidad vial y fundamentalmente de vivienda

Bajos índices de espacio público aunque se encuentran rodeados de rondas hídricas protegidas

Villa Luz y Yarumales se localizan en zonas que han presentado movimientos de masa que se encuentran activos

### Aerofotografía

## **AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS**

**XIV – 022 – CORINTO, BOSQUES DEL NORTE, SAN SEBASTIÁN, FANNY GONZÁLEZ, ALTOS DE CAPRI, PERALONSO, PARTE SOLFERINO, PARTE LA ASUNCIÓN, PARTE LA CAROLA, PARTE EL CARIBE. CIUDELA LA LINDA.**

### **FOTOGRAFIA**

### **VARIABLES PREDOMINANTES**

**Época:**

1985 – 1998

**Trama Urbana:**

Rectilínea y curvilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar - Algunos multifamiliares

**Tipologías de edificación:**

Pareada

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 45 y 80

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

### **Vías y transporte**

Colectoras y locales. Rutas de transporte público

### **Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y vecindario. Bajo índice de espacio público

### **USOS PREDOMINANTES**

**NIVEL**

**Comercio**

**Servicios**

**Industria**

Barrio

**X**

**X**

Comuna

Urbano y municipal

### **Observaciones**

Sectores periféricos de difícil accesibilidad vial y con crecimientos aleatorios fundamentalmente de vivienda

Bajos índices de espacio público y de equipamiento, dependientes del centro y el corredor principal

Posibilidades de dotación de servicios de nivel comuna y de equipamientos

Corredores viales de buenas especificaciones en el Caribe y en construcción en Bosques del Norte

Posibilidades de articulación a los sistemas estructurantes a través de la Avenida del Guamo y de su integración al parque lineal propuesto sobre las rondas de la quebrada el Guamo

Algunos desarrollos multifamiliares cercanos a la Av. Kevin Angel Mejía con la que existe una relación tangencial

### **Aerofotografía**

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XIV – 023 – PARTE GUAMAL, PARTE ARRAYANES,  
CAMILO TORRES, PARTE VILLACARMENZA,  
PARTE PARAÍSO, PARTE LAS COLINAS.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1985 - 1991

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

45 - 80

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna, desecho

**Densidad:**

200 - 250 hab/Ha.

### Vías y transporte

Principal, colectora y locales. Ruta de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de barrio y vecindario. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

El Paraíso presenta densidades por encima de los 500 hab/Ha. Situación común en muchos asentamientos de la zona sur de la ciudad y que se constituye en uno de los principales problemas urbanos de la zona pues se evidencia el déficit de espacios públicos y equipamientos y las bajas condiciones de vida de sus habitantes

La Vía Panamericana se encuentra muy próxima a los sectores y carece de una reglamentación que no los deteriore física, ambiental y urbanísticamente.

Existen proyectos de urbanización alrededor de la zona que elevaran las densidades urbanas  
La reglamentación de la futura Av. Panamericana debe tener en cuenta el impacto sobre estos tejidos así como el ordenamiento puntual de actividades y espacios

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XV – 024 –PARTE CAMPOHERMOSO**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1975 – 1980

**Trama Urbana:**

Curvilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar – 2 pisos

**Tipologías de edificación:**

Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

80-150

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

150 - 200 hab/Ha.

### Vías y transporte

Secundarias y locales – Ruta de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel barrio. Bajos índices de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Presencia de antejardines y franjas verdes en las vías que aportan cualidades ambientales y urbanísticas al sector

Sectores fundamentalmente de vivienda

Localizado a lo largo de la Avenida José Restrepo, con buena accesibilidad y articulación con el Centro. Es un área de influencia de la Universidad de Manizales por lo cual se debe reglamentar de acuerdo a la demanda de vivienda para estudiantes sobre el sector y a sus servicios complementarios

### Aerofotografía



## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XV – 025 – PARTE BAJA SUIZA, PARTE COLSEGUROS, PARTE ALTA SUIZA.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1955 – 1969

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y multifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareadas, bloques y edificios

**Tamaño y forma de los lotes:**

80 - 150 y 150-400

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna y contemporánea

**Densidad:**

100 - 150 hab/Ha.

### Vías y transporte

Colectoras y locales. Rutas de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de barrio. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Presenta déficit de espacios públicos y equipamientos

Barrio fundamentalmente residencial, con presencia de uno de los primeros conjuntos cerrados de la ciudad que buscaba tener espacios recreativos al interior

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XVI – 026 – PARTE SANTA HELENA, PARTE LA ASUNCIÓN, PARTE LA LEONORA, PARTE EL SOL, SAN JORGE, LOS CEDROS, LA ARGENTINA.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1955 - 1969

**Trama Urbana:**

Curvilínea Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar – 2 pisos

**Tipologías de edificación:**

Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

80-150

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

200 - 400 hab/Ha.

### Vías y transporte

Secundarias, Colectoras y locales – Rutas de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de comuna y barrio. Bajos índices de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X	X	
Urbano y municipal			

### Observaciones

El comercio y los servicios se localizan sobre el corredor de la Av. Santander y en la parte baja es fundamentalmente de vivienda

Los sectores tienen buena accesibilidad por estar inmediatos al corredor de la Avenida Santander

Los tejidos urbanos tienen baja dotación de espacios públicos y de equipamientos.

La transformación de las tipologías en la Avenida, impacta visualmente de manera negativa el sector, por lo cual se debe reglamentar de manera específica el corredor y su transformación física

### Aerofotografía

**AREAS  
MORFOLOGICAS HOMOGENEAS**

XVI – 027 – PARTE ALTA SUIZA, PARTE COLSEGUROS, PARTE RESIDENCIAS MANIZALES.

**FOTOGRAFIA**

**VARIABLES PREDOMINANTES**

**Época:**

1955 - 1969

**Trama Urbana:**

Curvilínea, Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar, bifamiliar y multifam.

**Tipologías de edificación:**

Pareadas, bloques, edificios

**Tamaño y forma de los lotes:**

150 – 400

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

250 - 400 hab/Ha.

**Vías y transporte**

Primarias y colectoras. Rutas de transporte público  
**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**  
De nivel de barrio y comuna. Bajo índice de espacio Público.

**USOS PREDOMINANTES**

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X	X	
Urbano y municipal			

**Observaciones**

Presenta procesos de densificación y sustitución tipológica

Los sectores tienen buena accesibilidad por estar inmediatos a la Avenida Kevin Angel Mejía, además se articularán con mayor eficiencia a la zona industrial con el proyecto de los Túneles del Batallón

Influencia del Núcleo Industrial de la Baja Suiza

En Bajo Palermo hay buena dotación de espacios públicos, en los demás es deficitaria.

Se debe determinar el impacto que generará el mayor flujo que ingresará cuando este concluida la conexión Av. Kevin Angel- Alberto Mendoza, para ordenar las actividades que progresivamente ocuparan la zona.

**Aerofotografía**

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XVII – 028 – PARTE VERSALLES, PARTE LA LEONORA, PARTE LA RAMBLA, PARTE LLERAS, LA ARBOLEDA, LA ESTRELLA, BELEN, LOS ROSALES.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1920 - 1969

**Trama Urbana:**

Curvilínea, Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar – 2 pisos

**Tipologías de edificación:**

Tradicionales, Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

150 – 400

**Estilos arquitectónicos:**

Transición, Moderna

**Densidad:**

100 - 200 hab/Ha.

### Vías y transporte

Primarias, secundarias y colectoras. Rutas de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de comuna y ciudad.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X	X	
Urbano y municipal	X		

### Observaciones

El comercio y los servicios se localizan sobre el corredor de la Av. Santander y Paralela

Los sectores tienen buena accesibilidad por estar inmediatos al corredor de la Avenida Santander y a la Paralela, además la conformación urbanística de excelente adaptación a la topografía permite una eficiente movilidad.

Los tejidos urbanos tienen buena dotación de espacios públicos y de equipamientos.

Se han sustituido sobre la avenida algunas tipologías de gran valor histórico.

Se deben conservar urbanísticamente y conservar los valores arquitectónicos de algunas de ellas.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XVII – 029 – **PALOGRADE, PARTE GUAYACANES, PARTE PALERMO, PARTE LA CAMELIA, PARTE SAN CANCIO, PARTE EL TRÉBOL.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1920 - 1969

**Trama Urbana:**

Curvilínea, Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar – 2 pisos

**Tipologías de edificación:**

Tradicionales, Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

150 – 400

**Estilos arquitectónicos:**

Transición, Moderna

**Densidad:**

100 - 200 hab/Ha.

### Vías y transporte

Primarias, secundarias y colectoras. Rutas de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de comuna y ciudad.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X	X	
Urbano y municipal	X		

### Observaciones

El comercio y los servicios se localizan sobre el corredor de la Av. Santander y Paralela

Los sectores tienen buena accesibilidad por estar inmediatos al corredor de la Avenida Santander y a la Paralela, además la conformación urbanística de excelente adaptación a la topografía permite una eficiente movilidad.

Los tejidos urbanos tienen buena dotación de espacios públicos y de equipamientos.

Se han sustituido sobre la avenida algunas tipologías de gran valor histórico.

Se deben conservar urbanísticamente y conservar los valores arquitectónicos de algunas de ellas.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XVIII – 030 – PARTE LA RAMBLA, PARTE LA LEONORA, PARTE LAURELES, PARTE CHIPRE**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1975 – 1980

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar – 2 pisos

**Tipologías de edificación:**

Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

80-150

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

200 - 250 hab/Ha.

### Vías y transporte

Secundarias colectoras y locales – No hay ruta de

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel barrio. Bajos índices de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X	X	
Urbano y municipal			

### Observaciones

Presencia de antejardines y franjas verdes en las vías que aportan cualidades ambientales y urbanísticas al sector

Sectores fundamentalmente de vivienda

Los sectores tienen buena accesibilidad por estar inmediatos al corredor de la Avenida Santander

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XVIII – 031 – PARTE EL CAMPIN, PARTE COLOMBIA.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1980 - 1985

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareada

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 80 y 150

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

250 - 300 hab/Ha.

### Vías y transporte

Locales. Ruta de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de vecindario. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Presencia de antejardines y franjas verdes que se han preservado

Localizado frente al Núcleo Industrial del Barrio Colombia

Bajos índices de espacio público y de equipamiento,

Se debe integrar conjuntamente con los barrios aledaños (Versalles y Prado) al proyecto del Parque Central Universitario

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XIX – 032 – PARTE ALTA SUIZA, PARTE LAURELES, PARTE MILAN, PARTE LA CAMELIA, PARTE GUAYACANES, PARTE PALERMO, PARTE SANCANCIO, PARTE RESIDENCIAS MANIZALES.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1955 - 1969

**Trama Urbana:**

Curvilínea, Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar, bifamiliar y multifam.

**Tipologías de edificación:**

Pareadas, bloques, edificios

**Tamaño y forma de los lotes:**

150 – 400

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

150 - 250 hab/Ha.

### Vías y transporte

Primarias, secundarias y colectoras. Rutas de transporte

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de barrio y comuna

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X	X	
Urbano y municipal			

### Observaciones

El comercio y los servicios se localizan sobre el corredor de la Av. Santander y Paralela sin embargo sobre estos sectores la mezcla de actividades es menos intensa

Los sectores tienen buena accesibilidad por estar inmediatos al corredor de la Avenida Santander y a la Paralela.

En Bajo Palermo hay buena dotación de espacios públicos, en los demás es deficitaria.

### Aerofotografía



## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XX – 033 – PARTE SANCANCIO, PARTE LA  
CAMELIA

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1970 - 1980

**Trama Urbana:**

Curvilínea, Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar, y multifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareadas, bloques, edificios

**Tamaño y forma de los lotes:**

150 – 400

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna y contemporánea

**Densidad:**

100 - 150 hab/Ha.

### Vías y transporte

Primarias y colectoras. Ruta de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de barrio.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Los sectores tienen buena accesibilidad por estar inmediatos a la Avenida Paralela

Buena dotación de espacios públicos y áreas recreativas

El sector fue diseñado originalmente para vivienda unifamiliar sin embargo el código de construcciones permitió su transformación en multifamiliares sin cambiar las especificaciones de vías, cesiones, etc

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XXI - 034 - BETANIA, FATIMA, VIVIENDA POPULAR, PIO XII, KENNEDY, PARTE MALHABAR, PARTE ARANJUEZ.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1955 - 1969

**Trama Urbana:**

Curvilínea, rectilínea y espontánea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar.

**Tipologías de edificación:**

Pareadas, tradicionales y espontán.

**Tamaño y forma de los lotes:**

80 - 150

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna, bahareque y desechos

**Densidad:**

300 - 400 hab/Ha.

### Vías y transporte

Secundarias y colectoras. Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y vecindario. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Presenta problemas de accesibilidad por la poca presencia de vías principales.

Se debe ampliar las áreas de espacio público en el sector puesto que presentan un alto déficit

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XXI – 035 – PARTE FUNDADORES, PARTE URIBE, PARTE VELEZ, PARTE LLERAS, PARTE PERSIA, PARTE GONZALEZ, PARTE VERSALLES, PARTE COLOMBIA, PARTE EL CAMPÍN.

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1920 – 1955

**Trama Urbana:**

Curvilínea y rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareadas, tradicionales

**Tamaño y forma de los lotes:**

80 - 150

**Estilos arquitectónicos:**

Republicana , transición, moderna

**Densidad:**

250 - 400 hab/Ha.

### Vías y transporte

Primarias y locales. Rutas de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de barrio, comuna y ciudad. Bajo índice de

Espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X	X	
Urbano y municipal		X	X

### Observaciones

Presenta déficit de espacios públicos y equipamientos

No hay permeabilidad con los barrios en especial con el Barrio Colombia y el Cementerio por lo cual se debe ejecutar un proyecto para su incorporación a la vida urbana del sector teniendo en cuenta el valor del cementerio como Bien Municipal de Interés Cultural

Existe una relación tangencial con el Parque Central Universitario que debe ser tomada en cuenta en la elaboración de un Plan Parcial sobre la zona.

Los sectores se encuentran rodeados de servicios de nivel ciudad como el Cementerio, los Hospitales y el Núcleo Industrial allí asentado

Sobre el sector del Barrio Vélez entre las dos Avenidas se debe reordenar la morfología y las actividades buscando un uso más eficiente del suelo

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XXII – 036 – PARTE MALHABAR, PARTE LAS COLINAS, PRADO, BAJO PRADO, PARTE PERSIA, PARTE GUAMAL, PARTE VÉLEZ, PARTE URIBE, PARTE CAMILO TORRES, PARTE LUSITANIA, PARTE VILLA CARMENZA, PARTE GONZALES, PARTE CERVANTES, PARTE COLOMBIA.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1970 – 1985

**Trama Urbana:**

Rectilínea y curvilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar.

**Tipologías de edificación:**

Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

45 - 80

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

200 – 400 hab/Ha.

### Vías y transporte

Secundarias y locales. Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y vecindario. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna		X	
Urbano y municipal			

### Observaciones

La presencia de la Vía Panamericana se encuentra muy próxima a los sectores y carece de una reglamentación que no los deteriore

Se debe ampliar las áreas de espacio público en el sector puesto que presentan un alto déficit, teniendo en cuenta la posibilidad de adecuar un parque de nivel comuna sobre la escombrera de Versailles

Se debe buscar alternativas de acceso de los sectores al Cerro de Sancancio como alternativa de recreación y de articulación al sistema estructurante natural

La reglamentación de la futura Av. Panamericana debe tener en cuenta el impacto sobre estos tejidos así como el ordenamiento puntual de actividades y espacios

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XXIII – 037 – PARTE ARANJUEZ, PARTE SAN CANCIO, PARTE EL TRÉBOL, PARTE MALHABAR.

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1955 – 1969

**Trama Urbana:**

Curvilínea y rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareadas

**Tamaño y forma de los lotes:**

80 - 150

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

150 - 200 hab/Ha.

### Vías y transporte

Colectoras y locales. Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y comuna. Buen índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna		X	
Urbano y municipal			

### Observaciones

Buena dotación de equipamientos y espacios públicos

Conformación urbanística en torno a los equipamientos y espacios públicos, con valores formales y espaciales

Presenta deterioro en la calle de acceso por la aparición de usos como ferreterías y ventas de materiales de construcción que han ocupado los antejardines y el espacio público

La banca del Ferrocarril constituye una senda histórica que determinó el trazado del barrio y que permite hoy la relación con la zona sur de la ciudad

Posibilidad de uno de los accesos al Cerro Sancancio en su piedemonte sur

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XXIV – 038 – PARTE CASERÍO LA ENEA, PARTE LA ENEA, PARTE LUSITANIA.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1975 - 1985

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareada

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 45 - 80

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

300 – 400 hab/Ha.

### Vías y transporte

Secundarias y locales. Rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y comuna. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X	X	
Urbano y municipal			X

### Observaciones

El sector se encuentra rodeado por servicios de nivel ciudad (aeropuerto y cementerio) servicios sociales como el Campus la Florida de la Universidad Nacional la Sede Regional del Sena y adyacentes a los asentamientos de vivienda se encuentra localizado el núcleo industrial de mayor área del municipio. Tales hechos han generado múltiples conflictos entre los diferentes usos, especialmente entre la vivienda y la industria.

Adyacente al área se encuentra ubicada la Capilla de la Enea (Bien Nacional de Interés cultural) que debe ser protegida y reglamentada con su área de influencia

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XXV – 039 – LA SULTANA, MINITAS, PARTE LA TOSCANA, PARTE VIVEROS.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1956 - 1975

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareada

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 80 - 150

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

200 – 300 hab/Ha.

### Vías y transporte

Secundarias, colectoras y locales. Rutas de transporte

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de barrio y comuna. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna	X		
Urbano y municipal			

### Observaciones

La zona correspondiente a la Sultana tiene buena accesibilidad vial y se encuentra próxima al Sector de la Baja Suiza

El índice de espacios públicos es bajo. La Toscana Viveros y Minitas no cuentan con ejes viales importantes que los articulen directamente a la Av. Kevin Angel Mejía por lo cual dependen de la Sultana o de una Vía colectoras de bajas especificaciones para soportar el transporte público

Los sectores cuentan con equipamientos de nivel comuna, en especial colegios que suplen la demanda en la comuna 6 y en otros sectores de la ciudad

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XXV – 040 – PARTE ALCÁZARES, PARTE EL BOSQUE, CENTENARIO, PARTE NOGALES, PARTE JESÚS DE LA BUENA ESPERANZA, PARTE EL CARMEN, PARTE PANORAMA**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1955 - 1969

**Trama Urbana:**

Rectilínea y curvilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Pareada

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 80 y 150

**Estilos arquitectónicos:**

Moderna

**Densidad:**

400 - 500 hab/Ha.

### Vías y transporte

Colectora y locales. Ruta de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de vecindario. Bajo índice de espacio público

### USOS PREDOMINANTES

**NIVEL**

**Comercio**

**Servicios**

**Industria**

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

A pesar de la cercanía con el corredor de la Avenida Centenario la accesibilidad es difícil

Bajos índices de espacio público y de equipamiento, dependientes del centro

Existen sendas peatonales que relacionan el sector con el Parque del Arenillo que se deben potenciar para mejorar las condiciones urbanísticas del barrio

### Aerofotografía



## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XXVI – 041 –PARTE EL TREBOL, PARTE CERROS DE LA ALHAMBRA, PARTE SAN CANCIO, PARTE SAN MARCEL, PARTE LUSITANIA**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1991 - 1998

**Trama Urbana:**

Discontinuas y curvilíneas

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Excentas

**Tamaño y forma de los lotes:**

De 400 en adelante

**Estilos arquitectónicos:**

Contemporánea

**Densidad:**

0 – 100 hab/Ha.

### Vías y transporte

Locales. No hay rutas de transporte público

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

De nivel de vecindario.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X		
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Accesibilidad a través de las vías primarias y secundarias sin estar localizados sobre ellas.

Destinados a estratos altos de la población que no utilizan el transporte público

Estos tejidos no interactúan con la ciudad por cuanto son conjuntos cerrados o fragmentos en la trama de la ciudad aún estando próximos a los elementos estructurantes como en el caso del Camino del Morro

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XXVII – 042 –, PARTE BAJA SUIZA, PARTE LA TOSCANA, BOSQUES DE NIZA, PARTE SAN MARCEL, PARTE LA ALHAMBRA, PARTE MILÁN, PARTE COLSEGUROS, PARTE SANTA HELENA.**

**FOTOGRAFIA**

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1991 - 1998

**Trama Urbana:**

Rectilínea

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar

**Tipologías de edificación:**

Excentas

**Tamaño y forma de los lotes:**

De 400 en adelante

**Estilos arquitectónicos:**

Contemporánea

**Densidad:**

0 – 100 hab/Ha.

### Vías y transporte

Locales. No hay rutas de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

De nivel de vecindario.

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X		
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Presentan loteos regulares y de menores dimensiones que la Alhambra

Accesibilidad a través de las vías primarias y secundarias sin estar localizados sobre ellas.

Destinados a estratos altos de la población que no utilizan el transporte público

Estos tejidos no interactúan con la ciudad por cuanto son conjuntos cerrados o fragmentos en la trama de la ciudad aún estando próximos a los elementos estructurantes como en el caso del Camino del Morro

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XXVIII – 043 PARTE MORROGACHO, PARTE  
SACATÍN, PARTE CHIPRE, PARTE LA FRANCIA

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

**Época:**

1900 – 1930

**Trama Urbana:**

Trama curvilínea discontinua

**Tipologías de vivienda:**

Unifamiliar y bifamiliar.

**Tipologías de edificación:**

Tipologías tradicionales y exentas.

**Tamaño y forma de los lotes:**

Entre 80 Y 150 mts.

**Estilos arquitectónicos:**

Tradicional y vi.v. espontánea

**Densidad:**

### Vías y transporte

Vía principal de connotación rural

**Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos**

Equipamientos de cobertura local

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL

Comercio

Servicios

Industria

Barrio

Comuna

Urbano y municipal

	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X		
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Tiene connotaciones propias de la forma de vida rural, en donde el eje principal es la conexión vial a las veredas del sector nor-occidental del municipio.

Se caracteriza por su crecimiento y desarrollo espontáneo y por la falta de elementos jalonadores del desarrollo urbano.

Si bien tiene elementos de la vida rural, es próxima a la zona centro y cuenta con servicio de transporte público.

### Aerofotografía

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XXIX -044 **PARTE SANTA HELENA, PARTE FUNDADORES.**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

Época: 1928 y 1939

Trama Urbana: Discontinua

Tipologías de edificación: Edificios de un piso especializados

Tamaño y forma de los lotes: 1000 y 3000 mts.

Estilos arquitectónicos: Moderno

### Vías y transporte

Vía principal, Ruta de transporte público

### Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos

Comercio y servicios a nivel ciudad y metropolitano

### Presencia de elementos de la estructura

Corredor de la Avenida Santander

### USOS PREDOMINANTES

NIVEL	Comercio	Servicios	Industria
Barrio	X	X	
Comuna			
Urbano y municipal			

### Observaciones

Las edificaciones hacen parte de las primeras construcciones de la expansión urbana de la ciudad.

Corresponden a edificaciones donde se desarrollan actividades y servicios a nivel de ciudad, tales como Ventas de Vehículos, Talleres, Depósitos y Hotel.

La primera edificación corresponde a la Compañía Nacional de Chocolates, construida en 1928, posterior a los Institutos Tecnológico y Universitario.

La mayoría de las edificaciones fueron construidas para desarrollar la actividad específica; por lo tanto, a excepción de Fábrica de Chocolates (entrada de tractomulas) y el hotel (insuficiencia de parqueaderos), las demás actividades mencionadas no han generado impacto físico urbanístico en la zona.

### Aerofotografía

# AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

TER  
EXC FOTOGRAFIA

## XXX – 45 NUCLEO INDUSTRIAL 1, PARTE CASERIO LA ENEA, JUANCHITO, MALTERIA, PARTE CERROS DE LA ALHAMBRA

**Localización:** Localizado en el oriente de la ciudad y articulado por la carretera al Magdalena. Cuenta con un área de transición entre la vivienda y la industria.

**Época:**

**Trama Urbana:** Curvilínea, discontinua

**Tipologías de edificación:** Bodegas e Infraestructura industrial

### DELIMITACIÓN Y ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO PARA EL NÚCLEO INDUSTRIAL 1

Desde el cruce de la vía al Magdalena con la quebrada Manizales (Seminario la Consolata) siguiendo aguas arriba por ésta quebrada hasta encontrar el perímetro urbano, continuando por la línea del perímetro, en sentido de las manecillas del reloj, hasta interceptar con la prolongación de la calle 108 en el sector los Pinos:

- Retiro de 15.00 mts hacia el interior del núcleo industrial. Cuando el límite del perímetro urbano coincida con un retiro de cauce, este será el retiro que se deberá respetar.
- De este retiro se excluye la parte del perímetro urbano que coincide con la conexión Enea – Sena vía al Magdalena, en la cual se debe respetar el retiro oficial de vía pública.

A lo largo de la calle 108 hasta interceptar la Vía Gallinazo:

- En este tramo, se deberá dejar un retiro adicional al retiro oficial de vía pública de 50.00 mts como zona de amortiguamiento a partir del borde interior del andén oficial, hacia el interior del núcleo industrial.
- Dentro de los 50 mts se deberá dejar un retiro de 10 mts arborizados como zona de amortiguamiento, paralelos al andén, con especies que mitiguen el impacto ambiental, de acuerdo a la propuesta planteada por el interesado y autorizada por Corpocaldas.
- Los 40 mts restantes se podrán destinar a usos de Comercio, Servicios e Institucional, manteniendo los retiros exigidos en la norma con respecto a la Vivienda y a las Industrias IDA-1 e IL- 2. Los usos que allí se establezcan no podrán tener acceso sobre la calle 108, con el fin de preservar la zona de amortiguamiento.

Continuando desde la intersección de la calle 108 con la vía a Gallinazo y desde allí sobre esta vía en sentido noroccidente hasta el cruce con la Calle 106 y sobre ésta en sentido nororiente hasta el cruce con la carrera 29:

- En este tramo Las industrias deben plantear un sistema de aislamiento acústico, cierre de fachadas y demás elementos ambientales de acondicionamiento de las instalaciones para mitigar los impactos.

Continuando por la calle 106 hasta el cruce con la carrera 28 y siguiendo por esta carrera hasta encontrar la calle 106 C y sobre esta calle hasta el límite con la quebrada Tesorito.

- En este tramo, se deberá dejar un retiro adicional al retiro oficial de vía pública de 10 mts arborizados como zona de amortiguamiento, hacia el interior del núcleo industrial, paralelos al andén, con especies que mitiguen el impacto ambiental, de acuerdo a la propuesta planteada por el interesado y autorizada por CORPOCALDAS.

Aguas abajo por este curso hasta encontrar la calle 104B.

- En este tramo, retiro de 15.00 mts a lado y lado del cauce a partir de la cota máxima de inundación.

A lo largo de la calle 104B en sentido suroccidente hasta encontrar el perímetro del área de influencia de la Capilla de la Enea.

- En este tramo, se deberá dejar un retiro adicional al retiro oficial de vía pública de 10 mts arborizados como zona de amortiguamiento, hacia el interior del núcleo industrial, con especies que mitiguen el impacto ambiental, de acuerdo a la propuesta planteada por el interesado y autorizada por CORPOCALDAS.

A lo largo de la calle 104 B en sentido suroccidente hasta encontrar la carrera 27 A y siguiendo por esta vía en sentido noroeste hasta encontrar la calle 104 A con carrera 29, se continúa bordeando el predio de la Capilla la Enea hasta encontrar nuevamente por la calle 104 A y continuando por ésta hasta el cruce con la carrera 32. De este cruce siguiendo por la carrera 32, en sentido occidente hasta la intersección de la prolongación de la calle 100 A con la carrera 31 y siguiendo por ésta en sentido occidente hasta la vía al Magdalena.

- En este tramo, se deberá dejar un retiro adicional al retiro oficial de vía pública de 10.00 mts. arborizados como zona de amortiguamiento, hacia el núcleo industrial, paralelos al andén, con especies que mitiguen el impacto ambiental, de acuerdo a la propuesta planteada por el interesado y autorizada por CORPOCALDAS.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**ANEXO 3**

Siguiendo por la vía al Magdalena hacia el oriente hasta encontrar curso de agua al costado occidental del predio identificado con ficha catastral N° 01-08-0001-0232-000

- En este tramo sobre el costado norte, se deberá dejar un retiro adicional al retiro oficial de vía pública de 10 mts arborizados como zona de amortiguamiento, con especies que mitiguen el impacto ambiental, de acuerdo a la propuesta planteada por el interesado y autorizada por CORPOCALDAS.
- Así mismo, En este tramo sobre el costado sur, se deberá dejar el retiro oficial de la vía pública.

Ascendiendo por este curso de agua y bordeando el predio identificado con ficha catastral N° 01-08-0001-0232-000 hasta retomar la vía al Magdalena, siguiendo por esta y bordeando los predios identificados con ficha catastral N°s 01-08-0001-0234-000, 01-08-0001-0235-000, 01-08-0001-0237-000, 01-08-0001-0239-000, 01-08-0001-0357-000, 01-08-0001-0356-000, 01-08-0001-0278-000, parte del predio 00-01-0014-0428-000 hasta encontrar la vía al Seminario de la Consolata y de allí descendiendo por la margen derecha de dicha vía hasta el cruce de la vía al Magdalena con la quebrada Manizales punto de partida:

- En este tramo se deberá dejar un retiro de 10.00 mts hacia el interior y el exterior del núcleo industrial y para la vía se respeta el retiro oficial de ésta.

**ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO AL INTERIOR DEL NÚCLEO INDUSTRIAL 1**

Para las nuevas industrias a ubicarse en el sector de la Inspección de Policía Juanchito y en Malteria se exigirá un retiro adicional al retiro oficial de vía pública de 5.00 mts arborizados como zona de amortiguamiento, contados a partir de los límites más próximos de la vivienda hacia el interior del núcleo industrial con especies que mitiguen el impacto ambiental, de acuerdo a la propuesta planteada por el interesado y autorizada por CORPOCALDAS.

Sobre el trayecto de la vía al Magdalena: Retiro oficial a ambos costados, establecido en la presente norma.  
Conexión Enea-SENA vía al Magdalena: retiro oficial a ambos costados, establecido en la presente norma.

**GENERALIDADES**

Para el desarrollo de futuros usos residenciales en los límites con éste núcleo industrial, se deberán plantear sistemas de aislamiento acústico para las viviendas y demás elementos ambientales de acondicionamiento autorizados por CORPOCALDAS para minimizar el impacto producido por la industria existente.

Toda propuesta de arborización y construcción deberá contar con el concepto de la aeronáutica Civil.

En las zonas aptas que se encuentren al interior del Núcleo Industrial no se permitirán nuevos desarrollos de vivienda.

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XXX – 46 **NUCLEO INDUSTRIAL 2**  
**PANAMERICANA: PARTE ARANJUEZ**

### FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

Ubicado entre la vía Panamericana y el río Chinchiná, sus desarrollos son limitados por las afectaciones de retiros del río Chinchiná (Quebrada Manizales); zona destinada exclusivamente a bodegaje e industrias. Dicho núcleo por encontrarse por debajo de la cota de saneamiento, deberá construir su propio sistema de tratamiento de aguas residuales.

#### Época:

**Trama Urbana:** Curvilínea, discontinua

**Tipologías de edificación:**  
Bodegas

### DELIMITACIÓN

Partiendo del puente en la carretera Panamericana sobre la quebrada San Cancio y continuando sobre ésta vía hacia Maltería, hasta el puente sobre el río Chinchiná y continuando aguas abajo sobre el río Chinchiná hasta la desembocadura de la Quebrada San Cancio, de aquí aguas arriba hasta el punto de partida.

### ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO PARA EL NÚCLEO INDUSTRIAL 2

Carretera Panamericana: Mantener el paramento oficial, en ambos costados

Quebrada San Cancio y río Chinchiná: Retiro de 15 mts. a lado y lado del cauce a partir de la cota máxima de inundación

## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

XXX – 47 **NUCLEO INDUSTRIAL 3,-ESTACION URIBE: PARTE LOS ALCÁZARES, PARTE ESTAMBUL**

FOTOGRAFIA

### VARIABLES PREDOMINANTES

Corresponde a una zona de Bodegaje, industria mediana y servicios, localizada en el sector sur occidental de la ciudad. Todos los establecimientos deben contar con sistema de tratamiento de aguas residuales, ya que no cuenta con servicio de alcantarillado.

**Época:**

**Trama Urbana:** Curvilínea, discontinua

**Tipologías de edificación:** Bodegas

**Tamaño y forma de los lotes:**

### DELIMITACIÓN

Desde la intersección de la vía panamericana con la avenida Centenario (en la 1ª glorieta sentido Norte-Sur), siguiendo en sentido sur por la vía a Chinchiná, hasta encontrar el perímetro urbano y recorriéndolo en sentido de las manecillas del reloj hasta su intersección con la avenida Centenario y continuando por ésta en sentido sur hasta el punto de partida.

### ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL NÚCLEO INDUSTRIAL 3

**Corredor Vial la Uribe-Quiebra del Billar:** Retiro de 20.00 mts a ambos costados, contados desde el eje de la banca contigua al costado objeto de desarrollo y paralelo a la vía, dentro de los cuales únicamente se podrán implementar vías, parqueaderos en superficie y usos de recreación que no incluyan edificaciones, el área construible será a partir de dicha franja y se clasifica como un suelo rural con tratamiento y reglamentación urbanística especial y cualquier adecuación propuesta debe contar con la aprobación de CORPOCALDAS.

**Avenida Centenario:** Mantener el paramento oficial.

**Vía al alto Tablazo:** Retiro adicional al retiro oficial de vía pública de 10.00 mts a partir del borde interior del andén oficial a ambos costados de la vía.

**Quebrada la Estampilla:** Retiro de 15 mts. a lado y lado del cauce a partir de la cota de inundación

**Corredor Vial La Siria-El Tablazo-La Uribe:** Retiro de 20.00 mts a ambos costados contados, desde el eje de la banca contigua al costado objeto de desarrollo y paralelo a la vía, dentro de los cuales únicamente se podrán implementar vías, parqueaderos en superficie y usos de recreación que no incluyan edificaciones, el área construible será a partir de dicha franja y se clasifica como un suelo rural con tratamiento y reglamentación urbanística especial y cualquier adecuación propuesta debe contar con la aprobación de CORPOCALDAS.

**Límite del núcleo industrial:** Retiro de 20.00 mts a lado y lado de este límite y para el desarrollo de usos residenciales en el límite con éste núcleo, se deberán plantear sistemas de aislamiento acústico para las viviendas y demás elementos ambientales de acondicionamiento autorizados por CORPOCALDAS, para minimizar el impacto producido por la industria existente.



## AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

**XXX – 48 NUCLEO INDUSTRIAL 4 ALTA SUIZA:  
PARTE ALTA SUIZA**

**FOTOGRAFIA**

### VARIABLES PREDOMINANTES

Está integrado por varias industrias que conforman un pequeño núcleo, rodeado por un área residencial.

**Época:**

**Trama Urbana:** Rectilínea, Curvilínea

**Tipologías de edificación:** Bodegas e Infraestructura industrial.

**Tamaño y forma de los lotes:**

### DELIMITACIÓN

Partiendo del cruce de la carrera 23, con el viaducto de la conexión vía al Magdalena y la avenida Kevin Angel, siguiendo a lo largo de la carrera 22A hasta la intersección con la calle 76, por esta hasta la carrera 21 recorriéndola en toda su extensión en dirección noroeste, hasta encontrar el predio identificado con Ficha Catastral No. 1-01-0362-0009-000, bordeándolo en su costado noroeste hasta encontrar el predio identificado con ficha catastral N° 1-01-0362-0005-000, bordeándolo en su costado norte hasta llegar a la carrera 22, y por esta hasta la calle 73 continuando hasta el punto de partida

### ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL NÚCLEO INDUSTRIAL 4

Se considera como zona de amortiguamiento o de protección ambiental el actual retiro entre las estructuras existentes de las industrias

Para el desarrollo de las nuevas industrias permitidas dentro de éste núcleo, estas deberán plantear un Plan de Manejo Ambiental, el cual será revisado y aprobado por CORPOCALDAS.

CORPOCALDAS es la entidad encargada para reglamentar y establecer los lineamientos que mitiguen los impactos ambientales producidos por las industrias ubicadas en éste núcleo y que queden frente a áreas residenciales.

Para el desarrollo de usos residenciales en los límites con este núcleo y para aquellos usos que por su naturaleza requiera mitigar los impactos que se estén generando al aire, estos deberán plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento autorizados por CORPOCALDAS, para minimizar el impacto producido por la industria existente.

No se permitirá la ubicación de industrias nuevas clasificadas en los grupos IP-4 e IE-5, en el núcleo industrial 4.

Para el desarrollo de las nuevas industrias permitidas dentro de éste núcleo, estas deberán plantear un Plan de Manejo Ambiental, el cual será revisado y aprobado por CORPOCALDAS.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES**  
**ANEXO 3**

CORPOCALDAS es la entidad encargada para reglamentar y establecer los lineamientos que mitiguen los impactos ambientales producidos por las industrias ubicadas en éste núcleo y que queden frente a áreas residenciales.

Para el desarrollo de usos residenciales en los límites con este núcleo y para aquellos usos que por su naturaleza requiera mitigar los impactos que se estén generando al aire, estos deberán plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento autorizados por CORPOCALDAS, para minimizar el impacto producido por la industria existente.

No se permitirá la ubicación de industrias nuevas clasificadas en los grupos IP-4 e IE-5, en el núcleo industrial 4.

**AREAS  
MORFOLOGICAS HOMOGENEAS**

**XXX – 49 NUCLEO INDUSTRIAL - EL CAMPIN:  
PARTE VERSALLES**

**FOTOGRAFIA**

**VARIABLES PREDOMINANTES**

Corresponde a una pequeña agrupación de industrias medianas y de comercio de bodegaje, rodeado por un área residencial y otra institucional de cubrimiento a nivel ciudad.

**Época:**

**Trama Urbana:** Rectilínea

**Tipologías de edificación:** Bodegas

**Tamaño y forma de los lotes:**

**DELIMITACIÓN**

Partiendo de la intersección de la calle 48, con carrera 27 y siguiendo por ésta hasta la calle 49, se continúa en dirección sur hasta la carrera 28 y por ésta hasta la calle 48 continuando hasta el punto de partida.

**ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO NUCLEO INDUSTRIAL 5**

Para el desarrollo de las nuevas industrias permitidas dentro de éste núcleo, estas deberán plantear un Plan de Manejo Ambiental, el cual será revisado y aprobado por CORPOCALDAS.

CORPOCALDAS es la entidad encargada para reglamentar y establecer los lineamientos que mitiguen los impactos ambientales producidos por las industrias ubicadas en éste núcleo y que queden frente a áreas residenciales.

Para el desarrollo de usos residenciales en los límites con éste núcleo y para aquellos usos que por su naturaleza requiera mitigar los impactos que se estén generando al aire, estos deberán plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento autorizados por CORPOCALDAS, para minimizar el impacto producido por la industria existente.

No se permitirá la ubicación de industrias nuevas clasificadas en los grupos IP-4 e IE-5, en el núcleo industrial 5.