

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -PBOT-

Municipio de Neira
Departamento de Caldas

2026

DOCUMENTO RESUMEN



Alcaldía
de Neira



EQUIPO DE GOBIERNO

JHON JAIRO CASTAÑO FLPREZ

Alcalde Municipal

DEICY JOHANA GARCIA TORO

Secretaria Ejecutiva

DIANA MAGALI TRIANA OROZCO

Secretaría de Planeación

JORGE EDUARDO GARCJA OCAMPO

Secretaría de Gobierno

ARCESIO ANTONIO ZULETA GALLEGO

Oficina de Control Interno

P SCAR ALBEIRO OBANDO LPPEZ

Secretaría de Hacienda

DONALDO BUITRAGO ARCILA

Secretaría de Desarrollo Rural y Gestión Ambiental

ALBA ROCIO ZAPATA BAENA

Secretaria de la Mujer, Educación y Desarrollo Social



CONCEJO MUNICIPAL

H.C. LUIS FERNANDO MURILLO CARDONA

Presidente del Concejo Municipal

H.C. JAIRO PÉREZ QUINTERO

Primer Vicepresidente

H.C. ALBERTO ZULETA GARCIA

Segundo Vicepresidente

Concejales

H.C. DALGI CIFUENTES HENAO

H.C. ELSA PILAR DUQUE JARAMILLO

H.C. CARLOS EDUARDO DIAZ MARTINEZ

H.C. EFRAIN ANDRÉS OCAMPO ARBOLEDA

H.C. JAHIR HERNÁNDEZ CHICA

H.C. JAIME AGUDELO GOMEZ

H.C. JULIAN ERNESTO LOPEZ DUQUE

H.C. JUAN DIEGO MORALES TORRES

H.C. JUAN JOSÉ MORALES GOMEZ

H.C. RUBÉN DARÍO OSORIO OROZCO



EQUIPO TÉCNICO DE LA REVISIÓN DEL PBOT 2021 – 2024
CONSORCIO PBOT NEIRA 2020 (ENINCO S.A. Y LONJACUN)

Gerente de Proyecto Profesional Urbanista con Enfoque Regional	Juan Pablo Serna Cardona
Coordinador del Proyecto	Luis Molina López
Coordinación Técnica y Profesional SIG	Angie Marcela Duarte Gómez
Jurídico – Profesional en Derecho	Norma Lorena Ramírez
Coordinadora de Temas Urbanos	Alex Lorena Ardila Galvis
Urbanista	Diana Marcela Fernández Londoño
Urbanista con enfoque en estructura funcional y de Servicios	Ronald Alejandro Macuacé
Profesional en Sistemas productivos con enfoque rural	Carlos Humberto Jiménez
Experto en Cartografía y SIG	Melquisedec Mena Parra
Coordinador Gestión del Riesgo	Nelson Camilo Alfonso Huertas
Profesional Gestión del Riesgo Remoción en Masa	Gonzalo Alfredo Gil
Profesional Gestión del Riesgo Inundación	Alfredo Federico Mouthon Bello
Expertos en Gestión del Riesgo	María Elena Montaña
	Sebastián Arguello Coy
	Laura Tatiana Florián Hernández
	Diana Katherine Vivas Riveros
	Juan David Pachón Andrade
	Jorge Luis Gutiérrez Buitrago
Coordinadora Ambiental y Cambio Climático	Geraldine Vega Montenegro
Profesional en el Área Ambiental	Carlos Julio Contreras Marín
Biólogo	Edwin Javier Vergara Estupiñán
Experto Forestal	Fabian Hernández
Economista	Ana Patricia Vieco Maestre
Coordinador Socioeconómico	Tatiana Mondragón Pacheco



Profesional del Área Social	David Gerardo Bravo Esquinas
Profesional Socioeconómico de Apoyo	Luisa María González
Profesional SIG	Karen Ximena Cuervo Martínez
Profesional Editor	Aleida Pabón Alvarado
Auxiliar de Apoyo General	Cristian A. Serna H. (practicante)

EQUIPO TÉCNICO DE LA REVISIÓN FINAL DEL PBOT – 2025 - 2026

Norbey Castro Gil	Ingeniero Civil Especialista en Ingeniería Ambiental y Sanitaria. Especialista Derecho Ambiental. MSC Evaluación de Impacto Ambiental. MSC Desarrollo Regional y Planificación del Territorio. MSC Energías Renovables y Sostenibilidad Energética.
Yeisson Alexander Hernández Castiblanco	Arquitecto Especialista en Espacio Público.
Isis Bernal Arias	Geógrafa. Especialista SIG.
María Alejandra Salazar Salas	Administradora Ambiental y de los Recursos Naturales.



Índice General

INTRODUCCIÓN	10
METODOLOGÍA	12
1 PLANIFICACIÓN	14
1.1 Seguimiento y Evaluación	14
2 Diagnóstico	18
2.1 Dimensión Ambiental	18
2.1.1 Localización geográfica Neira.	18
2.1.2 División político-administrativa rural	21
2.1.3 División político-administrativa del área urbana	24
2.1.4 Estructura Ecológica	29
2.2 Dimensión Económica	30
2.2.1 Aspectos para tener en cuenta.	32
2.3 Dimensión Socio – cultural	33
2.3.1 Sobre el Crecimiento Poblacional	35
2.3.2 Impacto del Km 41 en la proyección poblacional	36
2.4 Dimensión Funcional	37
2.4.1 Ocupación actual	40
2.4.2 Caracterización del Suelo Urbano y Rural	41
2.4.3 Sobre los Servicios Públicos.	45
2.4.4 Espacio Público, Equipamientos y Patrimonio.	46
2.4.5 Transporte y Movilidad.	47
2.5 Dimensión Institucional	47
2.5.1 Organización Institucional.	48
2.5.2 Sobre la Capacidad financiera.	49
3 DTS Formulación	50
3.1 Visión	50
3.2 Componente general	50
3.2.1 Contenido Estratégico.	53
3.2.1.1 Políticas y Objetivo:	53
3.3 Contexto Regional	59
3.3.1 Esquemas de Asociatividad Territorial.	59
3.3.1.1 Estructura Urbano Regional:	60
3.3.2 Contenido Estructural.	62
3.3.2.1 Modelo de ocupación Territorial (MOT):	62
3.3.3 Áreas de conservación y protección ambiental.	66
3.3.4 Áreas Inmuebles Considerados como Patrimonio Cultural.	66
3.3.4.1 Paisaje Cultural Cafetero:	68
3.3.4.2 Patrimonio Material Inmueble:	69
3.3.4.3 Patrimonio Inmaterial:	70
3.3.5 Áreas de Amenaza y Riesgo.	70
3.3.6 Incorporación de la Gestión del Riesgo en la Planificación Territorial	72
3.3.7 Clasificación del Suelo.	80



3.3.7.1	Suelo Urbano y de Expansión Urbana:-----	81
3.3.7.2	Suelo Rural:-----	82
3.3.7.3	Vivienda Campestre:-----	83
3.3.8	Infraestructuras Básicas Existentes y Proyectadas.-----	84
3.4	Componente Urbano-----	88
3.4.1	Políticas.-----	88
3.4.2	Determinantes que aseguran la consecución de objetivos y estrategias adoptados para el desarrollo urbano.-----	93
3.4.2.1	Delimitación de las áreas de conservación y protección ambiental urbana:-----	93
3.4.2.2	Delimitación de las áreas de protección y patrimonio material:-----	94
3.4.3	Directrices y parámetros para la formulación de los planes parciales, acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas de urbanización u operaciones urbanas.-----	95
3.4.4	Determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto del suelo urbano como del suelo de expansión, criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior-----	96
3.4.4.1	Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU):-----	96
3.4.4.2	Objetivos, Estrategias e instrumentos para la ejecución de programas de vivienda de interés social:-----	97
3.4.5	Determinación de tratamientos urbanísticos para la totalidad de suelo urbano y de expansión. identificación de áreas receptoras y generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, y, definición de normas urbanísticas de trazado y edificabilidad.-----	99
3.4.6	Sistemas Generales o estructurantes del Territorio en lo urbano.-----	106
3.5	Componente Rural-----	114
3.5.1	Políticas.-----	114
3.5.2	Reglamentación de Actividades y Usos del Suelo.-----	107
3.5.2.1	Suelos de Protección y Conservación Ambiental:-----	107
3.5.3	Áreas con Condición de Riesgo.-----	111
3.5.3.1	Movimientos en Masa:-----	111
3.5.3.2	Inundaciones:-----	113
3.5.3.3	Avenidas torrenciales:-----	114
3.5.3.4	Sector Minero Energético:-----	115
3.5.3.5	Suelo de Desarrollo Restringido:-----	116
3.5.4	Sistema de Servicios Públicos.-----	133
3.5.4.1	Espacio Público en Centros Poblados:-----	134
3.5.4.2	Localización de infraestructura y equipamientos rurales:-----	135
3.5.4.3	Sistema vial rural:-----	141
3.6	Programa de ejecución-----	145
3.7	Instrumentos de planificación, gestión y financiación-----	145
3.7.1	Instrumentos de planificación.-----	146
3.7.2	Instrumentos de gestión.-----	146
3.8	INSTANCIAS DE CONSULTA Y CONCERTACIÓN-----	147
3.8.1	Instancias de Concertación y Consulta.-----	147
3.8.2	Instancias de Aprobación y Adopción.-----	148
3.9	PARTICIPACIÓN CIUDADANA-----	149
4	BIBLIOGRAFÍA-----	151



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Denominaciones de planes de ordenamiento según su población-----	10
Figura 2. Vigencias del Decreto 026 de 2000 -----	11
Figura 3. Vigencias del Decreto 026 de 2000 e inicio del proceso de revisión general -----	14
Figura 4. Porcentajes de ejecución de proyectos -----	16
Figura 5. Dimensiones del desarrollo en el PBOT de Neira -----	18
Figura 6. Localización de Neira -----	20
Figura 7. Limite municipal Neira -----	21
Figura 8. División veredal de Neira-----	23
Figura 9. Delimitación de Barrios, Neira -----	24
Figura 10. Matriz DOFA para la Dimensión Ambiental-----	25
Figura 11. Matriz DOFA para la Dimensión Económica -----	30
Figura 12. Estructura Predial del municipio de Neira -----	32
Figura 13. Matriz DOFA para la Dimensión Socio – Cultural-----	33
Figura 14. Variaciones en las tasas de crecimiento -----	35
Figura 15. Dinámicas Migratorias y crecimiento futuro -----	36
Figura 16. Matriz DOFA para la Dimensión funcional -----	37
Figura 17. Diagrama Contexto Regional-----	41
Figura 18. Usos del suelo en zona urbana -----	42
Figura 19. Usos del suelo de Centros Poblados Rurales -----	43
Figura 20. Sistema de espacio público y equipamientos urbanos del municipio de Neira -----	46
Figura 21. Malla vial urbana, rural y sistema ferroviario -----	47
Figura 22. Matriz DOFA para la Dimensión institucional -----	47
Figura 23. Malla vial urbana, rural y sistema ferroviario -----	48
Figura 24. Gastos, ingresos, y capacidad de ahorro del municipio de Neira -----	49
Figura 25. Red de comercio Departamental en Colombia. -----	60
Figura 26. Estructura Urbano regional municipio de Neira. -----	61
Figura 27. Modelo de ocupación territorial urbano -----	64
Figura 28. Modelo de Ocupación Territorial rural-----	65
Figura 29. Inmuebles patrimoniales en suelo urbano -----	67
Figura 30. Contexto Paisaje Cultural Cafetero -----	69
Figura 31. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el suelo urbano. -----	75
Figura 32. Clasificación del suelo urbano y de expansión urbana -----	81
Figura 33. Clasificación del suelo rural municipio de Neira. -----	82
Figura 34. Suelo de Desarrollo Restringido en Suelo Rural – Vivienda Campestre. -----	84
Figura 35. Malla vial del municipio de Neira -----	85
Figura 36. Elementos del posible Plan Sectorial de Turismo-----	87
Figura 37. Áreas de conservación y protección ambiental en el casco urbano y suelo de expansión. -----	89
Figura 38. Zonas de conservación y protección ambiental urbana -----	93
Figura 39. Zonas delimitadas de protección y patrimonio material -----	94
Figura 40. AMH propuestas por sectores-----	99
Figura 41. Tratamientos urbanísticos propuestos por sectores-----	103
Figura 42. Localización de Áreas de Actividad con su correspondiente régimen de usos -----	105
Figura 43. Caracterización de equipamientos en suelo urbano -----	107
Figura 44. Espacio público efectivo en suelo urbano de Neira -----	108
Figura 45. Trazados viales en el municipio de Neira -----	111
Figura 46. Malla vial urbana del municipio de Neira -----	112
Figura 47. Uso potencial del suelo para Neira -----	109
Figura 48. Áreas con condición de riesgo por movimiento en masa en suelo rural -----	111
Figura 49. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el suelo urbano de Neira. -----	112
Figura 50. Áreas con condición de riesgo por inundación en suelo rural -----	113
Figura 51. Áreas con condición de riesgo por avenida torrencial en suelo rural -----	114
Figura 52. Áreas con concesiones mineras en suelo rural-----	115
Figura 53. Títulos mineros en áreas de conservación -----	116
Figura 54. Clasificación de suelo rural: Suelo suburbano -----	118
Figura 55. Perfil Vial-----	119



Figura 56. Medidas.	119
Figura 57. Unidades de Planificación Rural -UPR- del municipio de Neira.	132
Figura 78. Unidades de Planificación Rural -UPR- del municipio de Neira.	132
Figura 58. Vías equipamientos y espacio público en CPR.....	134
Figura 59. Clasificación de la malla vial rural de Neira.....	141
Figura 60. Tramos de la vía férrea que se cruzan con CPR.....	142
Figura 61. Esquema de zona de seguridad de línea férrea.	143
Figura 62. Esquema de zonas de protección relativas a la vía férrea. Cotas en metros.	144

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Caracterización veredas y sectores rurales, Municipio de Neira	22
Tabla 2. Matriz DOFA para la Dimensión Ambiental	25
Tabla 3. Elementos de la Estructura Ecológica	29
Tabla 4. Matriz DOFA para la Dimensión económica	31
Tabla 5. Matriz DOFA para la Dimensión Ambiental	34
Tabla 6. Matriz DOFA para la Dimensión Funcional.....	37
Tabla 7. Matriz DOFA para la Dimensión institucional	48
Tabla 8. Proyectos regionales.....	59
Tabla 9. Áreas con condición de amenaza	70
Tabla 10. Áreas con condición del riesgo	71
Tabla 11. Criterios de priorización para estudio de detalle por movimientos en masa en suelo rural.	73
Tabla 12. Priorización para estudios de detalle por inundación en suelo rural	77
Tabla 13. Priorización para estudios de detalle por avenidas torrenciales en suelo rural	78
Tabla 14. Priorización para estudios de detalle por lahar en suelo rural	80
Tabla 15. Clasificación del suelo municipio de Neira.	83
Tabla 16. Productos priorizados en Neira según el Ecoturismo y el turismo rural	87
Tabla 17. Líneas de acción para el fortalecimiento turístico.....	88
Tabla 18. Déficit Cuantitativo y cualitativo de vivienda en la cabecera municipal de Neira	97
Tabla 19. Déficit Cuantitativo y cualitativo de vivienda en centros poblados y rural disperso municipal de Neira	97
Tabla 20. Clasificación de los tratamientos urbanísticos Neira.	102
Tabla 21. Áreas de los tratamientos urbanísticos propuestos	102
Tabla 22. Extensión de las diferentes áreas de actividad	104
Tabla 23. Estado de los equipamientos en suelo urbano de Neira	107
Tabla 24. Estacionamientos por área de actividad.....	113
Tabla 25. Elementos de la Estructura Ecológica Principal	107
Tabla 26. Áreas para la Producción Agrícola y Ganadera y de los recursos naturales	109
Tabla 27. Áreas del Paisaje Cultural Cafetero	110
Tabla 28. Áreas de acueducto y sus usos	110
Tabla 29. Parcelación para vivienda en CPR	120
Tabla 30. Usos del suelo propuestos en la UPR con vocación turística y cultural	124
Tabla 31. Usos permitidos, condicionados y restringidos en la UPR.....	131
Tabla 32. Equipamientos en suelo rural	135
Tabla 33. Instancias de concertación y consulta	147

DOCUMENTO RESUMEN

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -PBOT- DEL MUNICIPIO DE NEIRA, CALDAS.

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el artículo 5 de la ley 388 de 1997, el ordenamiento territorial se define como el “conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, con el objetivo de disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

Con base en esto, los Planes de Ordenamiento Territorial son establecidos como el instrumento base del ordenamiento territorial que permite “orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo” a partir del establecimiento de “objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas”, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997. Al respecto, los tipos de planes a desarrollar deben tener en cuenta la población de los municipios de la siguiente forma:

Figura 1. Denominaciones de planes de ordenamiento según su población



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

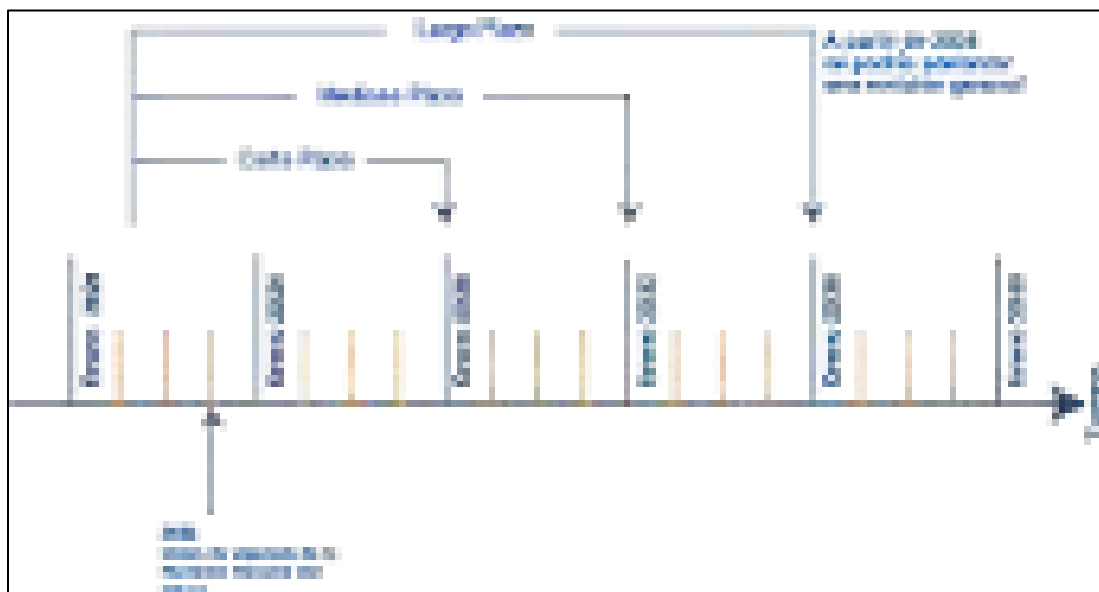
En este contexto, es importante resaltar que, en el municipio de Neira, Caldas se adoptó un Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) en el año 2000 mediante el Decreto 026, contando

con una población de aproximadamente 24.000 habitantes, de acuerdo con lo establecido por el DANE para el año 1993. De allí que, a pesar de no cumplir con la cantidad poblacional requerida para la formulación de un PBOT, la importancia regional del municipio en lo que respecta a las ventajas competitivas y comparativas que representa el Kilómetro 41, fue determinante en la posibilidad de realizar este tipo de Plan.

Ahora bien, a pesar de que esta población ha tenido una disminución a lo largo de los años, siendo de 21.024 habitantes para el año 2018, el artículo 17 de la Ley 388 de 1997 le otorga al municipio de Neira la facultad para la formulación de un PBOT, objeto de la presente Revisión General. Lo anterior, en el marco de, por un lado, su localización en el área de expansión del Kilómetro 41, aspecto que le permitirá posicionarse como lugar estratégico para el desarrollo de actividades terciarias dentro del contexto de conexión futura con otros centros intermedios regionales, así como su rol como centro de atracción a partir del establecimiento del Paisaje Cultural Cafetero.

Así, la necesidad de llevar a cabo la presente Revisión y Ajuste General al PBOT vigente, se enmarca en los plazos establecidos en el artículo 11 de la ley en cuestión, pues han pasado 22 años desde su adopción. De esa manera, en caso de ser concertado, iniciaría su vigencia en el año 2023, teniendo en cuenta los plazos de revisión por parte de la CAR (Corporación de Planeación), el CTP – Consejo Territorial de Planeación del municipio y el Concejo Municipal de Neira, Caldas.

Figura 2. Vigencias del Decreto 026 de 2000



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

METODOLOGÍA

De acuerdo con el decreto 1232 de 2020, el Documento Resumen: *“Es el documento con la explicación didáctica de los **problemas existentes y las propuestas para resolverlos** que corresponden a las decisiones adoptadas en el Decreto. Debe incluir una breve descripción de la realización de las **instancias de consulta y concertación**, así como de la **participación ciudadana**. Se emplea como medio de divulgación y socialización.”*

Por lo anterior, el presente documento se compone de tres partes: Planificación, instancias de consulta y concertación, y participación ciudadana.

1. Planificación: en este apartado se resumirá el trabajo realizado por la consultoría contratada para la Revisión General del PBOT de Neira, Caldas. Allí se encuentran una síntesis del seguimiento y evaluación al PBOT vigente, el diagnóstico del municipio, los problemas identificados y las propuestas planteadas en la formulación, tanto a nivel general como urbano y rural, para resolverlos. Esta parte está estructurada por las etapas establecidas en el decreto 1232 de 2020.



2. Instancias de consulta y concertación: en este apartado se presentarán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana a los cuales debe ser sometido el PBOT para su debida aprobación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997. Así, el proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional Corpocaldas, así como del Consejo Territorial de Planeación y de las diferentes agremiaciones profesionales.



3. Participación ciudadana: resumen y balance de la participación de los Neiranos en la identificación de problemas y formulación de propuestas para mejorar el territorio. La información y las propuestas aportadas por la comunidad se encuentran inmersas en el apartado de Planificación.



4. Documentos que conforman el PBOT: Los documentos que contiene la revisión general y el ajuste de largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de manera explícita son:

✓ **Documento de Seguimiento y Evaluación:**

- Expediente municipal

✓ **Documentos técnicos de Soporte:**

- Diagnóstico
- Incorporación de la gestión del riesgo
- Formulación.
- Programa de ejecución

✓ **Documento Resumen:**

- Diagnóstico
- Formulación

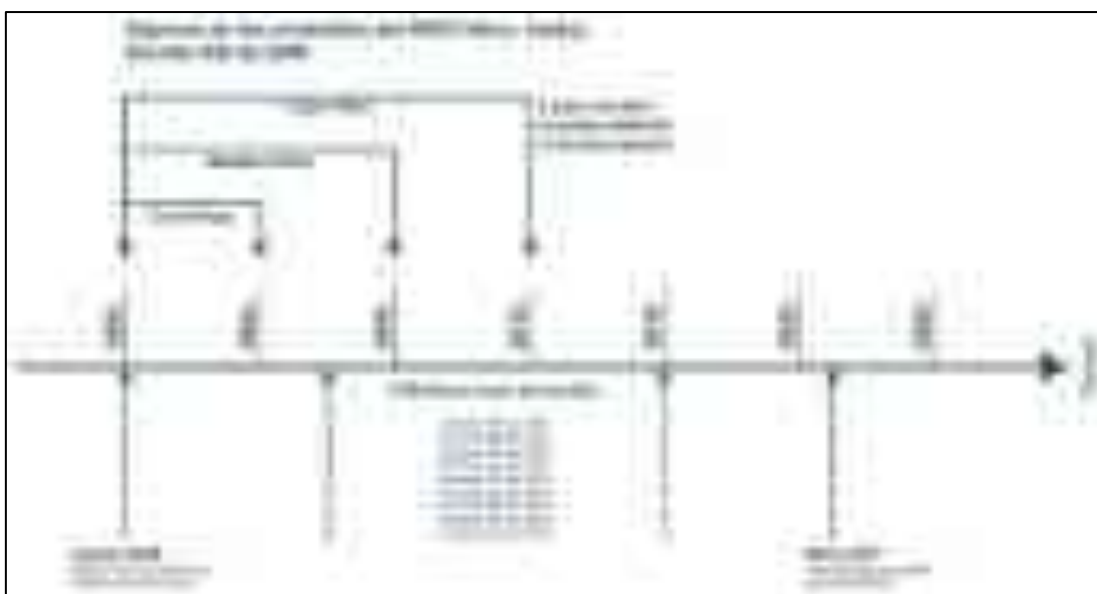
✓ **Cartografía y listado de mapas.**

1 PLANIFICACIÓN

1.1 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

El punto de partida para la revisión general es el seguimiento y evaluación del PBOT del 2000, el cual estuvo vigente desde el año 2000 al año 2022. El PBOT de Neira culminó su vigencia de largo plazo el 31 de diciembre de 2012, pese a esto, el PBOT seguía vigente de conformidad con lo expuesto en el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997: “...No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado”. De ahí la importancia de llevar a cabo una revisión general, que aborde todos los contenidos actuales de ley, que incluya los cambios que ha tenido el territorio para atender las necesidades que hayan surgido con el tiempo.

Figura 3. Vigencias del Decreto 026 de 2000 e inicio del proceso de revisión general



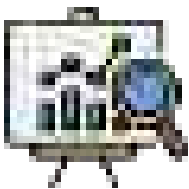
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El objetivo de esta etapa es analizar y evaluar los alcances que tuvo el PBOT de 2000 durante su vigencia, en cuanto al cumplimiento de lo propuesto. Al respecto, este no contiene una visión planteada, ni tampoco políticas y objetivos que permitan estructurar y otorgarle un lineamiento al modelo de ocupación territorial. Su planteamiento base se centra en:



Propósitos Generales: se plantean 5 propósitos generales, los cuales, si bien dan cuenta en de los elementos que se quieren tratar en el municipio, se abordan en conjunto a la vez. Lo anterior resulta ser ambiguo y no otorga lineamientos generales para cada uno de los temas que concierne al ordenamiento territorial del municipio.

Propósitos Específicos: se cuentan con 3 propósitos específicos que no desarrollan los propósitos generales. Estos contienen, a su vez, actuaciones a mediano y largo plazo, las cuales parecen estar más alineadas a los propósitos de carácter general. Se evidencia una confusión conceptual entre actuaciones y acciones urbanísticas.



Estrategias: dan una aproximación a lo que quiere establecer el municipio como su modelo de ocupación territorial y a lo que debe atenderse prioritariamente. No obstante, no hay una conexión sólida con los propósitos mencionados anteriormente, ni se comprende qué plazo tendrán para su desarrollo.

Programas y Proyectos: no se presenta un programa de ejecución ni macroproyectos que puedan ser desarrollados a corto, mediano o largoplazo. De igual forma, no se presentan proyectos para el desarrollo o mejoramiento de equipamientos, vías o parques y redes de servicio público, así como el desarrollo del suelo rural y su debida protección. Los proyectos tomados en cuenta corresponden, entonces, a aquellos encontrados desde el año 2013 al 2019 con una inversión total de 11.693.870.093,38, cuyo balance fue:



Figura 4. Porcentajes de ejecución de proyectos



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El Decreto 026 de 2000 por el cual se adopta el PBOT de Neira se formuló con base en el Decreto 879 de 1998. De manera que, se encuentran vacíos en su contenido, pues, desde su adopción (año 2000), se han incorporado varios cambios en la normativa y los contenidos que deben tener los Planes de Ordenamiento Territorial a nivel nacional.

PBOT 2000



Faltan contenidos



CONTENIDOS A INCLUIR

Decreto 1807 de 2014 (Incorporación de la gestión del riesgo)

Decreto 1077 de 2015 (Decreto reglamentario único Sector Vivienda, Ciudad y Territorio)

Art. 9, ley 1931 de 2018, "incorporación de la gestión del cambio climático en los POT's"

Decreto 1232 de 2020 (modificaciones y adiciones contenido POT)

SE RECOMIENDA

Actualizar la cartografía de acuerdo a los estándares nacionales actuales. (Resolución 471 de 2020 expedida por el IGAC).



Con la revisión general del PBOT, se plantean nuevas políticas y objetivos territoriales que se concretarán a través de estrategias y proyectos de acuerdo con la realidad municipal, pudiendo de esta manera impulsar el desarrollo del territorio y aportar de manera sustancial y distintiva a las metas del plan de desarrollo Nacional.

2 DIAGNÓSTICO

El diagnóstico de la revisión general del PBOT de Neira se desarrolló temáticamente, con base en lo dispuesto por el Decreto 1232 de 2020, como se muestra a continuación:

Figura 5. Dimensiones del desarrollo en el PBOT de Neira



Por dimensión se hizo un análisis DOFA con el cual se obtuvieron conclusiones que sirvieron de base para la fase de formulación.

2.1 DIMENSIÓN AMBIENTAL

2.1.1 Localización geográfica Neira.

El municipio de Neira está situado en la cuenca del río Cauca, sobre la vertiente occidental de la Cordillera Central.

Los primeros registros del territorio que hoy se conoce como Neira, datan luego de la salida del conquistador español Jorge Robledo, después de fundar el municipio de Anserma "... y de ahí salió para el otro lado del Cauca, a entendiérselas con los indios Pácoras y los Carrapas, que vivían por los lados de Neira y Aranzazu" (Misas, 1996), que presentaron fuerte resistencia a la invasión de los españoles en su territorio. Después su origen como distrito parroquial, se encuentra inmerso en el proceso de colonización antioqueña, que permitió la movilización de familias provenientes principalmente del departamento de Antioquia, buscando mantenerse al margen de los conflictos políticos y guerras civiles alrededor de los movimientos de independencia. A finales del siglo XVIII, la corona española, le concede las tierras delimitadas por el río Cauca, entre las quebradas de Arma y Chinchiná, a la compañía de Elías González, socio de la empresa González-Salazar y Compañía, quien monopolizó y comercializó las tierras

del sur entre el río Pozo y Chinchiná; quien como especulador con la tierra orientó la fundación de Salamina y Neira por la Provincia de Antioquia, con el propósito de vender lotes a colonos que llegaban con posterioridad a la repartición de parcelas hecha por los cabildos (LARA, 2011).

Teniendo en cuenta el anterior contexto historio, se detallan los actos administrativos relacionados al municipio de Neira:

- a) **Ordenanza 13 de 1853**, en esta se estable para efectos del gobierno y la administración, la división de la provincia de Medellín en distritos parroquiales y aldeas, no hay detalles de Neira.
- b) **Ordenanza 27 de 1855**, legisla la división de la provincia de Antioquia en distritos parroquiales; en este se menciona a Neira, sin embargo, en cuestión de linderos expresa que mantendría los existentes a la fecha de expedición.
- c) **Ley del 8 de noviembre de 1856**, Se dividió el Estado de Antioquia en departamentos, en cuanto al departamento de Salamina se le adjudica el distrito parroquial de Neira y se ratifican los linderos de la Ordenanza 27 de 1855.
- d) **Ley del 5 de diciembre 1857**, Se reconoce a Neira como distrito del Estado Soberano de Antioquia.
- e) **Decreto del 13 de noviembre de 1862**, Por medio del cual el distrito soberano de Antioquia se divide en once municipios, entre estos Salamina, del que Neira hace parte como parroquia distrital.
- f) **Ley del 13 de mayo de 1863**, Se modifica la división administrativa del Estado Soberano de Antioquia en municipios, y estos a su vez en distritos y aldeas. Neira es un distrito parte del Municipio de Salamina.
- g) **Ley 13 de 1864**, se retoma la división de Antioquia en los departamentos Norte, Centro, Oriente, Occidente y Sur; se establece Neira como distrito del Departamento del Sur.
- h) **Ordenanza 21 de 1896**, reglamenta el funcionamiento y facultades, del Gobernador, Consejo departamental, la Asamblea departamental, etc. Además, da lineamientos en la expedición de ordenanzas y resoluciones.

Del análisis anterior, resulta necesario admitir que el registro histórico de los linderos en las diferentes guerras de los colonos antioqueños, no se registraban a detalle en la asamblea departamental, sino que estos límites se entendían según la ocupación tradicional, por lo tanto, siguiendo el conducto regular se usa en el marco de la revisión del PBOT de Neira la delimitación dispuesta por el IGAC, con una extensión de 36.931,38 Hectáreas.

Figura 6. Localización de Neira



Se puede puntualizar que el límite municipal está enmarcado en parte por drenajes tales como: el río Cauca (occidente), el río Guacaica (sur-oriental), el río Tareas (norte), y las quebradas llano grande, Carboneral, el Guineo y la Felicia, de tal forma Neira colinda con los municipios de Manizales, Anserma, Quinchía, Filadelfia, Aránzazu y Marulanda.

Figura 7. Limite municipal Neira



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

2.1.2 División político-administrativa rural

El área rural del municipio de Neira, en el Decreto 026 de agosto del 2000 se divide en 39 veredas y 5 Centros Poblados Rurales, a su vez en 21 de estas veredas se establecen sectores rurales; cabe resaltar, que en los talleres de participación ciudadana, la comunidad menciona que en algunos sectores se han formalizado Juntas de Acción Comunal – JAC, por lo tanto deberían incluirse como veredas con su respectiva delimitación en la cartografía; ya que la delimitación de veredas es competencia del municipio conforme al artículo 71 de la Ley 136 de 1994, se debe determinar en la fase de formulación si se considera pertinente la modificación de los límites veredales.

La característica orografía del municipio de Neira genera que se tenga una diversidad de ecosistemas, flora, fauna y clima, que influye en la ocupación del territorio, en general se

identifican tres (3) áreas del municipio, que son ajenas a la división político administrativas pero que enmarcan las relaciones espaciales y económicas:

- i. *Zona Centro*, clima templado, con pendientes medias, donde se localiza el casco urbano y se encuentra la conexión vial Manizales – Neira – Aranzazu.
- ii. *Zona oriente*, como parte del relieve del Páramo Los Nevados tiene un clima templado a frio, con pendientes escarpadas, en la cual se tiene dificultades en la conexión al perímetro urbano desde las veredas San pablo, Chupaderos y la Cristalina.
- iii. *Zona occidente*, llegando hasta el Río Cauca, de una cota estimada de 800 m.s.n.m., por lo cual el clima es cálido, con pendientes planas y de lomerío desde la cabecera municipal, cuenta con la conexión vial Manizales – Neira – La Felisa.

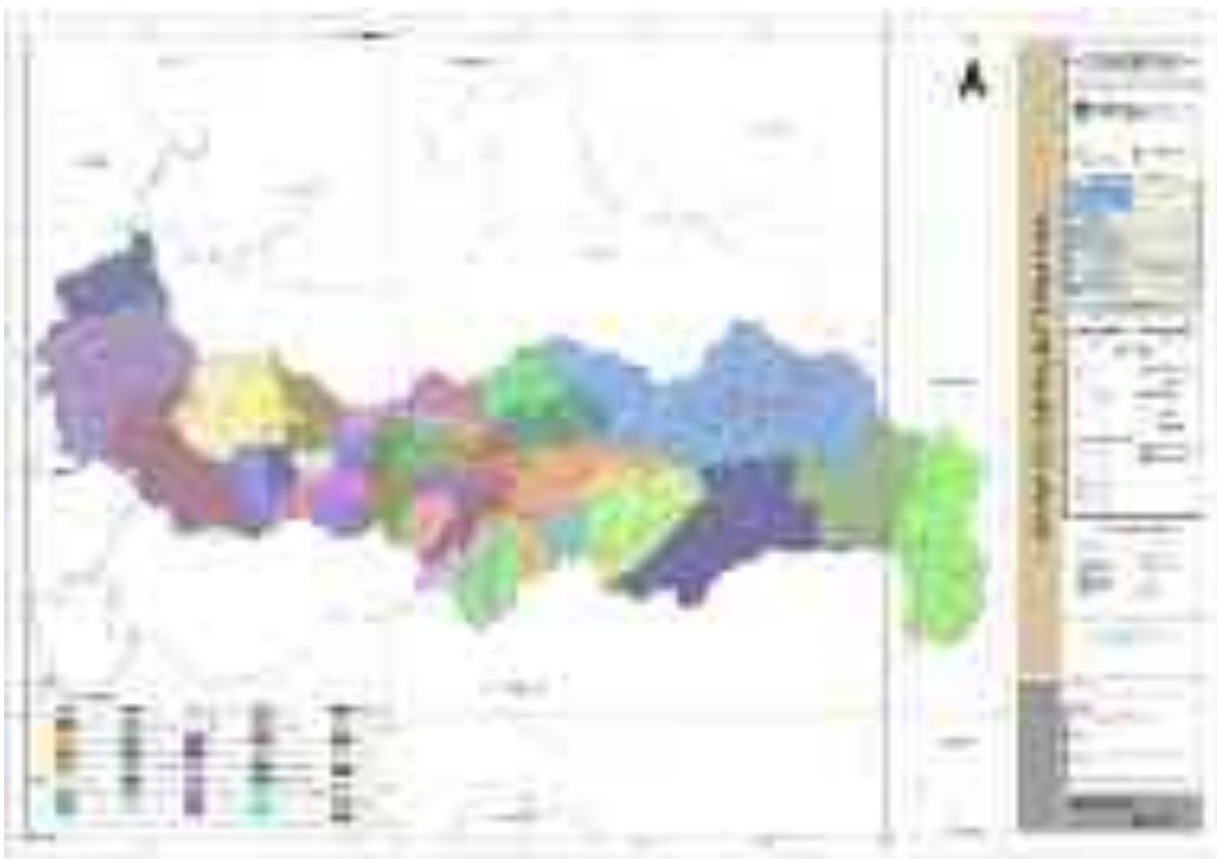
Tabla 1. Caracterización veredas y sectores rurales, Municipio de Neira

No.	VEREDA	ÁREA (HA)
1	Aguacatal	279,11
2	Armenia	746,74
3	Buenos Aires	283,98
4	Canta delicia	332,27
5	Carda	514,31
6	Ceilán	564,92
7	Cholo	2.077,60
8	Chupaderos	6.140,85
9	Cristalina	3.073,35
10	Cuba	818,49
11	El Corozo	303,98
12	El Crucero	406,82
13	El Descanso	260,87
14	El Higuerón	193,43
15	El Jardín	515,18
16	El Laurel	230,05
17	El Limón	211,74
18	El Río	1.278,59
19	El Yunque	349,82
20	El Zanjón	288,87
21	Felicia	428,60
22	Guacaica	198,56
23	La Esperanza	533,56
24	La Gregorita	277,10
25	La Isla	497,02
26	La Mesa	1.061,60
27	Llano grande	265,33

No.	VEREDA	ÁREA (HA)
28	Los Zainos	205,10
29	Manga bonita	3.097,52
30	Pan De Azúcar	917,48
31	Pueblo Rico	1.189,86
32	Pueblo Viejo	410,48
33	Quebrada negra	1.940,36
34	San José	2.391,04
35	San Pablo	3.022,64
36	Santa Isabel	1.080,49
37	Tapias-Irra	345,82
38	Tareas	130,83
39	Trocaderos	208,29

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en el Decreto 026 de agosto de 2000.

Figura 8. División veredal de Neira



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en el Decreto 026 de agosto de 2000.

2.1.3 División político-administrativa del área urbana

El Decreto 026 de 2000, no define una división de barrios para el municipio, por ende, se llevó a cabo una espacialización de estos, en una mesa técnica con la secretaria de planeación para determinar la división político-administrativa urbana; como resultado se obtienen 21 barrios en el perímetro urbano.

Figura 9. Delimitación de Barrios, Neira



ID	NOMBRE	ID	NOMBRE
1	Sector Histórico	12	El Cementerio
2	Los Pinos	13	La Ladrillera (Sector)
3	Camino A Cantadelicia	14	Urbanización La Castellana
4	La Ilusión	15	San Vicente
5	Urbanización Los Robles	16	La Unión
6	El Tachuelo	17	Urbanización Ciudad Jardín
7	La Divisa	18	Carrera 5 - Variante (Sector)
8	Sector Bomberos	19	Urbanización La Isabela
9	Las Ferias	20	Urbanización Carlos Parra
10	La Cuchilla	21	Zona Centro
11	Panorama		

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Figura 10. Matriz DOFA para la Dimensión Ambiental



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 2. Matriz DOFA para la Dimensión Ambiental

DIMENSIÓN AMBIENTAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
DA.D.1. Transformación antrópica de la cobertura natural	DA.O.1. Las especies nativas, como las orquídeas y mamíferos medianos, que hacen parte del paisaje cultural cafetero, categorizan al municipio como un amplio destino turístico.	DA.F.1. Cuenta con 822 especies registradas, tanto de fauna, como flora. Se encuentra en constante reforestación de áreas de interés ambiental.	DA.A.1. Debido a la economía principal de producción agrícola y sobre todo de café regional, se ha desplazado flora y fauna nativa.

DIMENSIÓN AMBIENTAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
DA.D.2. Inadecuado manejo de vertimientos y manejo insostenible de los sistemas productivos del municipio.	DA.O.2. Organizaciones municipales e intermunicipales como Mujeres Caficultoras interesadas en el cuidado del agua, los animales y la vegetación de la región.	DA.F.2. El municipio cuenta con planes de protección de la flora y fauna.	DA.A.2. Contaminación de las cuencas y pesca indiscriminada.
DA.D.3. Aumento de cultivos sectorizados y ubicación de viviendas en la parte centro-oriental de la cabecera municipal que influyen en la pérdida de cobertura, aumentando la susceptibilidad a movimientos en masa.	DA.O.3. Corpocaldas ha tratado de generar un portafolio de las áreas de compensación para mantener la funcionalidad de los ecosistemas y, con ello, el flujo de los servicios ecosistémicos.	DA.F.3. El municipio conoce la funcionalidad de sus ecosistemas, pues cuenta con bosques de galería y ripario, bosque denso alto de tierra firme, arbustal denso y vegetación secundaria.	DA.A.3. Zonas de inestabilidad que carecen de cobertura vegetal que ayude a disminuir el impacto de las actividades antrópicas.
DA.D.4. Transformación alta que ha impactado en la baja representatividad de la estructura ecológica, llevando a un espacio urbano de baja calidad, con poca riqueza en materiales de piso y bajos porcentajes de áreas verdes o permeables. En efecto, la infraestructura edificada representa el 80% de la superficie del terreno urbano.	DA.O.4. Existen caminos, plazoletas y espacios verdes para realizar nuevos trazados.	DA.F.4. Dentro de los espacios verdes existen áreas con valores naturales y sociales relevantes.	DA.A.4. Paisaje Urbano es un mosaico heterogéneo.
DA.D.5. El municipio cuenta con amplios cultivos agrícolas, extensa ganadería y un desarrollo cultural mediante alimentos tradicionales que contaminan los recursos hídricos. De hecho, la cobertura de Pastos Limpios, que es la más representativa en Neira, destina varios pastos a las actividades ganaderas.	DA.O.5. La secretaría de agricultura y desarrollo rural de Caldas implementó un indicador para planificar el desarrollo de los sectores agrícolas, pecuarios, piscícola y forestal.	DA.F.5. Neira cuenta con tres fuentes de agua: río Cauca, río Tareas y río Guacaica que ayudan a regular el grado de forestación. El municipio cuenta, además, con programas de autoconsumo y comercialización, así como ferias sin intermediarios con asistencia técnica.	DA.A.5 Subvaloración de los bienes y servicios ambientales.
DA.D.6. En la zona rural, las viviendas y los centros de educación no poseen un sistema de tratamiento de aguas residuales provenientes del uso doméstico y de aguas utilizadas en el lavado del café.	DA.O.6. Existen 12 microcuencas abastecedoras de acueductos rurales y urbanos.		DA.A.6. Deforestación para incrementar la productividad del agua y el flujo base de los ríos.

DIMENSIÓN AMBIENTAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
	D.A.O.7. La cobertura vegetal de los ecosistemas juega un papel importante en la retención del suelo y la calidad del aire	D.A.F.7. Para el 2017, el servicio ecosistémico de aprovisionamiento presento una distribución alta con una representación del 24,15%, favoreciendo las coberturas boscosas que ayudan a procesos de retención y moderación de los movimientos en masa	
D.A.D.8. No se han desarrollado planes ni acciones concretas que fomenten el uso de técnicas tradicionales de construcción, tanto para edificaciones nuevas, como para garantizar la conservación y mantenimiento de las existentes.	D.A.O.8. Atracción del agroturismo y ecoturismo con base en La Cultura de la Guadua y el conjunto de atractivos naturales del municipio como las cascadas, los lagos y lagunas, los humedales, los valles, los miradores naturales y colinas, entre otros.	D.A.F.8. El municipio cuenta con una cultura cafetera que se evidencia en la conservación de la arquitectura y las costumbres gastronómicas, económicas, artesanales, entre otras. Se acoge, de igual manera a la declaratoria del Paisaje Cultural Cafetero,	D.A.A.8. La riqueza de los valores arquitectónicos y urbanos derivados del PCC se encuentra en riesgo, como consecuencia de la pérdida de los saberes y las técnicas tradicionales de construcción.
D.A.D.9. La principal fuente de emisiones de GEI corresponde a las generadas por la resiembra de cultivos de café, así como el uso de combustibles fósiles en el transporte terrestre y en la industria manufacturera.	D.A.O.9. Política Nacional de Cambio Climático que tiene como objetivo incorporar la gestión del cambio climático y avanzar en una senda de desarrollo resiliente al clima y baja en carbono. Así como el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático del departamento de Caldas.	D.A.F.9. Es una región neutra en carbono y contribuye a absorciones del mismo a nivel nacional. Cuenta, además, con áreas de bosque y fajas paralelas a cuerpos de agua naturales que conectan con las áreas de conservación.	D.A.A. 9. Estimación de un aumento en la temperatura de 1,2 C°, aumento en la duración de las sequías, especialmente en la cuenca del río Tapias. Esto tiene un efecto en la variación de las temperaturas y la amplificación de la magnitud de los fenómenos naturales como las sequías o las lluvias. De allí que exista más riesgo por movimientos en masa e incendios en el municipio, así como peligro para los ecosistemas del municipio.
	DA.O.10. La amenaza climática para el municipio es Baja	DA.F.10. La capacidad adaptativa del municipio es Alta.	DA.A.10. El municipio se encuentra en una sensibilidad territorial media.

DIMENSIÓN AMBIENTAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
	DA.O.11. Las áreas para la Conservación y/o Recuperación de la Naturaleza tienen el segundo uso predominante, entre estas se establecen aquellas tierras degradadas por procesos erosivos, de contaminación y sobreutilización. Estas coberturas deberán tener acciones de recuperación y rehabilitación	DA.F.11. El segundo uso predominante del municipio son las áreas para la Conservación y/o Recuperación de la Naturaleza. Entre estas destacan los páramos	
DA.D.12. La clasificación del suelo presenta muchas falencias. Gran parte del mismo tiene algún tipo de conflicto de uso del suelo, ya sea por subutilización o sobreutilización. Frente a esto, la subutilización severa, así como la sobreutilización severa son los dos conflictos más comunes, representando el 37,65% y el 21,90% respectivamente.			DA.A.12. A las zonas con vocación forestal y de conservación, especialmente de áreas de producción y de recursos hídricos se les está dando un uso agrícola y pecuario en menor medida.
DA.D.13. Las áreas Protegidas del SINAP son muy bajas, lo cual indica un poca capacidad adaptativa de las especies en los parches de conectividad.			DA.A.13. El cambio climático impide la adaptación de las especies
	DA.O.14 El mayor porcentaje del municipio se encuentra en amenaza baja por inundaciones, lo que corresponde a 35.142,513 ha, esto es el 95,19%.		DA.A.14. La mayor amenaza por inundación se restringe a los cauces de los ríos Cauca, Tapias, Tarea y algunos drenajes al oriente del municipio. Esto corresponde a 263,296 ha, es decir, el 0,71%.
	DA.O.15. El mayor porcentaje del municipio se encuentra en amenaza baja por remoción en masa, esto es 20.136,98 ha		DA.A.15. Las áreas con mayor amenaza por remoción en masa se concentran en el centro del municipio e incluyen una gran parte del perímetro urbano, las cuales corresponden a 10.394,86 ha.

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

2.1.4 Estructura Ecológica

Tabla 3. Elementos de la Estructura Ecológica

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	ELEMENTO
RURAL	Estructura Ecológica Principal	Áreas y Fajas forestales protectoras de nacimientos de agua y cauces en suelo rural	Nacimientos de agua y cauces en suelo Rural.
		Bosque	Bosque seco tropical Tipo A y Tipo B.
		Áreas Abastecedoras de Acueductos para Consumo Humano-ABACOS o Microcuencas abastecedoras de acueductos	ABACOS dentro del perímetro del municipio.
		Zonas de Recarga indirecta del Acuífero del río Grande de la Magdalena	Zona de recarga indirecta del acuífero Santágueda -Kilómetro 41 (hace parte de la Estructura Ecológica Principal - EEP-, pero no de los suelos de protección).
		Clases agrológicas	Clase agrológica VIII.
		Áreas de amenaza y riesgo	Áreas de amenaza alta recurrente sin ocupar (Decreto 1807 de 2014) – Se definen según Estudios básicos del Decreto 1807-2014.
		Áreas de restauración ecológica y rehabilitación, categoría Conservación y protección de POMCAS	Áreas POMCA los ríos Tapias y Chinchiná
		Áreas de interés ambiental (Definidas por el Municipio)	En concordancia con Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas.
		Áreas forestales protectoras de pendientes	En concordancia con Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas.
		Bosques naturales	Elemento propuesto, según clasificación de coberturas.
	Estructura Ecológica Complementaria	Áreas Verdes de Centros Poblados	En concordancia con Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas.
		Áreas con alto valor biocultural étnico (TICCAS, áreas de interés ambiental, sitios naturales sagrados) asociados a los territorios étnicos.	Asentamiento Damasco
		Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora (AGFA) PNN Los Nevados y Reserva Forestal Protectora El Diamante	PNN Los Nevados Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora (AGFA) Reserva Forestal Protectora El Diamante
URBANO	Estructura Ecológica Principal	Fajas de protección de cauces urbanos	De conformidad con la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas.
	Estructura Ecológica Complementaria	Áreas verdes urbanas (las que defina el Municipio)	Áreas de tratamiento geotécnico con bioingeniería, Laderas urbanas, Parques con áreas verdes, separadores viales con vegetación y/o arborización, Centros de Manzana, jardines, Cementerios y Jardines Botánicos, entre otros.

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

En general, la clasificación del suelo y la cartografía expedida en su momento presentan muchas falencias y no otorgan directrices claras para el desarrollo del municipio, además del estado de desactualización del instrumento frente a la nueva legislación que ha surgido en la actualidad, teniendo presente que el PBOT contemplaba una vigencia inicialmente hasta el año 2012. En efecto, lo anterior tiene un impacto directo en el aspecto ambiental, pues, no solamente hay muchos elementos que deben ser incluidos y adecuados como lo son la Gestión del Riesgo y las Políticas Nacionales en materia de gestión integral de residuos sólidos y del recurso hídrico, y la adaptación al cambio climático, entre otras; sino también, existen nuevas dinámicas y demandas territoriales que deben ser tenidas en cuenta para el adecuado ordenamiento del municipio, en un contexto de protección y conservación de los recursos naturales del mismo al mismo tiempo que se soporta el desarrollo urbano futuro, se establece la demanda de suelo y se garantiza la preservación rural.

En este contexto, de forma prioritaria, se deben incorporar los lineamientos para la adecuada planificación del suelo rural, todo en concordancia con el Decreto 3600 de 2007, la gestión del riesgo y el cambio climático, las determinantes ambientales de Corpocaldas y los valores de conservación que establece el Plan de manejo del Paisaje Cultural Cafetero.

2.2 DIMENSIÓN ECONÓMICA

Figura 11. Matriz DOFA para la Dimensión Económica



Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020

Tabla 4. Matriz DOFA para la Dimensión económica

DIMENSIÓN ECONÓMICA			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
DE.D.1. El inventario catastral no incluye el indicativo urbano en el código catastral para el barrio de Cantadelicia.	DE.O.1. Si bien tan solo el 5% de los predios corresponden a infraestructura dotacional y espacio público, estos tienen una mayor área.	DE.F.1. Loteo uniforme en el área donde se concentra el uso residencial y mixto en la zona urbana, representando el 95% de los predios.	DE.A.1. Tan solo el 5% de los predios son de carácter dotacional y espacio público.
DE.D.2. Los cultivos de café y plátano tienen la mayor producción, de acuerdo con el área de siembra. No obstante, no tienen la mayor productividad.	DE.O.2. Los cultivos con mayor rendimiento en el municipio son el aguacate, seguido de la caña panelera.	DE.F.2. El municipio presenta un buen dinamismo en la avicultura y en la cría de ganado bufalino.	DE.A.2. Falta de financiación y carencia de mano de obra técnica para tecnificar el campo dada la migración en
DE.D.3. Las actividades agrícolas son las que presentan mayor nivel de emisiones de CO2eq.	DE.O.3. El grado de emisiones forestales y pecuarias del municipio representan, a nivel departamental, una participación significativa, ocupando el quinto y tercer lugar respectivamente.	DE.F.3. Neira cuenta con una interesante dinámica productiva dentro del sector primario, debido a que las actividades productivas son diversas y no se centran en una sola actividad del primer sector.	DE.A.3. La afectación del recurso hídrico, especialmente por la producción de aguacate.
DE.D.4. La transformación de las materias primas se realiza de forma manual/tradicional. En términos generales, hay baja participación del segundo sector.	DE.O.4. Identificación de cultivos con mayor producción, lo que permite focalizar e incentivar la inversión hacia los mismos. Esto significa que hay un alto potencial para el desarrollo de actividades manufactureras enfocadas a productos de consumo y artesanales	DE. F.4. Existencia de algunas empresas paneleras ubicadas en las veredas El Cardal, La Felicia y Pan de Azúcar.	DE. A.4. No se cuenta con máquinas ni fábricas que realicen las Actividades de Transformación de materia prima, debido a la falta de inversión. La maquinaria con la que se cuenta se encuentra en estado de deterioro.
DE.D.5. Hace falta invertir en infraestructura que garantice un mayor número de turistas, como la infraestructura vial y la conservación del paisaje histórico cafetero; así como fortalecer las habilidades técnicas de los servicios de hotelería, desarrollo turístico y empresarial.	DE.O.5. Neira se encuentra rodeado por paisajes cafeteros y es conocido como el portón a una ruta llena de historia que adentran al turista a conocer diversas experiencias de historia y naturaleza.	DE. F.5. La riqueza paisajística y arquitectónica sitúa al municipio como el conjunto arquitectónico más representativo del centro del departamento de Caldas por la cantidad de construcción y su grado de conservación. Este, es un atractivo del para la diversión y el entretenimiento por las fiestas que realiza.	

DIMENSIÓN ECONÓMICA			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
	DE. O.6. El tercer sector es el que mayor generación de empleo presenta. Esto, va en concordancia con la visión con la que cuenta para ser el eje articulador del Paisaje Cultural Cafetero.	DE.F.6. Neira se encuentra entre los 10 municipios con mayor grado de importancia del departamento, especialmente, con los aportes generados del tercer sector.	

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

2.2.1 Aspectos para tener en cuenta.

Figura 12. Estructura Predial del municipio de Neira



Fuente: Consorcio PBOT Neira a partir de la información del portal IGAC.

Estructura Predial:

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, es la entidad encargada de realizar el proceso de formación, conservación y actualización catastral para el municipio de Neira. Según el consolidado del 01 de abril de 2020 y la base catastral, que fue suministrada por la Alcaldía Municipal, se tiene registro de 8.260 predios en el municipio de Neira. En la figura es posible evidenciar la clasificación de dichos predios según su ubicación.

Contexto Regional:

La importancia de la integración de Neira dentro del clúster del turismo departamental y regional del Eje Cafetero, así como la necesidad de mejorar la infraestructura vial, se evidencia en la relevancia del tercer sector en el municipio. Con esto, se deja claro además, que la apuesta empresarial del territorio se encuentra centrada en el sector servicios y que por lo tanto, es oportuno beneficiarse de las ventajas competitivas y comparativas que representa el Kilómetro 41, para el municipio de Neira, con el fin de desarrollar proyectos y alianzas estratégicas que permitan un mejor aprovechamiento del territorio, posicionando así el municipio como un lugar estratégico para el desarrollo de actividades terciarias dentro del contexto regional.

2.3 DIMENSIÓN SOCIO – CULTURAL

Figura 13. Matriz DOFA para la Dimensión Socio – Cultural



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 5. Matriz DOFA para la Dimensión Ambiental

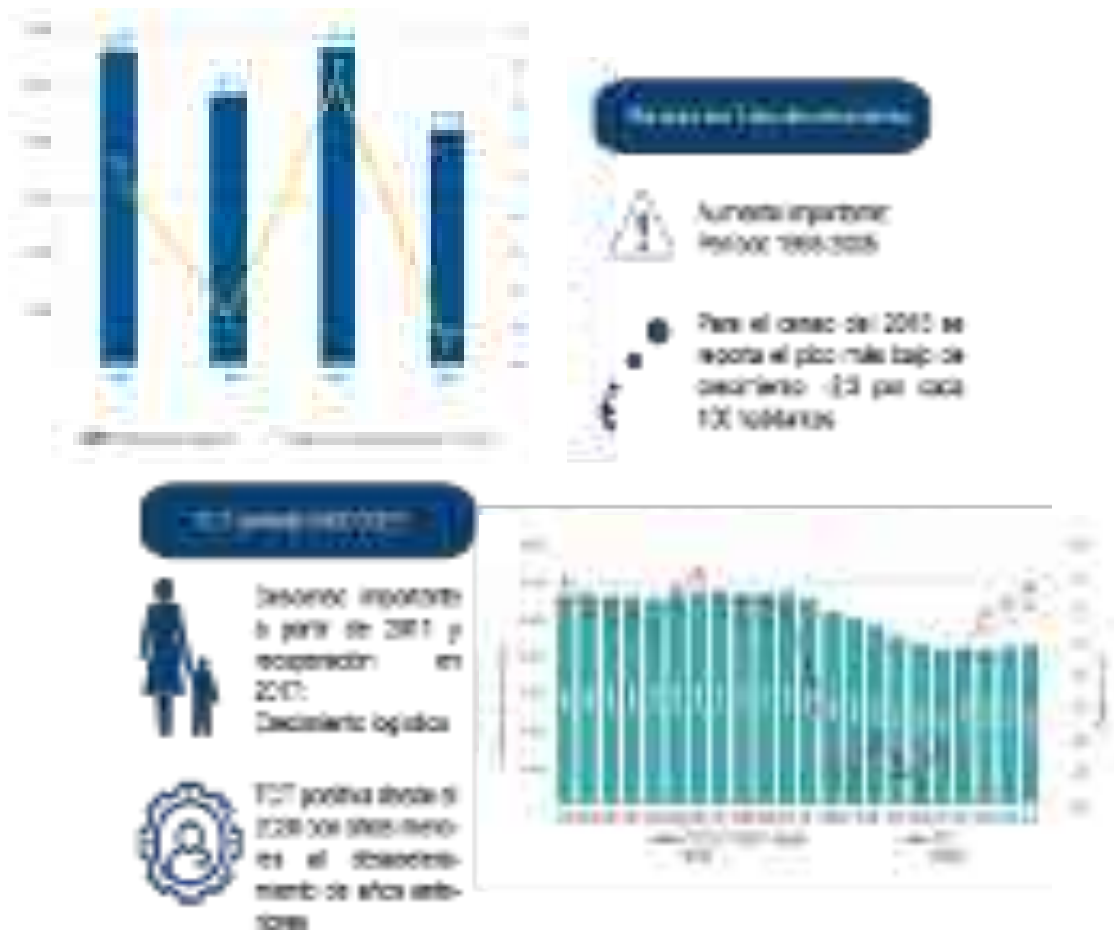
DIMENSIÓN SOCIOCULTURAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
DS.D.1. desde el año 1985 hasta el 2021, se presentó una disminución del total de la población, en aproximadamente, 6.733 habitantes, equivalente a un 24%, ocasionado por la disminución de la tasa de natalidad y el aumento de la migración en búsqueda de una mejor calidad de vida respecto a lo laboral y educativo.	DS.O.1. Se proyecta crecimiento poblacional en los próximos años de acuerdo con las dinámicas que conforman el polígono del KM 41.	DS.F.1. Se evidencia un crecimiento poblacional desde el 2020, debido a su conversión en municipio atrayente para la población de otros lugares del país.	DS.A.1. Abandono de las zonas rurales para el establecimiento en la zona urbana. Así como atracción poblacional desde Neira hacia otros municipios por mejores oportunidades.
DS.D.2. Del total de 1.988 víctimas de ocurrencia, 1.529 son por desplazamiento forzado.	DS.O.2. No se detectan situaciones de riesgo considerables asociadas al conflicto armado (enfrentamiento militar, disputas por la tierra o la usurpación ilegal de predios).		
DS.D.3. Existe, aún, un número importante de habitantes que dependen económicamente del estado y de la población económicamente activa.		DS.F.3. El 67,1% de la población corresponde a la económicamente activa y los que dinamizan la economía.	DS.A.3. Crecimiento y ensanchamiento de la población más longeva: decrecimiento de la población en edad productiva.
DS.D.4. Se reporta un total 76 habitantes (población negra, mulata o afrocolombiana), los cuales no cuentan con reconocimiento como comunidad.			
DS.D.5. Falta de recursos para mejoramiento de viviendas, falta de planes de vivienda rural, dificultad para acceder a créditos y programas de fortalecimiento a proyectos productivos, falta de procesos de escrituración, ubicación de viviendas en zonas de riesgo, rezago de la oferta de bienes y servicios en lo urbano, incertidumbre con los predios y viviendas ubicados en zona de páramos y falta de terrenos			DA.A.5. Fuerte presión demográfica urbana.

DIMENSIÓN SOCIOCULTURAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
para la construcción de vivienda.			

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

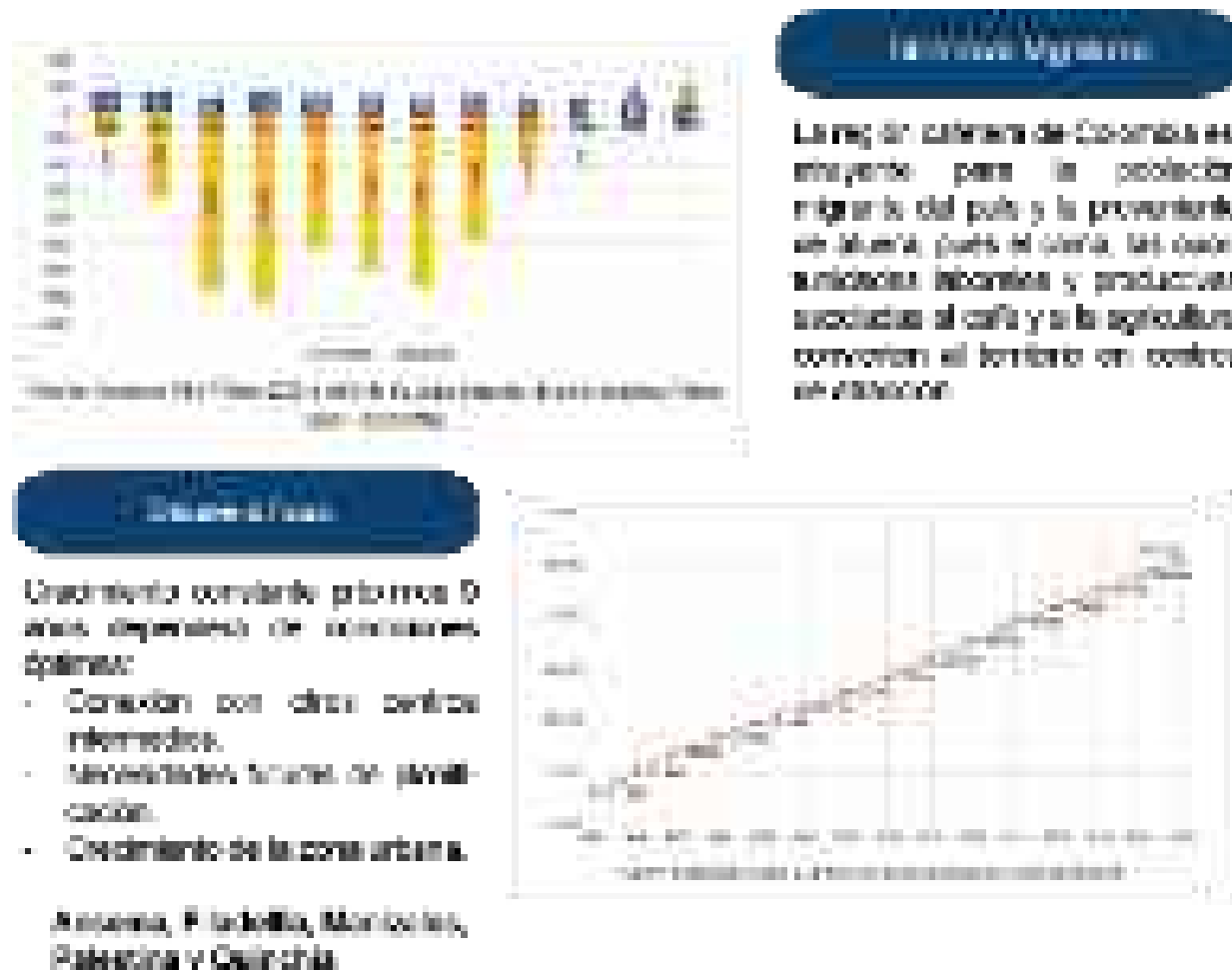
2.3.1 Sobre el Crecimiento Poblacional

Figura 14. Variaciones en las tasas de crecimiento



Fuente: Consorcio PBOT Neira a partir de los datos poblacionales 1985-2035 del DANE

Figura 15. Dinámicas Migratorias y crecimiento futuro



Fuente: Consorcio PBOT Neira a partir de los datos poblacionales 1985-2035 del DANE y de los datos extraídos de las Estadísticas Vitales 2009 - 2020

2.3.2 Impacto del Km 41 en la proyección poblacional

Para las proyecciones establecidas en Neira, se prevé el aumento del porcentaje de población urbana en relación con la rural, por ello, las políticas y proyectos de vivienda y la prestación de los servicios sociales básicos, deben ser focalizados en cubrir la demanda futura sobre el sector urbano. A su vez, estos resultados, permiten hacer una planificación ordenada en cuanto al uso y aprovechamiento del suelo urbano. Por otra parte, este comportamiento espacial del municipio, también se asocia a las relaciones funcionales que se establecen entre Neira y los demás municipios de la región y los vinculados al Km 41, generando una movilización interurbana y para lo cual, la planificación estratégica del territorio debe proyectarse, en el

sentido que pueda suplirse la demanda de los servicios de transporte y movilidad, así como los de vivienda, servicios públicos, infraestructura recreativa y de trabajo que fortalezcan la sostenibilidad del territorio y de la población que allí vive.

2.4 DIMENSIÓN FUNCIONAL

Figura 16. Matriz DOFA para la Dimensión funcional



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 6. Matriz DOFA para la Dimensión Funcional

DIMENSIÓN FUNCIONAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
DF.D.1. Las metas e instrumentos de planificación implementados no profundizan ni dan una pauta en el aprovechamiento de las fortalezas propias, con miras a lograr la colaboración regional.	DF.O.1. Neira se encuentra en un departamento cuyas rutas soportan el transporte de bienes y servicios en mercados nacionales e internacionales. Su posición estratégica atrae inversiones y proyectos de orden departamental y nacional.	DF.F.1. Cercanía entre los centros poblados de todos los municipios del departamento, al punto que se han dado configurando relaciones propias de áreas metropolitanas.	DF.A.1. Los municipios no tienen recursos propios para el mantenimiento vial que los conecta, en su mayoría vías de tercer orden. La falta de articulación no consolida relaciones de regionalidad.

DIMENSIÓN FUNCIONAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
	DF.O.2. Pacto Regional eje Cafetero y Antioquia que se focaliza en el desarrollo logístico y aprovechamiento del PCC, el cual ha tenido un cumplimiento del 68,8%. Así como el Plan de Gestión Ambiental Regional que busca fortalecer las potencialidades del territorio mediante el reconocimiento del contexto ambiental.	DF.F.2. Neira se destaca por contar con un gran potencial natural y agrícola producto del alto patrimonio hídrico y su resultante diversidad de flora y fauna dada su ubicación.	
DF.D.3. Dificultades de movilidad en zonas rurales dada la ausencia de transporte público veredal. Se debe mejorar con fin de aprovechar la conexión de las vías de primer orden manejadas por la nación y de segundo orden administradas por el departamento. De hecho, la accesibilidad regional-rural está dada por vías sin pavimentar en su mayoría.	DF.O.3. Proyecto metropolitano de integración con Villamaría, Chinchiná, Palestina y Manizales para generar descentralización y economías de escala; Plan vial II, con la Troncal del norte, la vía Manizales-La Cabaña-Tres Puertas; Potencial del KM 41 para el crecimiento económico.	DF.F.3. Del total de la red vial rural el 7% son vías de conexión regional (vía Pacífico 3 y corredor Aránzazu-Neira-Manizales) y el 4% conecta el acceso intermunicipal con los centros poblados rurales.	DF.A.3. Las épocas de lluvia impactan las vías de tercer orden que soportan el transporte urbano para la entrada de insumos de las actividades agropecuarias, pues estas no se encuentran en el mejor estado.
DF.D.4. La red peatonal asociada a las vías (andenes), es reducida y de poca accesibilidad para personas con movilidad reducida y no se cuenta con un circuito para el tránsito de bicicletas. Además, no se cuenta con una empresa de transporte que cumpla con las disposiciones de Ley.	DF.O.4. Cooperativa constituida para operar el sistema de motocarros y los trayectos que se realizan actualmente suponen un potencial en la regularización de este medio como alternativa de transporte económico y seguro que impacte en el bienestar de la comunidad y la oferta de empleo.	DF.F.4 Neira cuenta con infraestructura vial consolidada en el área urbana dirigida predominantemente al tránsito vehicular. De hecho, el 77% se encuentra pavimentada y un 18,5% es de concreto.	DF.A.4. Servicio de transporte público informal en la zona rural, los cuales por lo general no cuenta con pólizas que amparen a los usuarios, además bajan las tarifas de transporte generando una competencia desleal y afectando a los conductores de cooperativas/empresas legales.
DF.D.5. Falencia en la prestación de servicios sociales en el área rural, ya que apenas se identificaron 2 puestos de salud y estos requieren mantenimiento y adecuaciones para la construcción de bóvedas.	DF.O.5. IPS Universidad de Caldas para atención Materno-perinatal, pediátrica y del adulto mayor; y Hospital Santa Sofía de alta complejidad.		DF.A.5. Puntualmente las veredas del occidente del municipio que limitan con el páramo Los Nevados (San Pablo, Chupaderos, La Cristalina), presentan una conexión mínima con el centro y oriente del municipio, ya que no

DIMENSIÓN FUNCIONAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
			tienen una ruta directa para llegar a Neira, y deben desplazarse hasta Manizales.
DF.D.6. La población rural no dispone de sistema de alcantarillado. Esta hace uso de pozos sépticos y/o letrinas de hoyo.	DF.O.6. Proyecto estratégico departamental para la mejora de las condiciones de acueducto y alcantarillado.	DF.F.6. El municipio junto a Corpocaldas han realizado labores para tener un inventario especializado y actualizado.	DF.A.6. Los malos olores y la contaminación hídrica producto de la falta de una PTAR para la población rural.
DF.D.7. Más allá de los lugares de disposición de residuos sólidos, no se evidencia alguna otra estrategia local para el tratamiento de los mismos.	DF.O.7. El Relleno Sanitario Regional funciona como un Centro de Tecnología Ambiental adelantando iniciativas como plantas tratamiento de agua y lixiviado, plantas de compostaje, eco bodega de almacenamiento de residuos recuperables.		
DF.D.8. Uso dotacional y de espacio público como los usos de menor incidencia.		DF.F.8. No se encuentran actividades industriales en el perímetro urbano lo que reduce los conflictos de uso.	
DF.D.9. Hay un déficit, especialmente de carácter rural, de equipamientos, lo cual implica que la oferta de servicios sociales no sea suficiente.		DF.F.9. Oferta de equipamientos, orientados a los servicios sociales básicos y complementarios, en general en buen estado. Los equipamientos para la educación tienen la mayor participación	
DF.D.10. El espacio público, presenta un déficit de 13,52m2/hab, especialmente en las zonas de sur y occidente del casco urbano		DF.F.10. La distancia de acceso al espacio público es en promedio de 150m. Este presenta, además un buen estado de conservación.	DF.A.10. Falencias en la accesibilidad al espacio público a las personas de la tercera edad y con dificultades motoras.
DF.D.11. El 64% del uso residencial presenta viviendas semi-consolidadas; y el 3% de viviendas no consolidadas. Por su parte, el 16% de los 3.730 hogares de la cabecera municipal se encuentran en déficit de vivienda tanto cualitativa como cuantitativa. El 63% de los hogares de centros poblados y rural disperso		DF.F.11. La mayoría de las viviendas tienen 2 pisos y conservan su carácter patrimonial de herencia colonial antioqueña, mientras que, hacia la periferia occidental y norte, se invierte la tendencia de ocupación, maximizando los aprovechamientos de desarrollo en altura de hasta 4 pisos.	DF.A.11. La vivienda en los centros poblados rurales, suele estar detonada por un elemento físico que influye en la ocupación del territorio, sea un río, una vía de acceso, entre otros.

DIMENSIÓN FUNCIONAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
se encuentran en déficit de vivienda.			

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

2.4.1 Ocupación actual

Neira se encuentra en un contexto regional que determina, no solo su vocación económica y productiva, sino también la ocupación del territorio, tanto actual como a futuro. En efecto, teniendo en cuenta la consolidación de la caficultura como base del desarrollo del Eje cafetero, en el cual el municipio se encuentra inmerso, la visión nacional apunta, actualmente, a mejorar la productividad agrícola y promover la internacionalización de otros productos de la región. Esto es importante, ya que, en el Eje Cafetero, como sistema estructurado de conectividad, cruza el corredor vial de desarrollo geoeconómico Buenaventura – Bogotá – Caracas.

De allí que el departamento cuente con rutas que soportan el transporte de bienes y servicios pertenecientes a mercados nacionales e internacionales. Con base en esto, Neira cuenta con un potencial de desarrollo logístico, especialmente si se tienen en cuenta proyectos como la doble calzada del café, la vía transversal de Caldas, el eje vial Neira – Aranzazu – Filadelfia, el puerto seco de La Felisa, el puerto multimodal La Dorada, el aeropuerto de Palestina y el aeropuerto Manizales; pues, con esta infraestructura, se configura una ventaja territorial en esta región que ofrece la posibilidad de acceder a mercados internacionales a través del Pacífico y el Atlántico. Por ello, la articulación regional es fundamental para la planificación municipal ya que permite entender y fortalecer las relaciones y funcionalidades de cada desarrollo como proceso autónomo y a su vez intrínseco de la región.

En este contexto, es importante que se diseñen mecanismos de consolidación de las relaciones de regionalidad y se tome en consideración lo establecido hasta el momento, tanto por el gobierno nacional, como por el departamental.

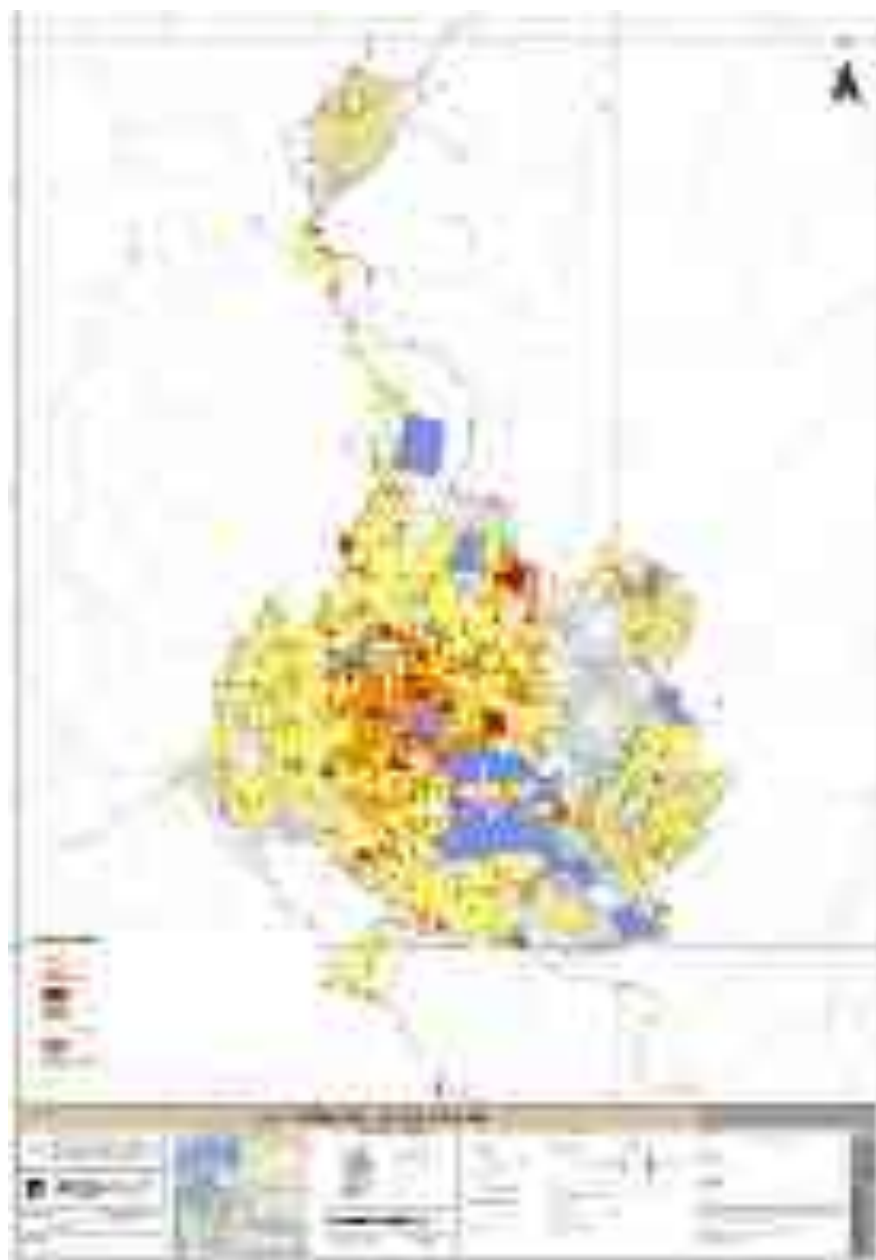
Figura 17. Diagrama Contexto Regional



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

2.4.2 Caracterización del Suelo Urbano y Rural

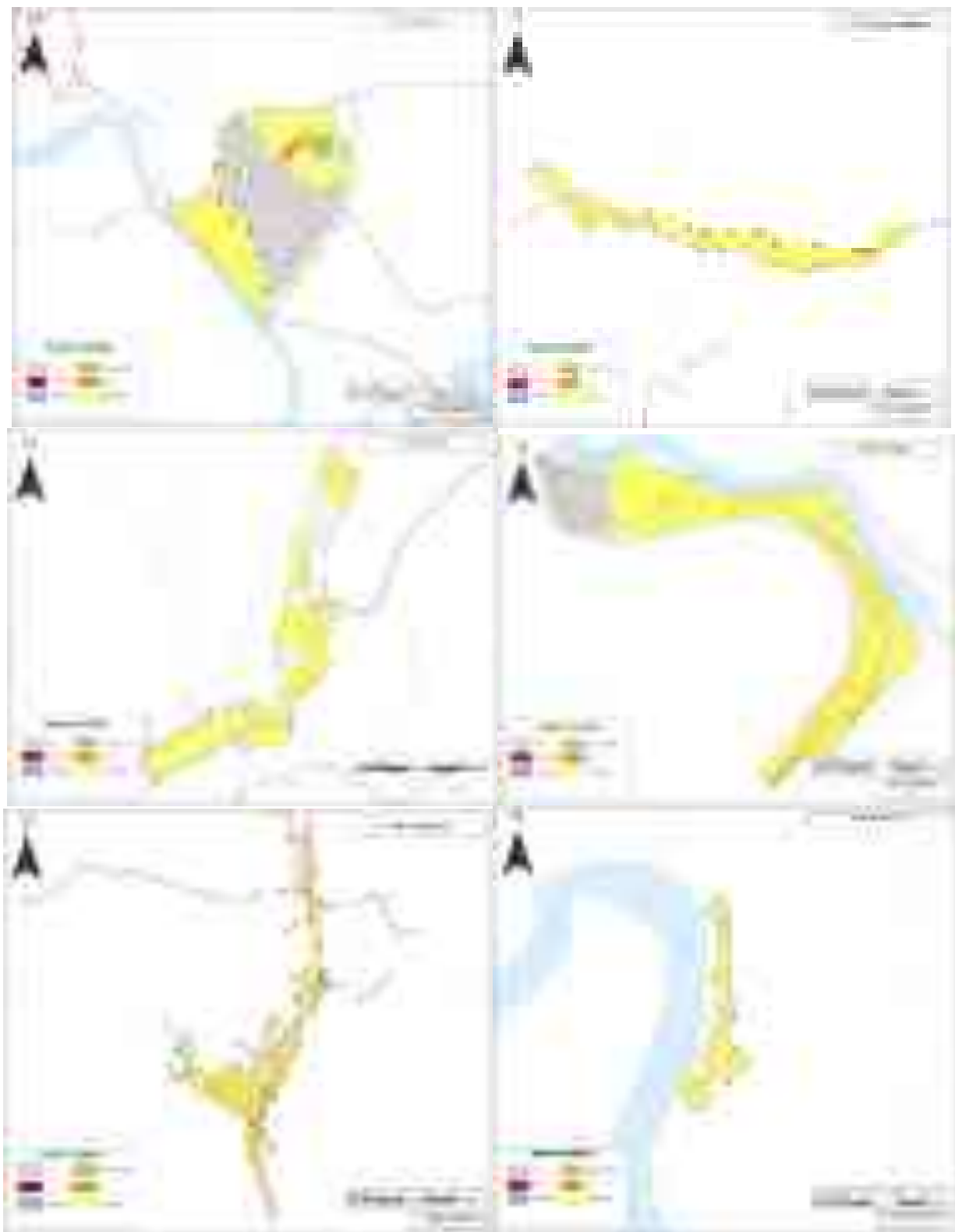
Figura 18. Usos del suelo en zona urbana



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El municipio de Neira cuenta con 8 asentamientos urbanos, que cumplen con las características técnicas establecidas por la Ley, para Centros Poblados Rurales. Se identifican asentamientos con tendencias de uso predominantemente residencial, con algunos comercios a escala zonal y equipamientos; de esta dinámica, difiere el asentamiento San José, en donde, por su tradición arquitectónica, se han desarrollado actividades de comercio y servicios para turistas.

Figura 19. Usos del suelo de Centros Poblados Rurales

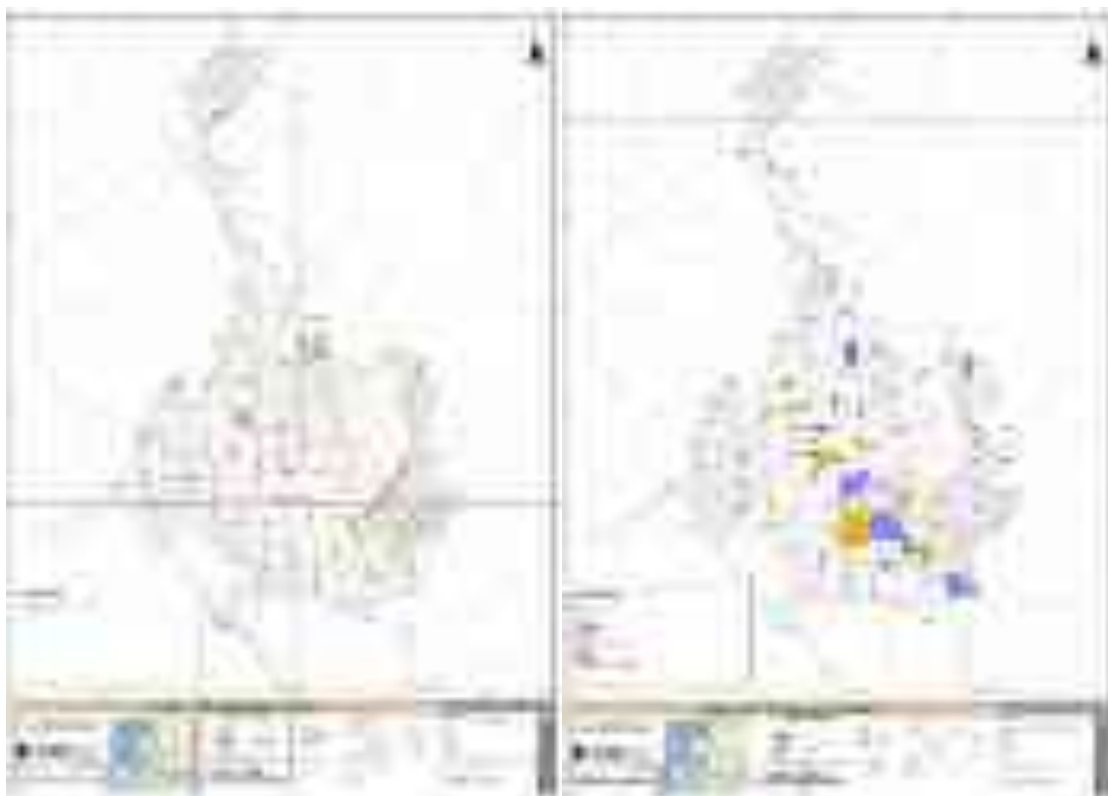




Fuente: Consorcio PBOT Neira. Salida de campo urbana.

2.4.4 Espacio Público, Equipamientos y Patrimonio.

Figura 20. Sistema de espacio público y equipamientos urbanos del municipio de Neira



2.4.5 Transporte y Movilidad.

Figura 21. Malla vial urbana, rural y sistema ferroviario



Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020

2.5 DIMENSIÓN INSTITUCIONAL

Figura 22. Matriz DOFA para la Dimensión institucional



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 7. Matriz DOFA para la Dimensión institucional

DIMENSIÓN INSTITUCIONAL			
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES	FORTALEZAS	AMENAZAS
DI.D.1. Politización de las Juntas de Acción Comunal, lo que genera recelos en los líderes comunitarios. Aspecto que resulta en desarticulación y desconfianza en la transparencia.	DI.O.1. Número de actores que cuenta con una buena disposición para participar de manera activa en los proyectos adelantados por la administración, especialmente los jóvenes con estudios universitarios.	DI.F.1. La administración municipal, sigue los protocolos de transparencia en los procesos de contratación y distribución de recursos.	DI.A.1. Limitantes en el presupuesto que permita tener una base de planta más grande.
DI.D.2. La capacidad municipal de generar ingresos propios (tributarios y no tributarios) no ha tenido un desempeño tan vertiginoso como el de transferencias nacionales.		DI.F.2. El municipio ha tenido un crecimiento sólido de sus ingresos, los cuales le han permitido atender de manera eficiente los gastos, presentando al año un ahorro corriente de 3.569 millones: capacidad de ahorro sobresaliente.	DI.A.2. El municipio cuenta con un riesgo con respecto a su independencia financiera.
DI.D.3. Calificación fiscal vulnerable: los ingresos no son suficientes para soportar los gastos.			

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

2.5.1 Organización Institucional.

Figura 23. Malla vial urbana, rural y sistema ferroviario



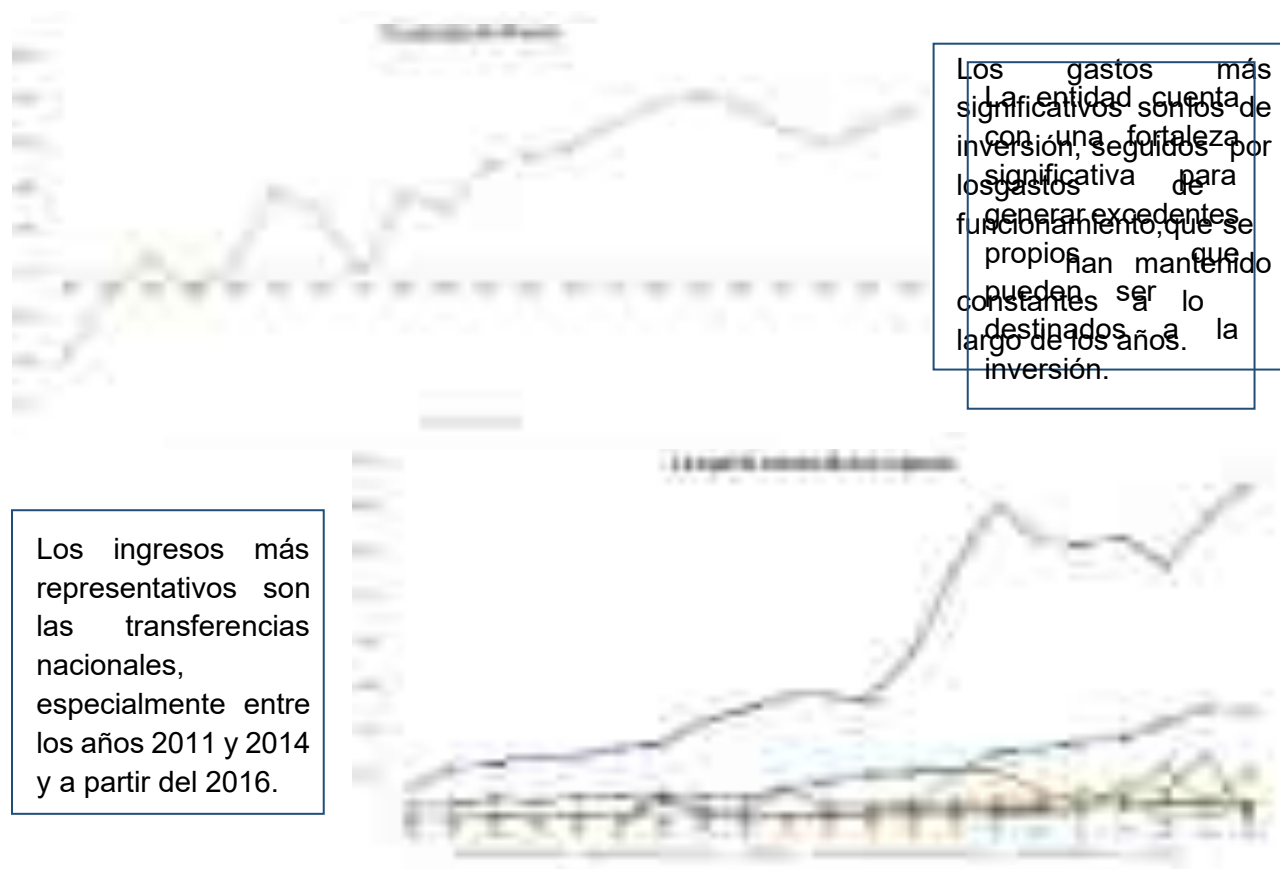
Todas las secretarías de la administración municipal tienen competencia con el ordenamiento del territorio, pero es el secretario de planeación, en cabeza del alcalde, quien tiene la responsabilidad de ejecutar las políticas municipales del PBOT.

Así, las actividades de infraestructura y dirección operativa de proyectos se concentran en el equipo de la Secretaría de Planeación.

Se sugiere, en este sentido, el apoyo de profesionales o practicantes de arquitectura, ingeniería catastral, civil, ambiental y/o sanitaria, pues estos perfiles son muy valiosos en el manejo cartográfico, actualización de estadísticas, administración del expediente municipal y seguimiento de Planes Maestros, que contribuirían al desahogo de tareas a cargo de la Secretaría de Planeación.

2.5.2 Sobre la Capacidad financiera.

Figura 24. Gastos, ingresos, y capacidad de ahorro del municipio de Neira



Fuente: Consorcio POT Neira a partir de los datos del DNP, 2021.

3 DTS FORMULACIÓN

En esta etapa se establecen las reglas generales para el desarrollo territorial en 3 periodos constitucionales, enmarcados en un corto (4 años + los que queden del periodo constitucional en el que se adopte el PBOT), mediano (8 años) y largo plazo.

3.1 VISIÓN

Neira para el año 2039 se proyecta como un municipio importante a nivel de la región del Eje Cafetero por la implementación de actividades agroindustriales, ecoturísticas, logísticas y de turismo articulada con los proyectos regionales y nacionales. A su vez, el municipio de Neira habrá gestionado eficientemente el riesgo en su territorio y la mitigación de los impactos ocasionados por el cambio climático. Su desarrollo potenciará la conservación y protección del Paisaje Cultural Cafetero (heredada de la colonización antioqueña y tradiciones culturales), la diversidad paisajística y de los recursos hídricos presentes en sus servicios ecosistémicos, consolidando así el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. La consolidación del proceso urbanístico del Km 41 posicionará al municipio de Neira como un importante eje de desarrollo económico de la región Centro Sur del Departamento de Caldas, destacándose por su producción diversificada, innovadora, tecnificada y competitiva, logrando con ello un aumento real de los ingresos de sus habitantes y la disminución de la migración interna entre el suelo rural y el urbano, y la migración de Neiranos hacia otros centros regionales de crecimiento.

3.2 COMPONENTE GENERAL

Para realizar la proyección y formulación del componente general se enlistan los planes, programas y estrategias nacionales que se articulan al ordenamiento territorial del municipio de Neira, los cuales resultan ser los principales referentes estratégicos a nivel nacional, regional y local para la formulación del PBOT. Posteriormente se desarrollan las políticas, planes y estrategias que concretarán el modelo de ocupación del territorio

- ✓ Política Agropecuaria y de Desarrollo Rural.

- ✓ Política Pública para la Asociatividad Rural.
- ✓ Política Nacional de Competitividad y Productividad.
- ✓ Política Nacional de Gestión del Territorio para Usos Agropecuarios (Gestua).
- ✓ Política Nacional Ambiental.
- ✓ PGSS - Política para la Gestión Sostenible del Suelo.
- ✓ PNHIC - Política Nacional para Humedales Interiores de Colombia.
- ✓ PNGIRH - Política Nacional para la Gestión Integral del Recurso Hídrico.
- ✓ Política Nacional de Formalización minera.
- ✓ Política Nacional de fomento minero.
- ✓ Política Nacional de Turismo de Naturaleza.
- ✓ Política de turismo sostenible.
- ✓ PNIGR - Política Nacional Integral para la Gestión Integral de Residuos:
- ✓ RESPEL -Política Ambiental para la Gestión Integral de Residuos o Desechos Peligrosos.
- ✓ PNGIRAE - Política Nacional Gestión Integral de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos.
- ✓ Política para el Mejoramiento de la Calidad del Aire.
- ✓ PPCCA -Política de Prevención y Control de la Contaminación del Aire.
- ✓ PNCC – Política Nacional de Cambio Climático.
- ✓ PNGIBSE - Política Nacional para la gestión integral de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.
- ✓ PGAU -Política Gestión Ambiental Urbana.
- ✓ Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.
- ✓ PNEA - Política Nacional de Educación Ambiental.
- ✓ PNPCS Política de Producción y Consumo Sostenible
- ✓ Plan Nacional para el Desarrollo de la Acuicultura Sostenible.
- ✓ Política para el desarrollo del ecoturismo.
- ✓ Política de Turismo Cultural
- ✓ Política para La Gestión, Protección y Salvaguardia del Patrimonio Cultural
- ✓ Declaratoria de Paisaje Cultural Cafetero:
- ✓ Política de espacio público.
- ✓ Política de calidad para la educación preescolar, básica y media.
- ✓ Política nacional de infancia y adolescencia.
- ✓ Política para el suministro de Agua Potable y saneamiento básico en la zona rural.

- ✓ PPDIS- Política Pública Nacional de Discapacidad e Inclusión Social.
- ✓ Política Pública Nacional de Equidad de género.
- ✓ PGOT: Política General de Ordenamiento Territorial.
- ✓ Metas AICHI.
- ✓ Plan nacional de desarrollo forestal.
- ✓ Lineamientos para la formulación de la política integral de salud ambiental con énfasis en los componentes de calidad de aire, calidad de agua y seguridad química (Conpes 3550).
- ✓ Lineamientos de política para promover la producción sostenible de biocombustibles en Colombia (Conpes 3510).
- ✓ Política nacional para la gestión integral ambiental del suelo-PNGIAS.
- ✓ Programa nacional de biocomercio sostenible-PNBS; Programa regional de negocios verdes región central.
- ✓ Plan nacional de restauración.
- ✓ Plan nacional de gestión del riesgo de desastres.
- ✓ Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano (Conpes 3859).
- ✓ Lineamientos de política y Programa nacional de Pago por Servicios Ambientales-PSA para la construcción de paz (Conpes 3886).
- ✓ Política nacional de edificaciones sostenibles (Conpes 3919).
- ✓ Política de crecimiento verde (Conpes 3934).
- ✓ Estrategia nacional de movilidad eléctrica.
- ✓ Política de adecuación de tierras-ADT (Conpes 3926).
- ✓ Política nacional para el control de la deforestación y la gestión sostenible de los bosques (Conpes 4021).
- ✓ Plan de Gestión Ambiental Regional de Caldas – PGAR.

3.2.1 Contenido Estratégico.

3.2.1.1 Políticas y Objetivo:



Política De Conservación y Manejo Sostenible de los Recursos Naturales

2

Objetivos

5

Estrategias

La riqueza paisajística y amplia diversidad en flora y fauna de Neira, resaltan la importancia de implementar acciones que articulen de manera sostenible su uso y disfrute, con el ánimo de salvaguardar sus atributos y servicios para el beneficio de las generaciones presentes y futuras, por lo cual la Estructura Ecológica - EE será objeto de especial atención y cuidado a partir de la acción conjunta de los actores en el municipio, enmarcada en el cumplimiento de la normativa vigente y las disposiciones de Corpocaldas como autoridad ambiental de la región.



Política de Gestión del Riesgo de Desastres.

3

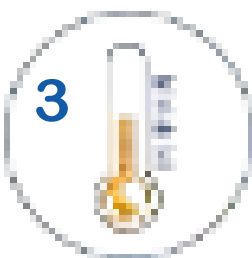
Objetivos

5

Estrategias

Partiendo del Principio de la Planeación y la Prevención del Desastre, el municipio de Neira garantizará que la ocupación del territorio municipal sea segura, al lograr una efectiva

aplicación de las Normas para el Conocimiento del Riesgo dentro de su ámbito de competencia, así como las acciones de control urbano y de intervención prospectiva y correctiva que reducirán la amenaza, bajo los criterios de sostenibilidad fiscal, social y ambiental. Asimismo, las acciones para la Gestión del Riesgo deberán estar articuladas con las acciones desarrolladas en la Estructura Ecológica Principal y Aportando a la Adaptación al Cambio Climático.



Política de mitigación y adaptación al cambio climático

3

Objetivos

5

Estrategias

Con el objetivo de dar cumplimiento a la Ley 1931 de 2018, por la cual se establecen las directrices para la gestión del cambio climático, y articular a Neira la agenda de cambio climático establecida en la Política Nacional mediante la cual se incorporan a las decisiones públicas la adecuada gestión del cambio climático (2017), el Plan Nacional de Adaptación (2012) y líneas estratégicas del Plan Integral de Gestión del Cambio Climático del Departamento de Caldas (2020), el desarrollo del municipio generará las acciones para la adaptación planificada de Neira al Cambio climático y la mitigación de la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI). Asimismo, los Sistemas Estructurantes y estructurados del territorio deberán propender por la materialización de actividades que permitan disminuir la Huella de Carbono en el ámbito Urbano, y mejorar los sumideros de Carbono en el ámbito rural.



Política de Innovación y Competitividad Económica Territorial.

4

Objetivos

8

Estrategias

El modelo de ocupación del Municipio de Neira propiciará un fortalecimiento del potencial ecoturístico y agroindustrial del territorio, con base en decisiones correctas y ajustadas a las

realidades presentes y posibilidades de desarrollo futuras en el corto, mediano y largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Por lo tanto, es política de ocupación del territorio, propiciar la defensa y desarrollo de las actividades económicas más relevantes del municipio, como las relacionadas a la seguridad alimentaria (agropecuaria y agroindustrial), el sector primario extractivo, el nicho de negocios verdes y la economía del turismo y ecoturismo, considerando el uso potencial del suelo, la sostenibilidad de los Servicios Ecosistémicos y la gestión integral del Agua. Esto con el objetivo de garantizar un desarrollo económico que contribuya a la reducción de la segregación espacial, enriqueciendo las diversidades sociales y culturales del Municipio.



Política de Servicios Públicos Domiciliarios.

2

Objetivos

3

Estrategias

El crecimiento espacial del Municipio de Neira se realizará consecuentemente con los criterios técnicos factibles para la ampliación de las áreas de prestación de los Servicios Públicos Domiciliarios (SS.PP.DD) en el área urbana, rural y de expansión urbana, para lo cual la administración municipal propenderá, dentro del marco de sus competencias legales, por la reserva y protección de las áreas requeridas para la ampliación de las Plantas de Tratamiento de Agua Potables y Residuales, requeridas para el mejoramiento de la calidad de Vida de los Habitantes. Asimismo, apoyará la disminución de las barreras que impiden o dificulten el acceso y mejoramiento de los servicios de energía eléctrica, gas natural, y en especial a las Telecomunicaciones (en el marco del artículo 193 de la Ley 1753 de 2015) en todo el territorio Municipal.



Política de Equipamientos Colectivos y Espacio Público

2

Objetivos

9

Estrategias

El desarrollo de infraestructura para los servicios colectivos y esparcimiento en el municipio de

Neira deberá garantizar el acceso equitativo y justo de todos los habitantes del área urbana, ya que es un reto de la administración no solo alcanzar la meta de 7 m²/habitante de espacio público efectivo, sino que estos elementos garanticen una cobertura adecuada a las zonas y se articule con el Sistema Vial Urbano. Adicionalmente, se debe incluir la integración de la Estructura Ecológica Principal dentro de los elementos urbanos, propendiendo por acciones que apunten a la adaptación al cambio Climático y conectividad ambiental desde el urbanismo recreativo.



Política de Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

1

Objetivos

2

Estrategias

El potencial cultural y patrimonial del municipio de Neira se basa en su pertenencia al paisaje cultural cafetero, en la riqueza arquitectónica y en los posibles hallazgos arqueológicos, naturales y culturales materiales e inmateriales, para lo cual la administración municipal propenderá por su protección y por la implementación de instrumentos y planes que regulen las actividades y los usos de estas áreas culturales y patrimoniales. Asimismo, incrementará el sector turístico por medio de proyectos ecológicos que propenderán por la conservación y aprovechamiento sostenibles de los espacios definidos como patrimonio cultural material e inmaterial, natural y arqueológico.



Política para la gestión integral del Recurso Hídrico

3

Objetivos

10

Estrategias

En articulación con la Política Nacional para la Gestión Integral del Recurso Hídrico, se establecen ocho principios y seis objetivos específicos. Para alcanzar dichos objetivos se han definido estrategias en cada uno de ellos y directrices o líneas de acción estratégicas que definen el rumbo hacia donde deben apuntar las acciones que desarrollen cada una de las instituciones, y para efectos específicos, el municipio de Neira.



Política de Producción y Consumo Sostenible.

1 Objetivos

3 Estrategias

La Política de Producción y Consumo Sostenible se orienta a cambiar los patrones insostenibles de producción y consumo por parte de los diferentes actores de la sociedad nacional, lo que contribuirá a reducir la contaminación, conservar los recursos, favorecer la integridad ambiental de los bienes y servicios y estimular el uso sostenible de la biodiversidad, como fuentes de la competitividad empresarial y de la calidad de vida.



Política de Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos.

1 Objetivos

2 Estrategias

La Política de biodiversidad y servicios ecosistémicos está orientada hacia la conservación de la diversidad biológica, la utilización sostenible de sus componentes y la participación justa y equitativa en los beneficios que se deriven de la utilización de los recursos genéticos, mediante, entre otras cosas, un acceso adecuado a esos recursos y una transferencia apropiada de las tecnologías pertinentes, teniendo en cuenta todos los derechos sobre esos recursos y a esas tecnologías, así como mediante una financiación apropiada.



Política para la Gestión Integral de Residuos Sólidos y Calidad de Aire

1 Objetivos

13 Estrategias

La política de residuos sólidos tiene como objetivo fundamental “impedir o minimizar” de la manera más eficiente, los riesgos para los seres humanos y el medio ambiente que ocasionan los residuos sólidos y peligrosos, y en especial minimizar la cantidad y la peligrosidad de los que llegan a los sitios de disposición final, contribuyendo a la protección ambiental eficaz y al crecimiento económico.



Política de Desarrollo Logístico.

1 Objetivos

4 Estrategias

La Política de Desarrollo Logístico busca articular iniciativas de facilitación del comercio y del transporte, definiendo las directrices para el control de la mercancía buscando el fortalecimiento e implementación de inspección simultánea en puertos, aeropuertos y pasos de frontera; es importante destacar la articulación de la política con el Documento Conpes 3489 de 2007, en donde se establece la Política Nacional de Transporte Público Automotor de Carga orientada al fortalecimiento subsectorial y a su inserción en la cadena de abastecimiento como eslabón estratégico para el desarrollo económico del país.

3.3 CONTEXTO REGIONAL

3.3.1 Esquemas de Asociatividad Territorial.

Actualmente el municipio de Neira está integrado con los municipios asociados de la Región Centro – Sur del Departamento de Caldas, y, además, se aprobó la conformación del Área Metropolitana junto con Manizales, Villamaría y Palestina en el marco de la Ley 1454 de 2011. Esta decisión traerá grandes oportunidades de desarrollo al municipio.

El artículo 2 establece la necesidad de promover las condiciones para el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de los propios intereses para las entidades e instancias de Integración territorial, mediante el fomento al traslado de competencias y poder de decisión hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos.

El artículo 10, establece que las regiones de planeación y gestión, las asociaciones de departamentos, las áreas metropolitanas, las asociaciones de distritos especiales, las provincias administrativas y de planificación, y las asociaciones de municipios constituirán esquemas asociativos territoriales.

Macroproyectos de Ámbito Regional:

El desarrollo regional, se encuentra enmarcado en proyectos que buscan dinamizar de manera positiva la capacidad productiva de los sectores económicos. Entre estos se incluyen:

Tabla 8. Proyectos regionales

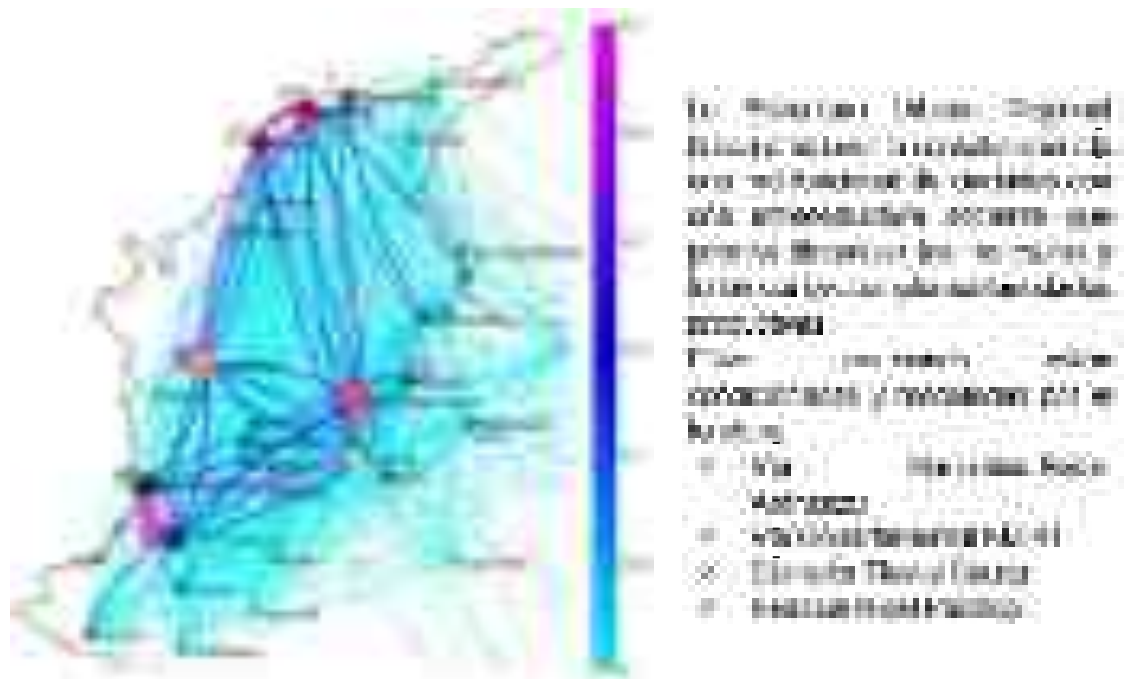
PLAN VIAL II	AEROCAFÉ	PLATAFORMA LOGÍSTICA CENTRO SUR CALDENSE	PLATAFORMA LOGÍSTICA MULTIMODAL LA DORADA
Se incluyen los proyectos: • Troncal del Norte • Vial Salamina-San Félix • Manizales-La Cabaña-Tres Puertas • Ruta Renacimiento	Se encuentra en fase de construcción. La consolidación de este proyecto permitirá prestar un óptimo servicio aeronáutico, localizado en el municipio de Palestina.	Consolidar un sistema intermodal, donde confluyen la red férrea que pasa Buenaventura y Cartago hacia el sector de Tapias - Irra y La Felisa, el Aeropuerto del Café en Palestina, y las vías de Pacífico Tres y Autopista del Café.	Generaría una rentabilidad de hasta 25%, lo cual tendría un impacto favorable en la oferta de empleo en la región.

CENTRAL METROPOLITANA DE BENEFICIO ECOLÓGICO DE CAFÉ	CREACIÓN DE ÁREA METROPOLITANA NEIRA, VILLAMARÍA, CHINCHINÁ PALESTINA Y MANIZALES.	IPS UNIVERSIDAD DE CALDAS	CIRCA CHINCHINÁ
Se proyecta la construcción de una central de beneficio con capacidad de 120.000CPS/año, beneficiando a 3.506 familias	Integra los municipios involucrados mediante una entidad administrativa que promueva la descentralización y genere economías de escala.	Se evidencia la necesidad de infraestructura y dotación para un Hospital de mediana complejidad en la zona Centro - Sur. Se encuentra en fase 3.	A través de la realización del proyecto del Centro de Interpretación de la Cultura Cafetera, se pretende afianzar el carácter de la región con fundamento en el café y recuperar el patrimonio propio del PCC

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

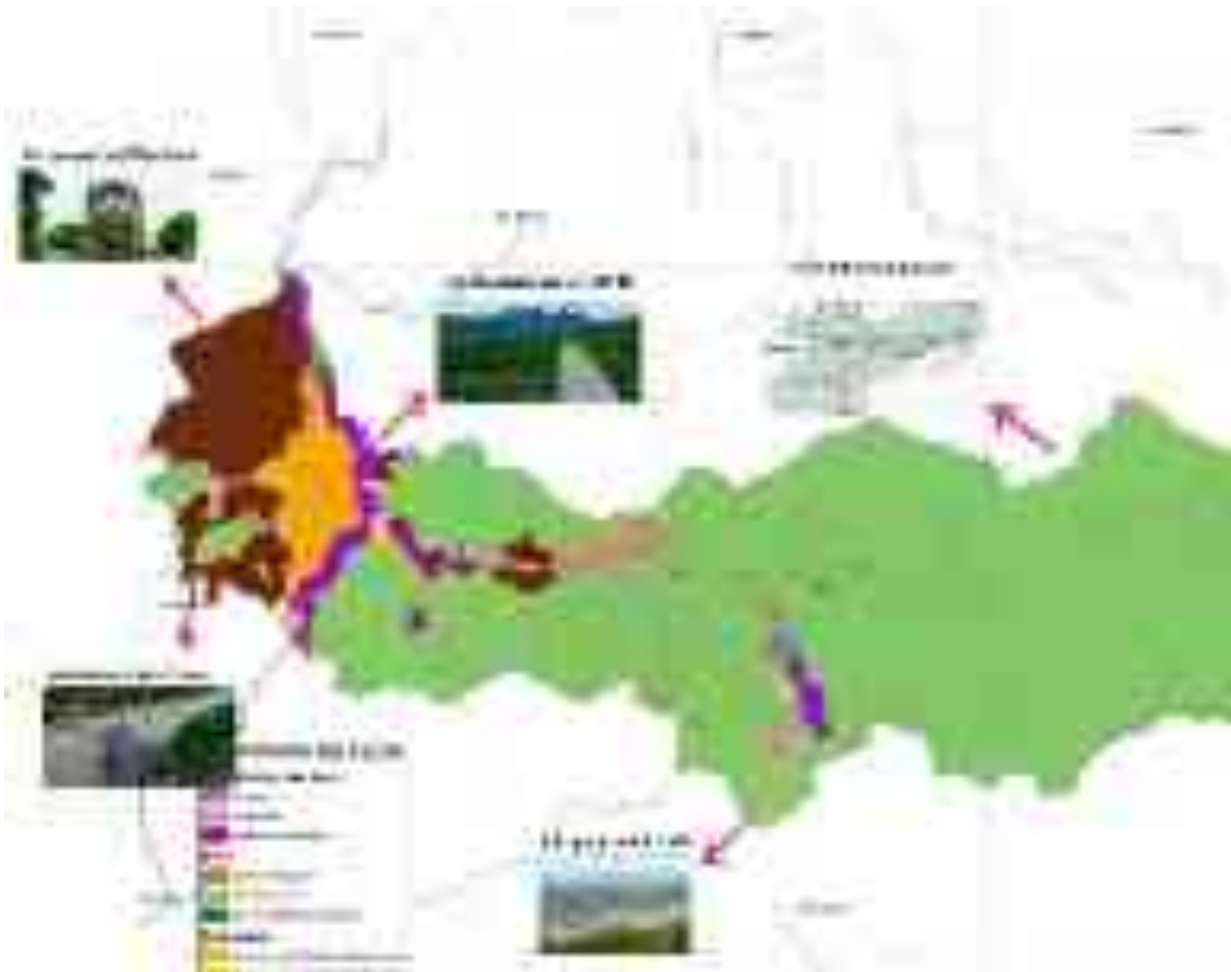
3.3.1.1 Estructura Urbano Regional:

Figura 25. Red de comercio Departamental en Colombia.



Fuente: Economía Regional y Urbana. Banco de la República de Colombia. 2019

Figura 26. Estructura Urbano regional municipio de Neira.



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Neira posee grandes ventajas competitivas y logísticas con respecto a sus vecinos, toda vez que en su territorio se articula la infraestructura de movilidad departamental en el Km 41, corazón de Programa para el desarrollo territorial sostenible e inclusión productiva para el departamento denominado Corredor logístico Agroindustrial de Occidente -CLAO. El CLAO se propone como un programa regional con agenda nacional para la consolidación en Caldas de un conector logístico estratégico interoceánico (Caribe- Pacífico) e Inter fluvial (Cauca-Magdalena) que potencie las ventajas de localización por el occidente con el corredor cafetero Pacífico 3, parte del corredor carretero de 4 y 5G entre Urabá y Buenaventura y por el oriente con La Dorada, la cual tiene vocación de HUB férreo y fluvial. La conexión transversal carretera entre ambos ejes en fase de consolidación prevé completar un conector logístico de enorme potencial para el país y con impacto sobre todo los municipios del departamento. Con base en esto, es importante tener en cuenta las siguientes

- 1 **Location** is a prominent, distinctive feature of a landscape and dated period of development. The urban environment is distinguished by physical characteristics that are unique to that place and time, such as the location of the building.
- 2 **Form** is a prominent, distinctive feature of a landscape and dated period of development. The urban environment is distinguished by physical characteristics that are unique to that place and time, such as the location of the building.
- 3 **Style** is a prominent, distinctive feature of a landscape and dated period of development. The urban environment is distinguished by physical characteristics that are unique to that place and time, such as the location of the building.

Una vez definidas las bases desde el contexto de la Subregión Centro – Sur de Caldas, de la cual hace parte el municipio de Neira, se plantea la definición del modelo de ocupación del territorio, los elementos que lo conforman y a su vez la localización y distribución todas las actividades que se pretenden realizar en la totalidad del municipio.

El modelo de Ocupación del Municipio de Neira, definido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), está basado principalmente en la consolidación de un proyecto colectivo de territorio, el cual está fundamentado en una planificación y ordenamiento de todos los sistemas estructurantes que impulsan la competitividad del territorio, frente a su entorno regional, apoyándose en sus potencialidades y la participación ciudadana.



62

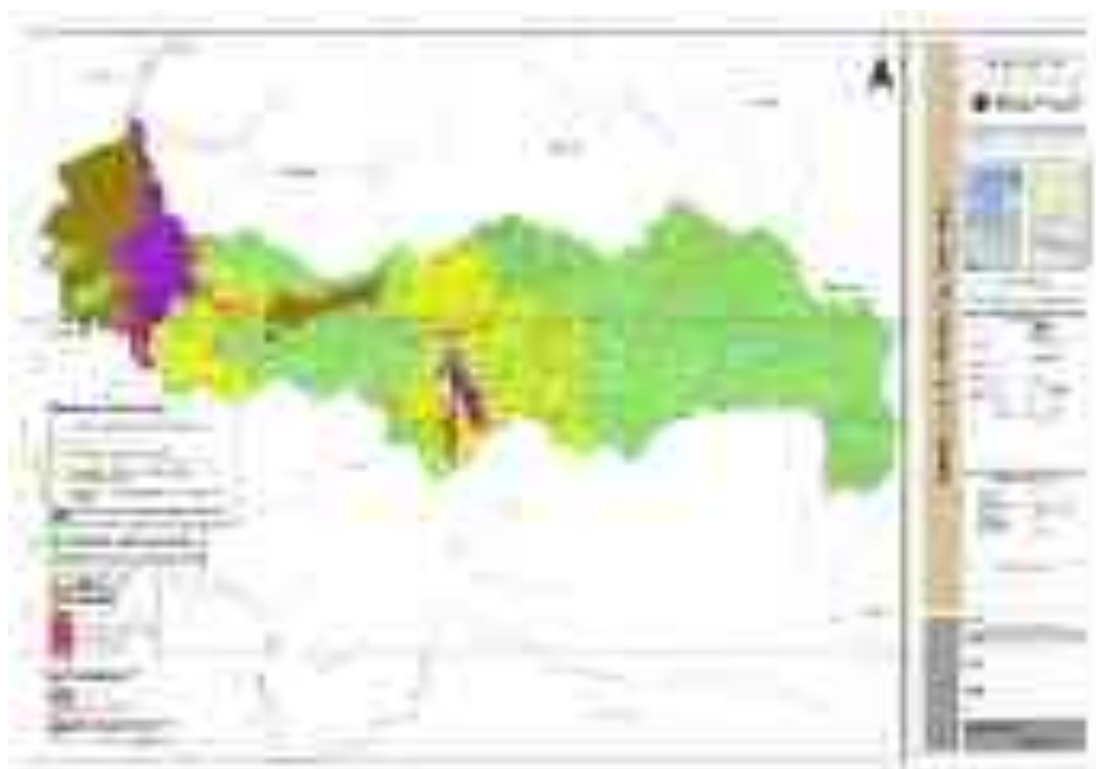
ambientales y las restricciones urbanísticas garanticen la expansión y consolidación de un territorio ambientalmente sustentable.

El desarrollo equilibrado del suelo rural, a partir de la consolidación de sus diferentes campos productivos, así como también el desarrollo de sus centros poblados, soportados a su vez por la dotación de los equipamientos colectivos, espacio público e infraestructura vial para su funcionamiento y óptima articulación al suelo urbano y de expansión.



La consolidación del suelo urbano y de expansión a partir del cumplimiento de la normatividad vigente y teniendo en cuenta que la zona centro sea homogéneamente consolidada, que el espacio público articule los equipamientos colectivos y los nuevos desarrollos del Municipio, que los usos y tratamientos urbanísticos sean principios de transformación y que las zonas de expansión suplan el déficit de vivienda en áreas de impedir la ocupación de zonas de amenaza alta.

Figura 28. Modelo de Ocupación Territorial rural



1

El modelo de ocupación propuesto en Neira se basa en los polos de desarrollo (Neira y municipios del municipio) y en la zona de alta montaña (zona de alta montaña) y en la zona de media montaña (zona de media montaña).

2

El municipio de Neira se encuentra en la zona de alta montaña (zona de alta montaña) y en la zona de media montaña (zona de media montaña).

El municipio de Neira se encuentra en la zona de alta montaña (zona de alta montaña) y en la zona de media montaña (zona de media montaña).

El municipio de Neira se encuentra en la zona de alta montaña (zona de alta montaña) y en la zona de media montaña (zona de media montaña).



4

El municipio de Neira se encuentra en la zona de alta montaña (zona de alta montaña) y en la zona de media montaña (zona de media montaña).

3.3.3 Áreas de conservación y protección ambiental.

La Región Centro - Sur de Caldas, compuesta por los municipios de Manizales Villamaría, Chinchiná, Palestina y Neira, representa el principal polo de desarrollo del Departamento. Esta integración supone la generación de hechos metropolitanos que le dan soporte en el marco de su base natural, pues esta constituye la clave de integración y articulación de la Región, y, por lo tanto, el diseño de una **Estructura Ecológica de Soporte (EES)**. Al respecto, esta se define, para Neira, como un “Sistema interconectado de áreas que de sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio y a la oferta de servicios ecosistémicos (actual y futura), con la finalidad de brindar capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población”. Esta es asumida a través de dos grandes componentes:

- ✓ **Estructura Ecológica Principal (EEP):** Corresponde al conjunto de áreas y ecosistemas naturales y seminaturales interconectados estructural y funcionalmente, necesarios para sostener en el tiempo la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos que mantienen la biodiversidad, así como la oferta de servicios ecosistémicos que soportan el desarrollo socioeconómico y cultural de la población de la Región Centro - Sur de Caldas.
- ✓ **Estructura ecológica complementaria (EEC):** áreas naturales y seminaturales y/o estrategias espacializables en el territorio, definidas por agentes sociales, comunitarios o institucionales, que contribuyen a la complementariedad y conectividad funcional y estructural, de las áreas que cuentan con figura normativa de protección o son consideradas estratégicas por las autoridades ambientales y entidades territoriales.

3.3.4 Áreas Inmuebles Considerados como Patrimonio Cultural.

La importancia de la incorporación en el ordenamiento territorial de los bienes de interés cultural se funda en el hecho que los elementos patrimoniales tangibles y no tangibles determinan, bajo muchos aspectos, los caracteres distintivos de un territorio desde el punto de vista del desarrollo y la relación entre el soporte físico territorial y la actividad humana. En la siguiente figura es posible apreciar los inmuebles declarados como patrimonio en el casco urbano de Neira.

Las áreas de conservación del Municipio de Neira se encuentran asociadas al Paisaje Cultural Cafetero (PCC), ubicadas en la Zona C de las 6 zonas representativas del PCC reconocidas por concentrar los mayores valores de los atributos que caracterizan dicho paisaje, la Zona C se georreferencia sobre la cordillera Central entre las zonas rurales y área urbana del municipio, identificando dos zonas de importancia:

Figura 29. Inmuebles patrimoniales en suelo urbano

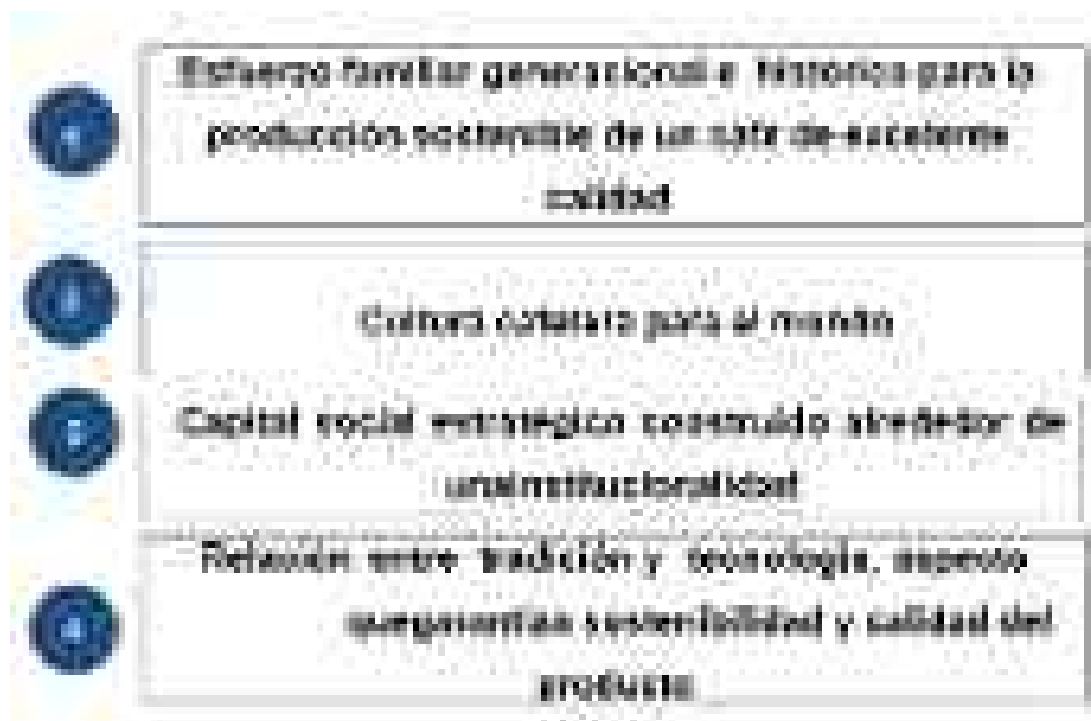


Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020

- ✓ **Zona Principal:** Casco Urbano Neira, Cantadelicia, Ceylán, La Felicia, Pan de azúcar, Pueblo Rico, Pueblo Viejo, Tapias.
- ✓ **Zona Amortiguamiento:** La Cristalina, El Cardal, El Descanso, El Higuerón, El Jardín, El Limón, Guacaica, La Gregorita, La Mesa, Las Penas, Los Zainos, Morro Azul, Santa Isabel, Tareas (Ministerio de Cultura, 2011).

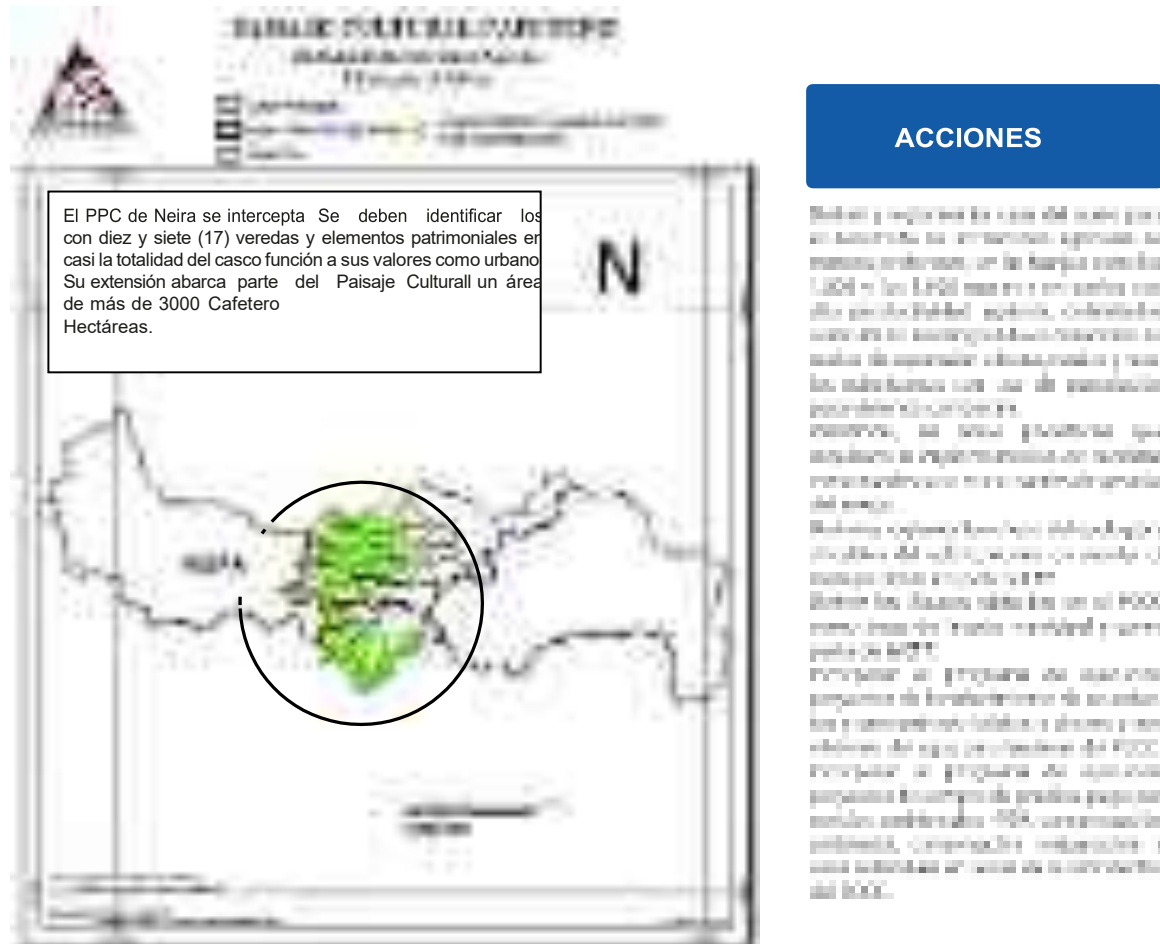
3.3.4.1 Paisaje Cultural Cafetero:

Se declara como Patrimonio de la Humanidad al identificarse dentro de los Criterios V (ejemplo sobresaliente de hábitat o establecimiento humano tradicional representativo de una cultura) y VI (asociado con acontecimientos, tradiciones vivas, ideas o creencias que tengan una importancia universal excepcional) de los 10 criterios estipulados por la UNESCO, siendo un paisaje cultural productivo, el cual contiene elementos naturales, económicos y culturales caracterizados por su adaptación en una geografía predominantemente montañosa y en la forma de las plantaciones del café. De acuerdo con la Resolución 2079 de 2011, se definen 4 valores que determinan la excepcionalidad del PCC y 3 expresiones materiales de la cultura cafetera:



En búsqueda de la articulación y armonización de los atributos expuestos anteriormente del Paisaje Cultural Cafetero con el Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Neira

Figura 30. Contexto Paisaje Cultural



3.3.4.2 Patrimonio Material Inmueble:

Se identifica la Estación del Ferrocarril El Bosque como biende Patrimonio Material. Además, el Municipio ha identificado a través del inventario, 109 inmuebles en el casco urbano de Neira (Centro de investigaciones estéticas y urbanas, 1992) y 33 en el centro poblado de Puerto Rico, los cuales representan la identidad arquitectónica y cultural del municipio, a través de la influencia española, la cual fue llevada a esta zona por los colonos antioqueños, y adaptada a las condiciones del entorno y al auge económico del café.

3.3.4.3 Patrimonio Inmaterial:

Se encuentra el camino fundacional Neira – Sancancio, un camino de valor histórico reconocido por ser elemento base para la fundación de distintos centros urbanos como Filadelfia hacia 1840, Neira en 1843 y Manizales en 1849, y que representó el acceso de distintas familias a esta región. Este sendero hace parte de LA RUTA DE DON FERMÍN LÓPEZ, identificada por el Centro Cultural del Banco de la República de Manizales, así como tradiciones y manifestaciones propias del PCCC como el arriero, la mula, el hacha, el machete, el Jeep Willis o el Yipao.

3.3.5 Áreas de Amenaza y Riesgo.

Siguiendo el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, el cual reglamenta la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial, se realiza la zonificación y delimitación de las áreas con condición de amenaza, en las que se hace necesaria su priorización para realizar estudios detallados.

Tabla 9. Áreas con condición de amenaza

TIPO DE SUELO	CLASIFICACIÓN	CONDICIÓN DE AMENAZA		TIPO DE AMENAZA
		SI	NO	
Suelo Rural	Rural		X	No aplica
	Suburbano	X		Áreas en condición de amenaza por movimientos en masa, inundaciones e incendios forestales
	Centros poblados	X		
Suelo urbano		X		Áreas con condición de amenaza solo para el fenómeno de movimientos en masa
Suelo de expansión urbana		X		

ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA										
FENÓMENO	URBANO Y EXP	RURAL*	CENTROS POBLADOS							
			AGRO-VILLA	BARRIO MEDELLÍN	CUBA	JUNTAS	LA ISLA	P. RICO	SAN JOSÉ	TAPIAS
Movimientos en masa	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO
Inundaciones	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI
Avenidas torrenciales	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020

Siguiendo el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, el cual reglamenta la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial, se realiza la zonificación y delimitación de las áreas con condición de riesgo, en las que se hace necesario su priorización para realizar estudios detallados.

Tabla 10. Áreas con condición del riesgo

TIPO DE SUELO	CLASIFICACIÓN	CONDICIÓN DE RIESGO		TIPO DE RIESGO
		SI	NO	
Suelo Rural	Rural	X		
	Suburbano	X		Áreas en condición de riesgo para movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales
	Centros poblados	X		Áreas en condición de riesgo para movimientos en masa y inundaciones
Suelo urbano		X		Se presentan exclusivamente áreas en condición de riesgo para el fenómeno de movimientos en masa
Suelo de expansión urbana		X		

ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO										
FENÓMENO	URBANOY EXP	RURAL SUBURB.	CENTROS POBLADOS							
			AGRO- VILLA	BARRIO MEDELLÍN	CUBA	JUNTAS	LA ISLA	P. RICO	SAN JOSÉ	TAPIAS
Movimientos en masa	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO
Inundaciones	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI
Avenidas torrenciales	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020

3.3.6 Incorporación de la Gestión del Riesgo en la Planificación Territorial

Para la realización de estudios detallados, son limitadas aquellas zonas que son priorizadas por fenómenos de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales según las condiciones técnicas establecidas en el Capítulo II del Decreto 1807 de 2014.

1 Áreas para estudios detallados Movimientos en Masa:

SUELO RURAL

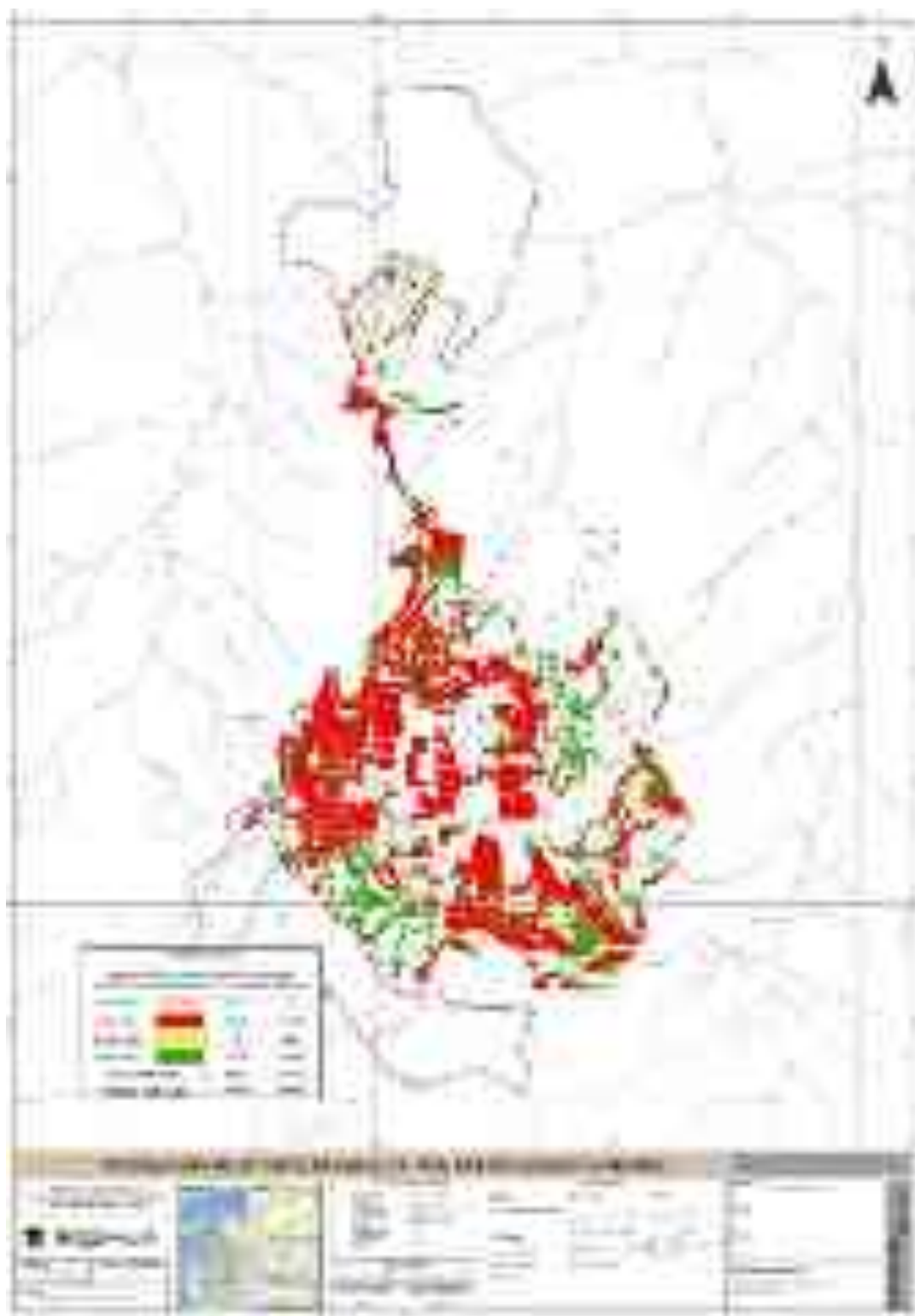


Tabla 11. Criterios de priorización para estudio de detalle por movimientos en masa en suelo rural.

PRIORIZACIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA (HA)
Corto Plazo	Áreas para la prestación de servicios Públicos	48,93
	Servicios sociales básicos - El Cardal	0,04
	Servicios sociales básicos - El Crucero	0,00
	Servicios sociales básicos - EL DESCANSO	0,04
	Servicios sociales básicos - EL SALADO	0,05
	Servicios sociales básicos - La Felicia	0,07
	Servicios sociales básicos - La Gregorita	0,04

PRIORIZACIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA (HA)
	Servicios sociales básicos - Las Peñas	0,01
	Servicios sociales básicos - Los zainos	0,02
	Servicios sociales básicos - Pan de Azúcar	0,02
	Servicios sociales básicos - Santa Cecilia	0,02
	Servicios sociales básicos - Trocaderos	0,07
	Servicios sociales básicos - Vereda Chupaderos	0,05
	Vía Primaria	2,85
Total Corto Plazo		52,18
Mediano Plazo	CPR Pueblo Rico UPR	132,76
	Suburbano Centralidad Agroindustrial	215,38
	Suburbano Centralidad Residencial	95,91
	Suburbano Corredor	442,97
	UPR	1127,08
	UPR Aguacatal	520,81
	Vivienda Campestre	67,36
Total Mediano Plazo		2602,27
Largo Plazo	Construcción	62,70
	Vía Férrea	0,15
	Vías Complementarias	310,30
Total Largo Plazo		373,15
Total general		3027,61

Figura 31. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el suelo urbano.



Fuente: Consorcio PBOT Neira

1. Centro poblado Barrio Medellín, Pueblo Rico y Tapias además de las áreas del suelo urbano y de expansión.
2. Para el área rural en las veredas San José, El Río, Cuba, Tapias, Cholo, El Zanjón, Tareas, Cantadelicia, Pueblo Viejo, Pueblo Rico y Buenos Aires, ya que se tiene planificado algún tipo de desarrollo por pertenecer a suelo suburbano.

SUELO RURAL



Tabla 12. Priorización para estudios de detalle por inundación en suelo rural

PRIORIZACIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA (HA)
Corto Plazo	Áreas para la prestación de servicios Públicos	1.50
	CPR San José -vivienda-	0.01
	Vía Primaria	0.05
Total Corto Plazo		1.56
Mediano Plazo	Suburbano Centralidad Agroindustrial	68.88
	Suburbano Centralidad Residencial	9.43
	Suburbano Corredor	231.97
	UPR	500.68
	UPR Aguacatal	49.59
	Vivienda Campestre	35.11
Total Mediano Plazo		895.68
Largo Plazo	Espacio Público	0.28
	Vía Férrea	0.04
	Vías Complementarias	1.82
Total Largo Plazo		2.14
Total general		899.38

Según lo anterior se definen las áreas a ser priorizadas para la realización de estudios de detalle en el siguiente orden:

1. Para el suelo rural se deben priorizar los estudios de detalle en las áreas de condición de amenaza las cuales para para el área suburbana estas se encuentran ubicadas para en la vereda Portachuelo en el área de influencia del Río Cauca, Río Tapias y Río Tareas, en la vereda Tapias, Cuba, El Río, San José, Cholo, y Tareas.

3 Áreas para estudios detallados Avenidas Torrenciales:

SUELO RURAL



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 13. Priorización para estudios de detalle por avenidas torrenciales en suelo rural

PRIORIZACIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA (HA)
Corto Plazo	Áreas para la prestación de servicios Públicos	0,95
	Vías Primarias	0,06
Total Corto Plazo		1,01
Mediano Plazo	Suburbano Centralidad Agroindustrial	2,74
	Suburbano Centralidad Residencial	0,01
	Suburbano Corredor	7,64
	UPR	43,78

PRIORIZACIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA (HA)
	UPR Aguacatal	14,09
	Vivienda Campestre	0,09
Total Mediano Plazo		68,36
Largo Plazo	Construcción	0,04
	Vía Férrea	0,07
	Vías Complementarias	2,99
Total Largo Plazo		3,10
Total general		72,47

4 Áreas para estudios detallados por Lahar:

SUELO RURAL



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 14. Priorización para estudios de detalle por lahar en suelo rural

PRIORIZACIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA (HA)
Mediano Plazo	Suburbano Corredor	20,38
	UPR	112,31
	Vivienda Campestre	4,66
Total Mediano Plazo		137,36
Largo Plazo	Construcción	0,05
	Espacio Público	0,37
	Vía Férrea	4,43
	Vías Complementarias	0,57
Total Largo Plazo		5,42
Total general		142,77

3.3.7 Clasificación del Suelo.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997, el territorio del municipio de Neira se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana; este último se entenderá incorporado al perímetro urbano una vez cuente con certificación de posibilidad de servicios públicos y dentro de los términos del artículo 2.2.4.1.7.2 del Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. El suelo de protección podrá estar localizado en cualquiera de las clases de suelo antes señaladas.

3.3.7.1 Suelo Urbano y de Expansión Urbana:

Figura 32. Clasificación del suelo urbano y de expansión urbana



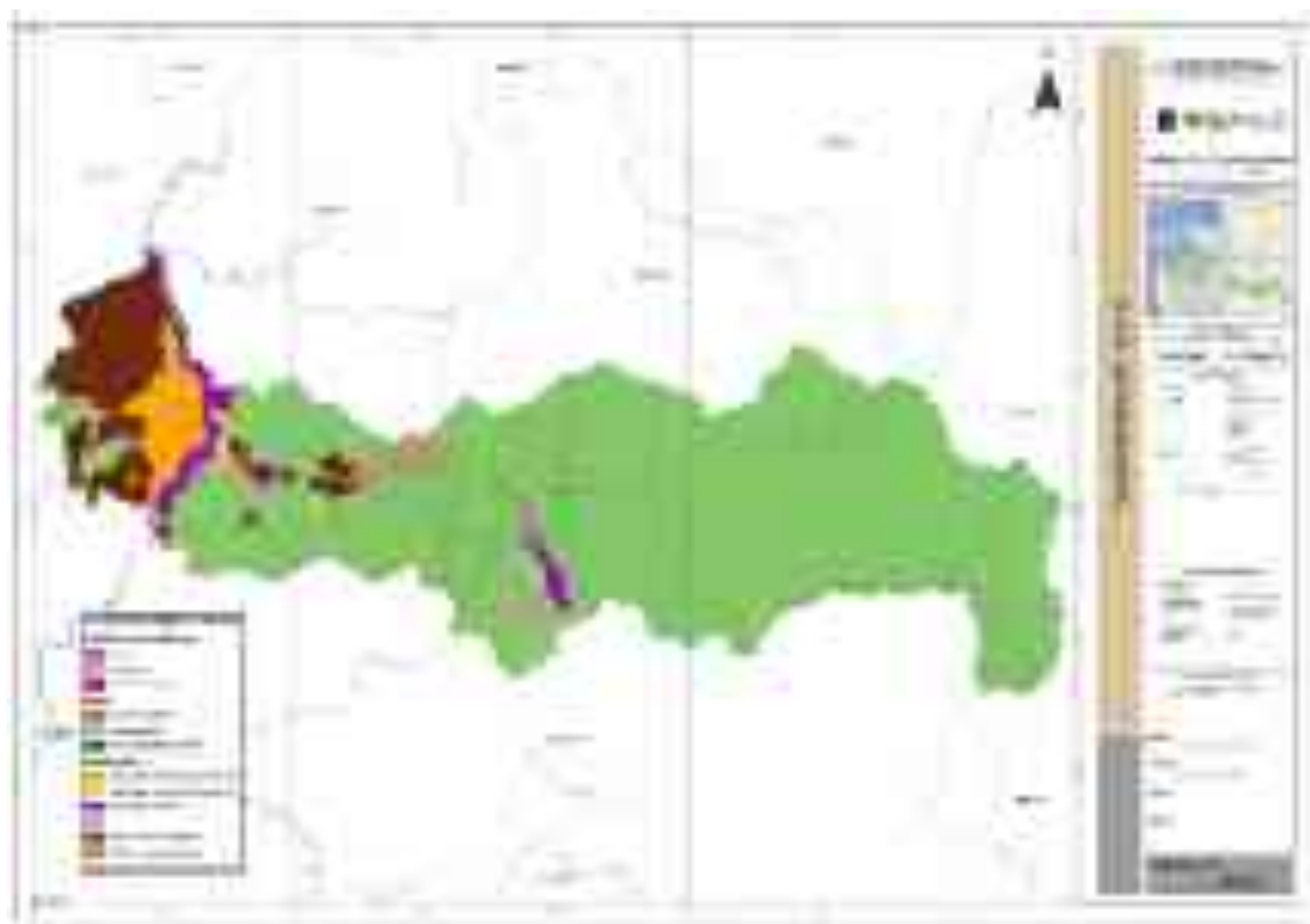
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

La zona de expansión tiene el propósito de soportar la demanda de vivienda proyectada y sus sistemas correspondientes. **Será de 42.79 Ha.**

El total de viviendas requeridas para el **2039** será de **4016** con un total poblacional proyectado de **23.255 habitantes** en el municipio.

3.3.7.2 Suelo Rural:

Figura 33. Clasificación del suelo rural municipio de Neira.



Fuente: Consorcio PBOT Neira

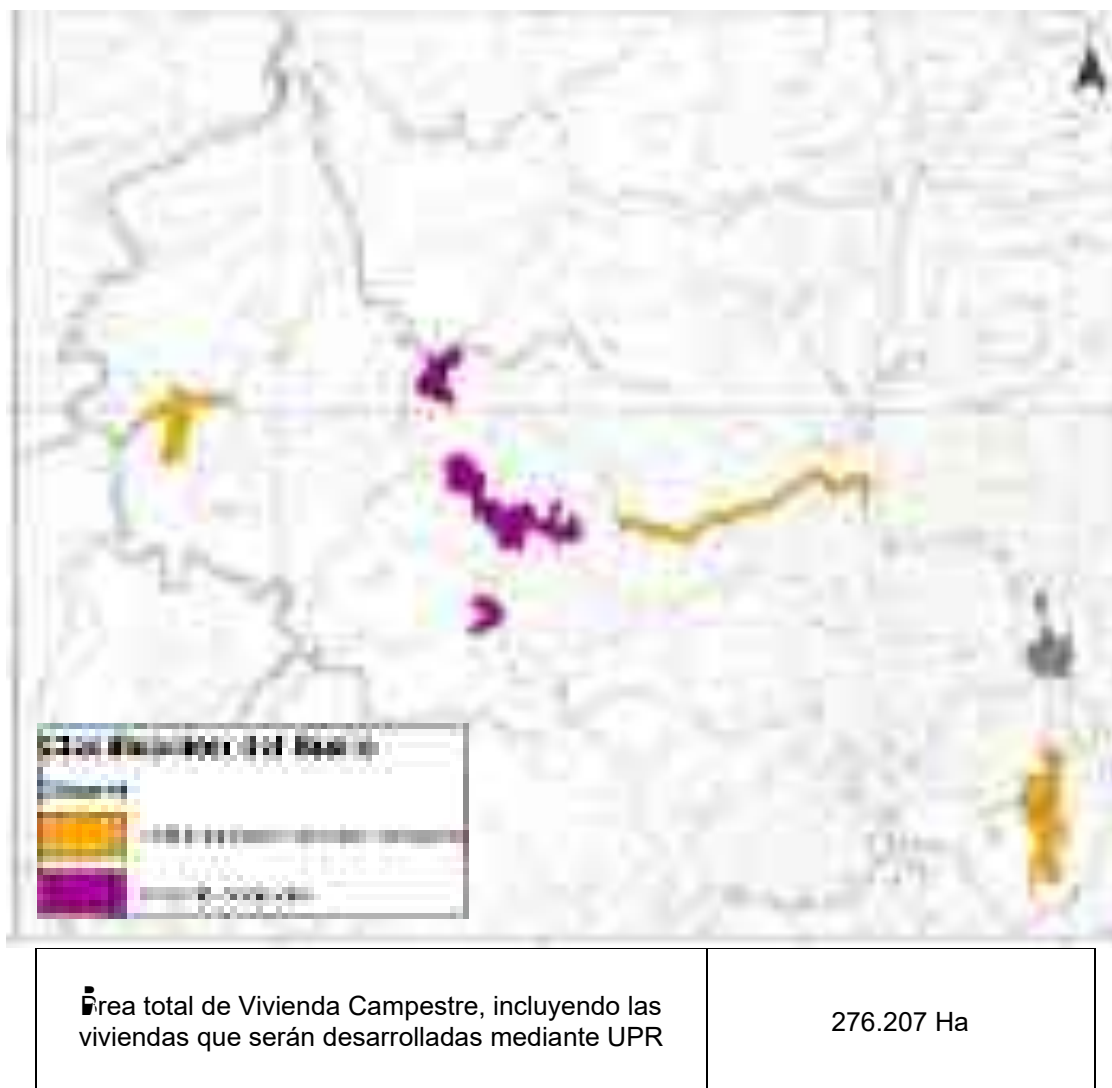
Tabla 15. Clasificación del suelo municipio de Neira.

SUELO	AREA_HA
EXPANSION	42,788149
RURAL	30572,20075
SUBURBANO	2231,094636
UPR	3712,774325
URBANO	87,079072
VIVIENDA CAMPESTRE	276,207011
TOTAL GENERAL	36922,14394

3.3.7.3 Vivienda Campestre:

Según el Decreto 097 de 2006, la vivienda campestre corresponde a un núcleo depoblación, esto es un asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. A continuación, se presenta su distribución en el municipio.

Figura 34. Suelo de Desarrollo Restringido en Suelo Rural – Vivienda Campestre.



Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en información IGAC y salida de campo.

3.3.8 Infraestructuras Básicas Existentes y Proyectadas.

Malla Vial y Movilidad: Un total de 336 predios (7% de la base predial rural) no tienen ningún tipo de conexión. En un contexto general se puede apreciar una notable diferencia de áreas prediales al oriente (zona altamente limitada en actividades productivas debido al tipo de suelo, infraestructura y topografía) y occidente (zona más desarrollada e influenciada por el Km 41). A continuación, se evidencia la malla vial proyectada. Es importante tener en cuenta que la infraestructura vial actual corresponde a la roja y negra, y la infraestructura proyectada se encuentra de color azul. Al respecto, la infraestructura proyectada permite consolidar tramos

viales ya existentes, pero no conectados, y a su vez, permite la conexión a predios que antes no estaban conectados a la red vial.

Figura 35. Malla vial del municipio de Neira



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Ruido y Calidad Ambiental: La contaminación atmosférica se asocia principalmente al tráfico vehicular que atraviesa las vías intermunicipales de Neira, sin descartar el aporte del resto de vehículos que recorren diariamente las cabeceras municipales, el polvo suspendido y las construcciones. Con base en esto, se presentan acciones a implementar:

- ✓ Promover la transición del parque automotor hacia el uso de tecnologías más limpias y mejores combustibles, o al menos el mejoramiento del seguimiento y control a los vehículos.
- ✓ En los Componentes Urbano y Rural, incorporar la clasificación de áreas de acuerdo con niveles de contaminación del aire y fuentes de emisión en la reglamentación de usos industriales y reducir la exposición de la población.
- ✓ Gestionar la prohibición y control urbano y de usos del suelo, así como también la implementación de programas de prohibición y control de emisiones de fuentes fijas y móviles de acuerdo con los lineamientos dados por Corpocaldas.
- ✓ Se deberá atender en la reglamentación de usos del suelo los Sectores A (tranquilidad

y silencio), Sectores B (Tranquilidad y Ruido Moderado), Sectores C (Ruido Intermedio Restringido) y Sectores D (Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado), de acuerdo con el Decreto 1076 de 2015 y la Resolución 627 de 2006 del Minambiente.

Espacio Público: Para efectos del presente plan se establece un índice mínimo propuesto de Espacio Público Efectivo (parques, plazas, plazoletas zonas verdes) es de 7 m² por habitante.

Equipamientos: Se debe estructurar el sistema de equipamientos rurales integrando las centralidades Rurales existentes (Centralidades Suburbanas y Centros Poblados Rurales), así como también estrategias que permitan priorizar aquellos equipamientos en condición de riesgo bajo los análisis de los Estudios Básicos de Amenaza.

Servicios Públicos: Se debe formular el Plan Maestro de iluminación pública inteligente, así como Estudios de viabilidad acorde con la demanda y disponibilidad técnica y financiera de las respectivas entidades prestadoras del servicio.

Sistema de Acueducto	Sistema de Alcantarillado	Manejo de Residuos Sólidos
✓ Desarrollo e implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado - PMAA. ✓ Formulación y ejecución del Plan de Uso Eficiente y Ahorro del Agua - PUEA.	✓ Desarrollo e implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado - PMAA. ✓ Formulación y ejecución del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos – PSMV. ✓ Construcción de Planta de Tratamiento de Agua Residual – PTAR	✓ Infraestructura para el aprovechamiento, tratamiento y disposición final de residuos y de construcción y demolición RCD y los equipamientos intermedios.

Infraestructura para Proyectos Turísticos Especiales: Es necesario implementar un Plan Sectorial de Turismo Municipal que permita consolidar una propuesta que le permita articularse con los proyectos regionales y el modelo de turismo nacional – Marca Colombia, de acuerdo con

lo que se presenta a continuación.

Figura 36. Elementos del posible Plan Sectorial de Turismo



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 16. Productos priorizados en Neira según el Ecoturismo y el turismo rural

PRODUCTOS PRIORIZADOS NEIRA		
ECOTURISMO	TURISMO RURAL	
Avistamiento de Aves	Agroturismo	
Senderos Interpretativos	Turismo de Haciendas - Granjas Turísticas.	Paisaje Cultural Cafetero - PCC
Recuperación de flora y fauna.		

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El Plan de negocio que se presenta a continuación, hace parte de las estrategias a nivel nacional según lo dispuesto en la política nacional de turismo de naturaleza, Política Nacional de turismo sostenible y la Política Nacional de Infraestructura Turística. Para el segmento de mercado de ecoturismo propuesto, se priorizarán los siguientes productos (incorporando además los lineamientos y estrategias para estos).

Tabla 17. Líneas de acción para el fortalecimiento turístico

Líneas de acción para el fortalecimiento turístico		
Acción	Responsable	Descripción
Fortalecimiento de la oferta turística	Consejo de Desarrollo Económico y Social del Municipio de Neira	Elaboración de un plan de desarrollo turístico que incluya la oferta de servicios turísticos, la promoción y el marketing turístico, la capacitación de los recursos humanos y la infraestructura turística.
Mejora de la infraestructura turística	Consejo de Desarrollo Económico y Social del Municipio de Neira	Mejora de la infraestructura turística, incluyendo la construcción de caminos, la mejora de los servicios de agua y saneamiento, la mejora de los servicios de energía eléctrica y la mejora de los servicios de telecomunicaciones.
Fortalecimiento de la gestión turística	Consejo de Desarrollo Económico y Social del Municipio de Neira	Fortalecimiento de la gestión turística, incluyendo la creación de un departamento de turismo, la contratación de personal y la implementación de sistemas de gestión.
Mejora de la calidad de los servicios turísticos	Consejo de Desarrollo Económico y Social del Municipio de Neira	Mejora de la calidad de los servicios turísticos, incluyendo la implementación de estándares de calidad, la capacitación de los recursos humanos y la implementación de sistemas de control de calidad.
Fortalecimiento de la promoción turística	Consejo de Desarrollo Económico y Social del Municipio de Neira	Fortalecimiento de la promoción turística, incluyendo la elaboración de materiales de promoción, la participación en eventos turísticos y la implementación de campañas de promoción.

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

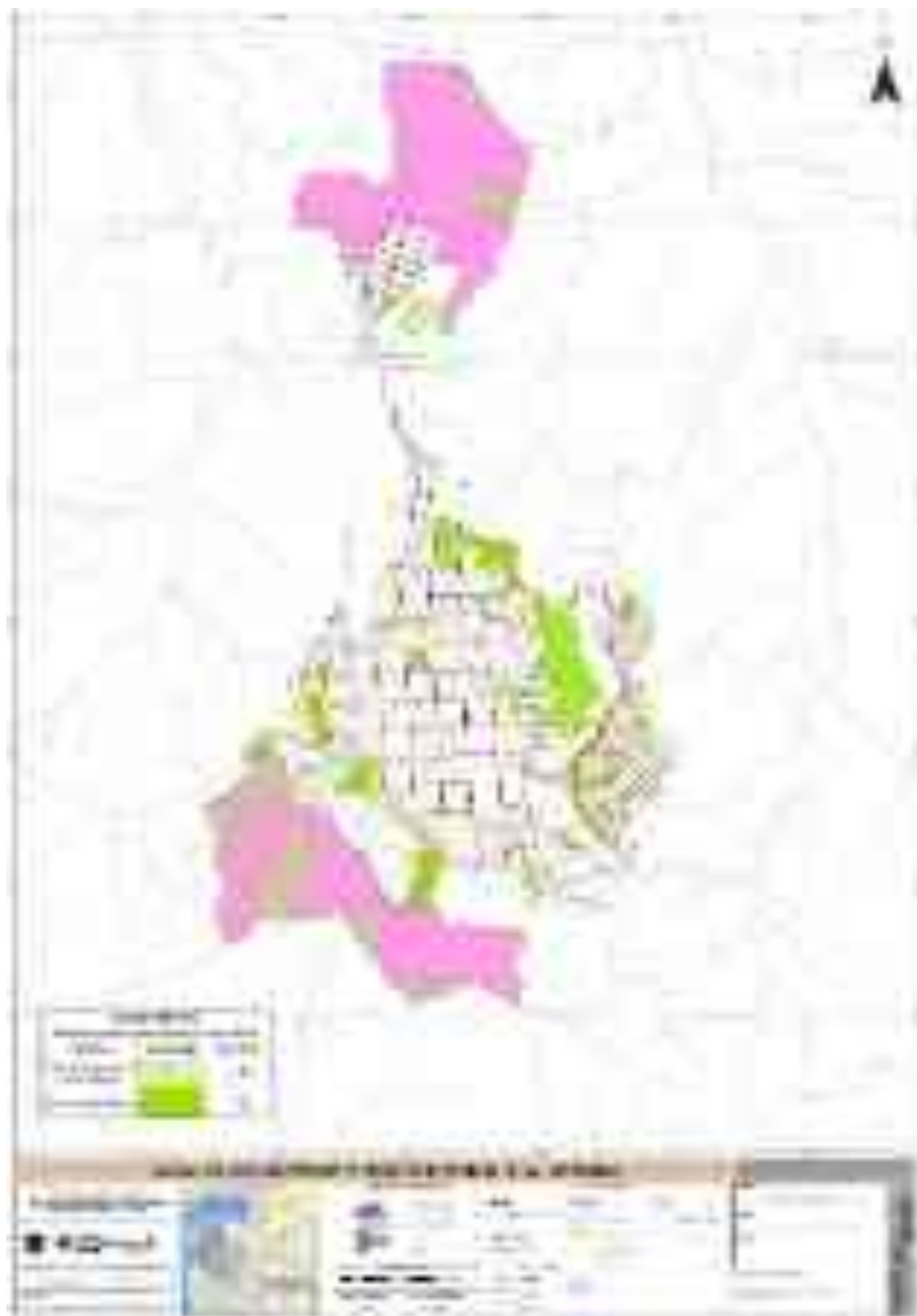
3.4 COMPONENTE URBANO

3.4.1 Políticas.

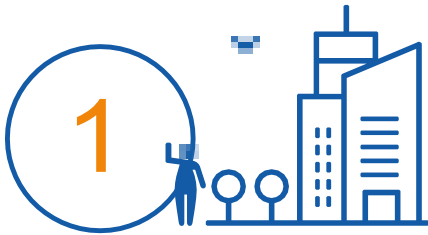
Para el componente urbano se establecen las siguientes Políticas y Estrategias, las cuales son transversales y están íntimamente relacionadas con el objetivo de lograr el desarrollo del Modelo de ocupación Urbano:

El desarrollo territorial del área urbana del Municipio de Neira deberá garantizar la estructuración armónica de los sistemas estructurantes y estructurados en términos de compatibilidad y complementariedad, generando así las condiciones que permitan en primera medida, un incremento significativo en la calidad de vida de los habitantes y visitantes del municipio.

Figura 37. Áreas de conservación y protección ambiental en el casco urbano y suelo de expansión.



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



Objetivo



Estrategia

Política de Ocupación del Suelo Urbano de Neira

Desarrollo territorial del área urbana del Municipio de Neira deberá garantizar la estructuración armónica de los sistemas estructurantes y estructurados en términos de compatibilidad y complementariedad, generando así las condiciones que permitan en primera medida, un incremento significativo en la calidad de vida de los habitantes y visitantes del municipio.



Objetivo



Estrategias

Política de conservación, medio ambiente y manejo sostenible de los Recursos Naturales

El principal eje estructurante del suelo urbano de Neira está compuesto por los recursos naturales renovables, los cuales se encuentran inmersos en la Estructura Ecológica Principal- EEP, por lo tanto, el desarrollo urbano propenderá del equilibrio entre el uso y la protección de los recursos naturales, para el beneficio de la población presente y futura cumpliendo con la normativa que rige la estructura en mención.



Objetivo



Estrategias

Política de Gestión del Riesgo

Se deberán elaborar los estudios detallados de acuerdo con los resultados de los estudios básicos y lo establecido por la normativa vigente para el conocimiento del riesgo. Del mismo modo establecer las acciones de control urbano y de intervención prospectiva y correctiva que reducirán la amenaza. Lo anterior debe estar articulado con las acciones que se establezcan sobre la Estructura Ecológica Principal- EEP.



Objetivo

Estrategias

Política de Adaptación al Cambio Climático

Desarrollar el suelo urbano por medio de la inclusión de las medidas de Adaptación al Cambio Climático, haciendo parte de las fichas normativas y de los sistemas estructurantes del suelo urbano, tales como: movilidad, espacio público y Estructura Ecológica Principal-EEP para así lograr disminuir la tasa de crecimiento de la huella de carbono.



Objetivo

Estrategias

Política de Competitividad y Desarrollo Económico y Social

El desarrollo del suelo urbano propenderá por la diversidad social, cultural y económica, para lo cual, se regularán las actividades permitidas de acuerdo con lo establecido en las fichas normativas del suelo urbano.



Objetivo

Estrategias

Política de Vivienda Social y Áreas de Mantenimiento Integral

Realizando la búsqueda de información de parámetros, los procesos de asignación de valores del nivel más alto al más bajo en los sistemas pueden ser considerados de naturaleza descendente de arriba hacia abajo, en lugar de ser ascendente (inferencia) y descendente (deducción) como los ha considerado la literatura de la ciencia del estudio de la IA, con los métodos existentes siendo más característicos de inferencia de conocimiento al tratar y tener del conocimiento.



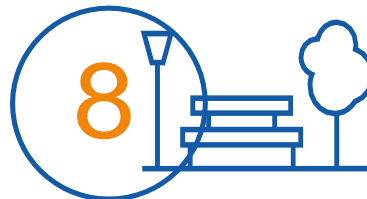
Objetivo



Estrategias

Política de Servicios Públicos Domiciliarios

El suelo urbano de Neira propenderá por ampliar las áreas de prestación de Servicios Públicos Domiciliarios (SS.PP.DD) y por mejorar la red existente y desarrollar el trabajo en los términos de calidad, eficiencia y continuidad. Asimismo, el suelo de expansión contará con la prolongación del área de servicios, para así dar cumplimiento a la disminución de barreras que impiden el acceso a los servicios de energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones (artículo 193 de la Ley 1753 de 2015).



Objetivos



Estrategia

Política de Equipamientos Colectivos y Espacio Público

La presente política tiene como eje fundamental la complementariedad, reestructuración o reubicación y mejoramiento de los elementos de espacio público y equipamientos colectivos. El desarrollo de infraestructura para los servicios colectivos y de esparcimiento en Neira deberá garantizar el acceso equitativo y justo de todos los habitantes del área urbana.

3.4.2 Determinantes que aseguran la consecución de objetivos y estrategias adoptados para el desarrollo urbano.

3.4.2.1 Delimitación de las áreas de conservación y protección ambiental urbana:

Conforme a lo establecido en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo de protección urbano está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de suelo urbano, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Estas son:

Áreas de conservación y protección ambiental: La estructura ecológica principal urbana, que para este caso particular representan las fajas de protección de los cauces urbanos, y la estructura ecológica complementaria, compuesta por las áreas verdes.

Figura 38. Zonas de conservación y protección ambiental urbana



3.4.2.2 Delimitación de las áreas de protección y patrimonio material:

Áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural: se hace necesaria la implementación por parte de la alcaldía municipal de Neira de un Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP-, entendido como un instrumento de gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se establecen acciones necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural -BIC- o de los bienes que pretendan declararse como tales.

Figura 39. Zonas delimitadas de protección y patrimonio material



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

En tal sentido, los PEMP son normas de superior jerarquía y por ende deben ser incorporadas a los Planes de Ordenamiento Territorial, y podrán determinar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del inmueble y su área de influencia, por lo cual, el municipio deberá adelantar las acciones que considere necesarias a fin de evaluar de manera técnica los bienes patrimoniales,

bien sea mediante la formulación de un PEMP o por medio de la ejecución de estudios puntuales que sean incorporados como doctrina.

3.4.3 Directrices y parámetros para la formulación de los planes parciales, acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas de urbanización u operaciones urbanas.

A continuación, se presentan los instrumentos de planificación por medio de los cuales se desarrollará el territorio del municipio de Neira. Estos instrumentos tienen por objetivo la generación de herramientas complementarias al Plan Básico de Ordenamiento con el propósito de dar viabilidad a los desarrollos territoriales de manera integral, consolidando, de esta forma, el modelo de ocupación deseado para el Municipio:

Planes Maestros (PM): mediante estos se le otorgan las directrices y orientaciones a las proyecciones de los diferentes sistemas estructurantes del municipio. Estos deben ser formulados en el período de vigencia del presente PBOT:

CONTENIDO	ADOPCIÓN	¿CUÁLES?
✓ Políticas, objetivos y estrategias ✓ Alcance del PM ✓ Definición de la normatividad general y específica en el componente al que hace referencia ✓ Formulación de planes y proyectos ✓ Plan de etapas, responsable y costos ✓ Instrumentos de financiación ✓ Mecanismos de seguimiento, evaluación y ajuste	✓ Proyecto de Decreto deberá tener aval de Planeación ✓ PM deberá ser sometido a consideración por parte del Consejo Municipal (30 días) ✓ PM deberá ser sometido a consideración por parte del Concejo de Gobierno Municipal (30 días) ✓ Durante su mes de estudio en el Concejo Municipal, deberá ser socializado a la comunidad, gremios y autoridades ✓ Una vez surtidas estas instancias el alcalde Municipal adoptará por Decreto el PM	✓ Plan Maestro de Acueducto, Alcantarillado y Control de Inundaciones ✓ Plan Maestro de Movilidad ✓ Plan Maestro de Espacio Público ✓ Plan Maestro de Equipamientos Colectivos

Planes Parciales (PP.): son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Su formulación y adopción debe tener en cuenta los requerimientos de:

- ✓ Decreto 2181 de 2006
- ✓ Decreto 4300 de 2007
- ✓ Norma que lo adicione, modifique o sustituya

3.4.4 Determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto del suelo urbano como del suelo de expansión, criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior

3.4.4.1 Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU):

Como premisa las UAU restringen la expedición de licencias de construcción sobre terrenos afectados y exige englobar los predios que conforman al área determinada a excepción de cuando se define para el mejoramiento de vivienda.



3.4.4.2 Objetivos, Estrategias e instrumentos para la ejecución de programas de vivienda de interés social:



Déficit cuantitativo: identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales, y para los cuales es necesario que se adicione una vivienda nueva en condiciones adecuadas.

Déficit cualitativo: identifica a los hogares que habitan en viviendas que tienen deficiencias no estructurales, en las cuales es posible hacer intervenciones que corrijan los problemas asociados con el hacinamiento mitigable, el material de los pisos de la vivienda, el lugar en donde se preparan los alimentos del hogar, el agua que se usa, el alcantarillado, la conexión a energía eléctrica y la recolección de basuras.



A continuación, se evidencia el déficit, tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda en el municipio.

Tabla 18. Déficit Cuantitativo y cualitativo de vivienda en la cabecera municipal de Neira

POBLACIÓN TOTAL 2018	POBLACIÓN EN CABECERA	HOGARES CABECERA
20.495	11,564	3,73
Personas por hogar (promedio)	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares por déficit cualitativo
3,1 personas	165	436
Porcentaje de hogares afectados	4,40%	11,70%

Tabla 19. Déficit Cuantitativo y cualitativo de vivienda en centros poblados y rural disperso municipal de Neira

POBLACIÓN TOTAL 2018	POBLACIÓN EN CPRD*	HOGARES CPRD*
20.495	9,46	2,867
Personas por hogar (promedio)	Hogares en déficit cuantitativo CPRD*	Hogares por déficit cualitativo CPRD*
3,3 personas	335	1484
Porcentaje de hogares afectados	11,68%	51,76%

Fuente: Consorcio PBOT Neira a partir del Censo DANE 2018.

* CPRD: Centros Poblados y Rural Disperso.

Como parte de las estrategias que el municipio de Neira debe implementar para paliar el déficit habitacional, se debe considerar el seguimiento y viabilidad de la disposición de inmuebles fiscales, propiedad de la alcaldía al uso residencial. Lo anterior, acorde con las directrices establecidas en el Decreto 1077 de 2015, y a su vez, la implementación del sistema de cargas y beneficios para los tratamientos de desarrollo y renovación urbana establecidos en el Decreto 075 de 2013, o la Ley que lo modifique, adicione o sustituya.

Reubicación de asentamiento humanos localizados en zonas de alto riesgo no mitigable: La delimitación, reubicación y acciones para los asentamientos humanos en zonas de alto riesgo quedan supeditados a los estudios de detalle, de acuerdo con el esquema de priorización a corto, mediano y largo plazo establecidos para el componente urbano. En este contexto, en la búsqueda de mejorar las condiciones de habitabilidad, creación o generación de nuevo espacio público, así como la oferta de vivienda, es pertinente tener en cuenta las siguientes acciones:

- ✓ Mejoramiento Integral de Vivienda, particularmente en zonas no consolidadas.
- ✓ Programas de Vivienda de interés social en sectores que establezcan la actividad residencial teniendo en cuenta las condiciones de precio, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, en los suelos de expansión urbana planteados con anterioridad, mediante planes parciales, y teniendo en cuenta lo presentado a continuación.

Actuaciones urbanísticas y planes parciales en área de actividad residencial sujetas a tratamiento de desarrollo: destinar 15% VIS y 5% VIP in situ del área construida

Actuaciones urbanísticas y planes parciales en área de actividad de comercio y servicios que incluyan vivienda o sujetas al tratamiento de renovación por desarrollo: destinar 15% VIS y 5% VIP in situ o en áreas receptoras de este tipo de vivienda o liquidar el valor correspondiente

3.4.5 Determinación de tratamientos urbanísticos para la totalidad de suelo urbano y de expansión. identificación de áreas receptoras y generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, y, definición de normas urbanísticas de trazado y edificabilidad.

Áreas Morfológicas Homogéneas (AMH): Delimitan zonas que tienen características análogas o similares en cuanto a su morfología urbana, usos del suelo, alturas de las edificaciones y época de surgimiento. Serán la base para la aplicación de instrumentos de control urbanístico que permitirán dar un aprovechamiento diferencial. A continuación, se presentan las AMH propuestas.

Figura 40. AMH propuestas por sectores



Sector 3



Desde este sector proyectamos
 nuestra intervención.
 En primera por su infra-
 estructura y la vía principal
 que... (text is partially obscured and blurry)

(text is partially obscured and blurry)

Sector 4



Sección C



Representa el conjunto de aguas superficiales que se encuentran en la zona urbana de Neira en sus respectivos puntos de nacimiento. Algunas de ellas se encuentran en sectores ya permitidos, mientras que otras, la mayor parte, se encuentran en sectores no permitidos.

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tratamientos Urbanísticos: De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1232 de 2020, existen cuatro principales modalidades de tratamientos urbanísticos, a saber: 1) Renovación Urbana; 2) Consolidación; 3) Mejoramiento integral y 4) Desarrollo. Cada uno de estos tratamientos generales se subdivide en otros que permiten determinar intervenciones más específicas sobre el suelo urbano. Los tratamientos, sectores y subsectores definidos para aplicar las directrices y normas de ocupación del suelo urbano de Neira, son los siguientes:

Tabla 20. Clasificación de los tratamientos urbanísticos Neira.

SECTOR 1			SECTOR 2		SECTOR 3	
RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA			RESIDENCIA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL		RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA	
MODALIDAD			MODALIDAD		MODALIDAD	
Densificación moderada	Consolidación urbanística	Consolidación urbanística	Intervención complementaria		Con cambio de patrón	Densificación moderada
SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	VNICO		SUBSECTOR A	SUBSECTOR B

SECTOR 4				SECTOR 5			SECTOR 6
COMERCIAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA				DOTACIONAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA			RESIDENCIA EN DESARROLLO URBANO
MODALIDAD				MODALIDAD			MODALIDAD
Consolidación urbanística	Densificación moderada	Consolidación urbanística	Densificación moderada	Consolidación urbanística	Consolidación urbanística	Consolidación urbanística	Desarrollo Urbanístico
SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR D	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	VNICO

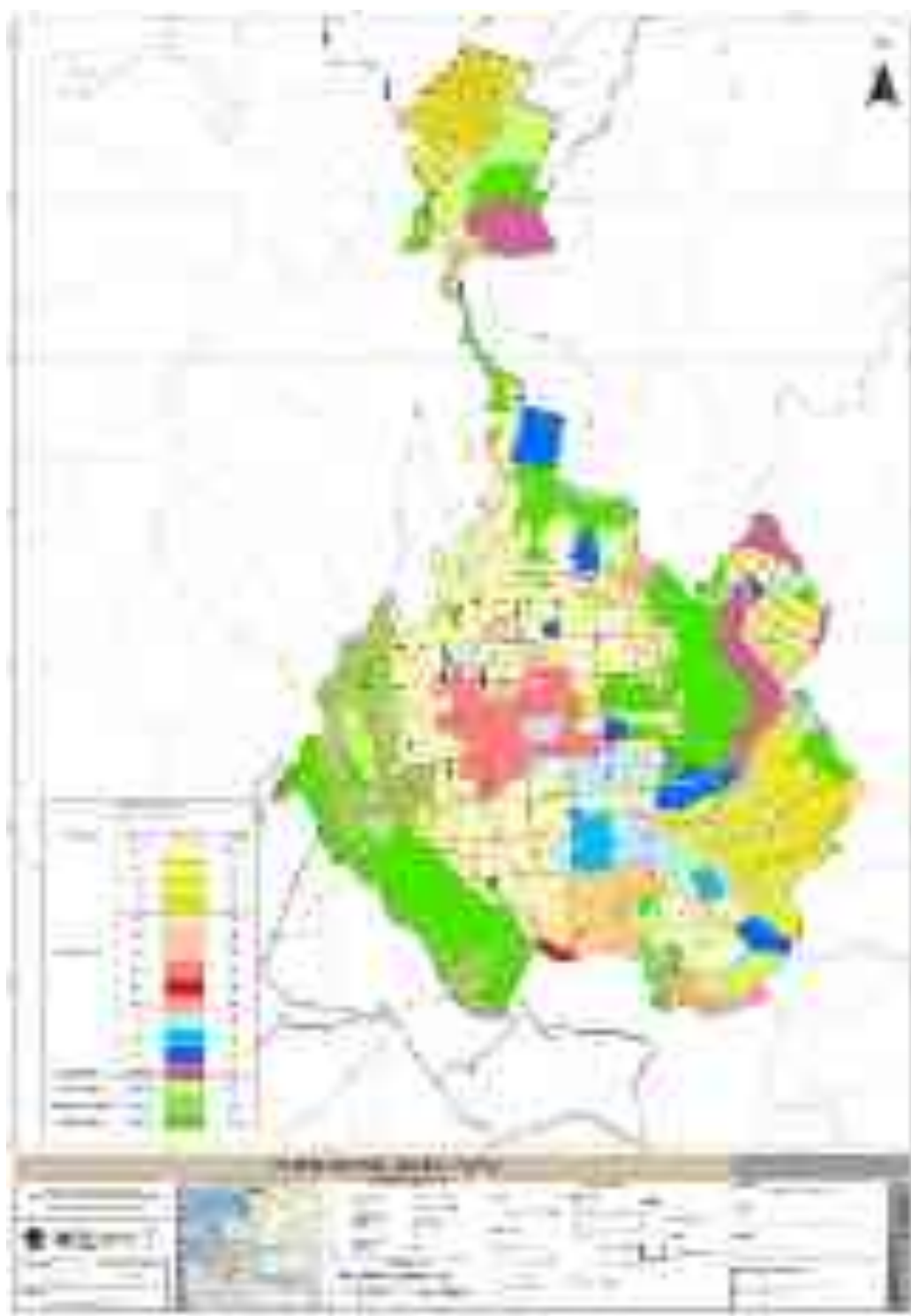
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 21. Áreas de los tratamientos urbanísticos propuestos

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS		
TRATAMIENTO	SUBSECTOR	ÁREA (HA)
Consolidación	1-A	18.60
	1-B	1.55
	1-C	4.02
	1-D	2.62
	3-A	1.70
	3-B	2.19
	4-A	0.91
	4-B	3.87
	4-C	0.18
	4-D	0.99
	5-A	3.47
	5-B	1.07
	5-C	2.83
Desarrollo	6 - VNICO	4.01
Espacio Público	0 - VNICO	6.76
Mejoramiento Integral	2 - VNICO	5.60
Conservación	7 - VNICO	16.28

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Figura 41. Tratamientos urbanísticos propuestos por sectores



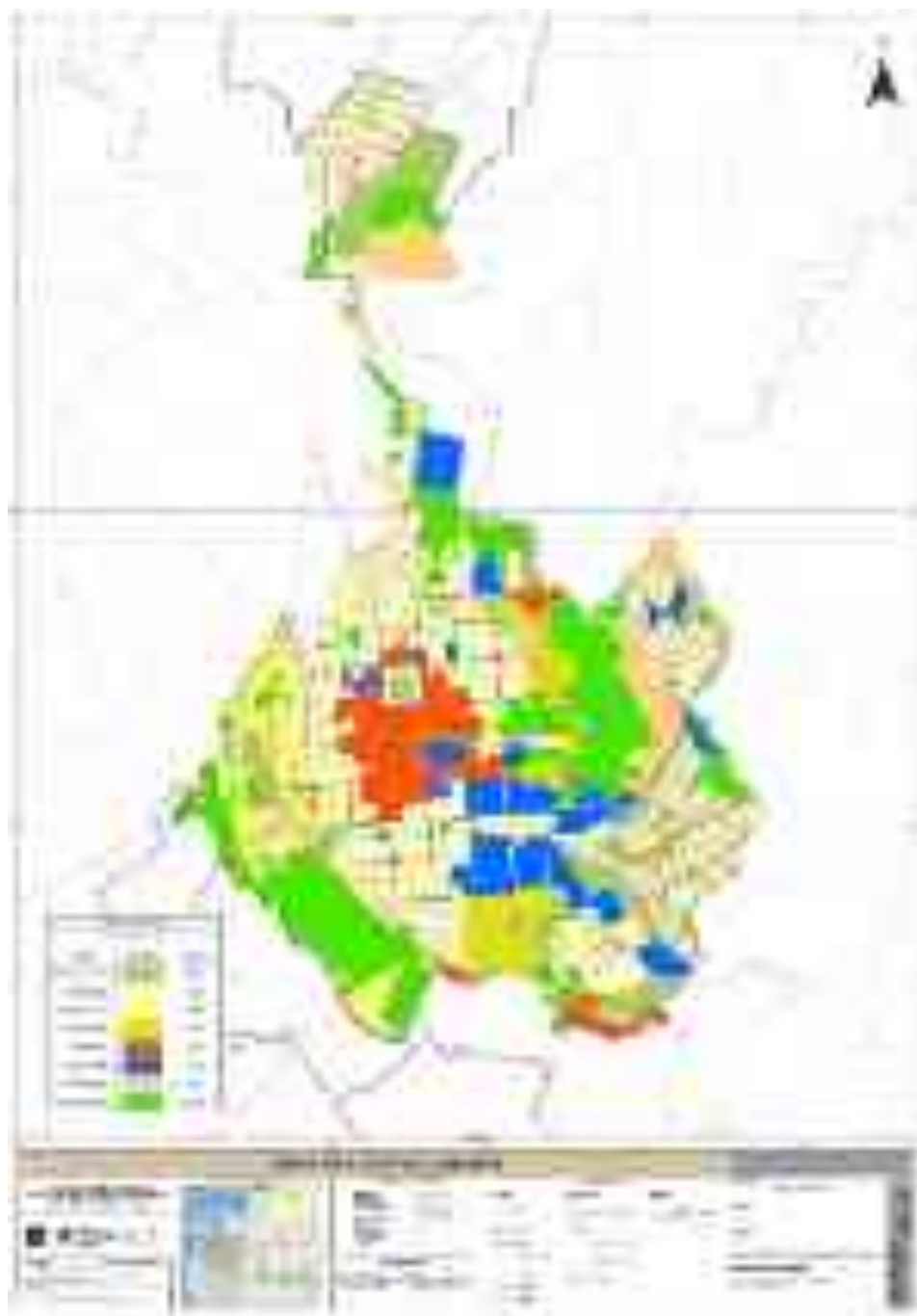
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 22. Extensión de las diferentes áreas de actividad

ÁREAS DE ACTIVIDAD URBANAS	
NOMBRE	ÁREA (HA)
0 - ESPACIO PÚBLICO	6.76
1 - RESIDENCIAL	26.79
2 - RESIDENCIAL	5.60
3 - RESIDENCIAL	3.88
4 - COMERCIAL	5.95
5 - DOTACIONAL	7.38
6 - RESIDENCIAL	4.01
7 - CONSERVACIÓN	16.28

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Figura 42. Localización de Áreas de Actividad con su correspondiente régimen de usos



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

3.4.6 Sistemas Generales o estructurantes del Territorio en lo urbano.

La localización de actividades para infraestructura y equipamientos colectivos básicos, se expresan en los sistemas de equipamientos colectivos, de espacio público, de movilidad, de servicios públicos domiciliarios SPD, así como en el plan de vivienda social. A continuación, se dará una descripción de cada uno de los elementos anteriormente mencionados, su clasificación y su localización y dimensionamiento.

Sistema de Equipamientos: los equipamientos colectivos son las áreas, espacios o edificaciones destinados por su uso a la satisfacción de necesidades colectivas y de servicios importantes para la vida urbana o para el desarrollo de funciones públicas, independientemente de su naturaleza pública o privada. Estos elementos deben ofrecer servicios acordes con las necesidades de los habitantes; deben asegurar la calidad de las condiciones ambientales, físicas y espaciales en las cuales se prestan los servicios sociales; deben servir como espacios de encuentro e integración ciudadana y de referencia colectiva; deben contribuir con la disminución de los desequilibrios territoriales y fortalecer el modelo de ordenamiento territorial, con el ánimo de mejorar la calidad de vida de los habitantes bajo el principio de la equidad.

Figura 43. Caracterización de equipamientos en suelo urbano



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Con base en esto, se requieren acciones e intervenciones, tales como reparaciones locativas y mantenimiento general para aquellos equipamientos en buen estado, y estudios de estado de conservación, vida útil adicionales, así como adecuaciones para movilidad reducida adicionales en los casos en donde el estado de los equipamientos sea más precario o regular.

Tabla 23. Estado de los equipamientos en suelo urbano de Neira

ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR
✓ Estación de Policía ✓ Antena de Telecomunicaciones ✓ PTAP ✓ Oficinas de Acueducto ✓ Subestaciones grupo EPM ✓ Centro de desarrollo Infantil Caritas felices ✓ Centro Comunitario de Apoyo Versalles ✓ Colegio Nuestra Señora del Rosario ✓ Hogar la Providencia ✓ Centro Integración Ciudadana CIC Neira – Caldas ✓ Institución educativa Abraham Montoya ✓ Convento ✓ Centro cultural y de servicios Jesús Jiménez ✓ Iglesia ✓ Cancha de Fútbol ✓ Comité de Ganaderos de Neira	✓ Infraestructura SPD- PTAP ✓ Planta de beneficio animal ✓ Cementerio ✓ Institución Educativa Neira Preescolar – Primaria ✓ Escuela hogar infantil Leoncitos ✓ Hospital San José ✓ Instituto técnico y tecnológico de Neira ✓ Salones móviles – Gobernación ✓ Hogar San Vicente de Paul ✓ Ancianato ✓ Cooperativa de Caficultores de Manizales ✓ Casa Parroquial ✓ Centro de Acceso Comunitario

ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR
✓ CETTRAN Centro de Turismo y Transporte de Neira	✓ Estadio Municipal La Arenosa ✓ Coliseo ✓ Departamento Prosperidad Social

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Sistema de Espacio Público: El sistema general de espacio público se encuentra compuesto por las áreas de Espacio Público Efectivo – EPE y el Sistema Vial Urbano.

Figura 44. Espacio público efectivo en suelo urbano de Neira

Espacio Público Efectivo

Se define como guía la **formulación del Plan Maestro de Espacio Público** y su articulación con el Plan

Maestro de Iluminación Inteligente.

- Mejoramiento o rehabilitación y monitoreo de procesos de invasión.
- Promoción de apropiación ciudadana integrando elementos de seguridad, conservación y agricultura urbana.



Sistema Vial Urbano

Se definen **4 categorías de intervención:** Andenes, Iluminación, Señalización y

Contempla un uso principal de conservación y protección de áreas permeables y recreación con un uso compatible en acciones de revegetalización con especies de la zona y ornamentales.

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El uso condicionado incluye las redes de servicios públicos, así como la recreación pasiva.

Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios: A continuación, se evidenciará el nivel cobertura existente por servicio, su proyección estimada para la vigencia de este documento, así como también el conjunto de instrumentos guía y acciones inmediatas que se deben implementar.





SISTEMA DE MOVILIDAD URBANA	OBJETIVOS
	• Contribuir a la movilidad sostenible en el municipio. • Contribuir a la movilidad sostenible en el municipio. • Contribuir a la movilidad sostenible en el municipio. • Contribuir a la movilidad sostenible en el municipio. • Contribuir a la movilidad sostenible en el municipio.

Sistema de Movilidad Urbana: La movilidad identifica dentro de un territorio los componentes relacionados con el transporte público, la estructura vial, la red de ciclorrutas, la circulación peatonal, así como otros medios alternativos de transporte. Para complementar la planificación del municipio de Neira se propone la formulación de un plan maestro de movilidad, siguiendo las directrices de la Ley 1083 de 2006 y sus Decretos reglamentarios, en cuanto a movilidad sostenible.

Figura 45. Trazados viales en el municipio de Neira





Figura 46. Malla vial urbana del municipio de Neira



ESTADO DE VÍA POR TIPO DE MATERIAL	LONGITUD (m)	ACCIONES INMEDIATAS	LONGITUD TOTAL (Km)
Arterial	5074.31		
Asfalto	5074.31	Preservación de estado actual	5.074
Bueno	5074.31		
Colectora	3139.34		
Asfalto	613.87	Intervención y Mantenimiento	
Regular	613.87		
Concreto	2525.47	Preservación de estado actual	3.139
Bueno	729.29		
Regular	1796.18	Intervención y Mantenimiento	
Glorieta interna	48.73		
Concreto	48.73	Preservación de estado actual	0.049
Bueno	48.73		
Local	15433.30		
Adoquín	373.10	Preservación de estado actual	
Bueno	373.10		
Afirmado	2171.66	Intervención y Mantenimiento	
Regular	2171.66		
Asfalto	1260.27	Preservación de estado actual	
Bueno	125.75		
Regular	1134.52	Intervención y Mantenimiento	15.433
Concreto	10155.03	Preservación de estado actual	
Bueno	3820.56		
Regular	6334.46	Intervención y Mantenimiento	
Sin Pavimentar	1473.24		
Bueno	671.83	Obras de pavimentación	
Malo	224.74		
Regular	576.67		
Peatonal	1966.04		
Afirmado	45.02	Intervención y Mantenimiento	
Regular	45.02		
Concreto	1258.93	Preservación de estado actual	
Bueno	74.72		
Malo	787.78	Intervención y Mantenimiento	1.966
Regular	396.44		
Sin Pavimentar	662.08		
Malo	575.30	Obras de pavimentación	
Regular	86.78		
Total general	25661.72		25.66

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

No se proyectan nuevas infraestructuras para el perímetro urbano. El suelo de expansión definirá su propia infraestructura vial que deberá articularse con la ya existente bajo el instrumento de planificación denominado Plan Parcial.

Cesiones Obligatorias a Título Gratuito

CESIONES OBLIGATORIAS A TÍTULO GRATUITO	PORCENTAJE DE CESIÓN OBLIGATORIA SOBRE EL ANU
CESIONES PARA DESARROLLOS DE ACTIVIDADES RESIDENCIALES Y/O COMERCIALES	
Cesiones para Espacio público efectivo	17%
Cesiones para Equipamientos colectivos	8%
Cesiones para el sistema vial público de carácter local	5%
Total cesiones	30%
CESIONES PARA DESARROLLOS DE ACTIVIDADES RESIDENCIALES PARA VIS Y/O VIP	
Cesiones para Espacio público efectivo	15%
Cesiones para Equipamientos colectivos	5%
Cesiones para el sistema vial público de carácter local	5%
Total cesiones	25%
CESIONES PARA DESARROLLOS DE ACTIVIDADES DOTACIONALES	
Cesiones para Espacio público efectivo	15%
Cesiones para el sistema vial público de carácter local	5%
Total cesiones	20%

Las cesiones obligatorias a título gratuito serán entregadas por los desarrollos por urbanización o edificación o unidades inmobiliarias con destino a usos residenciales, comerciales o dotacionales, realizados en el suelo de tratamiento de desarrollo o en áreas urbanizables no urbanizadas en los demás tratamientos (a excepción del tratamiento de conservación).

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 24. Estacionamientos por área de actividad

- ✓ Se realizarán tomando como base el Área Neta Urbanizable.
- ✓ Deberán ser accesibles por vías públicas.
- ✓ Cesión obligatoria para espacio público: deberán entregarse completamente construidas.
- ✓ Cesión Obligatoria equipamientos: deberán entregarse dotadas con los servicios públicos domiciliarios básicos.
- ✓ Se debe garantizar el 2% del total de estacionamientos para personas con movilidad reducida.

Área de Actividad	Porcentaje de Cesión Obligatoria	Porcentaje de Cesión Obligatoria
Residencial	17%	15%
Comercial	8%	5%
Dotacional	5%	5%
Total	30%	25%

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El consolidado de fichas normativas se ilustra en el anexo Fichas Ilustrativas que hacen parte integral del documento.

3.5 COMPONENTE RURAL

El municipio de Neira cuenta con una riqueza invaluable en su patrimonio natural, renovable y paisajístico, el cual se extiende en el territorio de Oriente a Occidente conectado sus elementos con la estructura ecológica principal, por lo cual, es de interés prioritario el desarrollo de las acciones que articulen de manera sostenible las dinámicas económicas, sociales, culturales, de goce y disfrute, con el fin común de la protección del ambiente y supaisaje en el marco de la aplicación de las normas de conservación y protección.

3.5.1 Políticas.





Municipio de Neira
 (Municipio)



1. Cultura



2. Educación

En el desarrollo del subsector cultural para los sectores
 educativos y de recreación, el municipio deberá garantizar
 la atención oportuna y equitativa en todos los municipios de
 la zona rural, ya que estos sectores son de vital importancia
 para el desarrollo de los pueblos, tanto en lo cultural y
 humano, como en lo económico y social, por lo que se
 garantizará la atención oportuna y equitativa en todos los
 municipios de la zona rural, y en especial en el Municipio



Municipio de Neira (Municipio)
 (Municipio de Neira)



1. Cultura



2. Educación

En el desarrollo del subsector cultural para los sectores
 educativos y de recreación, el municipio deberá garantizar
 la atención oportuna y equitativa en todos los municipios de



Elaboración

El patrimonio cultural y patrimonial del municipio de Neira se basa en el patrimonio del pueblo caldés y está en un proceso de actualización y en una constante búsqueda arqueológica, histórica y cultural, mediante la implementación de estrategias por su preservación y participación de instituciones con valores las actividades y los usos de estos bienes culturales y patrimoniales. Asimismo, fortalecer el tejido social por medio de proyectos educativos que sirvan como eje de la comunidad y articulamiento con las actividades de las instituciones de Neira como patrimonio.



Origen



Prescripción

El artículo del Decreto de la Presidencia y la Presidencia del Consejo, en concordancia con la Ley de Medio Ambiente, establece que el municipio de Neira debe tener un plan de gestión ambiental que sirva como eje de la comunidad y articulamiento con las actividades de las instituciones de Neira como patrimonio. Asimismo, fortalecer el tejido social por medio de proyectos educativos que sirvan como eje de la comunidad y articulamiento con las actividades de las instituciones de Neira como patrimonio.



Objetivo 6: Proteger, desarrollar y mejorar el medio ambiente



En concordancia con el plan de desarrollo municipal del Municipio de Neira-Caldas, elaborado conjuntamente con la Corporación Municipal, mediante parte de la ejecución de las áreas de competencia de los Servicios Públicos Distritales No 155-177 DC, en el área urbanística se desarrollará un trabajo con el fin de la conservación municipal apropiada. Se dio un trabajo de campo con el gobierno local para la realización de un estudio de las áreas naturales para la conservación de las Fuentes de Intemperismo de Agua Fria y Mochama y también la conservación de las tierras que ayudan al acceso y mejoramiento de las condiciones de propia ciudad, que



Objetivo 7: Promover la producción y el consumo sostenibles



Se orientará a cumplir el objetivo de promover la producción y consumo por parte de los habitantes de la zona rural, de que contribuya a reducir la contaminación, mejorar las reservas, mejorar la integridad ambiental de las tierras y sociedad y contribuir al desarrollo de la comunidad.

3.5.2 Reglamentación de Actividades y Usos del Suelo.

3.5.2.1 Suelos de Protección y Conservación Ambiental:

De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, los suelos de protección son áreas que, por sus características de paisaje, geográficas o ambientales son consideradas como zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura en función de servicios públicos o por condiciones de amenaza o riesgo no mitigable para la ubicación de asentamientos urbanos o de infraestructura. Tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Estructura Ecológica Principal:

El Artículo 2.2.2.1.2.1 del Decreto 1076 de 2015, establece que hacen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas las siguientes categorías:

- ✓ Las del Sistema de Parques Nacionales Naturales
- ✓ Las Reservas Forestales Protectoras
- ✓ Los Parques Nacionales Regionales
- ✓ Los Distritos de Conservación de Suelos
- ✓ Las Áreas de Recreación
- ✓ Las Reservas Naturales de la Sociedad Civil

Tabla 25. Elementos de la Estructura Ecológica Principal

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	ELEMENTO
RURAL	Estructura Ecológica Principal	Reserva Forestal de Ley 2da	RFC Categoría A; RFC Categoría B
		Páramos	Páramo de los Nevados
		Áreas y Fajas forestales protectoras de nacimientos de agua y cauces en suelo rural	Nacimientos de agua y cauces en suelo Rural.
		Humedales	Alto Andinos
			Humedal Cementos Caldas
		Bosque	Bosque seco tropical Tipo A y Tipo B

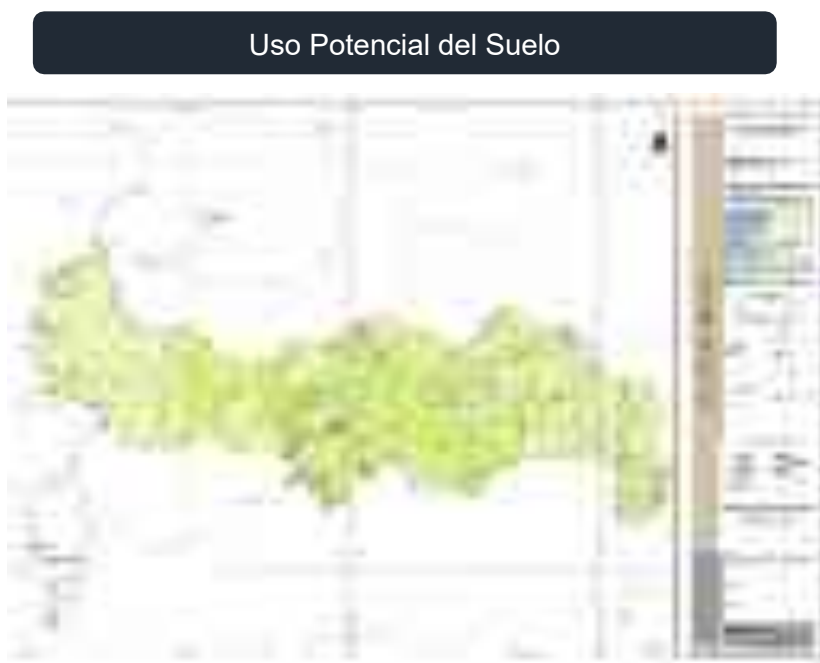
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	ELEMENTO
		Áreas Abastecedoras de Acueductos para Consumo Humano-ABACOS o Microcuencas abastecedoras de acueductos	Áreas Abastecedoras de Acueductos para Consumo Humano - ABACOS dentro del perímetro del municipio.
		Zonas de Recarga indirecta del Acuífero Santágueda KM 41	Zona de recarga indirecta del Acuífero de Santágueda KM 41 (hace parte de la Estructura Ecológica, pero no de los suelos de protección)
		Clases agrológicas	Clase agrológica VIII
		Áreas de restauración ecológica y rehabilitación, categoría Conservación y protección de POMCAS	Áreas POMCA del río Chinchiná y POMCA río Tapias y otros directos al Cauca
		Áreas de interés ambiental (Definidas por el Municipio)	En concordancia con Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas
		Áreas forestales protectoras de pendientes	En concordancia con Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas
		Bosques naturales	Elemento propuesto, según clasificación de coberturas.
	Estructura Ecológica Complementaria	Áreas Verdes de Centros Poblados	En concordancia con Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas
		Áreas con alto valor biocultural étnico (TICCAS, áreas de interés ambiental, sitios naturales sagrados) asociados a los territorios étnicos.	Asentamiento Damasco
		Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora (AGFA) PNN Los Nevados y RFP El Diamante	PPNN Los Nevados Reserva Forestal Protectora El Diamante
URBANO	Estructura Ecológica Principal	Fajas de protección de cauces urbanos	De conformidad con la Resolución 0825 de 2023 de CORPOCALDAS
	Estructura Ecológica Complementaria	Áreas verdes urbanas (las que defina el Municipio)	Áreas de tratamiento geotécnico con bioingeniería, Laderas urbanas, Parques con áreas verdes, separadores viales con vegetación y/o arborización, Centros de Manzana, jardines, Cementerios y jardines Botánicos, entre otros.

Tabla 26. Áreas para la Producción Agrícola y Ganadera y de los recursos naturales

ÁREA O ECOSISTEMA ESTRATÉGICO	MEDIDA DE MANEJO
Area para la producción agrícola y ganadería y de los recursos naturales - Intensiva	No podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual
Area para la producción agrícola y ganadería y de los recursos naturales - Semi-intensiva	No podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual

Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020

Figura 47. Uso potencial del suelo para Neira



Uso potencial: vocación Forestal con 43% de superficie correspondiente a 7.815,23 Ha; cerca del 22% de la superficie puede ser aprovechada para la producción agrícola y el 28% para el uso agrosilvopastoril. Por otra parte, el 7% de las zonas deben usarse para la conservación y/o recuperación de los suelos. Téngase en cuenta la vocación logística del Km 41 y alrededores.

3.5.3 Áreas con Condición de Riesgo.

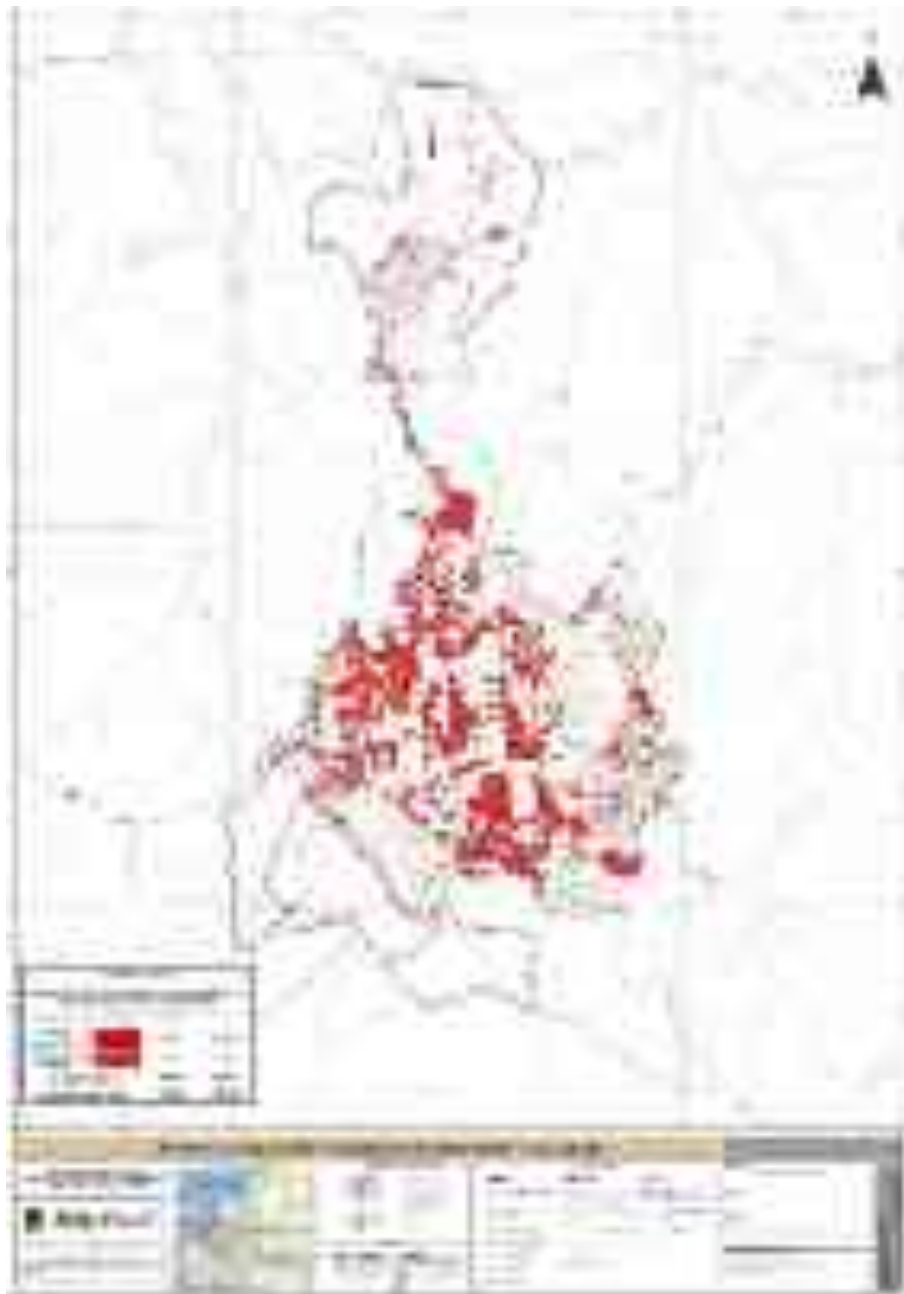
3.5.3.1 *Movimientos en Masa:*

Figura 48. Áreas con condición de riesgo por movimiento en masa en suelo rural



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

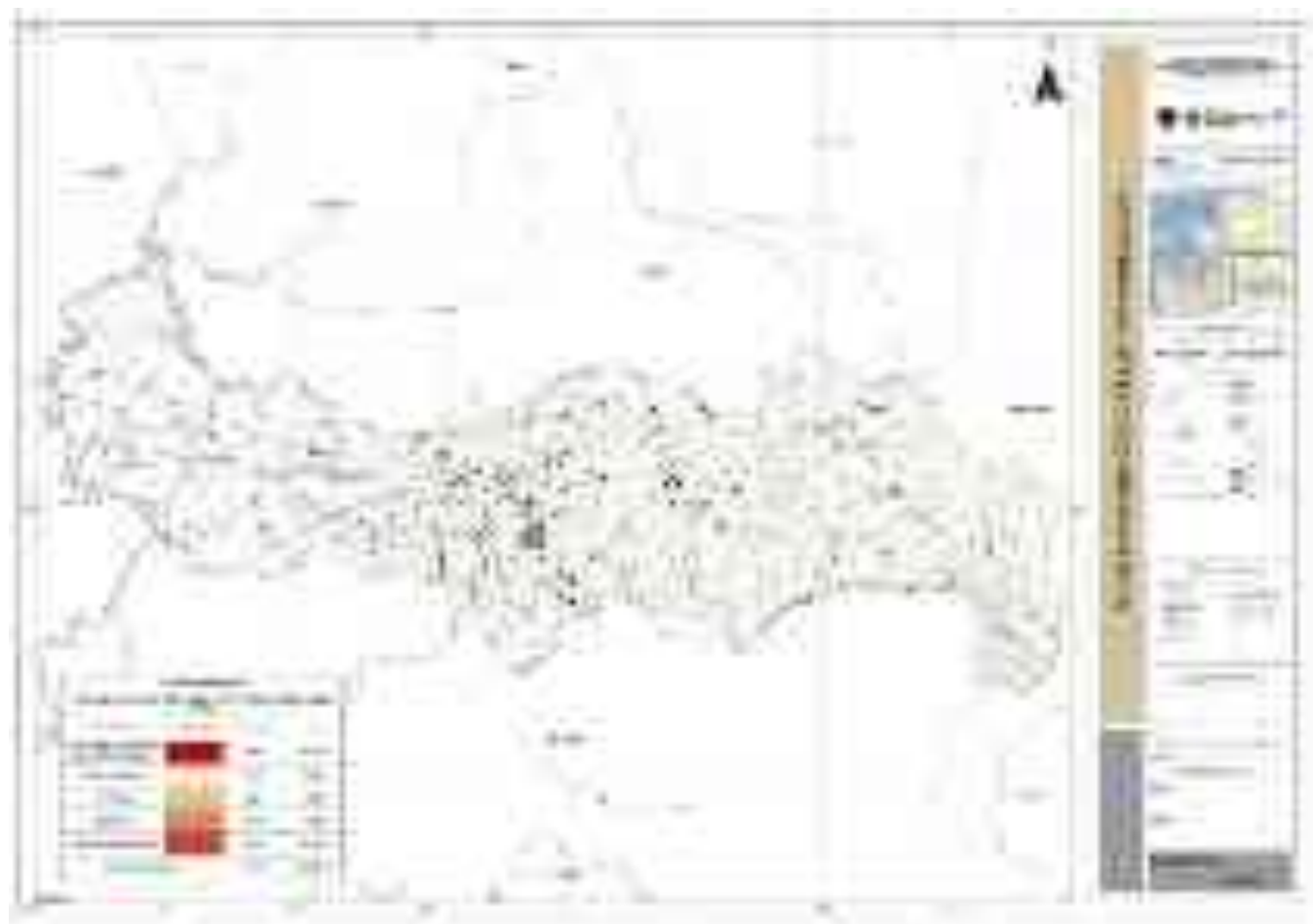
Figura 49. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el suelo urbano de Neira.



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

3.5.3.2 Inundaciones:

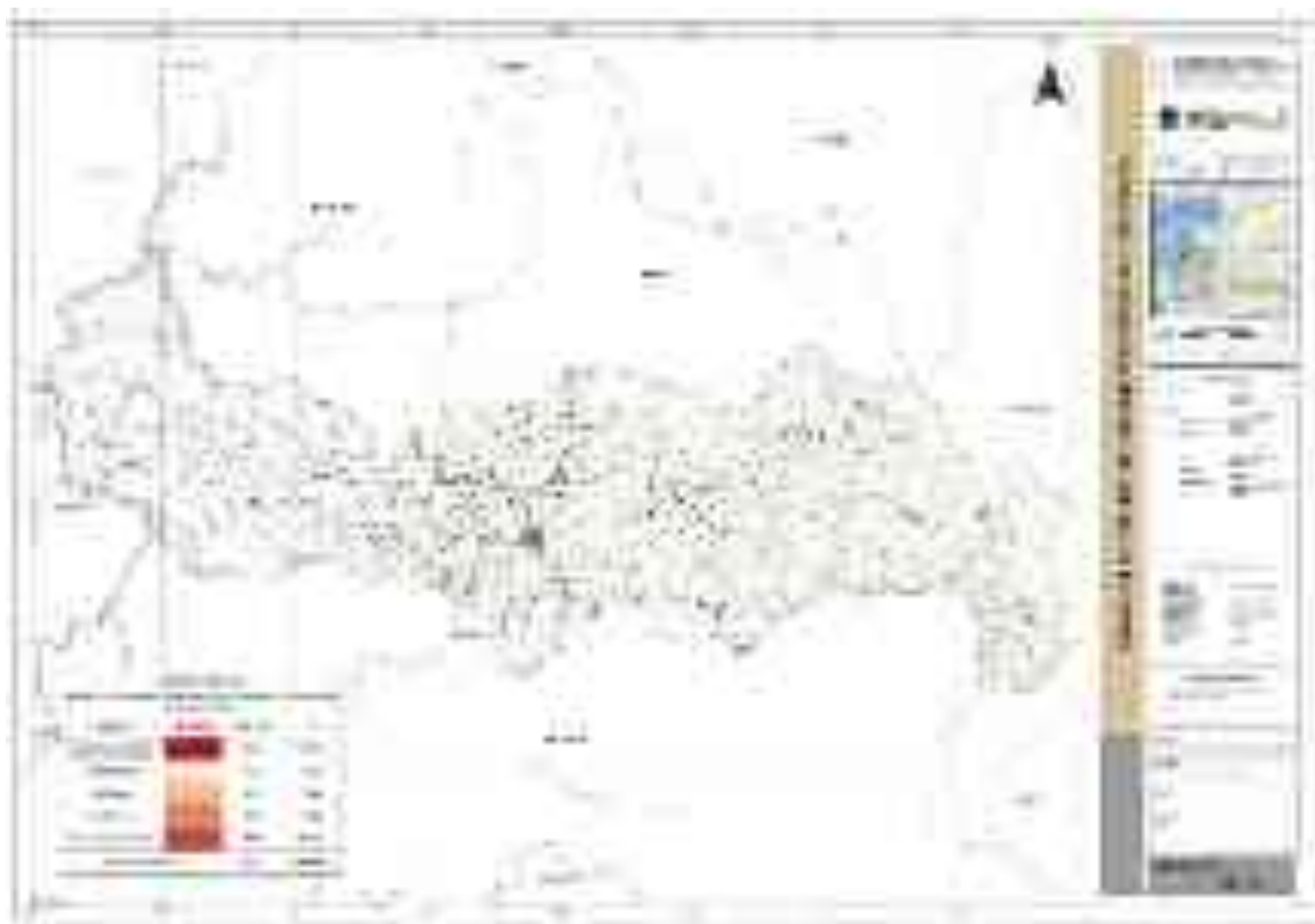
Figura 50. Áreas con condición de riesgo por inundación en suelo rural



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

3.5.3.3 Avenidas torrenciales:

Figura 51. Áreas con condición de riesgo por avenida torrencial en suelo rural



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

3.5.3.4 Sector Minero Energético:

Figura 52. Áreas con concesiones mineras en suelo rural



Estas áreas de concesión minera en el municipio se interceptan con elementos de la Estructura Ecológica Principal rural

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Figura 53. Títulos mineros en áreas de conservación

Para zonas de reserva forestal (distintas a las protectoras) se deberá decretar previamente la sustracción por parte de la autoridad ambiental competente, en consonancia con los usos definidos para la categoría de manejo respectiva.



Fuente. Consorcio PBOT Neira a partir de la información de las Determinantes Ambientales de CORPOCALDAS (Resolución 0825 de 2023).

3.5.3.5 Suelo de Desarrollo Restringido:

Suelo Suburbano:

De conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, se define el suelo suburbano como:

ARTÍCULO 34.- Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de

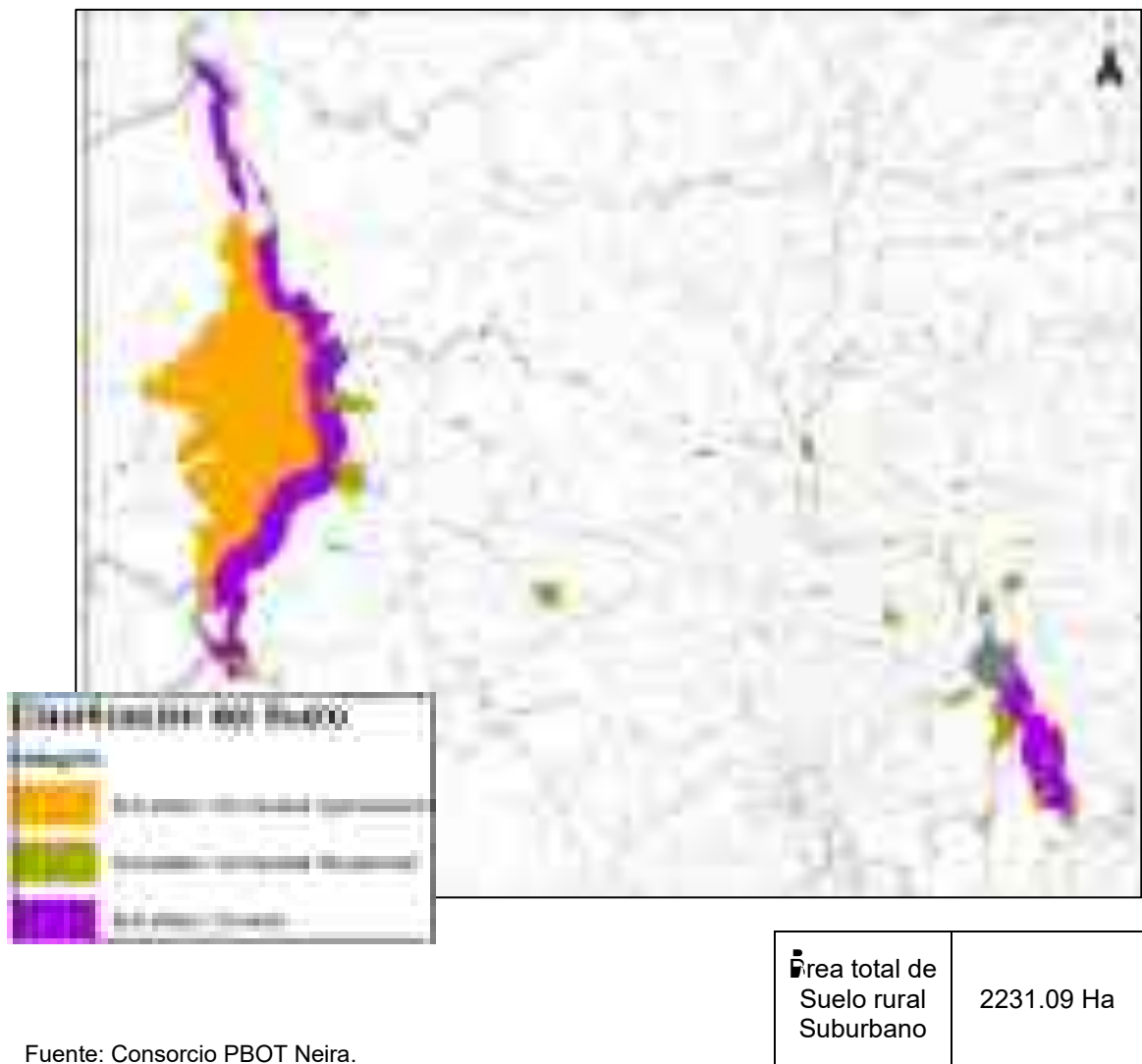
infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Los resultados del conflicto de uso, los estudios para la incorporación de la gestión del riesgo, la Estructura Ecológica Principal y las dinámicas de ocupación de suelo, establecen la necesidad de delimitar áreas de desarrollo restringido en suelo rural, de acuerdo con las categorías determinadas por el Decreto 3600 de 2007 en el artículo 5, esto con el fin de elaborar una norma urbanística que permita fortalecer las actividades económicas en armonía con la vocación del suelo, y que admita la dotación de equipamientos y espacio público en los asentamientos.

Las veredas ubicadas al occidente del municipio tienen alto potencial para el desarrollo económico y logístico facilitado por la conexión al corredor vial suburbano localizado en el sector occidental del municipio, en el Km 41, sobre la vía 4G Pacífico 3 (INFICALDAS, Gobernación de Caldas, 2020), razón por la cual y en la vía de la CLAO, se decidió asignar la categoría de suelo suburbano a una amplia franja localizada en el sector. De igual manera, se incorpora al suelo suburbano el condominio Tareas ubicado en la vereda del mismo nombre, ubicado en el corredor vial central del municipio, en la vía Neira-Aránzazu.

Por último, se establecen como corredores viales suburbanos, las franjas de territorio localizadas entre los municipios de Neira y Manizales y la que corresponde a la Autopista Pacífico III, con el fin de desarrollar la vocación de estos suelos, decisión fortalecida por la adopción del Área Metropolitana Centro Sur.

Figura 54. Clasificación de suelo rural: Suelo suburbano



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

3.5.3.5.1 Normas a las construcciones en suelo rural suburbano y vivienda campestre:

Desarrollo: destinación de mínimo el 70% del predio a conservación de la vegetación nativa existente y tratamiento de aguas residuales (permiso de vertimientos).

Perfiles Viales: las vías internas de los proyectos deben tener las consideraciones de las gráficas 1 y 2.

Proyectos de parcelación: acceso directo desde una vía vehicular, las cuales deben garantizar conexión con redes arteriales. Estas construcciones estarán a cargo del propietario (s) de las parcelaciones, respetando franjas de retiro.

Cerramientos: deben proporcionar transparencia.

Usos Industriales y comerciales: Licencias de parcelación y construcción para comercio y servicios en áreas superiores a 5.000m² se permitirá en todo el suelo suburbano. El uso industrial solo se permitirá en áreas definidas como centralidades suburbanas.

Suelo suburbano Centralidad

Agroindustrial: Se propone una extensión de 1.216,16 Ha de actividades principales como la industria y centros logísticos. **Norma:** Ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no serán inferior a 6 ha.

Figura 55. Perfil Vial



Figura 56. Medidas.



3.5.3.5.2 Centros Poblados Rurales:

Tabla 29 Parcelación para vivienda en CPR

*Las cesiones urbanísticas obtenidas según el tipo de vivienda se repartirán según los porcentajes asignados				
TABLA DE PARCELACIÓN PARA VIVIENDA EN CENTROS POBLADOS RURALES				
TIPO DE VIVIENDA	DENSIDADES MÁXIMAS*	CONDICIONES PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ZONAL O GENERAL	LOTE MÍNIMO DE PARCELACIÓN	FRENTE MÍNIMO
VIP (Valores hasta 70 SMLMV)	30 viviendas / Ha	No está obligado a realizar estas cesiones	72m ²	6m
VIS (Valores hasta 135 SMLMV)		0,25m ² de suelo por cada metro cuadrado construido		6m
Vivienda con precio de venta entre \$ 135 y \$ 200 millones		0,5m ² de suelo por cada metro cuadrado construido	96m ²	8m
Vivienda de más de \$ 200 millones		1m ² de suelo por cada metro cuadrado construido	2000m ²	12m
Programas y proyectos VIS (Unifamiliar)	60 viviendas / Ha	1m ² de suelo por cada metro cuadrado construido	2000m ²	15m
Nota: La densidad de referencia se realiza con respecto al área bruta. *Las disposiciones obligatorias para parqueaderos se evidencian en la matriz de usos suelo rural.				
Nota 2: Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual que no hace parte de ningún proceso de parcelación (Artículo 2.2.2.221 del Decreto 1077 de 2015).				

Los procesos de parcelación en centros poblados rurales deberán tener en cuenta lo presentado en la tabla. En general, los usos permitidos principales corresponden al uso residencial con usos complementarios de comercio a escala vecinal, teniendo como prohibidos cualquier otro uso.

Unidades de Planificación Rural – UPR:

A partir del año 2007 con la expedición del Decreto 3600, compilado en el Decreto 1077 de 2015, se define la manera cómo se debe abordar el Ordenamiento Rural, con disposiciones específicas, teniendo en cuenta las diferentes categorías de suelo de protección y de desarrollo restringido; también se da la posibilidad de desarrollar este territorio mediante unidades intermedias como son las UPR (Unidades de Planificación Rural); sin olvidar, que como categoría de protección se deben establecer las áreas para la agricultura, la ganadería y el

aprovechamiento de los Recursos Naturales, siendo además de suma importancia las Clases Agrológicas I, II y III, es decir los suelos aptos para garantizar la seguridad alimentaria.

En este mismo sentido, en el suelo rural, confluyen muchos intereses de orden social y económico que hacen que el municipio vea necesidad de realizar un análisis de mayor detalle; es así como, desde la revisión y actualización de los PBOT, el municipio define las áreas o polígonos en el suelo rural objeto de Unidad de Planificación Rural, a las cuales realizará los análisis respectivos de acuerdo con la normatividad. Es importante recordar que estos análisis serán objeto de concertación con la CAR en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales.

De conformidad con el Decreto 3600 de 2007, se define la Unidad de Planificación Rural como:

Artículo 1º. Definiciones. *Para efectos de lo dispuesto en el presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones:*

[...] 5. **Unidad de Planificación Rural.** *Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial para el suelo rural.*

3.5.3.5.3 UPR Pueblo Rico:

El Centro Poblado Rural de Pueblo Rico, es un sector atractivo para turistas por sus miradores y casas con elementos arquitectónicos heredados de los colonos antioqueños, por lo que resulta ser un área de alto interés, sin embargo, se detalló que carecen de la infraestructura de equipamientos, espacio público y modos de transporte que permitan aprovechar el potencial turístico del sector, además se presenta parcelación y el aumento en la densidad de construcciones, que podría convertirse en una problemática que termine en el detrimento del patrimonio arquitectónico. Por otra parte, y de conformidad con las salvedades y recomendaciones que la comunidad manifestó en los procesos participativos que menciona el artículo 22 de la Ley 388 de 1997 (ver anexo participativo) para el sector de Pueblo Rico, se propone una Unidad de Planificación Rural, por medio de la cual se impulse el desarrollo económico, la tradición turística y se controlen y legalicen los desarrollos urbanísticos en este sector.

Usos industriales en una UPR:

Limitaciones: En general, los usos industriales en una UPR están limitados y deben ser compatibles con las actividades rurales y la conservación del medio ambiente.

Excepciones: En algunos casos, se pueden desarrollar usos industriales específicos, como la

transformación de productos agrícolas o la producción de bienes que no generen impactos ambientales significativos.

Usos de suelo definidos para las UPR Pueblo Rico:

Suelos destinados a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural. También se propondrá suelo suburbano y de vivienda campestre.

NOTA:

Todas las UPR concebidas para el municipio de Neira *“hasta tanto no sean formuladas, concertadas y adoptadas”*, seguirán teniendo los usos concordantes con su vocación de suelo rural productivo. Seguirán teniendo los usos concordantes con su vocación de suelo rural productivo”.

Justificación para la creación de la UPR Pueblo Rico:

La Unidad de Planificación Rural - UPR tiene una gran vocación turística y cultural; por ello el objetivo es desarrollar las potencialidades turísticas, culturales y paisajísticas del territorio, en articulación con los usos conexos del suelo rural y suburbano, aprovechando su proximidad estratégica al municipio de Neira, Caldas y su localización en el ámbito del Paisaje Cultural Cafetero (PCC).

1. Finalidad de la UPR:

La Unidad de Planificación Rural (UPR) se establece como instrumento complementario del ordenamiento territorial con el fin de:

- ✓ Desarrollar las potencialidades turísticas rurales del territorio asociadas al Paisaje Cultural Cafetero.
- ✓ Preservar y poner en valor los atributos ambientales, paisajísticos, patrimoniales y culturales.
- ✓ Ordenar y orientar el crecimiento de usos conexos en suelo rural y suburbano (alojamiento rural, gastronomía, agro experiencias, comercio local).
- ✓ Evitar procesos de urbanización dispersa no planificada.
- ✓ Fortalecer la articulación funcional con Neira, aprovechando su infraestructura, centralidad y conectividad.

2. Justificación normativa:

- ✓ Ley 388 de 1997: el ordenamiento territorial debe reconocer y desarrollar las vocaciones del suelo rural (art. 10).
- ✓ Decreto 1077 de 2015 – art. 2.2.2.2.1.2: permite delimitar UPR para orientar el uso, ocupación y manejo del suelo rural según su función económica, ambiental y sociocultural.
- ✓ Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura) y Leyes 1185 de 2008 y 1940 de 2018: mandatan la protección del patrimonio cultural material e inmaterial.
- ✓ Declaratoria del PCC como Patrimonio Mundial (UNESCO, 2011): obliga al Estado colombiano a conservar y planificar integralmente el paisaje y su entorno funcional.

3. Características del territorio que justifican la UPR:

- ✓ Ubicación estratégica: Área rural y suburbana colindante con Neira y con alta accesibilidad desde Manizales, Salamina y Aránzazu.
- ✓ Presencia de fincas cafeteras tradicionales, senderos, miradores y elementos del PCC.
- ✓ Creciente interés por parte de turistas, operadores y habitantes rurales en promover turismo de experiencia, agroturismo y turismo de naturaleza.
- ✓ Presión reciente sobre el suelo rural para parcelaciones campestres, glamping y alojamiento informal, sin planificación ni criterios ambientales ni paisajísticos.
- ✓ Necesidad de normar y armonizar los usos rurales, turísticos y residenciales de baja densidad.

4. Potencialidades que se busca activar con la UPR:

- ✓ Turismo rural y comunitario, centrado en la cultura cafetera, senderismo, interpretación del paisaje, rutas patrimoniales y gastronomía campesina.
- ✓ Agroturismo: visitas a fincas tradicionales, recolección de café, talleres, productos agro-transformados.
- ✓ Turismo de naturaleza: rutas ecológicas, avistamiento de aves, reservas privadas, paisajismo rural.

- ✓ Usos conexos compatibles: vivienda rural dispersa (UAF), centros de interpretación cultural, áreas de acopio artesanal, zonas de producción de cafés especiales, vivienda campestre.
- ✓ Actividades complementarias: comercio rural de bajo impacto, infraestructura cultural, estaciones de transporte rural.

5. Articulación con Neira como nodo central:

La UPR actúa como corona rural del núcleo urbano de Neira, permitiendo:

- ✓ Articular la oferta turística municipal con experiencias rurales.
- ✓ Evitar la expansión suburbana desordenada.
- ✓ Planificar corredores verdes y ecológicos conectados al centro urbano.
- ✓ Implementar circuitos turísticos integrados (urbano-rural).

Esta zonificación propuesta normativamente está diseñada para cumplir con los principios del desarrollo sostenible, la protección del patrimonio y el fomento del turismo rural, en consonancia con el Decreto 1077 de 2015, la Ley 388 de 1997, la Ley 397 de 1997 (Cultura) y los lineamientos de la UNESCO para el PCC.

Tabla 30. Usos del suelo propuestos en la UPR con vocación turística y cultural

TIPO DE USO	CATEGORÍA DE USO	SUBTIPO / ACTIVIDAD ESPECÍFICA	CONDICIONES O RESTRICCIONES NORMATIVAS
PERMITIDO	Producción agropecuaria tradicional	Agricultura, ganadería extensiva, cultivos de café, huertas, pancoger	Mantener prácticas sostenibles. Incentivar producción agroecológica.
	Vivienda rural tradicional	Vivienda campesina dispersa en UAF	Respetar tamaño predial mínimo. No parcelar por debajo del umbral normativo.
	Turismo rural y de naturaleza	Fincas turísticas, alojamiento rural (hostales, glamping, ecohoteles)	Cumplir condiciones de paisaje, densidad y servicios básicos.
	Turismo cultural y educativo	Centros de interpretación del PCC, talleres de saberes, museos locales	Incluir contenidos patrimoniales y arquitectura contextual.
	Agroturismo y agroexperiencias	Rutas del café, recolección de café, clases de cocina rural	Asociado a fincas productivas activas.
	Educación y cultura	Escuelas rurales, centros culturales, bibliotecas rurales	Incorporar arquitectura coherente con el entorno.

TIPO DE USO	CATEGORÍA DE USO	SUBTIPO / ACTIVIDAD ESPECÍFICA	CONDICIONES O RESTRICCIONES NORMATIVAS
	Servicios ecoturísticos	Senderos, miradores, avistamiento de aves, camping	Requiere manejo ambiental y plan de sostenibilidad.
	Equipamientos comunitarios rurales	Centros de acopio, salas comunales, mercados campesinos	Compatibles con actividades agroproductivas o turísticas.
CONDICIONADO	Comercio rural de apoyo al turismo	Cafés especiales, ventas artesanales, restaurantes típicos rurales	Solo en predios habilitados y con manejo de residuos y acceso vial adecuado.
	Parcelaciones rurales recreativas	Parcelas con uso de segunda residencia o glamping privado	Solo si se garantiza acceso, agua, saneamiento y se integra al paisaje rural. Maximo 3 viviendas /Ha
	Producción agroindustrial de pequeña escala	Procesamiento de café, mermeladas, licores artesanales	Solo si no genera impactos ambientales. Manejo adecuado de residuos.
PROHIBIDO	Construcciones en alta pendiente	Vivienda u hospedaje en laderas superiores a 50%	Incompatible con riesgos geotécnicos y el paisaje.
	Industrias contaminantes o de alto impacto	Plantas de beneficio animal, industria química o de hidrocarburos	Riesgo ambiental y deterioro del paisaje.

Notas y principios rectores:

- ✓ Toda actividad turística debe cumplir principios de baja densidad, integración paisajística, uso responsable del agua y manejo de residuos sólidos.
- ✓ Se deben aplicar criterios del Manual de Buenas Prácticas del Paisaje Cultural Cafetero (PCC).
- ✓ Parcelaciones rurales de recreo sólo serán viables si cumplen las condiciones de sostenibilidad, no alteran la vocación agropecuaria y no inducen suburbanización.
- ✓ Toda intervención debe respetar el componente inmaterial: saberes tradicionales, cultura cafetera y prácticas comunitarias.

3.5.3.5.4 UPR Cuba Km 41:

Al respecto de la Unidad de Planificación Rural Cuba- Km 41 se localiza en el sector más occidental del municipio entre el corredor vial suburbano del kilómetro 41 y el río Cauca. Estas áreas son de relevancia para la incorporación de la actividad logística en el modelo de ocupación territorial promovido a través del Programa Corredor Logístico y Agroindustrial de Occidente-CLAO que promueve el departamento de Caldas. También para la Concepción de proyectos de desarrollo de gran envergadura, promovidos por particulares y el mismo municipio

de Neira, de gran incidencia local regional y nacional. Esta pieza de planificación intermedia permitirá una mejor utilización del territorio y su articulación con grandes apuestas de desarrollo que incluyen los departamentos de Caldas, Antioquia y el Eje Cafetero en general.

Con la iniciativa CLAO se busca movilizar el eje de gravedad del desarrollo del departamento hacia el norte y occidente, en el marco de la vía Buenaventura – Medellín – Caribe / Puertos de Urabá como eje articulante, donde la nueva visión del departamento de hermanamiento con Antioquia y su formalización a través de la RAP del Agua y La Montaña abren un sin número de oportunidades, en pro del mejoramiento de la calidad de vida de la población de esta importante área del departamento.

El proyecto del Corredor integra diez municipios de Caldas: Manizales, Neira, Anserma, Filadelfia, Palestina, Chinchiná, San José, Risaralda, Belalcázar y Viterbo. Con un alto potencial agrícola principalmente en café, plátano, aguacate, cítricos, caña panelera, y cacao y desarrollo económico en campos como el agroindustrial, turismo y logístico, el proyecto integra iniciativas como el Plan de Ordenamiento Económico (POE) KM 41-Estrategias-, el Patio de Contenedores del Café, la Plataforma Integral para el Desarrollo Exportador PIDEX, la actualización del PBOT Palestina y el macroproyecto del Aeropuerto del Café, Tren del Café y la Bio ruta Transversal de Caldas.

Se tendrá en cuenta que los usos que allí se incorporen estarán armonizados con las determinantes ambientales aplicables, incluyendo el Bosque Seco Tropical (BST) en donde, a nivel agropecuario, únicamente se permiten “Usos agroforestales y silvopastoriles sujetos al monitoreo por parte de la autoridad ambiental”, los cuales se podrán desarrollar solamente en las áreas de BST Tipo B (en Tipo A todas las actividades agropecuarias, entre otras actividades, se encuentran prohibidas). De acuerdo con lo anterior, se enfatiza que allí se desarrollarán *los usos del suelo rural de acuerdo con lo permitido en esta clasificación del suelo y considerando en todo momento las directrices de uso de las áreas de la Estructura Ecológica, como lo es el Bosque Seco Tropical*. Así mismo en la formulación de la UPR, dado que abarca la mayor parte del área del BST se tendrán en cuenta estrategias y proyectos para su conservación y preservación.

Por otra parte, y teniendo en cuenta que en este territorio (Damasco), se localiza una fracción de la comunidad Embera – Chami y que hace parte del suelo propuesto para desarrollo mediante UPR, para la formulación de la UPR se contemplará esta realidad, y en la Estructura Ecológica Complementaria se incluirá lo relacionado con las Áreas de alto valor biocultural- Áreas con alto valor biocultural étnico (TICCAS, áreas de interés ambiental, sitios naturales sagrados) asociados a los territorios étnicos.

Por último y considerando que en el territorio de la UPR Km41 se encuentran localizados la mayoría de los títulos mineros del municipio de Neira; por tanto, la clasificación del suelo que se defina para este sector (de acuerdo con lo relacionado previamente) deberá considerar los usos mineros actuales del suelo o su transición a otros usos.

De acuerdo con lo anterior, mediante la formulación de una Unidad de Planificación Rural (UPR) se busca desarrollar un área rural del municipio con un enfoque priorizado de servicios logísticos, asociados al desarrollo agroindustrial, turístico, ecoturístico y de servicios, complementado con proyectos de desarrollo agrícola y pecuario con enfoque y usos industriales no intensivos, compatibles con la producción agrícola, pecuaria y forestal que no generen impactos ambientales severos sobre el entorno.

La UPR se complementa con los usos del suelo suburbano contiguo a ella, donde se priorizan los usos industriales y logísticos, aprovechando tanto la vía nacional Pacífico III, la reactivación de las vías férreas y las posibilidades de navegabilidad futuras sobre el río Cauca, como “autopistas” multimodales de distribución y acopio de productos agropecuarios, agroindustriales e industrializados, en un área geográficamente importante para el departamento la región y el país, como quiera que permite una conexión con el puerto de Buenaventura y el Valle del Cauca, así como con el departamento de Antioquia, el Eje Cafetero y tiene posibilidad de vincularse con el futuro aeropuerto del Café.

La decisión de someter este territorio a una pieza intermedia de planificación se fundamenta en los lineamientos para la incorporación de los determinantes ambientales de Corpocaldas en las UPR, y se basa en los conflictos o tensiones entre las actividades rurales agropecuarias y otras actividades o procesos asociados al desarrollo, infraestructura y logística. Además la Aptitud, capacidad y vocación del suelo rural para actividades rurales agropecuarias productivas y competitivas y la existencia de proyectos o programas sectoriales estratégicos de escalas nacional o subnacionales por ser ubicados en territorios rurales para ordenar.

Usos de suelo definidos para las UPR:

Suelos destinados a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural. También se propondrá suelo suburbano y de vivienda campestre.

Propuesta de Instrumento: Zona Rural Estratégica de Desarrollo Industrial y Logístico - ZREDIL:

1. Justificación y fundamento legal:

La Zona Rural Estratégica de Desarrollo Industrial y Logístico se propone como un subcomponente de la UPR, concebida para áreas rurales con vocación logística o agroindustrial, donde la ubicación geográfica, conectividad vial, disponibilidad de suelo, ausencia de restricciones ambientales, y sinergias territoriales justifican el desarrollo planificado de actividades industriales o logísticas, en beneficio del desarrollo rural y regional.

Base legal:

- ✓ Ley 388 de 1997 – arts. 10 y 12 (instrumentos complementarios del ordenamiento territorial).
- ✓ Decreto 1077 de 2015 – art. 2.2.2.2.1.2 (delimitación de UPR y usos condicionados).
- ✓ Conpes 4034 de 2021 – infraestructura logística rural y ordenamiento para competitividad, Política logística : CONPES 3547 (2008) el cual define la Política Nacional Logística, reconociendo a la logística como pilar estratégico para la productividad y competitividad nacional; Agroindustria y competitividad rural: CONPES 4098 (2024), que presenta la Política para impulsar la competitividad agropecuaria, enfocándose en reducción de intermediación, eficiencia en mercados agrícolas, uso de ciencia de datos e innovación digital.

2. Objetivos:

- ✓ Permitir la localización de actividades industriales y logísticas de escala local o regional que no puedan ubicarse en suelo urbano por razones de localización estratégica o necesidades funcionales.
- ✓ Articular producción agropecuaria y forestal con transformación, almacenamiento, comercialización y transporte.
- ✓ Promover encadenamientos productivos, empleo rural calificado, y aprovechamiento de la infraestructura vial existente o proyectada.

3. Criterios para priorizar su localización:

a) Ubicación estratégica:

- ✓ Proximidad a nodos logísticos (puertos secos, vías troncales, centrales de abasto).
- ✓ Intersección de corredores terciarios y regionales.
- ✓ Cercanía a proyectos regionales como plataformas logísticas, centro agroindustriales u obras 4G.

b) Disponibilidad y aptitud del suelo:

- ✓ El suelo rural se compone en su mayoría de áreas no protegidas ni sujetas a restricciones ambientales. Sin embargo, incluye sectores clasificados dentro de las zonas ABACOS y de Clases Agrológicas VIII, además de las Áreas y Fajas Forestales Protectoras y los bosques naturales delimitados en el PBOT.
- ✓ Es apto para urbanización restringida (con servicios básicos y acceso vial).

c) Articulación productiva:

- ✓ Presencia de actividades agrícolas, forestales, pesqueras o extractivas con potencial de transformación.

4. Usos prioritarios en la Zona Rural Estratégica de Desarrollo Industrial y Logístico - ZREDIL:

CATEGORÍA FUNCIONAL	EJEMPLOS DE USOS PERMITIDOS
Agroindustria	Plantas de beneficio o transformación primaria, centro de acopio y refrigeración de alimentos, talleres de producción de concentrados, trilladoras o torrefactoras de café, centro de respuesta de empaque de carne, Plantas de procesamiento, deshidratación, conservación de alimentos.
Logística	centro logístico rurales intermodales o multimodales, estaciones de transferencia y consolidación de carga, plataformas logísticas para almacenamiento y despacho, zona de estacionamiento y servicio a flota de transporte, área de carga y descarga agrícola y agroindustrial, Centros de acopio, clasificación, empaque, distribución, zonas francas.
Servicios industriales rurales	Talleres de maquinaria, talleres de mantenimiento de maquinaria agrícola centros de mantenimiento y suministro, proveedores de repuestos insumos y fertilizantes, centro de calibración y reparación de equipos, estaciones de lavado o descontaminación de vehículos, raciones para el tratamiento de subproductos-compostaje, biogás, biomasa-
Movilidad y transporte rural	Sistema de transporte público rural, Estaciones de carga, pequeñas terminales rurales, zonas de parqueo.

CATEGORÍA FUNCIONAL	EJEMPLOS DE USOS PERMITIDOS
Infraestructura energética y TIC	Redes eléctricas rurales, Micro centrales, Centros de acopio energético rural, Plantas solares fotovoltaicas, nodos de conectividad digital rural, Centros de datos rurales / micro data centers, Estaciones de carga eléctrica para vehículos agrícolas o de transporte rural, Sistemas híbridos de energía (biomasa, solar, mini hidro)

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Nota: Todas las UPR concebidas para el municipio de Neira hasta tanto no sean objeto de estudios, seguirán teniendo los usos concordantes con su vocación de suelo rural productivo.

3.5.3.5.5 UPR Aguacatal:

La Unidad de Planificación rural El Aguacate se localiza también el occidente el municipio y busca orientar el desarrollo alrededor de una vía existente de carácter departamental en fase de pavimenta con que se habilita para convertirse en el acceso de los municipios del norte del departamento de Caldas al kilómetro 41 y todas sus posibilidades de desarrollo logístico y conectividad, incluido el municipio de Neira.

Con esta pieza de planificación intermedia se pretende orientar los usos del suelo en armonía y de manera complementaria con los de la UPR Cuba -Km 41 y prevenir intervenciones caóticas y desordenadas promovidas por el mejoramiento vial. Se trata básicamente de un corredor vial de 1 km de ancho localizado a lo largo de la vía denominada El Aguacate desde su inicio hasta aglomeraciones de suelo con vocación de vivienda campestre localizados en las veredas El Rio, El Zanjón y Cholo.

Usos de suelo definidos para las UPR:

Suelos destinados a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural. También se propondrá suelo suburbano y de vivienda campestre.

Objetivo de la UPR – Corredor de contención y planificación rural:

La UPR se propone como un instrumento de gestión del suelo rural en función de:

- ✓ Proteger la vocación agropecuaria, forestal y ecológica del área.
- ✓ Evitar parcelaciones y ocupaciones no planificadas alrededor de la vía rehabilitada.

- ✓ Dirigir el desarrollo hacia usos sostenibles, compatibles con la infraestructura vial, evitando procesos de suburbanización espontánea o especulativa.
- ✓ Garantizar la permanencia de comunidades rurales y su derecho al territorio frente a procesos de presión inmobiliaria.

Tabla 31. Usos permitidos, condicionados y restringidos en la UPR

TIPO DE USO	CATEGORÍA DE USO	CONDICIONES O RESTRICCIONES NORMATIVAS
PERMITIDO	Agricultura y ganadería tradicional	Con prácticas sostenibles
	Agroindustria primaria en zonas específicas de la UPR	Debe estar vinculada al entorno rural
	Vivienda rural dispersa (unidad agrícola mínima)	No se permite parcelación por debajo de la UAF
	Equipamientos rurales (educación, salud, deporte y recreación etc.)	Deben integrarse al tejido rural existente
CONDICIONADO	Vivienda campestre en zonas específicas de la UPR	Máximo Tres (3) viviendas por Ha
	Establecimientos turísticos de baja densidad	Bajo condiciones paisajísticas y ambientales

Condiciones de ordenamiento dentro de la UPR:

- ✓ Establecer un límite mínimo predial (UAF) para evitar la fragmentación del suelo.
- ✓ Incluir lineamientos de protección paisajística (visual, ecológica y cultural).
- ✓ Exigir conceptos de compatibilidad para usos nuevos en el corredor vial.

Usos de suelo definidos para la UPR Aguacatal:

La zonificación de usos incluye unos predios de extensión considerable que conforman una ZREDIL - **Zona Rural Estratégica de Desarrollo Industrial y Logístico** -complementaria a la ya definida y caracterizada, una franja de 150 m de ancho, localizada en el costado derecho de la vía, con destino a la construcción de proyectos de vivienda campestre; por último, el suelo restante se proyecta como suelos destinados a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.

Los anteriores son usos propuestos (o ejemplos de usos) como se relaciona para las otras

dos UPR, dado que estos deberán ser precisados de acuerdo con la zonificación propuesta en el momento de la formulación definitiva de la UPR.

Figura 57. Unidades de Planificación Rural -UPR- del municipio de Neira.

Figura 58. Unidades de Planificación Rural -UPR- del municipio de Neira.



Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en Geo información IGAC.

Área total de Unidad de Planificación Rural	3712.77 Ha
--	------------

3.5.4 Sistema de Servicios Públicos.

A continuación, se establece el nivel de cobertura actual en el suelo rural, la proyección de cobertura, el instrumento guía que debe formular el instrumento guía que debe formular el municipio de Neira para la gestión de estos servicios, así como también un conjunto de acciones que se deben implementar mientras no entre en vigor la formulación de los respectivos Planes Maestros.

 Servicio de Agua	 Cobertura	 Proyección	Instrumento Guía El municipio de Neira, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial, debe formular el instrumento guía que debe formular el municipio de Neira para la gestión de estos servicios, así como también un conjunto de acciones que se deben implementar mientras no entre en vigor la formulación de los respectivos Planes Maestros.
 Servicio de Agua	 Cobertura	 Proyección	
 Servicio de Recolección de Residuos Sólidos	 Cobertura	 Proyección	
 Servicio de Agua	 Cobertura	 Proyección	 Servicio de Internet
 Servicio de Salud	 Cobertura	 Proyección	 Cobertura
			 Proyección

3.5.4.1 Espacio Público en Centros Poblados:

Figura 59. Vías equipamientos y espacio público en CPR

Es importante que se formule el Plan Maestro de Espacio Público, con base en las siguientes acciones inmediatas:

- ✓ Articulación con el Plan Maestro de iluminación inteligente
- ✓ Diagnóstico del estado actual del espacio público e implementación de un programa de mejoramiento y rehabilitación del mismo.
- ✓ Programa de monitoreo de procesos de invasión.
- ✓ Promoción de la apropiación ciudadana
- ✓ Integración de elementos de seguridad, conservación y agricultura urbana.



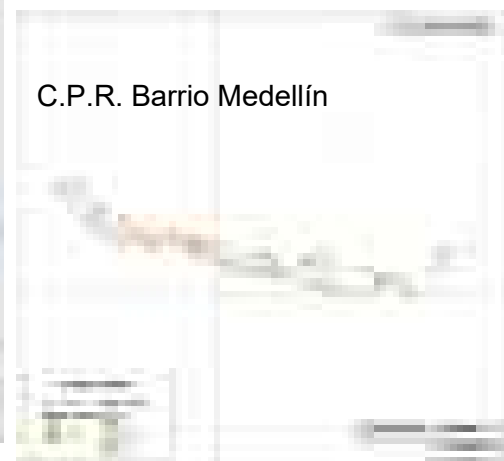
C.P.R. Acrovilla



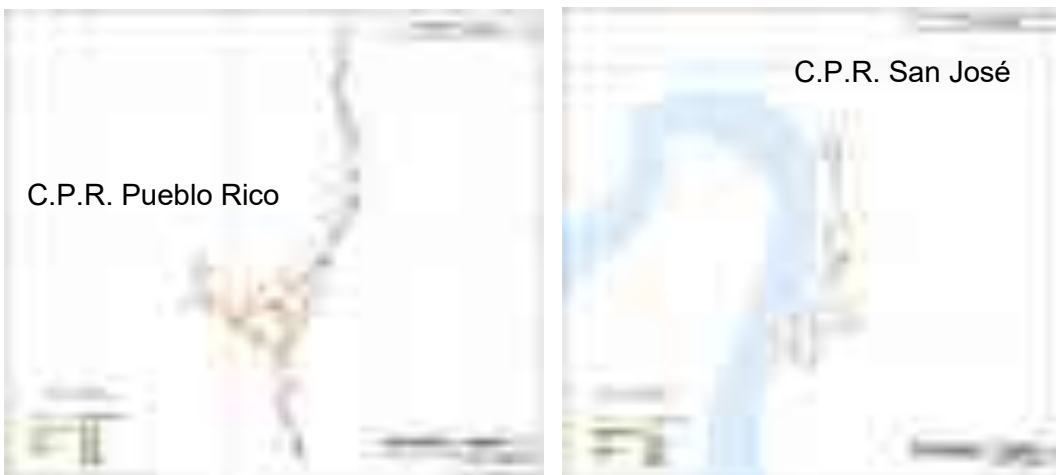
C.P.R. Tapias



C.P.R. Juntas



C.P.R. Barrio Medellín



Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020, a partir de salida de campo urbana

3.5.4.2 Localización de infraestructura y equipamientos rurales:

Los equipamientos podrán localizar sus infraestructuras permanentes en las categorías de desarrollo restringido del suelo rural. En otro tipo de categorías del suelo rural, la construcción de equipamientos podrá autorizarse siempre que se compruebe que no existala posibilidad de formación de un núcleo de población. Se permitirá la localización de unidades móviles, instalaciones o construcciones temporales, siempre y cuando garanticenla prestación de un servicio social a cargo del estado, que no generen un alto impacto ambiental y se acaten el resto de las medidas de mitigación que defina para cada caso específico la autoridad ambiental. Entre los equipamientos proyectados se incluyen:

Tabla 32. Equipamientos en suelo rural

SUELO RURAL	TIPO DE EQUIPAMIENTO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO	ÁREA (m2)	ESTADO ACTUAL
SUBURBANO	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
		PROYECTADO	Puesto de Policía	Equipamiento proyectado y sujeto a estudios de localización y viabilidad.	
	Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
		PROYECTADO			
	Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE			
		PROYECTADO			
	Servicios sociales	EXISTENTE			

SUELO RURAL	TIPO DE EQUIPAMIENTO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO	ÁREA (m2)	ESTADO ACTUAL	
	básicos	PROYECTADO	Puesto de Salud	Equipamiento proyectado y sujeto a estudios de localización y viabilidad.		
	Servicios sociales complementarios	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos			
		PROYECTADO				
RURAL DISPERSO NO PROTEGIDO	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos			
		PROYECTADO	Puesto de Policía	Equipamiento proyectado y sujeto a estudios de localización y viabilidad.		
	Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos			
		PROYECTADO				
	Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos			
		PROYECTADO				
	Servicios sociales básicos	EXISTENTE	(Fundación Ecológica Cafetera) FEC - Comité Departamental de Cafeteros de Caldas Centro educativo Pío XII sede Santa Teresa de Jesús	Las discrepancias de cabida y linderos de los predios en donde se encuentran estos equipamientos, así como también las dimensiones de las edificaciones, quedan sujetas a actualización catastral.		
			Escuela Pan de Azucar			
			Institución Educativa Llano Grande Sede La Asunción			
			Instituto Educativo Escuela María Auxiliadora, Sede Armenia			
			Centro Educativo Rafael Reyes			
			Centro Educativo San Juan Bautista			
			Escuela Antonio José de Sucre			
			Escuela Antonio Santos			
			Escuela Divino Niño sede Aguacatal			
			Escuela Francisco José de Caldas Los Zainos			
			Escuela Inmaculada El Roble			
			Escuela La Gran Colombia, Pío XII			
			Escuela San Luis Gonzaga			
			Escuela Santa Lucia			
			Institución Educativa Pueblo Rico Sede Santa Inés			
			Institución Educativa Aguacatal			
			Institución educativa el roble sede Santa Elena			

SUELO RURAL	TIPO DE EQUIPAMIENTO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO	ÁREA (m2)	ESTADO ACTUAL			
			Institucion Educativa Llano Grande					
			Institucion Educativa Llano Grande					
			Institución educativa Llano Grande Sede Francisco de Paula Santander					
			Institución educativa Llano Grande sede Gabriela Mistral					
			Institución educativa Llano Grande sede María Magdalena					
			Institución Educativa Pío XII					
			Institución educativa Pio XII sede Marco Fidel Suarez					
			Institución educativa Pio XII sede Miguel de Cervantes Saavedra					
			Institución educativa Pio XII. Sede Mercedes Abrego					
			Institución Educativa San Luis					
			institución educativa San Luis Sede Alfonso de los Ríos					
			John F Kennedy					
			Jose Acevedo Gomez					
			Sede Centro Educativo Pueblo Rico Sede Pablo XII					
			Sagrado Corazon de Jesus					
			Santa Cecilia					
			PROYECTADO			Puesto de Salud	Equipamiento proyectado y sujeto a estudios de localización y viabilidad.	
			Servicios sociales complementarios			EXISTENTE	Centro de eventos, Fonda Castilla	Se debe articular a los lineamientos del Código Nacional de Policía, respetar los niveles máximos de ruido permitidos, cumplir con la NRS 10, tanto en sismo resistencia, como en sistemas de evacuación de emergencia y protección contra incendios. Deben proveer atención especial a los usuarios que por efectos en el consumo de alcohol requieran medidas para su protección y seguridad, y, medidas para evitar alteraciones al orden público en el sector donde se localiza el uso.

SUELO RURAL		TIPO DE EQUIPAMIENTO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO	ÁREA (m2)	ESTADO ACTUAL
					Debe cumplir con las normas que le competan contenidas en la Ley 9 de 1979 ó Código Sanitario nacional o la norma que complemente, modifique o sustituya.	
			PROYECTADO	No se evidencian equipamientos		
CENTROS POBLADOS RURALES	SAN JOSÉ	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
			PROYECTADO			
		Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE			
			PROYECTADO			
		Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE	IE San José		
			PROYECTADO			
		Servicios sociales básicos	EXISTENTE	374.92	B	
			PROYECTADO	No se evidencian equipamientos		
		Servicios sociales complementarios	EXISTENTE			
			PROYECTADO			
	AGROVILLAS	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
			PROYECTADO			
		Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE			
			PROYECTADO			
		Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE	Puesto de Salud		
			PROYECTADO			
		Servicios sociales básicos	EXISTENTE	Equipamiento proyectado y sujeto a estudios de localización y viabilidad.		
			PROYECTADO			
		Servicios sociales complementarios	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
			PROYECTADO			
	JUNTAS	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
			PROYECTADO			

SUELO RURAL		TIPO DE EQUIPAMIENTO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO	ÁREA (m2)	ESTADO ACTUAL	
		Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE				
			PROYECTADO				
		Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE				
			PROYECTADO				
		Servicios sociales básicos	EXISTENTE	Institución Educativa San Luis - Sede Vaticano	869.78	R	
			PROYECTADO	No se evidencian equipamientos			
		Servicios sociales complementarios	EXISTENTE	Iglesia	879.32	R	
			PROYECTADO	No se evidencian equipamientos			
	LA ISLA	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos			
			PROYECTADO				
		Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE				
			PROYECTADO				
		Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE				
			PROYECTADO				
		Servicios sociales básicos	EXISTENTE	IED Llano Grande - Sede Camilo Torres	1656.69	R	
			PROYECTADO	Puesto de Salud	Equipamiento proyectado y sujeto a estudios de localización y viabilidad.		
		Servicios sociales complementarios	EXISTENTE	Iglesia	1498.62	M	
			PROYECTADO	No se evidencian equipamientos			
		CUBA	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
				PROYECTADO			
			Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE			
				PROYECTADO			
			Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE			
				PROYECTADO			
	Servicios sociales básicos		EXISTENTE	IED Sede Central	1775.58	R	
				Centro Indígena	1246.82	R	
	PROYECTADO		Puesto de Salud	Equipamiento proyectado y sujeto a estudios de localización y viabilidad.			
			Servicios sociales complementarios	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
	PROYECTADO						
	TAPIAS		Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos		
		PROYECTADO		Puesto de Policía			
		Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos			
			PROYECTADO				
		Servicios públicos no	EXISTENTE				

SUELO RURAL		TIPO DE EQUIPAMIENTO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO	ÁREA (m2)	ESTADO ACTUAL		
		domiciliarios	PROYECTADO					
		Servicios sociales básicos	EXISTENTE	Institución Educativa San Luis - Sede Policarpa	Sin información	R		
			PROYECTADO	Puesto de Salud	Equipamiento proyectado y sujeto a estudios de localización y viabilidad.			
		Servicios sociales complementarios	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos				
			PROYECTADO					
	PUEBLO RICO	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos				
			PROYECTADO					
		Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE					
			PROYECTADO					
		Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE					
			PROYECTADO					
		Servicios sociales básicos	EXISTENTE	Puesto de Salud	425.43	B		
				IE Pueblo Rico - Pablo VI	1116.73	B		
				IE Pueblo Rico - Bachiller	1153.61	R		
				IE Pueblo Rico	652.23	B		
			PROYECTADO	No se evidencian equipamientos				
		Servicios sociales complementarios	EXISTENTE	Iglesia	301.87	B		
			PROYECTADO	No se evidencian equipamientos				
		BARRIO MEDELLÍN	Funciones del poder público	EXISTENTE	No se evidencian equipamientos			
				PROYECTADO				
Servicios públicos domiciliarios	EXISTENTE							
	PROYECTADO							
Servicios públicos no domiciliarios	EXISTENTE							
	PROYECTADO							
Servicios sociales básicos	EXISTENTE							
	PROYECTADO							
Servicios sociales complementarios	EXISTENTE							
	PROYECTADO							

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

3.5.4.3 Sistema vial rural:

Figura 60. Clasificación de la malla vial rural de Neira



No se plantean nuevas proyecciones y perfiles viales distintos a los ya existentes en los Centros poblados Rurales; más sí, programas de adecuación

y mejoramiento de la malla vial existente. Se establecerán ciertas consideraciones con respecto a la Línea Férrea Nacional que atraviesa el municipio de Neira en su costado occidental.

Clasificación de la malla vial rural de Neira					
Código	Nombre	Longitud (m)	Estado	Observaciones	Fecha
001	Calle Principal	150	En buen estado		2014-01-15
002	Calle Secundaria	100	En buen estado		2014-01-15
003	Calle Terciaria	50	En buen estado		2014-01-15
004	Calle Cuaternaria	20	En buen estado		2014-01-15
005	Calle Quinary	10	En buen estado		2014-01-15

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Los bienes inmuebles que conforman el corredor férreo, sus zonas anexas, contiguas o de seguridad, se clasifican como bienes de uso público mientras se hallen vinculados al servicio público de transporte ferroviario y, por ende, gozan de una especial protección frente a cualquier tipo de intervención que afecte su integridad, consagrada de manera reiterada en las normas especiales expedidas para este tipo de transporte.

Figura 61. Tramos de la vía férrea que se cruzan con CPR



Fuente: Consorcio PBOT Neira, a partir de la información de INVIAS.

Por ser una infraestructura que es manejada por la Nación a través de la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), deben respetar los lineamientos técnicos establecidos en el Manual de Normatividad Férrea (Viceministerio de Infraestructura, 2013), específicamente en los artículos 87, 88, 89, de la parte dos del documento. Bajo estos criterios normativos se establecen las siguientes consideraciones:

Artículo 87. Zona de seguridad de la circulación:

Se define la zona de seguridad como el espacio comprendido entre las dos aristas paralelas al eje de la vía y que se encuentran a 3 metros cada una medidos desde la cara exterior de cada carril, según el esquema adjunto. En el caso de doble vía, los carriles de referencia serán los más exteriores de ambas.

Figura 62. Esquema de zona de seguridad de línea férrea.



Fuente: Manual de normatividad Férrea. INVIAS (2013).

Artículo 88. Zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación:

(1) Se define la zona de dominio público como aquella constituida por una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de esta, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

(2) Se define la zona de protección como una franja de terreno a cada lado de las aristas exteriores de explanación, delimitada interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

(3) Se define línea límite de edificación como aquélla que se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

(4) En suelo urbano, las zonas de dominio público y de protección podrán reducirse hasta los 5 metros y 8 metros respectivamente y la línea límite de edificación se ajustará según la planeación del territorio vigente, con un mínimo para el paso seguro de las circulaciones ferroviarias.

Figura 63. Esquema de zonas de protección relativas a la vía férrea. Cotas en metros.



Fuente: Manual de normatividad Férrea. INVIAS (2013).

Artículo 89. Usos permitidos:

En las zonas de dominio público y de protección se permitirá la realización de obras, usos o trabajos que garanticen la seguridad del tráfico ferroviario y, excepcionalmente, se permitirá el cruce aéreo o subterráneo de la infraestructura para obras o instalaciones de interés privado. Para efectos normativos mencionados anteriormente; el municipio de Neira considerará una

franja de terreno de ocho (8) metros para la zona de dominio público (ZDP); y, una franja de terreno de ocho (8) metros para la zona de protección; así como también los usos permitidos en estas franjas.

3.6 PROGRAMA DE EJECUCIÓN

El programa de ejecución contiene los proyectos propuestos de acuerdo con las diferentes políticas, objetivos y estrategias formuladas. Este documento, *Programa de Ejecución 2023 – 2035*, se anexa como parte integral del documento.

3.7 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

La ejecución de las decisiones contenidas en el PBOT de Neira se realizará a través de:

- ✓ *Proyectos de inversión pública*, que serán orientados mediante la articulación entre el plan de ordenamiento territorial y los futuros planes de desarrollo económico y social y de programación de inversiones. Los proyectos serán principalmente de construcción, cobertura y calidad en los servicios públicos domiciliarios, movilidad, espacio público y equipamientos colectivos y producción de suelo urbanizado para vivienda social VIP.
- ✓ *Actuaciones efectuadas por particulares como la parcelación, urbanización y edificación*. Estas podrán adelantarse de manera individual ya sea por intermedio de licencias de urbanismo o construcción o mediando la formulación de planes parciales. Todos estarán sujetos a los mecanismos de gestión asociada o a las obligaciones urbanísticas indicadas en el presente plan.
- ✓ *Operaciones urbanas especiales*. Estas se definen como las actuaciones lideradas y ejecutadas por la administración municipal o concertando con particulares, las cuales permitirán concretar las políticas y estrategias del PBOT, y que pueden producir impactos estructurales sobre la organización espacial de la ciudad y la calidad de vida de su población y que integran instrumentos de gestión del suelo, así como la aplicación de mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios.

3.7.1 Instrumentos de planificación.

Los instrumentos de planeación que serán formulados en la vigencia del PBOT de Neirason:

1. Planes parciales, de acuerdo con las directrices del presente documento.
2. Programa de ejecución armonizado con el Plan de Desarrollo Económico y Social actual y de la siguiente administración municipal, en el cual se definirán las actuaciones que cada gobierno desarrollará durante su periodo, ya sea en ejecución de obras públicas, operaciones urbanas especiales y/o programas para vivienda de interés social, acorde con las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el presente plan. Además, se localizarán los terrenos para atender la demanda de VISy VIP en el municipio, así como las zonas de mejoramiento integral. De igual forma, se señalarán los instrumentos para la ejecución pública o privada, y se establecerán los inmuebles y terrenos considerados como prioritarios.
3. Directrices para la implementación de los planes maestros de movilidad y de acueducto y alcantarillado, los cuales serán adoptados mediante Decreto.

3.7.2 Instrumentos de gestión.

En este apartado se establecen los instrumentos que tienen por finalidad garantizar que la utilización del suelo se ajuste a la función social y ecológica de la propiedad, al tiempo que permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda, a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres, en los términos del artículo 3º de la Ley 388 de 1997.

Los instrumentos adoptados específicamente, sin perjuicio de otros que sean adoptados en acuerdos municipales, de conformidad con la Ley son:

1. Cesiones urbanísticas obligatorias a cargo de los propietarios de suelo.
2. Componente de gestión del suelo en los planes parciales y gestión asociada, unidades de actuación urbanística, reajustes de terrenos e integraciones inmobiliarias.
3. Fondos de compensación.
4. Porcentajes obligatorios y calificación de suelo para vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).

5. Bancos inmobiliarios y derecho de preferencia.
6. Participación en plusvalía y contribución de valorización y autorización para utilizar derechos de construcción.

3.8 INSTANCIAS DE CONSULTA Y CONCERTACIÓN

3.8.1 Instancias de Concertación y Consulta.

Tabla 33. Instancias de concertación y consulta

INSTANCIA	DESCRIPCIÓN	PLAZO
Corporación Autónoma Regional o autoridad correspondiente	El plan de ordenamiento territorial tiene que ser puesto a consideración para ser concertado por la Corporación Autónoma Regional o por la autoridad ambiental correspondiente. Los temas que se tendrán que aprobar son los relacionados con los aspectos ambientales: La estructura ecológica principal, el crecimiento urbano, las áreas de protección, el manejo de los suelos protegidos, entre otros. El proyecto del POT solo podrá ser rechazado por razones técnicas y tendrán que estar apoyadas en estudios técnicos. En todo caso, las decisiones de las autoridades ambientales son apelables ante el Ministerio de Medio Ambiente.	30 días hábiles
Consejo Territorial de Planeación	Una vez revisado el pan de ordenamiento territorial por la Autoridad Ambiental o la Corporación autónoma Regional y por la Junta Metropolitana (solo los municipios que hagan parte de áreas metropolitanas), se someterá a consideración con el Consejo Territorial de Planeación - CTP, instancia que debe emitir su concepto, formulando recomendaciones, de ser el caso. Si bien sus recomendaciones no son de obligatorio cumplimiento se recomienda tenerlas en cuenta, ya que representa la opinión de la comunidad. Para potencializar la labor del CTP municipal, los documentos presentados tienen que ser sencillos, sintéticos y de fácil entendimiento. Se recomienda resaltar algunos puntos cruciales de discusión, -que ayudarán a hacer más productiva la reunión acerca del POT, - como, por ejemplo: el enfoque general del desarrollo; forma como ese enfoque se concreta en el territorio (modelo de ordenamiento); grandes proyectos y su financiación (manejo de instrumentos).	30 días hábiles
Otros espacios de Concertación	La administración municipal podrá consultar con los gremios económicos y profesionales, realizando convocatorias públicas para la discusión del plan. Además, se recomienda presentar los documentos básicos en sitios accesibles para quienes estén interesados en el plan. Todas las recomendaciones deben ser evaluadas por la Administración municipal, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Las administraciones municipales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del plan de ordenamiento territorial durante todo el proceso, con el fin de garantizar su conocimiento.	Durante todo el proceso de concertación

Fuente: Consorcio PBOT Neira a partir del Decreto 1232 de 2020.

3.8.2 Instancias de Aprobación y Adopción.

Concejo Municipal: El trámite ante el Concejo Municipal es el paso definitivo para la aprobación del plan de ordenamiento territorial. El tiempo definido por la ley para que el consejo apruebe el POT son sesenta (60) días hábiles desde la presentación del proyecto. Pasado este tiempo sin que se tome una decisión, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto. Para que el Concejo Municipal alcance a ver todo el plan de ordenamiento territorial se recomienda proponer los aspectos centrales presentados en la memoria justificativa, tratando de separar los contenidos sobre normas, suelos o actividades en el territorio. Uno de los temas principales a tratar es; la orientación general del POT y la financiación del desarrollo, aplicando los mecanismos de gestión y financiación adecuados para la realidad municipal. El concejo debe adoptar el POT mediante acuerdo.

PARTICIPANTES

PARTICIPANTES

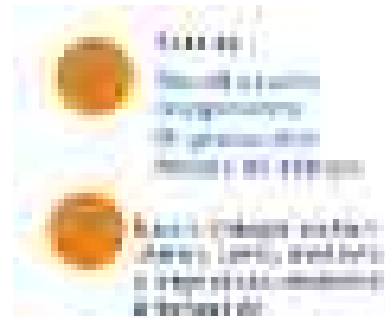
43

215

Number of students	Number of students with 100% pass
100% pass	100%
90% pass	90%
80% pass	80%
70% pass	70%
60% pass	60%
50% pass	50%
40% pass	40%
30% pass	30%
20% pass	20%
10% pass	10%
0% pass	0%

FASE 2

MEDIOS DE PARTICIPACIÓN



PARTICIPANTES

114
 personas
 participaron

49,7%

Medio de Participación	Nº de Participantes	Porcentaje
Participación en línea	57	49,7%
Participación presencial	57	49,7%
Total	114	49,7%

FORMULACIÓN

Talleres
 Formulación
 28 Agosto
 29 Agosto

- Definición de los ejes de intervención
- Definición del Plan
- Definición al Comité de Gestión
- Definición de los ejes de intervención y sus prioridades
- Definición de los ejes de intervención y sus prioridades
- Definición de los ejes de intervención y sus prioridades



4 BIBLIOGRAFÍA

Agencia Nacional de Minería. (26 de Julio de 2021). Concepto Técnico; Área de Reserva Estratégica Minera -AEM. *Concepto Técnico VPPF - No. 006*.

Agencia Nacional de Minería. (2021 de Septiembre de 2021). Resolución VPPF No 183. *Anexo 2 Imágenes 284 Bloques ZRP*. Colombia.

Agencia Nacional de Minería. (s.f.). Resolución VPPF No. 183 (15 de septiembre de 2021). Colombia: Agencia Nacional Minera.

Alcaldía de Neira. (2020). *Rutas del paisaje cafetero*. Obtenido de Neira:<https://rutasdelpaisajeculturalcafetero.com/planifica-tu-viaje/caldas/neira/>

Angela María Amaya Arias. (2018). *Biblioteca Universidad Externado*. Obtenido de Biblioteca Universidad Externado:
https://bdigital.uexternado.edu.co/bitstream/handle/001/2124/MKA-spa-2018-Regimen_juridico_de_las_reservas_forestales_en_Colombia?sequence=1&isAllowed=y

AUNAP; FAO; MADR. (2014). *Plan Nacional para el Desarrollo de la Acuicultura Sostenible en Colombia - PlaNDAS*. Bogotá: Autoridad Nacional de Pesca y Acuicultura - AUNAP, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural - MADR, Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación – FAO.

Banco de la República. (2017). *Banco de la República*. Obtenido de Rutas Colonización Antioqueña : https://www.banrepcultural.org/rutas-colonizacion-antioquena/la_cultura_del_cafe.html

Caldas, G. d., Corpocaldas, & Manizales, U. A. (2019). *Plan Integral de Gestión de Cambio Climático del Departamento de Caldas Documento para responsables de política*. Manizales.

Centro de investigaciones estéticas y urbanas. (1992). *Preinventario del patrimonio cultural inmueble*. Neira: Universidad Nacional de Colombia.

Concejo Municipal de Neira. (2020). Plan de Desarrollo Municipio de Neira 2020-2023: "Neira, la tierra que nos une".

Congreso de Colombia. (1997). *Ley 397 de 1997*. Barranquilla: Congreso de Colombia.

Corpocaldas. (2019). *Corpocaldas estudia y fortalece el conocimiento de los acuíferos del departamento*.

CORPOCALDAS. (2010). *PLAN DE MANEJO COMPLEJOS DE HUMEDALESALTOANDINOS*.

Corpocaldas. (2011). *Resolución número 077 de 2011*.

Corpocaldas. (2014). *Estructura ecológica de la región centro sur*. Corpocaldas.

CORPOCALDAS. (2020). *Agua para todos*. Neira, Caldas.

Corpocaldas. (2020). *Lineamientos ambientales para la construcción del plan de desarrollo 2020-2023*.

Corpocaldas. (2020). *Lineamientos para la incorporación de las determinantes ambientales de los POT de Caldas y procesos de contratación ambiental*.

Corpocaldas. (2020). *Plan de Gestión Ambiental Regional 2020-2031*.

Correa Montoya, M. (2021). Manual de Diseño de Vías Urbanas. *Tesis de Grado*. Colombia: Universidad Eafit.

Decreto 097. (19 de Diciembre de 2015). Por medio del cual se adopta el nuevo Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PIGRS Actualizado según la resolución 0754 de 2015 en el Municipio de Neira, Caldas. *Alcaldía Municipal Neira*.

Decreto 1076 de 2015. (26 de Mayo de 2015). Sector Ambiente y Desarrollo. *Diario Oficial*.

Decreto 1504 de 1998. (4 de Agosto de 1998). Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial. *Diario Oficial* (43.357).

Decreto 798. (11 de Marzo de 2010). Por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1083 de 2006. *Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial*.

Departamento Nacional de Planeación. (31 de Enero de 2012). Política Nacional del Espacio Público. *Conpes* (3718).

DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. (25 de Abril de 2016). LINEAMIENTOS DE POLÍTICA PARA LA GESTIÓN DE LA RED TERCIARIA. *Documento Conpes* (3857)

Ducci, M. E. (1990). *Conceptos básicos de urbanismo*. Trillas. IGAC. (2007). *Decreto 3600 de 2007*.

INFICALDAS, Gobernación de Caldas. (2020). PLAN DE ORDENAMIENTO ECONÓMICO PARA EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL KM41.

Instituto Humboldt. (2015). Monitoreo a procesos de restauración ecológica. *Instituto de Investigación de Recursos Biológicos Alexander Von Humboldt*. Bogotá D.C.: Ediprint Ltda.

Ley 1083 de 2006. (31 de Julio de 2006). por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* (46.346).

Ley 1228 de 2008. (16 de Julio de 2008). por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* (47.052).

Ley 1242 de 2008. (2008 de Agosto de 2008). por la cual se establece el Código Nacional de Navegación y Actividades Portuarias Fluviales y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* (47.072).

Ley 1537 de 2012. (20 de junio de 2012). Por el cual se dictan normas tendientes a facilitar

promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

Diario Oficial (48.467).

Ley 361 de 1997. (1997 de Febrero de 1997). por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* (42.978).

Ley 685 de 2001. (2001 de Agosto de 17). Por el cual se expide el Código de Minas y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* (44.552).

MADR. (2016). *Un campo para la equidad, Política Agropecuaria y de Desarrollo Rural 2018*

- 2022. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural -MADR. MADS. (2014)

RESOLUCIÓN 1274 DE 2014.

MADS. (2016). *Resolución 1987 de 2016.*

MADS. (2018). *Guía para el ordenamiento del recurso hídrico continental superficial.*

Ministerio de ambiente y desarrollo sostenible.

Minambiente. (2010). *Decreto 2372.*

Minambiente. (2020). *Programa Nacional para la Conservación y Restauración del BOSQUE*

SECO TROPICAL EN COLOMBIA Plan de acción 2020-2030.

Ministerio de Cultura. (2015). *Decreto Nacional 1080 de 2015.* Bogotá: Ministerio de Cultura

Ministerio de Cultura. (2019). *Decreto 2358 de 2019.* Bogotá: Ministerio de Cultura.

Ministerio de Cultura. (2011). *Paisaje Cultural Cafetero. Un Paisaje Cultural productivo en permanente desarrollo.* Bogotá: Ministerio de Cultura.

Ministerio de Cultura. (2011). *Paisaje Cultural Cafetero: Un paisaje cultural productivo en permanente desarrollo.* Bogotá.

Ministerio de Cultura. (2011). *Resolución 2079 de 2011.* Bogotá: Ministerio de Cultura.

Ministerio de Transporte. (2008). *Incidencia en el Mercado en el Servicio Conexo - Terminal de Transporte de los Servicios Informales.* Bogotá: Oficina de Regulación Económica.

Ministerio de Transporte. (29 de Diciembre de 2010). Lineamientos Ambientales para el Desarrollo, Implementación y Seguimiento de Planes de Manejo Ambiental de Obras del Proyecto de transporte Urbano en Colombia. Bogotá, Colombia.

Ministerio de Transporte. (2010). Proyecto Nacional de Transporte Urbano; Marco de Política de Reasentamiento. Colombia.

Ministerio de Transporte. (2013). *Manual de normatividad Férrea Parte I, Definición de aspectos Técnicos de Mantenimiento y Seguridad Ferroviaria*. Bogotá D.C: Ministerio de Transporte.

Ministerio de Transporte. (2013). *Manual de normatividad Férrea Parte II, Definición de aspectos Técnicos de Mantenimiento y Seguridad Ferroviaria*. Colombia: Ministerio de Transporte.

Ministerio de Transporte. (2016). *Guía de ciclo-infraestructura para ciudades colombianas*. Bogotá D.C: Ministerio de Transporte.

Ministerio de Transporte. (2018). *Plan Nacional de Vías; para la Integración Regional*. Colombia: Mintransporte.

Municipio de Neira. (Octubre de 2016). *Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD)*. Caldas: Consejo Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres CMGRD.

Observatorio para la sostenibilidad del patrimonio en paisajes culturales. (2010). *Memorias Taller Técnico. “El Paisaje Cultural y su Territorio”*. Manizales: UNESCO.

PGAR. (2020). *Plan de gestión ambiental regional 2020-2031*. Corpocaldas.

Resolución 0472. (28 de Febrero de 2017). *Por la cual se reglamenta la gestión integral de residuos generados en las actividades de construcción y demolición -RCD y se dictan disposiciones*. Colombia: Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Resolución 381 de 2014. (08 de Octubre de 2014). *Por la cual se fijan las determinantes ambientales de gestión del riesgo para los diferentes instrumentos de ordenamiento*

territorial del departamento de Caldas y se dictan otras disposiciones. Corpocaldas.

SINT. (2005). *Sistema de Información Nacional de Transporte -Metodología*. Ministerio de Transporte, Colombia.

SINT. (2007). *Fijación de Parámetros y criterios económicos para el servicio público de transporte de carga e intermunicipal de pasajeros*. Colombia: Ministerio de Transporte.

Torres Guasca, A. M., & Cardona Martínez, T. (2003). *METODOLOGÍA PARA LA UBICACIÓN DEL SITIO DE DISPOSICIÓN FINAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS POR MEDIO DE SISTEMAS DE INFORMACION GEOGRÁFICA*. Bogotá D.C: Universidad de Los Andes.

UNESCO. (2000). *Carta de Cracovia*. Cracovia: Unesco.

UNESCO. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (Septiembre de 2021). *UNESCO*. Obtenido de Patrimonio cultural inmaterial: <https://es.unesco.org/themes/patrimonio-cultural-inmaterial>

Universidad Católica de Colombia. (2020). Caracterización de las tramas urbanas de la ciudad de Manizales, Colombia (1849-2017). *Vol. 22 Nro. 1 Revista de Arquitectura*,30-38.