

ACTA DE CONCERTACIÓN DE LOS ASUNTOS EXCLUSIVAMENTE AMBIENTALES, DEL PROYECTO DE REVISIÓN GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PBOT DEL MUNICIPIO DE NEIRA

Manizales, 26 de febrero de 2026

El municipio de Neira de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Art. 26 de la Ley 2079 de 2021, el Art. 1 de la Ley 507 de 1999 y los Art. 2.2.2.1.2.2.2, 2.2.2.1.2.2.3 y 2.2.2.1.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, sometió mediante radicado 2026-EI-00001095 del 22 de enero de 2026 a consideración de Corpocaldas, el proyecto de revisión y ajuste general por vencimiento de vigencias del largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, con el fin de iniciar el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales.

De conformidad con el procedimiento para la concertación ambiental de los proyectos de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial-POT del Sistema de Gestión Integral-SGI de Corpocaldas, se procedió desde la Subdirección de Planificación Ambiental del Territorio, a realizar la verificación de los documentos constitutivos mínimos de norma del proyecto de revisión y ajuste del PBOT, conforme al Decreto 1232 de 2020 que adicionó y modificó el Decreto 1077 de 2015; encontrándose que se entregaron todos los documentos en debida forma, se suscribió el Acta de inicio de concertación ambiental entre el Alcalde Municipal y el Director General de Corpocaldas, con fecha del 26 de enero de 2026.

Cabe resaltar que este proceso de concertación ambiental tiene los siguientes antecedentes, que se resumen a continuación:

- PROCESO DICIEMBRE DE 2022 A MAYO DE 2023, CON RADICADO 2022-EI-00021892: No llegó a concertación ambiental; en la fecha en que se vencieron los términos para concertar ambientalmente la revisión general del PBOT de Neira, la Alcaldía Municipal no radicó ante Corpocaldas la documentación y cartografía ajustada.
- PROCESO MAYO DE 2023 A SEPTIEMBRE DE 2023, CON RADICADOS 2023-EI-00008537, 2023-EI-00012775, 2023-EI-00015613 Y 2023-EI00017123: Este proceso finalizó con "Acta de concertación ambiental" del 26 de septiembre de 2023.
- SOLICITUD DE INCLUSIÓN DE CORREDOR VIAL SUBURBANO AL MODELO DE OCUPACIÓN – RADICADO 2023-EI-00022933: A partir de la solicitud del Concejo Municipal de Neira en el marco de la revisión del PBOT posterior a la concertación con Corpocaldas del 26 de septiembre de 2023, se realizaron ajustes al modelo de ocupación territorial propuesto y concertado. De acuerdo con lo anterior, mediante radicado 2023-EI-00022933 del 26 de diciembre de 2023 el municipio de Neira sometió a consideración de Corpocaldas el proyecto de "Revisión y ajuste por vencimiento

de vigencias del largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT de Neira - Inclusión corredor vial suburbano Manizales – Neira – Filadelfia", con el fin de iniciar la concertación de los asuntos ambientales con esta Corporación.

Mediante la verificación de los documentos constitutivos mínimos de norma del proyecto de revisión y ajuste del PBOT, realizada por la Subdirección de Planificación Ambiental del Territorio de Corpocaldas, se concluyó que el municipio de Neira no entregó la información requerida por norma y, por tanto, no se pudo dar inicio al proceso de concertación ambiental, lo cual fue notificado a la Alcaldía Municipal mediante comunicación 2024-IE-00001100 del 11 de enero de 2024.

- PROCESO DE CONCERTACIÓN AMBIENTAL FEBRERO DE 2025 A JULIO DE 2025, CON RADICADOS 2025-EI-00002283, 2025-EI-00002280, 2025-EI-00003391, 2025-EI-00010302 Y 2025-EI-00013094: Teniendo en cuenta que el Concejo Municipal de Neira requirió ajustes a la documentación y cartografía concertadas con Corpocaldas en septiembre de 2023 (entre otros la inclusión del corredor vial suburbano señalado en diciembre de 2023), y que estos ajustes no fueron concertados con Corpocaldas, el PBOT no fue adoptado en ese momento. Posteriormente, considerando lo solicitado por el Concejo y nuevas perspectivas de desarrollo planteadas por la Administración Municipal para el periodo 2024–2027, se propusieron cambios en el modelo de ocupación territorial.

En este sentido, mediante radicados 2025-EI-00002283 y 2025-EI-00002280 del 10 de febrero de 2025, el Municipio de Neira - Caldas, remitió a Corpocaldas la solicitud de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto de "Revisión y ajuste por vencimiento de vigencias del largo plazo del PBOT de Neira". Surtido todo el proceso de concertación ambiental, se concluyó que el Municipio de Neira no logró incorporar adecuadamente las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial; por lo tanto, el municipio de Neira mediante el radicado 2025-EI-00013094 del 10 de julio de 2025 solicitó de manera oficial el retiro de la documentación PBOT aportada por la Alcaldía municipio de Neira para el trámite de concertación de los asuntos ambientales, *"lo anterior justificado en la necesidad de subsanar temas de carácter relevante abordados e identificados en las mesas de trabajo con la Corporación y los cuales requieren y de manera adecuada ser ajustados para su presentación"*.

Posteriormente, se realizaron mesas de asistencia técnica el 31 de julio y 02 de septiembre de 2025, con el fin de abordar las inquietudes del Municipio y consultores sobre las observaciones de Corpocaldas señaladas el 09 de julio de 2025, resaltando de manera particular temas asociados a la cartografía de Gestión del Riesgo de Desastres y la delimitación de las Unidades de Planificación Rural-UPR.

- PROCESO DE CONCERTACIÓN AMBIENTAL SEPTIEMBRE DE 2025 A ENERO DE 2026, CON RADICADOS 2025-EI-00017603, 2025-EI-00021950 Y 2025-EI-00024557: Mediante

radicado 2025-El-00017603 del 09 de septiembre de 2025, el Municipio de Neira, remitió a Corpocaldas la solicitud de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto de "Revisión y ajuste por vencimiento de vigencias del largo plazo del PBOT de Neira". Surtido todo el proceso de concertación ambiental, se concluyó que el Municipio de Neira no logró incorporar adecuadamente las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial; por lo tanto, el municipio de Neira mediante el radicado 2026-El-00000414 del 13 de enero de 2026 solicitó de manera oficial el retiro de la documentación PBOT aportada por la Alcaldía municipal de Neira para el trámite de concertación de los asuntos ambientales, *"lo anterior justificado en la necesidad de subsanar temas de carácter relevante abordados e identificados en las mesas de trabajo con la Corporación y los cuales requieren y de manera adecuada ser ajustados para su presentación"*.

Después de finalizado el proceso de concertación ambiental a partir de la solicitud de desistimiento presentada por el Municipio, se realizó una reunión de asistencia técnica el 20 de enero de 2026, en la cual se revisaron nuevamente las observaciones presentadas el 13 de enero de 2026 para lograr el correcto ajuste por parte del Municipio y Consultores en los documentos y cartografía del PBOT.

Teniendo en cuenta esos antecedentes, se realizó la revisión técnica de la documentación y cartografía, entregada por la Alcaldía Municipal de Neira, con radicado 2026-El-00001095 del 22 de enero de 2026, por parte de la Subdirección de Planificación Ambiental del Territorio y el Comité de Ordenamiento Ambiental Territorial-COAT de Corpocaldas. Desde Corpocaldas, con fundamento en el principio de economía procesal consagrado en el artículo 209 de la Constitución Política y en el numeral 12 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 –Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo–, se procedió a realizar una revisión general del proyecto de PBOT con el propósito de verificar que no se hubieran introducido modificaciones respecto a los anteriores logros en cuanto a adecuada incorporación de las determinantes ambientales, en procesos de concertación ambiental previos al actual. Ya de manera específica y detallada, se realizó la evaluación de los temas que quedaron pendientes por incorporarse de manera adecuada en el proceso de concertación ambiental surtido entre el 23 de septiembre de 2025 y 13 de enero de 2026.

En este contexto, se generó concepto técnico del COAT para la Secretaría General y Dirección General de Corpocaldas, remitido mediante memorando 2026-II-00005128 del 26 de febrero de 2026, favorable para realizar la concertación ambiental.

Así las cosas, se presenta a continuación un resumen de los asuntos ambientales incorporados en la documentación y cartografía del PBOT de Neira, en coherencia con las Determinantes ambientales de Corpocaldas adoptadas mediante la Resolución 0825 de 2023 y la normativa nacional aplicable, lo cual quedó documentado de manera

detallada en el concepto técnico del COAT de Corpocaldas con radicado 2026-IL-00005128.

Como consideraciones iniciales se resalta que la clasificación del suelo propuesta contiene los siguientes elementos:

- Suelo urbano
- Suelos de expansión urbana: localizados al norte y al suroccidente del suelo urbano; Suelo rural disperso
- Categorías de desarrollo restringido en suelo rural:
 - Centros poblados rurales: Ocho (8) en total que son: Agrovilla, Cuba, La Isla, Juntas, Pueblo Rico, San José, Tapias y Barrio Medellín.
 - Áreas destinadas a vivienda campestre en suelo rural: 4 polígonos, 1 polígono que se desarrollaría bajo Unidad de Planificación Rural-UPR Pueblo Rico y 2 polígonos bajo UPR que hacen parte de unos polígonos más grandes en donde también se van a desarrollar usos agropecuarios y/o una centralidad de Zona Rural Estratégica de Desarrollo Industrial y Logístico-ZREDIL.
 - Suelo rural de uso industrial: Polígono de Centralidad industrial en donde está actualmente GRODCO y 2 Polígonos de Zona Rural Estratégica de Desarrollo Industrial y Logístico-ZREDIL. Estos 2 últimos hacen parte de 2 de las 3 UPR que se delimitaron.
 - Suelos rurales suburbanos: 14 polígonos de vivienda campestre o Centralidad residencial; 1 polígono de Centralidad agroindustrial y 5 polígonos de Corredores viales suburbanos destinados a comercio, servicios, industria de bajo impacto y vivienda campestre, con escalonamiento de usos.

Con el fin de planificar con mayor detalle algunos polígonos de suelo rural, a través de instrumento de escala intermedia, se delimitaron 3 polígonos objeto de formulación de Unidades de Planificación Rural-UPR: UPR Cuba - Km41 (dividida en centralidades ZREDIL y vivienda campestre), UPR Aguacatal (dividida en centralidades ZREDIL, vivienda campestre y agrícola) y UPR Pueblo Rico (alrededor del CPR Pueblo Rico, que sería solo para vivienda campestre).

Estructura ecológica

SUELO RURAL (INCLUYE SUELO RURAL SUBURBANO y CENTROS POBLADOS RURALES)

En el Documento técnico de soporte-DTS Formulación, se incluyen como parte de la Estructura Ecológica principal-EEP las siguientes áreas: Reserva Forestal Central de Ley 2da de 1959 - RFC, Páramo Los Nevados, Humedales Altoandinos y Humedal Cementos Caldas, Bosque Seco Tropical, Áreas-Fajas Forestales Protectoras de nacimientos de agua o manantiales y cauces naturales en suelo rural-AFFP (que fueron delimitadas a partir de los cauces naturales trazados con mayor detalle en la cartografía del PBOT), Zonas de recarga del Acuífero Santágueda - Km41, Áreas abastecedoras de acueductos para el consumo humano-ÁBACOS o Microcuencas abastecedoras, Clases

Agrológicas VIII, Áreas Forestales Protectoras de pendientes (mayores a 45°), Áreas de restauración ecológica y rehabilitación de la categoría de Conservación y Protección de los Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas-POMCAS de los ríos Chinchiná y Tapias y otros directos al Cauca, y las Áreas de interés ambiental Municipal (que corresponden a predios de propiedad del municipio que serán destinados a conservación y protección). Todas estas áreas cuentan con régimen de usos y manejo que incorporan adecuadamente, cuando aplica, las disposiciones de la Resolución 0825 de 2023.

Como parte de la Estructura Ecológica Complementaria se incluyen en el PBOT los Bosques naturales (delimitados propiamente por el Municipio a partir de capa cartográfica de usos y coberturas de la tierra), Áreas con alto valor biocultural étnico (TICCAS, Áreas de interés ambiental, Sitios naturales sagrados) sin delimitación geográfica hasta tanto se identifiquen con las comunidades del asentamiento Damasco de la comunidad Embera Chamí, Áreas verdes de los Centros poblados rurales, y las Áreas de gestión de la Función amortiguadora para la Reserva Forestal Protectora-RFP El Diamante (incorporando los lineamientos concertados con esta Corporación) y del Parque Nacional Natural - PNN Los Nevados (atendiendo las disposiciones de la Resolución 0859 de 2024 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible). Para los Bosques naturales se incluyó el régimen de usos y manejo de la Ficha departamental de la Estructura Ecológica de la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas, y para las Áreas de gestión de la Función amortiguadora se señalan los lineamientos pertinentes.

De lo anterior, como temas de particular interés incorporados en los procesos de concertación de 2025 – 2026, en comparación con el PBOT concertado en el año 2023, se resalta la incorporación de las Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora y de las TICCAS. De igual manera, se precisó el régimen de usos aplicable al Bosque Seco Tropical y se incluyeron en la cartografía, los ajustes cartográficos surtidos hasta el momento por esta Corporación en las AAFP. Por otro lado, se incluyó un proyecto en el Programa de ejecución del PBOT relacionado con el cumplimiento a lo establecido en la Sentencia del Consejo de Estado con radicado 17001-23-33-000-2020-00253-01 del 09 de agosto de 2024, sobre la conservación de ABACOS y FFP, asociados a las fuentes de las cuales se abastecen algunas comunidades veredales de Neira.

Adicionalmente, se aclaró para las AAFP y los Bosques naturales que, dadas las diferentes fuentes de información existentes, al momento de tomar determinaciones frente a actuaciones urbanísticas u orientaciones de usos agropecuarios, mineros o forestales productores y similares, el Municipio tendrá en cuenta la mejor información disponible, previendo garantizar la mayor protección posible de estas áreas.

EN SUELO URBANO

En el Documento técnico de soporte-DTS Formulación, se incluyen como parte de la Estructura ecológica principal-EEP las Fajas de Protección de cauces urbanos (FP). Por otro lado, se incluyen como Áreas de la Estructura Ecológica Complementaria – EEC, las Áreas verdes urbanas. Cada una de estas áreas cuenta con régimen de usos y manejo.

Gestión integral del recurso hídrico

En el Diagnóstico territorial se incluyó información de prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado en el suelo urbano, así como del abastecimiento hídrico y el tratamiento de aguas residuales de manera general en los suelos rurales. Se presentan de igual manera las áreas de vulnerabilidad a la contaminación del Acuífero Santágueda – Km41.

En el Documento técnico de soporte-DTS Formulación para el suelo urbano (perímetro urbano) se definieron las áreas de infraestructuras primarias de sistemas de abastecimiento de agua y saneamiento básico. Teniendo en cuenta los conflictos de uso que se presentan en el predio propuesto para la localización de la PTAR, Empocaldas y el municipio de Neira, el 07 de enero de 2026 firmaron una "*Carta de Compromiso Institucional para la reevaluación y relocalización de la PTAR del Municipio de Neira en el marco del cumplimiento del PSMV*", en donde cada entidad, desde sus competencias, deberá realizar las gestiones correspondientes para seleccionar una nueva área para localizar la PTAR, y de igual manera garantizar que se cumpla con los retiros requeridos en la normatividad vigente (RAS); esta carta se encuentra anexa al PBOT. Con el fin de asegurar la compatibilidad de uso del suelo en posibles áreas nuevas que puedan proponerse, en la tabla del régimen de usos del suelo rural agropecuario se incorporó como uso condicionado la implantación de la PTAR.

Se anexa al PBOT el Certificado de prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el área urbana y de expansión urbana de Neira, el cual fue expedido en julio de 2025 por Empocaldas, indicando que para la totalidad del suelo urbano se cuenta con disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado y que para los suelos de expansión urbana estos servicios podrán ser prestados condicionado al diseño y construcción del sistema de acueducto y alcantarillado, por parte del municipio o urbanizadores, cumpliendo con los requisitos de la Empresa prestadora.

Se validó en el marco de la presente concertación ambiental que la totalidad del suelo urbano propuesto cuenta con disponibilidad de prestación de los servicios públicos domiciliarios, lo cual se evidencia en los certificados expedidos por las empresas prestadoras en el año 2025. En este sentido, no se requirió definir esquemas diferenciales para la prestación de estos servicios, como se había planteado en 2023 con base en lo certificado por Empocaldas en ese momento.

62

Respecto al alcantarillado se identifica la necesidad de actualizar el Plan de saneamiento y manejo de vertimientos-PSMV, lo cual quedó estipulado en el Componente general y Programa de ejecución del PBOT.

Dentro de las directrices para la formulación de los Planes parciales, se requiere la factibilidad del servicio público de acueducto y alcantarillado para los suelos de expansión urbana. Se indica que las factibilidades del servicio público de acueducto tendrán soporte en la oferta disponible del recurso hídrico o en la búsqueda de fuentes alternas de abastecimiento.

En el Documento técnico de soporte-DTS Formulación para el suelo rural se deja la reglamentación en materia de abastecimiento hídrico y manejo de aguas residuales para el licenciamiento urbanístico rural, con la certificación de conexión a redes existentes o acreditación de los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento; de igual manera, se define el manejo diferencial para el caso de la vivienda rural dispersa.

Para los suelos rurales suburbanos (para vivienda campestre y corredores viales suburbanos) y las áreas de vivienda campestre en suelo rural, se indica que se deberá resolver el tratamiento de aguas residuales domésticas de manera conjunta o colectiva, lo cual se acreditará en el marco de los permisos de vertimientos que son requisito para tramitar las licencias de parcelación.

La formulación, actualización y/o ejecución de los PSMV de los Centros Poblados Rurales se incluyó como un proyecto al corto, mediano y largo plazo del Programa de ejecución.

Se indica que *"Para cualquier área del suelo municipal (urbano, expansión urbana, rural o rural suburbano) que esté en zona de alta de vulnerabilidad a la contaminación del Acuífero Santágueda – Km41, los vertimientos al suelo están prohibidos"* (esto aplica para un sector que se desarrollará mediante UPR – centralidad ZREDIL).

Gestión del riesgo de desastres y Cambio climático

El Municipio desarrolló y presentó los Estudios básicos de amenazas a las escalas adecuadas, con las metodologías requeridas por norma, según lo aplicable al territorio, para los fenómenos movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales. Del mismo modo, se identificaron otros riesgos/amenazas naturales y/o antrópico-tecnológicos existentes.

Cabe resaltar que con fundamento en lo dispuesto en el Decreto 1807 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, se verificó que la Administración Municipal

cumplió con la elaboración, entrega y alcance técnico general del componente de Movimientos en Masa de los Estudios Básicos de Amenaza requeridos en el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto de revisión general y ajuste del PBOT de Neira. Aun cuando en el análisis interdisciplinario se identificaron algunas inconsistencias menores en las delimitaciones de algunos Centros Poblados Rurales, que se encuentran en los mapas intermedios utilizadas en etapas previas del modelamiento, estas no afectan la validez de los productos finales presentados por el municipio, los cuales constituyen la base oficial para la gestión del riesgo en su jurisdicción. En este sentido, y conforme al marco normativo vigente, la Corporación acepta los estudios entregados en cuanto a los Estudios Básicos de Amenaza por movimientos en masa y los considera ajustados a los requerimientos exigidos, teniendo en cuenta que la responsabilidad sobre la elaboración, exactitud y actualización técnica de los mismos recae exclusivamente en el Municipio y sus consultores, tal como lo establece la normativa aplicable.

Se realizó análisis comparativo de la amenaza resultante por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales frente a los componentes de riesgo de los POMCAS del río Chinchiná y del río Tápias y otros directos al Cauca, generando las conclusiones y justificaciones pertinentes en cuanto a los resultados y las diferencias metodológicas.

Se incorporaron los resultados de los Estudios básicos de amenazas al Documento técnico de soporte-DTS Formulación, definiendo las Áreas con condición de amenaza (ACA) y Áreas con condición de riesgo (ACR) que tendrán supeditado su desarrollo a la realización de Estudios Detallados de Riesgo. Se presenta la priorización para la realización de los Estudios Detallados de Riesgo en el horizonte de planificación del PBOT. Cabe resaltar que las ACA y ACR fueron precisadas en 2025 y 2026 teniendo en cuenta el modelo de ocupación propuesto para estas últimas entregas.

Teniendo en cuenta que algunos Centros poblados rurales tienen sectores consolidados urbanísticamente que se superponen con las Fajas Forestales Protectoras de cauces naturales (que en algunos casos corresponden a cauces de gran importancia como el río Cauca y sus tributarios principales), se estableció lo siguiente en la concertación ambiental: *"Por principio de precaución deberá realizarse estudio detallado de riesgos al corto plazo en toda el área de las Fajas Forestales Protectoras de cauces naturales que se encuentren ocupadas urbanísticamente en los Centros Poblados Rurales del municipio, y hasta que se obtengan los resultados de estos estudios detallados, el licenciamiento urbanístico o reconocimiento de edificaciones en todas sus modalidades, deberá quedar suspendido en este sector, priorizando el control urbanístico y de usos del suelo"*. Esto quedó especificado en la priorización de estudios detallados por inundación y en el Proyecto de acuerdo municipal.

En lo referente a Cambio climático se evidenció la articulación del PBOT en su Diagnóstico territorial, Componente General y Programa de Ejecución con las políticas

e instrumentos de planificación relacionados, entre estos, la Agenda Municipal de Cambio Climático de Neira y el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático-PIGCC de Caldas, así como con las correspondientes medidas de adaptación y mitigación.

Gestión integral de residuos sólidos y Calidad del aire

GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

En el Diagnóstico territorial se incluyó información de prestación del servicio público de aseo, gestión de residuos sólidos de construcción y demolición-RCD y residuos peligrosos-RESPEL en suelo urbano, así como de la gestión integral de residuos sólidos en general en los suelos rurales. Se evidencian las problemáticas generadas por la inadecuada disposición de residuos sólidos.

En el Documento técnico de soporte-DTS Formulación se presenta Certificado de disponibilidad de prestación de servicio público de aseo en el suelo urbano y posibilidad de prestación del servicio en los suelos de expansión urbana. Se plantea en el componente general la necesidad de actualizar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos-PGIRS de Neira. Igualmente, se señala la necesidad de articular el PGIRS con lo dispuesto en el PBOT, lo cual se concreta en un proyecto del programa de ejecución.

No se proyecta manejo de RESPEL en el municipio, dado que desde el Diagnóstico territorial se señala que los residuos peligrosos son manejados por gestores especializados. En el DTS- Formulación Componente Rural se presenta la propuesta de un (1) área para la disposición de RCD; se indica que esta área se seleccionó a partir de lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 y la Resolución 1257 de 2021. El establecimiento de sitios de disposición final de RCD se señala como un uso condicionado en la tabla del régimen de usos del suelo rural agropecuario; lo anterior, en caso de que se requiera utilizar áreas diferentes a la propuesta en el PBOT. Cabe resaltar que los sitios propuestos en 2023 fueron descartados dado que en estos sectores se propuso la localización de suelos rurales suburbanos.

Se presentan lineamientos para la localización de Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento – ECAS. De igual manera, la ubicación de las ECAS se señala como un uso condicionado en la tabla del régimen de usos del suelo rural agropecuario, con el fin de contar con la compatibilidad de usos necesaria al momento de proyectar su implantación en el municipio.

Se establece como condición para el otorgamiento de licencias urbanísticas el adecuado manejo de los RCD.

68

CALIDAD DEL AIRE Y RUIDO AMBIENTAL

En el Diagnóstico territorial se incluyó caracterización climática, de calidad del aire, de ruido ambiental y de olores ofensivos, con la mejor información disponible.

En el DTS-Formulación Componente General se presentan los lineamientos generales respecto a calidad del aire y ruido ambiental, de acuerdo con lo establecido en las Fichas de las determinantes ambientales de Corpocaldas, lo cual aplica a todas las clases de suelo (incluyendo áreas para desarrollo mediante Planes parciales). Esta información se complementa en el Componente Urbano, teniendo en cuenta lo aplicable a usos que podrían ser fuente generadora de ruido.

Para los tratamientos urbanísticos que permiten usos industriales, de comercio y/o servicios, se establecen reglamentaciones asociadas con las determinantes ambientales, como, por ejemplo: *"Los usos industriales clasificados como medio o alto impacto ambiental, previamente existentes, cuando colinden con áreas de actividad residencial, deben desarrollar una solución de aislamiento o de insonorización del predio de origen del ruido. Adicionalmente se promoverán en los sectores aledaños la transición de usos a comerciales", y, "Se debe cumplir con los niveles máximos de ruido ambiental de la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente o la norma que adicione, modifique o sustituya".*

También se presenta el numeral "3.8.3.9 Tratamientos urbanísticos y calidad del aire" en donde se incluyen lineamientos adicionales que deben ser tenidos en cuenta en el marco del control urbanístico que realiza el municipio.

Directrices ambientales para ocupación del suelo rural

En lo referente al Paisaje Cultural Cafetero Colombiano-PCCC, se presenta este como patrimonio material del municipio, evidenciando sus Zonas: principal y de amortiguamiento. En el DTS Formulación y Programa de ejecución se incorporaron proyectos para la conservación de los atributos del PCCC que tienen relación con lo ambiental.

Se presentan como "Áreas de conservación del patrimonio material", las veredas de Neira que se encuentran en áreas del PCCC. Adicionalmente se presentan los atributos del PCCC, que tienen relación con lo ambiental, en coherencia con las Determinantes Ambientales, la Guía para la incorporación del PCCC en los POT (2012) y el CONPES 3803 de 2014. De igual manera, se presenta una tabla con acciones propuestas asociadas a los atributos del PCCC priorizados por Corpocaldas.

Respecto a las Categorías de desarrollo restringido en suelo rural, se definieron Suelos rurales suburbanos para vivienda campestre, Corredores viales suburbanos, Suelos suburbanos para uso agroindustrial, Áreas de vivienda campestre en suelo rural, Suelo

rural centralidad industrial, y Centros poblados rurales (Agrovilla, Cuba, La Isla, Juntas, Pueblo Rico, San José, Tapias y Barrio Medellín), quedando claras las normas aplicables respecto a: densidades máximas de viviendas en suelo rural asociada a la Unidad agrícola familiar-UAF que es: para áreas con potencialidad agrícola de 5 a 10 Has.; mixta o ganadera: de 10 a 15 Has. (y las excepciones a la UAF), densidades máximas de vivienda en suelo rural suburbano (9 viviendas por hectárea), corredores viales suburbanos (6 viviendas por hectárea) y áreas de vivienda campestre en suelo rural (3 viviendas por hectárea), unidad mínima de actuación de 2 hectáreas en suelo rural suburbano, y el índice de ocupación en suelo rural del 30% (excepto para las áreas localizadas en BST que será del 20%). Se verificó que los suelos rurales suburbanos del modelo de ocupación no superan el área que permite el umbral máximo de suburbanización, establecido para el municipio de Neira (6,4%), según las determinantes ambientales de Corpocaldas.

Con el fin de planificar con mayor detalle algunos polígonos de suelo rural, a través de instrumento de escala intermedia, se delimitaron 3 polígonos objeto de formulación de Unidades de Planificación Rural-UPR: UPR Cuba - Km41 (dividida en centralidades ZREDIL y vivienda campestre), UPR Aguacatal (dividida en centralidades ZREDIL, vivienda campestre y agrícola) y UPR Pueblo Rico (alrededor del CPR Pueblo Rico, que sería solo para vivienda campestre).

Se presentan los lineamientos para el licenciamiento urbanístico en estos suelos de acuerdo con la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas. De igual forma, queda en el PBOT el requerimiento de enviar a Corpocaldas mes a mes el informe de licencias urbanísticas otorgadas en suelo rural, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

Se planteó una estrategia de escalonamiento de usos en los Corredores viales suburbanos dividiendo estos corredores en 3 franjas: de 0 a 100 metros, de 100 a 200 metros y de 200 a 300 metros a partir del eje vial. En los primeros 100 metros se promueve principalmente el uso de comercio y servicios (e industria de bajo impacto), de 200 a 300 metros se genera una transición con condicionamiento a estos usos y promoviendo aislamiento para posibles desarrollos residenciales y de 200 a 300 metros los usos principales son los residenciales (de 6 viviendas/ha), prohibiendo usos de servicio, industria y comercio mayorista.

Se especifican las condiciones para el desarrollo de turismo e industria en suelo rural y rural suburbano, lo cual corresponde a los lineamientos establecidos en la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas. Los usos comerciales y de servicios son los principales establecidos para los Corredores viales suburbanos, siguiendo la estrategia de escalonamiento relacionada previamente.



Cartografía del PBOT

La cartografía fue entregada acorde a los lineamientos y parámetros de entrega de información cartográfica del Decreto 1232 de 2020, Resoluciones de las autoridades competentes en la materia a nivel nacional y Corpocaldas.

Teniendo en cuenta que existen diferencias en los límites municipales en la información cartográfica oficial (diferentes versiones de los límites municipales en la cartografía base IGAC y los límites prediales), se señala en el Diagnóstico Territorial y en el Proyecto de Acuerdo Municipal que estas diferencias limítrofes serán resueltas una vez se vaya a dar un uso especial del predio que corresponda, solicitando desde la administración municipal un Certificado de cabida y linderos ante el IGAC como entidad competente en la materia. En cuanto a las áreas con condición de amenaza, en estos predios con las imprecisiones aludidas, se asignarán las condiciones de los predios vecinos. Igual tratamiento recibirán las áreas con condición de riesgo.

Teniendo en cuenta las precisiones sobre drenajes y cauces naturales que se realizaron tomando como insumo la cartografía base IGAC y, por ende, sobre las Fajas Forestales Protectoras de cauces en suelo rural, se debe tener en cuenta que en general, la cartografía generada debe ser remitida por el Municipio ante el IGAC, cumpliendo las condiciones establecidas en la Resolución IGAC N° 1421 de 2021. Asimismo, el Municipio debe remitir al IGAC el Acto administrativo municipal, los documentos y la cartografía temática resultante de dicho proceso, conforme a lo dispuesto en el Art. 37 de la Ley 2079 de 2021, en un término de tres (3) meses posteriores a la expedición del Acto administrativo, para alimentar la plataforma del Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial (SIGOT).

Consideraciones generales

El PBOT de Neira incorporó las determinantes y asuntos ambientales antes mencionados, de manera integral en todos sus documentos constitutivos de norma, a saber: Documento de seguimiento y evaluación, Diagnóstico territorial (incluye cartografía y Estudios básicos de amenazas para la incorporación del riesgo en el ordenamiento territorial), Documento técnico de soporte-DTS Formulación (incluye cartografía y Programa de ejecución), Documento resumen y Proyecto de Acuerdo Municipal.

Sin embargo, se recomienda al municipio que, para continuar con las instancias del Consejo Territorial de Planeación y Concejo Municipal, se ajusten los siguientes temas de forma, pues su adecuada incorporación incide en la correcta interpretación del POT:

- Ajustar en la cartografía el nombre de las "Áreas Forestales Protectoras" por "Áreas y Fajas Forestales Protectoras".

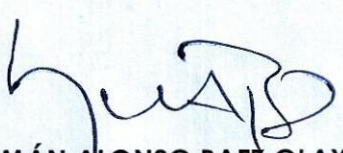
- DTS-Formulación componente rural: Se presenta en los numerales 4.6.15.3 y 4.6.18 información relacionada con las Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora. Se recomienda unificar esta información en un único apartado conservando coherencia entre los textos existentes.
- Se debe actualizar el mapa de la Figura 137 del DTS-Formulación, dado que presenta áreas de la UPR km-41 que fueron delimitadas finalmente como suelo rural disperso.
- Incluir las normas urbanísticas para todas las clases de suelo (en particular se observa que no se cuenta con normas urbanísticas para suelos rurales suburbanos para vivienda campestre y suelos rurales suburbanos para uso agroindustrial). No contar con estas normas urbanísticas puede generar inconvenientes al momento de generar conceptos de uso del suelo y/o de norma urbanística por parte de la Autoridad de Planeación Municipal. Cabe resaltar que lo que compete a las determinantes ambientales (Densidades de vivienda, Unidad mínima de actuación e índice de ocupación) se relacionan en diferentes apartados del documento, con lo cual respecto a este asunto objeto de concertación ambiental, se estaría dando cumplimiento.
- Se aclara que la UPR no es una clase del suelo propiamente definida sino es un instrumento de planificación intermedia con la cual se desarrollarán diferentes clases de suelo ya definidas en el PBOT. Esto deberá aclararse en los diferentes documentos (incluyendo el Artículo 27 del proyecto de acuerdo municipal, del cual debería ser removido).
- En el documento Resumen se debe actualizar el mapa de la Figura 54 respecto a la última propuesta de delimitación de suelos rurales suburbanos.
- En el Documento Resumen se deberán ajustar los textos relacionados con las UPR, de acuerdo con lo señalado en el DTS-Formulación para conservar coherencia entre los documentos.
- En el documento de Estudios Básicos de Gestión del Riesgo, las Figuras y Tablas que se referencian en los diferentes párrafos se denominan (), lo cual se recomienda revisar ya que no se sabría a que figura o tabla hace alusión lo que se indica.

Además de lo anterior, teniendo en cuenta que desde Corpocaldas se aceptaron los Estudios básicos de amenazas elaborados para la concertación ambiental del PBOT de Neira del 2023, requiriendo solamente la precisión respecto a los cambios en el modelo de ocupación territorial en lo relacionado con Áreas con condición de amenaza, Áreas con condición de riesgo y Priorización para realización de Estudios detallados de riesgo, se recomienda que para el caso del Centro poblado rural Tapias, a pesar de que en la modelación de amenaza por movimientos en masa este centro poblado quedó en amenaza baja, se tenga en cuenta el último antecedente documentado en Corpocaldas respecto a deslizamientos, con soporte en comunicación oficial con radicado 2024-IE-00020730 dirigida a la Alcaldía Municipal de Neira y por principio de precaución, se priorice en el corto plazo, un estudio detallado de riesgo, con el fin de identificar las áreas de riesgo mitigable y no mitigable, así como las medidas de

mitigación requeridas en caso de que el riesgo sea mitigable; de igual forma, que el licenciamiento urbanístico y el desarrollo de infraestructura vial o de servicios públicos, quede supeditado a la elaboración de estudio detallado de riesgo por movimientos en masa. Lo anterior, deberá quedar incorporado en el Programa de ejecución del PBOT y en las medidas de gestión del riesgo para el licenciamiento urbanístico de este centro poblado rural, para continuar con las instancias de Consejo Territorial de Planeación y Concejo Municipal en la consulta y adopción del PBOT.

Según lo estipulado en el Parágrafo 1 del Art. 2.2.2.1.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1232 de 2020, se debe tener en cuenta que el Concejo Municipal podrá hacer más restrictivas, pero no más flexibles las disposiciones exclusivamente ambientales contenidas en el proyecto de revisión y ajuste del PBOT, sin que se requiera adelantar nuevamente la concertación ambiental correspondiente, siempre y cuando se mantengan los asuntos concertados y se justifiquen las razones técnicas que motiven tal decisión, lo cual deberá ser informado a Corpocaldas para su conocimiento. Sin embargo, cuando por efecto de las observaciones y ajustes solicitados por el Consejo Territorial de Planeación o el Concejo Municipal, sea necesario modificar temas exclusivamente ambientales que fueron objeto de concertación ambiental, se adelantará nuevamente el procedimiento de concertación y consulta previsto en las normas vigentes, sobre los temas objeto de modificación.

En coherencia con lo antes expuesto, los representantes legales del Municipio de Neira y de Corpocaldas, declaran concertado el proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, por vencimiento de vigencias del largo plazo para el municipio de Neira, con la documentación entregada por el Municipio mediante radicado 2026-El-00001095 del 22 de enero de 2026.



GERMÁN ALONSO PAEZ OLAYA
Director General Corpocaldas



JOHN JAIR CASTAÑO FLÓREZ
Alcalde Municipal de Neira

Revisó: Wilford Rincón A.

Proyectó: Jessica L. Ramírez C.