

# PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -PBOT-

Municipio de Neira  
Departamento de Caldas

2026

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE -DTS-  
FORMULACIÓN





## **EQUIPO DE GOBIERNO**

**JHON JAIRO CASTAÑO FLÓREZ**

Alcalde Municipal

**DEICY JOHANA GARCIA TORO**

Secretaria Ejecutiva

**DIANA MAGALI TRIANA OROZCO**

Secretaría de Planeación

**JORGE EDUARDO GARCÍA OCAMPO**

Secretaría de Gobierno

**ARCESIO ANTONIO ZULETA GALLEG0**

Oficina de Control Interno

**ÓSCAR ALBEIRO OBANDO LÓPEZ**

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 GARCÍA

Segundo Vicepresidente

### Concejales

H.C. DALGI CIFUENTES HENAO

H.C. ELSA PILAR DUQUE JARAMILLO

H.C. CARLOS EDUARDO DÍAZ MARTÍNEZ

H.C. EFRAÍN ANDRÉS OCAMPO ARBOLEDA

H.C. JAHIR HERNÁNDEZ CHICA

H.C. JAIME AGUDELO GÓMEZ

H.C. JULIAM ERNESTO LÓPEZ DUQUE

H.C. JUAN DIEGO MORALES TORRES

H.C. JUAN JOSÉ MORALES GÓMEZ

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



## Índice General

|                                                                                                                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ANTECEDENTES LEGALES Y NORMATIVOS</b>                                                                                                                                    | <b>17</b>  |
| <b>MARCO NORMATIVO</b>                                                                                                                                                      | <b>17</b>  |
| <b>VIGENCIAS DEL PBOT DE NEIRA</b>                                                                                                                                          | <b>22</b>  |
| <b>INCORPORACIÓN DE LOS ODS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>                                                                                                                 | <b>23</b>  |
| <b>OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE – ODS.</b>                                                                                                                            | <b>23</b>  |
| <b>1 COMPONENTE GENERAL</b>                                                                                                                                                 | <b>25</b>  |
| <b>1.1 visión territorial de neira</b>                                                                                                                                      | <b>25</b>  |
| <b>1.2 Determinantes y asuntos ambientales</b>                                                                                                                              | <b>26</b>  |
| 1.2.1 Fundamentación legal.                                                                                                                                                 | 26         |
| 1.2.2 Generalidades.                                                                                                                                                        | 26         |
| 1.2.3 Determinantes de Ordenamiento Territorial y su orden de prevalencia.                                                                                                  | 27         |
| <b>1.3 Incorporación de objetivos de desarrollo sostenible, planes e instrumentos nacionales, regionales, departamentales y municipales en el ordenamiento territorial.</b> | <b>31</b>  |
| 1.3.1 Incorporación de los ODS al Ordenamiento Territorial.                                                                                                                 | 31         |
| 1.3.2 Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal de la diversidad biológica.                                                                                        | 33         |
| 1.3.3 Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030.                                                                                                  | 34         |
| 1.3.4 Acuerdo-Tratado Internacional- de Escazú.                                                                                                                             | 37         |
| 1.3.5 Incorporación de los instrumentos de planificación del orden nacional al PBOT de Neira.                                                                               | 38         |
| 1.3.6 Contexto de desarrollo local y regional.                                                                                                                              | 77         |
| 1.3.7 Estructura Urbano Regional.                                                                                                                                           | 85         |
| <b>1.4 Políticas, Planes y Estrategias que se articulan al Ordenamiento Territorial</b>                                                                                     | <b>89</b>  |
| <b>1.5 Políticas, objetivos y estrategias para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de recursos naturales</b>                                    | <b>91</b>  |
| 1.5.1 Política de Conservación y Manejo Sostenible de los Recursos Naturales.                                                                                               | 91         |
| 1.5.2 Política de Gestión del Riesgo de Desastres.                                                                                                                          | 92         |
| 1.5.3 Política de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático.                                                                                                              | 93         |
| 1.5.4 Política de Innovación y Competitividad económica Territorial.                                                                                                        | 95         |
| 1.5.5 Política de Servicios Públicos Domiciliarios.                                                                                                                         | 97         |
| 1.5.6 Política de Equipamientos Colectivos y Espacio Público.                                                                                                               | 98         |
| 1.5.7 Política de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.                                                                                                          | 99         |
| 1.5.8 Política para la gestión integral del recurso hídrico.                                                                                                                | 100        |
| 1.5.9 Política de producción y consumo sostenible.                                                                                                                          | 102        |
| 1.5.10 Política de biodiversidad y servicios ecosistémicos.                                                                                                                 | 102        |
| 1.5.11 Política para la gestión integral de residuos sólidos y calidad de aire.                                                                                             | 103        |
| 1.5.12 Política de Desarrollo Logístico.                                                                                                                                    | 105        |
| <b>1.6 Contexto Regional</b>                                                                                                                                                | <b>106</b> |
| 1.6.1 Esquemas Asociativos Territoriales.                                                                                                                                   | 106        |
| 1.6.2 Área Metropolitana Centro Sur.                                                                                                                                        | 107        |
| 1.6.3 Macroproyectos de Ámbito Regional.                                                                                                                                    | 110        |
| 1.6.4 Territorios seguros: articulación del ordenamiento territorial con la gestión del riesgo de desastres.                                                                | 111        |
| 1.6.5 Escenarios de ocupación territorial.                                                                                                                                  | 115        |
| 1.6.6 Sistema urbano regional como base de la articulación regional y la logística.                                                                                         | 119        |
| 1.6.7 La conectividad y movilidad regional.                                                                                                                                 | 120        |



|            |                                                                                                                                  |            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.6.8      | Estructura Urbano Regional. -----                                                                                                | 125        |
| <b>2</b>   | <b>CONTENIDO ESTRUCTURAL -----</b>                                                                                               | <b>136</b> |
| <b>2.1</b> | <b>MODELO DE OCUPACIÓN -----</b>                                                                                                 | <b>136</b> |
| 2.1.1      | Sostenibilidad ambiental. -----                                                                                                  | 136        |
| 2.1.2      | Desarrollo equilibrado del suelo rural. -----                                                                                    | 136        |
| 2.1.3      | Consolidación del suelo urbano y de expansión. -----                                                                             | 137        |
| 2.1.4      | Modelo de ocupación del territorio propuesto. -----                                                                              | 137        |
| 2.1.5      | Lineamientos para la definición del Modelo de Ocupación Territorial. -----                                                       | 144        |
| 2.1.6      | Áreas de conservación y protección ambiental. -----                                                                              | 149        |
| 2.1.7      | Principios de la Estructura Ecológica Principal - EEP. -----                                                                     | 152        |
| 2.1.8      | Elementos generales que constituyen la Estructura Ecológica de Soporte - EES. -----                                              | 153        |
| 2.1.9      | Instrumentos de Gestión y Financiación para la Estructura Ecológica de Soporte – EES. -----                                      | 155        |
| <b>2.2</b> | <b>Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural -----</b>                                                             | <b>156</b> |
| 2.2.1      | El Paisaje Cultural Cafetero de Colombia. -----                                                                                  | 159        |
| 2.2.2      | Patrimonio material inmueble. -----                                                                                              | 168        |
| 2.2.3      | Patrimonio Inmaterial. -----                                                                                                     | 171        |
| <b>2.3</b> | <b>Incorporación de la Gestión del Riesgo en el ot -----</b>                                                                     | <b>174</b> |
| 2.3.1      | Zonificación y Delimitación de las Áreas con Condición de Amenaza. -----                                                         | 174        |
| 2.3.2      | Zonificación y Delimitación de las Áreas con Condición de Riesgo. -----                                                          | 200        |
| 2.3.3      | Áreas Priorizadas para Estudios Detallados. -----                                                                                | 218        |
| <b>2.4</b> | <b>Clasificación del suelo -----</b>                                                                                             | <b>248</b> |
| 2.4.1      | Suelo Urbano. -----                                                                                                              | 250        |
| 2.4.2      | Suelo de Expansión Urbana. -----                                                                                                 | 253        |
| 2.4.3      | Suelo Rural. -----                                                                                                               | 262        |
| 2.4.4      | Suelo Rural de Desarrollo Restringido. -----                                                                                     | 263        |
| 2.4.5      | Usos del suelo rural de desarrollo restringido. -----                                                                            | 287        |
| <b>2.5</b> | <b>Localización de las infraestructuras básicas existentes y proyectadaS -----</b>                                               | <b>295</b> |
| 2.5.1      | Infraestructura vial y de transporte para la adecuada articulación funcional entre asentamientos, zonas urbanas y rurales. ----- | 295        |
| 2.5.2      | Consideraciones generales de ruido y calidad ambiental. -----                                                                    | 302        |
| 2.5.3      | Espacio público. -----                                                                                                           | 312        |
| 2.5.4      | Equipamientos. -----                                                                                                             | 318        |
| 2.5.5      | Servicios Públicos. -----                                                                                                        | 320        |
| 2.5.6      | Infraestructura para Proyectos Turísticos Especiales. -----                                                                      | 323        |
| <b>3</b>   | <b>COMPONENTE URBANO -----</b>                                                                                                   | <b>343</b> |
| <b>3.1</b> | <b>POLÍTICAS SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO -----</b>                                                                 | <b>343</b> |
| 3.1.1      | Política de Ocupación del Suelo Urbano en Neira. -----                                                                           | 343        |
| 3.1.2      | Política de Conservación y Manejo Sostenible de los Recursos Naturales. -----                                                    | 344        |
| 3.1.3      | Política de Gestión del Riesgo. -----                                                                                            | 344        |
| 3.1.4      | Política de Adaptación al Cambio Climático. -----                                                                                | 345        |
| 3.1.5      | Política de Competitividad y de desarrollo económico y social. -----                                                             | 345        |
| 3.1.6      | Política de Vivienda Social y áreas para Mejoramiento Integral. -----                                                            | 346        |
| 3.1.7      | Política de Servicios Públicos Domiciliarios. -----                                                                              | 346        |
| 3.1.8      | Política de Equipamientos Colectivos y Espacios Públicos. -----                                                                  | 347        |
| <b>3.2</b> | <b>DETERMINANTES QUE ASEGURAN LA CONSECUCCIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ADOPTADOS PARA EL DESARROLLO URBANO. -----</b>          | <b>348</b> |
| 3.2.1      | Delimitación de áreas de conservación y protección ambiental. -----                                                              | 348        |



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.2.2       | Áreas de conservación y protección ambiental urbana. -----                                                                                                                                                                                                                           | 348        |
| <b>3.3</b>  | <b>Delimitación de áreas de protección y patrimonio material -----</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>354</b> |
| 3.3.1       | Áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural. -----                                                                                                                                                                                                                            | 354        |
| <b>3.4</b>  | <b>Incorporación de la Gestión del Riesgo en el Componente Urbano -----</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>359</b> |
| 3.4.1       | Para las áreas con condición de amenaza. -----                                                                                                                                                                                                                                       | 359        |
| 3.4.2       | Para las áreas de amenaza media ocupadas. -----                                                                                                                                                                                                                                      | 360        |
| 3.4.3       | Para las áreas con condición de riesgo. -----                                                                                                                                                                                                                                        | 361        |
| <b>3.5</b>  | <b>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 -----</b>                                     | <b>366</b> |
| 3.5.1       | Planes Maestros. -----                                                                                                                                                                                                                                                               | 367        |
| 3.5.2       | Planes Parciales (P.P.). -----                                                                                                                                                                                                                                                       | 368        |
| <b>3.6</b>  | <b>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. -----</b>                                          | <b>370</b> |
| 3.6.1       | Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. -----                                                                                                                                                                                                                         | 371        |
| <b>3.7</b>  | <b>Objetivos, estrategias e instrumentos para la ejecución de programas de vivienda de interés social. -----</b>                                                                                                                                                                     | <b>373</b> |
| 3.7.1       | Solución al déficit habitacional actual y proyectado en la vigencia del plan. -----                                                                                                                                                                                                  | 373        |
| 3.7.2       | Reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo no mitigable. 375                                                                                                                                                                                           |            |
| <b>3.8</b>  | <b>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. -----</b> | <b>380</b> |
| 3.8.1       | Áreas Morfológicas Homogéneas – AMH. -----                                                                                                                                                                                                                                           | 380        |
| 3.8.2       | Tratamientos Urbanísticos. -----                                                                                                                                                                                                                                                     | 387        |
| 3.8.3       | Clasificación de los Tratamientos Urbanísticos. -----                                                                                                                                                                                                                                | 388        |
| <b>3.9</b>  | <b>Localización de áreas de actividad con su correspondiente régimen de usos. ---</b>                                                                                                                                                                                                | <b>406</b> |
| 3.9.1       | Usos del suelo urbano según área de actividad clasificados en principales, compatibles o complementarios. -----                                                                                                                                                                      | 407        |
| <b>3.10</b> | <b>Disposiciones o criterios de localización y dimensionamiento de los elementos o áreas de los sistemas generales o estructurantes del territorio, así como el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes. -----</b>                                      | <b>422</b> |
| 3.10.1      | Sistema de Equipamientos Colectivos. -----                                                                                                                                                                                                                                           | 422        |
| 3.10.2      | Sistema de Espacio Público. -----                                                                                                                                                                                                                                                    | 426        |
| 3.10.3      | Sistema de movilidad. -----                                                                                                                                                                                                                                                          | 430        |
| 3.10.4      | Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios. -----                                                                                                                                                                                                                                   | 438        |
| 3.10.5      | Cesiones Obligatorias a Título Gratuito. -----                                                                                                                                                                                                                                       | 443        |
| <b>4</b>    | <b>COMPONENTE RURAL -----</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>446</b> |
| <b>4.1</b>  | <b>POLÍTICAS SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL -----</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>446</b> |
| 4.1.1       | Política para la ocupación, aprovechamiento y manejo de uso del suelo y del conjunto de recursos naturales. -----                                                                                                                                                                    | 446        |
| 4.1.2       | Política de Equipamientos Colectivos. -----                                                                                                                                                                                                                                          | 448        |
| 4.1.3       | Política para la gestión integral del recurso hídrico. -----                                                                                                                                                                                                                         | 448        |
| 4.1.4       | Política de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico. -----                                                                                                                                                                                                                   | 449        |
| 4.1.5       | Política de Gestión del Riesgo de Desastres. -----                                                                                                                                                                                                                                   | 449        |



|            |                                                                                                                                                                              |            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.1.6      | Política de Servicios Públicos Domiciliarios. ....                                                                                                                           | 450        |
| 4.1.7      | Política de producción y consumo sostenible. ....                                                                                                                            | 451        |
| <b>4.2</b> | <b>Clasificación del Suelo Rural</b> .....                                                                                                                                   | <b>451</b> |
| 4.2.1      | Clasificación de las categorías de Uso Rural. ....                                                                                                                           | 452        |
| 4.2.2      | Definiciones de los usos del Suelo Rural. ....                                                                                                                               | 453        |
| 4.2.3      | Clasificación de usos industriales. ....                                                                                                                                     | 456        |
| <b>4.3</b> | <b>Lineamientos ambientales para el ordenamiento de las actividades industriales DE PEQUEÑA Y mediana escala en suelo rural</b> .....                                        | <b>480</b> |
| 4.3.1      | Usos industriales en suelo rural. ....                                                                                                                                       | 485        |
| 4.3.2      | Lineamientos ambientales para el ordenamiento de las actividades industriales de pequeña y mediana escala en suelo rural. ....                                               | 486        |
| <b>4.4</b> | <b>Lineamientos para las licencias Urbanísticas en Suelo Rural</b> .....                                                                                                     | <b>492</b> |
| 4.4.1      | Condiciones generales para el otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo rural (Decreto 1077 - 2015). ....                                                              | 497        |
| 4.4.2      | Lineamientos para la autorización, ejecución y seguimiento de las actividades turísticas. ....                                                                               | 498        |
| <b>4.5</b> | <b>Normas generales aplicables al Suelo rural</b> .....                                                                                                                      | <b>501</b> |
| 4.5.1      | Consideraciones aplicables a las actividades generadoras de residuos peligrosos. ....                                                                                        | 503        |
| <b>4.6</b> | <b>Suelos de protección y conservación ambiental</b> .....                                                                                                                   | <b>503</b> |
| 4.6.1      | Lineamientos Generales para la Estructura Ecológica Principal. ....                                                                                                          | 507        |
| 4.6.2      | Reserva Forestal Central - Ley Segunda. ....                                                                                                                                 | 514        |
| 4.6.3      | Páramo Los Nevados. ....                                                                                                                                                     | 519        |
| 4.6.4      | Áreas y Fajas forestales protectoras de nacimientos de agua y cauces en suelo rural. ....                                                                                    | 525        |
| 4.6.5      | Humedales altoandinos. ....                                                                                                                                                  | 528        |
| 4.6.6      | Humedal Cementos – Zona Centro o Llanitos. ....                                                                                                                              | 531        |
| 4.6.7      | Áreas de Interés Ambiental Municipal. ....                                                                                                                                   | 532        |
| 4.6.8      | Bosque Seco Tropical. ....                                                                                                                                                   | 533        |
| 4.6.9      | Microcuencas abastecedoras de Acueductos. ....                                                                                                                               | 537        |
| 4.6.10     | Lineamientos para la Zona de Recarga indirecta del Acuífero Santágueda Km 41. ....                                                                                           | 540        |
| 4.6.11     | Áreas de restauración ecológica y rehabilitación, categoría de conservación y protección de POMCA's Tapias y otros directos al Cauca – Chinchiná. ....                       | 544        |
| 4.6.12     | Clases Agrológica VIII. ....                                                                                                                                                 | 546        |
| 4.6.13     | Bosques naturales. ....                                                                                                                                                      | 548        |
| 4.6.14     | Áreas Forestales Protectoras de Pendientes. ....                                                                                                                             | 551        |
| 4.6.15     | Estructura Ecológica Complementaria. ....                                                                                                                                    | 552        |
| 4.6.16     | Medidas de protección para evitar que se afecte la Estructura Ecológica, el PCCC, áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y áreas con condición de amenaza. -- | 557        |
| 4.6.17     | Lineamientos para la Priorización de la restauración de la Estructura Ecológica de Soporte. ....                                                                             | 559        |
| 4.6.18     | Función Amortiguadora. ....                                                                                                                                                  | 560        |
| 4.6.19     | Monitoreo y Control sobre afectaciones ambientales. ....                                                                                                                     | 564        |
| <b>4.7</b> | <b>Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural</b> .....                                                                                                         | <b>565</b> |
| 4.7.1      | Paisaje Cultural Cafetero -PCC-. ....                                                                                                                                        | 565        |
| <b>4.8</b> | <b>Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales</b> .....                                                                             | <b>566</b> |
| 4.8.1      | Norma Urbanística para Suelo Rural Productivo. ....                                                                                                                          | 573        |



|             |                                                                                                                                                            |            |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.8.2       | Norma de Uso para Suelo Rural Productivo. ....                                                                                                             | 574        |
| 4.8.3       | Lineamientos para solución de conflictos por subutilización y sobre utilización del suelo rural agropecuario. ....                                         | 588        |
| 4.8.4       | Lineamientos para reservorios. ....                                                                                                                        | 592        |
| 4.8.5       | Mecanismos de gestión y financiación del suelo rural agropecuario. ....                                                                                    | 594        |
| <b>4.9</b>  | <b>incorporación de la Gestión del Riesgo en el Componente Rural</b> .....                                                                                 | <b>596</b> |
| 4.9.1       | Para las áreas de amenaza alta y media. ....                                                                                                               | 596        |
| 4.9.2       | Para las áreas con condición de riesgo. ....                                                                                                               | 597        |
| 4.9.3       | Programas y Proyectos para el conocimiento y reducción del riesgo. ....                                                                                    | 601        |
| <b>4.10</b> | <b>Sector Minero Energético</b> .....                                                                                                                      | <b>602</b> |
| 4.10.1      | Subsector Energía Eléctrica. ....                                                                                                                          | 603        |
| 4.10.2      | Subsector Minería. ....                                                                                                                                    | 604        |
| <b>4.11</b> | <b>Suelo de desarrollo restringido</b> .....                                                                                                               | <b>615</b> |
| 4.11.1      | Suelo Suburbano. ....                                                                                                                                      | 615        |
| 4.11.2      | Lineamientos para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano. --                                                                          | 632        |
| 4.11.3      | Norma Urbanística del corredor vial suburbano. ....                                                                                                        | 633        |
| 4.11.4      | Centros Poblados Rurales. ....                                                                                                                             | 656        |
| 4.11.5      | Vivienda Campestre. ....                                                                                                                                   | 686        |
| 4.11.6      | Equipamientos Colectivos. ....                                                                                                                             | 693        |
| <b>4.12</b> | <b>Sistema de Servicios Públicos en zona Rural</b> .....                                                                                                   | <b>700</b> |
| 4.12.1      | Infraestructura de servicios públicos domiciliarios. ....                                                                                                  | 704        |
| 4.12.2      | Sistema de alcantarillado. ....                                                                                                                            | 709        |
| 4.12.3      | Manejo de Residuos Sólidos. ....                                                                                                                           | 712        |
| <b>4.13</b> | <b>Espacio Público en Centros Poblados Rurales</b> .....                                                                                                   | <b>722</b> |
| <b>4.14</b> | <b>Localización de infraestructura y equipamientos rurales</b> .....                                                                                       | <b>728</b> |
| <b>4.15</b> | <b>Sistema vial rural</b> .....                                                                                                                            | <b>735</b> |
| 4.15.1      | Franjas de Seguridad en Corredores Férreos. ....                                                                                                           | 736        |
| 4.15.2      | Infraestructura Vial existente en Centros Poblados Rurales. ....                                                                                           | 740        |
| <b>4.16</b> | <b>PROGRAMAS Y PROYECTOS</b> .....                                                                                                                         | <b>742</b> |
| <b>5</b>    | <b>INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN</b> .....                                                                                          | <b>743</b> |
| <b>5.1</b>  | <b>ALTERNATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN</b> .....                                                                                                       | <b>743</b> |
| <b>5.2</b>  | <b>Instrumentos de Planeación</b> .....                                                                                                                    | <b>743</b> |
| <b>5.3</b>  | <b>Actuaciones desarrolladas por particulares</b> .....                                                                                                    | <b>744</b> |
| <b>6</b>    | <b>INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN</b> .....                                                                                                        | <b>746</b> |
| <b>6.1</b>  | <b>Obligaciones a cargo de los propietarios en suelo</b> .....                                                                                             | <b>747</b> |
| 6.1.1       | Obligaciones de los propietarios en suelo urbano con tratamiento de desarrollo o en suelo de expansión urbana: .....                                       | 747        |
| <b>6.2</b>  | <b>Alternativas de ejecución y financiación de las cargas generales, mediante distribución equitativa de cargas y beneficios en planes parciales</b> ..... | <b>749</b> |
| 6.2.1       | Distribución de las cargas locales. ....                                                                                                                   | 750        |
| 6.2.2       | Beneficios y criterios para su distribución. ....                                                                                                          | 750        |
| 6.2.3       | Definición precisa de cargas y beneficios. ....                                                                                                            | 751        |
| 6.2.4       | Trámite para la definición de Unidades de Actuación Urbanística - UAU. ....                                                                                | 752        |
| 6.2.5       | Reajustes de terrenos e integraciones inmobiliarias. ....                                                                                                  | 752        |
| 6.2.6       | Condiciones para otorgar licencias de urbanismo y construcción. ....                                                                                       | 753        |



|          |                                                                                                                                                    |            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.2.7    | Fondos de compensación para el pago en dinero de las obligaciones urbanísticas previstas en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen. ----- | 753        |
| 6.2.8    | Porcentajes obligatorios de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP). -----                                                                | 754        |
| 6.2.9    | Participación en plusvalía, contribución de valorización. -----                                                                                    | 754        |
| 6.2.10   | Hechos generadores de Plusvalía. -----                                                                                                             | 754        |
| <b>7</b> | <b>BIBLIOGRAFÍA -----</b>                                                                                                                          | <b>759</b> |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|            |                                                                                                                                                   |     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 1.  | Vigencias del PBOT. -----                                                                                                                         | 23  |
| Figura 2.  | Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). -----                                                                                                   | 24  |
| Figura 3.  | ODS relacionados con la gestión y el aprovechamiento del suelo en Neira. -----                                                                    | 32  |
| Figura 4.  | Estructura de la planificación relacionada con el cambio climático. -----                                                                         | 55  |
| Figura 5.  | Componentes Corredor Logístico y Agroindustrial de Occidente (CLAO) -----                                                                         | 64  |
| Figura 6.  | Esquema de la GIRS. -----                                                                                                                         | 67  |
| Figura 7.  | Etapas de la GIRS -----                                                                                                                           | 67  |
| Figura 8.  | Red de comercio Departamental en Colombia. -----                                                                                                  | 87  |
| Figura 9.  | Estructura Urbano regional municipio de Neira. -----                                                                                              | 88  |
| Figura 10. | Sistema férreo nacional incluyendo el ferrocarril verde y el cafetero y nuevas extensiones. -----                                                 | 117 |
| Figura 11. | Conexión Neira – Manizales y Neira -municipios del Norte de Caldas -----                                                                          | 121 |
| Figura 12. | Infraestructura de conectividad regional -----                                                                                                    | 125 |
| Figura 13. | Red de comercio Departamental en Colombia. -----                                                                                                  | 126 |
| Figura 14. | Modelo de ocupación del territorio. -----                                                                                                         | 142 |
| Figura 15. | Modelo de ocupación de territorio urbano -----                                                                                                    | 147 |
| Figura 16. | Modelo de ocupación del territorio en suelo rural. -----                                                                                          | 148 |
| Figura 17. | Áreas de conservación y protección ambiental. -----                                                                                               | 151 |
| Figura 18. | Construcciones patrimoniales en el perímetro urbano Neira. -----                                                                                  | 158 |
| Figura 19. | Construcciones patrimoniales en el perímetro Centro Poblado Rural Pueblo Rico. -----                                                              | 159 |
| Figura 20. | Zonas del Paisaje Cafetero Neira. -----                                                                                                           | 164 |
| Figura 21. | Aptitud de uso del suelo de Café y proyectos mineros en el PCCC. -----                                                                            | 166 |
| Figura 22. | Metodología para determinar las áreas en condición de amenaza para el suelo rural suburbano del municipio de Neira. -----                         | 175 |
| Figura 23. | Zonas no desarrolladas -----                                                                                                                      | 176 |
| Figura 24. | Metodología para determinar las áreas en condición de amenaza para el suelo urbano, de expansión y Centros poblados del municipio de Neira. ----- | 176 |
| Figura 25. | Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el suelo rural de Neira. -----                                                        | 179 |
| Figura 26. | Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano y de expansión de Neira. -----                                        | 180 |
| Figura 27. | Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Barrio Medellín. -----                                              | 181 |
| Figura 28. | Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Cuba. -----                                                         | 182 |
| Figura 29. | Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado La Isla. -----                                                      | 183 |
| Figura 30. | Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Pueblo Rico. -----                                                  | 184 |
| Figura 31. | Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado San José. -                                                         | 185 |
| Figura 32. | Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Agrovilla. ---                                                      | 186 |
| Figura 33. | Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el suelo rural de Neira. -----                                                               | 188 |
| Figura 34. | Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado San José. -----                                                            | 190 |
| Figura 35. | Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Agrovilla. -----                                                           | 191 |
| Figura 36. | Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Juntas. -----                                                              | 192 |
| Figura 37. | Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Tapias. -----                                                              | 193 |
| Figura 38. | Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales para el suelo rural de Neira. -----                                                      | 194 |
| Figura 39. | Áreas con condición de amenaza por lahares en suelo rural del municipio de Neira. -----                                                           | 197 |
| Figura 40. | Áreas con condición de amenaza por lahares para el Centro Poblado San José. -----                                                                 | 199 |





|                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 41. Metodología para determinar las áreas en condición de riesgo.                                          | 200 |
| Figura 42. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el suelo rural de Neira.                    | 202 |
| Figura 43. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el suelo urbano de Neira.                   | 204 |
| Figura 44. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el Centro Poblado Barrio Medellín.          | 205 |
| Figura 45. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el Centro Poblado Cuba.                     | 206 |
| Figura 46. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el Centro Poblado Pueblo Rico.              | 207 |
| Figura 47. Áreas con condición de riesgo por inundación para el suelo rural de Neira.                             | 209 |
| Figura 48. Áreas con condición de riesgo por Inundación para el Centro Poblado San José.                          | 211 |
| Figura 49. Áreas con condición de riesgo por inundación para el Centro Poblado Juntas.                            | 212 |
| Figura 50. Áreas con condición de riesgo por inundación para el Centro Poblado Tapias.                            | 213 |
| Figura 51. Áreas con condición de riesgo por Avenidas Torrenciales para el suelo rural de Neira.                  | 214 |
| Figura 52. Áreas con condición de riesgo por Lahar para el Centro Poblado San José.                               | 217 |
| Figura 53. Áreas priorizadas para estudios detallados por movimientos en masa para el área rural del municipio.   | 220 |
| Figura 54. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el suelo urbano.                      | 222 |
| Figura 55. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de Barrio Medellín. | 223 |
| Figura 56. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de Cuba.            | 225 |
| Figura 57. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de La Isla.         | 226 |
| Figura 58. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de Pueblo Rico.     | 228 |
| Figura 59. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de San José.        | 230 |
| Figura 60. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de Agrovilla.       | 232 |
| Figura 61. Áreas priorizadas para estudios detallados por inundación para el área rural del municipio.            | 234 |
| Figura 62. Priorización de estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado de San José.               | 236 |
| Figura 63. Priorización de estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado de Agrovilla.              | 238 |
| Figura 64. Priorización de estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado de Juntas.                 | 239 |
| Figura 65. Priorización de estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado de Tapias.                 | 241 |
| Figura 66. Áreas priorizadas para estudios detallados por avenidas torrenciales para el área rural del municipio. | 242 |
| Figura 67. Áreas priorizadas para estudios detallados por Lahar para el área rural del municipio.                 | 245 |
| Figura 68. Priorización de estudios de detalle por lahares para el Centro Poblado de San José.                    | 247 |
| Figura 69. Clasificación del suelo municipio de Neira.                                                            | 249 |
| Figura 70. Delimitación del perímetro urbano.                                                                     | 252 |
| Figura 71. Área con posibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado.                                       | 255 |
| Figura 72. Servicios Públicos Urbanos.                                                                            | 257 |
| Figura 73. Criterios de definición para suelo de expansión Zona Norte.                                            | 258 |
| Figura 74. Criterios de definición para suelo de expansión Zona Sur.                                              | 259 |
| Figura 75. Delimitación de perímetro suelos de expansión.                                                         | 261 |
| Figura 76. Clasificación de suelo rural suburbano.                                                                | 265 |
| Figura 77. Distribución general Centros Poblados Rurales del municipio de Neira.                                  | 267 |
| Figura 78. Unidades de Planificación Rural -UPR- del municipio de Neira.                                          | 282 |
| Figura 79. Zonificación de usos UPR.                                                                              | 283 |
| Figura 80. Suelo definido para Vivienda Campestre.                                                                | 293 |
| Figura 81. Transporte ferroviario.                                                                                | 297 |
| Figura 82. Predios no conectados por la infraestructura vial. Neira.                                              | 300 |
| Figura 83. Ubicación de estación de PM10 en municipio de Neira.                                                   | 304 |
| Figura 84. Evolución temporal de concentraciones diarias de PM10.                                                 | 305 |
| Figura 85. Promedios de concentraciones de PM10 por día de la semana.                                             | 306 |
| Figura 86. Clasificación de Espacio Público.                                                                      | 315 |
| Figura 87. Regiones Turísticas de Colombia.                                                                       | 325 |
| Figura 88. Productos Priorizados. Turismo de Naturaleza.                                                          | 327 |
| Figura 89. Principios y Líneas de acción. Turismo de Naturaleza en Neira.                                         | 330 |
| Figura 90. Productos priorizados. Turismo Rural. Neira.                                                           | 331 |
| Figura 91. Productos priorizados de Ecoturismo. Neira.                                                            | 333 |





|                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 92. Integración con la ruta de aviturismo de los Andes Centrales. ....                                                                      | 335 |
| Figura 93. Cinco aves que más se observan con relativa facilidad y que son llamativas en la región según la sociedad caldense de ornitología. .... | 336 |
| Figura 94. Faja de protección de cauces urbanos Neira. ....                                                                                        | 349 |
| Figura 95. Construcciones patrimoniales en el perímetro urbano. Neira. ....                                                                        | 355 |
| Figura 96. Áreas Morfológicas Homogéneas Sector 1 ....                                                                                             | 382 |
| Figura 97. Áreas Morfológicas Homogéneas sector 2 ....                                                                                             | 383 |
| Figura 98. Áreas Morfológicas Homogéneas sector 3 ....                                                                                             | 384 |
| Figura 99. Áreas Morfológicas Homogéneas sector 4 ....                                                                                             | 385 |
| Figura 100. Áreas Morfológicas Homogéneas sector 5 ....                                                                                            | 386 |
| Figura 101. Sectores y Tratamientos Urbanísticos, Zona Urbana. ....                                                                                | 391 |
| Figura 102. Tratamiento de Desarrollo Sector Normativo 6 ....                                                                                      | 392 |
| Figura 103. Tratamiento Urbanístico de consolidación, sector 1. ....                                                                               | 394 |
| Figura 104. Tratamiento Urbanístico de consolidación, sector 3 ....                                                                                | 395 |
| Figura 105. Tratamiento Urbanístico de consolidación, sector 4 ....                                                                                | 396 |
| Figura 106. Tratamiento Urbanístico de consolidación, sector 5 ....                                                                                | 397 |
| Figura 107. Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral, sector 2 ....                                                                        | 404 |
| Figura 108. Escala de usos. ....                                                                                                                   | 409 |
| Figura 109. Áreas de Actividad en el Suelo Urbano. ....                                                                                            | 411 |
| Figura 110. Sistema de espacio público existente y proyectado. Urbano. ....                                                                        | 427 |
| Figura 111. Trazado reticular o cuadrícula ....                                                                                                    | 433 |
| Figura 112. Trazado de plato roto o malla ....                                                                                                     | 434 |
| Figura 113. Trazado lineal ....                                                                                                                    | 435 |
| Figura 114. Sistema vial y de transporte urbano. ....                                                                                              | 436 |
| Figura 115. Categorías del suelo rural Reglamentación del suelo rural. ....                                                                        | 483 |
| Figura 116. Reglamentación del suelo rural ....                                                                                                    | 484 |
| Figura 117. Áreas de Conservación y Protección Ambiental Rural, Neira. ....                                                                        | 506 |
| Figura 118. Reserva Forestal Central de Ley 2da, Neira. ....                                                                                       | 515 |
| Figura 119. Delimitación de áreas, Páramo de los Nevados. ....                                                                                     | 519 |
| Figura 120. Fajas Forestales Protectoras de cauces en suelo rural, Neira. ....                                                                     | 526 |
| Figura 121. Humedales Alto Andinos. Neira. ....                                                                                                    | 529 |
| Figura 122. Humedal Cementos Caldas. ....                                                                                                          | 531 |
| Figura 123. Suelo de Protección Bosque Seco Tropical. ....                                                                                         | 537 |
| Figura 124. Áreas abastecedoras de acueductos – ABACOS, Neira. ....                                                                                | 538 |
| Figura 125. Recarga Indirecta Acuífero Santágueda Km 41. ....                                                                                      | 544 |
| Figura 126. Áreas determinadas por POMCA Río Tapias y POMCA Río Chinchiná ....                                                                     | 545 |
| Figura 127. Suelos Clase Agrológica VIII en Neira. ....                                                                                            | 547 |
| Figura 128. Bosques Naturales de Neira. ....                                                                                                       | 549 |
| Figura 129. Áreas verdes urbanas del suelo urbano y de expansión urbana ....                                                                       | 554 |
| Figura 130. Área de Gestión de la Función Amortiguadora PNN Los Nevados ....                                                                       | 561 |
| Figura 131. Área de Gestión de la Función Amortiguadora Reserva Forestal Protectora El Diamante. ....                                              | 562 |
| Figura 132. Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los Recursos Naturales Neira. ....                                     | 572 |
| Figura 133. Conformación del Sector Minero Energético. ....                                                                                        | 602 |
| Figura 134. Sistema de Transmisión Nacional de Energía Eléctrica. ....                                                                             | 604 |
| Figura 135. Títulos mineros en áreas de conservación. Zona Rural de Neira. ....                                                                    | 611 |
| Figura 136. Corredores viales y suelo suburbano de Neira. ....                                                                                     | 622 |
| Figura 137. Perfil vial mínimo. Proyectos de parcelación. ....                                                                                     | 629 |
| Figura 138. Área delimitada para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área superior a 5000 M2 ....                         | 631 |
| Figura 139. Áreas de actividad Centro Poblado Rural San José. ....                                                                                 | 678 |
| Figura 140. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Agrovilla. ....                                                                                | 679 |
| Figura 141. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Cuba. ....                                                                                     | 681 |
| Figura 142. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Juntas. ....                                                                                   | 682 |
| Figura 143. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Tapias. ....                                                                                   | 683 |
| Figura 144. Áreas de actividad Centro Poblado Rural La Isla. ....                                                                                  | 684 |
| Figura 145. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Pueblo Rico. ....                                                                              | 685 |
| Figura 146. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Barrio Medellín. ....                                                                          | 686 |



|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 147. Localización aproximada PTAR Neira.....                                         | 710 |
| Figura 148. Área potencial para la disposición final de RCD vs Estructura Ecológica .....   | 715 |
| Figura 149. Vías, equipamientos y espacio público en Centros poblados Rurales.....          | 724 |
| Figura 150. Malla vial Rural Neira.....                                                     | 736 |
| Figura 151. Localización del corredor vial Férreo. Neira. ....                              | 737 |
| Figura 152. Esquema de zona de seguridad de línea férrea.....                               | 738 |
| Figura 153. Esquema de zonas de protección relativas a la vía férrea. Cotas en metros. .... | 739 |

## ÍNDICE DE TABLAS

|                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabla 0-1. Normatividad reglamentaria de la Ley 388 de 1997. ....                                                            | 17  |
| Tabla 1-1. Líneas estratégicas del Plan Ambiental del PAP – PDA.....                                                         | 61  |
| Tabla 1-2. Principios, criterios, atributos y variables de la Estructura Ecológica Principal - EEP. ....                     | 74  |
| Tabla 1-3. Directrices normativas establecidas por Corpocaldas. ....                                                         | 75  |
| Tabla 1-4. Estructura Ecológica de Neira.....                                                                                | 76  |
| Tabla 1-5. Cadenas priorizadas para el Desarrollo Agropecuario y Agroindustrial. ....                                        | 128 |
| Tabla 1-6. Conjunto base de acciones del componente estratégico. ....                                                        | 133 |
| Tabla 2-1. Principios, criterios, atributos y variables de la Estructura Ecológica Principal -EEP Región Centro Sur.....     | 152 |
| Tabla 2-2. Estructura Ecológica de Soporte – EES de Neira.....                                                               | 153 |
| Tabla 2-3. Veredas de Neira con atributos del PCCC.....                                                                      | 164 |
| Tabla 2-4. Atributos del paisaje cultural cafetero abordados en el PBOT Neira con base en determinantes de Corpocaldas. .... | 167 |
| Tabla 2-5. Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional.....                                                                 | 169 |
| Tabla 2-6. Inmuebles de patrimonio CPR Pueblo Rico. ....                                                                     | 169 |
| Tabla 2-7. Áreas en condición de amenaza para el municipio de Neira.....                                                     | 177 |
| Tabla 2-8. Áreas en condición de riesgo para el municipio de Neira.....                                                      | 201 |
| Tabla 2-9. Áreas priorizadas para estudios de detalle del municipio de Neira.....                                            | 218 |
| Tabla 2-10. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa en suelo rural. ....                               | 220 |
| Tabla 2-11. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR Barrio Medellín .....                        | 224 |
| Tabla 2-12. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa – CPR Cuba .....                                   | 225 |
| Tabla 2-13. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR La Isla .....                                | 227 |
| Tabla 2-14. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR Pueblo Rico.....                             | 229 |
| Tabla 2-15. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR San José.....                                | 231 |
| Tabla 2-16. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR Agrovilla.....                               | 232 |
| Tabla 2-17. Priorización para estudios de detalle por inundación en el suelo rural .....                                     | 234 |
| Tabla 2-18. Priorización para estudios de detalle por inundación - CPR San José .....                                        | 237 |
| Tabla 2-19. Priorización para estudios de detalle por inundación - CPR Agrovilla .....                                       | 238 |
| Tabla 2-20. Priorización para estudios de detalle por inundación - CPR Juntas .....                                          | 239 |
| Tabla 2-21. Priorización para estudios de detalle por inundación - CPR Tapias .....                                          | 241 |
| Tabla 2-22. Priorización para estudios de detalle por avenidas torrenciales en suelo rural .....                             | 243 |
| Tabla 2-23. Priorización para estudios de detalle por lahar en suelo rural .....                                             | 245 |
| Tabla 2-24. Priorización para estudios de detalle por lahares - CPR San José.....                                            | 247 |
| Tabla 2-25. Clasificación del suelo municipio de Neira. ....                                                                 | 250 |
| Tabla 2-26. Barrios en el perímetro Urbano. ....                                                                             | 251 |
| Tabla 2-27. Criterios y proyecciones para suelo de expansión. ....                                                           | 260 |
| Tabla 2-28. Veredas existentes. Municipio de Neira.....                                                                      | 262 |
| Tabla 2-29. Usos del suelo propuestos en la UPR con vocación turística y cultural .....                                      | 273 |
| Tabla 2-30. Usos permitidos, condicionados y restringidos en la UPR.....                                                     | 280 |
| Tabla 2-31. Infraestructura vial existente Suelo Rural. Neira.....                                                           | 299 |
| Tabla 2-32. Acciones sobre Infraestructura vial Suelo Rural. Neira. ....                                                     | 301 |
| Tabla 2-33. Estaciones de calidad de aire de Caldas. ....                                                                    | 304 |
| Tabla 2-34. Estadísticos descriptivos mensuales para estaciones de PM10.....                                                 | 305 |
| Tabla 2-35. Objetivos política para el mejoramiento de la calidad del aire (2018). ....                                      | 307 |
| Tabla 2-36. Espacio público existente y proyectado por tipo de suelo. Neira. ....                                            | 317 |
| Tabla 2-37. Normativa general aplicable y clasificación de servicios públicos.....                                           | 320 |



|                                                                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabla 2-38. Acciones estratégicas para la dotación de servicios públicos domiciliarios. ....                                                         | 321 |
| Tabla 2-39. Normatividad general asociada al sector turismo. ....                                                                                    | 324 |
| Tabla 2-40. Tipologías Turísticas de Colombia. ....                                                                                                  | 326 |
| Tabla 2-41. Productos priorizados para el municipio de Neira. ....                                                                                   | 327 |
| Tabla 2-42. Valoración de atractivos según el Plan de Desarrollo Turístico de Caldas. ....                                                           | 328 |
| Tabla 2-43. Acciones turísticas implementadas o por implementar en los Planes y Programas vigentes del municipio de Neira. ....                      | 329 |
| Tabla 3-1. Normatividad de Fajas de protección de cauces urbanos. ....                                                                               | 350 |
| Tabla 3-2. Inmuebles en conservación Perímetro Urbano Neira. ....                                                                                    | 352 |
| Tabla 3-3. Régimen de usos Áreas Verdes urbanas ....                                                                                                 | 353 |
| Tabla 3-4. Inmuebles en condición de patrimonio histórico - Zona Urbana. Neira. ....                                                                 | 355 |
| Tabla 3-5. Escalas de trabajo para realización de estudios básicos y detallados ....                                                                 | 362 |
| Tabla 3-6. Déficit de vivienda en la Cabecera municipal de Neira. ....                                                                               | 374 |
| Tabla 3-7. Déficit de vivienda en Centros poblados y rural disperso municipal de Neira. ....                                                         | 374 |
| Tabla 3-8. Inmuebles propiedad del municipio de Neira. Zona Urbana. ....                                                                             | 377 |
| Tabla 3-9. Criterios para la identificación de las Áreas Morfológicas Homogéneas Urbanas Neira. ....                                                 | 381 |
| Tabla 3-10. Clasificación de los tratamientos urbanísticos Neira. ....                                                                               | 389 |
| Tabla 3-11. Áreas de los tratamientos urbanísticos propuestos ....                                                                                   | 390 |
| Tabla 3-12 Tratamiento de Conservación Urbanística y Patrimonial subsector 7A.....                                                                   | 399 |
| Tabla 3-13 Usos del Suelo Permitidos para el subsector 7A– Área de Protección Patrimonial de Neira.....                                              | 400 |
| Tabla 3-14 Normas Especiales para el sub-Sector 7A– Área de Protección Patrimonial.....                                                              | 401 |
| Tabla 3-15 Extensión de las diferentes áreas de actividad ....                                                                                       | 410 |
| Tabla 3-16. Usos del suelo Urbano Neira. ....                                                                                                        | 412 |
| Tabla 3-17. Comercio y servicios de alto impacto. ....                                                                                               | 421 |
| Tabla 3-18. Equipamientos colectivos urbanos Neira de escala o potencial metropolitano ....                                                          | 424 |
| Tabla 3-19. Equipamientos colectivos urbanos. Neira. ....                                                                                            | 424 |
| Tabla 3-20. Norma de usos – Parques Urbanos. Neira. ....                                                                                             | 428 |
| Tabla 3-21. Espacio público existente y proyectado. Zona urbana. ....                                                                                | 429 |
| Tabla 3-22. Estado actual infraestructura vial Urbana Neira. ....                                                                                    | 437 |
| Tabla 3-23. Infraestructura vial existente y proyectada. Suelo Urbano Neira. ....                                                                    | 438 |
| Tabla 3-24. Cobertura de servicios públicos existente y proyectada. Zona urbana. Neira. ....                                                         | 439 |
| Tabla 3-25. Cesiones obligatorias según tipo de desarrollo. ....                                                                                     | 444 |
| Tabla 3-26. Requerimientos de estacionamientos. ....                                                                                                 | 445 |
| Tabla 4-1. Abreviación de Usos normativos. ....                                                                                                      | 452 |
| Tabla 4-2. Clasificación industrial según nivel de impacto. ....                                                                                     | 454 |
| Tabla 4-3 Régimen de usos polígono industrial Planta de Asfalto Km 41.....                                                                           | 454 |
| Tabla 4-4. Usos industriales en el Suelo Rural. ....                                                                                                 | 457 |
| Tabla 4-5. Distancias de separación recomendadas para actividades generadoras de olores ofensivos. ....                                              | 487 |
| Tabla 4-6. Distancias de separación recomendadas para actividades generadoras de olores ofensivos. ....                                              | 489 |
| Tabla 4-7. Áreas de conservación y protección ambiental. ....                                                                                        | 504 |
| Tabla 4-8. Categorías de Ordenamiento Minero en la Estructura Ecológica - EE. ....                                                                   | 512 |
| Tabla 4-9. Norma suelo protección – Reserva forestal central de Ley 2 <sup>da</sup> .....                                                            | 516 |
| Tabla 4-10. Norma suelo protección – Páramo Los Nevados. ....                                                                                        | 520 |
| Tabla 4-11. Norma suelo protección – Áreas forestales protectoras de nacimientos de agua. ....                                                       | 526 |
| Tabla 4-12. Norma suelo protección – Fajas forestales protectoras de Cauces Rurales. ....                                                            | 527 |
| Tabla 4-13. Norma suelo protección – Humedales Alto Andinos y Fajas Forestales de Humedales. ....                                                    | 530 |
| Tabla 4-14. Norma suelo protección – Áreas de Interés Ambiental Municipal. ....                                                                      | 532 |
| Tabla 4-15. Norma Suelo de Protección – Bosque Seco Tropical. ....                                                                                   | 534 |
| Tabla 4-16. Norma suelo protección – Áreas abastecedoras de acueductos para consumo humano – ABACOS o microcuencas abastecedoras de acueductos. .... | 538 |
| Tabla 4-17. Áreas de restauración ecológica y rehabilitación, categoría de conservación y protección de POMCA's Tapias – Chinchiná. ....             | 546 |
| Tabla 4-18. Norma de Usos Clases Agrológicas VIII. ....                                                                                              | 547 |
| Tabla 4-19. Coberturas de Bosque Natural Neira. ....                                                                                                 | 549 |
| Tabla 4-20. Norma suelo protección – Bosques naturales. ....                                                                                         | 550 |
| Tabla 4-21. Norma de Áreas Forestales Protectoras de Pendientes. ....                                                                                | 551 |
| Tabla 4-22. Estructura Ecológica Complementaria – Áreas Verdes urbanas ....                                                                          | 552 |
| Tabla 4-23 Régimen de usos del suelo en las AGFA.....                                                                                                | 557 |



|                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabla 4-24 Régimen de usos en las Área de Gestión de la Función Amortiguadora AGFA                                                                         | 564 |
| Tabla 4-25. Normatividad – Paisaje Cultural Cafetero de Colombia.                                                                                          | 566 |
| Tabla 4-26. Zonificación para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Neira.                                             | 567 |
| Tabla 4-27. Norma urbanística para suelo rural productivo.                                                                                                 | 573 |
| Tabla 4-28. Norma de uso para suelo rural productivo. P: Principal CN: Condicionado CM: Compatible. ---                                                    | 575 |
| Tabla 4-29. Enfoques de reconversión productiva y sus respectivas herramientas.                                                                            | 590 |
| Tabla 4-30. Áreas priorizadas por vereda – Estrategia de Restauración.                                                                                     | 591 |
| Tabla 4-31. Mecanismos de gestión y financiación del suelo rural agropecuario.                                                                             | 594 |
| Tabla 4-32. Escalas de trabajo para realización de estudios básicos y detallados.                                                                          | 597 |
| Tabla 4-33. Títulos Mineros activos en el municipio de Neira.                                                                                              | 609 |
| Tabla 4-34. Áreas interceptadas en protección con títulos mineros.                                                                                         | 610 |
| Tabla 4-35. Plan de manejo ambiental.                                                                                                                      | 612 |
| Tabla 4-36 Modelo de franjas escalonadas                                                                                                                   | 617 |
| Tabla 4-37 Matriz técnica de compatibilidad y escalonamiento                                                                                               | 618 |
| Tabla 4-38. Norma Urbanística del Corredor Vial Suburbano.                                                                                                 | 634 |
| Tabla 4-39. Norma de uso en Corredor vial suburbano: P: Principal CN: Condicionado CM: Compatible---                                                       | 637 |
| Tabla 4-40 Norma de usos de suelo suburbano de vivienda campestre (Parcelaciones de vivienda campestre 9 viviendas por ha) diferentes a corredores viales. | 655 |
| Tabla 4-41 Norma de usos de suelo suburbano agroindustrial diferente a corredores viales.                                                                  | 656 |
| Tabla 4-42. Parcelación para vivienda campestre en Centros poblados Rurales.                                                                               | 658 |
| Tabla 4-43. Norma Urbanística de los Centros poblados Rurales.                                                                                             | 659 |
| Tabla 4-44. Norma de Uso en Centros Poblados Rurales. P: Principal CN: Condicionado CM: Compatible                                                         | 661 |
| Tabla 4-45. Predios parcialmente excluidos del perímetro del municipio de Neira. CPR Agrovilla.                                                            | 679 |
| Tabla 4-46. Predios parcialmente excluidos del perímetro del municipio de Neira. CPR Juntas.                                                               | 682 |
| Tabla 4-47. Norma Urbanística de vivienda campestre                                                                                                        | 688 |
| Tabla 4-48. Norma de Uso vivienda campestre.                                                                                                               | 690 |
| Tabla 4-49. Norma Urbanística para equipamientos rurales.                                                                                                  | 694 |
| Tabla 4-50. Norma de Uso en Equipamientos Rurales. P: Principal CN: Condicionado CM: Compatible ---                                                        | 696 |
| Tabla 4-51. Sistema de servicios públicos en zona rural.                                                                                                   | 700 |
| Tabla 4-52. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.                                                                                         | 703 |
| Tabla 4-53. Captaciones área urbana.                                                                                                                       | 705 |
| Tabla 4-54. Ábacos y Acueductos rurales de Neira.                                                                                                          | 705 |
| Tabla 4-55. Captaciones de agua registradas en el SIASAR.                                                                                                  | 706 |
| Tabla 4-56. Abastos rurales priorizados por su vulnerabilidad.                                                                                             | 707 |
| Tabla 4-57. Norma de usos aplicable al sistema de acueducto.                                                                                               | 707 |
| Tabla 4-58. Norma de uso para infraestructura de alcantarillado.                                                                                           | 712 |
| Tabla 4-59. Norma de uso para Residuos de Construcción y Demolición - RCD                                                                                  | 717 |
| Tabla 4-60. Espacio público existente y proyectado. Zona Rural (Centros Poblados). Neira.                                                                  | 723 |
| Tabla 4-61. Equipamientos existentes y proyectados en suelo rural.                                                                                         | 728 |
| Tabla 4-62. Infraestructura Vial existente en Centros Poblados Rurales.                                                                                    | 741 |
| Tabla 6-1. Cesiones urbanísticas por tipo de vivienda.                                                                                                     | 748 |



# DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE -DTS- FORMULACIÓN

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

### ANTECEDENTES LEGALES Y NORMATIVOS

#### MARCO NORMATIVO

Los aspectos normativos de partida presentados en la siguiente tabla establecen un marco sólido de argumentación, para todos los sectores, tanto públicos y privados presentes en el municipio de Neira, en tanto que permiten identificar aquellos temas que reglamentan la planificación territorial a escala municipal y regional, y que necesariamente son la base legislativa en la cual se enmarcarán las políticas y visión urbano-regional del modelo de ocupación propuesto en el presente documento técnico de soporte.

**Tabla 0-1. Normatividad reglamentaria de la Ley 388 de 1997.**

| NORMA   |        |      | PROPÓSITO GENERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|--------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO    | NÚMERO | AÑO  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ley     | 2      | 1959 | Sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales no renovables.                                                                                                                                                                                                           |
| Decreto | 879    | 1998 | Se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los Planes de Ordenamiento Territorial. Se especifican los contenidos de los POT.                                                                                                             |
| Decreto | 1052   | 1998 | Se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.                                                                                                                                            |
| Decreto | 1420   | 1998 | Señala los criterios para la elaboración de avalúos. Se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. |
| Decreto | 1504   | 1998 | Se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.                                                                                                                                                                                                             |
| Ley     | 614    | 2000 | Comités de Integración Territorial. Establece mecanismos de integración, coordinación y armonización de las diferentes entidades competentes en materia de ordenamiento del territorio, para la implementación de POT.                                                                             |
| Acuerdo | 26     | 2000 | Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Neira.                                                                                                                                                                                                           |



| NORMA   |        |      | PROPÓSITO GENERAL                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|--------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO    | NÚMERO | AÑO  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Decreto | 1337   | 2002 | Por el cual se reglamenta la Ley 388 de 1997 y el Decreto-Ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.                                                    |
| Decreto | 2201   | 2003 | Reglamenta el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ley     | 810    | 2003 | Modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos. Aumenta de 60 a 90 días el plazo para que los Concejos Municipales aprueben los POT.                                                                             |
| Decreto | 2079   | 2003 | Reglamenta el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, y señala el procedimiento para aprobar las revisiones de los POT.                                                                                                                                                                |
| Ley     | 902    | 2004 | Modifica el artículo 15 de la Ley 388 acerca de la jerarquía de las normas urbanísticas.                                                                                                                                                                                          |
| Decreto | 4002   | 2004 | Deroga el Decreto 932. Reglamenta los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997. Señala los documentos a presentar en las revisiones de POT.                                                                                                                                        |
| Decreto | 1600   | 2005 | Reglamenta las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y legalización de asentamientos humanos.                                                                                                                                               |
| Decreto | 1538   | 2005 | Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997, sobre diseño, construcción, ampliación, modificación, ejecución de obras, y en general, cualquier intervención u ocupación de vías públicas, mobiliario urbano y demás espacio de uso público.                         |
| Decreto | 2181   | 2006 | Reglamenta las disposiciones referidas a los planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997.                                                                                                                                                                                   |
| Decreto | 564    | 2006 | Reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos.                                                                           |
| Decreto | 97     | 2006 | Reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en el suelo rural.                                                                                                                                                                                                             |
| Ley     | 1083   | 2006 | Por medio del cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones.                                                                                                                                                               |
| Decreto | 3600   | 2007 | Reglamenta las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo. Modifica el artículo 20 del Decreto 564 de 2006. |
| Decreto | 4300   | 2007 | Reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones.                 |





| NORMA   |        |      | PROPÓSITO GENERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|--------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO    | NÚMERO | AÑO  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Decreto | 4065   | 2008 | Reglamenta las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión. Disposiciones para la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.                                                                                                                                       |
| Decreto | 4066   | 2008 | Modifica los artículos 1°, 9°, 10, 11, 14, 17,18 y 19 del Decreto 3600 de 2007.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ley     | 1228   | 2008 | Reglamenta las Fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Decreto | 1069   | 2009 | Establece las condiciones para el cálculo del índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Decreto | 798    | 2010 | Por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1083 de 2006. Establece los estándares urbanísticos mínimos aplicados a zonas y predios urbanizables no urbanizados.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Decreto | 2976   | 2010 | Por el cual se reglamenta el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1228 de 2008. Se reglamentan las medidas especiales para fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras a cargo de la Nación.                                                                                                                                                                                      |
| Decreto | 1469   | 2010 | Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Decreto | 2372   | 2010 | Por el cual se reglamenta el Decreto-Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994, y el Decreto –Ley 216 de 2003, en relación con el sistema nacional de áreas protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones.                                                                                                                                                                                     |
| Ley     | 1454   | 2011 | Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones. Establecer los principios rectores del ordenamiento; definir el marco institucional e instrumentos para el desarrollo territorial; definir competencias en materia de ordenamiento territorial entre la Nación, las entidades territoriales y las áreas metropolitanas y establecer las normas generales para la organización territorial. |
| Ley     | 1537   | 2012 | Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Decreto | 2088   | 2012 | Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1537 de 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Decreto | 1523   | 2012 | Por el cual se adopta la política de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Decreto | 1640   | 2012 | Por medio del cual se reglamentan los instrumentos para la planificación, ordenación y manejo de cuencas hidrográficas y acuíferos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |





| NORMA            |             |      | PROPÓSITO GENERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO             | NÚMERO      | AÑO  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Decreto          | 3050        | 2013 | Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.                                                                                                                                                                                                                      |
| Decreto          | 75          | 2013 | DEROGA los Decretos 2060 y 2083 de 2004. Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de vivienda de interés social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana.                                                                                                                                       |
| Decreto          | 75          | 2013 | Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2181 de 2006.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Circular Externa | 7000-2-8584 | 2013 | Del Ministerio de Vivienda para Alcaldes Municipales y Distritales, concejales, Secretarios de Planeación Municipales y Distritales y Curadores urbanos. Referente a la expedición de los Decretos 075 de 2013 y 2729 de 2012.                                                                                                                                                                          |
| Decreto          | 1807        | 2014 | Por el cual se reglamenta el artículo 189 del Decreto-Ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial y se dictan otras disposiciones.                                                                                                                                                                                             |
| Decreto          | 1898        | 2016 | Por el cual se adiciona el Título 7, Capítulo 1, a la Parte 3, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, que reglamenta parcialmente el artículo 18 de la Ley 1753 de 2015, en lo referente a esquemas diferenciales para la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo en zonas rurales.                                                                                              |
| Decreto          | 1203        | 2017 | Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos.                                                                                                                                               |
| Ley              | 1931        | 2018 | Por la cual se establecen directrices para la Gestión del Cambio Climático.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Decreto          | 1232        | 2020 | Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2. 1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial. |
| Resolución       | 0823        | 2023 | Por la cual se expiden las Determinantes ambientales en la jurisdicción de Corpocaldas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1232 de 2020, en su Artículo 2.2.2.1.2.1.3, se entiende por Etapa de Formulación como el proceso de toma de decisiones para el ordenamiento del territorio que se traducen en los componentes y contenidos, así como la realización de la concertación, consulta, aprobación y adopción con las siguientes instancias:

1. Consejo de Gobierno.



2. Corporación Autónoma Regional.
3. Junta Metropolitana, para el caso de municipios que formen parte de áreas metropolitanas.
4. Consejo Territorial de Planeación.
5. El Concejo Municipal.

En los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y la Ley 902 de 2005, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

A su vez, el documento presenta tres grandes secciones; a saber:

### **A. Componente General**

Comprende la totalidad del territorio municipal y prevalece sobre los demás componentes. Está constituido por los objetivos y estrategias de largo plazo, así como también las acciones necesarias para aprovechar las ventajas comparativas y mejorar la competitividad del Municipio. De igual forma, la definición de acciones estratégicas para alcanzar sus objetivos de desarrollo económico y social, y las políticas de largo plazo para la ocupación y manejo del suelo y demás recursos naturales.

### **B. Componente Urbano**

Sus contenidos se refieren a la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas para el desarrollo y la ocupación del espacio físico y está insertado y supeditado al Componente General del Plan.

### **C. Componente Rural**

Contiene acciones que pretenden garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal y la conveniente utilización del suelo rural y enmarcar las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural.

El modelo de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Neira es producto de lo que se determina en las políticas, objetivos y estrategias de largo, mediano y corto plazo. Busca, a través de dichas orientaciones, generar un impacto en los elementos espaciales del territorio, principalmente estableciendo las transformaciones relevantes del municipio y las



actuaciones que permitan un mejoramiento paulatino y óptimo que impacten en la calidad de vida de los habitantes.

El desarrollo territorial futuro pensado para la vigencia del PBOT de Neira se apoya en la identificación de los elementos estructurantes naturales y antrópicos del territorio y los elementos estructurados; los mismos establecen en definitiva el conjunto de criterios para la construcción del Modelo de Ordenamiento Municipal.

La identificación de las problemáticas en cada componente y los deseos futuros, así como la intervención sobre los elementos técnicos de soporte adecuados, da como resultado el modelo de ocupación para Neira que busca en principio consolidar las áreas urbanas tradicionales, generar zonas de crecimiento que permitan el desarrollo de actividades económicas y habitacionales, y establecer las determinantes que permitan la intervención responsable y coherente sobre territorios que tengan elementos característicos de la protección ambiental. Lo anterior buscando siempre generar mejores posibilidades de crecimiento económico, mantener el desarrollo sostenible y responsable, así como también el cuidado responsable del componente ambiental en pro de la mejora de calidad de vida de los habitantes del municipio.

## **VIGENCIAS DEL PBOT DE NEIRA**

En concordancia con la Ley 388 de 1998, el Decreto 879 de 1998 (compilado en el Decreto 1077 de 2015) y la Ley 902 de 2004, las vigencias de la Revisión del PBOT de Neira son las siguientes:

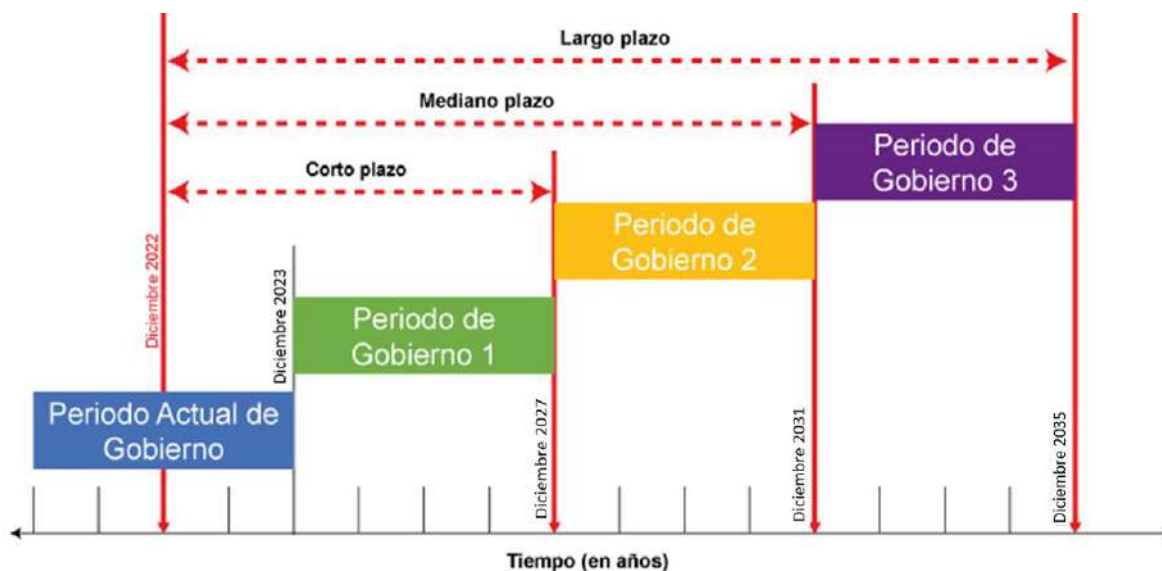
1. Corto Plazo: un (1) periodo constitucional completo (4 años).
2. Mediano Plazo: dos (2) periodos constitucionales completo (8 años).
3. Largo Plazo: tres (3) periodos constitucionales completo (12 años).

Es importante resaltar que debido a que la revisión del PBOT Neira no se implementa con el inicio de un periodo constitucional, su vigencia normativa de largo plazo debe considerar además el tiempo de terminación del periodo actual de gobierno que para efectos de la redacción de este documento se expresa en dos años. Por lo tanto, la vigencia actual de la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Neira es de 14 años,



es decir, seis años para la vigencia a corto plazo (2025-2031), cuatro años para la vigencia a mediano plazo (2032-2035), y cuatro años para la vigencia a largo plazo (2036-2039).

**Figura 1. Vigencias del PBOT.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020 con base en documento de diagnóstico.

## INCORPORACIÓN DE LOS ODS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS.

La Asamblea General de la ONU y sus Estados miembros adoptaron una Resolución en la que se reconoce que el mayor desafío del mundo actual es la erradicación de la pobreza y se afirma que sin lograr este objetivo común no puede haber desarrollo sostenible (ONU, 2015). Por lo tanto, se acordó una Agenda que gira alrededor de 17 Objetivos con 169 metas de carácter integrado e indivisible que abarcan las esferas económica, social y ambiental.



Figura 2. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).



Fuente: ONU (2015). <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/development-agenda/>.

Conforme con la Agenda planteada a nivel mundial, de la cual Colombia hace parte desde 1945, así como las necesidades evidenciadas en el Documento Técnico de Soporte de la Fase Diagnóstico, y que son transversales a los 17 objetivos planteados por la ONU, en especial los objetivos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 15, en lo relativo al ordenamiento territorial. La revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Neira incorpora sus contenidos de manera transversal en todos sus componentes.

Por lo anterior, la agenda de desarrollo sostenible 2030, será un eje transversal a las políticas, objetivos y estrategias planteadas en el presente DTS de Formulación. Así mismo, el reconocimiento de la Gestión Integral del Riesgo y la Adaptación al cambio climático, serán pilares fundamentales a la hora de plantear las acciones y decisiones que se tomen en el territorio, armonizando la norma urbanística con los instrumentos de planificación ambiental.



## **1 COMPONENTE GENERAL**

Conforme a lo establecido en el Decreto No. 1232 de 2020, en su Artículo 2.2.2.1.2.1.3., se entiende por componente general: La definición de políticas, objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo, las cuales concretan el modelo de ocupación del territorio.

Así mismo, el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.2.1.1, establece que: Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio o distrito dicha modificación se hace necesaria.

Comprende la definición de políticas, objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo, las cuales concretan el modelo de ocupación del territorio.

### **1.1 VISIÓN TERRITORIAL DE NEIRA**

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.



Para cumplir la visión territorial se plantean políticas que establecen las directrices de desarrollo; estas a su vez se desagregan en objetivos los cuales brindan el propósito o meta. Por último, las estrategias responden a un ¿Cómo? estableciendo prioridades y alternativas<sup>1</sup>. En esa medida se dispone de las siguientes políticas las cuales tienen una temporalidad de largo plazo por ser consideradas como normas urbanísticas estructurantes.

## **1.2 DETERMINANTES Y ASUNTOS AMBIENTALES**

### **1.2.1 Fundamentación legal.**

La Corporación Autónoma Regional de Caldas – CORPOCALDAS-, a través de la Resolución No. 0825 de 2023 adopta las Determinantes Ambientales para el Ordenamiento Territorial en los municipios del departamento de Caldas.

En este ejercicio de planificación, se han analizado cada uno de los elementos que constituyen las determinantes ambientales para integrarlos en el PBOT del municipio de Neira, Caldas.

### **1.2.2 Generalidades.**

De manera general las características principales de los Determinantes Ambientales se resumen en los siguientes aspectos:

- ✓ Son de obligatorio cumplimiento.
- ✓ No constituyen materia de concertación para la formulación, revisión o ajuste de los PBOT.
- ✓ Son taxativas, en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.
- ✓ Son definidas por las entidades que conforman el SINA (MADS, CAR, PNN, departamentos y municipios).
- ✓ Constituyen norma de superior jerarquía para el ordenamiento territorial.

---

<sup>1</sup> Las Definiciones de políticas, estrategias y objetivos son tomadas de: SAAVEDRA Ruth et al, Planificación del Desarrollo, Bogotá: Fundación Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano, 2001.





De otra parte, los lineamientos técnicos establecidos por el MADS para la formulación, revisión, ajuste o actualización de determinantes y asuntos ambientales a concertar, para el ordenamiento territorial desde las competencias de las CAR, son los siguientes:

✓ Lineamiento 1:

El proceso de formulación, revisión, ajuste o actualización de las determinantes de carácter ambiental para el ordenamiento territorial se realiza en el marco de las competencias de las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible.

✓ Lineamiento 2:

La formulación, revisión, ajuste o actualización de las determinantes ambientales y asuntos a concertar, debe realizarse teniendo en cuenta criterios que contribuyen a definir su contenido y alcance.

✓ Lineamiento 3:

La concertación de los asuntos exclusivamente ambientales de los POT se hará mediante un protocolo.

✓ Lineamiento 4:

Las CAR asesorarán y prestarán asistencia técnica a los municipios para garantizar que el componente ambiental sea debidamente incorporado en los Planes de Ordenamiento Territorial municipal.

El Municipio de Neira estará atento a los procesos de actualización de las determinantes ambientales que se puedan dar en la Corporación. De acuerdo con el Memorando 001 de 2020 de la Procuraduría delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios, se requiere que los conceptos de uso del suelo de norma urbanística consideren las determinantes ambientales, así no estén incorporadas en los PBOT del municipio.

### 1.2.3 Determinantes de Ordenamiento Territorial y su orden de prevalencia.

De acuerdo con la Ley 2294 de 2023, Sección II “El agua y las personas en el centro del ordenamiento territorial” **ARTÍCULO 10. DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ORDEN DE PREVALENCIA**, en la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán tener en cuenta las



*siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las Leyes.*

1. *Nivel 1. Las determinantes relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria.*
  - a) *Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales y demás normativa concordante, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.*
  - b) *Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales.*
  - c) *Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales renovables, en especial en las zonas marinas y costeras y los ecosistemas estratégicos; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, y las reservas forestales; a la reserva, alindamiento y administración de los parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica.*
  - d) *Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos de desastres, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas*



*expuestas a amenazas y riesgos naturales, y las relacionadas con la gestión del cambio climático.*

- 2. Nivel 2. Las áreas de especial interés para proteger el derecho humano a la alimentación de los habitantes del territorio nacional localizadas dentro de la frontera agrícola, en particular, las incluidas en las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos, declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de acuerdo con los criterios definidos por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria - UPRA, y en la zonificación de los planes de desarrollo sostenible de las Zonas de Reserva Campesina constituidas por el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras - ANT. Lo anterior, en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.*
- 3. Nivel 3. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico, arqueológico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.*
- 4. Nivel 4. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional; fluvial, red férrea, puertos y aeropuertos; infraestructura logística especializada definida por el nivel nacional y regional para resolver intermodalidad, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía y gas, e internet. En este nivel también se considerarán las directrices de ordenamiento para las áreas de influencia de los referidos usos.*
- 5. Nivel 5. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1625 de 2013 y la presente Ley.*
- 6. Nivel 6. Los Proyectos Turísticos Especiales e infraestructura asociada, definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.*

**Parágrafo Primero.** *El Departamento Nacional de Planeación, en coordinación con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi definirá, en el término de un año, el procedimiento para el desarrollo, actualización y disposición de la información documental técnica, jurídica y geoespacial de las determinantes. Para tal efecto, considerarán el Modelo de datos de administración del territorio definido por el*



*Sistema de Administración del Territorio (SAT), para que las entidades competentes para su expedición, las delimiten geográficamente con su respectiva zonificación y restricciones de uso. Asimismo, definirán los parámetros para que las entidades responsables de la expedición de las determinantes implementen mecanismos de coordinación entre estas, y con los entes territoriales en el marco de su autonomía, conforme a las prevalencias aquí indicadas, y de adecuación y adopción en los Planes de Ordenamiento Territorial de acuerdo con las particularidades y capacidades de los contextos territoriales.*

**Parágrafo Segundo.** *Los agentes públicos y privados a cargo de planes y proyectos con desarrollo físico espacial en el territorio estarán obligados a cumplir con las determinantes de ordenamiento territorial y sus prevalencias desde la prefactibilidad de estos.*

*Los departamentos, municipios, distritos y esquemas asociativos territoriales acatarán con carácter de obligatorio cumplimiento las determinantes de ordenamiento territorial durante las etapas de formulación e implementación de sus instrumentos de ordenamiento territorial.*

**Parágrafo Tercero.** *Para los territorios y territorialidades indígenas y para los territorios colectivos de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras los determinantes del ordenamiento del territorio, indicados en este artículo, respetarán y acatarán los principios de la Palabra de Vida, Leyes de Origen, Derecho Mayor, Derecho Propio de cada pueblo y/o comunidad Indígena, negra, afrocolombiana, raizal y palenquera. En todo caso, los fundamentos definidos por los pueblos y comunidades indígenas serán vinculantes para todos los actores públicos y privados en sus territorios y territorialidades.*

### **Asuntos Ambientales:**

Los asuntos ambientales son criterios y orientaciones definidos por las autoridades ambientales, objeto de concertación entre la autoridad ambiental y el municipio o distrito en el proceso de Ordenamiento Territorial (MADS, 2012). Este alcance del proceso de concertación de los *asuntos exclusivamente ambientales* entre las autoridades ambientales conjuntamente con los municipios se reafirma en el parágrafo 6 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999, que modificó el artículo 24 de la Ley 388 de 1997. En el mismo sentido, el artículo 49 de la Ley 1537 de 2012, aclara que: “*No hacen parte de los asuntos exclusivamente ambientales las normas urbanísticas, arquitectónicas o estructurales, ni los demás asuntos técnicos o jurídicos no ambientales*”.



El objetivo principal de los Asuntos Ambientales es disminuir los conflictos territoriales por el uso de los recursos naturales (MADS, 2012).

Las características generales de los Asuntos Ambientales son las siguientes:

- ✓ Deben estar soportados en estudios técnicos para servir de sustento a las decisiones que se pretenden adoptar en el POT.
- ✓ Los compromisos que se incluyan en el Programa de ejecución del POT (por medio de planes, programas, proyectos) deben contar con indicadores concertados entre las partes para efectos de facilitar el seguimiento y evaluación a su cumplimiento.
- ✓ En el proceso de concertación se debe tener en cuenta que también es asunto ambiental, la armonización de los procesos de Ordenamiento Territorial Municipal fuera de las áreas protegidas para garantizar su protección.

### **1.3 INCORPORACIÓN DE OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE, PLANES E INSTRUMENTOS NACIONALES, REGIONALES, DEPARTAMENTALES Y MUNICIPALES EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

#### **1.3.1 Incorporación de los ODS al Ordenamiento Territorial.**

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), también conocidos como Objetivos Mundiales, son un llamado universal a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad.

Estos 17 Objetivos se basan en los logros de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, aunque incluyen nuevas esferas como el cambio climático, la desigualdad económica, la innovación, el consumo sostenible y la paz y la justicia, entre otras prioridades están interrelacionados y con frecuencia la clave del éxito de uno involucrará las cuestiones más frecuentemente vinculadas con otro.



**Figura 3. ODS relacionados con la gestión y el aprovechamiento del suelo en Neira.**



Fuente: El Espectador

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible que tienen relación y/o pertinencia con la gestión y el aprovechamiento del suelo del municipio de Neira son los siguientes:

1. Fin de la pobreza.
3. Salud y bienestar.
4. Educación de calidad.
5. Igualdad de género.
6. Agua limpia y saneamiento.
7. Energía asequible y no contaminante.
8. Trabajo decente y crecimiento económico.
9. Industria innovación e infraestructura.
10. Reducción de las desigualdades.
11. Ciudades y comunidades sostenibles.
13. Acción por el clima.
15. Vida de ecosistemas terrestres.
16. Paz, justicia e instituciones sólidas.



Conforme con la Agenda planteada a nivel mundial, de la cual Colombia hace parte desde 1945, así como las necesidades evidenciadas en el Documento Técnico de Soporte de la Fase Diagnóstico, y que son transversales a los 17 objetivos planteados por la ONU, en especial los objetivos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 15, en lo relativo al ordenamiento territorial. La revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Neira incorpora sus contenidos de manera transversal en todos sus componentes.

Por lo anterior, la agenda de desarrollo sostenible 2030, será un eje transversal a las políticas, objetivos y estrategias planteadas en el presente DTS de Formulación. Así mismo, el reconocimiento de la Gestión Integral del Riesgo y la Adaptación al cambio climático, serán pilares fundamentales a la hora de plantear las acciones y decisiones que se tomen en el territorio, armonizando la norma urbanística con los instrumentos de planificación ambiental.

### **1.3.2 Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal de la diversidad biológica.**

El Marco Mundial de Biodiversidad de Kunming-Montreal establece una visión transformadora para guiar y apoyar a los países en materia de biodiversidad mediante 4 objetivos y 23 metas. Estos objetivos y metas representan un compromiso global integral para conservar, restaurar y usar sustentablemente la biodiversidad. En su texto, el Marco establece un plan ambicioso para implementar acciones para lograr una transformación en la relación de nuestras sociedades con la biodiversidad para 2030 y, de esta manera, asegurar que, para 2050, se cumpla la visión compartida de vivir en armonía con la naturaleza.

Con el nuevo marco se fijan metas claras para frenar y revertir la pérdida de biodiversidad de cara a 2030, a partir de objetivos cuantificables como lograr la protección del 30% de áreas terrestres, aguas continentales y océanos, duplicando la protección actual de la naturaleza en los continentes y triplicándola en los mares.

Además, se establecen metas que están relacionadas con el ordenamiento territorial, la restauración, la recuperación y el manejo de especies, los enfoques para la gestión de los impactos del cambio climático sobre la biodiversidad y la reducción de la contaminación.





También se insta al manejo sostenible de actividades productivas como la agricultura y las pesquerías, se establece la importancia de espacios urbanos verdes y azules, la capacidad en materia de beneficios del uso de los recursos genéticos, las condiciones para el involucramiento e inversiones responsables de los sectores productivos y financiero, y la reducción de la huella de producción y consumo.

De igual modo, los gobiernos se comprometieron con eliminar los subsidios perjudiciales para la naturaleza y a aumentar, sustancial y progresivamente, el nivel de los recursos financieros de todas las fuentes para 2030, movilizándolo al menos 500 mil millones de dólares por año. Lo anterior significaría duplicar la cantidad propuesta en 2020.

El acuerdo representa un hito importante para la conservación de nuestro mundo natural, y la biodiversidad nunca ha estado en un lugar tan alto en la agenda política y empresarial, pero puede verse minado por una implementación lenta y por la falta de movilización de los recursos prometidos. También carece de un mecanismo obligatorio para que los gobiernos adopten medidas más ambiciosas si no se logran los objetivos.

### **1.3.3 Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030.**

Según las (United Nations, 2015), el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030 se adoptó en la tercera Conferencia Mundial de las Naciones Unidas celebrada en Sendai (Japón) el 18 de marzo de 2015.

El Marco de Sendai es el instrumento sucesor del Marco de Acción de Hyogo para 2005-2015: Aumento de la resiliencia de las naciones y las comunidades ante los desastres. El Marco de Acción de Hyogo se concibió para dar un mayor impulso a la labor mundial en relación con el Marco Internacional de Acción del Decenio Internacional para la Reducción de los Desastres Naturales de 1989 y la Estrategia de Yokohama para un Mundo Más Seguro: Directrices para la prevención de los desastres naturales, la preparación para casos de desastre y la mitigación de sus efectos, adoptada en 1994, así como su Plan de Acción, y la Estrategia Internacional para la Reducción de los Desastres de 1999. El Marco de Sendai se basa en elementos que garantizan la continuidad del trabajo hecho por los Estados y otras partes interesadas en relación con el Marco de Acción de Hyogo, y presenta una serie de innovaciones que se solicitaron durante las consultas y las negociaciones.



Muchos comentaristas han indicado que los cambios más importantes son el marcado énfasis puesto en la gestión del riesgo de desastres en lugar de en la gestión de desastres, la definición de siete objetivos mundiales, la reducción del riesgo de desastres como resultado esperado, un objetivo centrado en evitar que se produzcan nuevos riesgos, la reducción del riesgo existente y reforzar la resiliencia, así como un conjunto de principios rectores, incluida la responsabilidad primordial de los Estados de prevenir y reducir el riesgo de desastres, y la participación de toda la sociedad y todas las instituciones del Estado. Además, el alcance de la reducción del riesgo de desastres se ha ampliado considerablemente para centrarse tanto en las amenazas naturales como de origen humano, así como en las amenazas y los riesgos ambientales, tecnológicos y biológicos conexos. Se promueve plenamente la resiliencia sanitaria.

### **Prioridades de acción:**

Teniendo en cuenta la experiencia adquirida con la aplicación del Marco de Acción de Hyogo, y en aras del resultado esperado y del objetivo, los Estados deben adoptar medidas específicas en todos los sectores, en los planos local, nacional, regional y mundial, con respecto a las siguientes cuatro esferas prioritarias:

#### **✓ Prioridad 1: Comprender el riesgo de desastres:**

Las políticas y prácticas para la gestión del riesgo de desastres deben basarse en una comprensión del riesgo de desastres en todas sus dimensiones de vulnerabilidad, capacidad, grado de exposición de personas y bienes, características de las amenazas y entorno. Esos conocimientos se pueden aprovechar para la evaluación del riesgo previo a los desastres, para la prevención y mitigación y para la elaboración y aplicación de medidas adecuadas de preparación y respuesta eficaz para casos de desastre.

#### **✓ Prioridad 2: Fortalecer la gobernanza del riesgo de desastres para gestionar dicho riesgo:**

La gobernanza del riesgo de desastres en los planos nacional, regional y mundial es de gran importancia para una gestión eficaz y eficiente del riesgo de desastres a todos los niveles. Es necesario contar con claros objetivos, planes, competencia, directrices y coordinación en los sectores y entre ellos, así como con la participación de los actores pertinentes. Por lo tanto, el fortalecimiento de la gobernanza del riesgo de desastres para la prevención, mitigación, preparación, respuesta, recuperación y rehabilitación es



necesario y fomenta la colaboración y las alianzas entre mecanismos e instituciones en la aplicación de los instrumentos pertinentes para la reducción del riesgo de desastres y el desarrollo sostenible.

✓ **Prioridad 3: Invertir en la reducción del riesgo de desastres para la resiliencia:**

Las inversiones públicas y privadas para la prevención y reducción del riesgo de desastres mediante medidas estructurales y no estructurales son esenciales para aumentar la resiliencia económica, social, sanitaria y cultural de las personas, las comunidades, los países y sus bienes, así como del medio ambiente. Estos factores pueden impulsar la innovación, el crecimiento y la creación de empleo. Esas medidas son eficaces en función del costo y fundamentales para salvar vidas, prevenir y reducir las pérdidas y asegurar la recuperación y rehabilitación efectivas.

✓ **Prioridad 4: Aumentar la preparación para casos de desastre a fin de dar una respuesta eficaz y “reconstruir mejor” en los ámbitos de la recuperación, la rehabilitación y la reconstrucción:**

El crecimiento constante del riesgo de desastres, incluido el aumento del grado de exposición de las personas y los bienes, combinado con las enseñanzas extraídas de desastres pasados, pone de manifiesto la necesidad de fortalecer aún más la preparación para casos de desastres, adoptar medidas con anticipación a los acontecimientos, integrar la reducción del riesgo de desastres en la preparación y asegurar que se cuente con capacidad suficiente para una respuesta y recuperación eficaces a todos los niveles. Es esencial empoderar a las mujeres y las personas con discapacidad para que encabecen y promuevan públicamente enfoques basados en la equidad de género y el acceso universal en materia de respuesta, recuperación, rehabilitación y reconstrucción. Los desastres han demostrado que la fase de recuperación, rehabilitación y reconstrucción, que debe prepararse con antelación al desastre, es una oportunidad fundamental para “reconstruir mejor”, entre otras cosas mediante la integración de la reducción del riesgo de desastres en las medidas de desarrollo, haciendo que las naciones y las comunidades sean resilientes a los desastres.



#### 1.3.4 Acuerdo-Tratado Internacional- de Escazú.

En Colombia, el Acuerdo de Escazú fue aprobado por el Senado el 21 de octubre de 2021, y fue posteriormente ratificado por la Cámara de Representantes el 14 de diciembre de 2021. El Acuerdo de Escazú es un tratado de protección ambiental que busca garantizar el acceso a la información, la participación pública en la toma de decisiones ambientales y la protección de defensores de derechos humanos que trabajan en temas relacionados con el medio ambiente en América Latina y el Caribe.

Colombia fue uno de los países firmantes del acuerdo en 2018 y su ratificación ha sido vista como un paso importante hacia el fortalecimiento de la democracia ambiental y la protección de los derechos humanos en el país.

El Acuerdo de Escazú, formalmente conocido como el "Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe", es un tratado internacional que tiene como objetivo garantizar derechos fundamentales relacionados con el medio ambiente en la región.

Los principales lineamientos del Acuerdo de Escazú incluyen:

1. **Acceso a la Información:** Establece el derecho de todas las personas a acceder a información ambiental de manera clara y oportuna, promoviendo la transparencia en la gestión ambiental.
2. **Participación Pública:** Fomenta la participación efectiva de la ciudadanía en la toma de decisiones sobre cuestiones ambientales, asegurando que las voces de las comunidades se escuchen en procesos que puedan afectar su entorno.
3. **Acceso a la Justicia:** Garantiza que las personas tengan acceso a la justicia en asuntos ambientales, permitiendo el recurso legal en casos de violaciones de los derechos relacionados con el medio ambiente.
4. **Protección de Defensores de Derechos Humanos ambientales:** Reconoce la importancia de proteger a aquellos que defienden el medio ambiente y sus derechos, destacando la necesidad de garantizar su seguridad y bienestar.



- 5. Cooperación y Capacitación:** Propicia la cooperación entre los Estados parte para fortalecer las capacidades en materia de gestión ambiental y acceso a la información y justicia.

El Acuerdo de Escazú busca, en última instancia, promover la sostenibilidad y asegurar que las decisiones que impactan el medio ambiente se tomen de manera inclusiva y justa.

### **1.3.5 Incorporación de los instrumentos de planificación del orden nacional al PBOT de Neira.**

#### ***1.3.5.1 Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida”:***

El Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida” tiene como propósito “sentar las bases para que el país se convierta en un líder de la protección de la vida, a partir de la construcción de un nuevo contrato social que propicie la superación de injusticias y exclusiones históricas, la no repetición del conflicto, el cambio de nuestra forma de relacionarnos con el ambiente, y una transformación productiva sustentada en el conocimiento y en armonía con la naturaleza”.

Los tres énfasis del Plan El programa de Gobierno tienen como punto de partida el territorio. Ello significa que su ordenamiento alrededor del agua tiene que crear las condiciones propicias para que la economía sea descarbonizada, con base en la biodiversidad e incluyente. Así que los elementos constitutivos de este plan son tres: primero, el ordenamiento del territorio alrededor del agua; segundo, la transformación de las estructuras productivas, de tal manera que las economías limpias y biodiversas reemplacen la producción intensiva en el uso del carbono; y, tercero, la sostenibilidad tiene que estar acompañada de la equidad y la inclusión. Estas tres dimensiones están íntimamente ligadas. La una no se entiende sin la otra. La economía biodiversa es imposible sin un ordenamiento del territorio, sin la preservación de la naturaleza y sus funciones ecosistémicas y sin una mayor inclusión. Los procesos urbanos, la producción de alimentos y la industria que se han ido consolidando en el país no son sostenibles sin agua. Las ciudades y los procesos productivos del desarrollo no pueden crecer de manera indefinida, porque su permanencia depende de su armonía con el medio ambiente.



El Plan propone transformaciones sustanciales del territorio fundamentado en él como punto de partida y ordenar el territorio alrededor del agua:

### **Alternativas de desarrollo con energías limpias:**

Ha llegado el momento de ordenar el territorio alrededor del agua, y ello significa repensar las dinámicas urbanas, la transformación energética y los sistemas productivos teniendo como punto de partida el agua. El actual ordenamiento del territorio ha llevado a procesos ambientalmente insostenibles. El estrés hídrico de las ciudades y del país obliga a repensar los métodos de producción y las lógicas de urbanización. Colombia es una potencia energética, y tiene que consolidar alternativas de desarrollo que sean limpias. El agua ha sido el eje de las civilizaciones. A pesar de que Colombia es rica en agua, se observa un proceso continuo de deterioro de las fuentes hídricas. Esta dinámica tiene que revertirse, de tal manera que se recuperen las cuencas, los páramos, los ríos, las ciénagas y los humedales. El ordenamiento del territorio alrededor del agua exige cambios sustantivos en la manera de concebir el desarrollo económico y social. El cambio de mentalidad comienza por reconocer que la espacialidad es un elemento central del desarrollo. Los recursos naturales y el trabajo son los factores de producción primarios. La atención central de la transformación industrial gira alrededor de la protección de la naturaleza y del mejoramiento de las condiciones de producción. La productividad y la competitividad son compatibles con la industria limpia, y con la generación de empleos de calidad. La extensión territorial de Colombia es de 2.070.408 km<sup>2</sup>, de los cuales el 55,15 % corresponde a tierras emergidas, continentales e insulares, y el 44,85 % a territorio marítimo (589.560 km<sup>2</sup> en el mar Caribe y 339.100 km<sup>2</sup> en el océano Pacífico). Además, el país cuenta con 4.171 kilómetros de línea de costa y territorios marino-costeros: más de 100 islas, 17 cayos, 42 bahías, 5 golfos, áreas coralinas, arrecifes coralinos y manglares. Dado que cerca de la mitad del espacio nacional es insular, costero y marítimo, el océano será un motor de transformación productiva y sus ecosistemas protegidos actuarán como fuente de la garantía del derecho humano a la alimentación.

Las transformaciones tienen que ser sustantivas, y tienen que ver con la recuperación de las cuencas; el diseño de estrategias adecuadas para responder a las inundaciones y sequías; la universalización de los acueductos; la sostenibilidad de las ciudades; el desarrollo del transporte fluvial; la distribución de la tierra, como condición básica para incrementar la productividad agropecuaria y reducir la dependencia de la importación de alimentos; la lucha contra la deforestación, la extracción ilícita de minerales y el narcotráfico;



así como la transformación de la matriz energética, y la reducción de la dependencia del petróleo y de la minería de carbón térmico. Hay una relación directa entre la disponibilidad de los recursos naturales y el mejoramiento de la productividad de los sectores industrial, agropecuario y turístico. Se trata, entonces, de cambiar de óptica, por ello el desarrollo considera como prioritaria la espacialidad. El saber económico de la mayor parte del siglo XX menospreció la importancia de la geografía, y se olvidó que sin aire, fuego, viento y agua es imposible construir las máquinas. Y, desde la perspectiva de la paz, el control del territorio es una condición absolutamente necesaria para derrotar la violencia.

Las comunidades tienen que apropiarse de su espacio, y este ejercicio comienza con el aprovechamiento de las rentas generadas en el territorio. Es inaceptable que en regiones ricas habiten poblaciones tan pobres. Los excedentes producidos por la exuberancia de la naturaleza colombiana no se reflejan en un mejoramiento de las condiciones de vida de la mayor parte de la población.

1. Relaciones dinámicas campo-ciudad.
2. Crear riqueza para cerrar brechas a la discriminación.
3. Consolidar una alianza público-privada.
4. Consolidar una alianza público-popular.
5. Hacia la estabilidad macroeconómica: sostenibilidad financiera.
6. Por un desarrollo convergente e inclusivo: las transformaciones del Plan.
7. Enfoque intersectorial.

Las principales temáticas que se mencionan, y que comienzan a moldear los aspectos abordados en cada transformación son: consolidación de vías terciarias; ordenamiento territorial; calidad de vida; acceso y apoyo a la educación, sobre todo la universitaria; agua potable, saneamiento básico y agua residual; justicia social, y seguridad humana; vivienda digna; salud mental; conflicto armado y atención a las víctimas; apoyo al adulto mayor y a las personas con discapacidad; seguridad alimentaria y estímulo a los proyectos productivos; cambio climático, energía limpia, desarrollo económico y medio ambiente; y oferta de servicios públicos en las zonas rurales.

Las cinco transformaciones que componen el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 son:

1. Ordenamiento del territorio alrededor del agua.
2. Seguridad humana y justicia social.
3. Derecho humano a la alimentación.





4. Transformación productiva, internacionalización y acción climática.
5. Convergencia regional.

### **Ordenamiento del territorio alrededor del agua y justicia ambiental:**

#### Ideas clave:

1. El ordenamiento territorial del país es una prioridad.
2. Si no se ordena el territorio alrededor del agua, la actividad humana no será sostenible.
3. El país no ha logrado armonizar sus instrumentos de planeación, enfrentando una proliferación de procedimientos y normas ineficaces en su aplicación. Es notoria la desarticulación entre las actividades que se desarrollan en el territorio y su vocación.
4. La dependencia de las entidades territoriales de las transferencias de la Nación es una expresión del bajo nivel de gestión y apropiación de las potencialidades de la actividad económica en el suelo urbano y rural.
5. La falta de un catastro actualizado con enfoque multipropósito ha profundizado las brechas regionales, y ha llevado a un reparto inequitativo de los costos.
6. Los bajos niveles de formalización de la tenencia y titulación de la tierra y el letargo en el proceso de restitución son una barrera para alcanzar la paz total y superar los conflictos sociales, ambientales y económicos alrededor del uso y, acceso a la tierra.

Es necesario sentar las bases para reducir los conflictos ambientales en las cuencas hidrográficas, garantizar el cuidado de la riqueza natural, y la implementación de herramientas para la adaptación, la resiliencia climática, y la compensación territorial.

El ordenamiento del territorio es importante porque:

- a) La riqueza hídrica del país y su biodiversidad no se están protegiendo;
- b) La mayoría de las personas vive en ciudades, sin que reconozcan la estrecha relación que existe entre el campo y la ciudad;
- c) Las normas que existen en el país sobre el ordenamiento territorial se traslapan;
- d) en áreas importantes del territorio nacional, donde el Estado no ejerce el control, se conjuga el narcotráfico, la extracción ilícita de minerales y la deforestación;
- e) Solamente el 9,4 % del territorio tiene el catastro actualizado, y esta es la primera condición para la modernización del sector y la consolidación del mercado de tierras;
- f) Las diferencias regionales en términos de calidad de vida son significativas;



- g) La productividad industrial y la transformación energética tienen que partir del reconocimiento de los servicios ecosistémicos, los recursos naturales y el trabajo, como los factores primarios de la producción;
- h) La disminución de la dependencia de los hidrocarburos y la minería tiene que ir a la par con una apropiación por parte de las comunidades de las rentas generadas por las energías alternativas;
- i) La productividad industrial está estrechamente ligada con las posibilidades de comunicación y de transporte (acuático, férreo, carretero y aéreo).

La planeación y el ordenamiento del territorio alrededor del agua demandan una reforma rural integral orientada a evitar la expansión indiscriminada de la frontera agrícola. Es necesario proteger y conservar los ecosistemas estratégicos, el patrimonio cultural y arqueológico, y hacer posible el acceso integral a la tierra de la población asentada en las áreas rurales, incluyendo a los territorios étnicos. La política urbana tiene que regular la expansión física en las áreas metropolitanas y ciudades, y controlar la sub-urbanización.

Al no cerrar los bordes urbanos, los predios rurales que están en el límite aumentan su precio y la producción agropecuaria cerca de las ciudades deja de ser rentable. El actual diseño de impuestos a la propiedad rural no privilegia la producción agroalimentaria, ni el desarrollo de sistemas agrosilvopastoriles, y terminan alejando la producción de alimentos de las ciudades. La búsqueda de la paz total requiere abordar la planeación y el ordenamiento del territorio en su integralidad. En los últimos diez años 322 personas han sido asesinadas por proteger la tierra y el ambiente, y persisten profundos conflictos socioambientales asociados al narcotráfico, la extracción ilícita de minerales y la deforestación. Esta situación injusta crea condiciones propicias para el surgimiento de grupos armados. Los conflictos mencionados reflejan la baja capacidad del Estado para ordenar el territorio.

Las comunidades campesinas, étnicas y urbanas deben beneficiarse equitativamente de las rentas generadas por las dinámicas derivadas del suelo y de las aglomeraciones. Su participación en el ordenamiento del territorio contribuye al desarrollo socioeconómico del país alrededor del agua con enfoque de derechos y justicia espacial y ambiental.

El modelo de ordenamiento debe promover la sostenibilidad ambiental, la productividad y la calidad de vida. En este contexto se les dará importancia a las relaciones funcionales entre municipios y se avanzará en un modelo de descentralización diferencial. Se requiere



acelerar el catastro multipropósito, incluyendo su actualización e implementación para estimular el mercado de tierras, reducir la informalidad (ver Mapa 1.3), tener mayor claridad sobre las relaciones factoriales, disminuir los conflictos asociados a la tenencia de la tierra y, además, fortalecer las finanzas territoriales. La inseguridad jurídica de la tenencia reduce los beneficios públicos del mercado de suelo, dificulta el acceso al crédito, la gestión ambiental y social de la propiedad y la consolidación de la reforma rural integral. La transformación debe avanzar hacia la resolución de conflictos por el uso y disponibilidad de la tierra y del agua, y en la restauración de los ecosistemas estratégicos. Este proceso contribuiría a optimizar el ordenamiento alrededor del agua para transformar el campo, incrementando la productividad, con justicia social y ambiental. El orden territorial permite controlar la expansión indiscriminada de la frontera agrícola, la colonización de baldíos y la apropiación ilegal de tierras con prácticas que deforestan y maltratan los ecosistemas.

### **Catalizadores:**

El ordenamiento territorial alrededor del agua y con justicia ambiental buscará la protección efectiva de las determinantes ambientales que inciden en la oferta del recurso para la prestación de servicios públicos y riego, la democratización de su acceso y uso, la gestión del riesgo de desastres, así como el desarrollo de infraestructura funcional y de servicios con impacto regional. Esta dinámica es exitosa si la población participa de manera activa.

La planeación y el ordenamiento territorial deben avanzar en la concreción de las acciones físicas, socioculturales y administrativas en el suelo urbano y rural que, promuevan el mejoramiento de las condiciones de vida de las comunidades urbanas, rurales y étnicas con enfoque diferencial.

Para lograr las metas en ordenamiento territorial, materializar el enfoque y alcances de esta transformación, y hacer de Colombia una potencia mundial de vida, se establecerán 6 catalizadores:

1. Justicia ambiental y gobernanza inclusiva.
2. El agua y las personas en el centro del ordenamiento territorial.
3. Coordinación de los instrumentos de planificación de territorios vitales.
4. Capacidades de los gobiernos locales y las comunidades para la toma de decisiones de ordenamiento y planificación territorial.
5. Consolidación del catastro multipropósito y tránsito hacia el Sistema de Administración del Territorio (SAT).



6. Tenencia de la tierra en las zonas rural, urbana y suburbana formalizada, adjudicada y regularizada.

Las demás transformaciones que componen el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 serán tenidos en cuenta en la formulación del PBOT de Neira, en los aspectos y asuntos relativos al Plan.

#### ***1.3.5.2 Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC):***

La formulación e implementación del PNACC es una de las estrategias del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018.

##### **1.3.5.2.1 Objetivo del PNACC:**

Busca incidir en los procesos de planificación ambiental, territorial y sectorial de tal manera que se tomen decisiones de manera informada, teniendo en cuenta los determinantes y proyecciones climáticos, reduciendo así efectivamente la vulnerabilidad tanto en poblaciones, ecosistemas y sectores productivos y aumentando la capacidad social, económica y ecosistémica para responder ante eventos y desastres climáticos.

El objetivo último del PNACC es reducir el riesgo y los impactos socioeconómicos y ecosistémicos asociados a la variabilidad y al cambio climático en Colombia. Para esto, el Gobierno nacional pretende brindar una serie de insumos metodológicos. Estos insumos ayudarán a sectores y territorios a:

1. Generar un mayor conocimiento sobre los riesgos potenciales e impactos actuales, dentro de lo que se incluye su valoración económica;
2. Aprovechar las oportunidades asociadas al cambio y a la variabilidad climática;
3. Incorporar la gestión del riesgo climático en la planificación del desarrollo sectorial y territorial; y
4. Identificar, priorizar, implementar, evaluar y hacer seguimiento de medidas de adaptación para disminuir la vulnerabilidad y exposición de los sistemas socioeconómicos ante eventos climáticos.

##### **1.3.5.2.2 Líneas estratégicas para una adaptación planificada:**

Las líneas estratégicas buscan establecer guías de trabajo generales que puedan moldearse a la diversidad de sectores y territorios con el objetivo de desarrollar planes de adaptación. Es importante para cada sector o territorio analizar qué tan avanzado está en



cada una de estas líneas, qué se ha desarrollado en el pasado y qué planes o proyectos específicos podrían ser llevados a cabo en cada una para tener sectores y territorios mejor preparados para enfrentar los retos del cambio climático. De igual manera, se enfatiza la necesidad de construir mecanismos de evaluación y seguimiento desde el inicio de los proyectos de adaptación con el fin de monitorear que dichos proyectos están cumpliendo efectivamente con los objetivos propuestos.

### **Líneas estratégicas:**

1. Concientizar sobre el cambio climático:
2. Se debe definir una política de educación para el cambio climático que tenga como fin último su inclusión dentro de la cultura, mediante procesos educativos y pedagógicos permanentes, en los cuales se enseñen las causas del cambio climático, los impactos observados y predichos, y la respuesta del socio ecosistemas a éstos.
3. Generar información y conocimiento para medir el riesgo:  
La generación de información para medir el riesgo incluye tanto el análisis de la vulnerabilidad y la exposición, como la identificación de la amenaza climática y es indispensable para tomar decisiones de adaptación planificada.
4. Planificar el uso del territorio: Como se argumentó anteriormente, la planificación del territorio debe incorporar la Gestión del Cambio Climático que incluye consideraciones sobre la adaptación para lograr un desarrollo sostenible.
5. Implementar medidas de adaptación: La adaptación al cambio climático no se logra exclusivamente con la adecuada planificación del territorio. Una adaptación planificada debe incluir una serie de medidas que conlleven a restaurar la capacidad de ecosistemas para proveer servicios ecosistémicos, establecer tecnologías duras y blandas que reduzcan la vulnerabilidad de población e infraestructura, reducir la vulnerabilidad de la población y consolidar los sistemas de alerta temprana, entre otros.
6. Fortalecer la capacidad de reacción: Ahora bien, es importante aclarar que el realizar una adaptación planificada no excluye que se deba actuar de forma reactiva. La adaptación planificada al cambio climático no nos protege completamente frente a los riesgos de la variabilidad climática y, por el contrario, incluir en la adaptación un fuerte componente de planes de contingencia hace parte de tener una buena planificación.



### ***1.3.5.3 Plan Nacional de Restauración:***

De acuerdo con el Plan Nacional de Restauración del (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2015), el Plan es un instrumento de implementación de la Política Pública Ambiental, en especial de la Política Nacional para la Gestión Integral de la Biodiversidad y sus Servicios Ecosistémicos (PNGIBSE) y de la Política Forestal (Plan Nacional de Desarrollo Forestal), que facilitará a los diferentes actores sectoriales, elementos conceptuales y técnicos para abordar los procesos de restauración de ecosistemas naturales degradados. El Plan Nacional de Restauración con sus enfoques de restauración ecológica, rehabilitación y recuperación de áreas disturbadas permitirá encauzar técnicamente recursos e iniciativas para disminuir la vulnerabilidad del país generada por las dinámicas de ocupación del territorio, reduciendo el riesgo a fenómenos naturales y proyectando un mejor nivel de vida a la sociedad.

Para lograr una exitosa gestión en la generación e implementación de las acciones de restauración que conlleven al mejoramiento de los servicios ecosistémicos, se adoptarán, en la medida de lo posible, las estrategias propuestas en el Plan Nacional de Restauración con un horizonte de 20 años, con seguimiento continuo y evaluaciones periódicas al finalizar cada fase, debido a la complejidad que implican los procesos de restauración. Adicionalmente, es importante a lo largo de la implementación del Plan Nacional de Restauración garantizar la participación de la sociedad civil en cada uno de sus ámbitos de acción, de esa manera se reconocerá la reciprocidad en cada uno de los procesos y se contribuirá a su subsistencia en el tiempo.

El Plan Nacional de Restauración será la línea de partida para la inclusión de las diferentes estrategias identificadas (restauración ecológica, rehabilitación y recuperación) como parte del reglamento de los recursos del Sistema General de Regalías y los fondos que lo conforman, el Fondo de Compensación Ambiental - FCA, entre otros que se reglamenten por el Gobierno Nacional, a partir de la priorización que surja en la primera fase de implementación. De igual manera, será la base metodológica para determinar medidas de compensación en áreas objeto de cambios de uso del suelo en proyectos, obras o actividades sujetas a licenciamiento ambiental o permisos de uso de recursos naturales, incluyendo una reglamentación para el manejo de contingencias que ocurran a lo largo del ciclo de vida de estos proyectos.



Tanto las Autoridades Ambientales como las Entidades Territoriales formularán y ejecutarán programas y proyectos específicos de restauración, rehabilitación o recuperación para gestionar recursos, y destinarán fuentes para cofinanciar la implementación de las estrategias del Plan Nacional de Restauración. Por su parte, el sector académico se articulará al Plan Nacional de Restauración brindando la información de base científica, insumos y recomendaciones para las futuras experiencias piloto, programándolas dentro de sus planes, programas y estrategias internas de gestión e investigación.

#### ***1.3.5.4 Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (PNGR):***

El Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres de Colombia, “una Estrategia de Desarrollo” es el instrumento de la Ley 1523, que define los objetivos, programas, acciones, responsables y presupuestos, mediante las cuales se ejecutan los procesos de conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres en el marco de la planificación del desarrollo nacional.

#### **Objetivo general:**

El Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, tiene como objetivo general orientar las acciones del Estado y de la sociedad civil en cuanto al conocimiento del riesgo, la reducción del riesgo y el manejo de desastres en cumplimiento de la Política Nacional de Gestión del Riesgo, que contribuyan a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y el desarrollo sostenible en el territorio nacional.

El documento Plan Nacional de Gestión del Riesgo está estructurado en dos componentes: un Componente General el cual contiene el marco estratégico de la gestión del riesgo y un Componente Programático en el que se incorporan los programas, los proyectos, los objetivos de proyecto, las metas y responsables de la implementación para el periodo 2015-2025. El PNGRD reemplaza al actual Plan Nacional de Prevención y Atención de Desastres vigente, el cual fue adoptado mediante el Decreto 93 de 1998.

El componente general define los objetivos nacionales y sectoriales de las entidades del Estado, así como la acción privada, de los actores sociales y comunitarios; establece también las metas y las estrategias que guiarán al Estado para alcanzar los objetivos y los instrumentos de vinculación y armonización con la planeación del desarrollo territorial y sectorial.





El componente programático y de inversiones establece para cada uno de los objetivos estratégicos del PNGRD, los programas y proyectos, así como los responsables de su implementación y las fuentes de financiación previstos para tal fin en el corto, mediano y largo plazo. Los programas están estructurados para cada uno de los objetivos y guardan relación directa con las estrategias, cada programa se deriva en una serie de proyectos que permiten evidenciar la participación de los sectores y demás entidades del SNGRD, en el nivel nacional y territorial, como responsables en el cumplimiento de las metas establecidas. Se establecen dentro del Plan las siguientes estrategias para el logro de los objetivos del PNGRD:

1. Gestión de la Información en el conocimiento del riesgo para los procesos de reducción del riesgo y manejo de desastres. Esta estrategia para el proceso de conocimiento del riesgo busca que la gestión de la información sea dinámica, intersectorial, interinstitucional e interdisciplinaria y que haya una estrecha interrelación y coordinación entre todos los actores que son parte del proceso, así como canales e instrumentos de divulgación que faciliten la construcción de diálogos y alianzas.
2. Desarrollo de la Investigación orientada a la gestión del riesgo de desastres. El desarrollo de la investigación en gestión del riesgo debe estar orientado a la producción de información, desarrollo tecnológico e investigación científica; para ello se deberá promover la investigación multi e interdisciplinaria, que agrupe estudios, discusiones y prácticas de adaptación al cambio climático y la gestión del riesgo de desastres, pero así mismo impulse el salto necesario entre investigación y actuación, haciendo uso de métodos participativos y considerando el rol de los actores involucrados del SNGRD.
3. Gestión del Riesgo de Desastres y Medidas de Adaptación al Cambio Climático en los Instrumentos de Planificación del Desarrollo y del Ordenamiento del Territorio. La articulación del PNGRD con las políticas sectoriales y otros planes nacionales se deberá basar en un marco conceptual del riesgo como un problema de desarrollo, la optimización de recursos y la suscripción de acuerdos intersectoriales.
4. Reducción del Riesgo Sectorial y Territorial. Esta estrategia busca integrar en la planificación, de cada sector y ente territorial, las metas que se definan en el PNGRD para garantizar la obtención de los objetivos de este, esto implica la formulación y ejecución de proyectos específicos para la reducción del riesgo.



5. Mecanismos de Protección Financiera. La estrategia de protección financiera del Estado debe incorporar instrumentos de retención y transferencia del riesgo, que garantice el cubrimiento de la obligación contingente debido a la ocurrencia de desastres.
6. Preparación para la respuesta a Emergencias. Se busca la articulación de los instrumentos existentes para la respuesta a Emergencias tales como protocolos e instrumentos técnicos en los niveles territoriales y sectoriales y complementarlos con instrumentos adicionales tales como la dotación de equipos, capacitación y entrenamiento e instalación de las salas de crisis territoriales.
7. Preparación para la Recuperación. Esta estrategia busca la implementación de procesos de recuperación nacional y regional; y diseño de mecanismos para orientar procesos de recuperación municipales, que permita reducir el impacto socioeconómico e incrementar la capacidad del país para generar procesos de desarrollo a partir de éstos, a cargo de la UNGRD y con el apoyo de los sectores.
8. Fortalecimiento de la Capacidad Institucional del SNGRD. Fortalecimiento de la Capacidad técnica y operativa de las entidades nacionales, territoriales y Corporaciones Autónomas Regionales en gestión del riesgo.
9. Sociedad Informada y Consciente en Gestión del Riesgo de Desastres. La gestión del riesgo de desastres debe aumentar la resiliencia de las comunidades ante los desastres mediante la información y participación de todos sus integrantes, orientándose de acuerdo con las características diferenciales, culturales, y de género.

Finalmente, el PNGRD enuncia los principales mecanismos que orientarán el seguimiento y evaluación del PNGRD como una forma de garantizar la ejecución de este y facilitar la interlocución y coordinación entre actores del SNGRD para el logro de los propósitos del Plan en cumplimiento de la política nacional de gestión del riesgo de desastres.

#### ***1.3.5.5 Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera:***

De acuerdo con (Cantor, Ernesto, 2017), el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera se firmó el 24 de septiembre de 2016. Con voluntad constituyente las partes pactaron los siguientes seis puntos en el acuerdo final:

1. Reforma rural integral.



2. Participación política: apertura democrática para construir la paz.
3. Cese al fuego y de hostilidades bilateral y definitivo y dejación de las armas.
4. Solución al problema de las drogas ilícitas.
5. Víctimas.
6. Mecanismos de implementación y verificación.

### ***1.3.5.6 Incorporación de los Instrumentos para la planificación ambiental regional al PBOT de Neira:***

#### **1.3.5.6.1 Plan de Gestión Ambiental Regional -PGAR- 2020-2031:**

El PGAR es el instrumento de planificación estratégico de largo plazo de las Corporaciones Autónomas Regionales para el área de su jurisdicción, que permite orientar su gestión e integrar las acciones de todos los actores regionales con el fin de que el proceso de desarrollo avance hacia la sostenibilidad de las regiones”. (Art. 2.2.8.6.3.1. Decreto 1076/15). De ahí la importancia de su articulación al PBOT de Neira con el fin de unir esfuerzos y buscar soluciones en el camino a la sostenibilidad.

El componente estratégico del Plan de Gestión Ambiental Regional (PGAR) 2020-2031 se incorpora al PBOT de Neira así:

1. Línea estratégica Gobernanza Ambiental: Tiene como objetivo alcanzar la apropiación sociocultural del patrimonio natural que permita la transformación de conflictos y el aprovechamiento de las potencialidades.
2. Línea estratégica biodiversidad y sus servicios ecosistémicos: Incluye el uso, el aprovechamiento, la innovación y el conocimiento en materia de biodiversidad.
3. Línea estratégica planificación y ordenamiento ambiental del territorio: Se proyecta la actualización de los instrumentos y determinantes ambientales que tiene la Corporación y el desarrollo de acciones y estrategias que permitan incorporarlos en los Planes de Desarrollo, Planes de Ordenamiento Territorial y demás instrumentos de planificación.
4. Línea estratégica riesgos ambientales y cambio climático: Se reconoce que, aunque históricamente la Corporación ha tenido un manejo adecuado en temas de Gestión del Riesgo de Desastres, en la actualidad el departamento pide que se incluyan riesgos como el desabastecimiento hídrico, la pérdida de flora y fauna, incendios de cobertura vegetal y demás riesgos ambientales. Además de la implementación de medidas de adaptación y mitigación a la variabilidad y al cambio climático.



5. Línea estratégica Organización dinámica y gestión financiera. Se prevé el fortalecimiento institucional y financiero a través de la gestión del conocimiento, la innovación regional y el trabajo colaborativo para una gestión ambiental efectiva y transparente.
6. Línea estratégica Sectores económicos ambientalmente sostenibles: Se tiene como reto principal el mejoramiento del desempeño ambiental sectorial, a través de la incorporación e implementación de prácticas y medidas sostenibles como aporte a la competitividad empresarial, el crecimiento económico y el bienestar social (CORPOCALDAS, 2020).

#### **1.3.5.6.2 POMCA del rio Tapias y otros directos al Cauca:**

Los POMCAS como ejercicio de proyección tienen como objetivo planificar el uso y manejo sostenible del medio ambiente y los recursos naturales, en la jurisdicción de la cuenca. Los POMCAS como determinantes de superior jerarquía en el ordenamiento territorial municipal, aportan valiosa información a nivel de diagnóstico, prospectiva ambiental, zonificación ambiental, componente estratégico e información cartográfica; además se articulan a la PNGRH y a la normativa ambiental nacional.

En el país, las acciones para proteger los ríos y las cuencas hidrográficas se adelantan en su mayoría, por medio de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas conocidos como POMCA. Este instrumento de planificación define cómo utilizar los bienes naturales que hay en la cuenca y así asegurar que estos se puedan seguir disfrutando en el futuro. Caldas tiene 10 cuencas, de las cuales seis ya tienen su Plan de Ordenación y dos están en proceso de actualización y desarrollo. El territorio del municipio de Neira está cubierto por la cuenca DEL RIO Tapias y otros directos al Cauca.

Los ríos y quebradas son el eje articulador de todos los procesos de planificación y los POMCA hacen parte de los objetivos de la Política Nacional del Recurso Hídrico, la cual busca proteger los ríos y quebradas mediante el uso racional y sostenible de todos los recursos y actividades asociadas a su uso y consumo.

Es importante resaltar que el diagnóstico de estos instrumentos de planificación se utilizó en la elaboración de los contenidos del DTS- Diagnóstico y DTS- Formulación del PBOT del municipio de Neira.



La cuenca hidrográfica del río Tapias y la de otros directos al Cauca cuenta con un Plan de Ordenación y Manejo - POMCA, formulado y aprobado por CORPOCALDAS mediante la Resolución 0644 del 28 de abril de 2021.

De acuerdo con el Art. 2.2.3.1.5.6 del Decreto 1076 de 2015 el POMCA se constituye en norma de superior jerarquía y determinante ambiental para la elaboración y adopción de los planes de ordenamiento territorial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Una vez aprobado el POMCA en el que se localice uno o varios municipios, estos deberán tener en cuenta en sus propios ámbitos de competencia lo definido por el Plan, como norma de superior jerarquía, al momento de formular, revisar y/o adoptar el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, con relación a:

1. La zonificación ambiental.
2. El componente programático.
3. El componente de gestión del riesgo territorial en la jurisdicción de Corpocaldas.

#### **1.3.5.6.3 Plan de Acción Institucional 2020-2023 “Por un territorio resiliente y sostenible” de Corpocaldas:**

El Plan de Acción es el instrumento de planeación de las Corporaciones Autónomas Regionales, en el cual se concreta su compromiso institucional para el logro de los objetivos y metas planteados en el Plan de Gestión Ambiental Regional. Es el instrumento de ejecución del PGAR, por lo tanto, su articulación a la planificación territorial de Neira hace efectiva su conexión con el PGAR y la ejecución de sus líneas estratégicas, programas y proyectos.

Los programas del Plan de Acción Institucional de la Corporación Autónoma Regional de Caldas son:

1. Programa I Conservación y uso sostenible de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.
2. Programa II Sectores ambientalmente sostenibles
3. Programa III Gestión de riesgos ambientales y cambio climático
4. Programa IV Gestión ambiental diferencial
5. Programa V Gobernanza para la gestión ambiental
6. Programa VI Planificación y ordenamiento ambiental territorial
7. Programa VII Fortalecimiento institucional



## 8. Programa VIII Conocimiento para la gestión ambiental

El Plan de Acción de Corpocaldas, con sus actualizaciones hará parte de los contenidos estructurales de este PBOT.

### ***1.3.5.7 Incorporación de los Planes Regionales y Departamentales al PBOT de Neira:***

#### **1.3.5.7.1 Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027 “Construyamos juntos un Plan para todos”:**

Los Planes de Desarrollo tanto en el nivel nacional como territorial se encuentran definidos en los Artículos 339 al 344 de Constitución Política de 1991 y son posteriormente reglamentados en la Ley Orgánica 152 de 1994. En estos planes se plasman de forma estratégica las iniciativas propuestas en el Programa de Gobierno del candidato ganador en las elecciones en el municipio, departamento o en el país **y es a través de ellos que se materializa el ejercicio de gestión pública.**

El PBOT de Neira incorpora en su estructura el Plan de desarrollo departamental 2024-2027 “Construyamos juntos un Plan para todos”.

#### **Líneas estratégicas:**

Contienen las iniciativas que marcarán la ruta de acción central de la administración y delimitan los desafíos más relevantes a implementar durante el periodo de gobierno, estando estas en una mayor jerarquía a los programas establecidos. Estas líneas centrarán las acciones necesarias para dar cumplimiento al Plan de Desarrollo Departamental. Las siguientes son las líneas estratégicas para adoptar en el Plan de Desarrollo 2024-2027, las cuales guardan sintonía con el Plan de Gobierno:

1. Sostenibilidad social y humana.
2. Sostenibilidad ambiental.
3. Sostenibilidad para la movilidad y para el desarrollo competitivo.
4. Sostenibilidad institucional.

#### **1.3.5.7.2 Plan Integral de Gestión de Cambio Climático:**

De acuerdo con el MADS 2017, la estructura de la Política Nacional de Cambio Climático a través de la cual se “incorpora la gestión del cambio climático en las decisiones públicas y



privadas para avanzar en una senda de desarrollo resiliente al clima y baja en carbono, que reduzca los riesgos del cambio climático y permita aprovechar las oportunidades que este genera” muestra la relación entre los asuntos principales y los temas estratégicos. La política resalta la necesidad de analizar e integrar los instrumentos de ordenamiento, planificación y gestión ambiental, territorial y sectorial, dando lineamientos de articulación Institucional.

La gestión de cambio climático se organiza a través de instrumentos de planificación sectorial, territorial y del desarrollo, además de propuestas de instrumentos económicos y regulatorios, con la finalidad de influir en los sistemas y sectores, a través de los instrumentos de decisión relevantes.

Los planes de gestión integral del cambio climático territoriales (PIGCCT) y los planes de gestión integral del cambio climático sectoriales (PGCCS) brindan lineamientos y sirven de referencia, dependiendo de los instrumentos sobre los cuales buscan incidir. Los gobiernos locales y departamentales y las autoridades ambientales deben integrar estos lineamientos de cambio climático dentro de la regulación de usos del suelo, para avanzar en los territorios hacia un desarrollo resiliente con el clima y bajo en carbono a través de los diferentes instrumentos de planeación con los que cuentan.

El cambio climático debe por tanto ser considerado en los diferentes instrumentos de planificación: en los planes de desarrollo, en los planes y políticas sectoriales y en los planes de ordenamiento territorial, entre otros, tal como se ilustra a continuación:





**Figura 4. Estructura de la planificación relacionada con el cambio climático.**



Fuente: PIGCC-Caldas 2019

De acuerdo con el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático (PIGCC) de la (Gobernación de Caldas, 2019), este es un instrumento de planificación establecido por la Ley 1931 de 2018 direccionado a enfrentar los desafíos de la variabilidad climática y el cambio climático. Es además el instrumento a través del cual las entidades territoriales y las autoridades ambientales regionales identifican, evalúan, priorizan y definen medidas y acciones de adaptación y de mitigación de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) para ser implementadas en el territorio.

En el PIGCC se promueve la participación corresponsable de la sociedad en la adaptación, mitigación y gestión del riesgo, en conformidad con lo dispuesto en las ordenanzas departamentales. Así mismo, se plantean estrategias, programas y proyectos de cambio climático que contribuyen con la reducción de los GEI y la resiliencia al clima, a corto mediano y largo plazo.

### **Objetivo General:**

En consonancia con la Política Nacional, el Objetivo del Plan Integral de Gestión de Cambio Climático del Departamento de Caldas es incorporar la gestión del cambio climático en las decisiones públicas y privadas, para avanzar en una senda de desarrollo resiliente al clima



y baja en carbono, que reduzca los riesgos del cambio climático y permita aprovechar las oportunidades que el cambio climático general.

### **Objetivos Específicos:**

- ✓ Integrar acciones climáticas para el conocimiento del riesgo y la reducción del riesgo, con el fin de avanzar en la senda del desarrollo urbano, rural, minero-energético, industrial y de infraestructura resiliente al clima.
- ✓ Orientar la gestión del cambio climático para integrar acciones climáticas enfocadas a la adaptación y mitigación de gases de efecto invernadero que conlleven al desarrollo urbano, rural, minero-energético, industrial y de infraestructura baja en carbono y resiliente al clima.
- ✓ Orientar la gestión del cambio climático al manejo y conservación de los ecosistemas y sus servicios ambientales y ecosistémicos, mediante la promoción del enfoque de adaptación basado en ecosistemas.
- ✓ Promover la educación, la ciencia, la tecnología, la innovación, la comunicación y la apropiación social del conocimiento para avanzar en el desarrollo resiliente al clima y bajo en carbono.
- ✓ Fortalecer la gobernanza y la planificación territorial, ambiental y sectorial para lograr la efectividad de la gestión del cambio climático.

### **Análisis Estratégico:**

El PIGCC de Caldas aprobado mediante el Decreto 0191 de 2020 se agrupa en cinco (5) Estrategias interdependientes que pretenden conformar un plan efectivo para influir en la toma de decisiones sectoriales del desarrollo y de la planificación del territorio, con el fin de avanzar en el desarrollo resiliente al clima y bajo en carbono.

Los objetivos de estas estrategias son los siguientes:

1. Mejorar la gestión del riesgo en el contexto de cambio climático
2. Fomentar el desarrollo territorial y sectorial resiliente al clima (adaptación)
3. Fomentar el desarrollo territorial y sectorial bajo en carbono (mitigación)
4. Fortalecer la Gobernanza y la planificación para la gestión del riesgo y el cambio climático
5. Fortalecer la acción para el empoderamiento climático a través de la Educación; la información, la Ciencia, la Tecnología y la Innovación (CTI), la Comunicación y la Apropiación Social del Conocimiento



La estrategia 1 incluye líneas estratégicas que buscan la alineación con el Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Las estrategias 2 y 3 abarcan a su vez líneas estratégicas que pretenden la alineación con la Política Nacional de Cambio Climático.

Las estrategias 4 y 5 comprenden líneas instrumentales o transversales alineadas, tanto con el Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, como con la Política Nacional de Cambio Climático.

#### **1.3.5.7.3 Plan Estratégico de Ciencia tecnología e innovación:**

Un plan estratégico es un instrumento de planeación cuyo objetivo es priorizar los temas que serán materia de seguimiento durante un proceso específico de gestión (privada o pública).

El Plan Estratégico de Ciencia, Tecnología e Innovación para Caldas, tiene como objetivo determinar las líneas de énfasis o áreas estratégicas de decisión para fortalecer el desarrollo del Departamento, enfocando las investigaciones, las inversiones y los esfuerzos para las áreas con mayor capacidad, potencialidad y futuro en la investigación.

De acuerdo con diagnósticos sobre procesos agroindustriales realizados por la Universidad Nacional de Caldas, para Neira se recomienda la producción de cacao, aguacate, caucho, fique la producción de leche y sus derivados y el cultivo y beneficio de café.

El distrito Centro Sur caldense se caracteriza por tener diversas actividades productivas y contar con un importante número de productos agropecuarios gracias a la variedad de pisos climáticos con los que cuenta el Departamento. Se encuentra además que el área Agropecuaria es la más importante ya que se encuentra presente en todos los distritos agroindustriales, seguida del sector Energético. El sector Industrial y de Servicios se encuentra en el distrito Centro Sur por encontrarse en este sector, la cabecera municipal. El distrito Centro Sur presenta su fortaleza agroindustrial en la producción y transformación de café, además del procesamiento de frutas y hortalizas. Las vocaciones agroindustriales del Distrito, incluida Neira, son la industrial, agropecuaria, los lácteos, los servicios TIC, la educación y la tecnología.



#### **1.3.5.7.4 Plan Regional de Productividad y Competitividad:**

La Agenda Interna para la Productividad y la Competitividad para Caldas, elaborada el Departamento Nacional de Planeación, presenta y analiza las apuestas productivas que tiene el Departamento en diferentes ámbitos; pone de manifiesto los retos y a partir de ellos propone una priorización de sectores con sus necesidades y sus debidas acciones para llevar a cabo proyectos estratégicos planteados.

Este documento realizado en el año 2007 pretende darle continuidad al proceso de construcción de la Agenda Interna en la región y mejorar la articulación de las políticas, planes y programas nacionales con los regionales. Este documento se articula con la propuesta de Visión II Centenario 2019 que es el marco de referencia para los planes y políticas públicas a corto y largo plazo con miras a lograr los objetivos del país que se espera tener para este año.

#### **1.3.5.7.5 Plan sectorial de turismo 2022-2026 MINTIC Turismo en Armonía con la Vida:**

Un Plan Estratégico Sectorial se define como un instrumento de la gestión pública de planeación sectorial, que contempla los lineamientos normativos y misionales asignados a un sector de gobierno específico para que, en cumplimiento de las políticas públicas, Planes de Desarrollo y los programas y proyectos, contribuya a mejorar el desempeño de la administración en la entrega de bienes y servicios.

El plan contiene metas sectoriales orientadas a:

- a) Generación de condiciones institucionales para el impulso al sector turismo:

Estrategias:

- ✓ Fortalecer la institucionalidad para el turismo.
- ✓ Mejor gestión de los recursos económicos del turismo.
- ✓ Generar información eficiente para las políticas públicas en turismo.
- ✓ Propender por un turismo más responsable y sostenible.

- b) Gestión integral de destinos y fortalecimiento de la oferta turística:

Estrategias:

- ✓ Fortalecer la planificación y ordenamiento territorial para el turismo.



- ✓ Desarrollar productos turísticos diferenciados y de alto valor.
- ✓ Fortalecer la integración regional para el turismo.
- ✓ Seguridad turística moderna.

c) Más inversión, mejor infraestructura y conectividad para el turismo:

Estrategias:

- ✓ Atracción de la inversión para planta e infraestructura turística sostenible de talla mundial.
- ✓ Aumento de la inversión extranjera directa en turismo.
- ✓ Fortalecimiento de la inversión público - privada para la infraestructura turística.
- ✓ Más y mejor conectividad aérea.
- ✓ Mejor conectividad terrestre, digital, fluvial, marítima y náutica.
- ✓ Infraestructura sostenible para el turismo.

d) Innovación y desarrollo empresarial en el sector turismo:

Estrategias:

- ✓ Mejorar el ambiente de negocios para el turismo.
- ✓ Impulsar el desarrollo de emprendimientos turísticos.
- ✓ Empleabilidad decente para el sector.
- ✓ Innovación para potencializar el sector.

e) Fortalecimiento del capital humano para la competitividad del turismo:

Estrategias:

- ✓ Capacidades para el talento humano vinculado al sector turismo.
- ✓ Guías turísticas pertinentes y más profesionales.
- ✓ Fortalecimiento del Programa Colegios Amigos del Turismo (CAT).

f) Promoción de un turismo transformador, incluyente y con equidad:

Estrategias:

- ✓ Promoción turística efectiva de Colombia como destino turístico.
- ✓ Facilitación turística.



- ✓ Turismo con equidad para todos los colombianos.

#### **1.3.5.7.6 Plan de Desarrollo Turístico de Caldas:**

El objetivo del Plan es *“Posicionar a Caldas como el mejor destino en turismo de naturaleza, rural y cultural, resultado de la gestión responsable de sus instituciones y empresarios, generando valor agregado en la comercialización de sus productos turísticos y mejorando la calidad de vida de sus pobladores”*.

En cuanto a los ejes estratégicos el Plan, incluye:

- ✓ Eje estratégico: factor atracción.
- ✓ Eje estratégico: factor soporte.
- ✓ Eje estratégico: factor producción.
- ✓ Eje estratégico: factor gestión.

#### **1.3.5.7.7 Plan Departamental de Aguas: componente ambiental:**

Los planes departamentales de aguas son instrumentos de planificación y gestión que contienen el conjunto de acciones a desarrollar para garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, en el marco de los procesos de conocimiento y reducción del riesgo, y manejo de desastres.

La estrategia ambiental que debe implementarse en el Plan Departamental de Agua de Caldas, definido como un conjunto de instrumentos de carácter administrativo, técnico y operativo que permitirán optimizar el manejo – ordenado, planificado, transparente, eficiente, equitativo y financiero – de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo en el Departamento de Caldas, a través de una mejora en la cantidad, cobertura y calidad de los mismos y a través de una transformación empresarial e institucional de las empresas prestadoras de dichos servicios. Las líneas estratégicas del plan ambiental y su articulación con los instrumentos de planificación se relacionan a continuación:



**Tabla 1-1. Líneas estratégicas del Plan Ambiental del PAP – PDA.**

| LÍNEAS ESTRATÉGICAS INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN | LÍNEA ESTRATÉGICA DEL PLAN AMBIENTAL DEL PAP-PDA |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                        |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                  | PLANEACIÓN                                       |                                                                                                 | CONSERVACIÓN                                                                                                                                                             | SANEAMIENTO BÁSICO                                                                                                                     | GESTIÓN DEL RIESGO |
|                                                  | PLANEACIÓN AMBIENTAL                             | PLANEACIÓN SECTORIAL                                                                            |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                        |                    |
| Plan de Desarrollo Departamental                 |                                                  | Apoyo a la estructuración de 2 planes de saneamiento y manejo de vertimientos en dos municipios | Adquisición de predios para la protección y conservación de fuentes abastecedoras de acueductos urbanos y/o rurales en convenio con la autoridad ambiental departamental | Construcción y/u optimización de 7 sistemas de alcantarillado urbano y/o rural vinculado a su vez aproximadamente 1800 nuevos usuarios |                    |
|                                                  |                                                  | Apoyo a la estructuración de 2 planes de uso eficiente y ahorro de agua en dos municipios       |                                                                                                                                                                          | Construir 3 plantas de tratamiento de aguas residuales y reducir la carga contaminante como resultado                                  |                    |
|                                                  |                                                  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          | Adquisición de vehículos compactadores de residuos para 5 municipios del departamento                                                  |                    |
|                                                  |                                                  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          | Mecanización de 3 rellenos sanitarios con el fin de mejorar la estabilidad y la vida útil de los rellenos                              |                    |
|                                                  |                                                  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          | Optimización del sistema de alcantarillado del municipio de Aránzazu                                                                   |                    |
|                                                  |                                                  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          | Mejoramiento de la red de alcantarillado del centro poblado Samaria municipio de Filadelfia                                            |                    |
|                                                  |                                                  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          | Mejoramiento del sistema de alcantarillado del centro poblado de San Juan del municipio de Marmato                                     |                    |
|                                                  |                                                  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          | Mejoramiento sistema de alcantarillado y construcción sistema de tratamiento de aguas residuales (STAR) corregimiento Monte bonito     |                    |
|                                                  |                                                  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          | Optimización del sistema de alcantarillado del casco urbano de Pácora                                                                  |                    |
|                                                  |                                                  |                                                                                                 |                                                                                                                                                                          | Mejoramiento del sistema de                                                                                                            |                    |





| LÍNEAS ESTRATÉGICAS INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN | LÍNEA ESTRATÉGICA DEL PLAN AMBIENTAL DEL PAP-PDA                                                             |                                                                                                                              |                                                                                               |                                                                                                                      |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                  | PLANEACIÓN                                                                                                   |                                                                                                                              | CONSERVACIÓN                                                                                  | SANEAMIENTO BÁSICO                                                                                                   | GESTIÓN DEL RIESGO |
|                                                  | PLANEACIÓN AMBIENTAL                                                                                         | PLANEACIÓN SECTORIAL                                                                                                         |                                                                                               |                                                                                                                      |                    |
|                                                  |                                                                                                              |                                                                                                                              |                                                                                               | alcantarillado del centro poblado Florencia municipio de Samaná                                                      |                    |
|                                                  |                                                                                                              |                                                                                                                              |                                                                                               | Construcción del alcantarillado del centro poblado Miraflores municipio de Villamaría                                |                    |
|                                                  |                                                                                                              |                                                                                                                              |                                                                                               | Mejoramiento de redes alcantarillado en el casco urbano municipio de Viterbo en el marco del PDA de Caldas           |                    |
| Plan de Acción Corporación                       | Un documento formulado con lineamientos ambientales para la administración del recurso hídrico               | 8 comunidades étnicas acompañadas en procesos de sensibilización para separación en la fuente y gestión integral de residuos | 3 áreas de conservación ambiental establecidas y reglamentadas                                | 667 obras de saneamiento básico construidas en la zona rural del departamento de Caldas                              |                    |
|                                                  | 2000 usuarios legalizados con procesos de reglamentación de corrientes hídricas en el departamento de Caldas | 3 herramientas sectoriales diseñadas para la implementación de medidas de ahorro y uso eficiente del agua                    | 6.000 hectáreas de áreas protegidas y ecosistemas estratégicos con intervenciones realizadas  | 900 obras de saneamiento básico construidas con seguimiento y mantenimiento                                          |                    |
|                                                  | 2 planes de ordenamiento del patrimonio hídrico formulados                                                   |                                                                                                                              | 100 hectáreas en áreas de interés ambiental que no cuentan con un Plan de Manejo, recuperadas | 1530 metros lineales de obras construidas para la mitigación de problemas críticos de contaminación en áreas urbanas |                    |
|                                                  | 2 corrientes hídricas con reglamentación de vertimientos en el marco de los planes de ordenamiento           |                                                                                                                              | Proyecto forestal río Magdalena (KFW), apoyado                                                | 40 obras de saneamiento básico construidas                                                                           |                    |
|                                                  | 12 acciones de los planes de manejo de acuíferos en el departamento de Caldas implementado                   |                                                                                                                              |                                                                                               | Realizar seguimiento y mantenimiento de 200 obras de saneamiento básico implementadas                                |                    |
|                                                  | Acciones de manejo en 16 microcuencas abastecedoras (ABACOS) implementadas                                   |                                                                                                                              |                                                                                               |                                                                                                                      |                    |
|                                                  | 10 planes de Manejo de ABACOS (microcuencas abastecedoras) elaborados                                        |                                                                                                                              |                                                                                               |                                                                                                                      |                    |



| LÍNEAS<br>ESTRATÉGICAS<br>INSTRUMENTO<br>DE<br>PLANIFICACIÓN | LÍNEA ESTRATÉGICA DEL PLAN AMBIENTAL DEL PAP-PDA                                                      |                         |              |                       |                       |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                              | PLANEACIÓN                                                                                            |                         | CONSERVACIÓN | SANEAMIENTO<br>BÁSICO | GESTIÓN DEL<br>RIESGO |
|                                                              | PLANEACIÓN<br>AMBIENTAL                                                                               | PLANEACIÓN<br>SECTORIAL |              |                       |                       |
|                                                              | 20 microcuencas abastecedoras con Planes de Manejo formulados (ABACOS) con implementación de acciones |                         |              |                       |                       |

Fuente: PDA Departamento de Caldas.

### **1.3.5.7.8 Plan de Ordenamiento Económico KM 41 y programa Corredor Logístico y Agroindustrial del Occidente de Caldas - CLAO:**

De acuerdo con (INFICALDAS, 2023), en el 2020 el principal reto fue proyectar el KM 41 como una zona de gran potencial agroindustrial. Para ello, se realizó un primer ejercicio de planificación orientado a plantear una nueva visión de desarrollo de territorio, a través de una propuesta de nuevos usos del suelo que tuviesen en cuenta las condiciones físicas del territorio y sus oportunidades a futuro. Este ejercicio se denominó “Plan de Ordenamiento Económico (POE) KM 41”; en él se identificaron tres (3) centralidades: (i) centralidad logística (ii) centralidad residencial y de servicios especializados y (iii) centralidad agroindustrial y de servicios especializados; y un nodo agroindustrial de acopio, en el área de influencia del KM 41 – Manizales, Neira, Anserma, Palestina y Filadelfia. Este primer ejercicio de planificación territorial permitió entender la necesidad de ampliar el ámbito y la visión del proyecto con la idea de conformar un corredor que aprovechara el alto potencial agrícola, logístico y social de la zona.

El Plan de Ordenamiento Económico - POE KM 41 fue un referente teórico y metodológico de planificación que focalizó el impacto en los municipios ubicados al lado y lado de la concesión Pacífico 3 (Manizales, Neira, Anserma, Filadelfia y Palestina), hito inicial para que en el año 2021 INFICALDAS ampliara la visión de la propuesta de ordenamiento territorial de desarrollo económico y de reactivación, a un contexto integral contemplando otros municipios (Chinchiná, San José, Risaralda, Belalcázar y Viterbo) e iniciativas que conforman un corredor que se denominó “Corredor Logístico y Agroindustrial de Occidente”.



El proyecto inicialmente denominado "La Plataforma Logística en el Centro Sur Caldense," concebido como una zona agroindustrial, ha evolucionado para posicionarse como "El Corredor Logístico y Agroindustrial de Occidente (CLAO)." Esto se debe a la convergencia de diversas vocaciones logísticas, económicas y sociales que han surgido a raíz de cambios en infraestructuras viales y portuarias del área de influencia del proyecto. Este corredor se destaca por su ubicación estratégica como punto de articulación entre los tres principales centros de consumo del país (Medellín, Bogotá y Cali), así como por su importancia como conexión entre el occidente y el norte del país, incluyendo el corredor Buenaventura – Medellín y futuro puerto de Urabá, y los puertos del caribe colombiano.

**Figura 5. Componentes Corredor Logístico y Agroindustrial de Occidente (CLAO)**



Fuente: Inficaldas

Es importante destacar que el proyecto CLAO es una iniciativa de gobierno regional que cuenta con una agenda territorial, nacional y multisectorial destinada a la gestión del desarrollo departamental. Por lo tanto, es probable que el proyecto esté sujeto a diversas regulaciones y requisitos legales que deben ser cumplidos antes de su implementación <sup>3</sup>.

El programa busca agregar valor a todos los municipios aprovechando las infraestructuras desarrolladas en articulación con la nación, gracias al pago de los impuestos de los caldenses. Estas infraestructuras conectan al departamento de puerto a puerto, desde el



Urabá antioqueño hasta el puerto de Buenaventura y enlazan con la Ruta del Sol y el corredor férreo de La Dorada.

Asimismo, todas las vías interconectan las dos troncales de norte a sur, lo cual finalmente le da valor al territorio.

El CLAO como hoja de ruta logística formuló la guía de gestión para el horizonte de planeación 2024- 2035 (3 cuatrienios) en Caldas compuesto por 9 estrategias, con impacto diferencial sobre los corredores y ámbitos de análisis, con miras a la consolidación de un conector de importancia Nacional: Interoceánico + Inter fluvial.

Estas estrategias responden a la metodología CLI e incorporan actividades necesarias como habilitadores de conectividad, integración y gobernanza:

1. Creación de la Secretaría Técnica CLAO (ST-CLAO).
2. Incorporación de la actividad logística en el modelo de ocupación territorial.
3. Formulación de la política pública en logística incorporando el programa CLAO como pilar de la vocación logística para el Departamento.
4. Habilitación de circuitos viales rurales sostenibles que impulsen el crecimiento verde.
5. Desarrollo del plan maestro regional de infraestructuras y equipamientos urbanos para el CLAO.
6. Desarrollo de planes maestros de infraestructura y logística temáticos de movilidad y transporte para el Departamento que soportan el Programa CLAO.
7. Estructurar plan de incentivos a empresas de servicios logísticos que se asienten en los ámbitos y en los corredores CLAO (ejemplos: incentivos tributarios, cofinanciación de estudios, apoyo técnico, otros).
8. Fortalecimiento del clúster de conocimiento productivo y logístico en Caldas.
9. Consolidación de La Dorada como un Distrito Logístico Especializado.

Estos nueve programas trazan la ruta de las actuaciones que deberá emprender INFI de la mano con la Gobernación de Caldas, para dar continuidad al CLAO.

En síntesis, el Corredor Logístico y Agroindustrial de Occidente - CLAO en Caldas, es una iniciativa liderada por Inficaldas que busca impulsar el desarrollo económico, ambiental y socialmente equitativo de la región. Actualmente, el proyecto se encuentra en la etapa de



socialización y planificación, con la participación de los alcaldes del Noroccidente de Caldas y otros actores clave.

En cuanto al estado jurídico y legal, Inficaldas ha logrado avances significativos en la gestión del proyecto, incluyendo la conformación de la mesa técnica del programa CLAO y la socialización de la hoja de ruta para el período 2024-2035.

En esta vía y teniendo en cuenta las potencialidades del territorio, el municipio de Neira asigna usos propicios para el desarrollo de esta iniciativa en jurisdicción Neirana, los cuales consisten en un polígono de suelo suburbano -localizado en el Km 41 -para el desarrollo prioritario y priorizado de actividades industriales y logísticas, adosado al corredor vial suburbano del Km 41 y además una Unidad de Planificación Rural -UPR, que complementa estos usos.

#### ***1.3.5.8 Incorporación del Plan de Desarrollo Municipal y de los planes de gestión ambiental municipal al PBOT de Neira:***

##### **1.3.5.8.1 Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027:**

El Plan contiene programas específicos en las siguientes líneas estratégicas:

- ✓ Crecimiento y competitividad para la convergencia regional
- ✓ Conservación de recursos naturales y desarrollo sostenible
- ✓ Gestión eficaz y planificación para el nuevo Neira
- ✓ Bienestar y calidad de vida para la reducción de la desigualdad

Cada línea estratégica del plan contiene objetivos de los programas, la programación de metas de producto, metas resultados del sector y metas ODS.

Este Plan se articuló desde su concepción al PBOT de Neira en proceso de Formulación.

#### ***1.3.5.9 Plan de Gestión Integral de los Residuos Sólidos PGIRS:***

El Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos es la herramienta de planeación que ayuda a la separación de los residuos, la limpieza del espacio público, la recolección selectiva y la inclusión de los recicladores.



## La Gestión Integral de Residuos Sólidos:

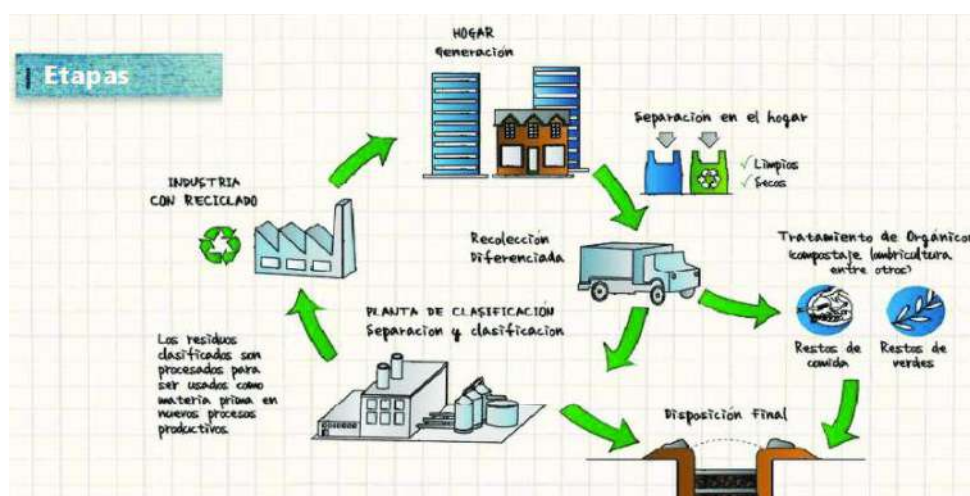
La Gestión Integral de Residuos sólidos procura la recuperación, el transporte y el tratamiento diferenciado de los residuos sólidos, conforme el tipo de residuo y su potencial de aprovechamiento. La GIRS define las etapas y los actores en la fase de operación con base en las funciones correspondientes, los cuales deben funcionar articulados.

Figura 6. Esquema de la GIRS.



Fuente: Colombia verde

Figura 7. Etapas de la GIRS



Fuente: Manual para la sensibilización comunitaria y educación ambiental (2012)





En la GIRS corresponde a los grandes y pequeños generadores separar los residuos que producen, diferenciando la presentación de los residuos reciclables de los residuos no reciclables y de los orgánicos.

La recolección selectiva está a cargo de las empresas prestadoras del servicio público de aseo, quienes deben garantizar la prestación del servicio de recolección y transporte de los residuos, fijando una ruta para los residuos ordinarios y otra ruta para los residuos reciclables, (ruta selectiva).

En el sistema, los residuos reciclables son llevados a los centros de acopio donde se almacenan temporalmente, se clasifica y benefician antes de ser enviados a la industria del reciclaje.

La implementación del sistema de gestión integral de residuos sólidos en el municipio de Neira implica:

- a. La instalación de equipamientos: centros de acopio y plantas de separación y aprovechamiento de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos
- b. La inclusión social de recicladores
- c. La constitución de alianzas estratégicas con los empresarios del reciclaje
- d. El desarrollo de actitudes y prácticas ciudadanas favorables a la separación en la fuente, la reducción, el re uso y el reciclaje.

### **Plan de Gestión Integral de los Residuos Sólidos PGIRS del municipio de Neira:**

✓ **Objetivo general:**

Desarrollar las estrategias y lineamientos para la gestión integral de los residuos sólidos generados en el municipio de Neira, Departamento de Caldas, ajustadas al ordenamiento jurídico nacional vigente.

✓ **Objetivos específicos:**

Construir una línea base que fundamente la formulación de programas y proyectos orientados a la gestión integral de los residuos sólidos generados en el municipio.

Analizar la problemática asociada a la gestión de los residuos sólidos generados en el municipio de Neira.





Formular programas y proyectos orientados a la gestión integral de los residuos sólidos generados en el municipio.

#### **Programas del PGIRS 2015 de Neira:**

1. Aspectos institucionales del servicio público de aseo.
2. Recolección, transporte y transferencia.
3. Barrido y limpieza de áreas públicas.
4. Limpieza de zonas ribereñas.
5. Corte de césped y poda de árboles.
6. Lavado de áreas públicas.
7. Aprovechamiento.
8. Inclusión de recicladores.
9. Disposición final.
10. Gestión de residuos especiales.
11. Gestión de residuos de construcción y demolición.
12. Gestión de residuos sólidos en el área rural.
13. Gestión del riesgo.
14. Gestión de RESPEL

#### **Articulación del PGIRS con el PBOT y el Plan de Desarrollo Municipal:**

Para la Prestación del Servicio Público de Aseo en el Municipio de Neira es de obligatorio cumplimiento observar las regulaciones que en efecto se determinarán en el PBOT al incluir campañas de orientación y capacitación a los usuarios que promuevan los cambios en la cultura ciudadana necesarios para una adecuada gestión de los residuos aprovechables, por lo tanto en este Programa se hará especial énfasis en los procesos de información, la educación y la comunicación con el fin de promover la sensibilización y la toma de conciencia en el manejo de residuos sólidos direccionado a la reutilización, reducción y reciclaje y la separación en la fuente también, teniendo en cuenta la Política Nacional e Internacional de Basura Cero, de forma tal que se logre de manera gradual mejorar la calidad de los residuos que se llevarán para operaciones de aprovechamiento.

Estas estrategias involucran procesos en los que se activa el sentido de identidad y pertenencia de los actores frente al territorio, estimulan procesos de reflexión acerca del sentido de corresponsabilidad en la mitigación de los efectos de la problemática generada



por el manejo inadecuado de los residuos y sus consecuencias en términos ambientales, sociales y de salud pública.

Se incluirán proyectos para diagnóstico y ejecución de estrategias de información, educación y comunicación, para los usuarios del sistema de aseo orientando a las buenas prácticas en el manejo de residuos sólidos en el espacio público como en los hogares, así como la continua capacitación a los operarios del prestador de la actividad de recolección selectiva, capacitación a los recicladores en el manejo de residuos, a la administración municipal y los establecimientos educativos del municipio con los principios orientadores de Basura Cero.

Para la recolección de los residuos sólidos, separados según su tipo, se deben establecer y poner en marcha las rutas selectivas de recolección, teniendo un día específico para los residuos Sólidos aprovechables secos y otro para los Residuos sólidos aprovechables orgánicos. Para ello el prestador del servicio debe tener definidos los sistemas de recolección, transporte y aprovechamiento por cada tipo de residuo. Los residuos sólidos aprovechables se deben disponer en un solo recipiente desechable, según lo establecido en el literal F.2.3.2.2 “Recipientes para recolección” del RAS 2000 Título F.

En cuanto al Programa de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición – RCD, el Programa deberá incorporar todas aquellas acciones para garantizar un adecuado manejo, recolección, transporte, aprovechamiento y disposición final, de acuerdo con las normas vigentes. A través de este programa se fomentarán los procesos de recuperación y aprovechamiento de los RCD con inclusión social, promoción de separación en la fuente y cultura de la reducción, fortaleciendo los aspectos de orden técnico, administrativo, ambiental, económico, cultural y social.

Con la ejecución y puesta en marcha de este programa se establecerá la Escombrera Municipal, teniendo en cuenta que a la fecha que no se cuenta con un sitio adecuado para la disposición de Residuos de Construcción y Demolición El programa tiene como propósito articular las acciones públicas y privadas, vinculadas a la gestión de residuos de construcción y demolición en el municipio de Neira Caldas, a fin de lograr la reducción en la generación, el reciclaje, aumento de la reutilización y reaprovechamiento en la mayor cantidad posible, disminuyendo así en gran medida las fracciones no aprovechables que se llevan a la disposición final. Se pretende entonces implementar modelos sustentables para la gestión de RCD que integre de manera articulada aspectos ambientales, sociales y económicos. Es así como se deben proponer acciones para desarrollar a nivel de la



administración municipal, Interinstitucional e Intersectorial como actores en la cadena de la gestión de los RCD y de los residuos generados en general. La Alcaldía de Neira hará acercamientos con la empresa gestora de los residuos para iniciar la selección de una locación para el establecimiento de una Estación de Clasificación y Aprovechamiento de Residuos por tratarse en el caso de los RCD de residuos costosos y reutilizables.

#### ***1.3.5.10 Plan de Uso y Ahorro Eficiente del Agua:***

El Plan de Ahorro y Uso Eficiente del Agua es un conjunto de programas, proyectos y actividades, que deben adelantar los usuarios del recurso hídrico para darle un manejo racional al recurso agua.

Para los municipios, los usuarios del recurso hídrico son las entidades encargadas de prestar los servicios de acueducto y alcantarillado, quienes pueden suministrar a la administración municipal estos servicios, directamente o a través de una Empresa Administradora.

El programa es quinquenal y se basa en el diagnóstico del recurso hídrico de las fuentes de abastecimiento y la demanda de agua en los diferentes sectores que la utilizan. Además, establece las metas anuales para la reducción de pérdidas en cada uso específico del agua. El componente programático del PUEAA está compuesto por:

1. Programa para la protección y conservación de las fuentes de agua.
2. Programa para el uso eficiente y ahorro del agua.
3. Subprograma de reducción de pérdidas.
4. Subprograma de ahorro del agua.
5. Programa de tratamiento y re-uso de las aguas residuales.
6. Programa cultura del agua.
7. Programa uso de aguas lluvias.

#### ***1.3.5.11 Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos:***

El Plan es un instrumento de manejo ambiental aprobado por la Corporación de la jurisdicción que contempla el conjunto de programas, proyectos y actividades, con sus respectivos cronogramas e inversiones necesarias para avanzar en el saneamiento y tratamiento de los vertimientos, incluyendo la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de las aguas residuales descargadas al sistema público de alcantarillado, tanto sanitario como pluvial, los cuales deberán estar articulados con los objetivos y las



metas de calidad y uso que defina la autoridad ambiental competente para la corriente, tramo o cuerpo de agua.

La formulación del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos es responsabilidad de los Municipios o de las Empresas de Servicios Públicos que requieran el saneamiento y tratamiento de vertimientos de las aguas residuales descargadas al sistema público de alcantarillado, en este caso particular de EMPOCALDAS S.A E.S.P.

#### ***1.3.5.12 Estructura Ecológica municipal:***

La identificación de la Estructura Ecológica se abordó desde su definición conceptual. La Estructura Ecológica se entenderá como una red de áreas cuyas condiciones mantienen y promueven la diversidad biológica en un estado cuyo funcionamiento sustenta procesos ecológicos que brindan servicios para las poblaciones humanas (Van Der Hammen, 1998; IDEAM, 2003).

Esta Estructura Ecológica - E.E. como parte de la zonificación ambiental del territorio, debe orientar la formulación e implementación de políticas nacionales y negociaciones intersectoriales, que privilegien la sustentabilidad de la vida en el territorio nacional, entendido esto como la sostenibilidad del modelo desarrollo actual, desde un punto de vista ecológico, a mediano y largo plazo. Por lo anteriormente expuesto, la Estructura Ecológica como soporte para el bienestar de las poblaciones, se ha convertido en una de las principales prioridades del sector ambiental y los responsables de políticas frente a la conservación de la biodiversidad, la ordenación del territorio, la gestión de áreas protegidas y los modelos de desarrollo.

La Estructura Ecológica de Soporte se propone como un instrumento que aporte a la consolidación de un modelo de ocupación regional que sirva de base para la formulación de políticas, objetivos, usos y normas, orientados a la conservación de la biodiversidad y la prestación de servicios ecosistémicos tanto de los municipios ordenados como los de su área de influencia. En ese sentido, la Corporación Autónoma Regional de Caldas - CORPOCALDAS, ha establecido un conjunto de directrices normativas orientadas a consolidar este fin. A continuación, se establecen las directrices establecidas por la Corporación, así como también el marco conceptual de la Estructura Ecológica de Soporte:

La **Estructura Ecológica de Soporte (EES)** de Neira se define 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”.

La finalidad señalada, será asumida a través de dos grandes componentes:

- 1. 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.
- 2. Estructura Ecológica Complementaria (EEC):** Conjunto de relictos de vegetación natural y seminatural, corredores y áreas a restaurar en los agro - ecosistemas y otras áreas intervenidas como centros urbanos y otros sistemas construidos que tienen una funcionalidad en la conservación de la biodiversidad, la productividad y la calidad de vida de la población.

La Estructura Ecológica Principal -EEP se basa en dos principios que permiten valorar y determinar el aseguramiento de la diversidad biológica a través de la continuidad de procesos ecológicos y evolutivos naturales, y la significancia en la oferta de servicios ecosistémicos, guiándose bajo criterios de conectividad ambiental que permiten determinar con claridad qué es parte de la Estructura Ecológica Principal -EEP y qué, por su nivel de transformación pasa a ser parte de la Infraestructura Estratégica.



**Tabla 1-2. Principios, criterios, atributos y variables de la Estructura Ecológica Principal - EEP.**

| PRINCIPIO               | CRITERIO                                | INDICADORES                                                    | VARIABLES DE PRIORIZACIÓN                                                      |
|-------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| BIODIVERSIDAD           | Estructura y composición del ecosistema | Estado de conservación de los ecosistemas.                     | Nivel de transformación.                                                       |
|                         |                                         | Ecosistemas relictuales y singulares.                          | Relictualidad.                                                                 |
|                         |                                         | Presencia de especies objeto de conservación.                  | Índice de vulnerabilidad de especies.                                          |
|                         |                                         | Representatividad de los ecosistemas.                          | Representatividad.                                                             |
|                         | Funcionalidad de ecosistemas            | Conectividad estructural.                                      | Índices de conectividad.                                                       |
| SERVICIOS ECOSISTÉMICOS | Aprovisionamiento                       | Aprovisionamiento de alimentos.                                | Sostenibilidad de unidades productivas.                                        |
|                         |                                         | Aprovisionamiento de productos forestales.                     | Oferta y demanda de productos forestales.                                      |
|                         |                                         | Aprovisionamiento de agua superficial.                         | Rendimiento hídrico (L/s/km2).                                                 |
|                         | Regulación y soporte                    | Regulación Hídrica.                                            | Índice de rendimiento hídrico.                                                 |
|                         |                                         | Moderación de eventos climáticos de precipitación.             | Índice de aridez.                                                              |
|                         |                                         | Moderación de eventos de inundaciones y avenidas torrenciales. | Susceptibilidad a la inundación.                                               |
|                         |                                         | Moderación de movimientos en masa.                             | Susceptibilidad a deslizamientos.                                              |
|                         |                                         | Almacenamiento de carbono en biomasa aérea.                    | Índice de almacenamiento.                                                      |
|                         |                                         | Regulación de la calidad del aire.                             | Concentración de partículas y contaminantes, ruido.                            |
|                         | Culturales                              | Estéticos y paisajísticos.                                     | Puntos de vista, diversidad paisajística, rasgos específicos.                  |
|                         |                                         | Recreación y turismo.                                          | Locaciones, actividades que permiten el lugar, infraestructura, accesibilidad. |
|                         |                                         | Educación e investigación.                                     | Número de investigaciones, objetivos de conservación.                          |

Fuente: Grupo HTM (2013).

Teniendo presente las normas nacionales y los avances en términos normativos que se han dado por parte de Corpocaldas en la definición de la Estructura Ecológica y el ordenamiento ambiental del departamento, a continuación, se enuncian las directrices normativas que se tienen en cuenta para el desarrollo del tema ambiental.



**Tabla 1-3. Directrices normativas establecidas por Corpocaldas.**

| EJE TEMÁTICO                                            | ACTOS ADMINISTRATIVOS Y NORMAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estructura ecológica                                    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Resolución 561 de 2012 por la cual se fijan los lineamientos para demarcar la faja de protección de los cauces naturales de las corrientes urbanas y las reglas para su intervención.</li><li>2. Resolución N°0825 de 2023 por medio de la cual se adoptan las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial en los municipios del departamento de Caldas.</li></ol>                                                             |
| Gestión integral del recurso hídrico                    | Las normas nacionales Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 hoy y Decreto 1076 de 2015, Resolución 1433 de 2004 entre otras, relacionadas con la articulación de los sistemas de servicios públicos de acueducto y alcantarillado existentes y vertimientos, trámite de concesión de aguas y permiso de vertimiento para el licenciamiento urbanístico en suelo rural, componente programático de los POMCAS.                                                                          |
| Gestión integral de residuos sólidos y calidad del aire | Las normas nacionales Ley 388 de 1997, Resolución 627 de 2006 y Resolución 472 de 2017 entre otras, relacionadas con la articulación del sistema de servicios públicos de aseo al ordenamiento territorial, planes de gestión integral de residuos sólidos-PGIRs-, gestión de residuos sólidos de construcción y demolición-RCD- actividades especialmente controladas en materia de calidad del aire y ruido ambiental y clasificación de sectores de restricción de ruido ambiental, |
| Gestión del riesgo de desastres y cambio climático      | Resoluciones de Corpocaldas 235 de 2015 y de aprobación de los POMCAS, especialmente en lo relacionado con el componente de riesgos. Las normas nacionales Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1076 de 2015: incorporación del riesgo en el ordenamiento territorial.<br>En lo referente al cambio climático la Ley 1931 de 2018 y el Decreto 091 de 2020 de la Gobernación de Caldas que aprobó el Plan Integral de Gestión de Cambio Climático de Caldas                 |
| Ordenamiento ambiental territorial del suelo rural      | Resolución de Corpocaldas 537 de 2010, Resolución N° 0825 de 2023 y las normas nacionales Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 entre otras. Lo anterior en relación con normas de usos de parcelación de vivienda campestre en suelo rural y suelo rural suburbano, criterios para centros poblados y usos comerciales, de servicios e industriales en suelo rural.                                                                                                                    |

Fuente: Corpocaldas.

Actualmente y en coherencia con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial que expedidos por Corpocaldas a través de la Resolución N°0825 de 2023, se establece la siguiente clasificación de la Estructura Ecológica principal y complementaria para el municipio de Neira:





**Tabla 1-4. Estructura Ecológica de Neira.**

| 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 Guarino y La Miel.                                                                                                                                                                                        |
|                |                                     | 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.                                                                                                                                                                         |
| URBANO         | Estructura Ecológica Complementaria | Áreas Verdes de Centros Poblados                                                                              | En concordancia con Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas.                                                                                                                                                            |
|                |                                     | Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora (AGFA) PNN Los Nevados y Reserva Forestal Protectora El Diamante | PNN Los Nevados<br>Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora (AGFA) Reserva Forestal Protectora El Diamante                                                                                                                 |
|                | 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: Resolución N° 0825 de 2023 Corpocaldas

Los usos específicos para cada área de análisis se encuentran establecidos en los Componentes Urbano y Rural del Esquema de Ordenamiento Territorial de Neira según



corresponda, bien sea como parte de la Estructura Ecológica Principal o de la Estructura Ecológica de Soporte, según las siguientes definiciones:

1. **Uso Principal:** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
2. **Uso Compatible:** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
3. **Uso Condicionado:** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
4. **Uso Prohibido:** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

### 1.3.6 Contexto de desarrollo local y regional.

A continuación, se identifican las acciones aplicables al territorio objeto de análisis que permitan un ordenamiento territorial que potencialice las ventajas competitivas de la región de manera lógica, a través del entendimiento de su vocación, potencialidades, capacidades y oportunidades que se pueden aprovechar en el horizonte próximo, en la búsqueda de un territorio sostenible y sustentable, con un desarrollo orientado al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, soportado en los elementos estructurantes que configuran el modelo de ordenamiento territorial y especialmente la estructura ecológica principal, la cual será la articuladora por excelencia de las dinámicas territoriales.

A continuación, se analizan las estrategias locales y regionales -Esquemas asociativos territoriales- y los macroproyectos a los cuales debe articularse el municipio de Neira, con el fin de adherirse a esas dinámicas de desarrollo, que servirán como base para la consolidación de su nuevo modelo de ocupación territorial.

#### 1.3.6.1 Esquemas asociativos territoriales:

De acuerdo con la Ley 1454 de 2011 o Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, en su artículo 2 “*La finalidad del ordenamiento territorial es promover el aumento de la capacidad*



*de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios intereses para las entidades e instancias de integración territorial, fomentará el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados de gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos. El ordenamiento territorial propiciará las condiciones para concertar políticas públicas entre la Nación y las entidades territoriales, con reconocimiento de la diversidad geográfica, histórica, económica, ambiental, étnica y cultural e identidad regional y nacional”.*

Además, el artículo 10 de la Ley 1454 de 2011 menciona que “*Constituirán esquemas asociativos territoriales las regiones administrativas y de planeación, las regiones de planeación y gestión, las asociaciones de departamentos, las áreas metropolitanas, las asociaciones de distritos especiales, las provincias administrativas y de planeación, y las asociaciones de municipios*”. De acuerdo con (Gaviria & Aristizabal, 2020), las nuevas realidades geográficas derivadas del proceso de globalización exigen figuras territoriales flexibles que se puedan conformar fácilmente con base en la voluntad de los gobiernos territoriales, que impulsen estrategias de desarrollo eficaces y construyan o reconstruyan procesos regionales sólidos a partir de los municipios y departamentos. En este contexto, los esquemas asociativos de entidades territoriales promovidos, entre otras, por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (LOOT) adquieren una relevancia particular.

Las figuras asociativas son instrumentos de articulación y desarrollo regional, que parten de las propias entidades territoriales para abordar problemas y temáticas conjuntas. Ellas se consolidan en el tiempo en la medida que se fundamenten en una clara identidad territorial, lo cual guarda relación con la dimensión espacial que desarrolla la población, la pertenencia y los valores que atribuye al espacio habitado, es decir, con su grado de configuración como territorio.

### **RAP Eje Cafetero:**

En el marco de Ley 1454 de 2011, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (LOOT), se abre la posibilidad de constituir esquemas asociativos territoriales, dentro de los que se encuentran: las Regiones Administrativas de Planificación (RAP), como entidades conformadas por dos o más departamentos, con personería jurídica, autonomía financiera y patrimonio propio, cuya finalidad está orientada al desarrollo regional, la inversión y la competitividad, en los términos previstos en el Artículo 306 de la Constitución política y en



el marco de los principios consagrados en la presente ley, enfatizando la gradualidad, flexibilidad y responsabilidad fiscal (Ley 1454, 2011, en: DTS, RAP Eje Cafetero).

En este sentido, los departamentos de Caldas, Quindío y Risaralda conformaron la RAP Eje Cafetero, con el propósito de tener una visión compartida de región, rescatando su origen histórico (natural, cultural, político) y actividad productiva (cultivo del café), así como identificar, planificar y gestionar recursos para proyectos de impacto regional.

### **Aspectos de la RAP Eje Cafetero:**

De acuerdo con el Documento Técnico de Soporte (DTS) de la RAP Eje Cafetero, el área regional tiene una extensión de 13.873 Km<sup>2</sup>, un total de 53 municipios de los tres departamentos y cuenta con una población de 2'563.643 habitantes (Proyección a 2018, DANE, en: Gobernación Risaralda, Quindío, Caldas, 2018).

Este mismo documento, establece los elementos de la visión del Eje Cafetero al 2036, producto de un trabajo de construcción colectiva, donde se encuentra la educación, innovación, conocimiento, Paisaje Cultural Cafetero, competitividad territorial, desarrollo industrial y agroindustrial, emprendimiento, gobernanza territorial y paz, integración territorial y, desarrollo sostenible. De acuerdo con lo anterior se han definido los siguientes ejes estratégicos:

1. Sostenibilidad ambiental
2. Desarrollo humano
3. Desarrollo rural
4. Turismo y Paisaje Cultural Cafetero
5. Innovación y competitividad
6. Ordenamiento y prospectiva territorial
7. Infraestructura estratégica

Alrededor de estos ejes, se han identificado los siguientes proyectos estratégicos para la región (Gobernación Risaralda, Quindío, Caldas, 2018):

1. Plataforma Logística del Eje Cafetero (PLEC): La Virginia, Chinchiná y La Dorada.
2. Paisaje Cultural Cafetero
3. Geoparque Volcánico del Ruiz
4. Doble calzada
5. Tren de cercanías



6. Ciclo ruta de integración
7. Proyecto Desarrollo Rural Integrado
8. Eje del conocimiento

### **RAP del agua y de la montaña:**

La constitución de la Región Administrativa de Planificación, RAP, entre los departamentos de Antioquia y Caldas, con el fin de fortalecer los procesos de planificación y ordenamiento de ambos territorios y así impulsar el desarrollo integral, a nivel económico, social y ambiental y cultural se dio a partir de noviembre de 2021. Este hermanamiento permitirá mejorar las condiciones de calidad de vida de más 250 mil personas, en los 18 municipios limítrofes entre ambos departamentos que, además de infraestructura vial, herencias culturales, entre otros, comparten zonas de protección ambiental y ecosistemas estratégicos.

La RAP de Agua y Montaña se suma a la estrategia que desde Antioquia configura alianzas regionales para reconectar raíces, articular capacidades técnicas y administrativas para potenciar la región con una visión sostenible del desarrollo y crecimiento prospectivo al servicio de la comunidad.

La conexión entre Antioquia y el departamento de Caldas, permitirá trabajar en objetivos comunes a través de la implementación de estrategias y proyectos, que, entre otras cosas, facilitarán el tránsito de mercancías en dirección a ejes viales y férreos para potenciar los mercados domésticos e internacionales en aras de la competitividad, tales como el Macroproyecto del Tren del Café que conectará con La Felisa – Kilometro 41, el Aeropuerto de Palestina, navegabilidad del Río Magdalena y la ciclo caminabilidad por antiguo corredor férreo, entre otros.

La construcción de vías que aumenten la conectividad entre Antioquia y Caldas es un elemento al que con fuerza le apuesta la RAP, vías que aumentarán la posibilidad de intercambios económicos, sociales y culturales entre ambos territorios; hay tres proyectos que van en esa línea:

1. La construcción de la vía que conduce de Supía (Caldas) a Caramanta (Antioquia), la cual cuenta con recursos de la Gobernación de Antioquia y el visto bueno del Gobierno Nacional.
2. De igual manera, está la vía que conduce de Río Sucio a Jardín, que también cuenta ya con los estudios y diseños, pero únicamente por el lado de Caldas, así como con



una parte de los recursos: 30.000 millones que aportará la Gobernación de Caldas para construir “un tramo importante de la vía”.

3. En tercer lugar, se construirá una carretera para conectar al municipio de Sonsón (Antioquia) con La Dorada (Caldas).
4. Por otra parte, en el marco de la RAP también se construirá el Tren del Café, que pretende unir ambos departamentos a través de una vía férrea de 187,7 kilómetros que tendrá como punto de partida Medellín, seguido del municipio de La Pintada, también en Antioquia.
5. Por último, la RAP entre Antioquia y Caldas busca reactivar y concretar un proyecto del que se viene hablando hace tiempo: el Aeropuerto del Café en Palestina, que tiene el objetivo de reemplazar el aeropuerto de La Nubia, en Manizales.

El Plan Estratégico Regional (PER) definitivo de la RAP, aprobado el 28 de mayo de 2024, abarca 6 hechos interjurisdiccionales, 11 ejes estratégicos, 20 programas y 41 proyectos, con un presupuesto de aproximadamente 1.217 millones de pesos. Sin embargo, los departamentos han decidido no destinar estos recursos a la creación de nuevos cargos, priorizando el talento humano existente.

#### **Área Metropolitana de Neira, Villamaría, Palestina y Manizales:**

Está enfocada en integrar los municipios involucrados mediante una entidad administrativa que promueva la descentralización y genere economías de escala. La administración departamental, siguiendo los lineamientos del PDD “Unidos es posible”, dará apoyo en la gestión de proyectos enfocados en el mejoramiento de la calidad de vida y aumento en la productividad multisectorial, a través de iniciativas de alto impacto en materia de transporte público, turismo, logística, tecnología, desarrollo agrícola y fortalecimiento institucional.

INFICALDAS articulará procesos con INFIMANIZALES para promover proyectos pertinentes a sistemas integrados de transporte y movilidad en general.

Neira hace parte activa del Área Metropolitana Centro Sur junto con Manizales, Villamaría y Palestina. Esta figura de integración permite una coordinación efectiva para la planificación territorial, desarrollo económico, gestión ambiental y prestación de servicios públicos, según lo estipulado en la Ley 1625 de 2013 y otras normativas asociadas. Además, se busca fortalecer relaciones funcionales con otros municipios a través de proyectos de infraestructura, movilidad y logística regional.



Dentro de la Visión territorial de Neira, se tiene en cuenta la consolidación del proceso urbanístico del Km 41, la cual posicionará al municipio 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.

### **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, distintivos por las propuestas de innovación social y gestión responsable del medio ambiente.

#### **1. Plan Vial II – Plan maestro de inversiones en transporte 2017 – 2026:**

Dentro del Plan vial del departamento de Caldas se tienen diferentes proyectos que demandan importantes recursos para su culminación, tales como:

Troncal del Norte: comprende la pavimentación de los tramos 5 (Arma – La Pintada) y 8 (Salamina – Pacora), eje vial que conectaría los municipios de Manizales, Neira, Aránzazu, Salamina, Pacora, Aguadas hasta La Pintada.

Vía Salamina - San Félix: proyecto en ejecución, que busca dar continuidad a las inversiones que ha realizado el departamento, para conectar con el corregimiento San Félix de Salamina; partiría de la vía transversal de Caldas que nace en La Felisa, pasa por La Merced, Salamina, San Félix, Marulanda, Manzanares, Marquetalia, Victoria, hasta llegar a La Dorada.

Manizales – La Cabaña – Tres Puertas: es uno de los corredores viales más importantes del departamento. Debido a sus condiciones actuales se encuentra priorizado por el PDD, dado que presenta el mayor tráfico del Centro Sur (Manizales - La Cabaña - Tres Puertas), conectando con toda la zona turística y agroindustrial de Santágueda sobre el sector de KM 41.

La Ruta del Renacimiento: articulado con la visión nacional, el departamento de Caldas ha realizado inversiones para mejorar la conectividad entre el sur de Antioquia y el Norte de Caldas, a lo largo del río Samaná y el río Arma, por medio del cual se busca conectar La Dorada con los municipios de la Victoria, Norcasia, Argelia, Nariño y Sonsón. Se considera





además la posibilidad de conectar de nuevo desde Sonsón, por el río Arma, hacia el municipio de Aguadas y La Pintada, a través de la región de la Mermita. Esta conexión transversal al departamento tiene diseños fase 3, y es un proyecto que se planea gestionar entre los dos departamentos con el Sistema General de Regalías o con otras disposiciones de recursos de la Nación.

## **2. Aerocafé:**

El proyecto se enmarca en las propuestas del Plan Nacional de Desarrollo – PND 2018 – 2022. Este se encuentra en fase de construcción de la primera etapa del aeropuerto, la cual incluye el desarrollo de 2 kilómetros de vía, rodeando parte del casco urbano junto con un puente vehicular. La consolidación de este proyecto permitirá prestar un óptimo servicio aeronáutico, localizado en el municipio de Palestina.

## **3. Plataforma logística en el Centro Sur Caldense:**

Con este proyecto se buscar articular tres estrategias territoriales: en primer lugar, consolidar un sistema intermodal, donde confluyen la red férrea que pasa por 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; en segundo lugar, fomentar la gestión correspondiente para los sectores hortofrutícolas y citrícolas del departamento, que permita una logística integral en su cadena de valor; y en tercer lugar, la implementación de una plataforma integral de desarrollo agrícola, con el fin de optimizar la exportación de productos agropecuarios característicos de la región como lo son: cítricos, aguacate y guayaba, entre otros frutales.

## **4. Plataforma logística multimodal de La Dorada:**

El estudio desarrollado por la firma IDOM en 2019, calificó la viabilidad de una plataforma de desarrollo logístico/portuaria de La Dorada, generando rentabilidad de hasta 25%, lo cual tendría un impacto favorable en la oferta de empleo en la región; cabe resaltar que la factibilidad del proyecto se basa en dos elementos: primero, el corredor férreo Chiriguaná – Santa Marta y segundo, el dragado del río Magdalena.

## **5. Central metropolitana de beneficio ecológico de Café:**

Con el propósito de implementar prácticas de manejo eficientes, que reduzcan el consumo de agua y la contaminación generada por la mezcla de pulpa y mucílago del café en los



procesos tradicionales, se proyecta la construcción de una central de beneficio con capacidad de 120.000 CPS/año (beneficiando aproximadamente a 3.506 familias cafeteras en el área de influencia del proyecto), por la cual, se estandaricen buenas prácticas agrícolas, que mejoren la calidad del grano, para obtener un mayor precio al momento de la venta, y reducir el impacto ambiental generado sobre las microcuencas de esta región.

#### **6. IPS Universidad de Caldas:**

Se evidencia la necesidad de infraestructura y dotación para un hospital de mediana complejidad en la zona Centro-Sur. El proyecto, liderado por la Universidad de Caldas, se encuentra actualmente en diseños a Fase 3 y se centrará en la atención Materno-perinatal, pediátrica y del adulto mayor. Se planea como un modelo de Hospital Universitario, que permita la formación del talento humano en salud de todas las universidades de la región.

#### **7. Centro de Interpretación de la Cultura Cafetera (CIRCA) – Chinchiná:**

El municipio de Chinchiná en la región Centro Sur, cuenta con una oferta muy representativa de la institucionalidad cafetera, como son la Fábrica de Café Liofilizado Buendía, el Centro Nacional de Investigaciones de Café (CENICAFÉ), la Fundación Manuel Mejía Vallejo, entre otros. A través de la realización del proyecto CIRCA, se pretende afianzar el carácter de la región con fundamento en su dinámica alrededor del café y recuperar el patrimonio arquitectónico propio del Paisaje Cultural Cafetero.

#### **8. Hospital Santa Sofía:**

Desde la Dirección Territorial de Salud de Caldas, se ha trabajado en fortalecer la capacidad instalada del Hospital Departamental Universitario Santa Sofía, ya que este la única institución pública de alta complejidad en el departamento y en la ciudad de Manizales. La construcción se divide en 3 etapas:

- a. Etapa 1: hospitalización (60 camas), pediatría (30 camas), cuidados intermedios (44 cubículos), cuidados intensivos (39 cubículos de imágenes diagnósticas y farmacia). Se cuenta con un presupuesto de \$90.000 millones de pesos.
- b. Etapa 2: urgencias, cirugía (7 quirófanos), central de esterilización, rehabilitación, investigación y entrenamiento, hospitalización (60 camas) y administración. Presupuesto: \$50.000 millones de pesos.



- c. Etapa 3: hemodinamia, cardiología no invasiva, consulta externa, laboratorio de patología, auditorio de servicios complementarios y servicios generales.  
Presupuesto: \$30.000 millones de pesos.

El valor total estimado del proyecto es de: \$170.000.000.000. Cuenta con recursos de estampillas departamentales para su financiación, con un crédito de Findeter para la primera fase; para las siguientes fases se está evaluando una Asociación Público-Privada (APP) o inversión extranjera, así como la viabilidad de recursos de estampillas municipales.

### 1.3.7 Estructura Urbano Regional.

De acuerdo con (Grupo HTM, 2009) las dimensiones de desarrollo se constituyen conceptualmente en la base de articulación regional. Igualmente, la identificación de los Elementos Articuladores Regionales -EAR- dentro de cada dimensión, implica determinar aquellos fenómenos económicos, sociales, físico-territoriales y político-administrativos que modifican total o parcialmente la estructura supramunicipal en su composición y funcionamiento; en otras palabras, se conciben como aquellas manifestaciones territoriales de interés común.

Los elementos articuladores regionales están estructurados de acuerdo con cada una de las dimensiones del desarrollo; en cada dimensión existen hechos que se constituyen en la base conceptual de la articulación regional y a partir de los cuales se definen los elementos que permiten dinamizar dicha articulación.

Ante los fenómenos crecientes de expansión urbana, migración rural-urbana y globalización económica, los territorios deben estar preparados para ejercer de manera proactiva roles y funciones específicas en sus contextos regionales, buscando “promover la consolidación de una red funcional de ciudades, con una infraestructura eficiente que permita dinamizar los mercados y fortalecer las complementariedades productivas, ambientales y culturales entre ciudades vecinas, consiguiendo fortaleza institucional e integración territorial.

La Estructura Urbano-Regional se encuentra fuertemente modulada y determinada por la configuración del territorio, en especial las grandes unidades fisiográficas que actúan como soporte natural (estructurada en Caldas a partir de los ríos Cauca y Magdalena) y que sirven como grandes elementos ordenadores y articuladores.



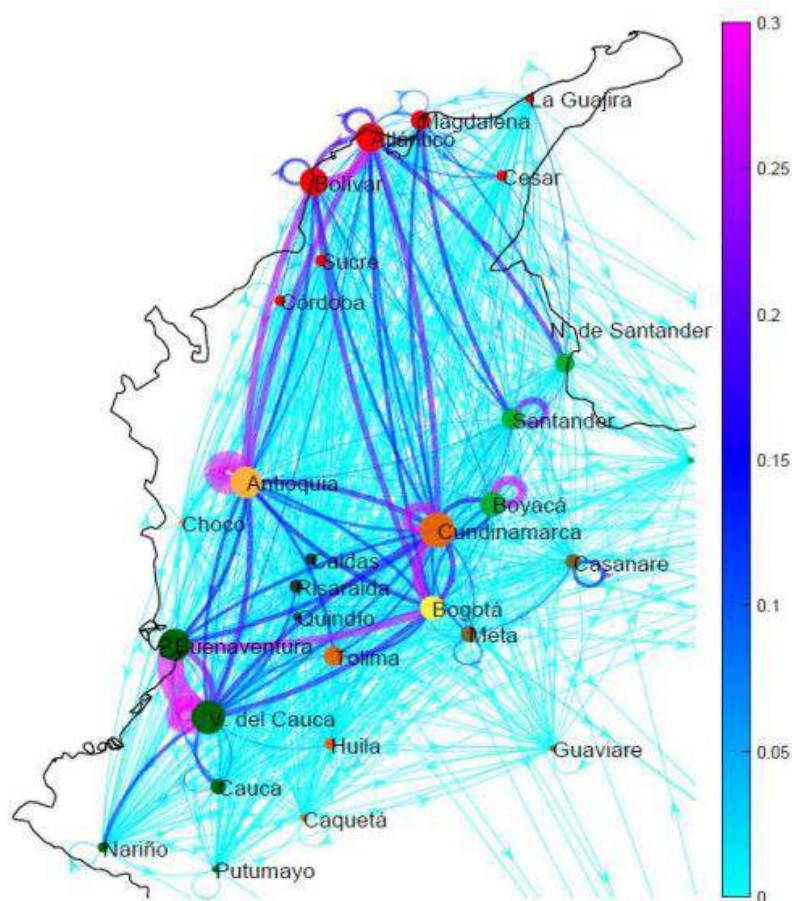
Entre los elementos construidos y los proyectados en el departamento de Caldas, una indagación preliminar permite destacar el sistema urbano y la red de transporte como elementos esencialmente integradores, siendo el sistema de carreteras el que define de manera prioritaria las relaciones y flujos sociales y económicos, lo que muestra el nivel de integración al interior del departamento y hacia afuera; otros elementos de integración son la rehabilitación de la red ferroviaria y la navegabilidad en el Magdalena, la ampliación de la infraestructura aeroportuaria con la construcción del aeropuerto del café en Palestina y la construcción de puertos secos en la margen de los ríos, fundamentales en el desarrollo e integración territorial.

El comercio terrestre intra nacional colombiano tiene un rol fundamental en la cadena productiva de todos los sectores de bienes y servicios. De acuerdo con el Ministerio de Transporte, este sector transporta el 77% del total de la carga movilizada incluyendo bienes intermedios y bienes finales, seguido del sector ferroviario con un 19%, y por último el sector Fluvial y Aéreo con un 3% y 1% respectivamente. El impacto de estas estructuras recae directamente en la estabilidad y el nivel de precios de la economía, así como las decisiones de consumo e inversión en las regiones.

Dentro de la Red de Comercio Departamental de Colombia, el Eje Cafetero se posiciona como un nodo receptor, recibiendo 1,6 veces la carga que envía, y se destaca por tener una conexión de entrada de mercancía fuerte proveniente del Valle del Cauca.



Figura 8. Red de comercio Departamental en Colombia.



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

**Nota:** Red de Comercio Departamental (RCD) - con acercamiento visual. Los nodos corresponden a los departamentos, el tamaño de cada nodo corresponde a su contribución porcentual en el envío de carga transportada en el ámbito nacional, su ubicación corresponde a la posición geográfica de los departamentos y su color está determinado por la región a la cual pertenece (Costa Caribe, Centro, Eje Cafetero, Nororiente, Suroriente, Suroccidente Noroccidente y Bogotá D.C). Las conexiones representan el envío de carga transportada por departamento y la flecha indica la dirección, el grosor de cada línea denota un mayor volumen, al igual que la intensidad del color (guiados por la barra lateral).

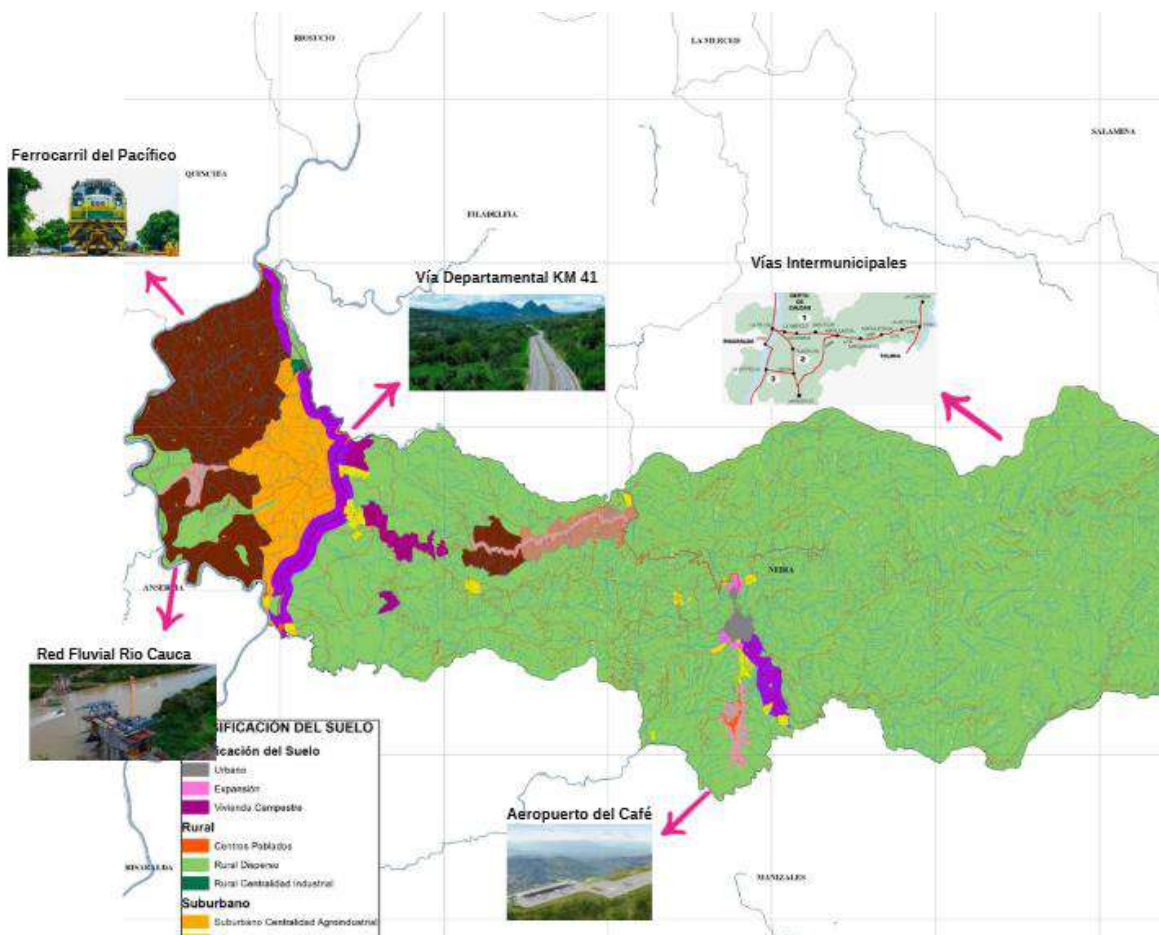
Entre las principales conexiones de la red vial Regional de Neira (Red vial, Red Fluvial y transporte aéreo) se destacan:

1. Autopista de cuarta Generación Pacífico 3
2. Vía Manizales - Neira – Aránzazu.



3. Vía Departamental Neira - Km 41.
4. Corredor fluvial Cauca.
5. Ferrocarril del Pacífico. -Próximamente en rehabilitación-

**Figura 9. Estructura Urbano regional municipio de Neira.**



Fuente: Equipo PBOT Neira con base de datos INVIAS.

Conforme a los resultados evidenciados en el DTS Diagnóstico, se concluye que el municipio de Neira posee grandes ventajas competitivas con respecto a sus vecinos en la región toda vez que en su territorio se articula la infraestructura de movilidad Departamental, evidenciando un punto focal logístico en el Km 41. A continuación, se plantean unas directrices desde la competitividad y el desarrollo económico que ya se están implementando en un contexto regional.





#### 1.4 POLÍTICAS, PLANES Y ESTRATEGIAS QUE SE ARTICULAN AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

A continuación, se listan los planes, programas y estrategias nacionales que se articulan al ordenamiento territorial del municipio de Neira. 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 prescolar, 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.



## 1.5 POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO Y DEL CONJUNTO DE RECURSOS NATURALES

### 1.5.1 Política de Conservación y Manejo Sostenible de los Recursos Naturales.

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.

**Objetivo:** Garantizar el uso sostenible de los recursos naturales acorde con los lineamientos que se definan en la Estructura Ecológica de Soporte – EES, desde el contexto Nacional, Regional y Local.

**Estrategia:** Consolidación de la Norma de usos en los suelos de protección y categorías del Suelo Rural, a partir de las determinantes ambientales de la Corporación Autónoma Regional de Caldas - CORPOCALDAS (POMCA's, Planes de Manejo de Áreas Protegidas, etc.) las cuales se convierten en las directrices y medidas de manejo para el desarrollo de los suelos de Neira.

**Objetivo:** Desarrollar acciones de restauración ecológica, siguiendo las directrices del Plan Nacional Restauración (2015) y la Guía técnica de restauración ecológica de los ecosistemas de Colombia (2012), en los escenarios naturales más críticos que conforman la Estructura Ecológica - EE, logrando una intervención efectiva del 10% en cada periodo de Vigencia del presente PBOT.

**Estrategia:** Priorización de los Ecosistemas más afectados en la actualidad, los cuales serán sujetos de intervención para la Restauración Ecológica, previa concertación con la Autoridad Ambiental, proyectando actividades para las vigencias del PBOT.

**Estrategia:** Generar alianzas estratégicas, agendas y convenios con los sectores agrícola y pecuario para direccionar fuentes de inversión que garanticen el desarrollo de acciones de restauración.



**Estrategia:** Restaurar la vegetación en la ribera de las cuencas y microcuencas de los páramos, principalmente las especies que conformaban la vegetación nativa y otras de interés local.

**Estrategia:** Implementar parcelas de monitoreo, según corresponda siguiendo las directrices de la guía para sistemas de monitoreo a los procesos de restauración ecológica aplicado a ecosistemas terrestres (Instituto Humboldt, 2015).

### 1.5.2 Política de Gestión del Riesgo de Desastres.

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 y Aportando a la Adaptación al Cambio Climático.

**Objetivo:** Incorporar la gestión del riesgo de desastres al ordenamiento territorial del municipio de Neira, por medio del desarrollo de medidas e instrumentos para la reducción del riesgo y manejo de desastres.

**Estrategia:** Desarrollo de programas de divulgación, educación y participación ciudadana, los cuales propiciarán la toma de conciencia frente a las diferentes condiciones de riesgo que se encuentran presentes en el territorio del municipio de Neira.

**Estrategia:** Implementar sistemas de alerta temprana para el conocimiento de las amenazas, mejorando el tiempo de reacción ante la ocurrencia de los fenómenos potencialmente peligrosos como los eventos por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

**Estrategia:** Actualizar e implementar el plan de gestión de riesgo municipal en armonía con el plan de desarrollo municipal, departamental, PBOT y la normativa en vigencia.



**Objetivo:** Planificar el desarrollo territorial del municipio de Neira a partir del reconocimiento de las potencialidades y limitantes del suelo en función a la probabilidad de ocurrencia de amenazas Naturales, priorizando las zonas con desarrollo presente y evitando la ocupación de las zonas con riesgo no mitigable.

**Estrategia:** Priorizar el desarrollo los estudios detallados a las escalas indicadas por la normatividad vigente según sea el evento natural para las áreas con condición de riesgo, e incluir los resultados en el Modelo de Ocupación de Neira, logrando armonía entre las decisiones de Carácter Ambiental, de Desarrollo Económico y la Gestión del Cambio Climático.

**Objetivo:** Fortalecer la capacidad institucional de los entes municipales, para la implementación de los procesos involucrados en la gestión del riesgo de desastres del municipio de Neira.

**Estrategia:** Generación de reportes históricos y consolidación de información relacionada con la ocurrencia de amenazas de origen natural, aportando al análisis y toma de decisiones temprana frente a las situaciones de emergencia y medidas de seguimiento necesarias.

### 1.5.3 Política de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático.

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.

**Objetivo:** Gestionar las acciones territoriales tendientes a la adaptación al Cambio Climático, tanto desde el conocimiento del Impacto de los GEI y la reducción del riesgo, con el fin de avanzar en el desarrollo resiliente al clima y bajo en carbono.



**Estrategia:** Medir y monitorear las Toneladas de Dióxido de Carbono Equivalente - CO<sub>2</sub>Eq, acumulados en la biomasa presente en el territorio, el cual servirá como indicador de la implementación de las acciones de Adaptación de Manera Integral.

**Estrategia:** fomentar proyectos por los cuales se puedan jalonar inversiones sectoriales de entidades territoriales dentro y fuera del plan departamental de agua, con el fin de mejorar la capacidad adaptativa del recurso hídrico, y ejecutar el componente programático de los POMCA's de las cuencas del río Tapias y el río Chinchiná.

**Estrategia:** Implementar buenas prácticas agrícolas en los sistemas, así como también saneamiento rural, promoviendo el fortalecimiento de las actividades agropecuarias de bajo impacto para la disminución de la degradación de los suelos y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

**Estrategia:** Promover un desarrollo resiliente al clima y bajo en carbono de los sectores no agropecuarios, en el contexto rural, como en los sectores de energía mediante estufas eléctricas y energías alternativas, en el sector de transporte con la implementación de orientaciones de mitigación y adaptación al cambio climático para la creación de nuevas vías o el mejoramiento de las existentes, y en materia de turismo para la creación de usos adecuados a las capacidades de carga de los ecosistemas y según las posibilidades definidas.

**Objetivo:** Orientar la gestión del cambio climático mediante el manejo y conservación de los ecosistemas estratégicos y sus servicios ambientales, mediante la promoción del enfoque de adaptación basado protección, restauración y/o conservación de la biodiversidad ecosistémica.

**Estrategia:** Implementar medidas para la reducción de la sensibilidad los ecosistemas y biodiversidad del territorio, aumentando el porcentaje del área del municipio correspondiente a bosques y áreas de restauración de los ecosistemas terrestres.

**Estrategia:** Someter a revisión de incentivos, a los propietarios que voluntariamente destinen áreas para la provisión de servicios ecosistémicos que aporten a la adaptación y mitigación del riesgo por cambio climático, o que desarrollen diseños y técnicas de construcción de viviendas que permitan amortiguar los efectos del cambio climático.

**Objetivo:** Incentivar desarrollos urbanos bajos en carbono y resiliente al clima, mediante el diagnóstico de las emisiones y vulnerabilidades climáticas del área urbana y centros



poblados rurales de Neira; junto con la evaluación e implementación de proyectos orientados a generar hábitos de consumo energéticos y gestión de residuos sostenibles.

**Estrategia:** Brindar alternativas de transporte público eficiente y bajos en emisiones en carbono, junto con la creación de incentivos para vehículos de bajas emisiones y la implementación de modos no motorizados.

**Estrategia:** Promover la conservación de la estructura ecológica principal y el manejo del paisaje, a través de la construcción y mantenimiento de espacios públicos urbanos verdes.

**Estrategia:** Reducir el riesgo climático por desabastecimiento hídrico de la ciudad mediante incentivos al uso eficiente del agua y la reducción de pérdidas y agua no contabilizada. En paralelo, se incentivará la eficiencia energética residencial y no residencial; así como la construcción sostenible, baja en carbono y resiliente al clima.

**Estrategia:** Incentivar la reducción constante de la generación de residuos sólidos y líquidos urbanos, así como el reúso, el reciclaje y el aprovechamiento de residuos incluyendo la valorización energética de los residuos antes de que lleguen a su disposición final en rellenos.

#### **1.5.4 Política de Innovación y Competitividad económica Territorial.**

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.

**Objetivo:** Procurar por una adecuada articulación interinstitucional público y privada en el área metropolitana de Manizales, para fortalecer el desarrollo económico y productivo del Municipio.



**Estrategia:** Desarrollar la capacidad técnica del municipio para implementar procesos de negociación, concertación y ejecución de proyectos con instituciones y empresas de escala supramunicipal para efectuar la posibilidad del mejoramiento continuo y la construcción de los diferentes sistemas estructurantes que permitan articular el territorio con las diferentes escalas territoriales.

**Objetivo:** Establecer los sistemas de aprovechamiento del suelo de manera explícita, según las condiciones naturales y técnicas para las diferentes áreas del paisaje rural: Páramo, áreas de montaña, áreas de ladera, lagos, lagunas, ríos y zonas planas.

**Estrategia:** Regularización de la construcción de asentamientos rurales nucleados y demás formas de asentamiento suburbano compacto.

**Estrategia:** Promocionar de manera concertada con el sector público, privado y/o comunidades, la posibilidad del aprovechamiento del suelo rural en términos forestales, ecoturísticos, económicos y ambientales, con el fin de establecer las posibilidades más beneficiosas para la población.

**Estrategia:** Establecer claramente en la norma las modalidades compensatorias de cesiones, con el fin de generar franjas lineales y áreas forestales para mitigar la consolidación de asentamientos humanos sobre suelo rural.

**Objetivo:** Integrar de manera adecuada la Malla Vial Municipal, al Sistema Vial Departamental y Nacional, así como a las estrategias regionales de movilidad para la integración de la Subregión Centro Sur de Caldas y el Eje cafetero, con el fin de estimular oportunidades de mejora en el transporte de pasajeros y carga, robusteciendo el potencial comercial de Neira y la generación de centros logísticos.

**Estrategia:** Construcción y adecuación de la infraestructura vial rural de conexión con las vías 4G y proyectos multimodales de transporte, por ende, se deberá tener en cuenta los proyectos futuros de movilidad regional y evaluar diversas fuentes de financiación.

**Estrategia:** Formular e implementar el Plan Maestro de Movilidad, con la finalidad de identificar detalladamente las posibles áreas para la ubicación de infraestructura logística, reducción del transporte informal y las obras para el mejoramiento de la malla vial urbana y rural.

**Objetivo:** Garantizar la compatibilidad de los usos del suelo rural productivos y de protección, con los demás usos de las actividades económicas con potencial en el territorio,





dentro del marco normativo ambiental, la visión de futuro regional y nacional, así como también del Plan de Ordenamiento Económico para el área de influencia del KM41.

**Estrategia:** Articularse a las directrices territoriales y estrategias que permitan la detonación del Plan de Ordenamiento Económico para el área de influencia del KM41, e implementación del esquema de gobernanza propuesto.

#### 1.5.5 Política de Servicios Públicos Domiciliarios.

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 dificultan 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.

**Objetivo:** Garantizar la cobertura de los SS.PP.DD. de agua potable y saneamiento básico a las áreas urbanas y expansión urbana, de igual forma fortalecer los SS.PP.DD del suelo rural, específicamente el de desarrollo restringido de Centros Poblados y Suelo Suburbano, en el mediano y largo plazo.

**Estrategia:** Formular y ejecutar el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA del Municipio, el cual deberá contemplar el crecimiento urbano, el desarrollo de las actividades productivas y el fortalecimiento de los acueductos veredales presentes en el área rural de Neira.

**Objetivo:** Garantizar el acceso y expansión de las Redes eléctricas, de Gas Natural y Telecomunicaciones a través del control urbano y regulación de los usos tanto de las Empresas Prestadoras como de los usuarios.

**Estrategia:** Renovar y ampliar las redes eléctricas, de gas natural y telecomunicaciones, para brindar mejores niveles de cobertura y calidad, de acuerdo con los planes de expansión y optimización de las empresas prestadoras de los SSPPDD.



**Estrategia:** Articular con los actores territoriales (como la empresa prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado, encargados de acueductos veredales y líderes ambientales) la implementación de programas orientados a la reducción de pérdidas de agua y de mantenimiento de las redes e infraestructura existentes.

#### 1.5.6 Política de Equipamientos Colectivos y Espacio Público.

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 m<sup>2</sup>/habitante de espacio público efectivo, sino que estos elementos garanticen una cobertura adecuada a las zonas, que es accesible a los peatones y se articule con el Sistema Vial Urbano. Adicionalmente, con esta Política de Ordenamiento para Neira se incluye 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.

**Objetivo:** Alcanzar un índice de Espacio Público Efectivo en la zona urbana de 7m<sup>2</sup>/habitante durante la vigencia de Largo Plazo del PBOT.

**Estrategia:** Dentro del área urbana actual se deberá construir áreas de acceso efectivo a los habitantes, los cuales deberán incluir elementos naturales que permitan reducir la huella de carbono, cumpliendo la meta de 7 m<sup>2</sup>/por habitante.

**Estrategia:** Implementar acciones de construcción ecosostenible y reforestación en separadores viales, corredores verdes y parques de bolsillo, contribuyen a la conectividad con la estructura ecológica urbana del municipio, así como también la protección de centros de manzana para preservar la biodiversidad urbana.

**Estrategia:** Articular el Sistema de Movilidad con el Sistema de Espacio Público de manera adecuada, impulsando medios de transporte con menor impacto ambiental y garantizando la inclusión del peatón, por tanto, se debe mejorar significativamente los elementos existentes y planear elementos futuros como alamedas, ciclo rutas y paradores.

**Estrategia:** Priorización de las actuaciones sobre el espacio público, tanto en la construcción de nuevos espacios, como en la rehabilitación y manejo; lo anterior sujeto a la incorporación de suelos a través de procesos de urbanización a los instrumentos de



planificación que correspondan (Unidades de Actuación, Planes Parciales, Unidades de Planificación Rural.).

**Estrategia:** Incluir como determinante para el desarrollo de los Planes Parciales dentro de las áreas de expansión, la meta de 7 m<sup>2</sup>/habitante espacio público efectiva, para que al momento de incluirlo dentro del suelo urbano se pueda alcanzar la meta nacional.

**Objetivo:** Garantizar la cobertura de los equipamientos en salud, seguridad y educación, en términos de área según los planes sectoriales de expansión aprobados por la administración municipal.

**Estrategia:** En las normas generales urbanas y rurales, los usos para equipamientos de Salud, recreación y de Seguridad deberán ser considerados como permitidos y compatibles, según la morfología urbana y según la estructura vial establecida para dichas zonas.

**Estrategia:** Elaborar del inventario detallado de la red de equipamientos rurales, e identificación de predios sin desarrollo que el municipio pueda evaluar para desarrollo de equipamientos según sea la necesidad de cada Centro Poblado Rural.

**Estrategia:** Gestionar desde la secretaria de Desarrollo Rural, en trabajo conjunto con las Juntas de Acción Comunal, obras para el mantenimiento de la infraestructura existente.

**Estrategia:** Incluir como determinante para el desarrollo de las Unidades de Planificación Rural y proyectos en Suelos Suburbanos, el desarrollo de equipamientos públicos u obras para la adecuación de equipamientos existentes en suelo rural, para que se incrementen los espacios físicos que soportan las actividades sociales y comunitarias para la población rural en las categorías establecidas.

#### **1.5.7 Política de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.**

El potencial cultural y patrimonial del municipio de Neira se basa en su participación del 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.

**Objetivo:** Formulación y ejecución del Plan Especial de Manejo y Protección, por el cual, primero se articulen los componentes patrimoniales naturales, arqueológicos y culturales materiales e inmateriales, planteando estrategias y políticas detalladas para la conservación del tejido urbano y los centros poblados, su arquitectura y sus tradiciones, enmarcadas en el Paisaje Cultural Cafetero, y segundo, implemente los instrumentos para la compensación por restricciones en áreas patrimoniales, promoviendo con esta la conservación y la apropiación del Paisaje.

**Estrategia:** Desarrollar instrumentos como los PEMP que desarrollen normativas detalladas y contundentes sobre la protección del patrimonio.

**Estrategia:** Generar estrategias y proyectos en pro de la conservación del patrimonio del municipio y del Paisaje Cultural Cafetero. Para tal fin, la administración municipal deberá crear o designar una secretaría o dirección que se encargue de liderar y llevar a cabo esta estrategia.

**Estrategia:** Incorporar los atributos que tienen relación con lo ambiental y que contribuyen a la conservación del Paisaje Cultural Cafetero de Colombia desde el ordenamiento territorial: 1. Café de montaña, 2. Predominancia de café, 3. Cultivo en ladera (25-100% de pendiente), 4. Patrimonio natural y 5. Disponibilidad hídrica.

#### 1.5.8 Política para la gestión integral del recurso hídrico.

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.

**Objetivo:** Garantizar la sostenibilidad del recurso hídrico, mediante una gestión y un uso eficiente y eficaz, articulados al ordenamiento y uso del territorio y a la conservación de los ecosistemas que regulan la oferta hídrica, considerando el agua como factor de desarrollo económico y de bienestar social, e implementando procesos de participación equitativa e incluyente.



**Estrategia:** Cuantificar los bienes y servicios ambientales relacionados con el agua que prestan los ecosistemas clave para la regulación de la oferta hídrica y por el recurso hídrico en sí mismo.

**Estrategia:** Adquirir, delimitar, manejar y vigilar las áreas donde se encuentran los ecosistemas clave para la regulación de la oferta del recurso hídrico.

**Estrategia:** Incrementar la implementación de los programas de uso eficiente y ahorro de agua.

**Estrategia:** Desarrollar e implementar el Plan de Uso Eficiente y Ahorro del Agua - PUEA y el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos - PSMV, en suelo urbano, rural y centros poblados, en el mediano y largo plazo, para así continuar con la conservación y protección del recurso hídrico del municipio de Neira.

**Estrategia:** Recuperar las redes hídricas locales, para lo cual se recomienda aislarlas de actividades como el pisoteo y pastoreo de ganado.

**Objetivo:** Mejorar la calidad y minimizar la contaminación del recurso hídrico.

**Estrategia:** Implementación de la ordenación de las cuencas hidrográficas, entendida como la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora y la fauna; incluye, además, el registro de usuarios y la reglamentación de las aguas, entendida como su mejor distribución en cada corriente o derivación, teniendo en cuenta el reparto actual y las necesidades futuras de los usuarios.

**Estrategia:** Combatir las principales causas y fuentes de contaminación del recurso hídrico mediante acciones preventivas y correctivas, priorizando acciones sobre los diferentes tipos de contaminación.

**Estrategia:** Implementar las prácticas y herramientas de monitoreo y seguimiento del recurso hídrico, como medio para realizar una gestión eficiente del agua y medir el logro de los objetivos y metas de la Política Nacional para la GIRH.

**Estrategia:** Cuantificar los bienes y servicios ambientales relacionados con el agua que prestan los ecosistemas clave para la regulación de la oferta hídrica y por el recurso hídrico en sí mismo, así como también los mecanismos por los cuales se implementará el Pago por Servicios Ambientales – PSA.



**Objetivo:** Garantizar la sostenibilidad del recurso hídrico, mediante una gestión y un uso eficiente y eficaz del agua, siguiendo las estrategias de la Política Nacional para la Gestión Integral del Recurso Hídrico (2010).

**Estrategia:** Integración de los planes de ordenación y manejo de cuencas del río Tapias y el río Chinchiná, así como el plan de manejo del Acuífero de Santágueda y demás determinantes con relación a protección, conservación y restauración de los cuerpos hídricos emitidos por la Autoridad Ambiental Corpocaldas.

#### 1.5.9 Política de producción y consumo sostenible.

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.

**Objetivo:** Generar una masa crítica de empresas que posicionen las buenas prácticas agrícolas, así como los bienes y servicios sostenibles, en el municipio.

**Estrategia:** Articulación de concursos Nacionales, Regionales y Municipales de planes de negocios enfocados hacia el emprendimiento de negocios verdes.

**Estrategia:** Fortalecer la comercialización de productos y servicios sostenibles entre productores y proveedores Neiranos con grandes cadenas de supermercados y almacenes especializados.

**Estrategia:** Capacitar e informar a los productores y proveedores Neiranos sobre líneas de financiación para la implementación de programas y proyectos en sistemas de producción y consumo sostenible que existen a nivel Nacional y Regional.

#### 1.5.10 Política de biodiversidad y servicios ecosistémicos.

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.

**Objetivo:** Identificar los componentes de la diversidad biológica que sean importantes para su conservación y utilización sostenible, así como también Identificará los procesos y categorías de actividades que tengan, o sea probable que tengan, efectos perjudiciales importantes en la conservación y utilización sostenible de la diversidad biológica y procederá, mediante muestreo y otras técnicas, al seguimiento de esos efectos.

**Estrategia:** Realizar una divulgación estratégica, en articulación con las agencias de investigación encargadas de las especies en estado de vulnerabilidad, a través del libro rojo de especies de aves en Colombia y la Resolución 1912 de 2017 e implementar los mecanismos del Pago por Servicios Ambientales – PSA.

**Estrategia:** Establecer un sistema de monitoreo sobre las fuentes hídricas, ante manejo de vertimientos que afecten la Estructura Ecológica Principal y tomar medidas de control y/o sanción al respecto.

#### 1.5.11 Política para la gestión integral de residuos sólidos y calidad de aire.

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 o la peligrosidad de los que llegan a los sitios de disposición final, contribuyendo a la protección ambiental eficaz y al crecimiento económico.

**Objetivo:** Desarrollar los programas de minimización en el origen, articulados con los programas de producción más limpia, así como también procesos de separación en la fuente.

**Estrategia:** Actualizar e implementar del plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS), en el que se dispongan de acciones para la adecuada gestión de residuos sólidos, en un contexto urbano y rural de manera integral.

**Estrategia:** Desarrollar programas de educación ambiental en los principales medios de comunicación de la administración municipal y entidades educativas del municipio, priorizando las estrategias de separación en la fuente con énfasis en residuos orgánicos.





**Estrategia:** Crear asociaciones comunitarias con empresas recolectoras de residuos del municipio con el apoyo de entidades no gubernamentales y la Gobernación de Caldas, para consolidar proyectos de transformación de residuos orgánicos en compost en el municipio de Neira.

**Estrategia:** Promover acciones para reducir la generación de RESPEL en su jurisdicción e incentivar el aprovechamiento adecuado de los que se generen.

**Estrategia:** Apoyar programas de gestión integral de residuos o desechos peligrosos que establezcan los generadores de residuos o desechos peligrosos, así como las autoridades ambientales.

**Estrategia:** Apoyar la realización de campañas de sensibilización, divulgación, educación e investigación con el fin de promover la gestión integral de los residuos o desechos peligrosos.

**Estrategia:** Informar a los consumidores sobre la obligación de separar los residuos peligrosos y entregarlos a los sistemas de devolución posconsumo, cuando estos se encuentren implementados.

**Estrategia:** Apoyar en el ejercicio de las labores de vigilancia y control sobre la generación y gestión de los residuos peligrosos, velando entre otras cosas para que los RESPEL no sean transportados y dispuestos con los residuos ordinarios, realizando la inscripción en el registro de generadores de RESPEL, siempre que corresponda.

**Estrategia:** Generación de procesos de cultura ciudadana en el manejo de residuos sólidos en la zona rural.

**Estrategia:** Ampliación de la cobertura de recolección de residuos en la zona rural articulado a los programas de mejoramiento vial en zona rural.

**Estrategia:** Diseñar e implementar un programa de sitios de almacenamiento colectivo de residuos sólidos en el área rural, buscando articular la red de centralidades rurales y el corredor suburbano Km 41.

**Estrategia:** Desarrollar un programa de aprovechamiento de Residuos de Construcción y Demolición buscando articular estrategias regionales y promover la economía circular en el sector construcción.



**Estrategia:** Establecer un control y monitoreo a olores ofensivos buscando promover buenas prácticas de gestión de residuos para todas las actividades que se desarrollen en el municipio.

#### 1.5.12 Política de Desarrollo Logístico.

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 sub sectorial y a su inserción en la cadena de abastecimiento como eslabón estratégico para el desarrollo económico del país.

**Objetivo:** Aumentar la generación de alto valor agregado de bienes, a través de la optimización de la estructura de costos de la distribución física de los mismos, mediante el uso eficiente de la capacidad instalada de la infraestructura de transporte y logística, con una oferta de servicios en términos de calidad, oportunidad, eficacia, eficiencia y seguridad, que equilibre la creciente demanda productiva del país, haciéndola más competitiva en mercados nacionales y en la economía global.

**Estrategia:** Incorporar y Desarrollar las recomendaciones de los Documentos Conpes, en particular el Conpes 3982 relativos al transporte, al comercio y a logística.

**Estrategia:** Articular los lineamientos del Plan Nacional de Vías para la Integración Regional – PNVR en la estrategia de mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura de vías terciarias, priorizando las conexiones entre el casco urbano del municipio de Neira y el corredor del Km 41.

**Estrategia:** Articular los lineamientos del programa Colombia Rural, buscando fortalecer las asociaciones comunitarias con el propósito de consolidar un Plan de Desarrollo Comunitario que permita desarrollar redes de comercialización.

**Estrategia:** Garantizar la coordinación interinstitucional y de concertación con el sector privado para promover la facilitación de los trámites, procedimientos y documentación utilizados en el transporte internacional y el comercio con énfasis en el sector agroindustrial.



## 1.6 CONTEXTO REGIONAL

Por medio de este apartado se busca identificar cuáles son las acciones aplicables en el territorio que permitan un ordenamiento territorial que potencialice las ventajas competitivas en la región de manera lógica, mediante el entendimiento de su vocación, capacidad y oportunidades que se pueden aprovechar en el horizonte próximo, en búsqueda de un territorio sostenible y sustentable en las diferentes dimensiones que comprende el ordenamiento territorial, soportado en los elementos estructurantes que configuran el modelo de ordenamiento territorial y especialmente la estructura ecológica principal que será el articulador por excelencia de las dinámicas territoriales. A continuación, se dará un contexto de la posición regional del municipio de Neira, a qué región se encuentra articulado y un conjunto de acciones y estrategias, regionales y locales, que debe implementar como base para la consolidación de su nuevo modelo de ocupación territorial.

### 1.6.1 Esquemas Asociativos Territoriales.

De acuerdo con la Ley 1454 de 2011 o Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, en su artículo 2 “La finalidad del ordenamiento territorial es promover el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios intereses para las entidades e instancias de integración territorial, fomentará el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados de gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos. El ordenamiento territorial propiciará las condiciones para concertar políticas públicas entre la Nación y las entidades territoriales, con reconocimiento de la diversidad geográfica, histórica, económica, ambiental, étnica y cultural e identidad regional y nacional”.

Adicionalmente, el artículo 10 de la Ley 1454 de 2011 menciona que “Constituirán esquemas asociativos territoriales las regiones administrativas y de planificación, 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”.



### 1.6.2 Área Metropolitana Centro Sur.

En el departamento de Caldas, los municipios de Manizales, Neira, Villamaría y Palestina constituyeron un Esquema Asociativo Territorial denominado Área Metropolitana Centro Sur.

Una vez conocidos los resultados de la consulta, el Consejo Nacional Electoral (CNE) y la Registraduría Nacional del Estado Civil, por medio de la Comisión Escrutadora General del Departamento de Caldas, expedieron la Resolución 001 donde declaran que los municipios de Manizales, Villamaría, Neira y Palestina cumplieron con los requisitos establecidos para la constitución del Área Metropolitana Centro Sur de Caldas.

Esta integración regional, “abre la puerta al progreso de más de 570.000 ciudadanos que habitan estos cuatro municipios, y se logra después de un arduo trabajo de socialización que se adelantó de la mano de múltiples representantes de los sectores sociales y ciudadanos del departamento, que ven este modelo de administración como una gran oportunidad para el desarrollo integral de la subregión de Caldas”.

Las Áreas Metropolitanas son un tipo de esquema asociativo territorial conformado por un conjunto de dos o más municipios integrados alrededor de un municipio núcleo, para la programación y coordinación de su desarrollo humano y sustentable, ordenamiento territorial y racional prestación de servicios públicos que requieren una administración coordinada.

Estas figuras asociativas están contempladas en los artículos 2 y 4 de la Ley 1625 del 2013 y en el artículo 319 CP. De acuerdo con esta ley, las áreas metropolitanas son entidades administrativas derecho público, formadas por un conjunto de dos o más municipios integrados alrededor de un municipio núcleo vinculados entre sí por dinámicas e interrelaciones territoriales, ambientales económicas, sociales, y demográficas culturales y tecnológicas creadas para la programación y coordinación de su desarrollo sustentable, desarrollo humano, ordenamiento territorial y la prestación de servicios.

Las áreas metropolitanas están dotadas de personería jurídica de derecho público, autonomía administrativa, patrimonio propio, autoridad y régimen administrativo y fiscal especial.

Son competencias de las áreas metropolitanas sobre el territorio puesto bajo su jurisdicción además de las que les confieren otras disposiciones legales, las siguientes:



1. Programar y coordinar el desarrollo armónico integrado y sustentable de los municipios que la conforman.
2. Racionalizar la prestación de los servicios públicos a cargo de los municipios que la integran y si es del caso prestar en común algunos de ellos; Podrá participar en su prestación de manera subsidiaria cuando no existe un régimen legal que regule su prestación o cuando existiendo tal regulación, se acepte que el área metropolitana sea un prestador oficial o autorizado.
3. Ejecutar obras de infraestructura vial y desarrollar proyectos de interés social del área metropolitana establecer en consonancia con lo que dispongan las normas sobre ordenamiento territorial, las directrices y orientaciones específicas para el ordenamiento del territorio de los municipios que la integran, con el fin de promover y facilitar la armonización de sus planes de ordenamiento territorial
4. Identificar y regular los hechos metropolitanos de conformidad con lo establecido en la ley 1625 de 2013
5. Formular y adoptar el plan integral de desarrollo metropolitano con perspectiva de largo plazo, incluyendo el componente de ordenamiento físico y territorial
6. Formular y adoptar el plan estratégico metropolitano de ordenamiento territorial, el cual será el marco al cual deberán acogerse cada uno de los municipios que conforman el área, al adoptar los planes totalmente territoriales.
7. Coordinar en su respectivo territorio el sistema nacional de vivienda de interés social y adoptar las políticas para el desarrollo de programas metropolitanos de vivienda
8. Crear y/o participar en la conformación de bancos inmobiliarios para la gestión del suelo en los municipios de su jurisdicción
9. Coordinar, racionalizar y gestionar los servicios públicos de carácter metropolitano; sí a ello hubiera lugar
10. Participar en la constitución de entidades públicas mixtas o privadas destinadas a la prestación de servicios públicos cuando las necesidades de la región así lo ameriten
11. Empezar las acciones a que haya lugar para disponer de los predios necesarios para la ejecución de obras de interés metropolitano
12. Ejecutar las obras de carácter metropolitano de conformidad con lo establecido en el plan integral de desarrollo metropolitano, el plan estratégico metropolitano de ordenamiento territorial y los planes y programas que lo desarrollen o complementen
13. Apoyar a los municipios que la conforman en la ejecución de las obras para la atención de situaciones de emergencia o calamidad en el marco de sus



competencias suscribir contratos convenios plan en el marco de las disposiciones legales vigentes

14. Formular la política pública de movilidad regional en el marco del plan estratégico metropolitano de ordenamiento territorial de conformidad con la jurisdicción de los hechos metropolitanos
15. Formular y adoptar instrumentos para la planificación y desarrollo del transporte metropolitano, en el marco del plan estratégico metropolitano de ordenamiento territorial
16. Planificar la prestación del servicio de transporte público urbano de pasajeros en lo que sea de su competencia, para la integración física, operacional y tarifaria de los distintos modos de transporte, en coordinación con los diferentes sistemas de transporte masivo, los SIT y los sistemas estratégicos de transporte donde existan
17. Formular e implementar planes para la localización preservación y uso adecuado de espacios libres para parques y zonas verdes públicas.
18. Además, que le sean atribuidas por disposición legal o delegadas por parte de otras autoridades, con la respectiva asignación de recursos para el adecuado cumplimiento de los fines de la administración pública.

Pertenecer a un área metropolitana puede generar varias ventajas para los municipios y la población que la habita. Algunas de estas ventajas son:

1. Coordinación y planificación: La creación de un área metropolitana permite una mayor coordinación y planificación entre los municipios que la conforman, lo que puede llevar a una mejor gestión de los recursos y servicios.
2. Mejora en la prestación de servicios públicos: Un área metropolitana puede permitir la optimización de la prestación de servicios públicos como el transporte, la seguridad, la salud y la educación.
3. Fomento del desarrollo económico: La creación de un área metropolitana puede atraer inversiones y fomentar el desarrollo económico de la región, ya que se puede ofrecer una mayor oferta de servicios e infraestructuras.
4. Mejora en la calidad de vida: Un área metropolitana puede ofrecer una mayor variedad de oportunidades culturales, recreativas y laborales, lo que puede mejorar la calidad de vida de los habitantes.



5. Acceso a financiamiento: Las áreas metropolitanas pueden acceder a financiamiento y recursos que no estarían disponibles para los municipios de manera individual.
6. Mayor visibilidad y promoción: Un área metropolitana puede tener una mayor visibilidad y promoción a nivel nacional e internacional, lo que puede atraer turismo y negocios.
7. Coordinación en la gestión de desafíos: Un área metropolitana puede coordinar mejor la gestión de desafíos como el tráfico, la contaminación y la seguridad.
8. Fomento de la sostenibilidad: La planificación y coordinación en un área metropolitana puede fomentar el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente.
9. Mejora en la movilidad: Un área metropolitana puede mejorar la movilidad y la conectividad entre los municipios y la región.
10. Fortalecimiento de la gobernanza: La creación de un área metropolitana puede fortalecer la gobernanza y la capacidad de los gobiernos locales para responder a las necesidades de la población. Es importante destacar que estas ventajas dependen de la efectividad de la planificación, coordinación y gestión del área metropolitana.

### **1.6.3 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, distintivos por las propuestas de innovación social y gestión responsable del medio ambiente. La red de transporte y comunicaciones constituye la forma expedita como se lleva a cabo la integración regional y donde se hacen evidentes los flujos y relaciones que determinan el ordenamiento del territorio.

La infraestructura cuya funcionalidad se orienta a ofrecer servicios para la conectividad de la región, así como para el apoyo en la comercialización de productos (puertos secos, sitios de almacenamiento transitorio, etc.), se convierte en un elemento necesario para la competitividad. La importancia de dicha infraestructura se percibe desde lo regional y en pocos casos desde lo municipal.





#### **1.6.3.1 Infraestructura vial, logística y de transporte:**

Ver numeral 1.3.6 Contexto de desarrollo local y regional: Macroproyectos de ámbito regional.

#### **1.6.4 Territorios seguros: articulación del ordenamiento territorial con la gestión del riesgo de desastres.**

Siguiendo las directrices establecidas en la Ley 1523 de 2012, la Gestión del Riesgo de Desastres *“se constituye en una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo y por lo tanto, está intrínsecamente asociada con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.”*

En este sentido, para la revisión y actualización de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en cumplimiento de la normatividad nacional, incluye e integra el análisis de riesgo dentro del diagnóstico biofísico, económico y socio ambiental, considerándolo como un condicionante para el uso y la ocupación del territorio con miras a evitar la configuración de nuevas condiciones de riesgo en el futuro. (Adaptado del Decreto 1807 de 2014, compilado en el 1077 de 2015).

Así, *“Los estudios básicos de gestión del riesgo de desastres a los que se refiere el Decreto 1077 de 2015, son indispensables para que se tenga un apropiado conocimiento sobre las áreas que pueden estar expuestas, las cuales deben ser precisamente delimitadas, considerando no solo el riesgo en sí mismo, sino la forma como la acción humana que se desarrolla en el municipio puede desencadenar la ocurrencia de fenómenos destructivos. La incorporación de los factores de riesgo en los Planes de Ordenamiento implica identificar con precisión las áreas con condición de riesgo que no son urbanizables, así como definir las acciones de conocimiento y reducción del riesgo necesarias para su tratamiento, bien sea como suelos de protección, bien como suelos que pueden incorporarse a alguna actividad urbana, una vez se hayan mitigado los riesgos.”* (KIT Ordenamiento Territorial, DNP).

De acuerdo con los preceptos anteriormente expuestos, y en coherencia con la normatividad nacional vigente, a partir del desarrollo de análisis exhaustivos de la



información recopilada, datos existentes en todo el territorio municipal de Neira desde una óptica local, regional y nacional, se evalúan los diferentes fenómenos amenazantes que azotan a este municipio; haciendo énfasis en aquellos eventos que la variabilidad climática puede afectar el territorio (inundaciones, avenidas torrenciales y movimientos en masa). Los análisis y resultados de las amenazas se pueden observar en el Estudio Básico de Gestión del Riesgo de Desastres.

Históricamente se trata de un territorio que constantemente se afecta por la ocurrencia de fenómenos de movimientos en masa dadas las características geomecánicas de los materiales de subsuelo que componen sus zonas de laderas pronunciadas y de montaña, inundaciones por desbordamiento de cauces naturales en sus zonas más planas, y avenidas torrenciales exacerbadas por la variabilidad climática y su implicación en el desencadenamiento de precipitaciones extremas, daños a infraestructura vial, residencial y por consiguiente efectos colaterales en la calidad de vida de sus habitantes. Todo esto sin dejar de lado otras amenazas como los vendavales que han causado daños al municipio.

En este sentido, su complejidad natural característica confiere sobre este municipio la necesidad de contar con instrumentos de planificación territorial con los lineamientos adecuados de reducción, manejo, adaptación y mitigación de las condiciones amenazantes y de riesgos de su territorio.

Así, la Política de Gestión de Riesgo y Cambio Climático conducirá las decisiones de ordenamiento en relación con la Gestión del Riesgo de Desastres, en función de los resultados del estudio básico de gestión del riesgo del municipio, logrando la definición de las normas y medidas de regulación urbanística sobre áreas expuestas a las amenazas de origen natural mencionadas. Así mismo, definirá los instrumentos, capacidades, y esfuerzos de todos los actores públicos, privados y de la comunidad en general para lograr un manejo del riesgo de los desastres naturales, que asegure la sostenibilidad y seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos y mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades expuestas, a través del establecimiento y comprensión de medidas no estructurales que apunten a la reducción de las amenazas y riesgos identificados dentro del municipio; e incluso, mediante la aplicación de medidas de exclusión y/o condicionamiento de actividades que contribuyan a la generación de las diferentes amenazas.



En esta política también fortalecerá la capacidad del territorio para desplegar nuevos recursos y capacidades que le permitan anticiparse, prepararse, responder, recuperarse y adaptarse favorablemente a las dinámicas de transformación impulsadas por posibles eventos naturales no previstos.

La Política de Gestión de Riesgo y Cambio Climático, se implementará a partir de las siguientes estrategias como las bases para la formulación de programas y proyectos que pretenden atender los objetivos anteriormente mencionados:

#### **Gestión de la información en el conocimiento del riesgo para los procesos de reducción del riesgo:**

- ✓ Elaborar estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo (AVR) que comprendan una caracterización de las condiciones de riesgo más específicas del territorio, en las áreas priorizadas para su ejecución.
- ✓ Mejorar y actualizar la caracterización de escenarios de riesgo de origen tecnológico.
- ✓ Lograr el fortalecimiento e implementación de sistemas de monitoreo y seguimiento de amenazas de origen natural como la red de monitoreo hidrometeorológico y el sistema de inventarios y registros de ocurrencia de eventos de emergencia y/o desastre en el municipio.

#### **Capacitación de los diferentes actores en temas relacionados con gestión del riesgo de desastres:**

- ✓ Implementar lineamientos y condicionamientos de uso sobre las áreas amenazadas como medida de reducción y prevención del riesgo.
- ✓ Educar y capacitar continuamente a los integrantes del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres – CMGRD.
- ✓ Educar y capacitar continuamente a las instituciones públicas, privadas y comunidad en general para mejorar su capacidad de respuesta.
- ✓ Elaborar los programas de gestión del riesgo en las instituciones de cualquier índole del municipio (educativas, salud, policiales, servicios públicos, etc.) y también incluir a las empresas privadas del municipio.
- ✓ Difundir periódicamente los resultados de los estudios de riesgo a comunidades del sector urbano y rural cuando sea necesario actualizarlos por efecto de estudios detallados.



- ✓ Actualizar constantemente el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres - PMGRD y la Estrategia Municipal de Respuesta a la Emergencia - EMRE.

### **Reducción de la construcción de nuevas condiciones de riesgo en el desarrollo territorial, sectorial y ambiental sostenible:**

- ✓ Establecer la bioingeniería como alternativa prioritaria de solución de inestabilidad de laderas especialmente en las zonas que fueron categorizadas como de amenaza alta y media por movimiento en masa que pueden estabilizarse a través de este tipo de técnicas.
- ✓ Establecer mecanismos de seguimiento y monitoreo a la reducción del riesgo de desastres en la planificación territorial cuando haya cambio de administración municipal.
- ✓ Crear la oficina de gestión del riesgo municipal, independiente a cualquier otra dependencia, y dedicada exclusivamente a asuntos de gestión del riesgo.
- ✓ Declarar los suelos de protección por amenazas naturales cuando el resultado de los estudios detallados propuestos y priorizados en este PBOT, contemplen áreas de alto riesgo no mitigable, y, asimismo, implementar un sistema de control y seguimiento para minimizar la ocupación por desarrollos urbanísticos y/o asentamientos humanos en suelos clasificados como de protección por riesgo de desastres.
- ✓ Establecer mecanismos para el seguimiento a la localización y construcción seguras de acuerdo con las normas sismorresistentes vigentes.
- ✓ Incorporar los suelos de protección por riesgo a corredores para la sostenibilidad del territorio que contribuyan a la migración asistida y a la restauración de servicios ecosistémicos.
- ✓ Establecer los lineamientos para el manejo y cuidado de las áreas de riesgo no recuperables y evitar su futura ocupación.
- ✓ Reducir el riesgo de desastres en el sector salud, a través de la implementación del programa “Hospitales Seguros Frente a Desastres”.

### **Reducción de las condiciones de riesgo existentes:**

- ✓ Poner en marcha las prácticas de ejecución y desarrollo de obras de mitigación que nacen como recomendaciones de los resultados de los estudios detallados propuestos y priorizados en este PBOT, cuando se contemplen áreas de riesgo



mitigable.

- ✓ Poner en marcha la reubicación de personas en riesgo alto no mitigable, si así lo sugieren los resultados de los estudios detallados propuestos y priorizados en este PBOT.
- ✓ Promover el fortalecimiento financiero y seguro de los equipamientos e infraestructura estratégica existente en el territorio municipal.
- ✓ Presentar proyectos, ante las entidades Nacionales y Departamentales para la consecución de recursos para la mitigación y adaptación al Cambio Climático.
- ✓ Implementar la red de monitoreo, alerta temprana y comunicación en el municipio.
- ✓ Reforzar estructuralmente las edificaciones indispensables para la gestión del riesgo de desastres (ej. hospital, cuerpo de bomberos, defensa civil, etc.).

#### 1.6.5 Escenarios de ocupación territorial.

Los escenarios de desarrollo para el municipio de Neira en el largo plazo de la vigencia de este PBOT son auspiciosos, debido a la ejecución actual de macroproyectos de escala nacional, a los cuales se hace necesario articular la infraestructura vial.

En Neira influirán los siguientes proyectos, razón por la cual las posibilidades de desarrollo económico del municipio y en general de la subregión Centro Sur, se ven ampliamente mejoradas:

- ✓ Corredor Férreo de Occidente (Reconstrucción nueva vía Férrea La Felisa – Cartago y a futuro La Felisa – Medellín)
- ✓ Troncal de Occidente.
- ✓ Transversal de Caldas.
- ✓ Aeropuerto del Café en Palestina.
- ✓ Nodo Corredor Chinchiná – Palestina – Santágueda – Kilómetro 41.
- ✓ Zona de transferencia de Carga y Puerto Seco de La Felisa.
- ✓ Puerto Seco de Irra.
- ✓ Interconexión eléctrica San Carlos-San Marcos (Occidente y Norte de Caldas, paralelo a la vía troncal de Occidente).



- ✓ Mejoramiento, rehabilitación y pavimentación de las vías de acceso a las cabeceras municipales de la región Norte y su conectividad con la Troncal de Occidente (proyecto del PD Departamental).
- ✓ Reconstrucción / Nueva vía Férrea la Felisa – Medellín.
- ✓ Conexión vial a la Troncal de Occidente (Proyecto vías 4G-Pacífico III).
- ✓ Vías 4G: Bogotá-Girardot, Girardot -Ibagué, Cambao-Manizales, Autopista de la Montaña, Autopista Ruta del Sol
- ✓ Sistema férreo Central
- ✓ Ferrocarril Cafetero y túnel de Cumanday: Dorada - Irra

Conjuntamente con todos estos desarrollos en infraestructura, logística y conectividad, se da una pérdida acelerada de la biodiversidad y deterioro de los ecosistemas naturales, especialmente de los ecosistemas hídricos por contaminación urbana y rural, por prácticas agrícolas y forestales insostenibles, las cuales han puesto en riesgo hídrico a la población. Además, se presenta alta vulnerabilidad a fenómenos naturales que se magnifican por acciones antrópicas, como por ejemplo los movimientos sísmicos sobre estructuras vulnerables y fenómenos de remoción en masa sobre infraestructuras (vivienda, equipamientos colectivos) en zonas de alto riesgo. Adicionalmente, las vías posibilitan el acceso a áreas incomunicadas y con ellas llegan las tensiones antrópicas altamente degradadoras de los ecosistemas.



El Tren Cafetero uniría el Sistema férreo Central con la Concesión Red Férrea del Pacífico o Tren de Occidente. Evidentemente, el destino natural del Tren de Occidente, que sale de Buenaventura y pasa por Irra, debe ser Urabá, destino que con relación a Cartagena reduce para Medellín 40% y vehículos que llegan a esta ciudad la distancia al mar.

#### 1.6.5.1 Escenario de ocupación rural:

#### 1.6.5.1.1 Escenario Único Rural:

Este escenario plantea el control de los desarrollos agrícolas y pecuarios respetando las áreas protegidas definidas en las determinantes ambientales, promoviendo los desarrollos agropecuarios de acuerdo con la potencialidad del suelo, definiendo reglas claras para el desarrollo agropecuario, mejorando la conectividad urbano – rural y regional, mejorando la





calidad de vida de la población rural a través del mejoramiento de los equipamientos colectivos rurales y los sistemas de abastecimiento de agua y aguas residuales, y delimitando claramente los centros poblados rurales, de manera que se consoliden como núcleos poblados rurales con reglas urbanísticas claras y que sirvan de apoyo para el desarrollo de las actividades rurales.

#### ***1.6.5.2 Escenario de ocupación urbana:***

Teniendo en cuenta que el municipio de Neira tiene una vocación primordialmente agrícola y ganadera solo se propone un único escenario de ocupación urbano.

##### **1.6.5.2.1 Escenario Único Urbano:**

Promover un área urbana concentrada y compacta aprovechando los vacíos urbanos para el desarrollo urbanístico futuro, conservando los elementos del patrimonio arquitectónico y cultural y aprovechando los atributos del paisaje natural de acuerdo con su localización privilegiada.

El municipio busca crear un “cerco”, intentando evitar el crecimiento disperso en el futuro, delimitando un área máxima para completar su desarrollo de manera ordenada, conectada y planificada, donde la gestión del riesgo y la adaptación climática son piezas fundamentales. Adicionalmente, se desarrollan todos los predios urbanos sin construcción o vacíos urbanos, consolidando un municipio compacto que demande menos recursos, vías, e infraestructuras de servicio, etc.

#### ***1.6.5.3 Tendencias emergentes:***

El empobrecimiento y la crisis económica y social en la ciudad y en el campo, por la falta de opciones productivas y de empleo, la concentración de la riqueza, la crisis fiscal del Estado y la debilidad de los mecanismos de protección social, especialmente en los sectores más vulnerables de la población: En la actualidad en Neira y algunos municipios próximos se está desarrollando un proceso de exploración y diversificación de alternativas productivas como respuesta a la crisis del café, con relativo éxito en algunas y con posibilidades promisorias en otras. Sobresalen el turismo (rural, cultural y ecológico), la agroindustria, el biocomercio y los mercados verdes, el cultivo de productos amigables con la biodiversidad y la salud (entre ellos, caficultura orgánica), el cultivo de aguacate Hass, de la guadua, la silvicultura comercial, avicultura y porcicultura, la intensificación de la agricultura y ganadería empresarial, en renglones como aguacate, caucho plátano, tomate,



lulo, cítricos, entre otros, como respuesta y consecuencia clara de la crisis del café. Esta tendencia da origen a esfuerzos decididos para obtener valor agregado mediante la agroindustria.

#### **1.6.6 Sistema urbano regional como base de la articulación regional y la logística.**

De acuerdo con (Grupo HTM, 2009) las dimensiones de desarrollo se constituyen conceptualmente en la base de articulación regional. Igualmente, la identificación de los Elementos Articuladores Regionales-EAR- dentro de cada dimensión, implica determinar aquellos fenómenos económicos, sociales, físico-territoriales y político-administrativos que modifican total o parcialmente la estructura supramunicipal en su composición y funcionamiento; en otras palabras, se conciben como aquellas manifestaciones territoriales de interés común.

Los elementos articuladores regionales están estructurados de acuerdo con cada una de las dimensiones del desarrollo; en cada dimensión existen hechos que se constituyen en la base conceptual de la articulación regional y a partir de los cuales se definen los elementos que permiten dinamizar dicha articulación.

Ante los fenómenos crecientes de expansión urbana, migración rural-urbana y globalización económica, los territorios deben estar preparados para ejercer de manera proactiva roles y funciones específicas en sus contextos regionales, buscando “promover la consolidación de una red funcional de ciudades, con una infraestructura eficiente que permita dinamizar los mercados y fortalecer las complementariedades productivas, ambientales y culturales entre ciudades vecinas, consiguiendo fortaleza institucional e integración territorial.

La Estructura Urbano-Regional se encuentra fuertemente modulada y determinada por la configuración del territorio, en especial las grandes unidades fisiográficas que actúan como soporte natural (estructurada en Caldas a partir de los ríos Cauca y Magdalena) y que sirven como grandes elementos ordenadores y articuladores.

Entre los elementos construidos y los proyectados en el departamento de Caldas, una indagación preliminar permite destacar el sistema urbano y la red de transporte como elementos esencialmente integradores, siendo el sistema de carreteras el que define de manera prioritaria las relaciones y flujos sociales y económicos, lo que muestra el nivel de integración al interior del departamento y hacia afuera; otros elementos de integración son



la rehabilitación de la red ferroviaria y la navegabilidad en el Magdalena, la ampliación de la infraestructura aeroportuaria con la construcción del aeropuerto del café en Palestina y la construcción de puertos secos en la margen de los ríos, fundamentales en el desarrollo e integración territorial.

Neira se localiza en la vertiente occidental de la cordillera central junto con Manizales, Aránzazu, Salamina, Pácora y Aguadas. Son municipios cordilleranos caracterizados por su vocación agropecuaria; el municipio se constituyó en uno de los ejes de poblamiento histórico y cultural sobre la antigua vía a Medellín.

### **1.6.7 La conectividad y movilidad regional.**

#### ***1.6.7.1 Infraestructura vial, logística y de transporte:***

La red de transporte y comunicaciones constituye la forma expedita como se lleva a cabo la integración regional y donde se hacen evidentes los flujos y relaciones que determinan el ordenamiento del territorio.

La infraestructura cuya funcionalidad se orienta a ofrecer servicios para la conectividad de la región, así como para el apoyo en la comercialización de productos (puertos secos, sitios de almacenamiento transitorio, etc.); se convierte en un elemento necesario para la competitividad. La importancia de dicha infraestructura se percibe desde lo regional y en pocos casos desde lo municipal.

Neira cuenta con carreteras que la comunican con la capital Manizales y municipios localizados más al norte como Aránzazu, Salamina, Pácora y Aguadas a través de vías en regular estado.



**Figura 11. Conexión Neira – Manizales y Neira -municipios del Norte de Caldas**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Existen varios proyectos de infraestructura nacional y regional que permiten la conexión del departamento y de la región con el resto del país y que tiene que ver con conectividad y movilidad. Estos proyectos son:

#### **Ferrocarril del Pacífico:**

El ferrocarril del Pacífico cuyo trazado es paralelo al río Cauca es de propiedad de una empresa privada que operaba en el suroccidente de Colombia, en el departamento del Valle del Cauca y hace más de dos años paró operaciones. Su propiedad accionaria mayor está en manos de la compañía Impala, con sede central en Suiza. Desde 2012 hasta 2016 estuvo operando entre el Puerto de Buenaventura y el municipio de Yumbo, en el valle geográfico del río Cauca y se están adelantando trabajos para que el servicio se expanda hasta municipios cercanos, de lo cual se beneficiaría Neira. Hoy en día los equipos de tracción, locomotoras y material rodante están en total abandono en Yumbo y talleres de Palmira. Su rehabilitación es de gran importancia para la competitividad de los productos



agrícolas y pecuarios de Neira, una vez se rehabilite la vía departamental Aguacatal-- Proyecto Pacífico III- pues garantizara su conexión férrea con Buenaventura y desde allí a los mercados asiáticos donde se comercializa el aguacate Hass. Así mismo la conexión es posible con Antioquia, con acceso al Puerto de Turbo y al Caribe Colombiano.

#### **Troncal de Occidente (Autopista de conexión Pacífico 3):**

La Troncal de Occidente y específicamente la autopista de Conexión Pacífico III busca conectar el Eje Cafetero con el puerto de Buenaventura. Esta autopista en el departamento de Caldas pasa por los municipios de La Merced, Pácora y Aguadas, sin embargo, estos municipios no cuentan con conexión a esta vía sobre el corredor del río Cauca a excepción de “La Felisa” (sector poblado del municipio de La Merced). El municipio de Neira cuenta con conexión por vía departamental de segundo orden con la Autopista Conexión Pacífico 3. Aun en proyecto se encuentra la vía de conexión Pácora – Troncal de Occidente que se convertirá en la principal vía de articulación del norte de Caldas con esta troncal. El mejoramiento de la vía departamental podrá redundar en la interconexión funcional que fortalezca el transporte principalmente de carga de la producción agrícola, pecuaria del municipio y de otros próximos del norte de Caldas

#### **Doble Calzada del Café:**

Se trata de un corredor urbano que opera como el principal articulador y el que dará sentido de ciudad región al Eje cafetero, pues facilitará las actividades de complementación productiva y de prestación de servicios entre los centros urbanos. Esta “espina dorsal” se define como un eje sobre la media montaña, paralelo al corredor del río Cauca y actuará como un conector de la conurbación a este eje comercial y complemento a las vías Venezuela – Bogotá - Océano Pacífico.

#### **La vía transversal de Caldas:**

Es parte integral de la conectividad Venezuela – Bogotá – Pacífico, la cual en la actualidad tiene salida por Buenaventura y que será mejorada con el túnel de la Línea. El paso por Manizales es permanente dadas las insuficiencias por una creciente congestión y la vulnerabilidad de la vía de Armenia, y con el puerto en Tribugá se configura una transversal necesaria que entra de Venezuela por Cúcuta, pasa por Bucaramanga – Puerto Berrío – Honda – Manizales y luego retoma la vía bien sea a Tribugá o Buenaventura.



El proyecto se plantea como conexión terrestre y la optimización de un conjunto vial conector entre el municipio de la Dorada y el centro poblado de La Felisa en el municipio de La Merced; incluye en el recorrido a los municipios de Victoria, Marquetalia, Manzanares, Marulanda, el Corregimiento de San Félix, Salamina, La Merced y La Felisa para encontrarse con la Troncal de Occidente. Esta vía es una conexión importante del municipio con fines de competitividad. Este proyecto es muy relevante para el municipio de Neira ya que tiene como objetivo conectar con la Autopista de Conexión Pacífico 3 que permitirá la salida al Puerto de Buenaventura y conexión para la salida al futuro puerto de Tribugá

### **Estrategias y proyectos relacionados con la infraestructura vial y de transporte:**

#### **Puerto de Tribugá:**

Es un puerto de importancia estratégica en el mediano y largo plazo para el comercio de la región con los países de la cuenca del pacífico y para funcionar complementariamente con el de Buenaventura. Las características del puerto de Tribugá muestran la posibilidad de llegada de buques de gran tonelaje sin requerir dragado, lo que abarataría los costos de transporte y podría convertirse en un puerto de distribución para otros puertos sudamericanos de menor capacidad.

#### **Aeropuerto del Café:**

Este proyecto es uno de los más significativos e importantes en el departamento, no sólo por la necesidad de un aeropuerto que cumpla las especificaciones técnicas y de regularidad en los vuelos, que no cumple la actual infraestructura aeroportuaria, sino además por las implicaciones en la reconfiguración territorial y las nuevas dinámicas que se generan. Recientemente fue declarado un proyecto de importancia estratégica para el Departamento y la Región, se incluyó en el PND y reiniciará obras.

El aeropuerto del café que se localizará en el municipio de Palestina (Caldas) es un proyecto de impacto regional que es necesario tomarlo en cuenta como quiera que traerá consigo un importante aporte para el desarrollo comercial y turístico de Caldas y en general del eje cafetero. La localización del aeropuerto ofrece una oportunidad de conexión a este a través de la Autopista Pacífico 3 -Palestina. Es hito regional podrá mejorar las condiciones para la comercialización de productos agrícolas, así como el desarrollo de la industria del turismo tomado en cuenta el potencial de los municipios que hacen parte del Paisaje Cultural Cafetero, del cual hace parte Neira.





### **Nodo Corredor Chinchiná – Palestina –Santáqueda – Kilómetro 41:**

Implica la integración de un proyecto coherente de transporte multimodal con base en las conexiones de la vía Panorama y el puente sobre el río Cauca, de la doble calzada del café, el ferrocarril y el aeropuerto del Café en Palestina. Incluye además dos parques industriales en Chinchiná y el Kilómetro 41, este último considerado dentro de la idea de zona Franca. El Nodo Corredor Chinchiná – Palestina –Santáqueda – Kilómetro 41 es un elemento regional que podrá estar al alcance de Neira, a través de conexiones como la vía departamental El Aguacate-Pacífico III-La Rochela-Palestina.

### **Puertos secos:**

La concepción de Puertos secos en el sector de La Felisa en el municipio de la Merced y en el Kilómetro 41, son iniciativas que pretenden integrarse al desarrollo regional y nacional, aprovechando el avance que en materia de comunicaciones se está gestando con proyectos como la rehabilitación del ferrocarril del Pacífico, el desarrollo vial en el corredor del Cauca, la doble calzada de la carretera del café y con el Aeropuerto del Café en Palestina. La construcción de tales puertos supone generar una infraestructura que complemente los proyectos industriales y agroindustriales en términos de bodegaje y transferencia de cargas, con el fin de reducir costos en el transporte de las mercancías y dinamizar las zonas aledañas, consolidando el sector de servicios de apoyo a la producción, buscando además la adopción de zonas francas con miras a una inserción ágil en los mercados internacionales.

### **Reconstrucción / Nueva vía Férrea la Felisa – Medellín:**

Con este proyecto se fortalece el corredor del río Cauca y se restablece la conexión interoceánica Buenaventura – Turbo-Santa Marta. Este proyecto (INVIAS) propone la reconstrucción de tres tramos con una extensión total de 192 kilómetros: El primero de ellos La Felisa – La Pintada, destruido en los años 70 por eventos relacionados con la construcción de la carretera y con una extensión de 46 Km. El segundo La Pintada – Bolombolo de 44 Km. y Bolombolo – Medellín de 102 Km. Se propone restablecer la vía férrea en trocha Standard (1.433 mm) que permitiría la introducción de máquinas de tecnologías de punta con alta productividad en el transporte.





**Figura 12. Infraestructura de conectividad regional**



Fuente: Información tomada de la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) sobre imagen de Google Earth

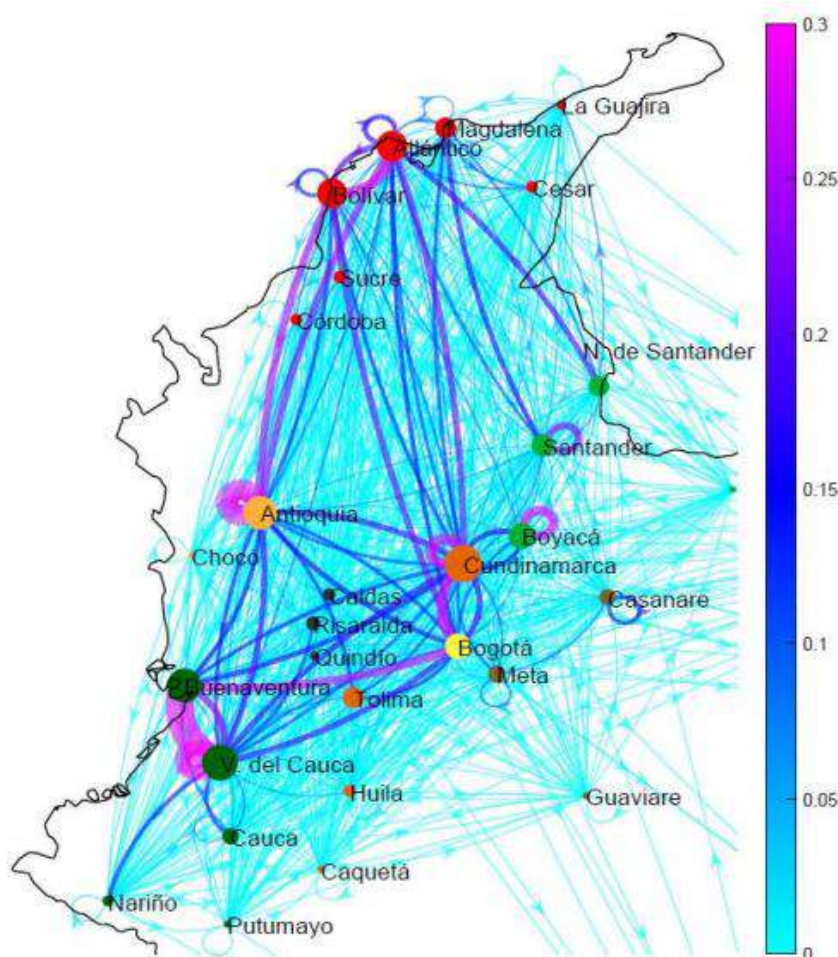
### 1.6.8 Estructura Urbano Regional.

La estructura Urbano Regional busca promover la consolidación de una red funcional de ciudades con una infraestructura eficiente que permita dinamizar los mercados y fortalecer las complementariedades productivas. Estas conexiones están condicionadas y moduladas por el territorio (en el Departamento de Caldas principalmente a partir de los ríos Cauca y Magdalena) y sirven como grandes elementos ordenadores y articuladores.

En ese sentido, el comercio terrestre intra nacional colombiano tiene un rol fundamental en la cadena productiva de todos los sectores de bienes y servicios. De acuerdo con el Ministerio de Transporte, este sector transporta el 77% del total de la carga movilizada incluyendo bienes intermedios y bienes finales, seguido del sector ferroviario con un 19%, y por último el sector Fluvial y Aéreo con un 3% y 1% respectivamente. El impacto de estas estructuras recae directamente en la estabilidad y el nivel de precios de la economía, así como las decisiones de consumo e inversión en las regiones. Dentro de la Red de Comercio Departamental de Colombia, el Eje cafetero se posiciona como un nodo receptor, recibiendo 1,6 veces la carga que envía, y se destaca por tener una conexión de entrada de mercancía fuerte proveniente del Valle del Cauca.



**Figura 13. Red de comercio Departamental en Colombia.**



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

**NOTAS:** Red de Comercio Departamental (RCD) - con acercamiento visual. Los nodos corresponden a los departamentos, el tamaño de cada nodo corresponde a su contribución porcentual en el envío de carga transportada en el ámbito nacional, su ubicación corresponde a la posición geográfica de los departamentos y su color está determinado por la región a la cual pertenece (Costa Caribe, Centro, Eje Cafetero, Nororiente, Suroriente, Suroccidente Noroccidente y Bogotá D.C). Las conexiones representan el envío de carga transportada por departamento y la flecha indica la dirección, el grosor de cada línea denota un mayor volumen, al igual que la intensidad del color (guiados por la barra lateral).

Entre las principales conexiones de la red vial Regional de Neira (Red vial, Red Fluvial y transporte aéreo) se destacan:

- a. Vía Manizales - Neira – Aránzazu.



- b. Vía Departamental Km 41.
- c. Corredor fluvial Cauca.
- d. Autopista 4 G Pacífico III
- e. Ferrocarril del Pacífico.

Conforme a los resultados evidenciados en el Documento de Diagnóstico, se concluye que el municipio de Neira posee grandes ventajas competitivas con respecto a sus vecinos en la región toda vez que en su territorio se articula la infraestructura de movilidad Departamental, en el nodo Km 41, así como también su aptitud de uso del suelo para la producción cafetera y de aguacate Hass, entre otros productos priorizados.

A continuación, se plantean directrices desde la competitividad y el desarrollo económico que ya se están implementando en un contexto regional:

#### ***1.6.8.1 La Competitividad y el Desarrollo Económico:***

El desarrollo económico regional se basa en una productividad y competitividad que evolucionan de la mano de la integración y de la capacidad de las regiones para ofrecer productos y servicios que permitan suplir demandas en otros lugares del país o del mundo. En este sentido, la política de desarrollo económico que fomente y apoye el crecimiento empresarial, la creación de empresas y la competitividad de estas se convierte en un elemento articulador regional que define estrategias de actuación en diferentes niveles y que debe considerar las características propias de cada subregión y municipio, como un elemento diferencial capaz de aportar a la competitividad de cada zona.

De acuerdo con los resultados obtenidos en el Documento de Diagnostico, se evidencia que las bondades que se garantizan desde la clasificación agrológica en términos de suelos subutilizados, o las posibilidades competitivas en sectores como el turismo, agroindustria, desarrollo urbanístico y aprovechamiento de los recursos naturales de manera sostenible, no se están implementando. Por lo anterior, es oportuno definir y/o potenciar desde la norma urbanística un área para el desarrollo de usos industriales y agroindustriales, que sean compatibles con las dinámicas que se tejen dentro del territorio, en ese sentido, se presentan grandes oportunidades con un potencial único para el desarrollo de proyectos logísticos y de transporte que dinamizarían la economía municipal, e incentivarían la economía de la región promoviendo así nuevos y mejores empleos.



El impacto de la consolidación e integración de las anteriores dinámicas económicas, sociales y ambientales potenciará el desarrollo de los sectores primarios y secundarios del municipio, que articulados con proyectos regionales como el Aeropuerto del Café y Pacífico III ejercerán un desarrollo productivo significativo para el municipio de Neira.

#### 1.6.8.2 Sector Agropecuario y Agroindustrial:

La evolución histórica de la economía del departamento de Caldas, y de casi todos sus municipios nos lleva a concluir que esta se ha basado en procesos de exportación de productos agrícolas, en especial de café y recientemente de aguacate hass. En lo que respecta al cultivo del café y la industria que genera, se ha creado una infraestructura y una experticia para el desarrollo de procesos exportadores que ha sido utilizada para el desarrollo del departamento; sin embargo, los precios internacionales del café han bajado a niveles que no se veían desde 2006, por esta razón, el Departamento de Caldas ha establecido un marco orientado en este sector bajo la Ordenanza 734 de 2014 "Política Pública para el Desarrollo Agropecuario y Agroindustrial del Departamento de Caldas". Dicha Ordenanza prioriza 12 cadenas productivas que se consideran, son el eje fundamental para el desarrollo de la competitividad de la Región (PDEA, 2020). A continuación, se enuncian las cadenas productivas priorizadas, las metas programadas y las subregiones de Caldas que se articulan con las cadenas productivas.

**Tabla 1-5. Cadenas priorizadas para el Desarrollo Agropecuario y Agroindustrial.**

|   |         | JUSTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | META                                                                                                               | NÚMERO DE Upas | MUNICIPIOS                                                                  |
|---|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Café    | Esta cadena productiva es la más importante del departamento con un área aproximada de 66.015 hectáreas, una producción de 91.868 toneladas y un rendimiento promedio de 1.58 toneladas/hectárea. Sistema productivo presente en 25 de los 27 municipios del Departamento de Caldas y 32.685 caficultores. Fuente EVAS 2018 con información SICA. | Prestar el servicio público de extensión agropecuaria al 100% de los productores estimados (32.685). Caficultores. |                | Subregión Alto                                                              |
|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |                | Occidente, Subregión                                                        |
|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |                | Bajo Occidente,                                                             |
|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |                | Subregión Norte,                                                            |
|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |                | Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |
| 2 | Plátano | Esta cadena productiva representa unas 23.245 hectáreas, con una producción de 271.722 toneladas, con un                                                                                                                                                                                                                                          | Prestación del servicio de Extensión Agropecuaria al 20% de los                                                    | 3000           | Subregión Alto                                                              |
|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |                | Occidente, Subregión                                                        |
|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |                | Bajo Occidente,                                                             |



|   |              | JUSTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | META                                                                                                                                                                                                                    | NÚMERO DE Upas | MUNICIPIOS                                                                                                                                       |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |              | promedio de 11.83 toneladas/hectárea, cadena productiva reportada en los 27 municipios del departamento de Caldas. Fuente EVAS 2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | pequeños productores de la cadena productiva de plátano en el cuatrienio. (15.000 productores en total en el Departamento)                                                                                              |                | Subregión Norte,<br>Subregión Centro Sur,<br>Subregión Alto Oriente,<br>Subregión Magdalena Caldense.                                            |
| 3 |              | Esta cadena productiva es reportada en 26 de los 27 municipios del departamento de Caldas con un área de unas 10.620 hectáreas, con un rendimiento promedio para el departamento de 5.8 ton/hectárea en panela, con necesidades de trabajo en renovación de cepas y mejoramiento de medios de producción, manejo de plagas y enfermedades, registros de producción, prácticas culturales de corte con criterios de madurez definidos.                             | Prestación del servicio de Extensión Agropecuaria al 40 % de los productores de la línea de caña panelera en el cuatrienio. (Los productores que conforman la línea caña panelera son un total de 5222).                | 2088           | Subregión Alto                                                                                                                                   |
|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |                | Occidente, Subregión                                                                                                                             |
|   | Caña         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |                | Bajo Occidente,                                                                                                                                  |
|   | Panelera     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |                | Subregión Norte,                                                                                                                                 |
|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |                | Subregión Centro Sur,                                                                                                                            |
|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |                | Subregión Alto Oriente,                                                                                                                          |
|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |                | Subregión Magdalena                                                                                                                              |
|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |                | Caldense.                                                                                                                                        |
| 4 | Aguacate     | Cadena productiva que ha tomado importancia en el departamento por al aumento de áreas principalmente en la variedad Hass para exportación con inversiones de capitales nacionales e internacionales, está representada por unas 10.229 hectáreas, de las cuales aproximadamente unas 6.500 hectáreas están representadas en aguacate Hass y 3.700 hectáreas en aguacates pieles verdes y nativos. Cultivo reportado en 26 de los 27 municipios del departamento. | Prestación del servicio de Extensión Agropecuaria al 50 % de los pequeños productores de la cadena productiva de aguacate del departamento de caldas en el cuatrienio. (1.400 productores en el departamento de Caldas) | 700            | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente, Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |
| 5 | Agroganadera | Esta cadena esta prioritizada para el departamento de Caldas como Agroganadera (Ganadería de leche y carne) de acuerdo a la ordenanza 734 de abril de 2014 "Política Pública para el desarrollo del sector agropecuario y                                                                                                                                                                                                                                         | 50% de los pequeños ganaderos son atendidos por el servicio público de extensión agropecuaria en el departamento de caldas durante los 4 años. (1.108                                                                   | 554            | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente, Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |





|   |              | JUSTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | META                                                                                                                                                                                     | NÚMERO DE Upas | MUNICIPIOS                                                                                                                                       |
|---|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |              | agroindustrial del departamento de Caldas: Una alternativa para la superación de la pobreza 2014-2035.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | pequeños productores en Caldas)                                                                                                                                                          |                |                                                                                                                                                  |
| 6 | Cacao grano  | Cadena productiva que reporta unas 4.635 hectáreas en 17 municipios del departamento, con un rendimiento promedio de 0.94 toneladas de cacao por hectárea, cadena priorizada en la ordenanza 734 de 2014 "Política Pública para el desarrollo del sector agropecuario y agroindustrial del departamento de Caldas: Una alternativa para la superación de la pobreza 2014-2035. Cadena productiva que ha tenido un impulso importante en el departamento a través de programas como alianzas productivas. EVAS 2018 | Prestación del servicio de Extensión Agropecuaria al 40 % de los pequeños productores de la cadena productiva de cacao en el cuatrienio. (2.597 productores de cacao en el departamento) | 1039           | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente, Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |
| 7 | Caucho-Hevea | Cadena productiva presente en el departamento de Caldas con unas 2.700 hectáreas, en 6 municipios, cultivo permanente que cuenta con organización de productores, Cadena Priorizada en la ordenanza 734 de 2014, con necesidades de acompañamiento técnico en prácticas culturales, registros de producción y certificaciones BPA, prácticas de aprovechamiento del producto, fortalecimiento asociativo y comercial.                                                                                              | 75% de productores atendidos con el servicio público de extensión agropecuaria. (500 productores total en el departamento)                                                               | 375            | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente, Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |
| 8 | Piscicultura | Sistema productivo que ha sido caracterizado como aportante a la seguridad alimentaria y nutricional (fuente de proteína animal) en el departamento, para las familias del sector rural y urbano mediante la cosecha de 2.443.621 animales según lo reportado en las EVAS 2018.                                                                                                                                                                                                                                    | Prestación del servicio de Extensión Agropecuaria al 40 % de los pequeños productores piscícolas en el cuatrienio. (1.200 productores total en el departamento)                          | 480            | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente, Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |
| 9 | Cítricos     | Cadena productiva presente en 17 de los 27 municipios del departamento con unas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Prestación del servicio de Extensión Agropecuaria al 50                                                                                                                                  | 100            | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente,                                                                                              |



|    |                        | JUSTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | META                                                                                                                                                                                                                             | NÚMERO DE Upas | MUNICIPIOS                                                                                                                                       |
|----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                        | 7.200 hectáreas que corresponden a un 7% del área total nacional, dentro de este sistema productivo se cuentan con variedades de naranja mandarina y limón, se cuenta con organizaciones de productores, modelo nacional en el trabajo asociativo para el manejo de problemas sanitarios como el HLB mediante el establecimiento de las Áreas Regionales de Control Sanitario ARCOS.                                                            | % de los pequeños productores de la cadena productiva de cítricos en el cuatrienio. (200 productores en el departamento)                                                                                                         |                | Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense.                                                     |
| 10 | Hortalizas y pan coger | Sistema productivo que reporta en las Evaluaciones agropecuarias del año 2018 unas 1.900 hectáreas en todos los municipios del departamento, principalmente como cultivo de seguridad alimentaria o huerta casera, donde se contemplan cultivos de diversas especies de hortalizas, maíz y frijol. Fuente EVAS 2018.                                                                                                                            | 50 % de los productores atendidos por el servicio público de extensión agropecuaria en el departamento de caldas durante los 4 años. (400 productores en el departamento en total)                                               | 200            | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente, Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |
| 11 | Frutales               | Cadena productiva que representa en el departamento de Caldas aproximadamente un área de 1.857 hectáreas de acuerdo a lo reportado en las EVAS 2018, comprende cultivos de frutales como: mora, lulo, fresa, granadilla, guanábana, guayaba, gulupa, maracuyá, piña, tomate de árbol.                                                                                                                                                           | 50 % de los productores atendidos por el servicio público de extensión agropecuaria en el departamento de caldas durante los 4 años. (400 productores total en el departamento)                                                  | 200            | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente, Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |
| 12 | Especies menores       | Esta cadena para el departamento de Caldas está representada por los sistemas productivos de porcicultura, avicultura, ovino cultura y Capri cultura, que de acuerdo a las EVAS 2018 se estiman uno 600 mil kilos de producción porcícola entre porcicultura tecnificada y tradicional, un inventario avícola de engorde de unas 8880.000 aves en unas 553 granjas, 1.158.000 aves de postura en unas 557 producciones y unas 3.500.000 aves de | 33 % de los pequeños productores del departamento de Caldas atendidos por el servicio público de extensión agropecuaria en el departamento de caldas durante los 4 años. (800 pequeños productores en el departamento de Caldas) | 264            | Subregión Alto Occidente, Subregión Bajo Occidente, Subregión Norte, Subregión Centro Sur, Subregión Alto Oriente, Subregión Magdalena Caldense. |





|                        | JUSTIFICACIÓN                                              | META | NÚMERO DE Upas     | MUNICIPIOS                     |
|------------------------|------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------------------|
|                        | traspasos y unos 8.500 individuos entre ovinos y caprinos. |      |                    |                                |
| 12 CADENAS PRIORIZADAS |                                                            |      | 9000 Beneficiarios | 6 SUBREGIONES DEL DEPARTAMENTO |

Fuente: Cadenas Productivas Priorizadas. Plan Departamental de Extensión Agropecuaria de Caldas.

### ***1.6.8.3 Estrategias generales para el sector Agropecuario y Agroindustrial:***

Las estrategias aquí mencionadas hacen parte del Plan Departamental de Extensión Agropecuaria, en articulación con la ordenanza 734 de 2014. Estas estrategias existen de forma transversal en todas las cadenas productivas y, a su vez, se adaptan al contexto específico de cada una. Las estrategias y metas generales para las cadenas productivas priorizadas son las siguientes:

#### **Productividad:**

Aprovechamiento del Potencial: Aumentar los rendimientos de las cadenas productivas priorizadas atendidas por el servicio de extensión agropecuaria en el departamento de Caldas.

Productividad: Fortalecer capacidades técnicas y estratégicas de los productores y actores de las cadenas priorizadas en el departamento de Caldas.

#### **Competitividad:**

Fomento a la Asociatividad: Fortalecimiento de las capacidades organizacionales ICO (estratégicas, financieras, de comercialización de gestión socio empresarial), de los productores atendidos por el servicio de extensión agropecuaria en el Departamento de Caldas.

Gestión de la Comercialización: Fortalecimiento de las capacidades comerciales, de los productores, asociaciones y organizaciones empresariales en el manejo de marketing agrario, redes de innovación y comercialización y de plataformas agrícolas, en los diferentes eslabones de las cadenas productivas priorizadas, acorde a las exigencias del mercado y en el marco de la estrategia de Origen Caldas.



Gestión Ambiental: Implementación de modelos tecnológicos o transferencia tecnológica sostenibles que aumenten la competitividad, basados en prácticas agrícolas de conservación, promoviendo acciones integrales que ayuden al uso eficiente del suelo, y en donde se privilegien la conservación de las coberturas naturales existentes en las fincas, la restauración de sus áreas degradadas, implementación de buenas prácticas agrícolas, manejo integrado de plagas y enfermedades, que disminuyan la vulnerabilidad ante el cambio climático, con criterios de sostenibilidad ambiental, enmarcadas en la política nacional de cambio climático.

Control Sanitario e Inocuidad: Transferencia de conocimientos para la implementación de BPA y/o BPM y del plan sanitario e inocuidad en las cadenas priorizadas.

Acceso a la Información y Uso de las TIC: Generación de conocimiento en el uso e implementación de las tecnologías de la información y las comunicaciones, en los productores agropecuarios, que permita el mejoramiento de las cadenas priorizadas.

Adicional al componente de estrategias establecidas para cada política, y las estrategias implementadas desde un contexto regional, se incorporan un conjunto de acciones que complementan y adicionan líneas de acción claves en la implementación del Modelo de Ordenamiento Territorial. El conjunto base de acciones son las siguientes:

**Tabla 1-6. Conjunto base de acciones del componente estratégico.**

|                  |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TURISMO</b>   | Plan de Manejo del Paisaje Cultural Cafetero de Colombia PCCC.  | Implementar corredores paisajísticos que integren los principales sitios del paisaje cultural cafetero, como base para la consolidación del programa de adaptación del Plan de Manejo del Paisaje Cultural Cafetero de Colombia- PCCC. Diseñar una propuesta de caminatas ecológicas en los principales componentes de la estructura ecológica principal del municipio con el fin de dar a conocer a turistas y habitantes el potencial de flora y fauna del municipio (particularmente ornitoturismo o turismo de observación de aves). Esta acción debe ser articulada con la Sociedad Caldense de Ornitología. |
| <b>LOGÍSTICO</b> | Plan de Ordenamiento Económico para el área de influencia km-41 | Garantizar desde la norma urbanística el mejor y mayor aprovechamiento de las zonas destinadas para este proyecto, mediante la articulación de fichas normativas que permitan usos compatibles y desde los índices de construcción y ocupación que garanticen la viabilidad de las intervenciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>AMBIENTAL</b> | Estructura Ecológica principal y complementaria                 | Identificar los predios de personas naturales o jurídicas que se interceptan con Áreas de Interés Ambiental y realizar los respectivos procesos de control en las limitaciones de sus derechos de uso, de acuerdo con la ficha normativa efectuada para estas zonas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica (POMCA) del río Chinchiná, río Tapias. | Implementar y armonizar las fichas técnicas normativas de uso rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial con los determinantes emitidos por CORPOCALDAS.                                                                                                                                                                                                                            |
|                | Desarrollo e implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado - PMAA.           | Elaborar un documento técnico y de formulación junto con EMPOCALDAS, que priorice el mantenimiento, desarrollo y cobertura de la infraestructura en el municipio de Neira.                                                                                                                                                                                                                 |
|                | Planta de Tratamiento de Agua Residual – PTAR                                                | Priorizar estudios técnicos y de viabilidad financiera para el desarrollo y puesta en marcha de la Planta de Tratamiento de Residuos sólidos del municipio.                                                                                                                                                                                                                                |
| AGROINDUSTRIAL | Capacidad Agrológica                                                                         | Generar beneficios a los minifundios localizados sobre suelos con clasificación agrologica II y III, para que se generen desarrollos agropecuarios tecnificados y sostenibles ambiental y económicamente.                                                                                                                                                                                  |
|                | Aprovechamiento de las rentas del suelo                                                      | Régimen de usos del suelo acorde a la vocación de los suelos y las dinámicas sectoriales donde se desarrollan; adicionalmente la implementación de Usos del suelo compatibles con actividad industrial en áreas de uso suburbano.                                                                                                                                                          |
|                | Subutilización del suelo                                                                     | Estudios detallados de la ganadería semiintensiva e intensiva en suelos aprovechables en otras actividades que generen menor impacto ambiental.                                                                                                                                                                                                                                            |
| AGROPECUARIO   | Plan Departamental de Extensión Agropecuaria                                                 | Implementar el Plan Departamental de extensión agropecuaria de Caldas; específicamente para los cultivos de aguacate, forestal, cacao, café, caña panelera, caucho, cítricos (naranja y limón), plátano, hortofrutícola, piscicultura y agro-ganadería.                                                                                                                                    |
|                |                                                                                              | Fortalecer la capacidad técnica del municipio referente al acompañamiento al agricultor en sus procesos de tecnificación y prácticas agropecuarias sostenibles.                                                                                                                                                                                                                            |
|                | Plan de mejoramiento vial                                                                    | Capacitar a las poblaciones rurales en la Metodología Integral de Asociatividad, que en sus procedimientos tienen definidos los factores de priorización para el fortalecimiento de asociaciones comunitarias de campesinos, con el propósito de ser parte de los Proyectos Integrales de Desarrollo Agropecuario y Rural – PIDAR; emitidos anualmente por la Agencia de Desarrollo Rural. |
|                |                                                                                              | Priorizar el mantenimiento y reparación de la infraestructura vial municipal rural; de tal forma que permita un eficiente sistema de comunicación entre el área urbana y el área suburbana del Kilómetro 41.                                                                                                                                                                               |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

En concordancia con los resultados de diagnóstico, si bien el municipio de Neira cuenta con todas las condiciones geográficas para convertirse en uno de los ejes articuladores de la Subregión Centro Sur, debe organizar el territorio en función de esto. Es pertinente el



fortalecimiento tanto de la mano de obra como de las condiciones físicas para el desarrollo de las actividades propias del primer, segundo y tercer sector económico descrito en el Diagnóstico, debido a que es en estos en donde se identifica el mayor potencial del territorio. Estas acciones deben ser adoptadas en los planes y programas con el fin de transformar todas las ventajas identificadas en mayores ingresos para el municipio y bienestar para sus habitantes, garantizando, además, buenas condiciones para las generaciones futuras. Es importante resaltar que para cada elemento estructural del PBOT vigente expresará su propio contenido de acciones en su respectivo ítem.



## **2 CONTENIDO ESTRUCTURAL**

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.

### **2.1 MODELO DE OCUPACIÓN**

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.

Los principales elementos del Modelo de Ocupación buscan:

#### **2.1.1 Sostenibilidad ambiental.**

Que el componente ambiental sea la plataforma que da soporte a la intención de conservación de los elementos naturales de gran valor.

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

#### **2.1.2 Desarrollo equilibrado del suelo rural.**

Que el suelo rural se consolide en 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, resaltando además que tanto el suelo



rural como el Suburbano sean desarrollados a partir del cumplimiento de la normatividad vigente.

### **2.1.3 Consolidación del suelo urbano y de expansión.**

Que la zona centro sea homogéneamente consolidada y coherente con la normatividad.

Que el espacio público articule los equipamientos colectivos y los nuevos desarrollos del Municipio.

Que la asignación de los diferentes usos y tratamientos urbanísticos en el suelo urbano sea el principio de una transformación en el ordenamiento de este.

Que las zonas de expansión del municipio suplan el déficit de vivienda actual, en aras de mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio e impedir la ocupación de zonas que se encuentran con amenaza alta.

### **2.1.4 Modelo de ocupación del territorio propuesto.**

El Modelo de Ocupación del Territorio es la proyección sobre él de las características de los distintos procesos de desarrollo derivados de un determinado modelo de desarrollo, una abstracción o representación sintética de una realidad compleja, mediante la cual se separan y enfatizan sus componentes más relevantes en relación con la propuesta de nuevo modelo de desarrollo. Además, es un referente o guía orientadora para la formulación de políticas y estrategias específicas de actuación en el territorio, en el marco de los objetivos y características del Modelo de Desarrollo Propuesto, en el cual a través de la Visión se obtiene la imagen final deseable del desarrollo u organización territorial alcanzada en el año definido como meta.

El desarrollo de un modelo de ocupación territorial permite avanzar hacia el logro de los siguientes objetivos:

#### ***2.1.4.1 Objetivos y estrategias generales que orientan el modelo de ocupación territorial:***

Para alcanzar de manera integral la visión territorial del municipio de Neira, bajo un marco de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional, se definen



los siguientes objetivos y estrategias que orientan el modelo de ocupación territorial propuesto:

1. Objetivo 1. Lograr un mejor aprovechamiento y funcionalidad espacial del territorio, a través de las siguientes estrategias:
  - a) Mejorar la calidad de vida de los habitantes sin comprometer las nuevas generaciones, a través de una adecuada oferta, distribución y articulación de actividades residenciales, agroindustriales, comerciales y de servicios, de manera que se reduzcan los desequilibrios territoriales y se mitiguen los impactos ambientales.
  - b) Implementar estándares mínimos obligatorios de habitabilidad para el municipio, acordes con las condiciones socioeconómicas de los habitantes y desarrollo de la mismo -espacio público, equipamientos, vivienda digna, servicios públicos óptimos, mitigación del riesgo-
  - c) Aplicar procedimientos e instrumentos para consolidar el desarrollo urbanístico del municipio.
  - d) Desarrollar un modelo equilibrado y sostenible de ocupación del territorio, racionalizando las inversiones públicas y privadas orientadas a los desarrollos de mayor impacto.
  - e) Establecer una relación coherente entre las características y dimensiones de la malla vial y el uso del suelo, teniendo en cuenta la intensidad del uso, la actividad económica y medios de transporte.
  - f) Fortalecer la prestación de servicios sociales a cargo del sector público en los centros poblados del municipio que permita la reactivación de las áreas rurales y la complementariedad del sistema de asentamientos del territorio.
  - g) Orientar el crecimiento urbano hacia el sector norte de área urbana garantizando condiciones de habitabilidad y seguridad adecuadas para los habitantes del municipio.
2. Objetivo 2. Ordenar el territorio sobre la base de la Estructura Ecológica y la gestión del riesgo, a través de las siguientes estrategias:
  - a) Reconocer y consolidar la Estructura Ecológica como el soporte fundamental y estrategia para el ordenamiento del territorio.
  - b) Socializar y apropiar la Estructura Ecológica, en coordinación con los entes territoriales con competencia y jurisdicción donde se encuentran dichas áreas.





- c) Establecer corredores ambientales que garanticen la conectividad ecológica de los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica, entre la zona urbana, de expansión y rural.
- d) Mejorar los indicadores de la oferta ambiental, con énfasis en el recurso hídrico y el manejo de residuos sólidos, para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio.
- e) Determinar las restricciones ambientales del territorio municipal y establecer el modelo de aprovechamiento y ocupación según la aptitud para el uso del suelo.
- f) Definir incentivos fiscales para los tenedores y propietarios de suelos de protección, que desarrollen acciones orientadas a la conservación, sostenimiento y manejo de zonas ambientales especiales, definidas por la autoridad ambiental y municipal.
- g) Dar prioridad a la reubicación de las viviendas actualmente localizadas en zonas de riesgo alto no mitigable – de acuerdo con estudios de detalle-, conforme a un plan e inventario consolidado por la Administración o entidad competente.
- h) Impulsar el desarrollo local y la dinámica económica del municipio a través de la integración con el desarrollo regional y nacional, a través de las siguientes estrategias:
  - i) Articular la malla vial municipal al sistema de movilidad regional, potenciando la ubicación geoestratégica del territorio; para tal efecto se deberá garantizar que los corredores e intersecciones de integración posibiliten una óptima movilidad y accesibilidad para los actores empresariales y sociales desde y hacia al territorio urbano, municipal y regional.
  - j) Conformar un sistema de transporte municipal que permita el desarrollo y crecimiento de la agricultura, el turismo y otras actividades productivas, además una integración a los mercados nacionales e internacionales.
  - k) Incentivar el desarrollo de procesos agroindustriales articulados a las actividades económicas consolidadas y emergentes en el municipio, que permitan la generación de cadenas de valor.
  - l) Fomentar la generación de nuevos renglones económicos que aprovechen las potencialidades del Paisaje Cultural Cafetero, así como los valores patrimoniales culturales y naturales del municipio.
  - m) Fortalecer los procesos de recuperación de la producción agropecuaria, mediante la creación de incentivos y exenciones tributarias para los propietarios



de dichos predios, conforme a los programas existentes iniciados por las dependencias y entidades afines.

- ✓ Contribuir a la transformación de las estructuras en redes o sistemas de relaciones, en los que cada elemento considerado (rural, urbano, cuenca hidrográfica) salga reforzado y enriquecido, contribuyendo activamente a la vertebración de toda la región y a la activación de su capital territorial.
- ✓ Fomentar y consolidar las relaciones cooperativas entre y al interior de los diversos sistemas territoriales.
- ✓ Dar respuesta a problemas territoriales tales como la insuficiente integración económica, espacial, social y ambiental.
- ✓ Servir de referencia para múltiples políticas con incidencia territorial, especialmente aquellas destinadas a organizar en el espacio el acceso de la población a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.

El modelo territorial es la forma de ocupación del territorio; está conformado por piezas como las áreas residenciales, áreas de actividad económica, áreas destinadas a servicios urbanos y equipamientos y los sistemas que articulan dichas piezas como las redes viales, de servicios y el espacio público.

Un modelo de ocupación territorial es una representación gráfica que muestra la distribución y organización del uso del suelo en un territorio determinado. A continuación, se describe el esquema básico de un modelo de ocupación territorial:

I. Uso del suelo:

- ✓ Áreas urbanas (ciudades, pueblos, etc.)
- ✓ Áreas rurales (agricultura, ganadería, etc.)
- ✓ Áreas naturales (bosques, parques, etc.)
- ✓ Áreas de conservación (parques nacionales, reservas, etc.)

II. Tipos de ocupación:

- ✓ Ocupación dispersa (viviendas y actividades dispersas en el territorio)
- ✓ Ocupación concentrada (viviendas y actividades concentradas en áreas urbanas o rurales)
- ✓ Ocupación lineal (viviendas y actividades a lo largo de rutas o corredores)



### III. Patrones de ocupación:

- ✓ Patrón de ocupación centralizada (ocupación concentrada en un centro o núcleo)
- ✓ Patrón de ocupación descentralizada (ocupación dispersa en el territorio)
- ✓ Patrón de ocupación lineal (ocupación a lo largo de rutas o corredores)

### IV. Factores que influyen en la ocupación territorial:

- ✓ Factores físicos (topografía, clima, suelo, etc.)
- ✓ Factores económicos (actividades productivas, infraestructura, etc.)
- ✓ Factores sociales (población, cultura, etc.)
- ✓ Factores políticos (legislación, políticas públicas, etc.)

### V. Impacto ambiental:

- ✓ Impacto en la biodiversidad
- ✓ Impacto en los recursos naturales
- ✓ Impacto en la calidad del aire y del agua
- ✓ Impacto en el cambio climático

El modelo deseado de ocupación del territorio debe entenderse como la plataforma física que permitirá alcanzar la visión de futuro establecida por el PBOT. En la medida en que esté en concordancia con las necesidades de la población y las potencialidades del territorio se convierte en un mecanismo para mejorar las condiciones de competitividad y productividad, preservar el entorno ambiental y mejorar las condiciones de vida y seguridad de la población.



**Figura 14. Modelo de ocupación del territorio.**



Fuente: (Rueda, 2010)

En la definición de un modelo de ocupación territorial, se toman decisiones sobre los diversos atributos y sistemas que conforman el territorio, con base en sus propias características y los recursos financieros y tecnológicos al alcance, con el propósito de atender las necesidades de sus habitantes, orientar o reorientar el desarrollo y preservar los recursos. Las principales decisiones de este proceso se refieren a los siguientes aspectos:

- ✓ Se clasifica el suelo urbano y el suelo para la expansión urbana, con miras a alojar adecuadamente a la población presente y futura.
- ✓ Se determina el suelo objeto de protección, en consideración a sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o por representar amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos.
- ✓ Se determina el suelo rural para el desarrollo de las actividades típicamente rurales y el suelo rural suburbano como aquel donde conviven usos urbanos y rurales.



- ✓ Se determinan las redes y sistemas de provisión del servicio de acueducto y alcantarillado, estableciendo los afluentes y efluentes y su tratamiento.
- ✓ Se definen los sistemas de recolección de basuras y los mecanismos para su tratamiento y disposición final.
- ✓ Se define la red vial en sus distintas jerarquías y los sistemas de transporte que operarán en ellas de acuerdo con la estructura de usos y las relaciones funcionales urbanas, urbano-rurales y regionales.
- ✓ Se establece el sistema de espacio público para atender las necesidades de esparcimiento de los distintos grupos de población.
- ✓ Se localizan equipamientos sociales y productivos teniendo en cuenta las demandas y las áreas de cobertura.
- ✓ Se determinan usos, tratamientos y normas de intensidad y volumetría para los distintos sectores urbanos.

La propuesta de desarrollo territorial para el Municipio de Neira tiene como punto de partida el reconocimiento de la Estructura Ecológica (E.E), que busca generar procesos de reordenación del territorio urbano - rural, teniendo en cuenta sus microcuencas, el suelo, los ejes estructurantes, el agua y los desarrollos físico-espaciales existentes, en el marco de una política de hábitat sostenible.

El nuevo modelo debe garantizar, la inserción de actividades productivas y humanas en condiciones de sostenibilidad ambiental, la reducción de las amenazas y el mejoramiento de la calidad de vida.

El desarrollo territorial se orienta a la articulación regional aportando en la planificación y en las decisiones de acciones conjuntas. Así mismo busca la consolidación de las actividades económicas que definen la vocación del municipio, particularmente hacia la promoción y preservación de la cultura, del patrimonio cultural y del turismo, en un marco de sostenibilidad.

En síntesis, el objeto del nuevo modelo de desarrollo territorial es avanzar en la construcción de un nuevo escenario más resiliente, que responda a los objetivos de competitividad, sostenibilidad, funcionalidad y gobernabilidad del municipio.

El modelo ocupación del territorio propuesto considera:

- ✓ El medio natural
- ✓ El proceso de poblamiento



- ✓ El sistema de asentamientos
- ✓ El aislamiento físico-espacial
- ✓ La inequidad territorial del desarrollo
- ✓ El desarrollo depredador y contrapuesto al medio natural

Las variables clave de la ocupación del territorio son las siguientes:

- ✓ La priorización en la construcción de nuevos factores de desarrollo.
- ✓ La localización de los factores del desarrollo de manera armónica con la Estructura Ecológica del municipio.
- ✓ El aprovechamiento de las potencialidades derivadas de la diversidad geográfica del territorio.
- ✓ La consolidación de los núcleos poblados

#### **2.1.5 Lineamientos para la definición del Modelo de Ocupación Territorial.**

Para el cumplimiento del objeto de ordenamiento del territorio municipal se tienen en consideración los siguientes lineamientos:

##### ***2.1.5.1 Desde la sostenibilidad ambiental:***

- ✓ Reconociendo a la Estructura Ecológica y su conectividad, como soporte fundamental para el ordenamiento del territorio.
- ✓ Reconocimiento del territorio municipal como una microcuenca hidrográfica.
- ✓ Determinación de mecanismos para la preservación y cuidado de los recursos naturales, especialmente del agua, como activos fundamentales del desarrollo social y económico del municipio.
- ✓ Reconocimiento de la gestión del riesgo y de los factores de vulnerabilidad ambiental y física, y determinación de directrices de ocupación para asentamientos humanos.
- ✓ Incorporación de las áreas de amenazas y riesgos al sistema de espacio público, determinándolas como suelo de protección, una vez surtidos los estudios detallados de riesgo.



- ✓ Reconocimiento de las quebradas que recorren el municipio como elementos naturales estructurantes del territorio municipal y generadores por excelencia de espacio público.

#### ***2.1.5.2 Desde la competitividad:***

- ✓ El reconocimiento de las relaciones intermunicipales y regionales.
- ✓ Reconocimiento de la vocación productiva basada en la actividad agrícola y pecuaria como principal soporte de la base económica del municipio.
- ✓ La armonización de la normativa de usos con la dinámica económica y social a escalas municipal.
- ✓ Consolidación y densificación del suelo urbano, facilitando la urbanización de vacíos urbanos y previendo su debida articulación funcional a la ciudad.
- ✓ Estructuración del plan vial municipal, acorde con la dinámica de crecimiento urbano y las circunstancias actuales del municipio, con los requerimientos de las actividades económicas y con las políticas de movilidad sostenible.

#### ***2.1.5.3 Desde lo funcional y normativo:***

- ✓ Incorporación de la planificación intermedia como mecanismo de reconocimiento de las áreas morfológicas homogéneas, permitiendo reconocer la morfogénesis y estructura urbana del municipio.
- ✓ Reconocimiento de las preexistencias y los patrones de localización de usos y actividades como insumo para avizorar patrones futuros de asentamiento.
- ✓ Definición de estrategias que respondan a los requerimientos para la construcción de vivienda de interés social.

#### ***2.1.5.4 Desde el concepto de equidad:***

- ✓ La incorporación de instrumentos de gestión que permitan regular las dinámicas de transformación territorial, de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y futura.

El modelo de ocupación propuesto se fundamenta en las particularidades fisiográficas y ecosistémicas del municipio, en su riqueza hídrica y paisajística y en el reconocimiento de sus restricciones ambientales, para la búsqueda de su desarrollo en un marco de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio.





Los principales componentes del modelo de ocupación son:

#### **En el área urbana:**

- ✓ Un núcleo compacto y con densidad media, que permita el desarrollo adecuado de actividades residenciales, comerciales, de servicio, e institucionales consolidando los vacíos urbanos existentes.
- ✓ Los valores paisajísticos incorporados al sistema de ciudad y su integración espacial y ambiental al desarrollo urbanístico que permitan el mejoramiento de la calidad ambiental y el aumento del espacio público de acuerdo con los lineamientos del PEMP.
- ✓ La red de espacios públicos y equipamientos colectivos con una localización, dotación y dimensionamiento equilibrados en el territorio.
- ✓ El sistema de movilidad urbano-regional articulado al sistema vial nacional que permita mejorar la seguridad de la infraestructura vial dentro del núcleo urbano, el acceso a las áreas de expansión, así como el acceso a mercados regionales y nacionales.
- ✓ El centro histórico de Neira resaltando los valores patrimoniales como elemento transversal de la identidad del Paisaje Cultural Cafetero.

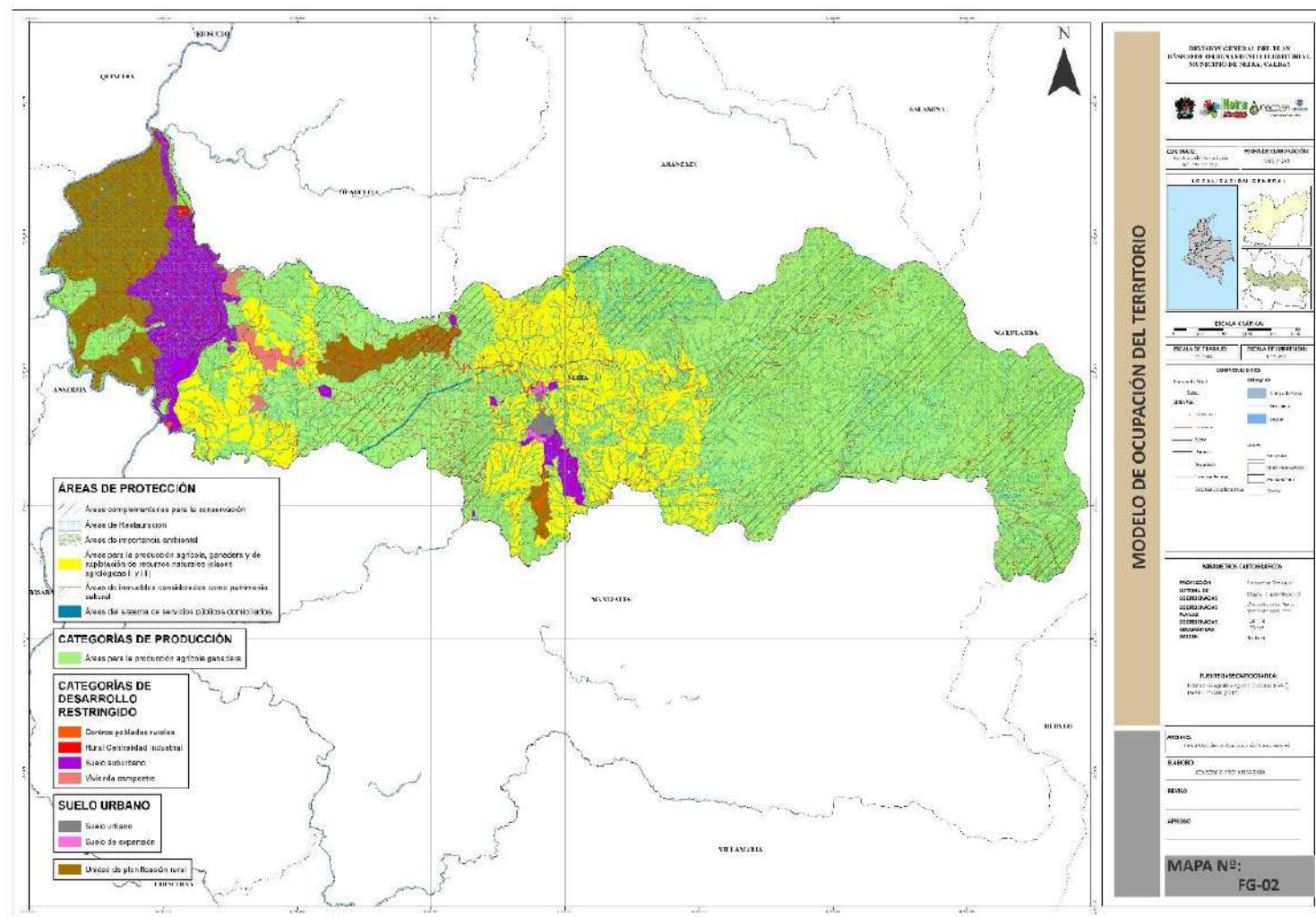
#### **En el área rural:**

- ✓ La Estructura Ecológica protegida, conservada y conectada con alta producción de servicios ecosistémicos que cumpla una función ecológica equilibrante para el municipio y la región.
- ✓ Las áreas rurales agrícolas, pecuarias, forestales que respeten la frontera agrícola con alta productividad en armonía con la sostenibilidad ambiental.
- ✓ El patrimonio cultural y material, en especial el Paisaje Cultural Cafetero, revalorizado y apropiado que fomente la identidad cultural y el desarrollo de oportunidades económicas en sectores emergentes.
- ✓ La red vial secundaria y terciaria revitalizada que permita la conexión de los asentamientos rurales (centros poblados y veredas) y el acceso a mercados y bienes y servicios urbanos y regionales para toda la población.
- ✓ Los sectores suburbanos en los que se localicen iniciativas industriales, agroindustriales, de vivienda de recreación, y proyectos agroturísticos y ecoturísticos.





Figura 16. Modelo de ocupación del territorio en suelo rural.



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



### 2.1.6 Áreas de conservación y protección ambiental.

La Región Centro - Sur de Caldas, compuesta por los municipios de Manizales, Villamaría, Chinchiná, Palestina y Neira, representan el principal polo de desarrollo del Departamento. Su integración supone la generación de hechos metropolitanos que den soporte a la región y al departamento, teniendo en cuenta que su base natural constituye la clave de tal integración y articulación de la Región, y, por lo tanto, el diseño de una Estructura Ecológica de Soporte es clave. Desde la óptica regional, la Estructura Ecológica de Soporte se propone como un elemento que aporte a la consolidación de un modelo de ocupación regional, que sirva de base para la formulación de políticas, objetivos, usos y normas, orientados a la conservación de la biodiversidad y la prestación de servicios ecosistémicos, tanto de los municipios como de su área de influencia. En ese sentido, la Corporación Autónoma Regional de Caldas - CORPOCALDAS, ha establecido un conjunto de directrices normativas orientadas a consolidar este fin. A continuación, se definirán las directrices establecidas por la corporación, así como también el marco conceptual de la Estructura Ecológica de Soporte:

La **Estructura Ecológica de Soporte (EES)** de Neira se define como un “Sistema interconectado de áreas que da 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”.

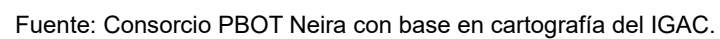
La finalidad señalada, será asumida a través de dos grandes componentes:

- a. **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.
- b. **Estructura Ecológica complementaria (EEC):** Conjunto de relictos de vegetación natural y seminatural, corredores y áreas a restaurar en los agro - ecosistemas y



- c. otras áreas intervenidas como centros urbanos y otros sistemas construidos que tienen una funcionalidad en la conservación de la biodiversidad, la productividad y la calidad de vida de la población.







### 2.1.7 Principios de la Estructura Ecológica Principal - EEP.

La Estructura Ecológica Principal -EEP de la Región Centro-Sur, de la cual hace parte el municipio de Neira, se basa en dos principios que permiten valorar y determinar el aseguramiento de la diversidad biológica a través de la continuidad de procesos ecológicos y evolutivos naturales, y la significancia en la oferta de servicios ecosistémicos, guiándose bajo criterios de conectividad ambiental que permiten determinar con claridad qué es parte de la Estructura Ecológica Principal -EEP y qué, por su nivel de transformación pasa a ser parte de la Infraestructura Estratégica.

De manera general, el sustento normativo de los regímenes de uso de las diferentes áreas de la Estructura Ecológica Principal -EEP existentes en Neira, es la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas.

**Tabla 2-1. Principios, criterios, atributos y variables de la Estructura Ecológica Principal -EEP Región Centro Sur.**

| PRINCIPIO               | CRITERIO                                | INDICADORES                                                | VIABLES DE PRIORIZACIÓN                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| BIODIVERSIDAD           | Estructura y composición del ecosistema | Estado de conservación de los ecosistemas                  | Nivel de transformación                                       |
|                         |                                         | Ecosistemas relictuales y singulares                       | Relictualidad                                                 |
|                         |                                         | Presencia de especies objeto de conservación               | Índice de vulnerabilidad de especies                          |
|                         |                                         | Representatividad de los ecosistemas                       | Representatividad                                             |
|                         | Funcionalidad de ecosistemas            | Conectividad estructural                                   | Índices de conectividad                                       |
| SERVICIOS ECOSISTÉMICOS | Aprovisionamiento                       | Aprovisionamiento de alimentos                             | Sostenibilidad de unidades productivas                        |
|                         |                                         | Aprovisionamiento de productos forestales                  | Oferta y demanda de productos forestales                      |
|                         |                                         | Aprovisionamiento de agua superficial                      | Rendimiento hídrico (L/s/Km2)                                 |
|                         | Regulación y soporte                    | Regulación Hídrica                                         | Índice de rendimiento hídrico                                 |
|                         |                                         | Moderación de eventos climáticos de precipitación          | Índice de aridez                                              |
|                         |                                         | Moderación de eventos inundaciones y avenidas torrenciales | Susceptibilidad de la inundación                              |
|                         |                                         | Moderación de movimientos en masa                          | Susceptibilidad a deslizamientos                              |
|                         |                                         | Almacenamiento de carbono en biomasa aérea                 | Índice de almacenamiento                                      |
|                         |                                         | Regulación de la calidad del aire                          | Concentración de partículas y contaminantes, ruido.           |
|                         | Culturales                              | Estéticos y paisajísticos                                  | Puntos de vista, diversidad paisajística, rasgos específicos. |





| PRINCIPIO | CRITERIO | INDICADORES               | VIABLES DE PRIORIZACIÓN                                                       |
|-----------|----------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|           |          | Recreación y turismo      | Locaciones, actividades que permiten el lugar, infraestructura, accesibilidad |
|           |          | Educación e investigación | Número de investigaciones, objetivos de conservación.                         |

Fuente. Contrato N° 275 de 2013 CORPOCALDAS – Grupo HTM.

## 2.1.8 Elementos generales que constituyen la Estructura Ecológica de Soporte - EES.

Actualmente y en coherencia con la actualización de los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial que está realizando CORPOCALDAS, se establece la siguiente clasificación de la Estructura Ecológica Principal - EEP y complementaria para el municipio de Neira:

**Tabla 2-2. Estructura Ecológica de Soporte – EES de Neira.**

| 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                                                                                                    |
|                |                                | 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                                                                                                                   |



| CLASE DE SUELO | CATEGORÍA                                  | SUBCATEGORÍA                                                                                    | ELEMENTO                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                            | 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.                                                                                                                                                                         |
|                | <b>Estructura Ecológica Complementaria</b> | Áreas Verdes de Centros Poblados                                                                | En concordancia con Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas                                                                                                                                                             |
|                |                                            | Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora (AGFA) PNN Los Nevados y RFP El Diamante           | PPNN Los Nevados Reserva Forestal Protectora El Diamante                                                                                                                                                                       |
| <b>URBANO</b>  | <b>Estructura Ecológica Principal</b>      | Fajas de protección de cauces urbanos                                                           | De conformidad con la Resolución 0825 de 2023 de CORPOCALDAS                                                                                                                                                                   |
|                | <b>Estructura Ecológica Complementaria</b> | 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. Equipo Consultor con base en Determinantes Corpocaldas.

Los usos específicos para cada área se encuentran desarrollados en los Componentes Urbano y Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial según corresponde, bien sea como parte de la Estructura Ecológica Principal o de la Estructura Ecológica de Soporte, según las siguientes definiciones:

- ✓ **Uso Principal:** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- ✓ **Uso Compatible:** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.



- ✓ **Uso Condicionado:** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
- ✓ **Uso Prohibido:** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

### 2.1.9 Instrumentos de Gestión y Financiación para la Estructura Ecológica de Soporte – EES.

Las estrategias de gestión y financiación de las áreas que conforman la Estructura Ecológica de Soporte – EES, son los instrumentos de apoyo que aseguran la consolidación y sostenibilidad de la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos, así como también de la oferta de servicios ecosistémicos al interior del municipio.

Teniendo en cuenta que los recursos financieros para el manejo y la sostenibilidad de las áreas de la Estructura Ecológica de Soporte – EES no pueden ser obtenidos en su totalidad por ingresos corrientes de los municipios, puesto que serían insuficientes, se exponen a continuación los diferentes instrumentos económicos, financieros y de gestión del suelo y de pago por servicios ambientales que permitirán el sostenimiento de la Estructura Ecológica de Soporte – EES.

Es importante destacar que los instrumentos presentados, obedecen a características propias de las áreas y a su contexto específico, en términos de la clasificación del suelo, el tipo de tenencia, y los valores de conservación identificados en las disposiciones del contrato de actividades científicas y tecnológicas N° 275 de 2013. Corpocaldas - HTM. En ese sentido, la implementación de los instrumentos definió un conjunto de ámbitos espaciales para la aplicación de estos, identificando así, el comportamiento diferencial del territorio y los elementos que conforman la Estructura Ecológica de Soporte – EES.

En consecuencia, se definen y conceptualizan cinco (5) ámbitos para la asignación de instrumentos de gestión y financiación. Para la correcta identificación de los criterios para la definición de los ámbitos, su definición, el conjunto de instrumentos financieros y económicos, así como su respectiva implementación por cada ámbito, se debe recurrir al



## anexo INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE – EES.

### 2.2 ÁREAS E 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. Lo anterior, enmarcado en el concepto más amplio del “Paisaje”<sup>2</sup> – que en articulación a los demás sistemas estructurantes – facilita la propuesta de estrategias de ordenamiento territorial más contextualizadas y aptas para orientar el desarrollo específico de la comunidad que vive en el territorio.

El marco legal nacional <sup>3</sup> para la incorporación de las temáticas patrimoniales en el ordenamiento territorial se funda sobre la Ley 1185 de 2008, la cual, establece en el artículo 1 que el patrimonio es objeto de *“salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del mismo, con el propósito de que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro.”*, adicional a esto *“Se consideran como bienes de interés cultural de los ámbitos nacional, departamental, distrital, municipal, o de los territorios indígenas o de las comunidades negras de que trata la Ley 70 de 1993 y, en consecuencia, quedan sujetos al respectivo régimen de tales, los bienes materiales declarados como monumentos, áreas de conservación histórica, arqueológica o arquitectónica, conjuntos históricos, u otras denominaciones que, con anterioridad a la promulgación de esta Ley, hayan sido objeto de tal declaratoria por las autoridades competentes, o hayan sido incorporados a los planes de ordenamiento territorial.”*

Las áreas de conservación del Municipio de Neira se encuentran asociadas al Paisaje Cultural Cafetero de Colombia (PCCC), ubicadas en la Zona C de las 6 zonas consideradas representativas del PCCC reconocidas por concentrar los mayores valores de los atributos

---

<sup>2</sup> “Paisaje” designa una determinada parte del territorio, tal y como se percibe por parte de las poblaciones, y cuyos caracteres proceden de la relación entre factores naturales y/o humanos. (Convenio Europeo del Paisaje, 2000).

<sup>3</sup> Además de la Ley 1185 de 2008, el tema patrimonial está reglamentado por las siguientes disposiciones: Decreto 1313 de 2008, Decreto 3322 de 2008, Decreto 763 de 2009, Decreto 2941 de 2009, Resoluciones 0330 de 2010 y 0983 de 2010 (Ministerio de Cultura).



que caracterizan dicho paisaje, La Zona C se georreferencia sobre la cordillera Central incluyendo las zonas rurales y área urbana del municipio, identificando dos zonas de importancia:

- **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)

El Patrimonio Cultural del municipio de Neira se rige bajo la normatividad Nacional vigente: Ley 388 de 1997, Ley General de Cultura 397 de 1997, la Ley 1185 de 2008 “por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 y se dictan otras disposiciones”, Decreto 2358 de 2019 “Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial”, el Decreto Nacional 1080 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, la Resolución 2079 de 2011 “Por la cual se reconoce al Paisaje Cultural Cafetero de Colombia como Patrimonio Cultural de la Nación”, la Resolución Nacional 0983 de 2010 “Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material”, la Resolución 0330 de 2010 “Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza inmaterial”, Decreto 1313 de 2008 relativo al Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, y demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Dicha normatividad se vincula y armoniza con la declaratoria del Paisaje Cultural Cafetero dada por la UNESCO por su “valor universal excepcional” en la lista de Patrimonio Mundial de la Humanidad, declarado en la 35° sesión el 25 de junio de 2011 y ratificado por el Gobierno Nacional mediante la (Diario Oficial N° 48.226, de 18 de octubre de 2011) (Ministerio de Cultura, 2011) y con el Plan de Manejo del PCCC (en construcción), el cual busca la apropiación del Paisaje conservándolo de manera sostenible, en armonía con las actividades económicas que se desarrollan en el territorio y estableciendo como principios el manejo del Paisaje desde el bienestar económico y social de los habitantes, la apropiación del patrimonio cultural y la sostenibilidad ambiental. (Observatorio para la sostenibilidad del patrimonio en paisajes culturales, 2010).

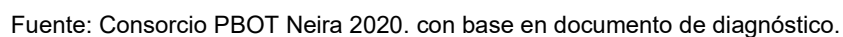
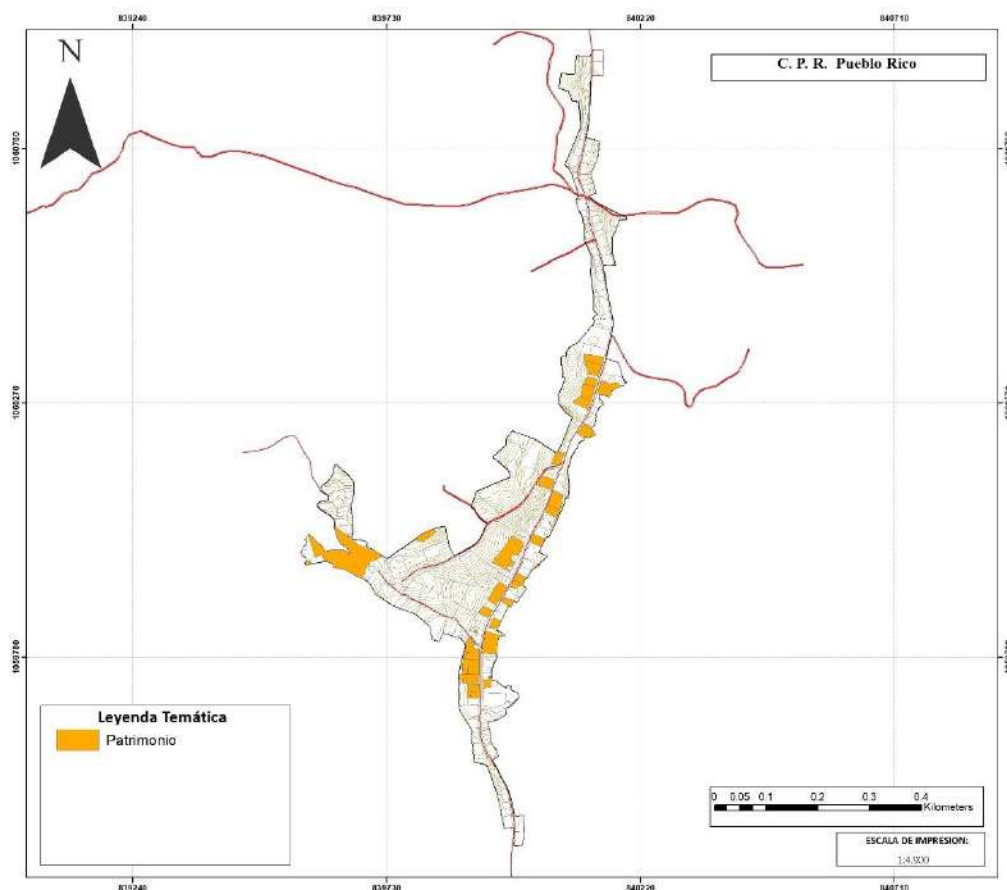






**Figura 19. Construcciones patrimoniales en el perímetro Centro Poblado Rural Pueblo Rico.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira. con base en documento de diagnóstico.

### 2.2.1 El Paisaje Cultural Cafetero de Colombia.

El Paisaje Cultural es el resultado de la actividad humana en un territorio concreto, donde el hombre transforma el paisaje integrando los elementos naturales y culturales, tangibles e intangibles, cuya combinación configura el carácter que lo identifica (UNESCO, 2000). Los componentes del paisaje cultural son:

- a) El sustrato natural: orografía, suelo, vegetación, agua.
- b) La acción humana: modificación y/o alteración de los elementos naturales y construcciones para una finalidad concreta.





- c) La actividad desarrollada: componente funcional en relación con la economía, formas de vida, creencias, cultura, etc. (Ministerio de Cultura, 2011).

El Paisaje Cultural Cafetero se declara Patrimonio de la Humanidad al enmarcarse dentro de los Criterios V y VI de los 10 criterios estipulados por la UNESCO, siendo un paisaje cultural productivo que contiene elementos naturales, económicos y culturales caracterizados por su adaptación, en una geografía predominantemente montañosa y en la forma de las plantaciones del café.

### **Valores Universales Excepcionales dados por la UNESCO:**

**Criterio V:** Constituir un ejemplo sobresaliente de hábitat o establecimiento humano tradicional o del uso de la tierra, que sea representativo de una cultura o de culturas, especialmente si se ha vuelto vulnerable por efecto de cambios irreversibles. (Ministerio de Cultura, 2011)

**Criterio VI:** Estar directa o materialmente asociado con acontecimientos o tradiciones vivas, ideas, creencias u obras artísticas y literarias que tengan una importancia universal excepcional. (Ministerio de Cultura, 2011).

Estos dos criterios bajo la noción del Paisaje Cultural Cafetero se definieron de la siguiente forma:

**Criterio V.** El Paisaje Cultural Cafetero (PCC) de Colombia es un ejemplo destacado de un paisaje cultural centenario, sostenible y productivo, en el cual el esfuerzo colectivo de varias familias campesinas forjó excepcionales instituciones sociales, culturales y productivas, generando, al mismo tiempo, prácticas innovadoras en el manejo de los recursos naturales en un paisaje de condiciones extraordinariamente difíciles. La finca cafetera típica en el PCCC se encuentra ubicada en un arduo paisaje de empinadas montañas en donde se articula la forma. (Ministerio de Cultura, 2011).

**Criterio VI.** La centenaria tradición cafetera es el símbolo más representativo de la cultura nacional de Colombia, por la cual el país ha obtenido reconocimiento en el ámbito mundial. La cultura cafetera ha producido ricas manifestaciones tangibles e intangibles en el territorio, con un legado único que incluye, entre otros aspectos, la música, la cocina tradicional, la arquitectura y la cultura; legados que han pasado de generación en generación. (Ministerio de Cultura, 2011).



La tipología arquitectónica única de las fincas cafeteras y la mayor parte de los edificios en las áreas urbanas evolucionó mediante el uso de los materiales locales disponibles, en particular la especie nativa conocida como “Guadua angustifolia”. El PCCC representa una armoniosa integración del proceso productivo, de la organización social y de la tipología de la vivienda, que son únicos en el mundo y necesarios para el desarrollo de la cultura del café en un área rural tan difícil. (Ministerio de Cultura, 2011).

Partiendo de la Resolución 2079 de 2011 se identifican los valores históricos, estéticos y simbólicos que determinan la excepcionalidad del Paisaje Cultural Cafetero y sintetizados en cuatro (4) valores:

1. Esfuerzo humano familiar generacional e histórico para la producción de un café de excelente calidad en el marco de un desarrollo sostenible.
2. Cultura cafetera para el mundo.
3. Capital social estratégico construido alrededor de una institucionalidad.
4. Relación entre tradición y tecnología para garantizar la calidad y sostenibilidad del producto. (Ministerio de Cultura, 2011).

Estos valores definieron dieciséis (16) atributos que reflejan las expresiones materiales de la cultura cafetera, caracterizados y clasificados de la siguiente manera:

#### ***2.2.1.1 Café técnicas productivas, cultura e institucionalidad:***

1. Café de montaña: “la caficultura del PCCC se localiza principalmente entre los 1.000 y 2.000 metros sobre el nivel del mar (msnm), en las laderas de las cadenas montañosas pertenecientes a las cordilleras Central y Occidental de los Andes colombianos. Debido a esa localización, es común referirse a ese cultivo como café de alta montaña. En particular, la zona principal del PCCC se caracteriza por una altitud media que alcanza los 1.540 msnm”.
2. Predominancia de café: expresa el uso preferencial de la tierra para el cultivo de café, antes que para otros cultivos.
3. Cultivo en ladera: representa la adaptación de los cultivos del café en zonas de alta pendiente, superiores al 25 %, lo cual caracteriza la morfología particular del paisaje.



4. Edad de la caficultura: consiste en la renovación de plantaciones de café que permite mantener joven y vivo el paisaje. Este atributo posibilita la permanencia del PCCC.
5. Influencia de la modernización: comprende la adaptación del paisaje a las condiciones de la vida moderna, como la infraestructura de vías de comunicación, servicios públicos, salud y educación.
6. Institucionalidad cafetera y redes económicas afines: se refiere a la existencia de redes institucionales y económicas que inciden en el funcionamiento y dinámica del PCC. Son la garantía de la sostenibilidad del paisaje como sitio patrimonial.
7. Tradición histórica en la producción de café: hace referencia a la persistencia del cultivo de café y la resistencia al cambio en el uso del suelo, a pesar de la crisis cafetera.
8. Minifundio cafetero como sistema de propiedad de la tierra: la prevalencia del minifundio es otro elemento que configura el paisaje cafetero.
9. Cultivos múltiples: es la multiplicidad de cultivos que conforman una “colcha de retazos”, elemento característico del PCCC.
10. Tecnologías y formas de producción sostenibles en la cadena productiva del café: este atributo muestra las condiciones para producir café de manera sostenible y cómo la comunidad cafetera ha adaptado su forma de trabajo tradicional para lograr mejores y modernas condiciones de producción, con menos impactos ambientales.

#### ***2.2.1.2 Arquitectura y Urbanismo:***

1. Patrimonio arquitectónico: el PCC posee un patrimonio que ha sido creado por los pobladores de la zona. Se trata de la arquitectura regional de bahareque, que se expresa en los saberes tradicionales del diseño y construcción de sus viviendas.
2. Patrimonio urbanístico: la forma de nuestros pueblos se basa en el modelo hispánico del trazado en cuadrícula. Este tipo de estructuras urbanas, en contraposición con el relieve, las calles de gran pendiente y las manzanas ortogonales, es una muestra de la adaptación de la cultura cafetera a las condiciones ambientales particulares



de la topografía quebrada, que da como resultado las estructuras urbanas con formas de damero en ladera.

3. Poblamiento concentrado y estructura de la propiedad fragmentada: otro de los rasgos característicos de la caficultura del PCC es la predominancia de la pequeña unidad productiva. En efecto, el tamaño promedio de la finca cafetera en el área principal del paisaje es de apenas 4,6 hectáreas, de las cuales 2,6 hectáreas se encuentran cultivadas con café. Esta estructura de tenencia de la tierra, denominada de división parcelaria “menuda”, es evidencia de una significativa redistribución o democratización de la propiedad rural. Esta característica se asocia al proceso histórico de colonización de la zona en la segunda mitad del siglo XIX.

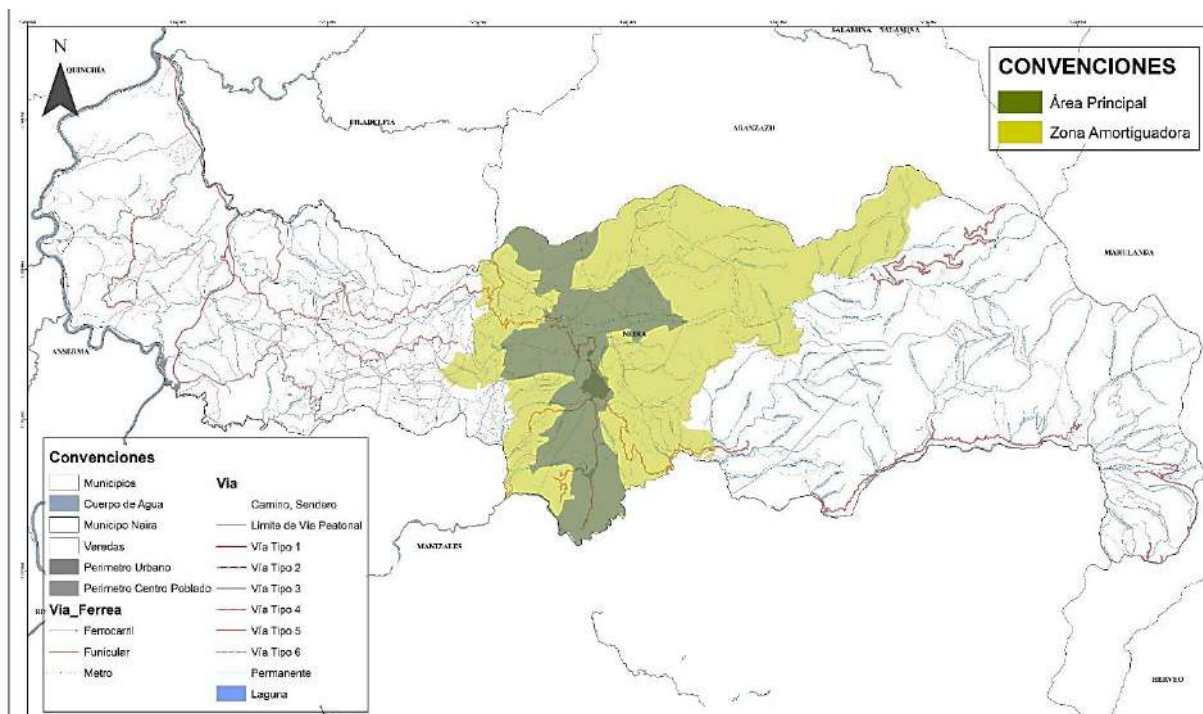
#### ***2.2.1.3 Biodiversidad y riqueza natural:***

1. Patrimonio natural: la caficultura en el centro-occidente de Colombia se ubica en la ecorregión Andina Tropical; por sus condiciones de localización, relieve, clima y suelos, presenta un elevado número de hábitats de interés estratégico para la conservación de la diversidad biológica.
2. Disponibilidad hídrica: se refiere a la alta presencia de unidades prioritarias para la retención y regulación del agua. La oferta de agua es determinante en la cosecha del café.

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 se relacionan según su clasificación de la siguiente manera:



**Figura 20. Zonas del Paisaje Cafetero Neira.**



Fuente: (Paisaje Cultural Cafetero, s.f.)

El Paisaje Cultural Cafetero en el municipio de Neira se evidencia en 25 veredas y 40 polígonos según el tipo de zona, tal y como se expresa en la siguiente tabla:

**Tabla 2-3. Veredas de Neira con atributos del PCCC.**

| ID | TIPO           | VEREDA           | ÁREA (Ha) | PORCENTAJE (%) |
|----|----------------|------------------|-----------|----------------|
| 1  | Área Principal | Cantadelicia     | 147.01    | 4.79           |
| 2  |                | Ceylán           | 238.00    | 7.76           |
| 3  |                | El Cardal        | 83.03     | 2.71           |
| 4  |                | El Descanso      | 9.85      | 0.32           |
| 5  |                | El Jardín        | 7.68      | 0.25           |
| 6  |                | El Limón         | 61.34     | 2.00           |
| 7  |                | La Felicia       | 374.43    | 12.21          |
| 8  |                | La Gregorita     | 243.25    | 7.93           |
| 9  |                | La Mesa          | 1.03      | 0.03           |
| 10 |                | Los Zainos       | 164.26    | 5.36           |
| 11 |                | Pan De Azúcar    | 324.27    | 10.58          |
| 12 |                | Perímetro Urbano | 82.03     | 2.68           |
| 13 |                | Pueblo Rico      | 815.41    | 26.59          |



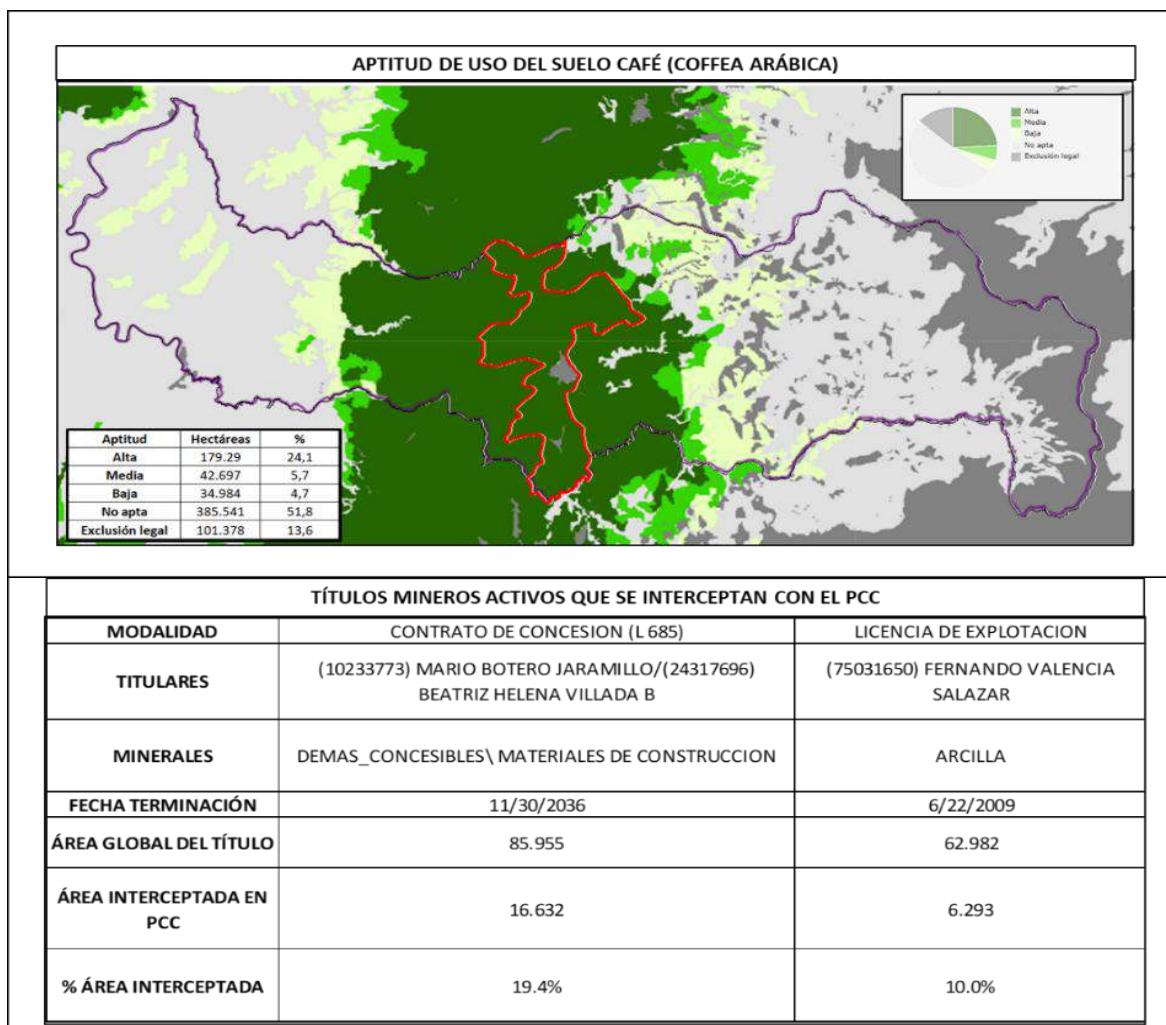
| ID | TIPO               | VEREDA           | ÁREA (Ha) | PORCENTAJE (%) |
|----|--------------------|------------------|-----------|----------------|
| 14 |                    | Pueblo Viejo     | 227.94    | 7.43           |
| 15 |                    | Santa Isabel     | 78.65     | 2.57           |
| 16 |                    | Trocaderos       | 208.22    | 6.79           |
| 17 | Zona Amortiguadora | Aguacatal        | 7.25      | 0.09           |
| 18 |                    | Buenos Aires     | 280.46    | 3.66           |
| 19 |                    | Cantadelicia     | 101.85    | 1.33           |
| 20 |                    | Ceylán           | 264.97    | 3.46           |
| 21 |                    | Cristalina       | 2277.07   | 29.73          |
| 22 |                    | El Cardal        | 721.06    | 9.42           |
| 23 |                    | El Corozo        | 19.19     | 0.25           |
| 24 |                    | El Crucero       | 136.33    | 1.78           |
| 25 |                    | El Descanso      | 164.14    | 2.14           |
| 26 |                    | El Higuerón      | 37.45     | 0.49           |
| 27 |                    | El Jardín        | 309.77    | 4.04           |
| 28 |                    | El Limón         | 159.44    | 2.08           |
| 29 |                    | Guacaica         | 307.22    | 4.01           |
| 30 |                    | La Felicia       | 152.45    | 1.99           |
| 31 |                    | La Gregorita     | 33.77     | 0.44           |
| 32 |                    | La Mesa          | 1048.77   | 13.69          |
| 33 |                    | Los Zainos       | 40.78     | 0.53           |
| 34 |                    | Pan De Azúcar    | 592.92    | 7.74           |
| 35 |                    | Perímetro Urbano | 5.05      | 0.07           |
| 36 |                    | Pueblo Rico      | 375.81    | 4.91           |
| 37 |                    | Pueblo Viejo     | 182.34    | 2.38           |
| 38 |                    | Quebrada Negra   | 42.52     | 0.56           |
| 39 |                    | Santa Isabel     | 267.06    | 3.49           |
| 40 |                    | Táreas           | 130.61    | 1.71           |

Fuente. Consorcio PBOT Neira.

A continuación, se presenta una ficha de caracterización del área representativa del PCCC referente a su aptitud de uso del suelo, así como también los títulos mineros que se interceptan con esta área.



**Figura 21. Aptitud de uso del suelo de Café y proyectos mineros en el PCCC.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en Geo información ANM y aptitud de uso UPRA – SIPRA 2020.

En lo referente a la incorporación del PCCC como determinante del ordenamiento territorial, es importante resaltar que según la revisión realizada al documento de MINCULTURA, et Al. (2012), los dieciséis (16) atributos del PCCC que se deben conservar desde el ordenamiento territorial, se exponen en la siguiente tabla. Estos atributos también los considera Corpocaldas como determinantes del Ordenamiento Territorial.





**Tabla 2-4. Atributos del paisaje cultural cafetero abordados en el PBOT Neira  
con base en determinantes de Corpocaldas.**

| ATRIBUTOS DEL PAISAJE CULTURAL CAFETERO ABORDADOS EN EL PBOT NEIRA CON BASE EN DETERMINANTES DE CORPOCALDAS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ATRIBUTO                                                                                                    | ACCIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. Café de montaña<br>2. Predominancia del Café.                                                            | Definir y reglamentar usos del suelo para el desarrollo de actividades agrícolas de manera preferente, en las franjas entre los 1.000 y los 1.800 msnm y en suelos con alta productividad agrícola, delimitados como PCCC, restringiendo de acuerdo con las competencias de la Corporación, el desarrollo de suelos de expansión urbana, rurales y rurales suburbanos con uso de parcelación para vivienda campestre. Lo anterior, siempre y cuando al municipio le sea posible ubicar sus suelos de expansión urbana, rurales y rurales suburbanos con uso de parcelación para vivienda campestre, en áreas diferentes del PCCC, teniendo en cuenta que existen municipios con la mayoría de su área idónea para estos suelos, justo en jurisdicción del PCCC (por ejemplo vías secundarias y primarias en donde se pueden establecer corredores viales suburbanos, cabeceras urbanas que necesitarían de suelos de expansión contiguos a estas). Para contribuir a este atributo se dispone como uso compatible de las áreas forestales protectoras de pendientes el cultivo del café.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2 - 3. Cultivo de Ladera (25 - 100% de pendiente) con predominancia en el cultivo de café                   | Identificar a partir de los estudios básicos de amenazas para la incorporación del riesgo en el ordenamiento territorial, las áreas prioritarias que requieren la implementación de medidas estructurales y no estructurales de gestión del riesgo asociadas a: usos agroforestales, obras de bioingeniería y soluciones basadas en la naturaleza para manejo de aguas lluvias y control de la erosión, que orienten el adecuado uso y manejo del cultivo de café en ladera. La propuesta de implementación de las medidas se debe incorporar, tanto en las normas de uso del suelo rural, como en el Programa de Ejecución.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. Patrimonio Natural.<br>5. Disponibilidad Hídrica.                                                        | <p>*Definir y reglamentar el uso del suelo para el cultivo de café, de manera que este se localice respetando las disposiciones de manejo de las áreas de la Estructura Ecológica, identificadas en la Ficha Departamental N° 1 de las Determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de CORPOCALDAS y las correspondientes Fichas Técnicas Detalladas.</p> <p>*Definir las Áreas Abastecedoras de Acueductos para Consumo Humano- ABACOS o Microcuencas abastecedoras de acueductos ubicadas en el PCCC, como áreas de interés ambiental municipal y como parte de la Estructura ecológica municipal según lo definido en la Ficha Departamental N° 1 de las Determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de CORPOCALDAS y las respectivas Fichas Técnicas Detalladas.</p> <p>*Incorporar al Programa de Ejecución proyectos de fortalecimiento de acueductos y de saneamiento básico para las áreas del PCCC, teniendo en cuenta los esquemas diferenciales para la prestación de servicios públicos en el suelo rural conforme al Decreto 1077 de 2015. Asimismo, se deben incorporar proyectos relacionados con el ahorro y uso eficiente del agua a través del establecimiento de beneficiaderos ecológicos y con la construcción y adecuada operación de sistemas de tratamiento de aguas mieles del café en las áreas de PCCC.</p> <p>*Incorporar al Programa de Ejecución proyectos de compra de predios, pago por servicios ambientales-PSA, compensación ambiental, conservación, restauración, rehabilitación y usos sostenibles, en áreas de la Estructura Ecológica dentro del PCCC, identificadas en la Ficha Departamental N° 1 de las Determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de CORPOCALDAS y las correspondientes Fichas Técnicas Detalladas.</p> <p>Para el desarrollo de proyectos urbanísticos en áreas del PCCC se requiere solicitar concepto de MINCULTURA.</p> |

#### 2.2.1.4 Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP:

Según el Artículo 21 del Decreto 2358 de 2019, es indispensable la formulación de instrumentos de gestión en búsqueda de la conservación, la protección y la salvaguardia



de los Paisajes Culturales declarados en el país. Uno de estos instrumentos son los PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN PARA BIENES INMUEBLES - PEMP- los cuales permiten una correcta gestión y articulación del territorio y sus componentes. Dichos *Planes* “son un instrumento de gestión de los bienes de interés cultural mediante los cuales se establecen las acciones necesarias para garantizar la protección, la conservación y la sostenibilidad de los BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales”. (Ministerio de Cultura , 2019)

La formulación del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP incluye la delimitación del área afectada y la zona de influencia, la primera definida como “*la demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, compuesta por sus áreas construidas y libres, para efectos de su declaratoria como BIC*” y la segunda definida como “*la demarcación del contexto circundante o próximo del inmueble, necesario para que los valores del mismo se conserven*” (Ministerio de Cultura , 2015); estas áreas deben ser identificadas a partir de la etapa preliminar y el diagnóstico, desde el análisis de las potencialidades y las amenazas en términos de relación de los bienes con el paisaje, el contexto urbano o rural y la infraestructura, las cuales en el caso del Municipio de Neira se podrían vincular no solo el casco urbano sino también el área rural que lo articula con el Paisaje Cultural Cafetero.

Con miras a la integración del patrimonio del Municipio de Neira con el ordenamiento territorial se deben identificar los elementos patrimoniales en función a sus valores como parte del Paisaje Cultural Cafetero, como base de cohesión social y económica, siendo estos los elementos articuladores del territorio, escenario de sus tradiciones y de la identidad cultural. El patrimonio del Municipio de Neira se encuentra constituido por bienes inmuebles urbanos y rurales, producción tradicional, técnicas y representaciones de la cultura.

### **2.2.2 Patrimonio material inmueble.**

Los bienes de interés cultural son aquellos inmuebles, áreas de conservación histórica, arqueológica o arquitectónica, conjuntos históricos, centros históricos y sectores urbanos, que, por sus valores históricos, estéticos y/o simbólicos representan la identidad de un territorio. Según el artículo 8° de la Ley 397 de 1997 las entidades territoriales, con base en los principios de descentralización, autonomía y participación tienen la potestad de hacer el reconocimiento, y con ello lograr la protección y el manejo de los bienes a través de



declaratorias de carácter nacional, departamental, distrital, municipal y de territorios indígenas.

El municipio de Neira cuenta con un bien declarado como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional:

**Tabla 2-5. Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional.**

| DEPARTAMENTO | MUNICIPIO | NOMBRE DEL BIEN                    | GRUPO PATRIMONIAL   | ACTO ADMINISTRATIVO                 |
|--------------|-----------|------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Caldas       | Neira     | Estación del Ferrocarril El Bosque | Patrimonio Material | Decreto 746 del 24 de abril de 1996 |

Adicionalmente el Municipio ha identificado a través de inventario (el cual reposa en la oficina de Planeación) 109 inmuebles en el casco urbano de Neira (Centro de investigaciones estéticas y urbanas, 1992) y 33 en el Centro Poblado de Pueblo 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.

El trazado urbano también significa una huella histórica relevante de los primeros núcleos urbanos de trama ortogonal o en damero, usual en el período colonial. (Observatorio para la sostenibilidad del patrimonio en paisajes culturales, 2010). El listado correspondiente al inventario de predios identificados en el casco urbano se enunciará en el componente urbano.

**Tabla 2-6. Inmuebles de patrimonio CPR Pueblo Rico.**

| ID | CODIGO CATASTRAL                 | USO         | MATRICULA IMB | AREA m2 |
|----|----------------------------------|-------------|---------------|---------|
| 1  | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-13148     | 508,5   |
| 2  | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-2848      | 290,4   |
| 3  | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-5261      | 656,2   |
| 4  | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | -             | 156,1   |
| 5  | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-5130      | 700,2   |
| 6  | 17486020000000000000000000000000 | Dotacional  | -             | 301,9   |
| 7  | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-14120     | 1.780,2 |
| 8  | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-7727      | 788,1   |
| 9  | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-4202      | 611,5   |
| 10 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | -             | 331,3   |



| ID | CODIGO CATASTRAL                 | USO         | MATRICULA<br>IMB | AREA m2  |
|----|----------------------------------|-------------|------------------|----------|
| 11 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | -                | 402,1    |
| 12 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-1730         | 130,9    |
| 13 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-12399        | 249,8    |
| 14 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-8898         | 160,2    |
| 15 | 17486020000000000000000000000000 | Mixto       | 110-8790         | 278,8    |
| 16 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-438          | 360,0    |
| 17 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-2887         | 333,4    |
| 18 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-438          | 611,2    |
| 19 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-4780         | 405,9    |
| 20 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-3166         | 739,4    |
| 21 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-13484        | 818,8    |
| 22 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-736          | 156,3    |
| 23 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-3289         | 1.293,5  |
| 24 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-4202         | 332,2    |
| 25 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-10517        | 296,2    |
| 26 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-4864         | 659,2    |
| 27 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-2956         | 371,2    |
| 28 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | -                | 37,1     |
| 29 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110-3845         | 912,9    |
| 30 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | 110- 10441       | 618,1    |
| 31 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | -                | 1.828,5  |
| 32 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | -                | 511,9    |
| 33 | 17486020000000000000000000000000 | Residencial | -                | 15.986,9 |

Fuente. Consorcio PBOT Neira 2020. con base en información predial de Secretaría de Planeación de Neira.

Estos inmuebles y el trazado urbano pueden correr riesgo de transformación o demolición parcial o total debido a los desarrollos urbanos, rurales y de infraestructura, haciendo necesaria la inclusión de un instrumento de gestión como el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP que ayude a salvaguardar los valores estilísticos, históricos y simbólicos de su arquitectura y urbanismo, y por consiguiente sus manifestaciones y tradiciones vinculadas a su colectividad, a partir del establecimiento de los parámetros de conservación e intervención.

Los propietarios de estos inmuebles y la administración municipal deberán realizar las fichas de inventario de Bienes Culturales Inmuebles (arquitectónico, urbano y rural) actualizadas según los parámetros dados por el Ministerio de Cultura vigentes al momento



de la realización, que muestren el estado de conservación del inmueble y su originalidad. Dicho inventario servirá como documento oficial que caracteriza y valora los atributos, según los criterios dados por el Ministerio los bienes identificados.

El Municipio debe alentar y ofertar estímulos a los interesados (propietarios, entes públicos y privados) a registrar los bienes con valores patrimoniales, permitiendo su inclusión en la Lista de Declaratorias de Bienes de Interés Cultural, determinando sus criterios de valoración y ubicación, dando margen a la delimitación o demarcación del área afectada, la definición de la zona de influencia y, los niveles permitidos de intervención formulados por el Plan Especial de Manejo y Protección. Por otra parte, se deben fomentar estímulos asociados a derechos adicionales de construcción y desarrollo como consecuencia de este tipo de afectación.

### **2.2.3 Patrimonio Inmaterial.**

El patrimonio inmaterial o patrimonio vivo hace referencia a las prácticas, expresiones, saberes o técnicas transmitidos por las comunidades de generación en generación. Dichos elementos proporcionan a las comunidades un sentimiento de identidad y de continuidad, favoreciendo a la creatividad y el bienestar social, y aportando en la gestión del entorno natural, social y la generación de ingresos económicos. (UNESCO. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, 2021).

Según el Decreto 2358 de 2019 se identifica como patrimonio inmaterial “las lenguas, lenguajes, tradición oral, sistemas normativos y formas de organización social tradicional, conocimiento tradicional sobre la naturaleza y el universo, medicina tradicional, producción tradicional y propia, técnicas y tradiciones asociadas a la fabricación de objetos artesanales, artes, actos festivos y lúdicos, eventos religiosos tradicionales de carácter colectivo, conocimientos y técnicas tradicionales asociadas al hábitat, cultura culinaria, patrimonio cultural Inmaterial asociado a los espacios culturales, juegos y deportes tradicionales y el Patrimonio Cultural Inmaterial asociado a los eventos de la vida cotidiana. (Ministerio de Cultura , 2019)”.

Dentro del patrimonio inmaterial identificado en el Municipio de Neira 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, un camino que se trazó para conducir al Valle del



Cauca desde Salamina 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, dentro de las rutas culturales de la colonización antioqueña como un espacio de memoria viva y de vital importancia para esta región y sus comunidades. (Banco de la República, 2017).

Además de ello se identifican tradiciones y manifestaciones propias de los municipios que hacen parte de Paisaje Cultural Cafetero que han configurado por años la relación entre el territorio, la arquitectura, el paisaje y sus pobladores. Dentro de ellas se encuentran los personajes y los objetos (arriero, la mula, el hacha y el machete, el jeep Willis o el Yipao). La gastronomía a través de sus ingredientes, modos de preparación y presentación, vinculada a la autosuficiencia de los insumos dentro de la región. Los sitios de encuentro socio económico y recreativo como las fondas<sup>4</sup> y los cafés, las fiestas y ferias que promueven la música o el folclor tradicionales, el fervor religioso y la herencia española, los mitos y Leyendas que aún persisten en las comunidades, la música, los artistas entre otros. (Ministerio de Cultura, 2011).

#### ***2.2.3.1 Instrumentos para la compensación por restricciones en áreas patrimoniales:***

Los instrumentos de compensación están dirigidos a retribuir a los propietarios por las restricciones impuestas por las decisiones administrativas ligadas a la conservación de los bienes inmuebles de los que son propietarios. Es importante destacar que los instrumentos aquí mencionados son provisionales mientras se formula el Plan Especial de Manejo y Protección.

En concordancia con el artículo 48º de la Ley 388 de 1997 los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por el Municipio por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten. (Congreso de Colombia, 1997).

---

<sup>4</sup> “Las Fondas cumplieron un papel intermediario en el circuito de comercialización de los productos y entre el pequeño productor y la gran ciudad. Los arrieros surtieron con mercancías a las fondas situadas generalmente a orillas y cruces de los caminos, teniendo allí un lugar de posada”.



### 1. Trasferencias de derechos de construcción y desarrollo:

La administración municipal, con previa autorización del Concejo Municipal, a iniciativa del alcalde, podrá emitir certificados que se aceptan como mecanismo de pago del precio indemnizatorio, siendo equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas, pero que no pueden ser aprovechadas en su inmueble por restricciones por conservación histórica, arquitectónica o ambiental, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada. La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso. (Congreso de Colombia, 1997).

### 2. Beneficios tributarios:

La administración municipal puede dentro de su facultad implementar incentivos como porcentajes de descuento o exenciones del pago del impuesto predial reglamentado por periodos fijos, en concordancia con el estado de conservación e intervención de los terrenos o inmuebles con restricción por conservación, dando mayor exención a las zonas con mejor nivel de conservación.

### 3. Estímulos tributarios:

Los propietarios de bienes inmuebles declarados como Bienes de interés cultural o terceros que hayan solicitado y obtenido dicha declaratoria podrán deducir la totalidad de los gastos en que incurran para la elaboración de los Planes Especiales de Protección y para el mantenimiento y conservación de estos bienes, aunque no guarden relación de causalidad con la actividad productora de renta del propietario. Para tener derecho a este beneficio las personas deben presentar para aprobación a la autoridad municipal el proyecto de Plan Especial de Protección, de intervención o de adecuación del inmueble de que se trate. (Ministerio de Cultura , 2015)

El municipio deberá promover instrumentos e incentivos que fomenten la conservación de los inmuebles BIC; en concordancia con esto, los propietarios deberán presentar cada año un informe sobre el estado de los Bienes de Interés Cultural, evaluados por la Dirección técnica de Deporte, Recreación y Cultura a través de una ficha de verificación del bien planteada por la Administración Municipal, para la obtención de dichas compensaciones.





## 2.3 INCORPORACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO EN EL OT

La metodología para la incorporación de los estudios básicos de gestión del riesgo en los diferentes componentes de la actual propuesta del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio se hace siguiendo las directrices establecidas en el Decreto 1087 de 2014, compilado en el 1077 de 2015.

A continuación, se presentan las áreas en condición de amenaza, condición de riesgo y aquellas que quedarán priorizadas a un corto, mediano y largo plazo para la elaboración de estudios detallados.

### 2.3.1 Zonificación y Delimitación de las Áreas con Condición de Amenaza.

#### 2.3.1.1 Metodología:

Para determinar las áreas en condición de amenaza del municipio de Neira, según lo definido en el Decreto 1807 de 2014, se diferenciaron en dos categorías a analizar: (i) Suelo Rural suburbano, (ii) Suelo urbano y de expansión.

A continuación, se la metodología para el área rural, área urbana y centros poblados:

##### 2.3.1.1.1 Suelo Rural Suburbano:

Para la determinación de las áreas en condición de amenaza del suelo rural suburbano del municipio de Neira, se tomaron los siguientes insumos:

1. La zonificación de amenaza alta y media para cada fenómeno (Movimientos en masa, Inundaciones y Avenidas torrenciales).
2. El modelo de ocupación del suelo rural, dentro del que se presenta como división del suelo rural el suelo suburbano y vivienda campestre.

A partir de estos insumos se realizó la superposición de valores, en los que se determinaron las áreas en condición de amenaza para el suelo suburbano como se muestra esquemáticamente en la siguiente figura:



**Figura 22. Metodología para determinar las áreas en condición de amenaza para el suelo rural suburbano del municipio de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.1.1.2 Suelo Urbano y Centros Poblados:**

Para la determinación de las áreas en condición de amenaza del Suelo Urbano y centros poblados del municipio de Neira, se tomaron los siguientes insumos:

1. La zonificación de amenaza alta y media para cada fenómeno (Movimientos en masa, Inundaciones y Avenidas torrenciales).
2. Las zonas no desarrolladas de cada zona estudiada (Suelo Urbano y Centros Poblados) establecidas como la resta entre los polígonos de cada zona y las áreas urbanizadas presentes. Esto se hace debido a que las construcciones, equipamientos urbanos y en general áreas urbanizadas ocupadas o edificadas deben ser tomadas en la determinación de áreas en condición de riesgo (no de amenaza como es el caso), según el parágrafo 1 del artículo 2.2.2.1.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015.
3. Las zonas de amenaza media para las cuales en la revisión o expedición de un nuevo POT se proponga el cambio de densidad o un cambio en el uso del suelo que pueda generar o incrementar el riesgo en la zona se consideran como áreas con condición de riesgo. (Parágrafo 1, artículo 12 del Decreto 1807 de 2014)



**Figura 23. Zonas no desarrolladas**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

A partir de estos insumos se realizó la superposición de valores en los que se determinaron las áreas en condición de amenaza como se muestra esquemáticamente en la siguiente figura:

**Figura 24. Metodología para determinar las áreas en condición de amenaza para el suelo urbano, de expansión y Centros poblados del municipio de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Al determinar estas áreas para el municipio de Neira, se encontró que para el suelo rural (suelo suburbano y vivienda campestre) se presentan áreas en condición de amenaza para los cuatro fenómenos (movimientos en masa, inundaciones, avenidas torrenciales y lahares), mientras que para el suelo urbano y de expansión se presentan áreas con condición de amenaza solo para el fenómeno de movimientos en masa.

Adicionalmente, el Centro Poblado Agrovilla presenta áreas con condición de amenaza para los fenómenos de movimientos en masa e inundaciones, el Centro Poblado San José presenta áreas con condición de amenaza para los fenómenos de movimientos en masa, inundaciones y lahares. Por otra parte, los Centros Poblados Barrio Medellín, Cuba, La Isla y Pueblo Rico presentan áreas en condición de amenaza sólo para el fenómeno de



movimientos en masa. Finalmente, los Centros Poblados Juntas y Tapias presentan áreas en condición de amenaza sólo para el fenómeno de inundaciones.

Esta información se resume así, en donde se discrimina el suelo urbano, el suelo rural y los diferentes Centros Poblados, y se muestra si poseen áreas en condición de amenaza (SI) o si no presentan áreas en condición de amenaza (NO).

**Tabla 2-7. Áreas en condición de amenaza para el municipio de Neira**

| Áreas en condición de amenaza |              |        |                  |      |         |         |          |           |        |        |
|-------------------------------|--------------|--------|------------------|------|---------|---------|----------|-----------|--------|--------|
| Fenómeno                      | Urbano y exp | Rural* | Centros Poblados |      |         |         |          |           |        |        |
|                               |              |        | Barrio Medellín  | Cuba | La Isla | P. Rico | San José | Agrovilla | Juntas | Tapias |
| <b>Movimientos en masa</b>    | SI           | SI     | SI               | SI   | SI      | SI      | SI       | SI        | NO     | NO     |
| <b>Inundaciones</b>           | NO           | SI     | NO               | NO   | NO      | NO      | SI       | SI        | SI     | SI     |
| <b>Avenidas torrenciales</b>  | NO           | SI     | NO               | NO   | NO      | NO      | NO       | NO        | NO     | NO     |
| <b>Lahares</b>                | NO           | SI     | NO               | NO   | NO      | NO      | SI       | NO        | NO     | NO     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020

\*Incluyendo el Suelo Suburbano y Vivienda Campestre

**Nota:** Concordantemente con el numeral 2 del Diagnóstico: Caracterización geográfica, ante las numerosas imprecisiones cartográficas presentadas en Neira, serán resueltas una vez se vaya a dar un uso especial del predio, solicitando desde la administración municipal un certificado de cabida y linderos, documento técnico-legal que describe con precisión la ubicación, extensión (cabida), colindancias (linderos) y características físicas y jurídicas de un predio, con el fin de garantizar su correcta identificación y delimitar su propiedad.

El certificado no lo emite una sola entidad oficial, sino que debe ser:

1. Elaborado por un profesional competente: Ingeniero Catastral, Civil, Arquitecto o Topógrafo inscrito y con tarjeta profesional vigente.
2. En algunos casos, es certificado o validado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por el operador catastral habilitado en el municipio.

Puede ser exigido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o notarías para trámites registrales o notariales.



En cuanto a las áreas en condición de amenaza, en estos predios con las imprecisiones aludidas, se asignarán las condiciones de los predios vecinos. Igual tratamiento recibirán las áreas en condición de riesgo.

A continuación, se realiza la descripción de las áreas en condición de amenaza para cada fenómeno en las localidades que se presentan:

#### ***2.3.1.2 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa:***

A continuación, se presentan las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa determinadas para el municipio de Neira, en donde se incluyen áreas en el suelo rural, el suelo urbano y de expansión y en los centros poblados Barrio Medellín, Cuba, La Isla, Pueblo Rico, San José y Agrovilla.

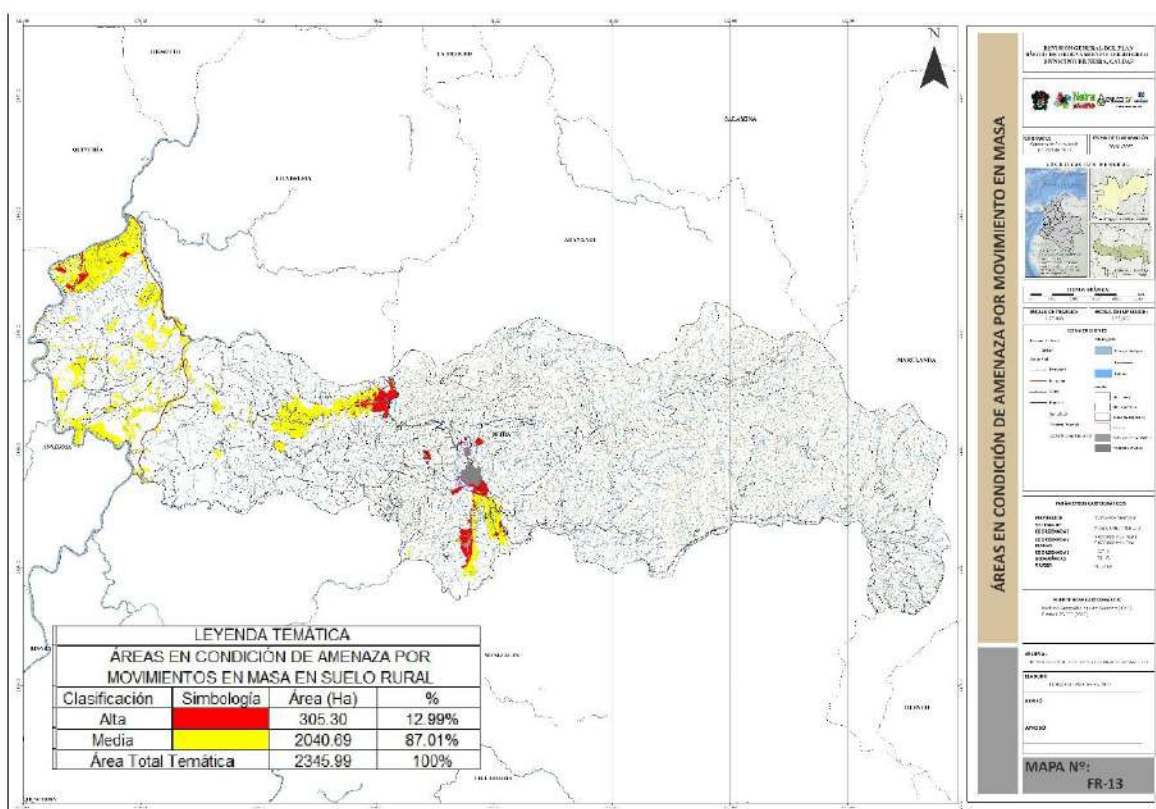
##### **2.3.1.2.1 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en suelo rural:**

A continuación, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo rural de Neira.

El área que se encuentra con condición de amenaza por movimientos en masa para el suelo rural es un 12.99 % del área total con **amenaza alta**, lo cual corresponde a 305,30 Ha y 87.01% del área con **amenaza media**, que equivalen a 2.040.69 Ha. En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa delimitadas para el suelo rural de Neira.



**Figura 25. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el suelo rural de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

### 2.3.1.2.2 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Suelo urbano y de expansión urbana:

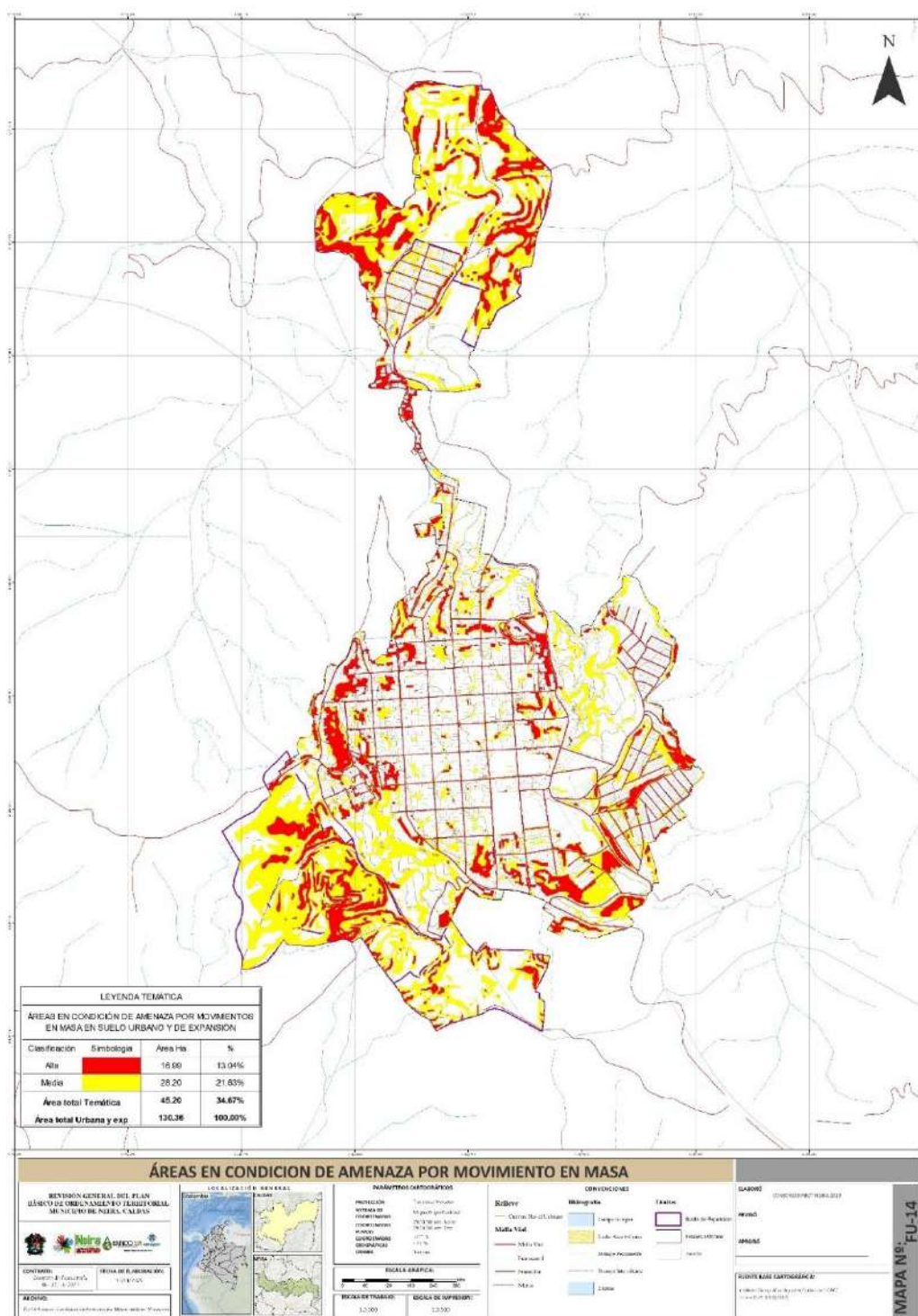
En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo urbano y de expansión de Neira.

El área que se encuentra en condición de amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano y de expansión es un 13.04 % del área total con **amenaza alta**, lo cual corresponde a 16,99 Ha y 21,63 % del área con **amenaza media**, que equivalen a 28,20 Ha.





**Figura 26. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano y de expansión de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

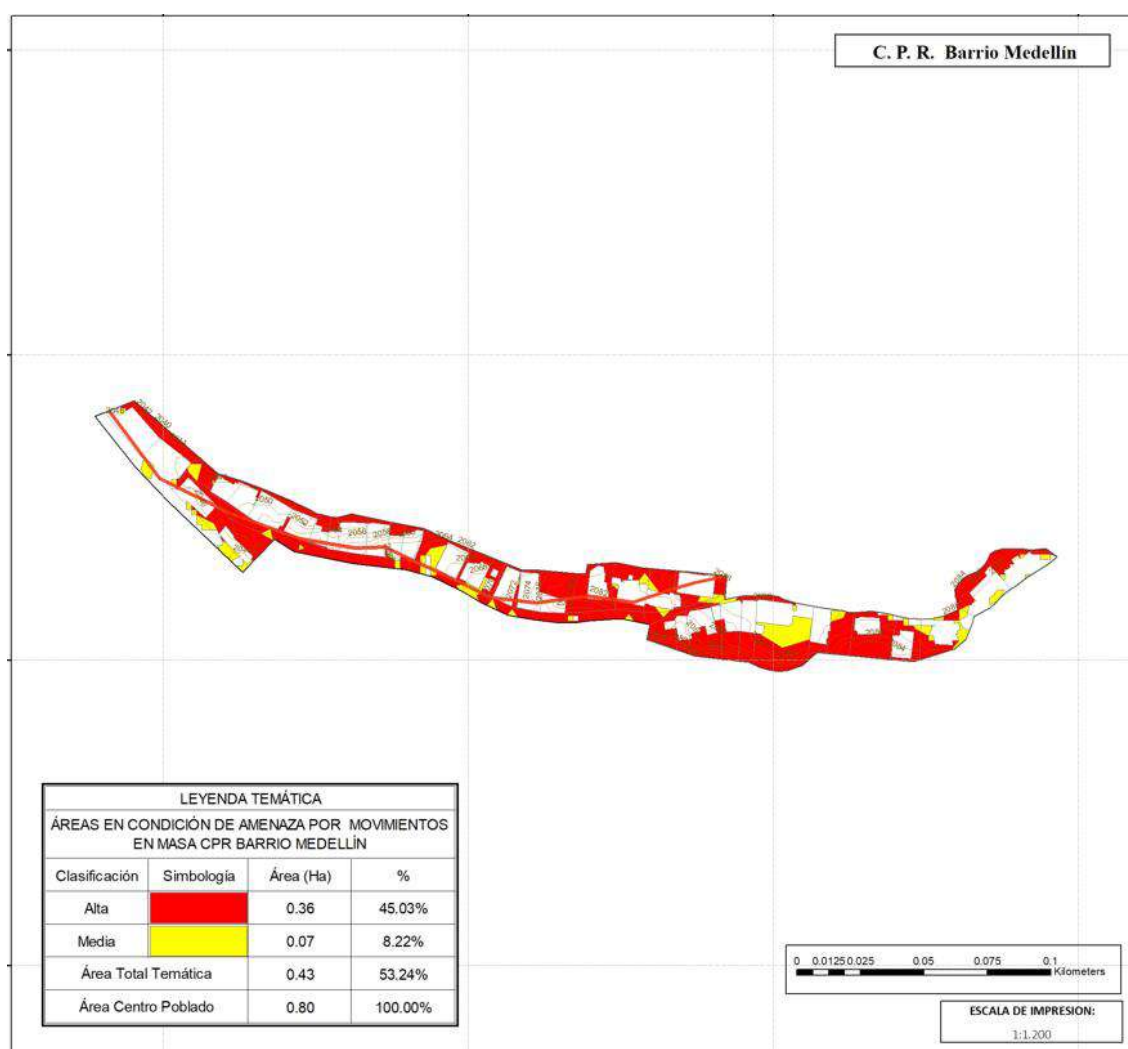




### 2.3.1.2.3 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Centro Poblado – Barrio Medellín:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado Barrio Medellín.

**Figura 27. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Barrio Medellín.**



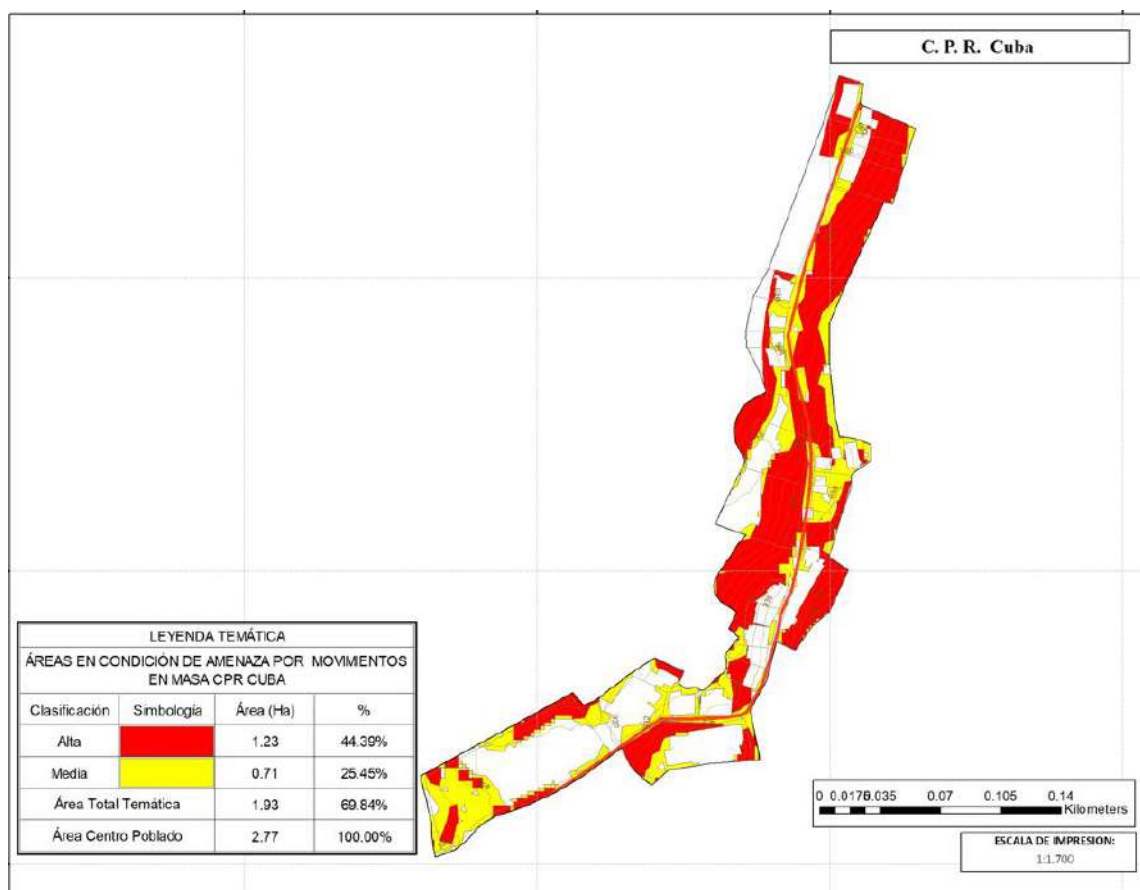
Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### 2.3.1.2.4 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Centro Poblado – Cuba:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado Cuba.

**Figura 28. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Cuba.**



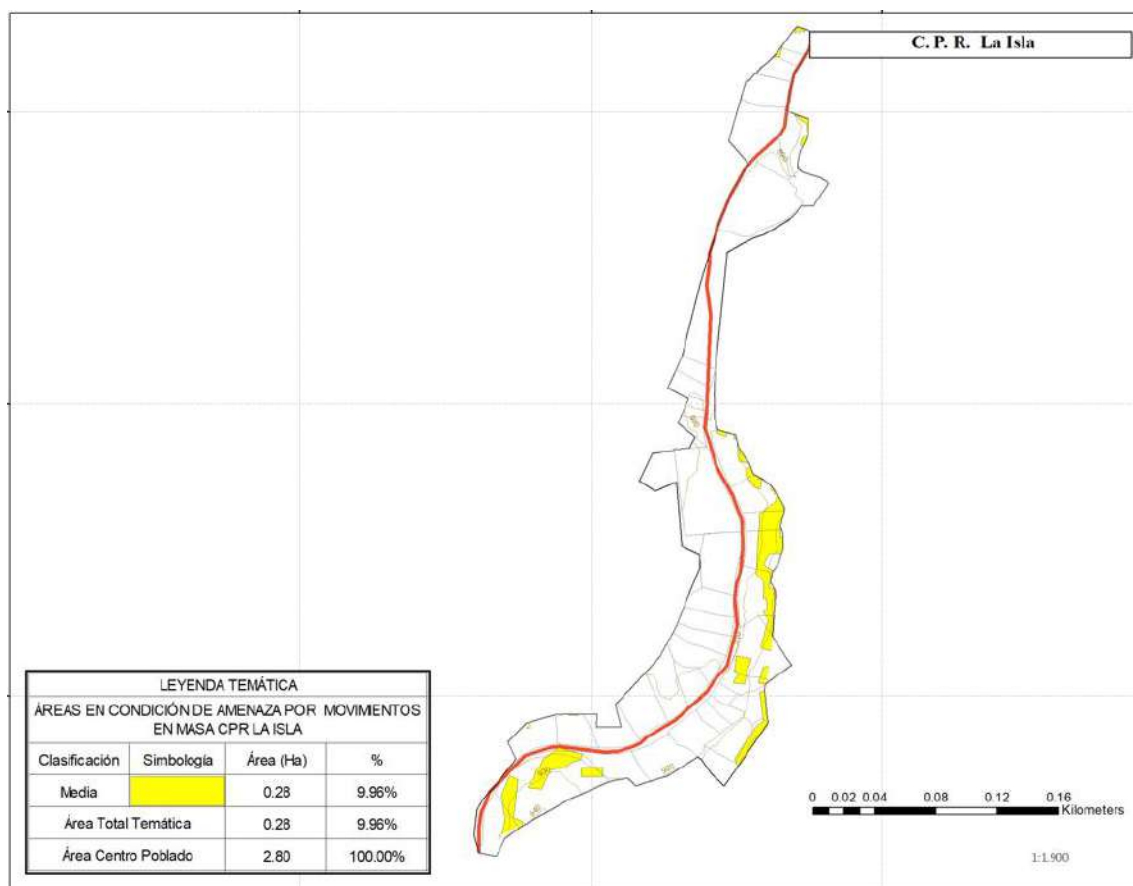
Fuente: Consorcio PBOT Neira.



### 2.3.1.2.5 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Centro Poblado – La Isla:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado La Isla.

**Figura 29. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado La Isla.**



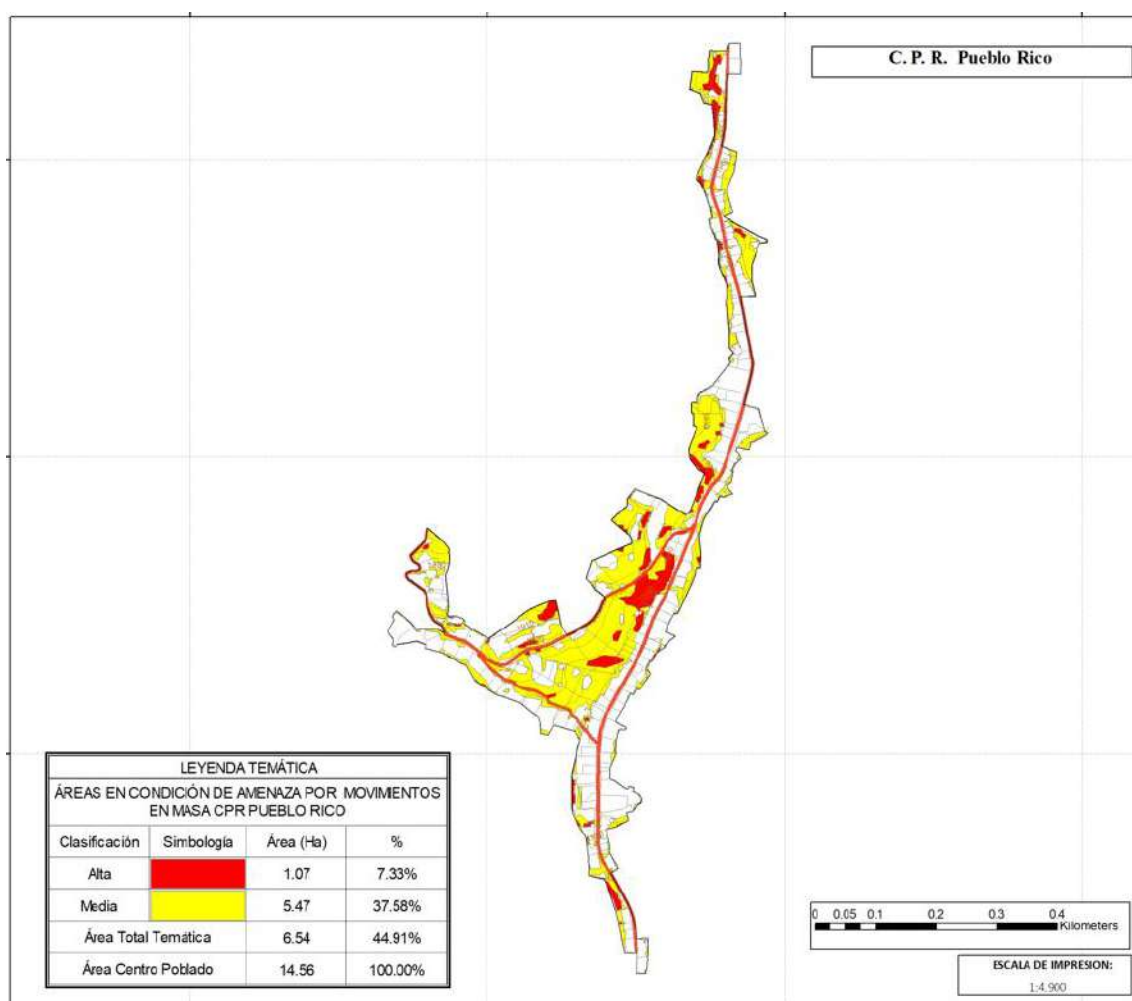
Fuente: Consorcio PBOT Neira.



### 2.3.1.2.6 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Centro Poblado – Pueblo Rico:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado Pueblo Rico.

**Figura 30. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Pueblo Rico.**



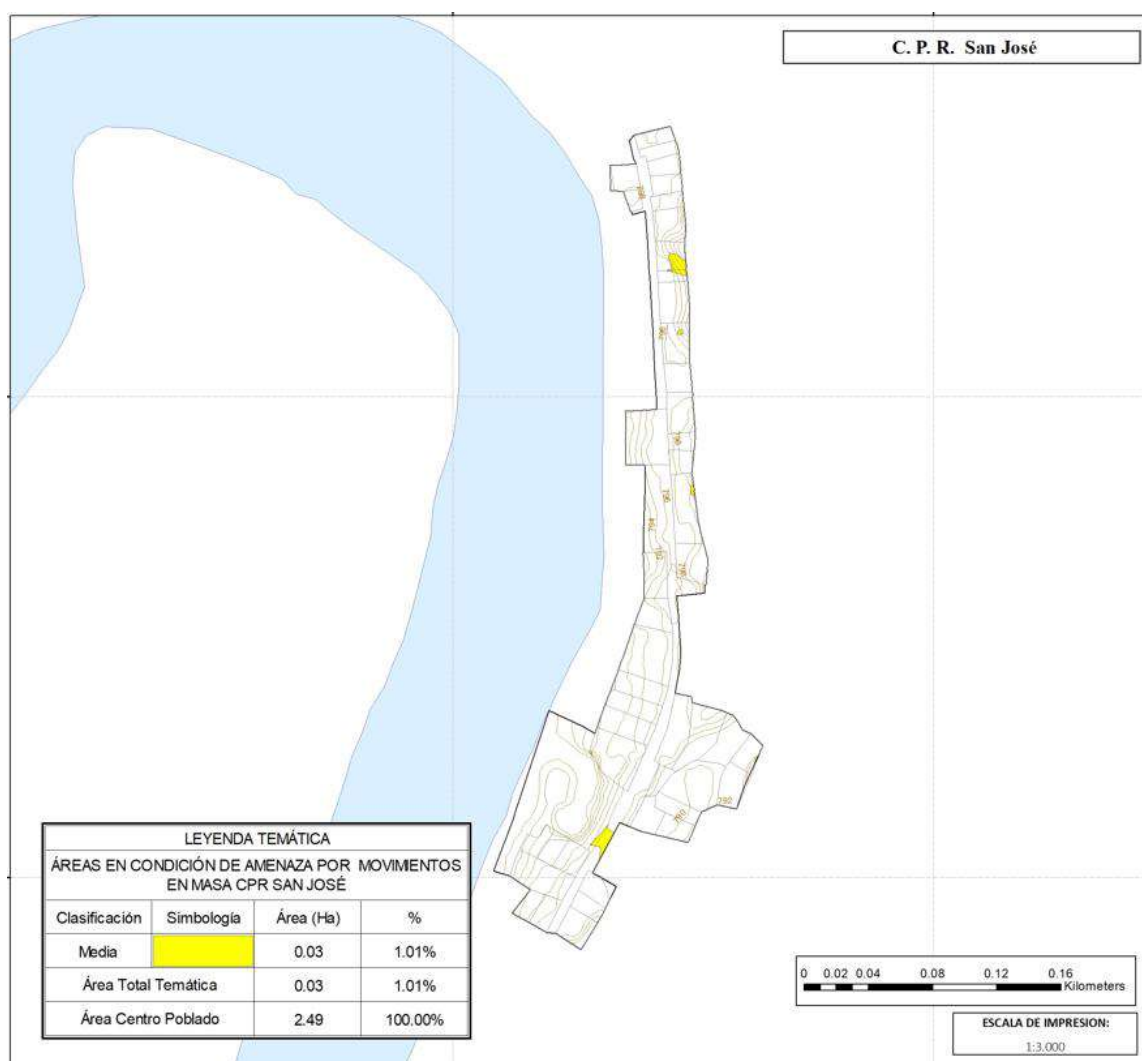
Fuente: Consorcio PBOT Neira.



### 2.3.1.2.7 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Centro Poblado – San José:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado San José.

**Figura 31. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado San José.**



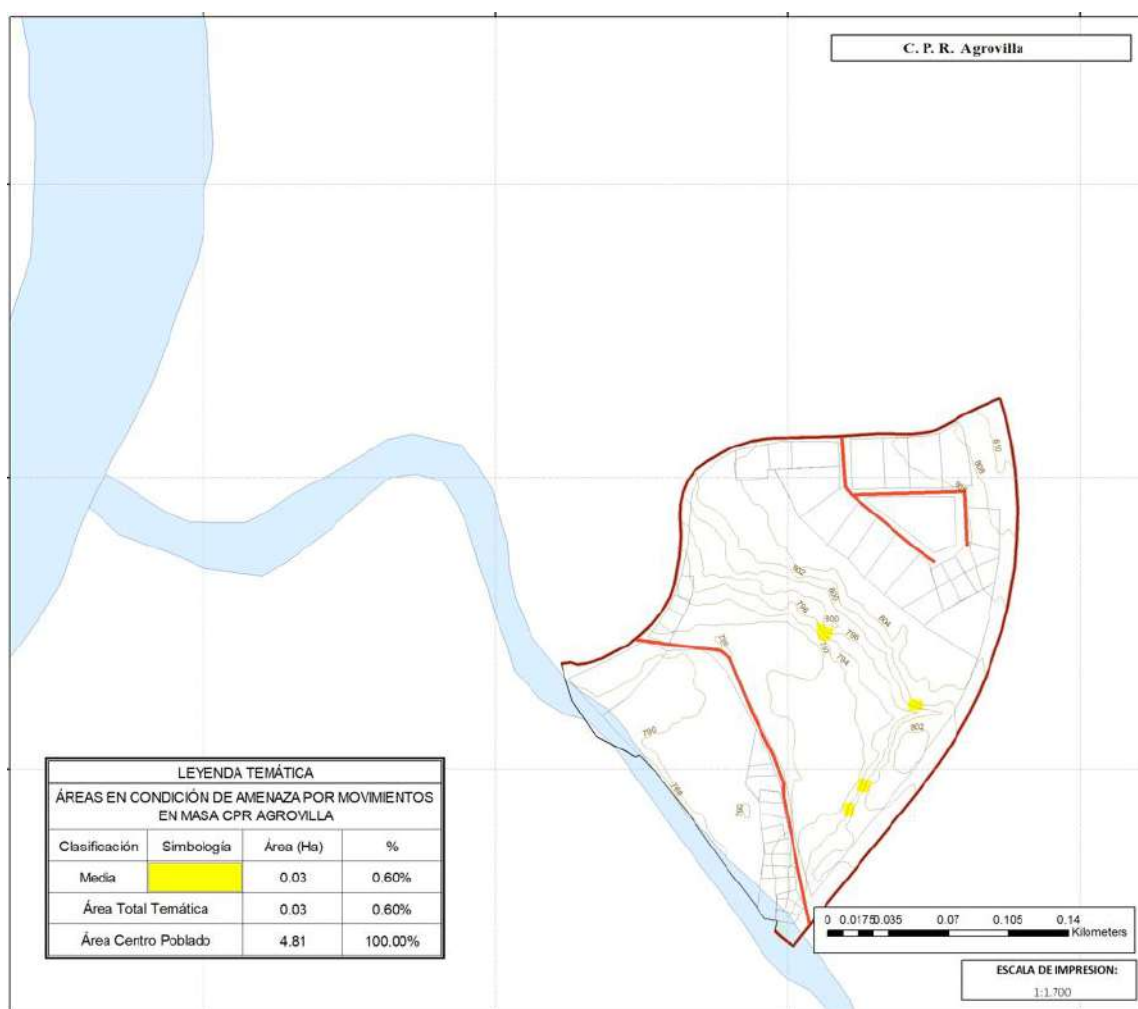
Fuente: Consorcio PBOT Neira.



### 2.3.1.2.8 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Centro Poblado – Agrovilla:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado Agrovilla.

**Figura 32. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Agrovilla.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### **2.3.1.2.9 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.2.10 Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa en Centro Poblado – Tapias:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### ***2.3.1.3 Áreas con condición de amenaza por inundaciones:***

A continuación, se presentan las áreas con condición de amenaza por inundaciones determinadas para el municipio de Neira, en donde se incluyen áreas en: el suelo rural y los Centros Poblados Rurales San José, Agrovilla, Juntas y Tapias.

##### **2.3.1.3.1 Áreas con condición de amenaza por inundaciones en suelo rural:**

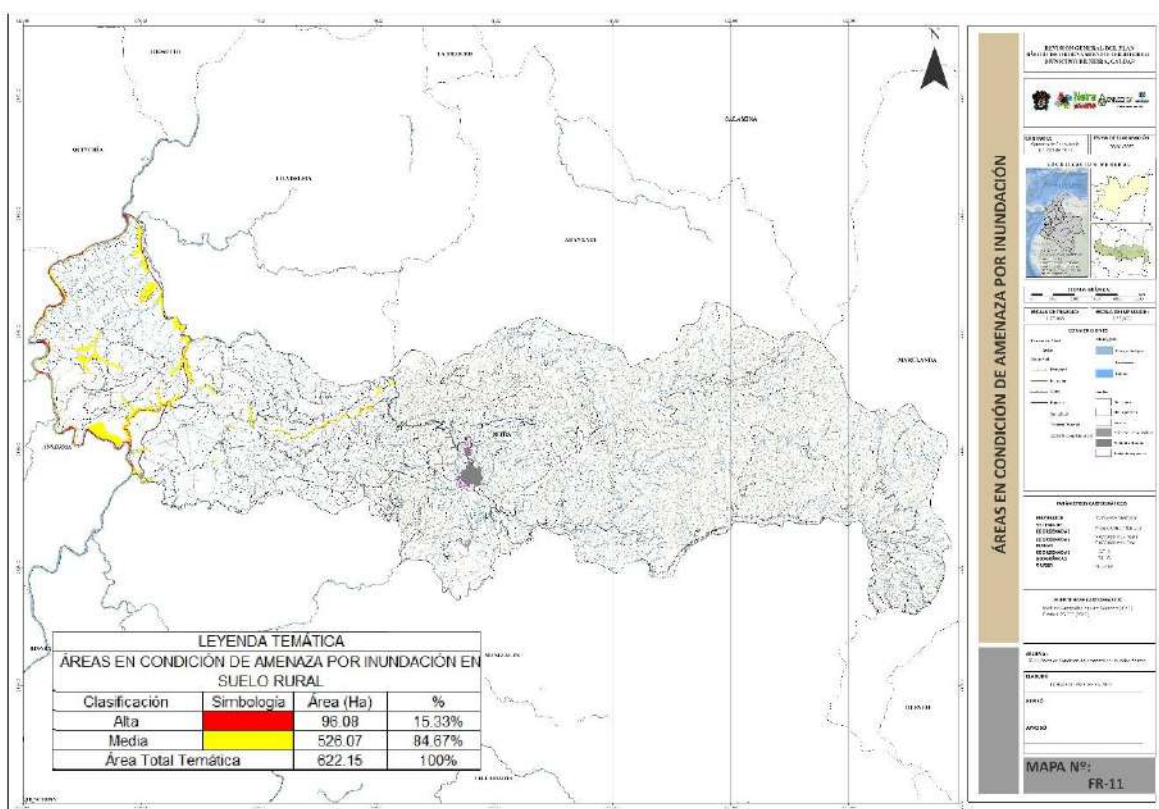
A continuación, se presentan las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por inundaciones, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo rural de Neira.

El área que se encuentra en condición de amenaza por inundaciones para el suelo rural con **amenaza alta** es de 15.33 % del área total, lo cual corresponde a 96.08 Ha y con **amenaza media** el 84.67 % del área total, que equivalen a 526.07 Ha. En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por inundaciones delimitadas para el suelo rural de Neira.





**Figura 33. Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el suelo rural de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.1.3.2 Áreas con condición de amenaza por inundaciones en Área Urbana y Expansión:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el suelo urbano y de expansión, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para el suelo urbano y de expansión de Neira.

#### **2.3.1.3.3 Áreas con condición de amenaza por inundación en Centro Poblado – Barrio Medellín:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.



#### **2.3.1.3.4 Áreas con condición de amenaza por inundación en Centro Poblado – Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.3.5 Áreas con condición de amenaza por inundación en Centro Poblado – La Isla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.3.6 Áreas con condición de amenaza por inundación en Centro Poblado – Pueblo Rico:**

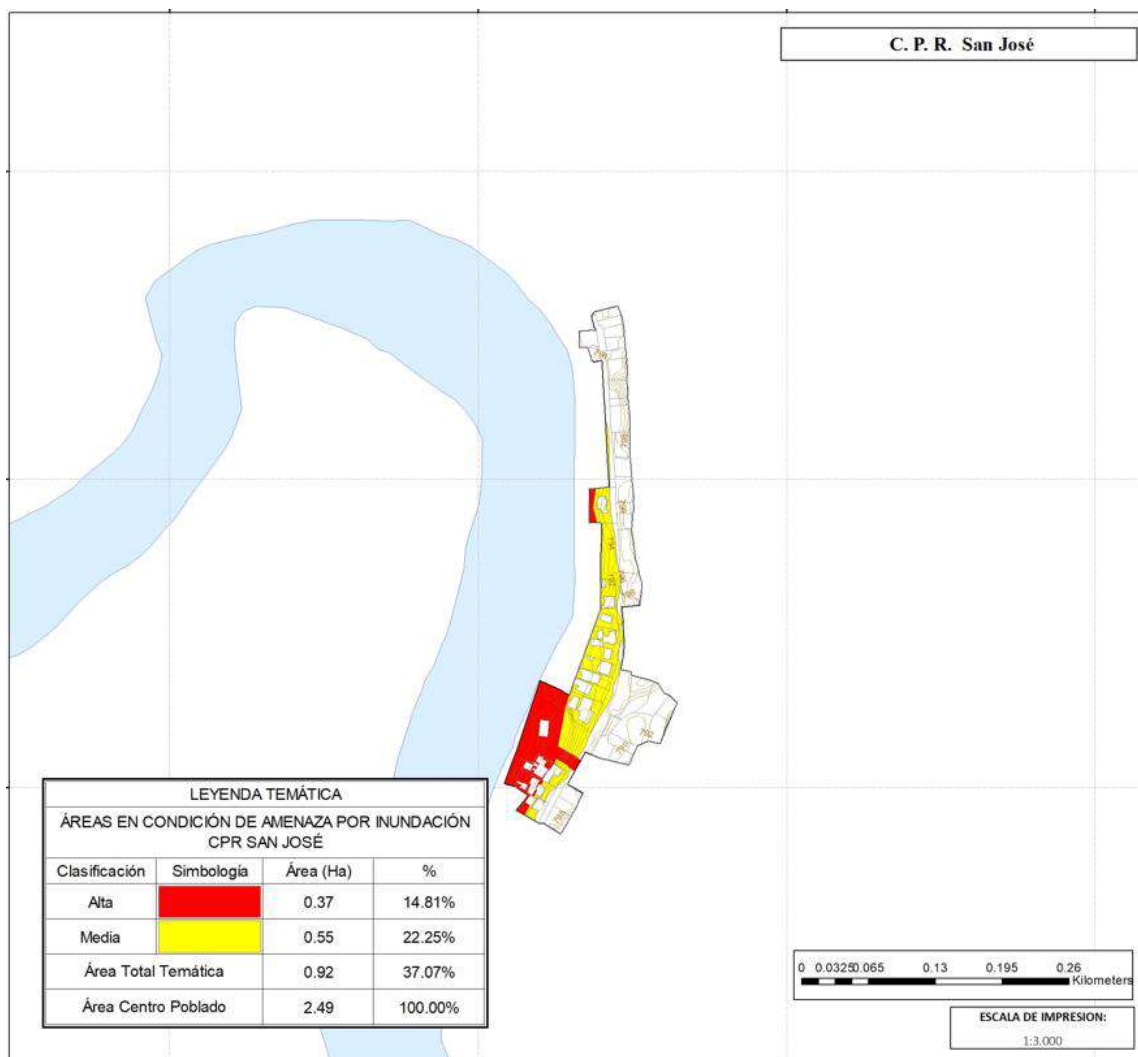
Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.3.7 Áreas con condición de amenaza por inundación en Centro Poblado – San José:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por inundaciones, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado San José.



**Figura 34. Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado San José.**



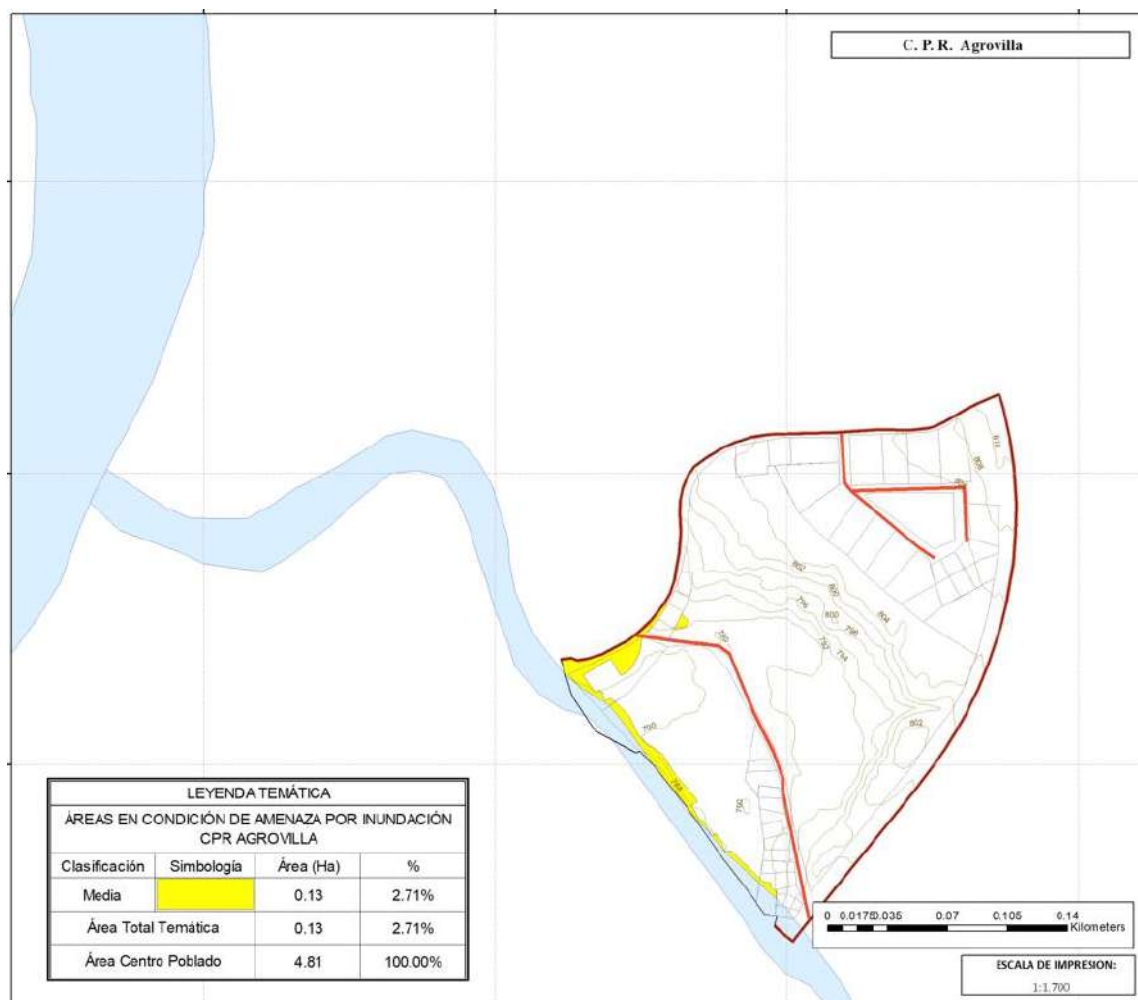
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.1.3.8 Áreas con condición de amenaza por inundación en Centro Poblado – Agrovilla:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por inundaciones, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado Agrovilla.



**Figura 35. Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Agrovilla.**



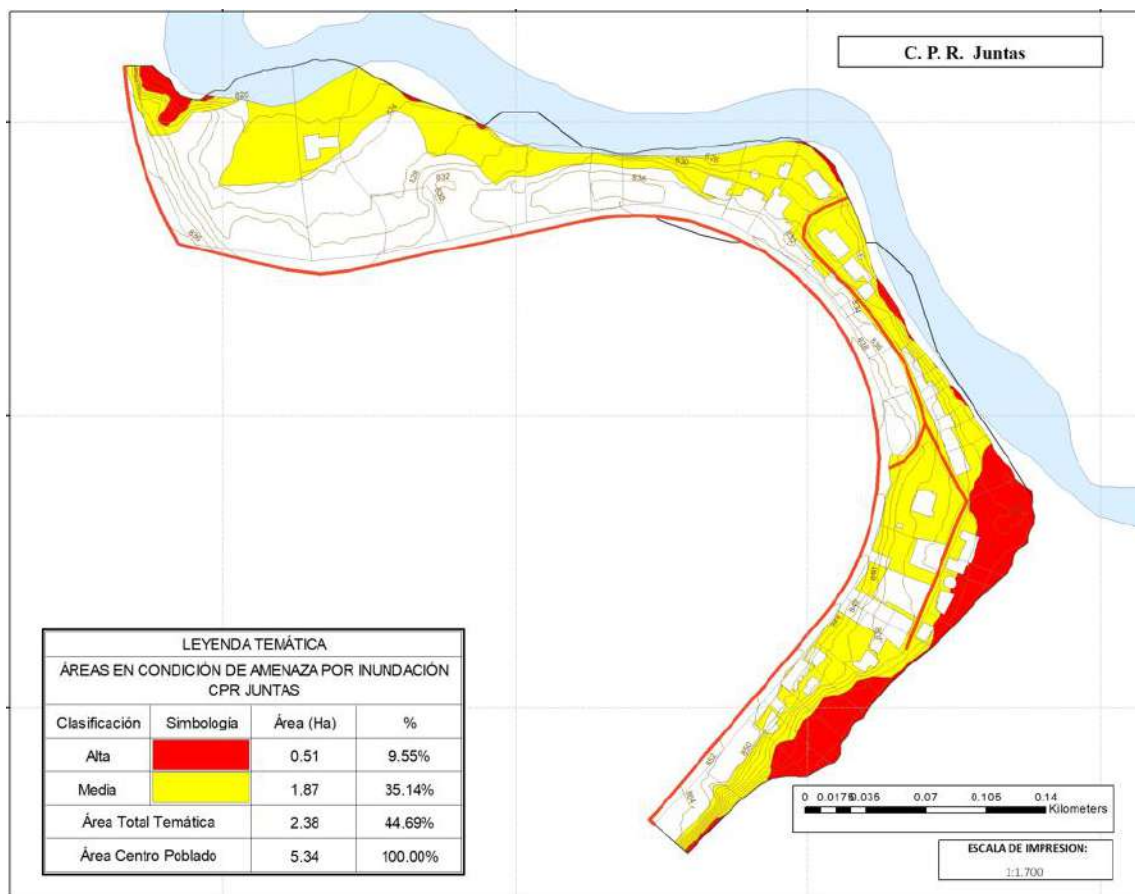
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

### **2.3.1.3.9 Áreas con condición de amenaza por inundación en Centro Poblado – Juntas:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por inundaciones, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado Juntas.



**Figura 36. Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Juntas.**



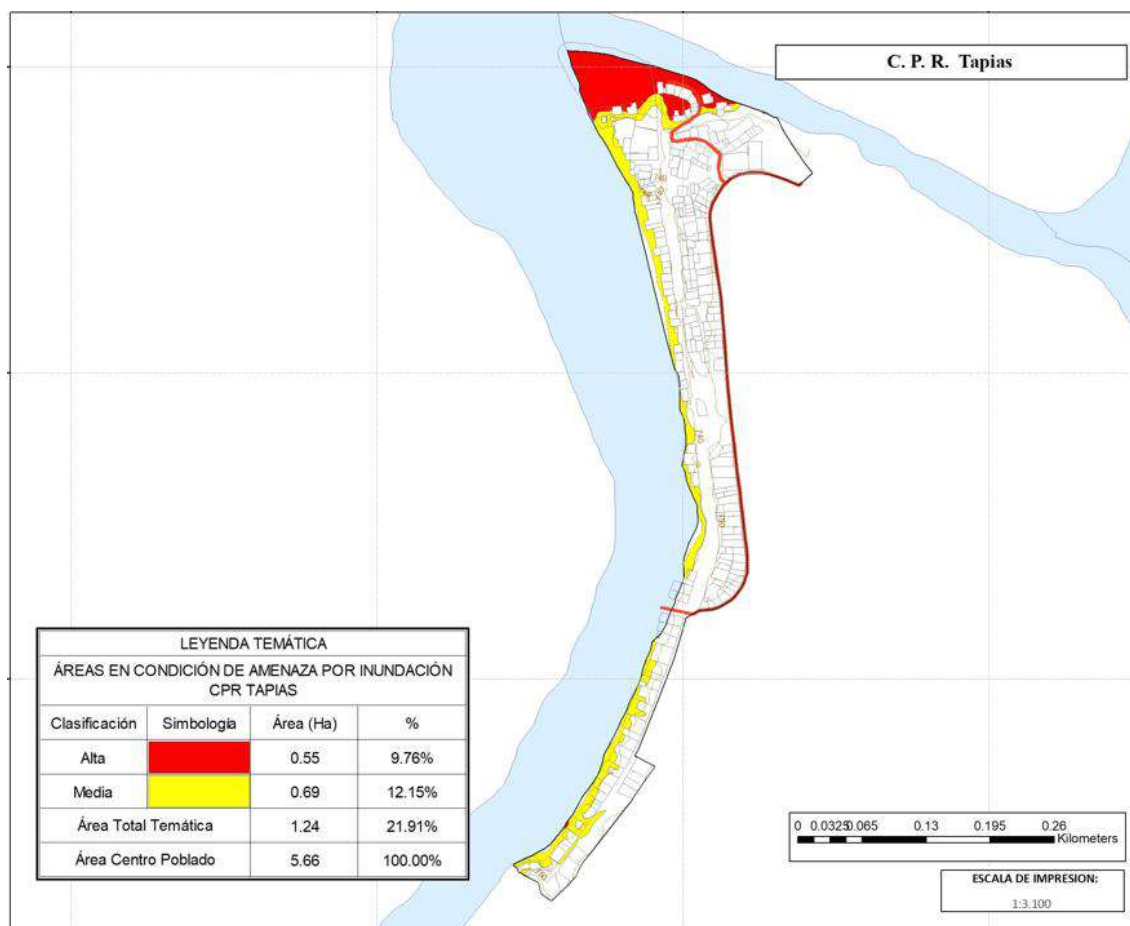
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.1.3.10 Áreas con condición de amenaza por inundación Centro Poblado – Tapias:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por inundaciones, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado Tapias.



**Figura 37. Áreas con condición de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Tapias.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.1.4 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales:**

A continuación, se presentan las áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales determinadas para el municipio de Neira, en donde se incluyen exclusivamente áreas en el suelo rural.

##### **2.3.1.4.1 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en suelo rural:**

A continuación, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo rural de Neira.

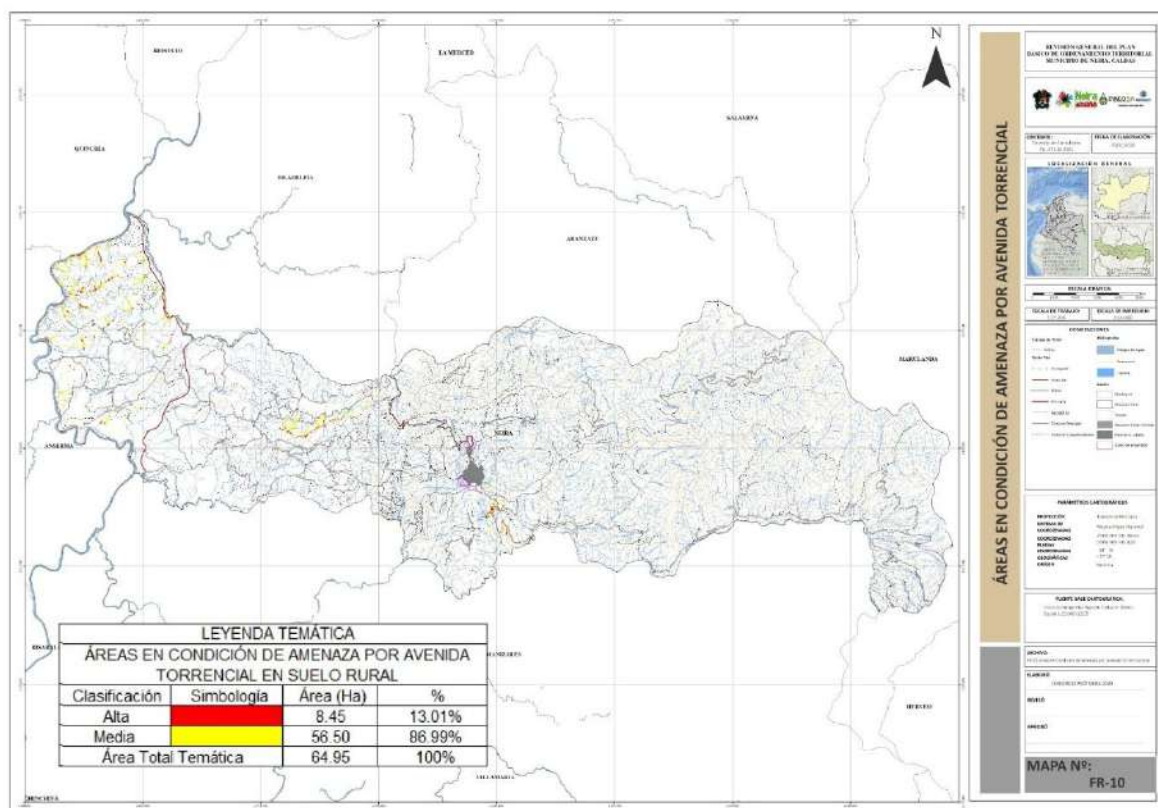
El área que se encuentra en condición de amenaza por avenidas torrenciales para el suelo rural con **amenaza alta** es de 13,01% del área total, que equivalen a 8.45 Ha y 86.99 % del





área total con **amenaza media**, que equivalen a 56.50 Ha. En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales delimitadas para el suelo rural de Neira.

**Figura 38. Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales para el suelo rural de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### 2.3.1.4.2 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Área Urbana y Expansión:

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el suelo urbano y de expansión, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para el suelo urbano y de expansión de Neira.





#### **2.3.1.4.3 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Centro Poblado – Barrio Medellín:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.4.4 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Centro Poblado – Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.4.5 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Centro Poblado – La Isla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.4.6 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Centro Poblado – Pueblo Rico:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.4.7 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Centro Poblado – San José:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado San José, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.4.8 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Centro Poblado – Agrovilla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Agrovilla, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.



#### **2.3.1.4.9 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.4.10 Áreas con condición de amenaza por avenidas torrenciales en Centro Poblado – Tapias:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### ***2.3.1.5 Áreas con condición de amenaza por lahares:***

A continuación, se presentan las áreas con condición de amenaza por lahares determinadas para el municipio de Neira, en donde se incluyen exclusivamente áreas en el suelo rural y el Centro Poblado San José.

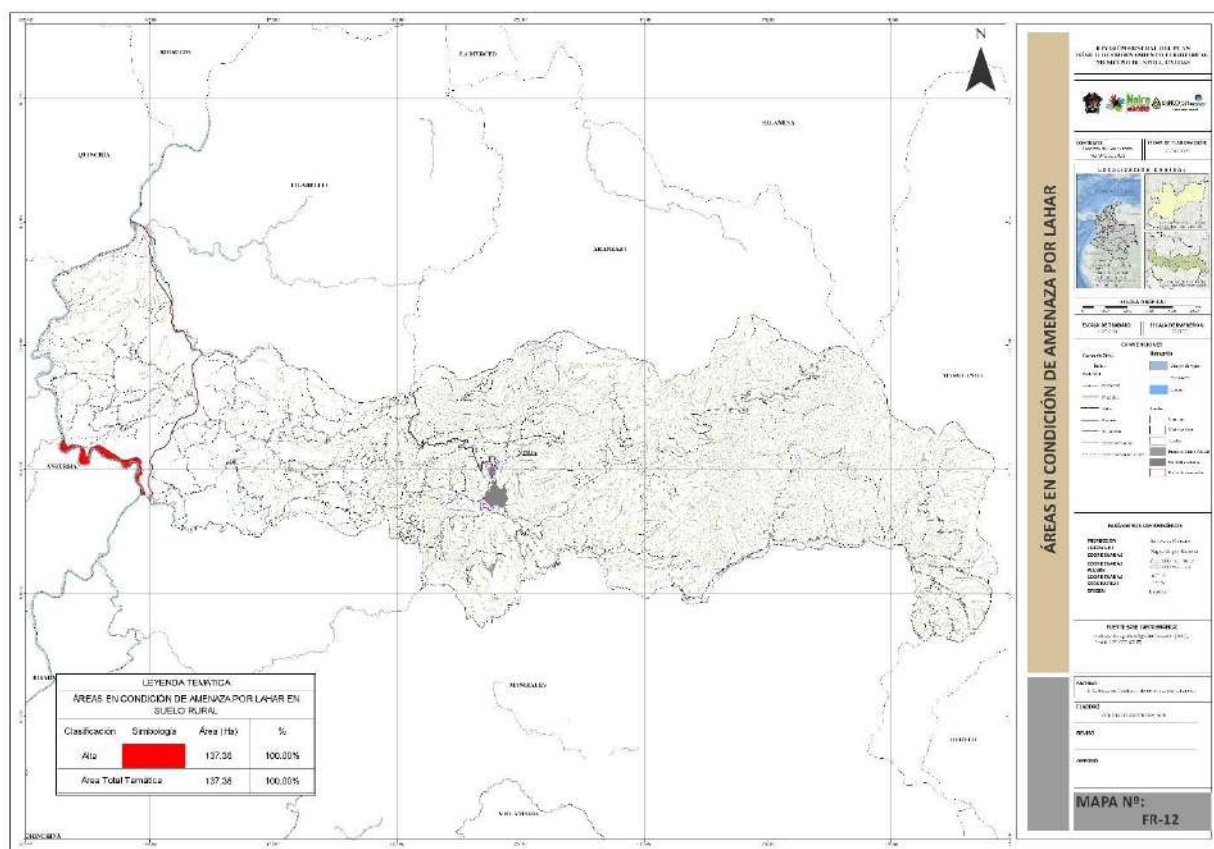
##### **2.3.1.5.1 Áreas con condición de amenaza por lahares en suelo rural:**

A continuación, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por lahares, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo rural de Neira.

El área que se encuentra en condición de amenaza por lahares para el suelo rural es del 100% del área total con **amenaza alta**, lo cual corresponde a 137,36 Ha. No se presentan áreas con condición de amenaza por **amenaza media**. Adicionalmente, no se presentan áreas con condición de amenaza por lahares para el suelo rural de **vivienda campestre**. En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por lahares delimitadas para el suelo rural de Neira.



**Figura 39. Áreas con condición de amenaza por lahares en suelo rural del municipio de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.1.5.2 Áreas con condición de amenaza por lahares en Área urbana y Expansión:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el suelo urbano y de expansión, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para el suelo urbano y de expansión de Neira.

#### **2.3.1.5.3 Áreas con condición de amenaza por lahares en Centro Poblado – Barrio Medellín:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.



#### **2.3.1.5.4 Áreas con condición de amenaza por lahares en Centro Poblado – Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.5.5 Áreas con condición de amenaza por lahares en Centro Poblado – La Isla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.5.6 Áreas con condición de amenaza por lahares en Centro Poblado – Pueblo Rico:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.5.7 Áreas con condición de amenaza por lahares en Centro Poblado – San José:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas como áreas con condición de amenaza por lahares, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el Centro Poblado San José.



**Figura 40. Áreas con condición de amenaza por lahares para el Centro Poblado San José.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.1.5.8 Áreas con condición de amenaza por lahares en Centro Poblado – Agrovilla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Agrovilla, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.1.5.9 Áreas con condición de amenaza por lahares en Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.



#### **2.3.1.5.10 Áreas con condición de amenaza por lahares en Centro Poblado – Tapias:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún área en condición de amenaza por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

### **2.3.2 Zonificación y Delimitación de las Áreas con Condición de Riesgo.**

#### **2.3.2.1 Metodología:**

Para determinar las áreas en condición de riesgo del municipio de Neira, según lo definido en el Decreto 1807 de 2014, se diferenciaron en tres categorías a analizar: (i) Suelo Rural, (ii) Suelo urbano y de expansión, y (iii) Centros Poblados. Al igual que para las áreas en condición de amenaza, la metodología utilizada para áreas en condición de riesgo se diferencia entre suelo rural y suelo urbano.

Cabe aclarar que, para las tres categorías, y a diferencia de la delimitación de áreas en condición de amenaza, las áreas de condición de riesgo se determinan con el método “selección por locación”, es decir, polígonos que coincidan con alguna parte de la zona con amenaza alta (así sea un 5% del área total) se determinan como áreas en condición de riesgo; como se ilustra en la figura.

**Figura 41. Metodología para determinar las áreas en condición de riesgo.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.2.1.1 Áreas con condición de riesgo en suelo rural:**

Para la determinación de las áreas en condición de riesgo del suelo rural del municipio de Neira, se tomaron los siguientes insumos:



1. La zonificación de riesgo alta para cada fenómeno (Movimientos en masa, Inundaciones y Avenidas torrenciales).
2. Elementos del sistema vial, equipamientos e infraestructura de servicios públicos entre otros.

A partir de estos insumos se realizó la superposición de valores, en los que se determinaron las áreas en condición de riesgo.

#### 2.3.2.1.2 Áreas con condición de riesgo en suelo urbano, de expansión y Centros Poblados:

Para la determinación de las áreas en condición de riesgo del Suelo Urbano y de Expansión, y Centros Poblados del municipio de Neira, se tomaron los siguientes insumos:

1. La zonificación de amenaza alta para cada fenómeno (Movimientos en masa, Inundaciones y Avenidas torrenciales).
2. Áreas urbanizadas ocupadas o edificadas, que incluyen vías construidas, vías peatonales, construcciones y equipamientos urbanos según la disponibilidad para cada población.

A partir de estos insumos se realizó la superposición de áreas con amenaza alta y las áreas urbanizadas, determinando así las áreas en condición de riesgo.

**Tabla 2-8. Áreas en condición de riesgo para el municipio de Neira**

| Áreas en condición de riesgo |              |        |                  |                 |      |        |         |         |          |        |
|------------------------------|--------------|--------|------------------|-----------------|------|--------|---------|---------|----------|--------|
| Fenómeno                     | Urbano y exp | Rural* | Centros Poblados |                 |      |        |         |         |          |        |
|                              |              |        | Agro-villa       | Barrio Medellín | Cuba | Juntas | La Isla | P. Rico | San José | Tapias |
| <b>Movimientos en masa</b>   | SI           | SI     | NO               | SI              | SI   | NO     | NO      | SI      | NO       | NO     |
| <b>Inundaciones</b>          | NO           | SI     | NO               | NO              | NO   | SI     | NO      | NO      | SI       | SI     |
| <b>Avenidas torrenciales</b> | NO           | SI     | NO               | NO              | NO   | NO     | NO      | NO      | NO       | NO     |
| <b>Lahares</b>               | NO           | NO     | NO               | NO              | NO   | NO     | NO      | NO      | SI       | NO     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

- Incluyendo Suelo Suburbano y Vivienda campestre.



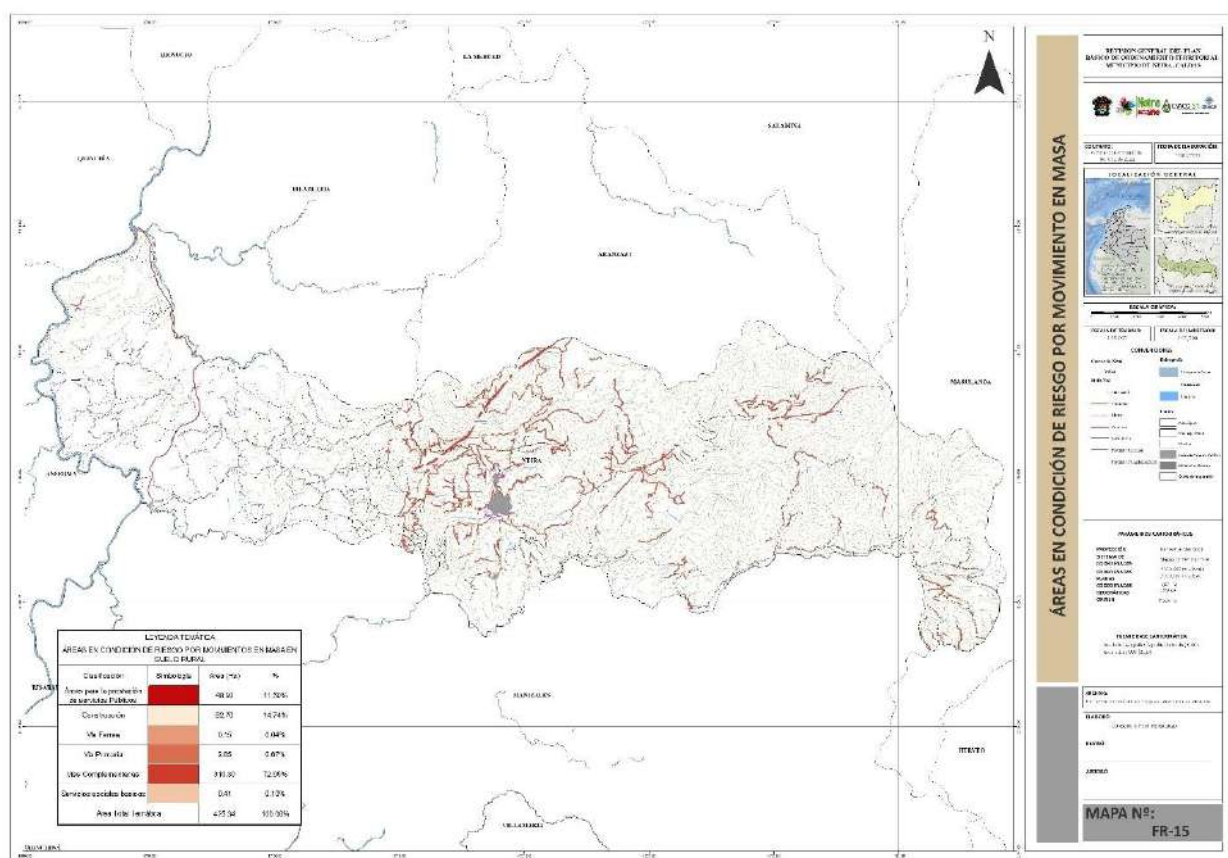


### 2.3.2.2 Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa:

#### 2.3.2.2.1 Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa en área rural:

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo rural de Neira. Dentro de las áreas con condición de riesgo se presentan Vías, Líneas de Transmisión Eléctricas e infraestructura de servicios públicos.

**Figura 42. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el suelo rural de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### **2.3.2.2.2 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Área Urbana y Expansión:**

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo urbano de Neira.

Dentro de las áreas en condición de riesgo por movimientos en masa para el suelo urbano de Neira se identifica 20,60 Ha, correspondiente al 15,80% del área total.

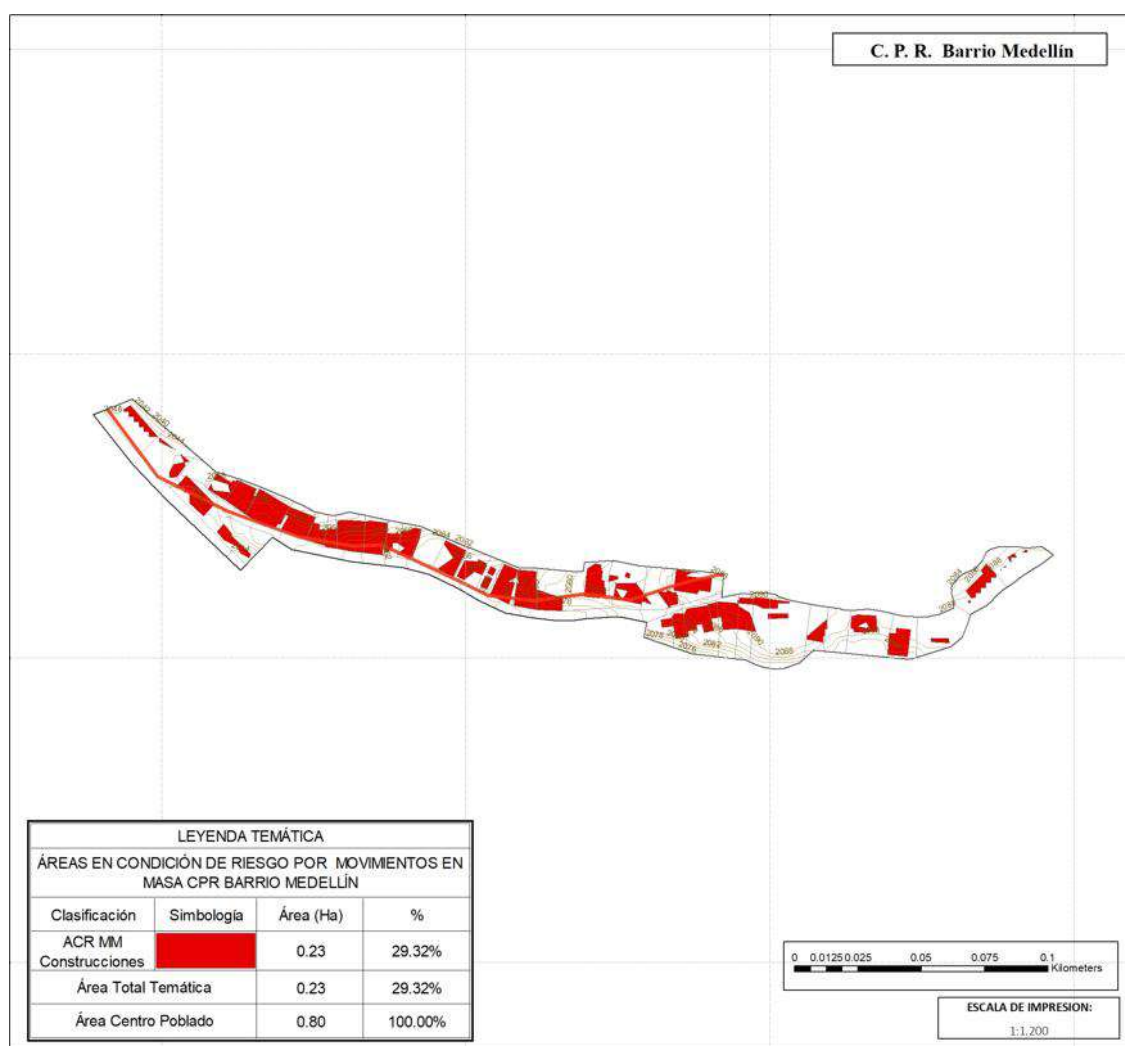




### 2.3.2.2.3 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Centro Poblado – Barrio Medellín:

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo del Centro Poblado.

**Figura 44. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el Centro Poblado Barrio Medellín.**



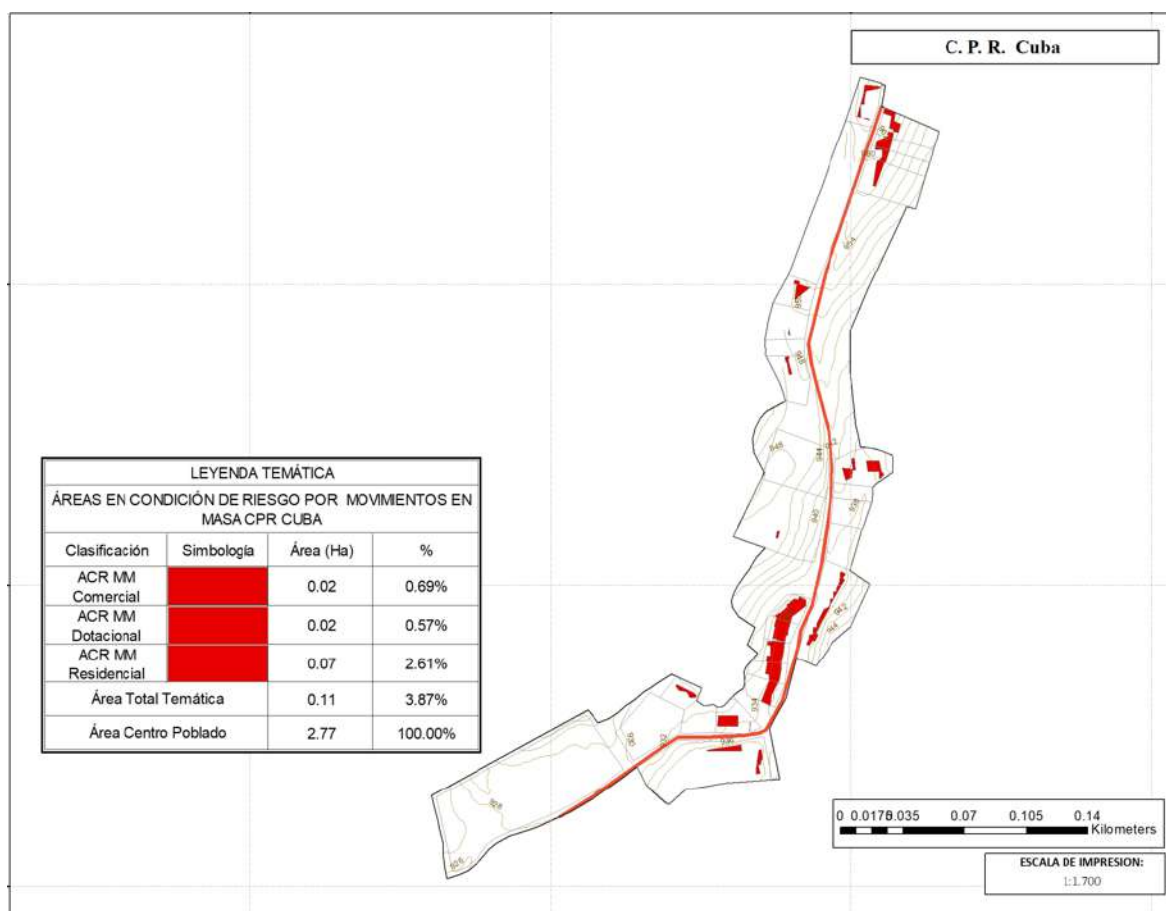
Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### 2.3.2.2.4 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Centro Poblado – Cuba:

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo del Centro Poblado.

**Figura 45. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el Centro Poblado Cuba**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### 2.3.2.2.5 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Centro Poblado – La Isla:

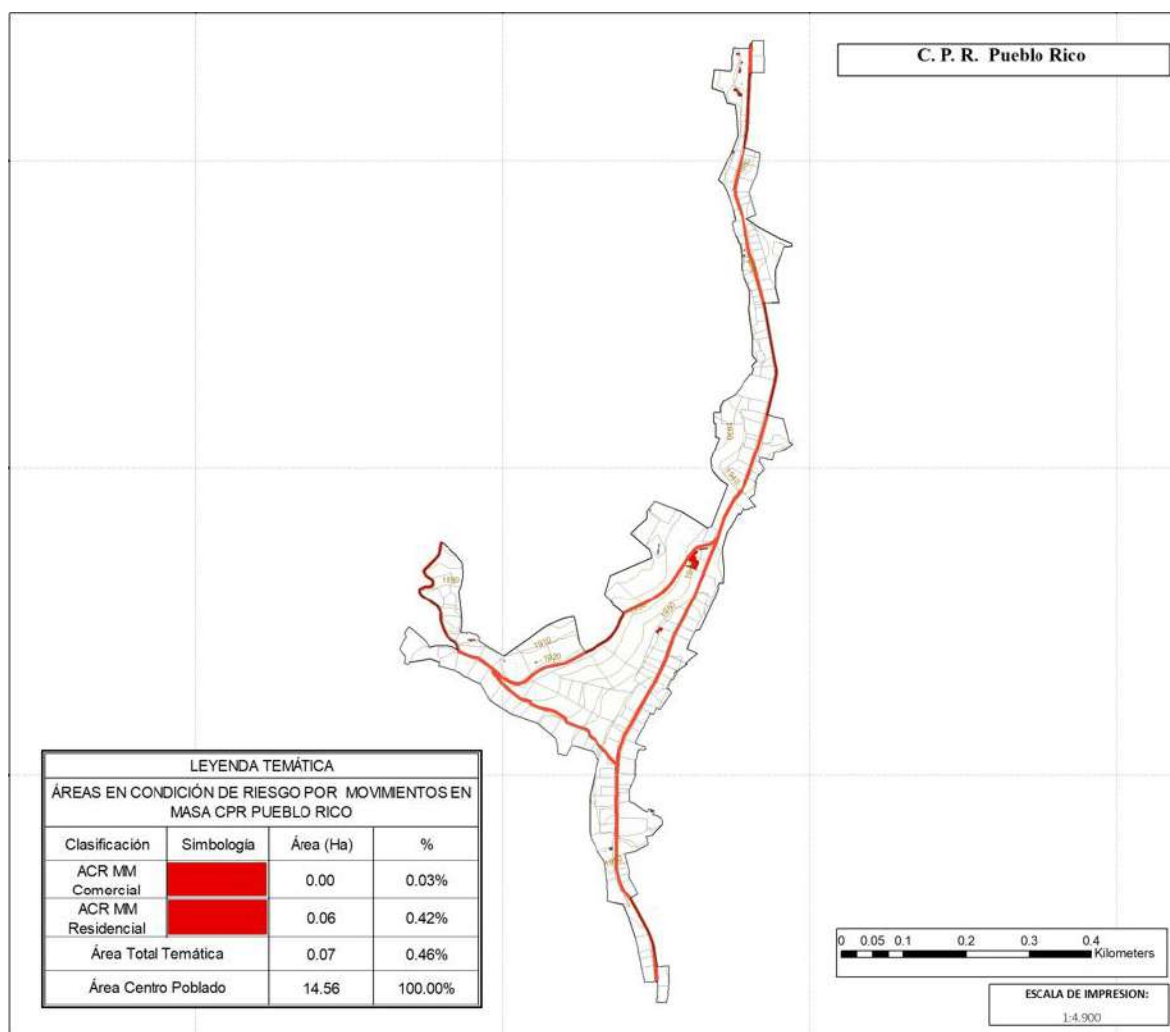
Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.



### 2.3.2.2.6 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Centro Poblado – Pueblo Rico:

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo del Centro Poblado.

**Figura 46. Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para el Centro Poblado Pueblo Rico.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.





#### **2.3.2.2.7 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Centro Poblado – San José:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado San José, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.2.8 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Centro Poblado – Agrovilla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Agrovilla, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.2.9 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.2.10 Áreas con Condición de Riesgo por Movimientos en Masa en Centro Poblado – Tapias:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

### ***2.3.2.3 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación:***

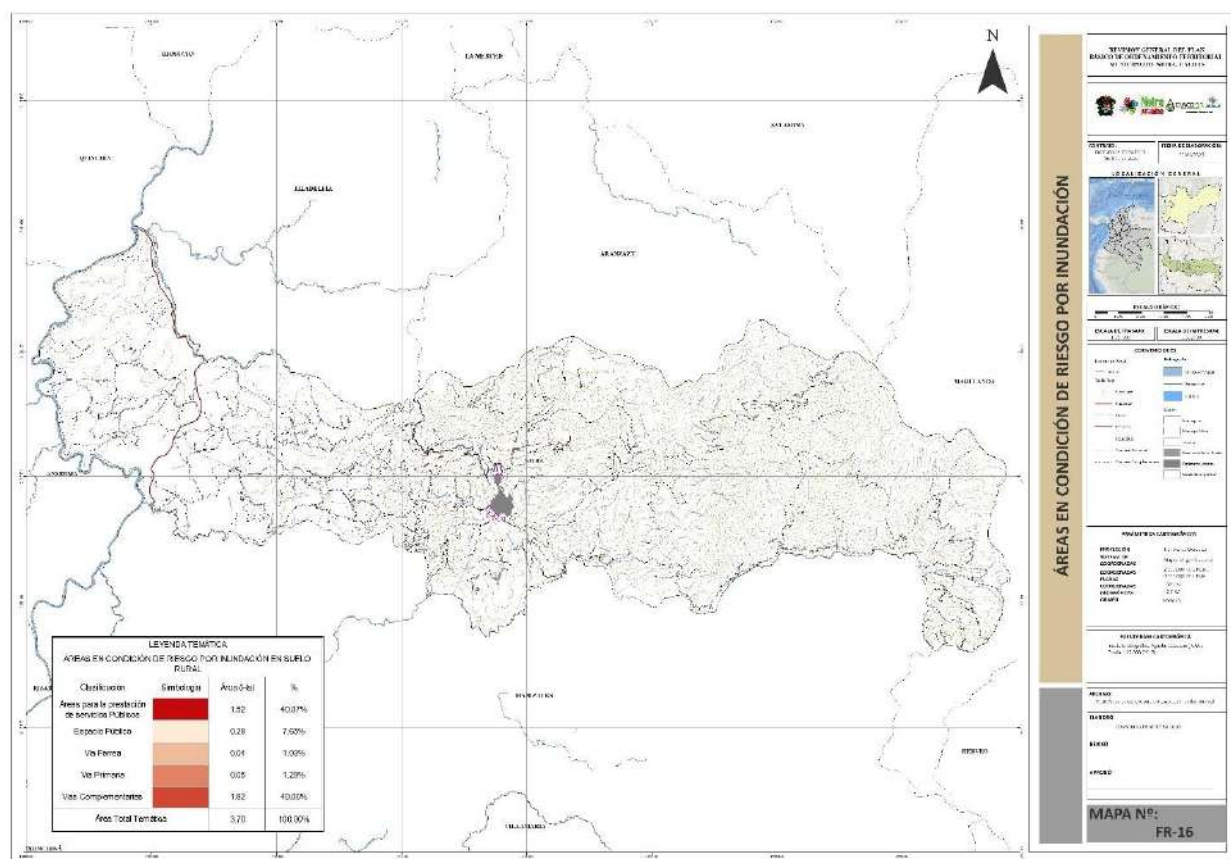
#### **2.3.2.3.1 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Área Rural:**

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por inundación, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo rural de Neira.





**Figura 47. Áreas con condición de riesgo por inundación para el suelo rural de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

### 2.3.2.3.2 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Área Rural Área Urbana y Expansión:

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundación para el suelo Urbano, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para esta área.

### 2.3.2.3.3 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Centro Poblado – Barrio Medellín:

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundación para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.



#### **2.3.2.3.4 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Centro Poblado – Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundación para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.3.5 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Centro Poblado – La Isla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundación para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.3.6 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Centro Poblado – Pueblo Rico:**

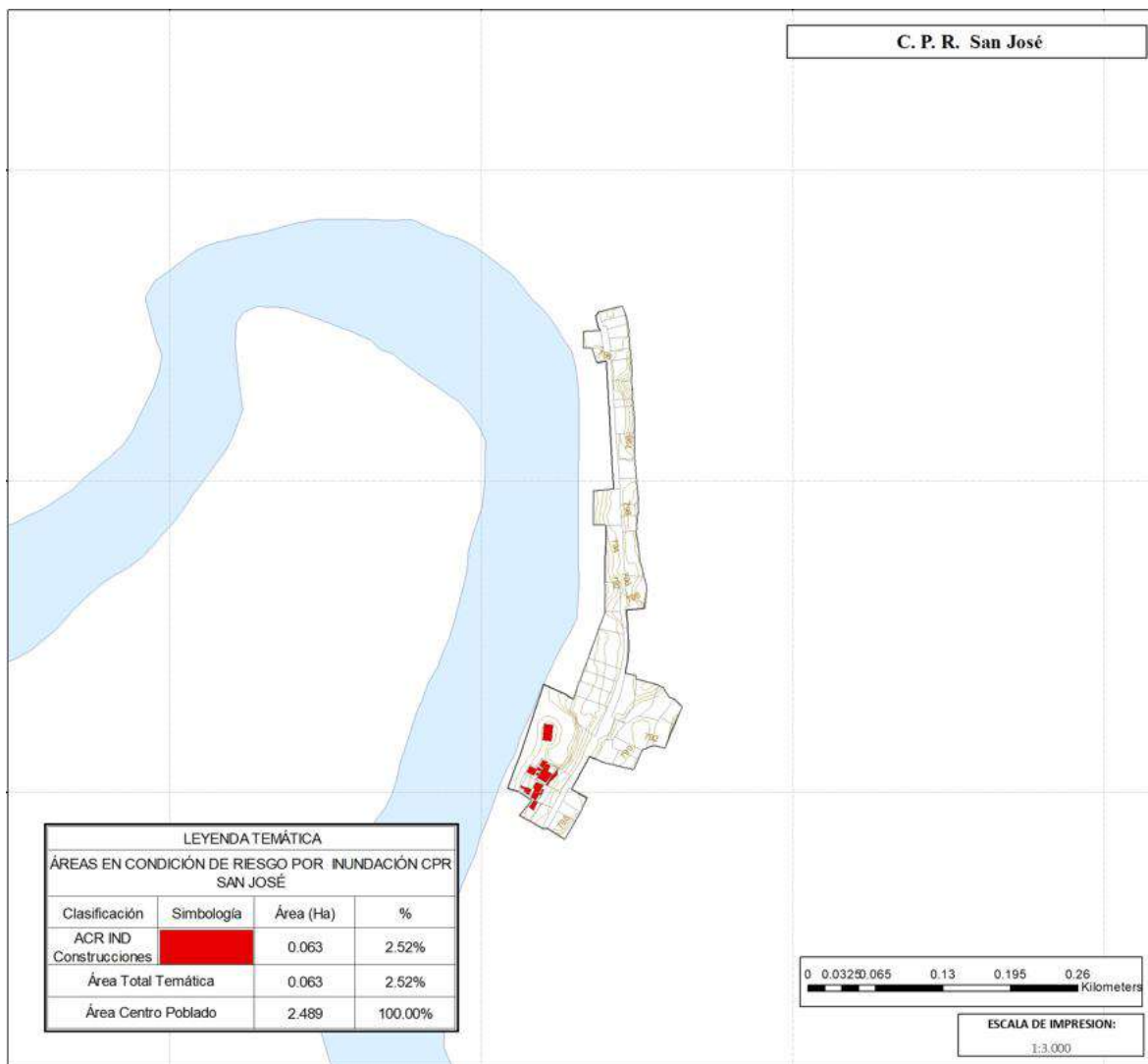
Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundación para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.3.7 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Centro Poblado – San José:**

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por inundación, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo del Centro Poblado.



**Figura 48. Áreas con condición de riesgo por Inundación para el Centro Poblado San José.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.2.3.8 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Centro Poblado – Agrovilla:**

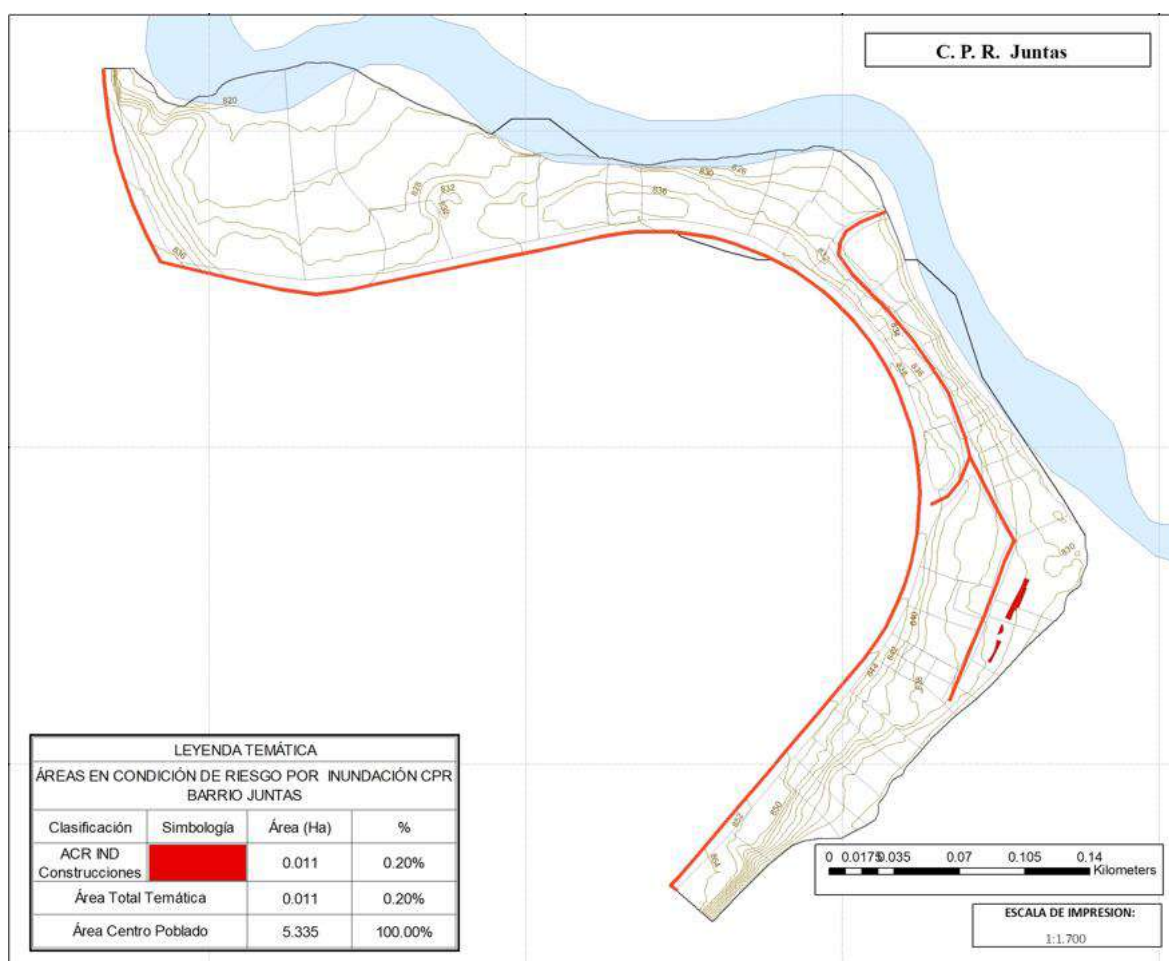
Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundación para el Centro Poblado Agrovilla, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.



### 2.3.2.3.9 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Centro Poblado – Juntas:

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por inundación, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo del Centro Poblado.

**Figura 49. Áreas con condición de riesgo por inundación para el Centro Poblado Juntas.**



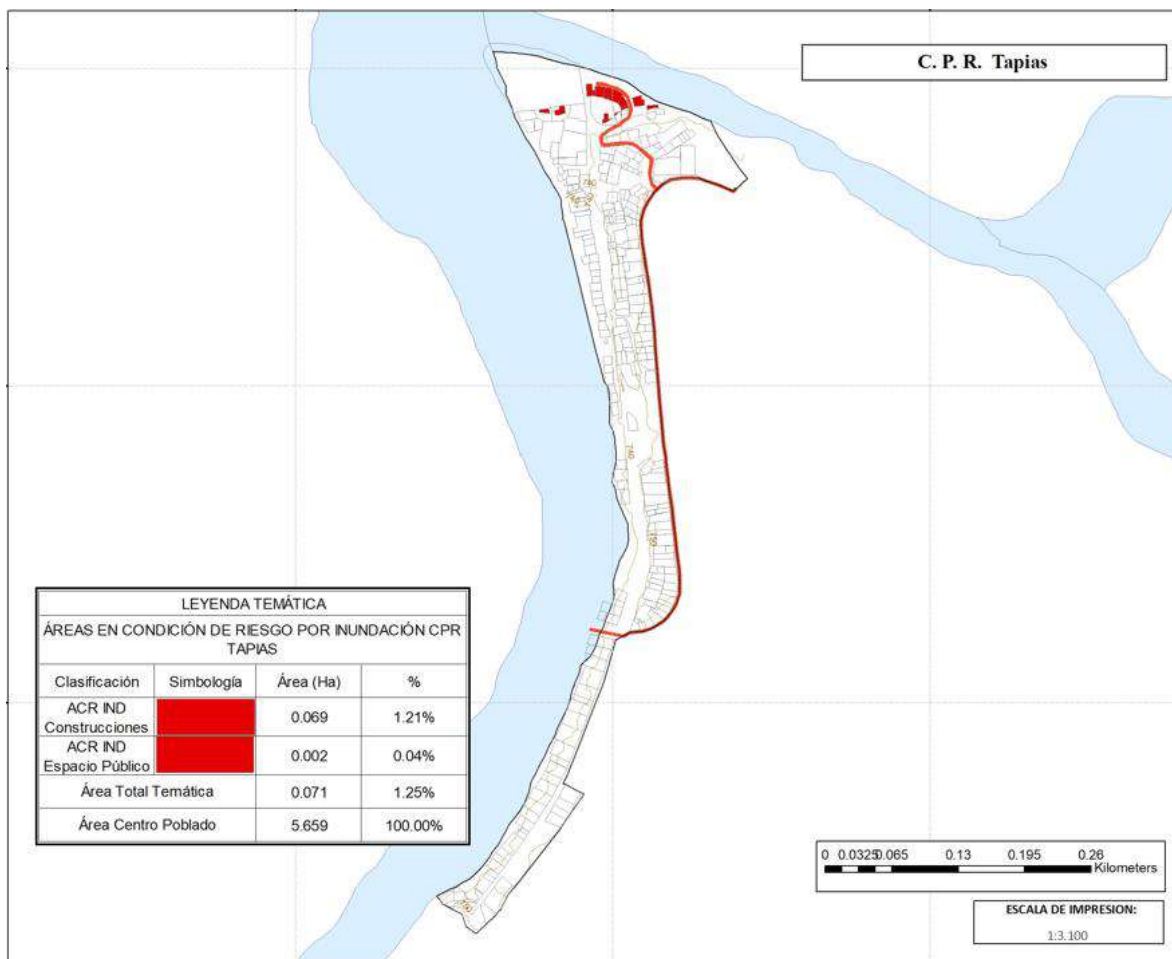
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

### 2.3.2.3.10 Áreas con Condición de Riesgo por Inundación Centro Poblado – Tapias:

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por inundación, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo del Centro Poblado.



**Figura 50. Áreas con condición de riesgo por inundación para el Centro Poblado Tapias.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.2.4 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales:**

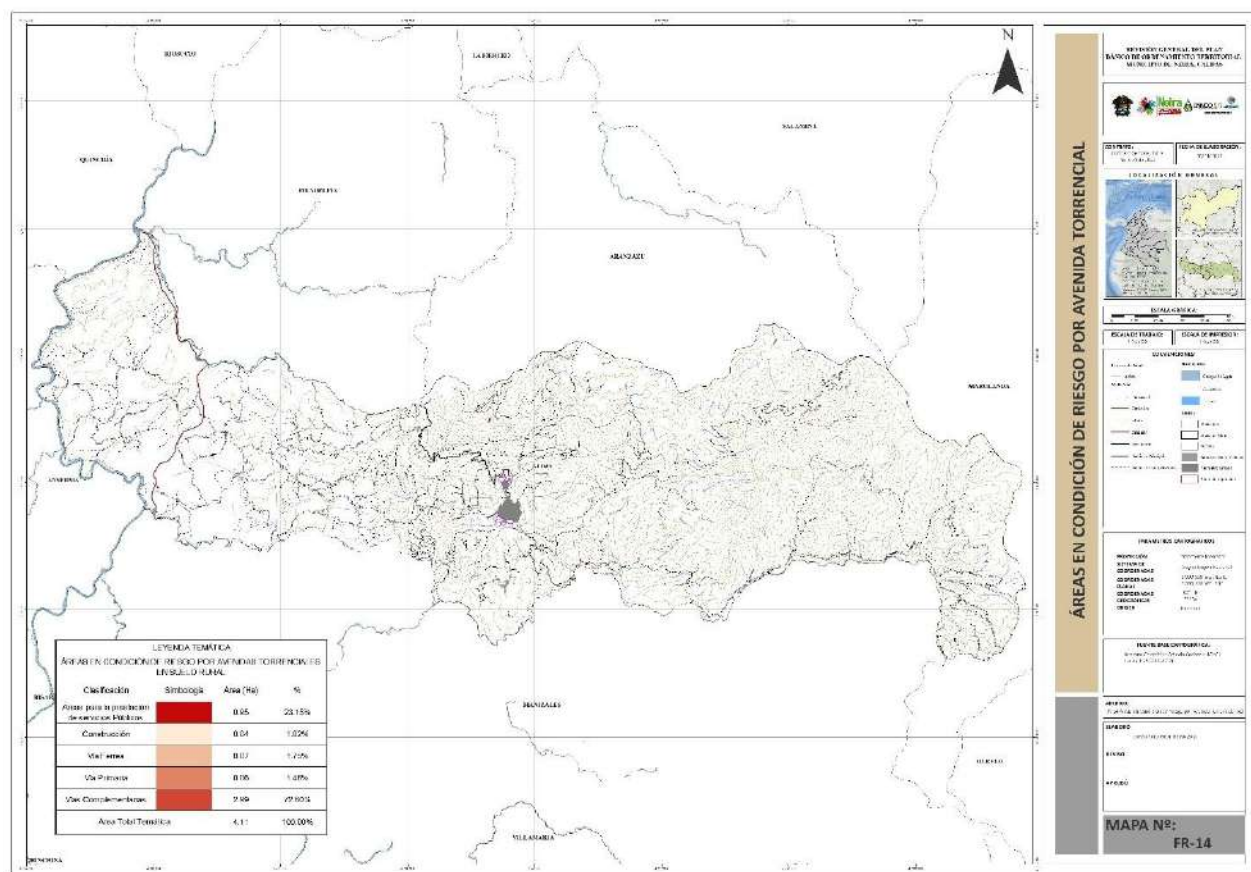
##### **2.3.2.4.1 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Área Rural:**

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por Avenidas Torrenciales, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo rural de Neira.





**Figura 51. Áreas con condición de riesgo por Avenidas Torrenciales para el suelo rural de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### 2.3.2.4.2 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Área Urbana y Expansión:

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el suelo Urbano, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para esta área.

#### 2.3.2.4.3 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Centro Poblado – Barrio Medellín:

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se



encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.4.4 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Centro Poblado**

##### **– Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.4.5 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Centro Poblado**

##### **– La Isla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.4.6 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Centro Poblado**

##### **– Pueblo Rico:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.4.7 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Centro Poblado**

##### **– San José:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el Centro Poblado San José, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.4.8 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Centro Poblado**

##### **– Agrovilla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el Centro Poblado Agrovilla, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.





#### **2.3.2.4.9 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.4.10 Áreas con Condición de Riesgo por Avenidas Torrenciales Centro Poblado – Tapias:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Avenidas Torrenciales para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

### ***2.3.2.5 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar:***

#### **2.3.2.5.1 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Área Rural:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el área rural, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para esta área.

#### **2.3.2.5.2 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Área Urbana y Expansión:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el suelo Urbano, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para esta área.

#### **2.3.2.5.3 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Centro Poblado – Barrio Medellín:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.5.4 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Centro Poblado – Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.



#### 2.3.2.5.5 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Centro Poblado – La Isla:

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

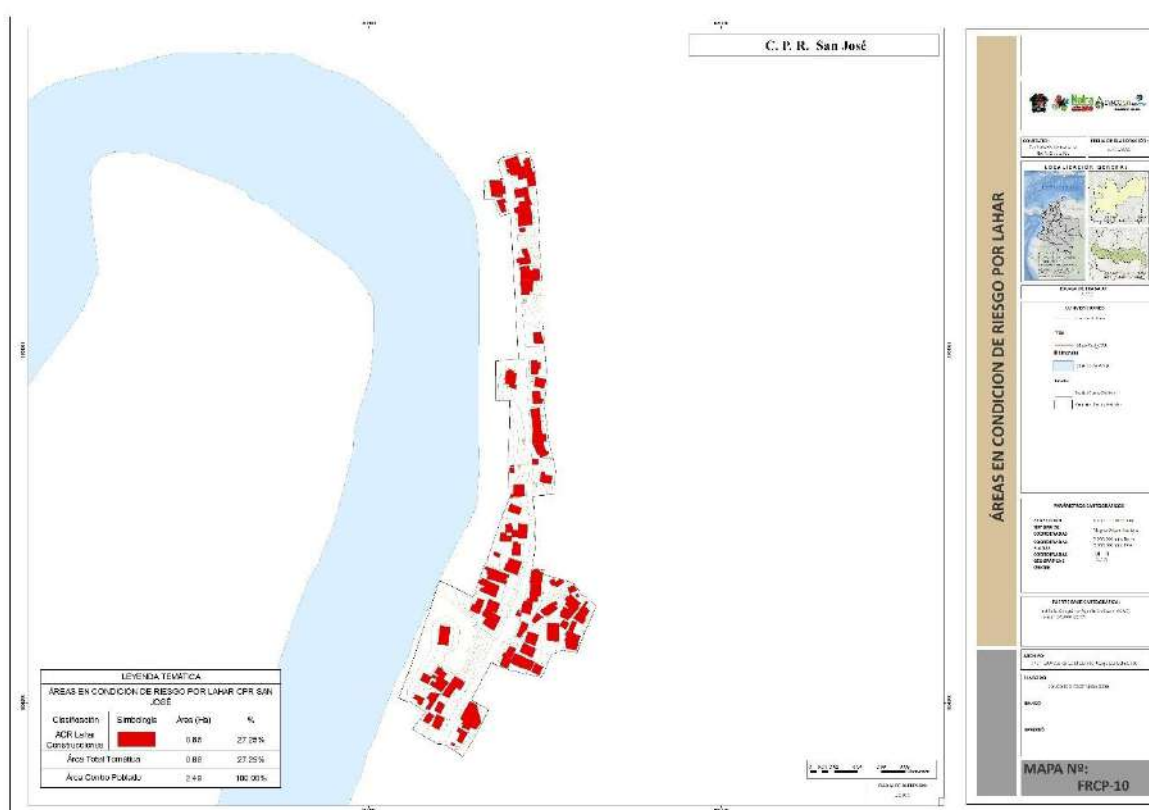
#### 2.3.2.5.6 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Centro Poblado – Pueblo Rico:

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### 2.3.2.5.7 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Centro Poblado – San José:

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas como áreas con condición de riesgo por Lahar, delimitadas teniendo en cuenta los resultados de la zonificación de amenaza por este fenómeno para el suelo del Centro Poblado.

**Figura 52. Áreas con condición de riesgo por Lahar para el Centro Poblado San José.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### **2.3.2.5.8 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Centro Poblado – Agrovilla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el Centro Poblado Agrovilla, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.5.9 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

#### **2.3.2.5.10 Áreas con Condición de Riesgo por Lahar Centro Poblado – Tapias:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por Lahar para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún elemento en condición de Riesgo por dicha amenaza para este Centro Poblado.

### **2.3.3 Áreas Priorizadas para Estudios Detallados.**

A continuación, son delimitadas aquellas zonas que son priorizadas para la realización de estudios detallados por los diferentes fenómenos (Movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) en suelo urbano y Centros Poblados según las condiciones técnicas establecidas en el Capítulo II del Decreto 1807 de 2014.

Los criterios para realizar esta priorización se muestran a continuación:

Las áreas con priorización para estudios de detalle para el municipio de Neira se resumen en la 0, en donde se discrimina el suelo urbano, el suelo rural y los diferentes Centros Poblados, y se muestra si poseen áreas priorizadas para estudios de detalle (SI) o si no presentan áreas priorizadas (NO).

**Tabla 2-9. Áreas priorizadas para estudios de detalle del municipio de Neira**

| ÁREAS PRIORIZADAS      |                  |            |                    |      |            |            |             |           |        |        |
|------------------------|------------------|------------|--------------------|------|------------|------------|-------------|-----------|--------|--------|
| Fenómeno               | Urb.<br>y<br>exp | Rural<br>* | Centros Poblados   |      |            |            |             |           |        |        |
|                        |                  |            | Barrio<br>Medellín | Cuba | La<br>Isla | P.<br>Rico | San<br>José | Agrovilla | Juntas | Tapias |
| Movimientos en<br>masa | SI               | SI         | SI                 | SI   | SI         | SI         | SI          | SI        | NO     | NO     |
| Inundaciones           | NO               | SI         | NO                 | NO   | NO         | NO         | SI          | SI        | SI     | SI     |



| ÁREAS PRIORIZADAS                |                  |            |                    |      |            |            |             |           |        |        |
|----------------------------------|------------------|------------|--------------------|------|------------|------------|-------------|-----------|--------|--------|
| Fenómeno                         | Urb.<br>y<br>exp | Rural<br>* | Centros Poblados   |      |            |            |             |           |        |        |
|                                  |                  |            | Barrio<br>Medellín | Cuba | La<br>Isla | P.<br>Rico | San<br>José | Agrovilla | Juntas | Tapias |
| <b>Avenidas<br/>torrenciales</b> | NO               | SI         | NO                 | NO   | NO         | NO         | NO          | NO        | NO     | NO     |
| <b>Lahares</b>                   | NO               | SI         | NO                 | NO   | NO         | NO         | SI          | NO        | NO     | NO     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020

\*Incluyendo el Suelo Suburbano y Vivienda Campestre.

### **2.3.3.1 Priorización de estudios detallados por Movimientos en Masa:**

A continuación, se presentan las áreas priorizadas para estudios detallados por movimientos en masa en donde se incluye el suelo rural, suelo urbano y centros poblados:

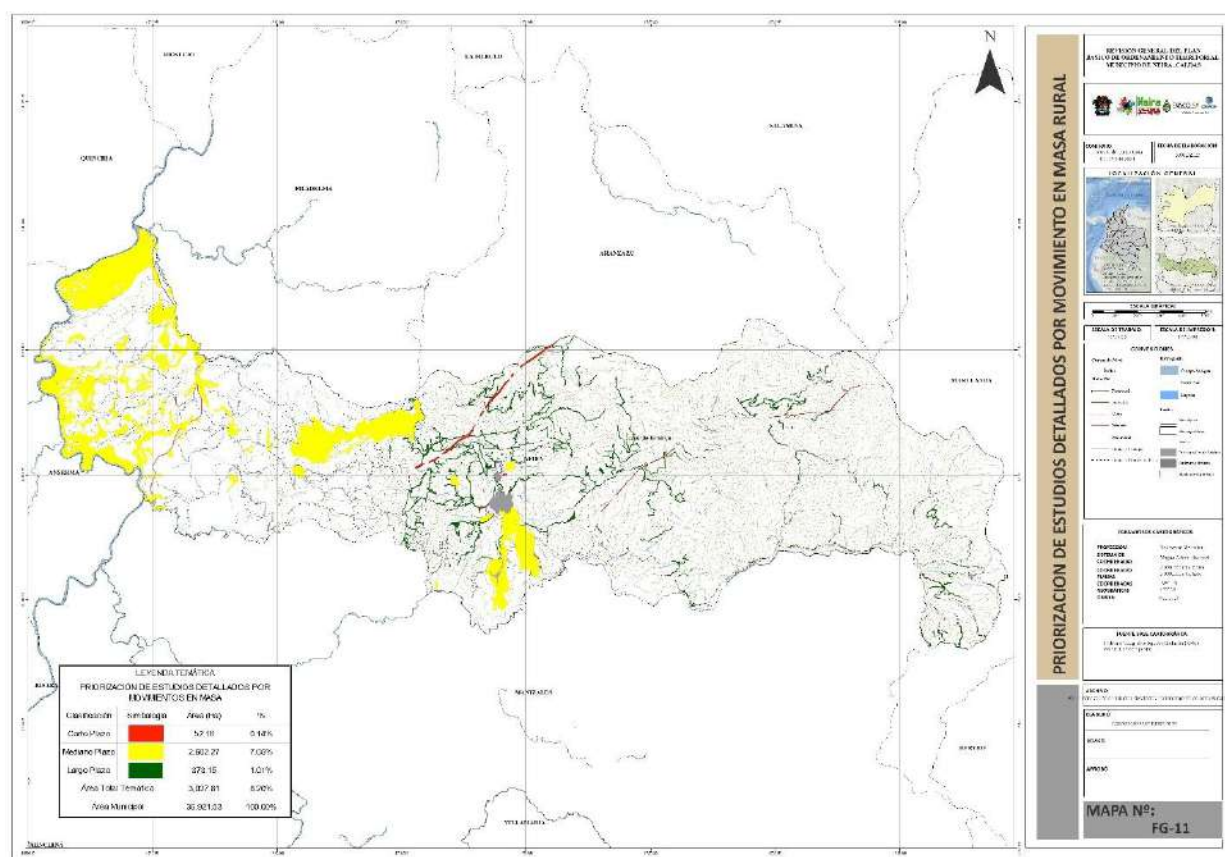
#### **2.3.3.1.1 Área Rural:**

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por movimientos en masa, delimitadas para el suelo rural del municipio de Neira, teniendo en cuenta los criterios expuestos en la anterior tabla.

Las áreas priorizadas a corto plazo para estudios de detalle por movimientos en masa para el suelo rural corresponden al 0,14% del área total, que equivalen a 52,18 Ha. Las áreas priorizadas a mediano plazo corresponden al 7,05% del área total, que equivalen a 2.602,27 Ha y las áreas priorizadas a largo plazo corresponden al 1,01% del área total, que equivalen a 373,15 Ha.



**Figura 53. Áreas priorizadas para estudios detallados por movimientos en masa para el área rural del municipio.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 2-10. Priorización para estudios 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      |
|              | 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      |



| PRIORIZACIÓN               | TIPO DE ÁREA                                   | ÁREA (HA)      |
|----------------------------|------------------------------------------------|----------------|
|                            | Servicios sociales básicos - Vereda Chupaderos | 0,05           |
|                            | Vía Primaria                                   | 2,85           |
| <b>Total Corto Plazo</b>   |                                                | <b>52,18</b>   |
| 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          |
| <b>Total Mediano Plazo</b> |                                                | <b>2602,27</b> |
| Largo Plazo                | Construcción                                   | 62,70          |
|                            | Vía Férrea                                     | 0,15           |
|                            | Vías Complementarias                           | 310,30         |
| <b>Total Largo Plazo</b>   |                                                | <b>373,15</b>  |
| <b>Total general</b>       |                                                | <b>3027,61</b> |

#### 2.3.3.1.2 Suelo Urbano y de expansión:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por movimientos en masa, delimitadas para el suelo urbano y de expansión de Neira.

Las áreas priorizadas a **corto plazo** para estudios de detalle que no corresponden a equipamientos para el suelo urbano corresponden a un 27.73% del área total, lo cual equivale a 36,14 Ha. Por otra parte, las áreas priorizadas a **mediano plazo** corresponden a un 1,40% del área total, lo cual equivale a 1,83 Ha. Finalmente, las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa corresponden a un 20,90% del área total, lo cual equivale a 27,24 Ha, para un área total de 65,21 Ha.









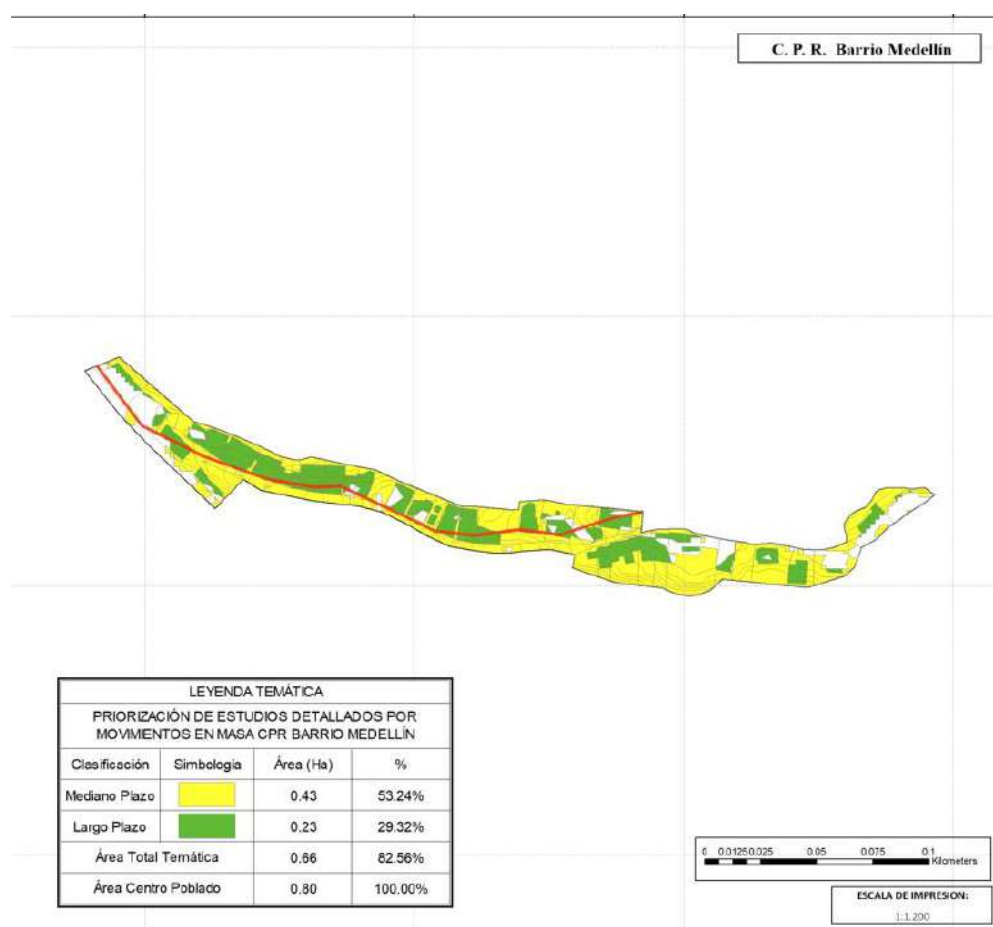
### 2.3.3.1.3 Centro Poblado - Barrio Medellín:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por movimientos en masa, delimitadas para el Centro Poblado Barrio Medellín.

No se presentan áreas priorizadas a **corto plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** corresponden a un 53.24% del área total, lo cual equivale a 0.43 Ha. Es importante mencionar que no se cuenta con una delimitación predial en el Centro Poblado y, por ende, no se pueden identificar los códigos catastrales de los predios que se encuentran en condición de riesgo.

Por otro lado, las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa corresponden a un 29,32 % del área total, lo cual equivale a 0,23 Ha.

**Figura 55. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de Barrio Medellín.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Tabla 2-11. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR Barrio Medellín**

| PRIORIZACIÓN                | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA)   |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Mediano Plazo               | Áreas en condición de Amenaza | 0,43        |
| <b>Total Mediano Plazo</b>  |                               | <b>0,43</b> |
| Largo Plazo                 | Residencial                   | 0,23        |
| <b>Total Largo Plazo</b>    |                               | <b>0,23</b> |
| <b>Total general</b>        |                               | <b>0,66</b> |
| <b>Total Centro Poblado</b> |                               | <b>0.80</b> |

#### **2.3.3.1.4 Centro Poblado – Cuba:**

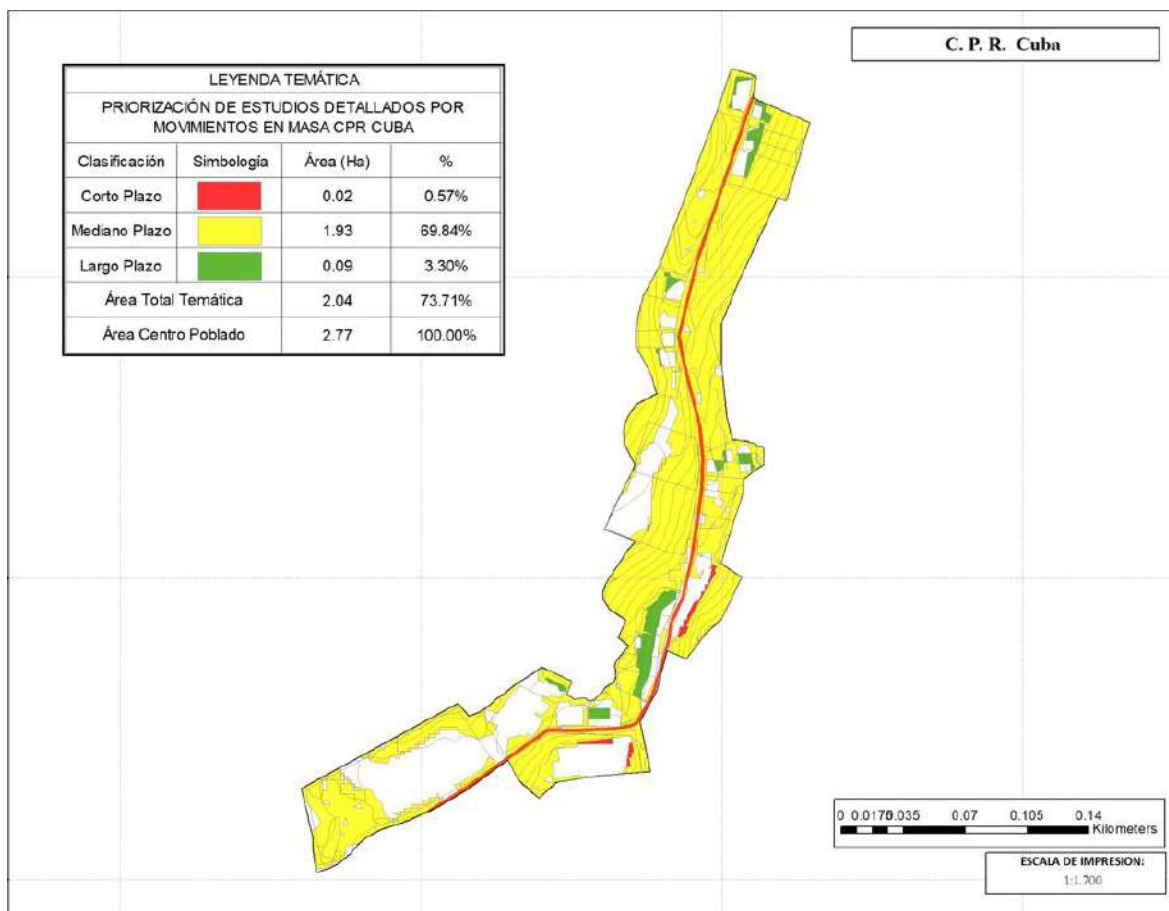
En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por movimientos en masa, delimitadas para el Centro Poblado Cuba.

Las áreas priorizadas **a corto plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado Cuba corresponden a un 0.57% del área total, lo cual equivale a 0.02 Ha. Es importante mencionar que no se cuenta con una delimitación predial en el Centro Poblado y, por ende, no se pueden identificar los códigos catastrales de los predios que se encuentran en condición de riesgo.

Por otra parte, las áreas priorizadas a **mediano plazo** corresponden a un 69,84% del área total, lo cual equivale a 1.93 Ha. Finalmente, las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa corresponden a un 3,30% del área total, lo cual equivale a 0,09 Ha.



**Figura 56. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de Cuba.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 2-12. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa – CPR Cuba**

| PRIORIZACIÓN                | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA)   |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Corto Plazo                 | Dotacional                    | 0,02        |
| <b>Total Corto Plazo</b>    |                               | <b>0,02</b> |
| Mediano Plazo               | Áreas en condición de Amenaza | 1,93        |
| <b>Total Mediano Plazo</b>  |                               | <b>1,93</b> |
| Largo Plazo                 | Comercial                     | 0,02        |
|                             | Residencial                   | 0,07        |
| <b>Total Largo Plazo</b>    |                               | <b>0,09</b> |
| <b>Total general</b>        |                               | <b>2,04</b> |
| <b>Total Centro Poblado</b> |                               | <b>2.77</b> |

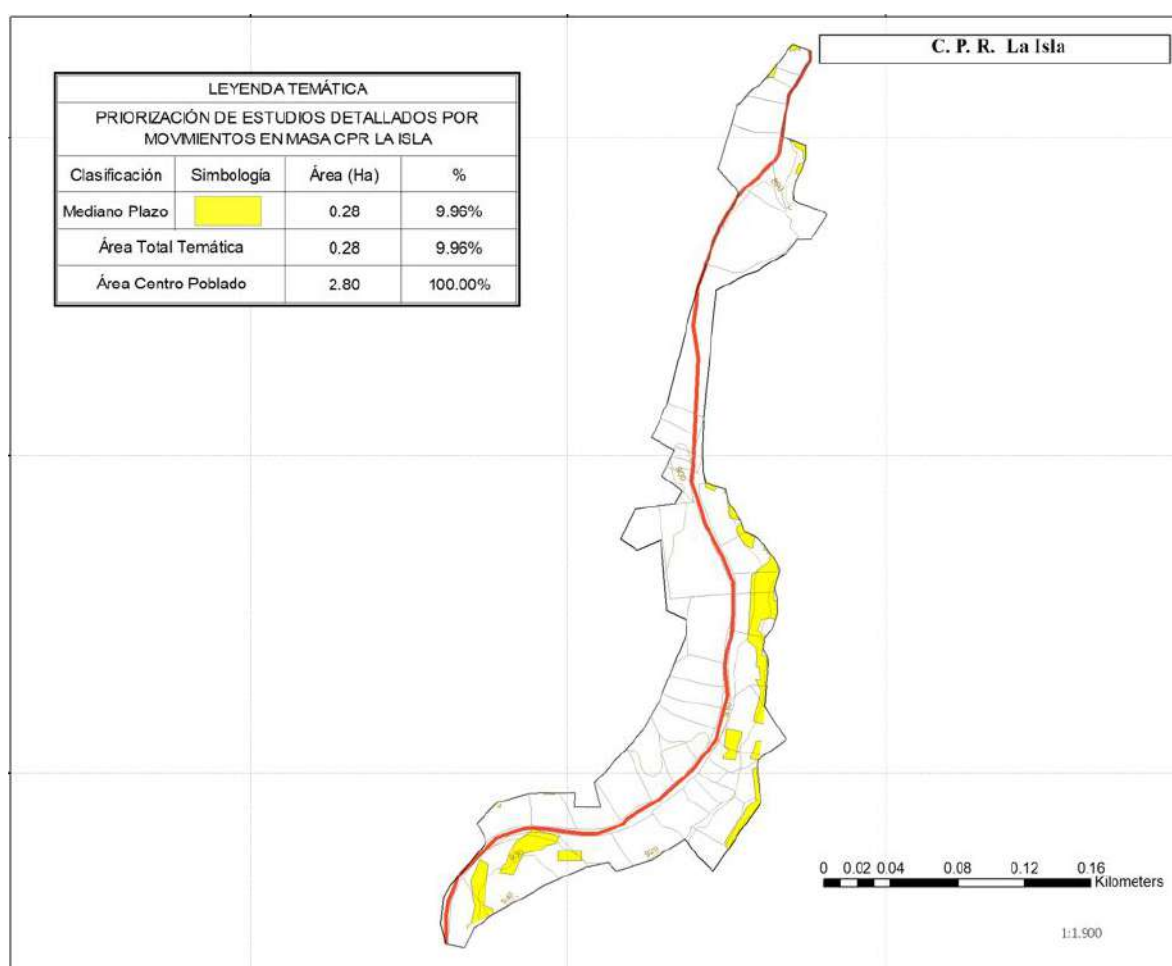


### 2.3.3.1.5 Centro Poblado – La Isla:

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por movimientos en masa, delimitadas para el Centro Poblado La Isla.

Para el Centro Poblado La Isla no se presentan áreas priorizadas a corto o largo plazo para estudios de detalle por movimientos en masa. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa corresponden a un 9,96% del área total, lo cual equivale a 0,28 Ha.

**Figura 57. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de La Isla.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Tabla 2-13. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR La Isla**

| PRIORIZACIÓN                | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA)   |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Mediano Plazo               | Áreas en condición de Amenaza | 0,28        |
| <b>Total Mediano Plazo</b>  |                               | <b>0,28</b> |
| <b>Total general</b>        |                               | <b>0,28</b> |
| <b>Total Centro Poblado</b> |                               | <b>2.80</b> |

#### **2.3.3.1.6 Centro Poblado – Pueblo Rico:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por movimientos en masa, delimitadas para el Centro Poblado Pueblo Rico, teniendo en cuenta los criterios mencionados previamente.

No se presentan áreas priorizadas a **corto plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa. Por otra parte, las áreas priorizadas a **mediano plazo** corresponden a un 44.91% del área total, lo cual equivale a 6.54 Ha. Finalmente, las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa corresponden a un 0.46% del área total, lo cual equivale a 0.07 Ha.



**Figura 58. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de Pueblo Rico.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Tabla 2-14. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR Pueblo Rico**

| PRIORIZACIÓN                | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA)    |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------|
| Mediano Plazo               | Áreas en condición de Amenaza | 6,54         |
| <b>Total Mediano Plazo</b>  |                               | <b>6,54</b>  |
| Largo Plazo                 | Comercial                     | 0,00         |
|                             | Residencial                   | 0,06         |
| <b>Total Largo Plazo</b>    |                               | <b>0,07</b>  |
| <b>Total general</b>        |                               | <b>6,61</b>  |
| <b>Total Centro Poblado</b> |                               | <b>14.56</b> |

#### **2.3.3.1.7 Centro Poblado – San José:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por movimientos en masa, delimitadas para el Centro Poblado San José.

No se presentan áreas priorizadas a **corto o largo plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado San José. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa corresponden a un 1,01% del área total, lo cual equivale a 0,03 Ha.





**Figura 59. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de San José.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Tabla 2-15. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR San José**

| PRIORIZACIÓN        | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA) |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Mediano Plazo       | Áreas en condición de Amenaza | 0,03      |
| Total Mediano Plazo |                               | 0,03      |
| Total general       |                               | 0,03      |

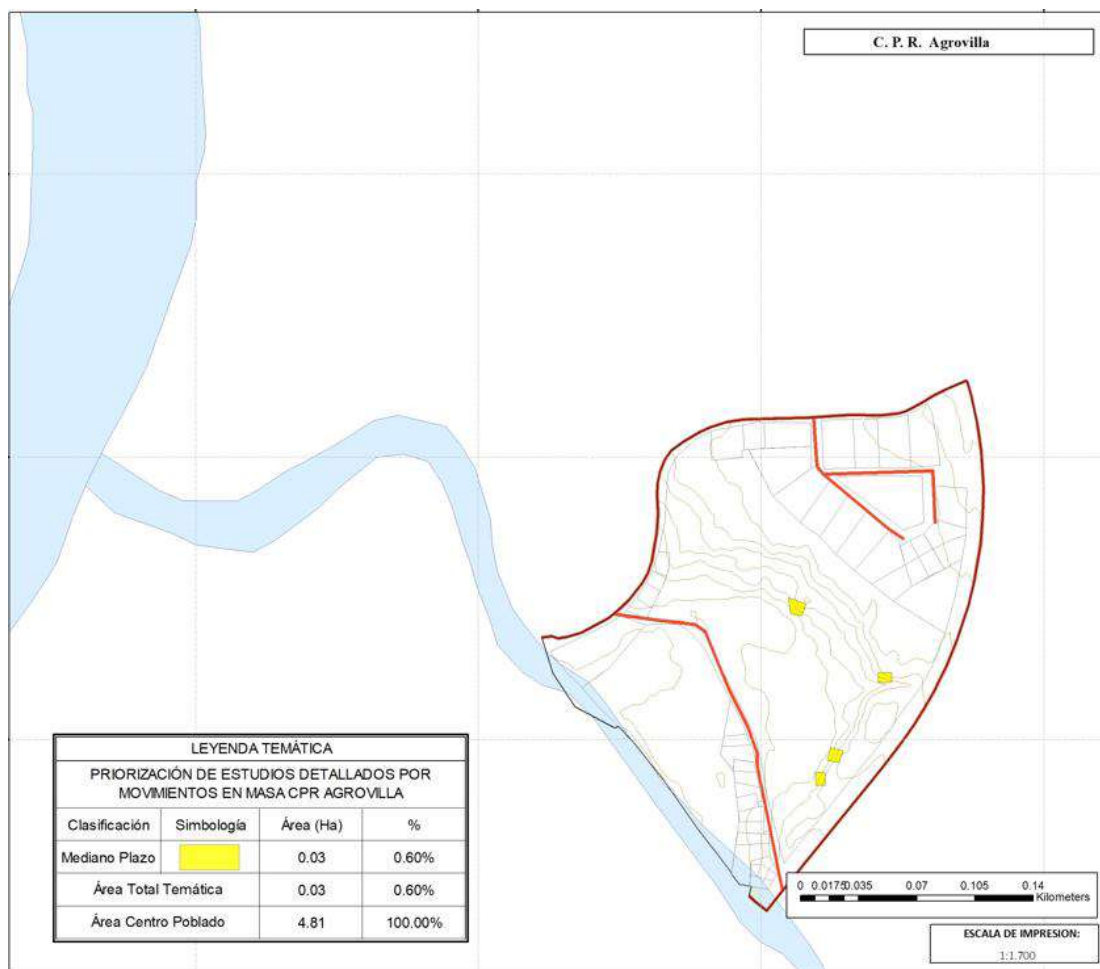
#### **2.3.3.1.8 Centro Poblado – Agrovilla:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por movimientos en masa, delimitadas para el Centro Poblado Agrovilla.

No se presentan áreas priorizadas a **corto o largo plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado Agrovilla. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** para estudios de detalle por movimientos en masa corresponden a un 0.60% del área total, lo cual equivale a 0,03 Ha.



**Figura 60. Priorización de estudios de detalle por movimientos en masa para el Centro Poblado de Agrovilla.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 2-16. Priorización para estudios de detalle por movimientos en masa - CPR Agrovilla**

| PRIORIZACIÓN               | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA)   |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Mediano Plazo              | Áreas en condición de Amenaza | 0,03        |
| <b>Total Mediano Plazo</b> |                               | <b>0,03</b> |
| <b>Total general</b>       |                               | <b>0,03</b> |



#### **2.3.3.1.9 Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.1.10 Centro Poblado – Tapias:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por movimientos en masa para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

### ***2.3.3.2 Priorización de estudios detallados por Inundación:***

#### **2.3.3.2.1 Área Rural:**

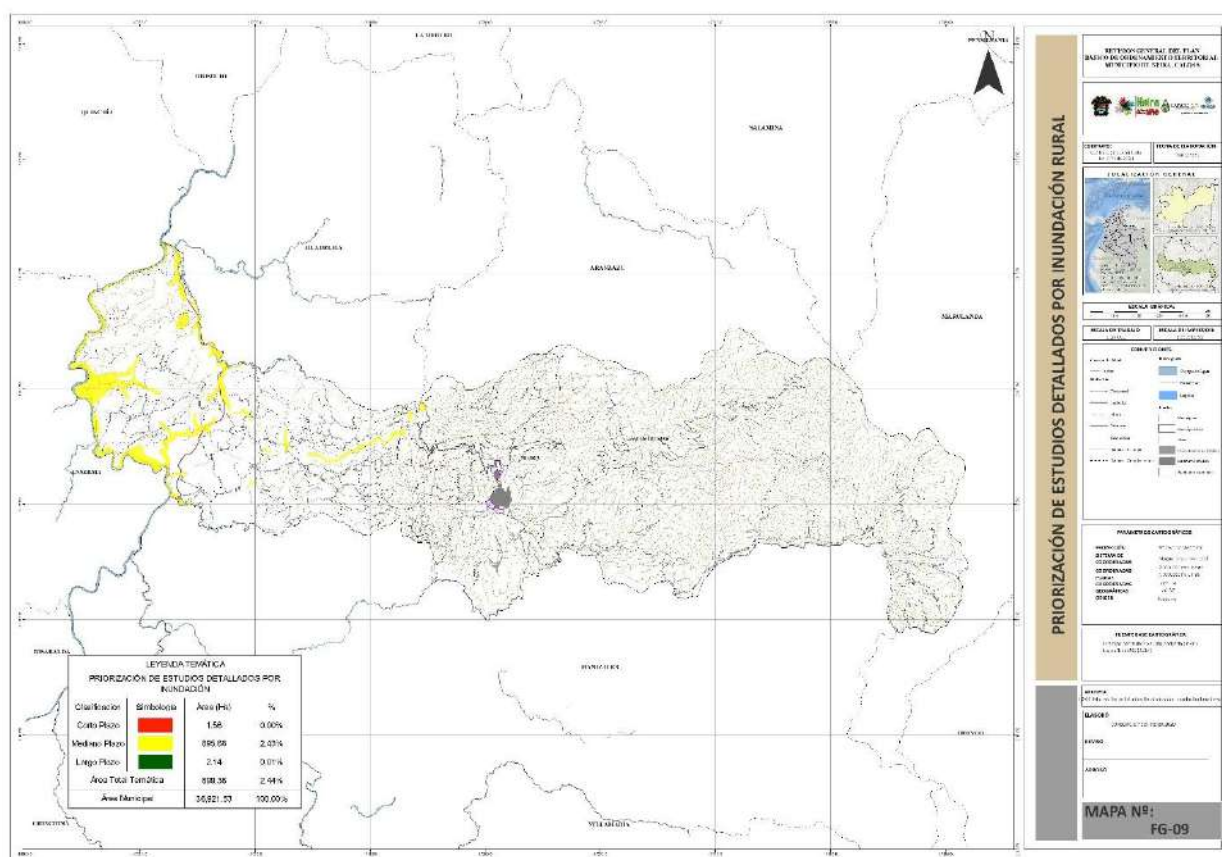
En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por inundación, delimitadas para el suelo rural del municipio de Neira.

Las áreas priorizadas a **corto plazo** para estudios de detalle por inundación para el suelo rural corresponden a 1,56 Ha del área total. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** para estudios detallados por inundación en el área rural corresponden al 2,43% del área total, que corresponden a 895,68 Ha y las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios detallados por inundación en el área rural corresponden al 0,01% del área total, que corresponden a 2,14 Ha.

Adicionalmente se priorizan aplicando el principio de precaución los estudios detallados de riesgo en el corto plazo para las áreas de Fajas Forestales Protectoras ocupadas, localizadas 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; también se deberá articular con las empresas de servicios públicos sobre la prestación de estos servicios.



**Figura 61. Áreas priorizadas para estudios detallados por inundación para el área rural del municipio.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 2-17 Priorización para estudios de detalle por inundación en el 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          |
| <b>Total Corto Plazo</b>   |                                                | <b>1.56</b>   |
| 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         |
| <b>Total Mediano Plazo</b> |                                                | <b>895.68</b> |



| PRIORIZACIÓN      | TIPO DE ÁREA         | ÁREA (HA) |
|-------------------|----------------------|-----------|
| Largo Plazo       | Espacio Público      | 0.28      |
|                   | Vía Férrea           | 0.04      |
|                   | Vías Complementarias | 1.82      |
| Total Largo Plazo |                      | 2.14      |
| Total general     |                      | 899.38    |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.3.3.2.2 Área Urbana y Expansión:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el suelo urbano y de expansión de Neira, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para el área urbana y de expansión.

#### **2.3.3.2.3 Centro Poblado – Barrio Medellín:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.2.4 Centro Poblado – Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.2.5 Centro Poblado – La Isla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.2.6 Centro Poblado – Pueblo Rico:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por inundaciones para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

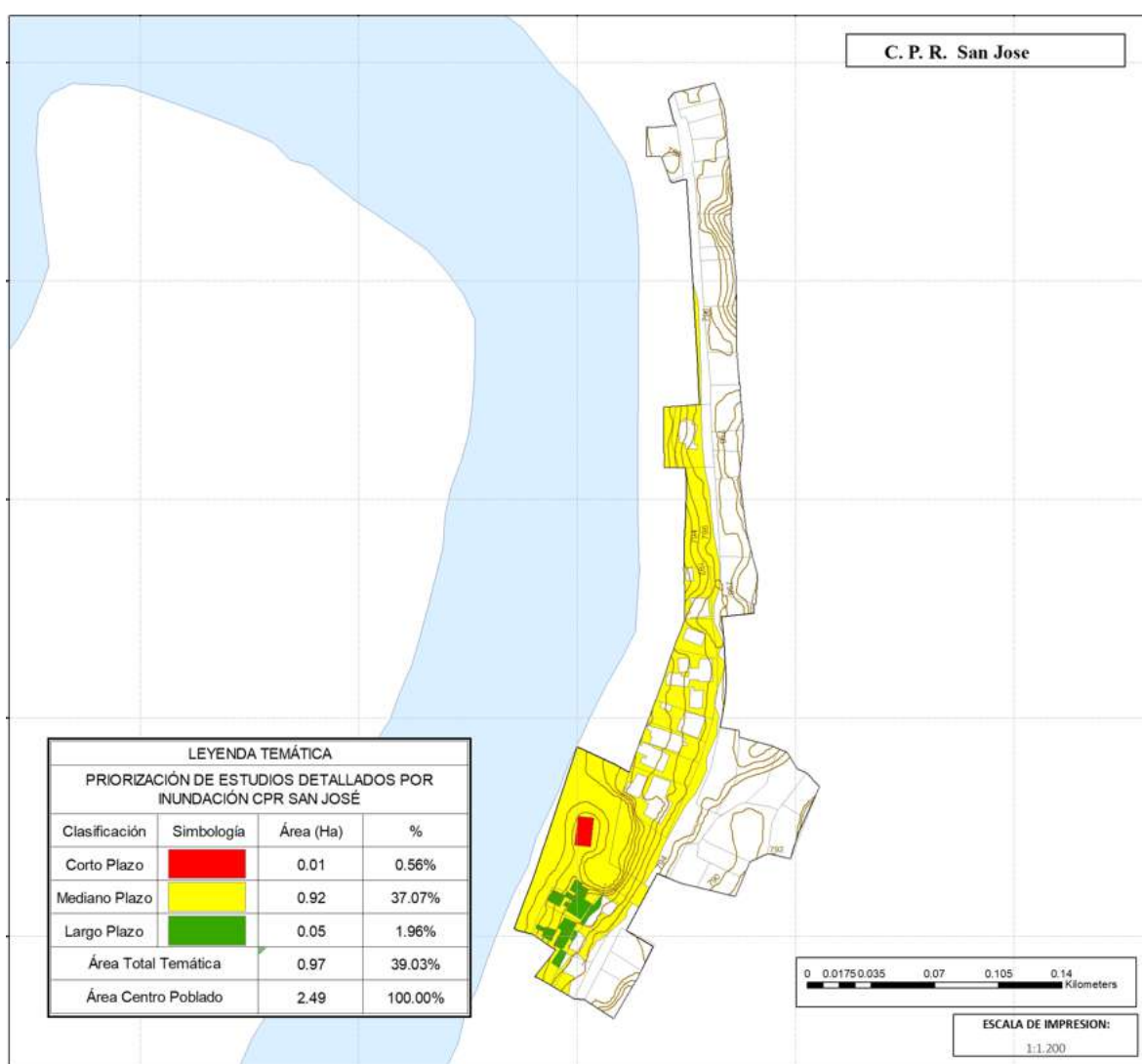
#### **2.3.3.2.7 Centro Poblado – San José:**

Se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por inundaciones, delimitadas para el Centro Poblado San José.



Las áreas priorizadas a **corto plazo** para estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado San José corresponden a un 0.56% del área total, lo cual equivale a 0.01 Ha. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** corresponden a un 26,28% del área total, lo cual equivale a 0.55 Ha. Finalmente, las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios de detalle por inundaciones corresponden a un 2.32% del área total, lo cual equivale a 0,05 Ha.

**Figura 62. Priorización de estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado de San José.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.





**Tabla 2-18. Priorización para estudios de detalle por inundación - CPR San José**

| PRIORIZACIÓN                | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA)   |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Corto Plazo                 | Áreas en condición de Amenaza | 0.01        |
| <b>Total Corto Plazo</b>    |                               | <b>0.01</b> |
| Mediano Plazo               | Áreas en condición de Amenaza | 0,92        |
| <b>Total Mediano Plazo</b>  |                               | <b>0,92</b> |
| Largo Plazo                 | Residencial                   | 0,05        |
| <b>Total Largo Plazo</b>    |                               | <b>0,05</b> |
| <b>Total general</b>        |                               | <b>0,97</b> |
| <b>Total Centro Poblado</b> |                               | <b>2.49</b> |

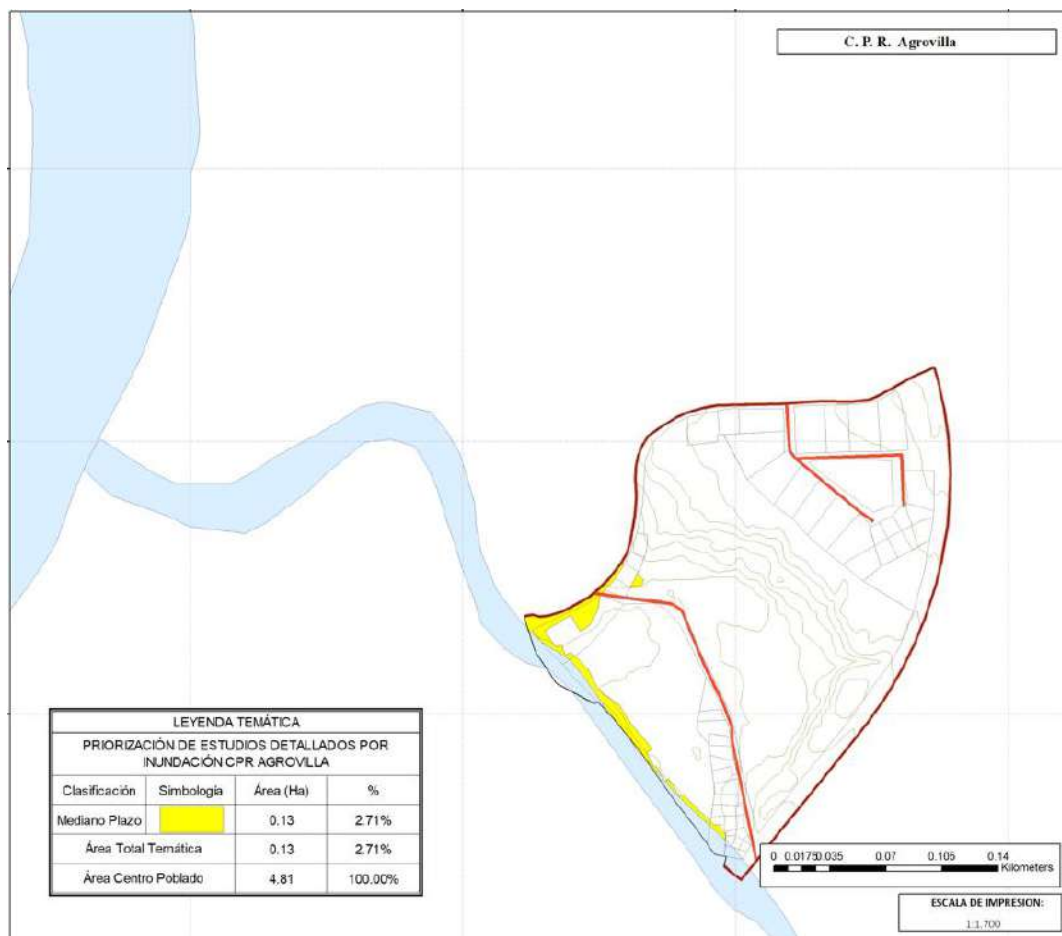
#### **2.3.3.2.8 Centro Poblado – Agrovilla:**

En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por inundaciones, delimitadas para el Centro Poblado Agrovilla.

No se presentan áreas priorizadas a **corto o largo plazo** para estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado Agrovilla. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** para estudios de detalle por inundaciones corresponden a un 2,71% del área total, lo cual equivale a 0,13 Ha.



Figura 63. Priorización de estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado de Agrovilla.



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 2-19. Priorización para estudios de detalle por inundación - CPR Agrovilla

| PRIORIZACIÓN               | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA)   |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Mediano Plazo              | Áreas en condición de Amenaza | 0,13        |
| <b>Total Mediano Plazo</b> |                               | <b>0,13</b> |
| <b>Total general</b>       |                               | <b>0,13</b> |

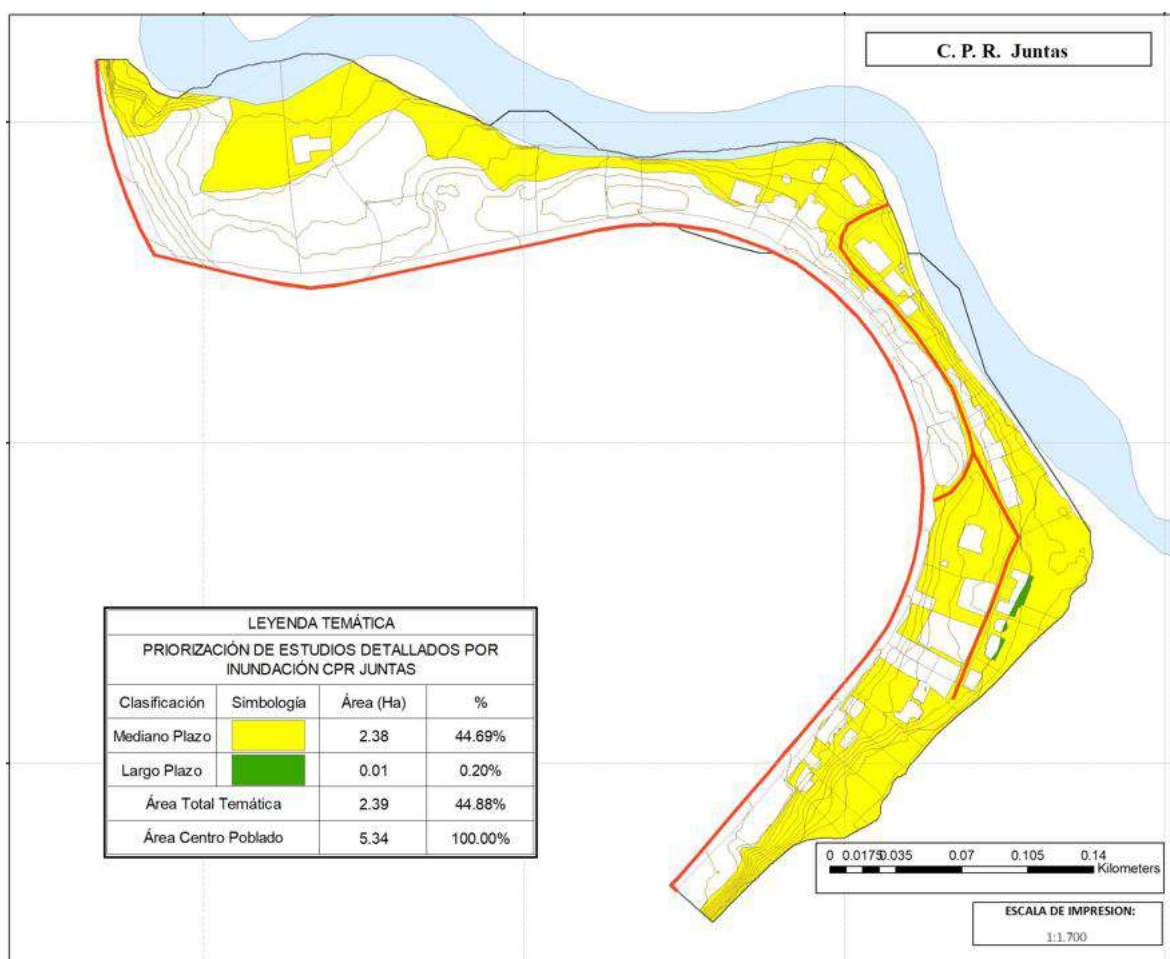
#### 2.3.3.2.9 Centro Poblado – Juntas:

Se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por inundaciones, delimitadas para el Centro Poblado de Juntas.



No se presentan áreas priorizadas a **corto plazo** para estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado Juntas. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** corresponden a un 44.69% del área total, lo cual equivale a 2.38 Ha. Por otro lado, las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios de detalle por inundaciones corresponden a un 0.20% del área total, lo cual equivale a 0.01 Ha.

**Figura 64. Priorización de estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado de Juntas.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 2-20. Priorización para estudios de detalle por inundación - CPR Juntas**

| PRIORIZACIÓN  | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA) |
|---------------|-------------------------------|-----------|
| Mediano Plazo | Áreas en condición de Amenaza | 2,38      |



| PRIORIZACIÓN         | TIPO DE ÁREA | ÁREA (HA) |
|----------------------|--------------|-----------|
| Total Mediano Plazo  |              | 2,38      |
|                      | Residencial  | 0,01      |
| Total Largo Plazo    |              | 0,01      |
| Total general        |              | 2,39      |
| Total Centro Poblado |              | 5.34      |

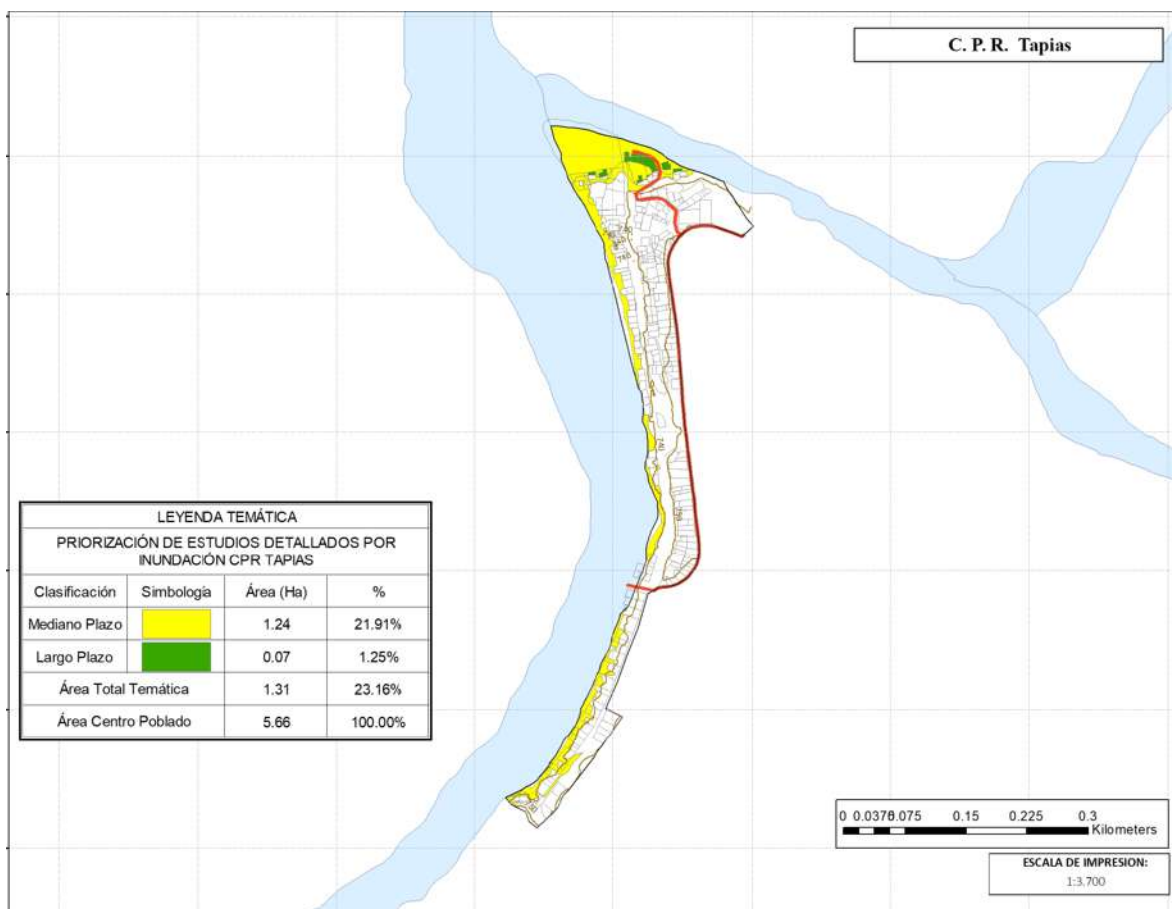
#### 2.3.3.2.10 Centro Poblado – Tapias:

Se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por inundaciones, delimitadas para el Centro Poblado de Tapias.

No se presentan áreas priorizadas a **corto plazo** para estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado Tapias. Las áreas priorizadas a **mediano plazo** corresponden a un 21.91% del área total, lo cual equivale a 1.24 Ha. Por otro lado, las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios de detalle por inundaciones corresponden a un 1.25% del área total, lo cual equivale a 0,07 Ha.



**Figura 65. Priorización de estudios de detalle por inundaciones para el Centro Poblado de Tapias.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 2-21. Priorización para estudios de detalle por inundación - CPR Tapias**

| PRIORIZACIÓN                | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA)   |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Mediano Plazo               | Áreas en condición de Amenaza | 1,24        |
| <b>Total Mediano Plazo</b>  |                               | <b>1,24</b> |
| Largo Plazo                 | Espacio Público               | 0,00        |
|                             | Residencial                   | 0,07        |
| <b>Total Largo Plazo</b>    |                               | <b>0,07</b> |
| <b>Total general</b>        |                               | <b>1,31</b> |
| <b>Total Centro Poblado</b> |                               | <b>5.66</b> |





**Tabla 2-22. 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         |
| <b>Total Corto Plazo</b>   |                                                | <b>1,01</b>  |
| Mediano Plazo              | Suburbano Centralidad Agroindustrial           | 2,74         |
|                            | Suburbano Centralidad Residencial              | 0,01         |
|                            | Suburbano Corredor                             | 7,64         |
|                            | UPR                                            | 43,78        |
|                            | UPR Aguacatal                                  | 14,09        |
|                            | Vivienda Campestre                             | 0,09         |
| <b>Total Mediano Plazo</b> |                                                | <b>68,36</b> |
| Largo Plazo                | Construcción                                   | 0,04         |
|                            | Vía Férrea                                     | 0,07         |
|                            | Vías Complementarias                           | 2,99         |
| <b>Total Largo Plazo</b>   |                                                | <b>3,10</b>  |
| <b>Total general</b>       |                                                | <b>72,47</b> |

#### **2.3.3.3.2 Área Urbana y Expansión:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el suelo urbano y de expansión, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para el suelo urbano y de expansión de Neira.

#### **2.3.3.3.3 Centro Poblado – Barrio Medellín:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.3.4 Centro Poblado – Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.





#### **2.3.3.3.5 Centro Poblado – La Isla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.3.6 Centro Poblado – Pueblo Rico:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.3.7 Centro Poblado – San José:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado San José, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.3.8 Centro Poblado – Agrovilla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Agrovilla, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.3.9 Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.3.10 Centro Poblado – Tapias:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por avenidas torrenciales para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

### ***2.3.3.4 Priorización de estudios detallados por Lahar:***

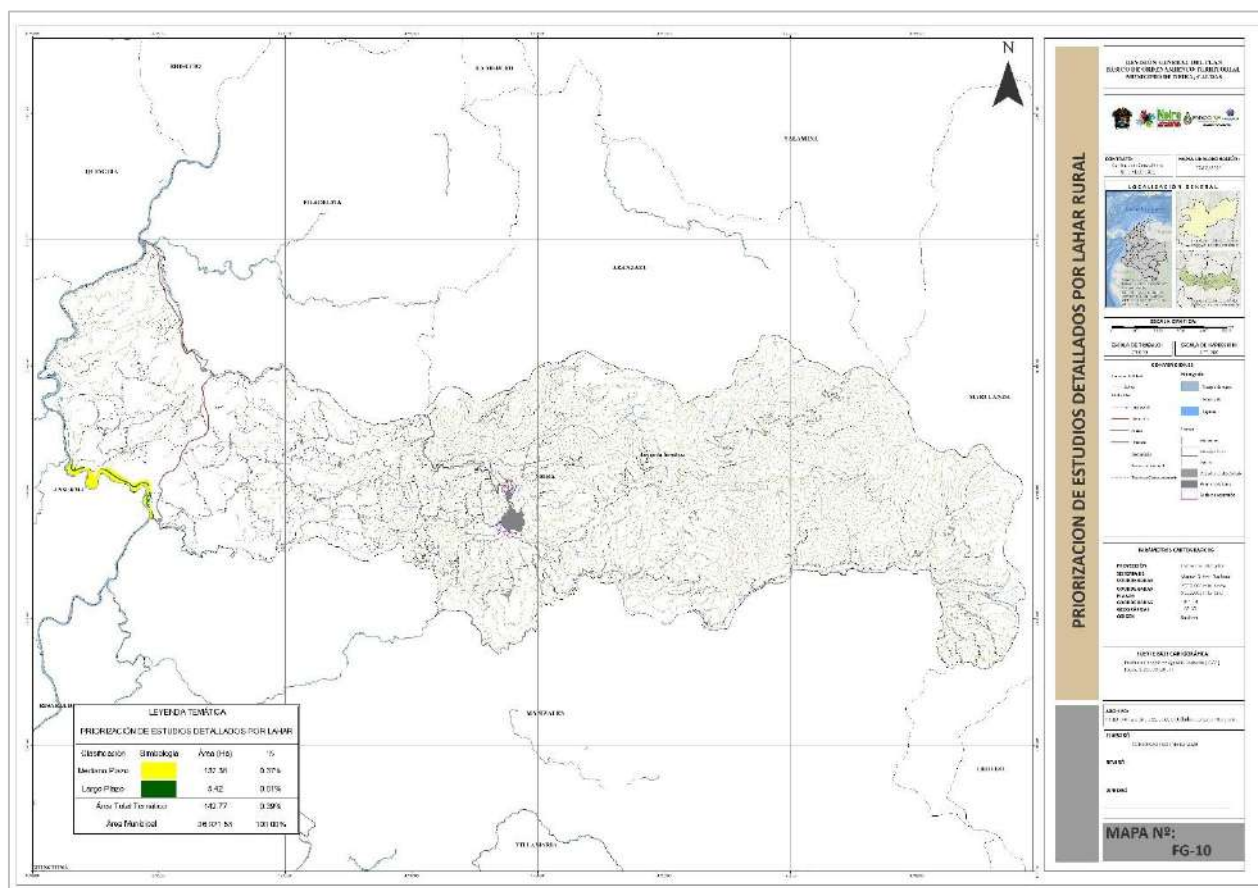
#### **2.3.3.4.1 Área Rural:**

En la siguiente figura, se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por Lahar, delimitadas para el suelo rural del municipio de Neira.



Para el área rural, no existen áreas priorizadas a **corto plazo** para estudios detallados por Lahar. Por otro lado, áreas priorizadas a **mediano plazo** para estudios detallados por Lahar corresponden al 0,37% del área total, que equivalen a 137,36 Ha. y las áreas priorizadas a **largo plazo** para estudios detallados por Lahar corresponden al 0,01% del área total, que equivalen a 5,42 Ha.

**Figura 67. Áreas priorizadas para estudios detallados por Lahar para el área rural del municipio.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 2-23. 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    |



| PRIORIZACIÓN      | TIPO DE ÁREA         | ÁREA (HA) |
|-------------------|----------------------|-----------|
| 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    |

#### **2.3.3.4.2 Área Urbana y Expansión:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el suelo urbano y de expansión, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para el suelo urbano y de expansión de Neira.

#### **2.3.3.4.3 Centro Poblado – Barrio Medellín:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Barrio Medellín, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.4.4 Centro Poblado – Cuba:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Cuba, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.4.5 Centro Poblado – La Isla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado La Isla, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.4.6 Centro Poblado – Pueblo Rico:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Pueblo Rico, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.4.7 Centro Poblado – San José:**

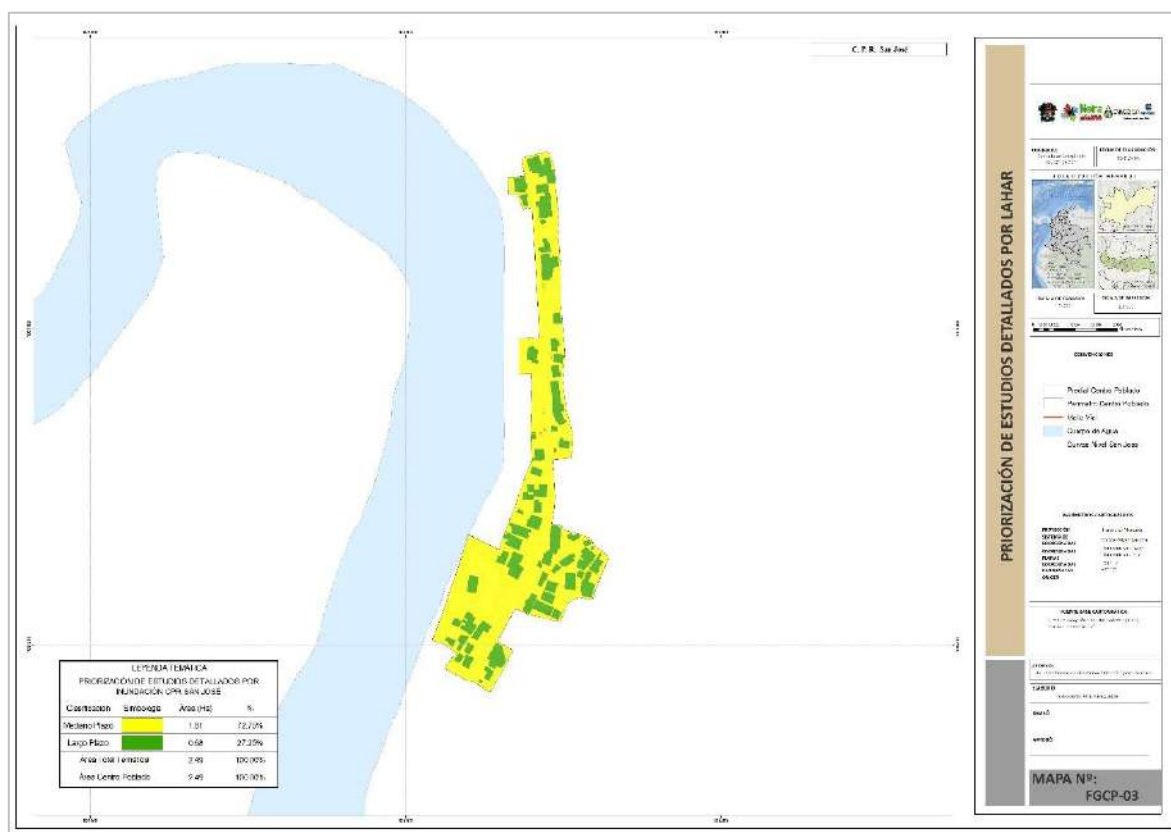
En la siguiente figura se muestran las zonas definidas con priorización de estudios de detalle por lahares, delimitadas para el Centro Poblado San José.



No se reportan áreas priorizadas en el **corto plazo** para estudios de detalle por lahares para el Centro Poblado San José. Por otra parte, las áreas priorizadas a **mediano plazo** corresponden a un 72.75 % del área total, lo cual equivale a 1.81 Ha y las áreas priorizadas a **largo plazo** corresponden a un 27.25 % del área total, lo cual equivale a 0.68 Ha

Es importante mencionar que no se cuenta con una delimitación predial en el Centro Poblado y por ende no se pueden identificar los códigos catastrales de los predios que se encuentran en priorizados.

Figura 68. Priorización de estudios de detalle por lahares para el Centro Poblado de San José.



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Tabla 2-24. Priorización para estudios de detalle por lahares - CPR San José

| PRIORIZACIÓN        | TIPO DE ÁREA                  | ÁREA (HA) |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Mediano Plazo       | Áreas en condición de Amenaza | 1,81      |
| Total Mediano Plazo |                               | 1,81      |
| Largo Plazo         | Residencial                   | 0,68      |



| PRIORIZACIÓN | TIPO DE ÁREA         | ÁREA (HA) |
|--------------|----------------------|-----------|
|              | Total Largo Plazo    | 0,68      |
|              | Total general        | 2,49      |
|              | Total Centro Poblado | 2.49      |

#### **2.3.3.4.8 Centro Poblado – Agrovilla:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Agrovilla, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.4.9 Centro Poblado – Juntas:**

Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Juntas, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

#### **2.3.3.4.10 Centro Poblado – Tapias:**

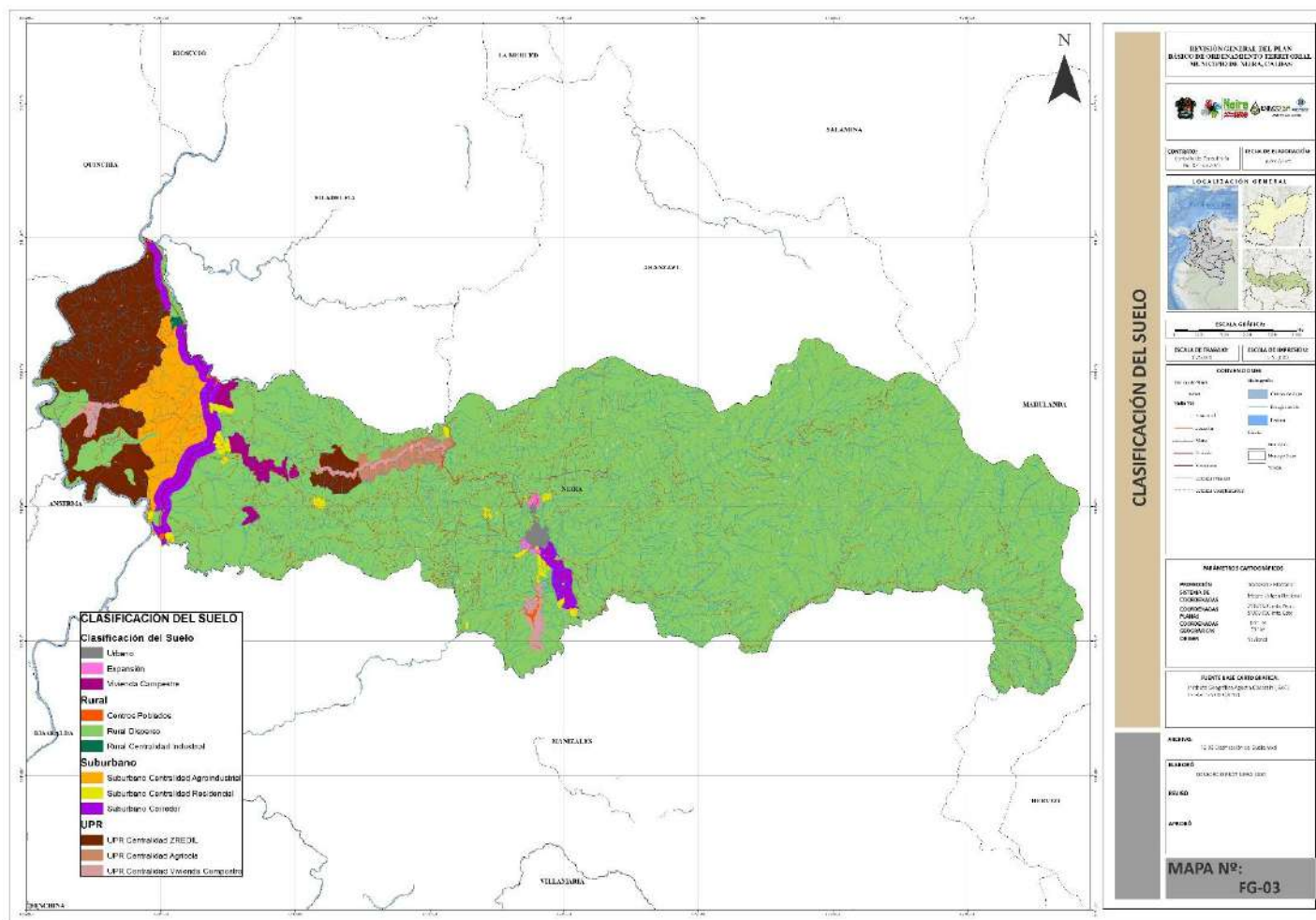
Siguiendo los lineamientos del Decreto 1807 del 2014, y de acuerdo con la zonificación de amenaza por lahares para el Centro Poblado Tapias, no se encuentra ningún área priorizada por dicha amenaza para ese Centro Poblado.

## **2.4 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.



Figura 69. Clasificación del suelo municipio de Neira.



Fuente: Consorcio PBOT Neira.





**Tabla 2-25. 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         |
| <b>TOTAL GENERAL</b> | <b>36922,14394</b> |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **2.4.1 Suelo Urbano.**

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

**ARTÍCULO 31.-** *Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.*

En el DTS de Diagnóstico se detallaron las falencias encontradas en la espacialización del perímetro urbano establecido en el Decreto 026 de 2000, así como las diferencias con la cartografía que reposaba en el archivo municipal; esto sumado a que el PBOT vigente, no proporcionaba detalle de áreas en las clases de suelo; los perímetros que se reconstruyeron responden a áreas aproximadas. Con el contexto anterior, obtenemos un aumento de 7.11





Ha, que en gran media responden a la inclusión de la urbanización La Isabela, al norte del perímetro urbano.

**Tabla 2-26. Barrios en el perímetro Urbano.**

| ID | NOMBRE                        | ÁREA (Ha) |
|----|-------------------------------|-----------|
| 1  | Zona Centro                   | 19,490    |
| 2  | Urbanización La Isabela       | 3,773     |
| 3  | Camino a Cantadelicia         | 1,339     |
| 4  | La Ferias                     | 2,270     |
| 5  | El Tachuelo                   | 0,542     |
| 6  | San Vicente                   | 0,915     |
| 7  | La Unión                      | 2,452     |
| 8  | El Cementerio                 | 4,488     |
| 9  | Sector Histórico              | 6,585     |
| 10 | Urbanización Los Robles       | 3,265     |
| 11 | Urbanización Carlos Parra     | 2,029     |
| 12 | Urbanización Ciudad Jardín    | 1,749     |
| 13 | Carrera 5 - Variante (Sector) | 6,407     |
| 14 | Los Pinos                     | 2,651     |
| 15 | La Ilusión                    | 2,675     |
| 16 | La Ladrillera (Sector)        | 1,710     |
| 17 | La Cuchilla                   | 3,877     |
| 18 | Panorama                      | 2,952     |
| 19 | La Divisa                     | 1,056     |
| 20 | Urbanización La Castellana    | 3,651     |
| 21 | Sector Bomberos               | 2,200     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en información catastral IGAC.





El listado de los vértices del polígono se encuentra disponible en el anexo COORDENADAS SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN como parte integral de este documento.

#### **2.4.2 Suelo de Expansión Urbana.**

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

**ARTÍCULO 32.-** *Suelo de expansión urbana. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según las determinaciones del Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.*

La zona de expansión urbana tiene el propósito de soportar la demanda de vivienda para la población actual y proyectada; en este sentido, las proyecciones para el 2039 establecidas para el perímetro urbano de Neira, establecen que el 61,06 % de la población proyectada total residirá en esta área; por ello, los proyectos de vivienda, los equipamientos, las áreas de espacio público, la prestación de los servicios sociales básicos, la cobertura y calidad de servicios públicos domiciliarios, deben ser focalizados para cubrir la demanda futura sobre el sector urbano.

Sustentados en el análisis poblacional y el déficit de vivienda (que se puede consultar a más detalle en el DTS de Diagnostico) se proyectan aproximadamente 42.79 Ha para suelo de expansión. En esta área se proyectan en mayor concentración, los desarrollos y la generación de espacio público y equipamientos nuevos.



#### **2.4.2.1 Factibilidad de servicios públicos domiciliarios:**

De acuerdo con el Decreto 350 de 2013, se entiende por factibilidad de servicios públicos:

**Artículo 3º.** Definiciones. *Adóptense las siguientes definiciones:*

##### **[...] 4. Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.**

Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de procesos de urbanización que se adelante mediante el trámite de plan parcial, permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios. Dicha factibilidad tendrá una vigencia mínima de cinco (5) años. Una vez concedida la factibilidad no se podrá negar la disponibilidad inmediata del servicio, siempre y cuando el solicitante haya cumplido con las condiciones técnicas exigidas por la empresa de servicios al momento de otorgar la factibilidad.

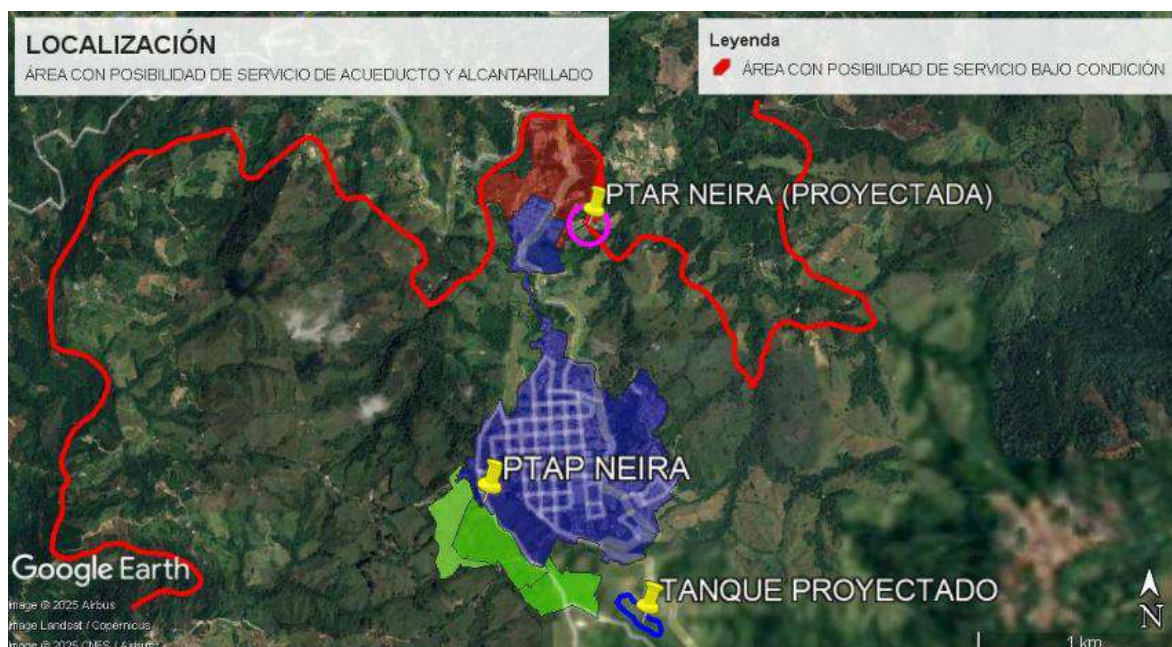
Se hace imperioso resaltar que para el desarrollo de los Planes Parciales, la factibilidad deberá ser evaluada desde la oferta hídrica, considerando que, de acuerdo con los indicadores hídricos presentados en el Diagnóstico territorial (que se encuentran de acuerdo con el ERA Fase III), las fuentes de abastecedoras presentan alta y muy alta vulnerabilidad al desabastecimiento hídrico, y específicamente las Quebradas San Juan y Berlín presentan índice de uso del agua alto y muy alto, y por tanto, no se debe permitir la vinculación de nuevos usuarios del recurso y se debe propender por utilizar fuentes alternas de abastecimiento. Se aclara que estos indicadores están siendo actualizados por parte de la Corporación y de acuerdo con los resultados a nivel departamental, se ha observado que estos indicadores tienden a escenarios más críticos; por tal motivo se considera de importancia la evaluación de las fuentes alternas como se relaciona previamente.

Por otra parte, y de conformidad con los lineamientos establecidos en la Ley 388 de 1997, la determinación del suelo de expansión debe ajustarse a las disposiciones de crecimiento urbano y la posibilidad de dotación de infraestructura. De acuerdo a esto, y de conformidad con el certificado de Julio de 2025, el área con posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el municipio de Neira es aquella que se encuentra comprendida entre la cota de servicio de acueducto (15 m por debajo de la cota de salida de la PTAP: 2045 m.s.n.m) y la cota de la planta de tratamiento de agua residual (PTAR) proyectada a futuro



(1782 m.s.n.m). En la siguiente figura se muestran las áreas con posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado (SISTEMA DE COORDENADAS MAGNA – SIRGAS):

**Figura 71. Área con posibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado**



Fuente: EMPOCALDAS S.A. E.S.P.

La delimitación de las áreas de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios permite identificar las posibles zonas de expansión de suelo urbano que, articuladas con las previsiones de crecimiento urbano, estudios básicos de amenaza y disponibilidad de infraestructura adicional, sustentan la definición de esta categoría de suelo. Es de aclarar que las inversiones necesarias para el desarrollo de las obras civiles propuestas en el certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios emitida por EMPOCALDAS S.A. E.S.P., son responsabilidad del municipio, y deben ser proyectadas a través de un Plan de Obras e inversiones, de conformidad con los lineamientos de la Resolución 330 de 2017 y 799 de 2021. Como consecuencia directa de la expedición del certificado de posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado por EMPOCALDAS S.A. E.S.P. fue necesario reevaluar el área de expansión norte para ajustarla a dicha disponibilidad.

**POLIGONO AZUL** - ÁREA DE PRESTACIÓN DE SERVICIO (APS) DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE NEIRA: Área en la cual se cuenta





con disponibilidad inmediata de servicio de acueducto y alcantarillado, al interior del perímetro urbano.

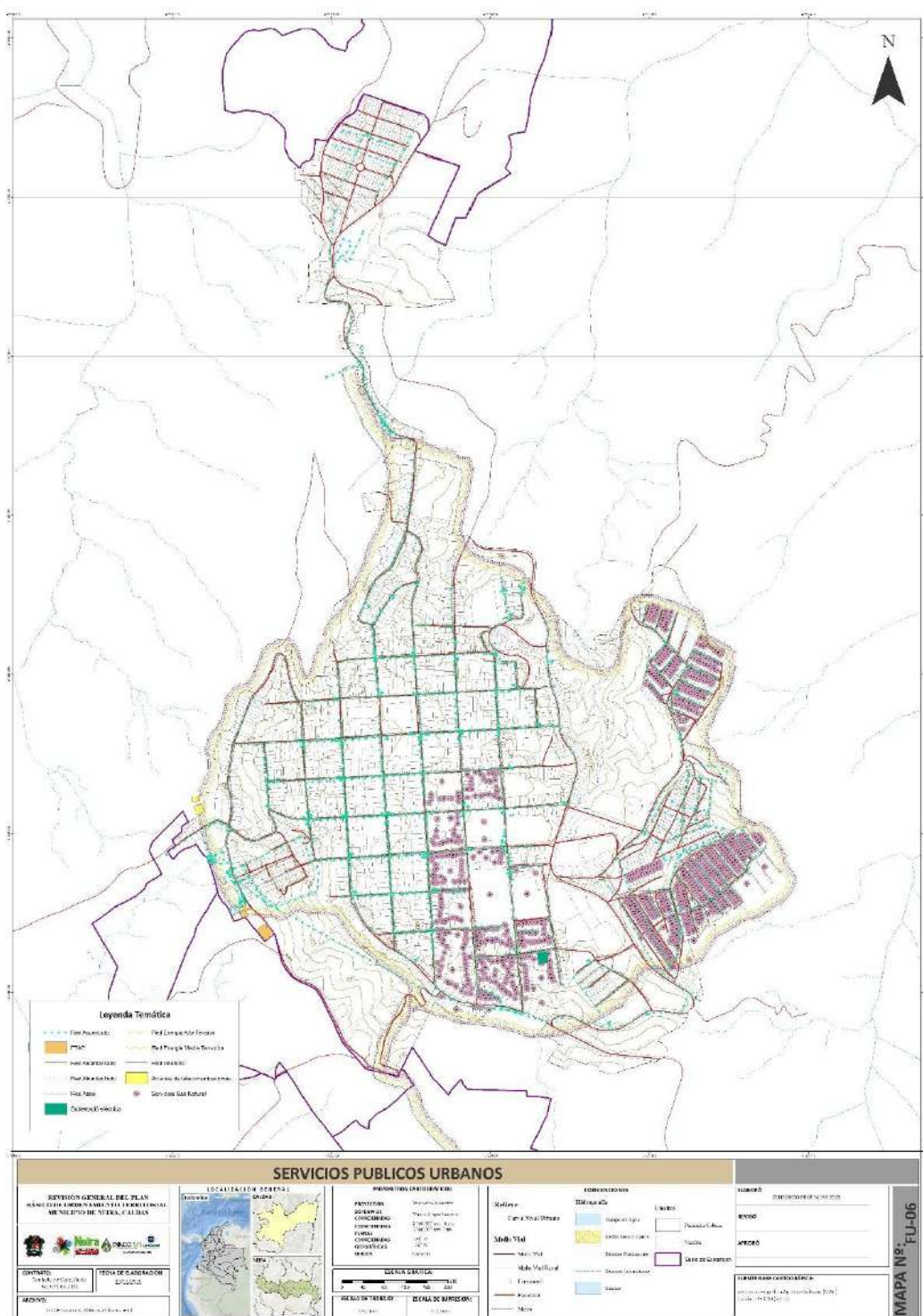
**POLIGONO ROJO** - SECTOR CANTADELICIA, VÍA NEIRA – ARANZAZU: Suelo de expansión con posibilidad actual de acueducto y alcantarillado BAJO CONDICIÓN.

**POLIGONO VERDE** - SECTOR CIELITO LINDO: Área con posibilidad de servicio de acueducto BAJO CONDICIÓN.

**POLIGONO FUCSIA** - Retiro mínimo de 100 m con respecto a la ubicación de la Planta de Tratamiento de Agua Residual (Proyectada) – (Resolución 330 de 2017)



**Figura 72. Servicios Públicos Urbanos**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

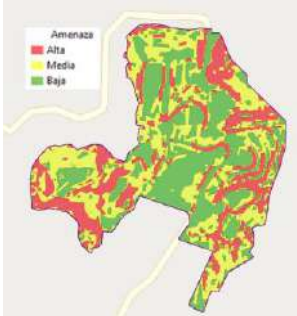
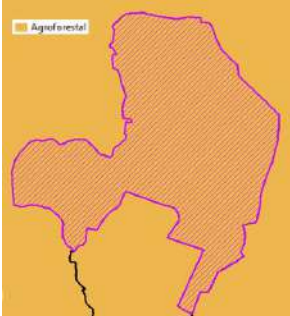
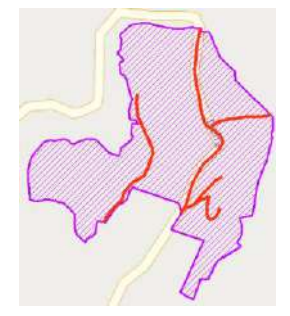
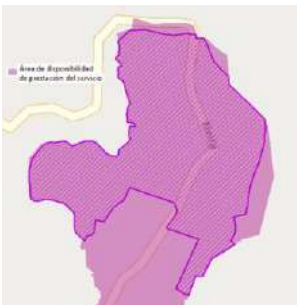




Las disposiciones sobre el desarrollo de esta categoría de suelo deberán articularse con los lineamientos establecidos en el presente documento, así como también las disposiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que complemente, modifique o sustituya.

A continuación, se ilustran con los criterios y proyecciones estimadas para la definición del suelo de expansión.

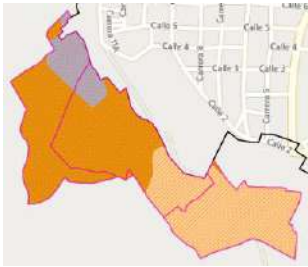
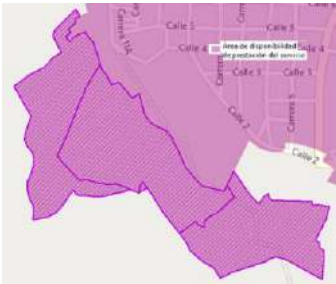
**Figura 73. Criterios de definición para suelo de expansión Zona Norte.**

| ESTUDIOS BÁSICOS DE AMENAZA                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CLASES AGROLÓGICAS                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------|-------|
|    | <table><tr><th>Áreas de Amenaza</th><th>Área (Ha)</th></tr><tr><td>Alta</td><td>5.17</td></tr><tr><td>Media</td><td>7.92</td></tr><tr><td>Baja</td><td>7.51</td></tr></table> <p>Las áreas de amenaza alta y media requieren estudios de detalle en conformidad con las disposiciones de la Resolución 235 de 2015 de CORPOCALDAS, o la norma que complemente, modifique o sustituya.</p>                                                               | Áreas de Amenaza                                                                     | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Alta                                 | 5.17 | Media                                                                                | 7.92                                                                                                                                                                                                                                   | Baja       | 7.51       |  | <table><tr><th>Clases Agrológicas</th><th>Área (Ha)</th></tr><tr><td>Agroforestal</td><td>20.59</td></tr></table> <p>El suelo de expansión propuesto no se intercepta con clases agrológicas I, II, III y VIII.</p> | Clases Agrológicas       | Área (Ha) | Agroforestal | 20.59 |
| Áreas de Amenaza                                                                    | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Alta                                                                                | 5.17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Media                                                                               | 7.92                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Baja                                                                                | 7.51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Clases Agrológicas                                                                  | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Agroforestal                                                                        | 20.59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
|  | <table><tr><th>Estructura Ecológica Principal - EEP.</th><th>Área (Ha)</th></tr><tr><td>Faja de protección de Cauces Urbanos</td><td>1.33</td></tr></table> <p>Las Fajas de protección de cauces urbanos podrán ser posteriormente delimitadas con el nivel de detalle asociado a la escala de detalle urbana si existen imprecisiones cartograficas o si se requiere realizar acotamiento de ronda hidrica de acuerdo con la normatividad vigente.</p> | Estructura Ecológica Principal - EEP.                                                | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Faja de protección de Cauces Urbanos | 1.33 |  | <table><tr><th>Malla Vial</th><th>Long. (Km)</th></tr><tr><td>Secundaria</td><td>1.06</td></tr><tr><td>Terciaria Complementaria</td><td>1.62</td></tr></table> <p>Se identifican 1350m de malla vial al interior de la Zona Norte.</p> | Malla Vial | Long. (Km) | Secundaria                                                                         | 1.06                                                                                                                                                                                                                | Terciaria Complementaria | 1.62      |              |       |
| Estructura Ecológica Principal - EEP.                                               | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Faja de protección de Cauces Urbanos                                                | 1.33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Malla Vial                                                                          | Long. (Km)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Secundaria                                                                          | 1.06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| Terciaria Complementaria                                                            | 1.62                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
| SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ESTRUCTURA PREDIAL                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |
|  | <p>De conformidad con el certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios emitido por EMPOCALDAS (respuesta NE920200038 del 26 de septiembre de 2022), el área con posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el suelo de expansión se ajusta en su delimitación con este perímetro.</p>                                                                                                                               |  | <p>La estructura predial del suelo de expansión se compone de treinta y cinco (35) predios. Actualmente se desarrollan actividades económicas específicas dentro de los predios que deben evaluar procesos de reubicación de la actividad, toda vez que entra en conflicto con el uso del suelo proyectado.</p> |                                      |      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                          |           |              |       |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Figura 74. Criterios de definición para suelo de expansión Zona Sur.**

| ESTUDIOS BÁSICOS DE AMENAZA                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CLASES AGROLÓGICAS                                                                   |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|---------------------------|------|--------------|-------|-------------|------|
|    | <table><tr><th>Áreas de Amenaza</th><th>Área (Ha)</th></tr><tr><td>Alta</td><td>3.66</td></tr><tr><td>Media</td><td>9.14</td></tr><tr><td>Baja</td><td>9.40</td></tr></table> <p>Las áreas de amenaza alta y media requieren estudios de detalle en conformidad con las disposiciones de la Resolución 235 de 2015 de CORPOCALDAS, o la norma que complemente, modifique o sustituya.</p>                                                               | Áreas de Amenaza                                                                     | Área (Ha)                                                                                                                                                        | Alta                                 | 3.66 | Media                                                                               | 9.14                                                                                                                                                                                                                                         | Baja       | 9.40      |  | <table><tr><th>Clases Agrológicas</th><th>Área (Ha)</th></tr><tr><td>Agricultura Semiintensiva</td><td>8.52</td></tr><tr><td>Agroforestal</td><td>11.45</td></tr><tr><td>Zona Urbana</td><td>2.22</td></tr></table> <p>El suelo de expansión propuesto no se intercepta con clases agrológicas I, II, III y VIII.</p> | Clases Agrológicas       | Área (Ha) | Agricultura Semiintensiva | 8.52 | Agroforestal | 11.45 | Zona Urbana | 2.22 |
| Áreas de Amenaza                                                                    | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Alta                                                                                | 3.66                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Media                                                                               | 9.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Baja                                                                                | 9.40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Clases Agrológicas                                                                  | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Agricultura Semiintensiva                                                           | 8.52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Agroforestal                                                                        | 11.45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Zona Urbana                                                                         | 2.22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
|   | <table><tr><th>Estructura Ecológica Principal - EEP.</th><th>Área (Ha)</th></tr><tr><td>Faja de protección de Cauces Urbanos</td><td>7.64</td></tr></table> <p>Las Fajas de protección de cauces urbanos podrán ser posteriormente delimitadas con el nivel de detalle asociado a la escala de detalle urbana si existen imprecisiones cartográficas o si se requiere realizar acotamiento de ronda hídrica de acuerdo con la normatividad vigente.</p> | Estructura Ecológica Principal - EEP.                                                | Área (Ha)                                                                                                                                                        | Faja de protección de Cauces Urbanos | 7.64 |  | <table><tr><th>Malla Vial</th><th>Área (Ha)</th></tr><tr><td>Terciaria Principal</td><td>0.17</td></tr><tr><td>Terciaria Complementaria</td><td>0.96</td></tr></table> <p>Se identifican 1130m de malla vial al interior de la zona Sur.</p> | Malla Vial | Área (Ha) | Terciaria Principal                                                                | 0.17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Terciaria Complementaria | 0.96      |                           |      |              |       |             |      |
| Estructura Ecológica Principal - EEP.                                               | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Faja de protección de Cauces Urbanos                                                | 7.64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Malla Vial                                                                          | Área (Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Terciaria Principal                                                                 | 0.17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| Terciaria Complementaria                                                            | 0.96                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
| SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ESTRUCTURA PREDIAL                                                                   |                                                                                                                                                                  |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |
|  | <p>De conformidad con el certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios emitido por EMPOCALDAS (respuesta NE920200038 del 26 de septiembre de 2022), el área con posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el suelo de expansión se ajusta en su delimitación con este perímetro.</p>                                                                                                                               |  | <p>La estructura predial del suelo de expansión se compone de veintidos (22) predios. La actividad económica de los predios es residencial de baja densidad.</p> |                                      |      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |           |                           |      |              |       |             |      |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Adicionalmente a los criterios de definición anteriormente mencionados, se deben de evaluar los razonamientos de demanda de suelo urbano, así como también las proyecciones de crecimiento y migración del contexto rural al urbano; por lo anterior a continuación se presenta la ficha de proyección y demanda de vivienda para la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.



**Tabla 2-27. Criterios y proyecciones para suelo de expansión.**

| SUELO DE EXPANSIÓN<br>PROYECTADO: 42.79 Ha                               | Suelo de expansión<br>proyectado (Ha) | 42.79 Ha                                            |         |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|
|                                                                          | Perímetro urbano (Ha)                 | 87.08                                               | 129.8   |
|                                                                          | 2018                                  | 2023                                                | 2039    |
| Población -DANE-                                                         | 20.495                                | 21.569                                              | 19.848* |
| Viviendas actuales                                                       | 3500                                  | 3858                                                | 3858*   |
| Déficit cuantitativo (%)                                                 | 7,60%                                 | 3%                                                  | 0%      |
| Déficit cualitativo (vivienda)                                           | 266                                   | 167                                                 | 100     |
| Total viviendas requeridas                                               | 3766                                  | 4066                                                | 4685    |
| Habitantes por hogar promedio                                            | 3,1                                   | 3,1                                                 | 3,1     |
| Densidad poblacional promedio (Pob/Ha)                                   | 133                                   | 141                                                 | 115     |
| VALOR OBTENIDO DE RECONOCIMIENTO PREDIAL - SALIDA DE CAMPO               |                                       |                                                     |         |
| Criterios de demanda - Suelo de expansión                                |                                       |                                                     |         |
| *Población proyectada                                                    |                                       | *Topografía                                         |         |
| *Migración rural - urbana                                                |                                       | *Procesos de reasentamiento por condición de riesgo |         |
| *Certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios       |                                       |                                                     |         |
| *Proyección urbanística de la comunidad - Talleres de socialización PBOT |                                       |                                                     |         |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en información DANE 2018.

\* Teniendo en cuenta las estadísticas del DANE en que la población progresivamente disminuirá, el número de viviendas actuales proyectadas para el año 2039 sigue siendo el mismo que en el año 2023.







El listado de los vértices del área de expansión de los sectores norte y sur del municipio de Neira se encuentran compilados en el anexo COORDENADAS SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN como parte integral de este documento.

### 2.4.3 Suelo Rural.

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

**ARTÍCULO 33.- Suelo rural.** *Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.*

El análisis de uso potencial arroja que Neira tiene principalmente una 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.

**Tabla 2-28. Veredas existentes. Municipio de Neira.**

| ID | NOMBRE       | ÁREA (Ha) |
|----|--------------|-----------|
| 1  | Aguacatal    | 271,37    |
| 2  | Armenia      | 742,53    |
| 3  | Buenos Aires | 280,78    |
| 4  | Cantadelicia | 256,39    |
| 5  | Ceylán       | 514,17    |
| 6  | Cholo        | 558,93    |
| 7  | Chupaderos   | 2095,66   |
| 8  | Cristalina   | 6040,25   |
| 9  | Cuba         | 3083,94   |
| 10 | El Cardal    | 804,09    |
| 11 | El Corozo    | 303,90    |
| 12 | El Crucero   | 414,82    |
| 13 | El Descanso  | 260,79    |
| 14 | El Higuerón  | 193,38    |
| 15 | El jardín    | 516,72    |
| 16 | El Laurel    | 230,00    |
| 17 | El Limón     | 220,78    |
| 18 | El Río       | 1277,45   |
| 19 | El Yunque    | 355,14    |



| ID | NOMBRE         | ÁREA (Ha) |
|----|----------------|-----------|
| 20 | El Zanjón      | 288,80    |
| 21 | Guacaica       | 430,16    |
| 22 | La Esperanza   | 200,97    |
| 23 | La Felicia     | 526,88    |
| 24 | La Gregorita   | 277,02    |
| 25 | La Isla        | 497,84    |
| 26 | La Mesa        | 1061,25   |
| 27 | Llano Grande   | 265,26    |
| 28 | Los Zainos     | 205,04    |
| 29 | Manga Bonita   | 3116,95   |
| 30 | Pan de azúcar  | 917,19    |
| 31 | Pueblo Rico    | 1199,09   |
| 32 | Pueblo Viejo   | 411,29    |
| 33 | Quebrada Negra | 1949,35   |
| 34 | San José       | 2390,65   |
| 35 | San Pablo      | 2914,51   |
| 36 | Santa Isabel   | 345,71    |
| 37 | Tapias         | 1084,39   |
| 38 | Tareas         | 130,61    |
| 39 | Trocaderos     | 208,22    |

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

#### 2.4.4 Suelo Rural de Desarrollo Restringido.

##### 2.4.4.1 Suelo Rural 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.

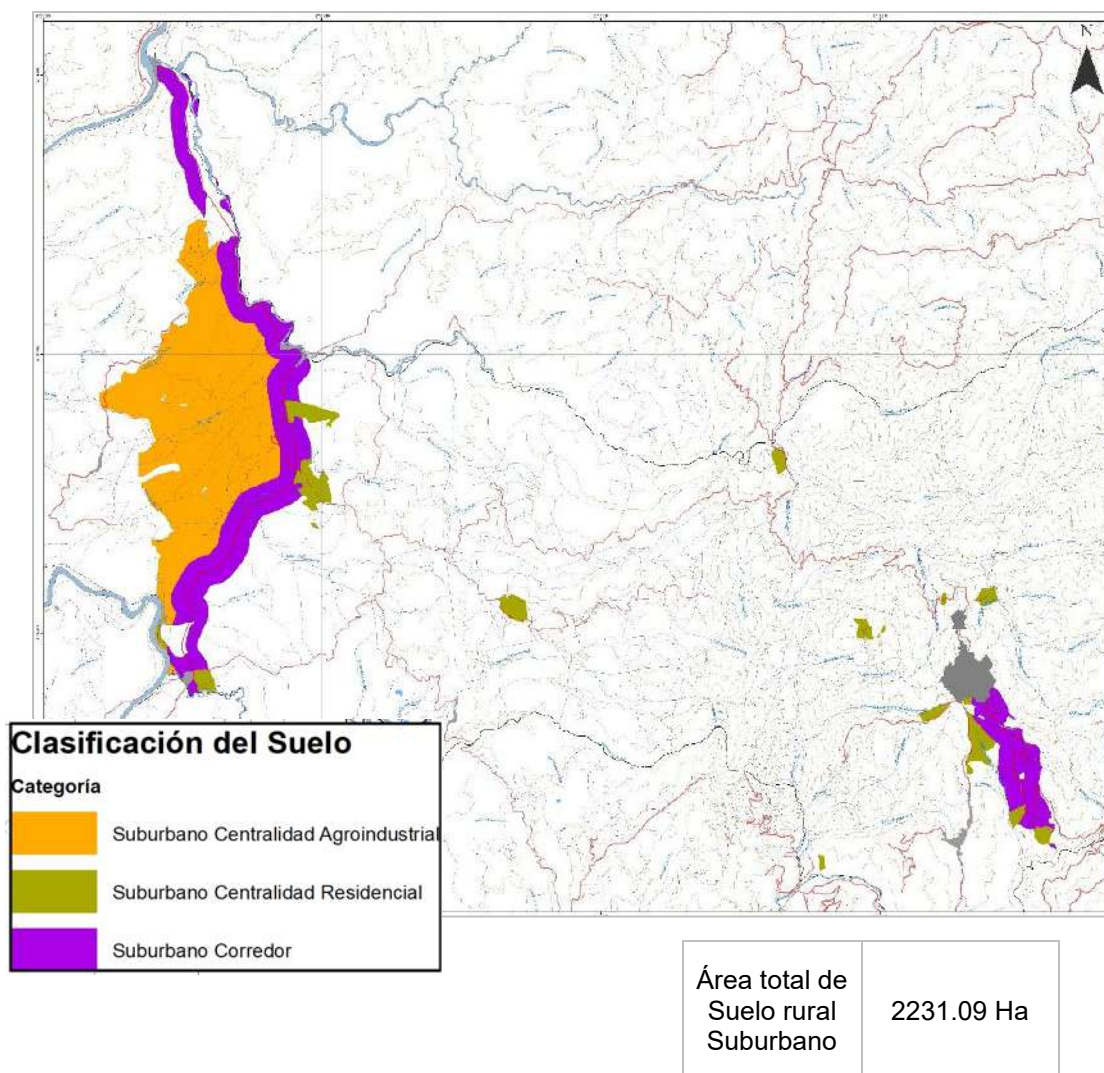
Las veredas ubicadas al occidente del municipio tienen alto potencial para el desarrollo económico y logístico facilitado por la conexión al corredor vial suburbano localizado en el sector occidental del municipio, en el Km 41, sobre la vía 4G Pacífico 3 (INFICALDAS, Gobernación de Caldas, 2020), razón 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 76. Clasificación de suelo rural suburbano**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### ***2.4.4.2 Centros Poblados Rurales:***

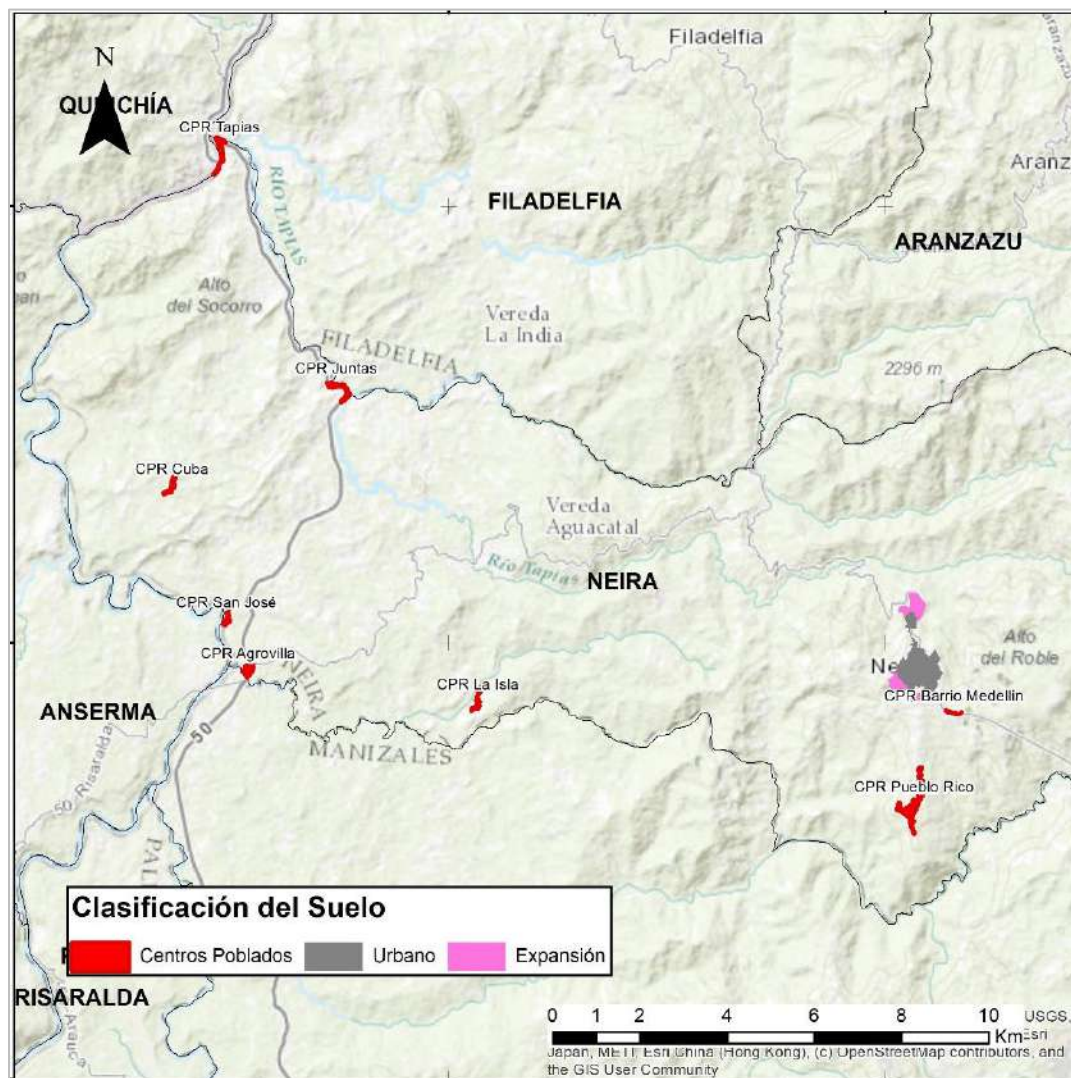
Corpocaldas acoge los criterios para definir un Centro Poblado Rural, descritos en la Ley 505 de 1999 (Inciso 2 del Parágrafo del Art. 1), en donde se definen como Centro poblado los corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural. Asimismo, estipulan de acuerdo con la normatividad vigente, las competencias al respecto otorgadas a las Corporaciones Autónomas Regionales y los asuntos ambientales aplicables a los CPR (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.2.2.2.3.1 y 2.2.2.2.3.) que el municipio de Neira debe definir para el ordenamiento territorial de los Centros poblados rurales:

1. Las medidas de protección para evitar que se afecte la Estructura Ecológica, de conformidad con los contenidos de la Ficha Departamental N° 1 y las correspondiente Fichas Detalladas de las determinantes ambientales expedidas por Corpocaldas, según aplique para el Municipio. Asimismo, las medidas para los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección del suelo rural tales como: áreas del PCCC, áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y áreas con condición de amenaza, con condición de riesgo y condición de avenidas torrenciales, de acuerdo con los Estudios Básicos y Detallados estipulados en el Decreto 1077 de 2015 para la incorporación del riesgo en el Ordenamiento territorial.
2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos, lo cual deberá ser acorde con los esquemas diferenciales para la prestación de estos servicios en el suelo rural, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 (Art. 2.3.7.1.1.1 a 2.3.7.1.4.7).
3. La definición y trazado del sistema de espacio público del Centro Poblado, en donde cobran especial importancia para la Corporación, los elementos naturales constitutivos del espacio público (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.2.3.1.5).
4. En el programa de ejecución del POT, se deberán incorporar programas y proyectos en el mediano y largo plazo, relacionados con la formulación y ejecución del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos-PSMV en los centros poblados rurales de Neira.



De acuerdo con las anteriores elaboraciones, el municipio de Neira presenta los siguientes centros poblados rurales:

**Figura 77. Distribución general Centros Poblados Rurales del municipio de Neira.**



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

Los límites municipales en general y los de los Centros Poblados Rurales deberán ser corroborados en su jurisdicción conjuntamente con los municipios limítrofes y el IGAC posterior a la adopción del PBOT para su verificación y de ser necesario, su reorganización en la cartografía temática, de acuerdo con la Ley 136 de 1994 (régimen municipal), Ley 1551 de 2012 y Decreto 2106 de 2019.



#### **2.4.4.3 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.

“Notas:

1. *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*
2. 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.

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.*





#### **2.4.4.3.1 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, el bienestar social a través de equipamiento y espacio público y se controlen y dé norma a los desarrollos urbanísticos en este sector.

En una Unidad de Planificación Rural (UPR) en Colombia, se pueden desarrollar diversas actividades y usos del suelo, dependiendo de las características y objetivos de la UPR. Según el Decreto 3600 de 2007; las UPR son piezas de planificación intermedia que buscan ordenar y regular el uso del suelo rural.

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 turismo y el urbanismo.

#### **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”.

Para una correcta implementación normativa de la Unidad de Planificación Rural, se establece que para el perímetro del Centro Poblado Pueblo Rico, se mantendrá la normativa



urbanística determinada para los Centros Poblados específicas; lo anterior, permitiendo establecer unos niveles de densificación diferentes y acordes con las disposiciones definidas por la Corporación, procurando un equilibrio entre el desarrollo urbanístico, turístico y económico, y las capacidades de la infraestructura de servicios públicos, la gestión de riesgo y conservación de la Estructura Ecológica.

Por fuera del perímetro del CPR, se establecen áreas de vivienda campestre, dada la topografía, los usos actuales de las áreas en análisis y la proximidad al CPR y casco urbano municipal. La construcción de vivienda campestre se considera compatible con los usos turísticos y, en muchos casos, con los usos propios del suelo rural por razones funcionales, normativas y de vocación territorial, siempre que se respeten las determinantes ambientales y las normas de ordenamiento.

En las áreas que serán desarrolladas mediante Unidad de Planificación Rural - UPR y definidas como de vivienda campestre se permitirá la construcción de hasta 3 viviendas por hectárea.

De manera general, los usos permitidos en la Unidad de Planificación Rural - UPR de acuerdo con la normativa nacional aplicable son:

1. Actividades agrícolas: Se pueden desarrollar actividades agrícolas, como la producción de cultivos, la ganadería y la explotación forestal.
2. Actividades pecuarias: Se pueden desarrollar actividades pecuarias, como la cría y explotación de animales.
3. Actividades turísticas: Se pueden desarrollar actividades turísticas, como la creación de infraestructura para el turismo rural y ecoturismo.
4. Actividades de conservación: Se pueden desarrollar actividades de conservación, como la protección de áreas naturales y la preservación de la biodiversidad.
5. Vivienda campestre.
6. Usos industriales: Los usos industriales serán restringidos -bajo impacto- y deben ser compatibles con las actividades rurales y la conservación del medio ambiente.

#### **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 2-29 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.                                                    |
|              | Servicios ecoturísticos                     | Senderos, miradores, avistamiento de aves, camping                     | Requiere manejo ambiental y plan de sostenibilidad.                                                  |
| CONDICIONADO | Equipamientos comunitarios rurales          | Centros de acopio, salas comunales, mercados campesinos                | Compatibles con actividades agroproductivas o turísticas.                                            |
|              | 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 |
| PROHIBIDO    | Producción agroindustrial de pequeña escala | Procesamiento de café, mermeladas, licores artesanales                 | Solo si no genera impactos ambientales. Manejo adecuado de residuos.                                 |
|              | 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.

#### **2.4.4.3.2 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 tiene en cuenta que los usos que allí se incorporen estén 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*. 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 el desarrollo de la UPR la zonificación definitiva tendrá en cuenta esta realidad territorial.

Por último y considerando que en el territorio de la UPR Km 41 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 considera 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.

Con el cometido anterior, a continuación se presenta una propuesta de subcomponente de la UPR Cuba -Km 41 que posibilite el logro de sus objetivos: Zona Rural Estratégica de Desarrollo Industrial y Logístico.

### **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. 2.2.2.1.2 (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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Agroindustria</b>                    | 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.                                                                |
| <b>Logística</b>                        | 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. |
| <b>Servicios industriales rurales</b>   | 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-         |
| <b>Movilidad y transporte rural</b>     | Sistema de transporte público rural, Estaciones de carga, pequeñas terminales rurales, zonas de parqueo.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Infraestructura energética y TIC</b> | 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.

**2.4.4.3.3 UPR Aguacatal:**

La Unidad de Planificación rural Aguacatal se localiza también el occidente el municipio y busca orientar el desarrollo alrededor de una vía existente de carácter departamental en fase de pavimentación 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 Aguacatal desde su inicio hasta aglomeraciones de suelo con vocación de vivienda campestre localizados en las veredas El Río, El Zanjón y Cholo.

La justificación técnica, territorial y normativa para establecer una Unidad de Planificación Rural (UPR) orientada a proteger las áreas aledañas a una vía secundaria recientemente rehabilitada y de importancia regional, anticipando procesos de gentrificación rural y cambios de uso del suelo. Esta propuesta está alineada con el marco normativo colombiano y enriquecida con referentes internacionales en planificación territorial.

**Objeto:** Protección de áreas rurales adyacentes a vía secundaria de importancia regional.

**Justificación territorial y normativa:**

**Contexto:** La rehabilitación de una vía secundaria de importancia regional en una zona rural genera nuevas dinámicas territoriales, tales como:

- ✓ Mayor accesibilidad y valorización del suelo.
- ✓ Presión para el cambio de uso rural a residencial o turístico informal.
- ✓ Aumento de subdivisiones prediales para segundas residencias, parcelaciones ilegales o usos incompatibles.
- ✓ Riesgo de gentrificación rural, donde los usos tradicionales son desplazados por actividades especulativas, extractivas o de urbanización dispersa.

**Base legal en Colombia:**

- ✓ Ley 388 de 1997: el ordenamiento debe anticipar y gestionar los efectos de la infraestructura sobre el uso del suelo.
- ✓ Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.2.1.2: las UPR permiten establecer condiciones de uso, ocupación y manejo del suelo rural.
- ✓ CONPES 3918 de 2018: promueve el ordenamiento como herramienta para anticipar procesos no deseados sobre corredores viales.

**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 2-30 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

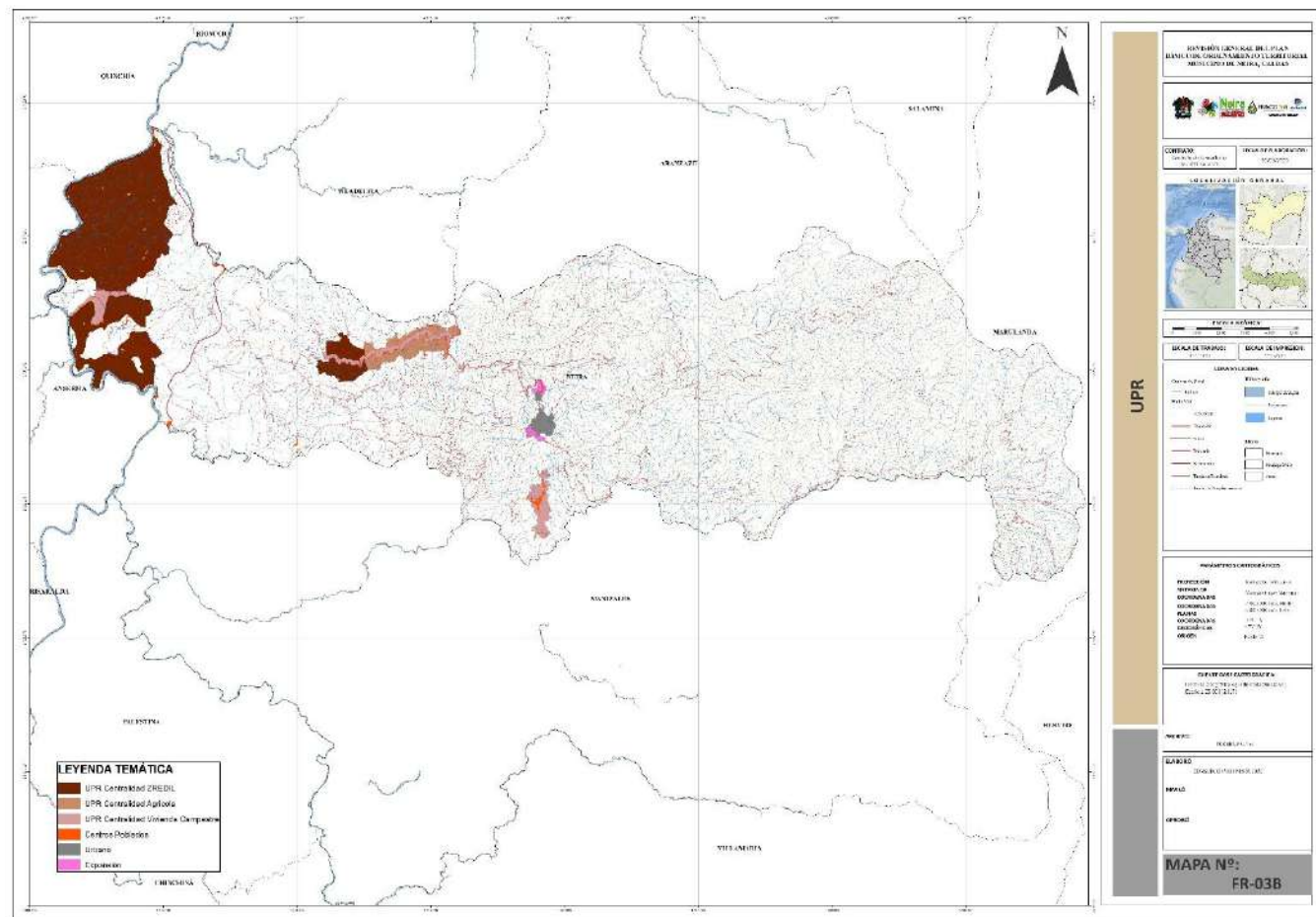


último, el suelo restante se proyecta como suelos destinados a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.

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 78. Unidades de Planificación Rural -UPR- del municipio de Neira.**



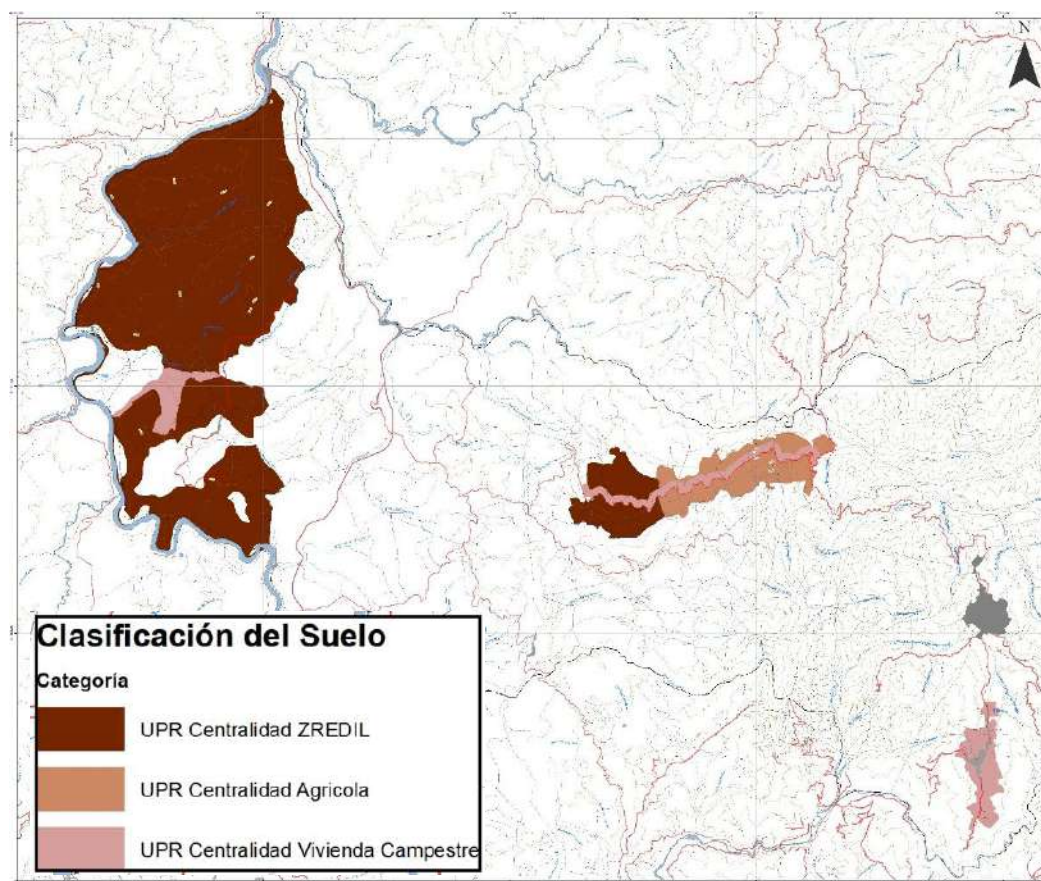
Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en Geo información IGAC.

Área total de  
Unidad de  
Planificación  
Rural

3712.77 Ha



**Figura 79. Zonificación de usos UPR**



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

#### **2.4.4.3.4 Determinantes para las Unidades de Planificación Rural – UPR:**

De conformidad con el Decreto 3600 de 2007, y la Resolución N° 0825 de Corpocaldas por medio de la cual se fijan los determinantes ambientales en su jurisdicción, se establecen los siguientes lineamientos:

*Decreto 3600 de 2007 Artículo 6°. Planeamiento intermedio del suelo rural. Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, el plan de ordenamiento territorial podrá delimitar para la totalidad del suelo rural las unidades de planificación rural teniendo en cuenta, por lo menos, los siguientes aspectos:*

- ✓ División Veredal.
- ✓ Red Vial y de asentamientos existentes
- ✓ Estructura Ecológica Principal.



- ✓ Disposición Actividades Productivas.
- ✓ Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

### **Contenidos de las Unidades de Planificación Rural:**

*Decreto 3600 de 2007 Artículo 7°. Contenido de la unidad de planificación rural:*

*La unidad de planificación rural deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos cuando no hayan sido contemplados directamente en el plan de ordenamiento territorial:*

- 1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.*
- 2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas 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.*
- 3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.*

*En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en el Capítulo III del presente Decreto, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios.*

*La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.*

- 4. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas*





en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.

5. *Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.*
6. *Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.*

#### **Decreto 3600 de 2007 Artículo 8°. Adopción de las unidades de planificación rural.**

*Las unidades de planificación rural podrán ser formuladas por las autoridades de planeación municipal o por la comunidad, y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible, mediante Decreto del alcalde municipal o distrital.*

Los temas de una UPR resultan legalmente propios de su contenido y están descritos en el Artículo 2.2.2.2.1.6 del Decreto 1077 de 2015 que hace referencia al “Contenido de la unidad de planificación rural”, así:

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas 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.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de





aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios.

5. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.
6. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales serán tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
7. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.

Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

Las unidades de planeamiento rural desarrollan y precisan los planes de ordenamiento territorial, de lo cual se puede concluir que estas no pueden exceder ni contradecir a estos planes sino reglamentar su contenido.

#### **Lineamientos adicionales UPR:**

Todos los usos del suelo rural que se reglamenten con la Unidad de Planificación Rural deberán respetar las áreas de protección y conservación ambiental como fajas forestales y áreas periféricas a nacimientos de agua.

No se aprobarán proyectos de desarrollo en el área de la UPR, que no dispongan de concesión de agua otorgada por la autoridad ambiental y/o el suministro certificado por una empresa prestadora de servicios públicos legalmente constituida. De igual manera el sistema de tratamiento de aguas residuales deberá contar con permiso de vertimientos



otorgado por la autoridad ambiental CORPOCALDAS y/o la certificación del servicio de alcantarillado realizado por una empresa prestadora de servicios públicos legalmente constituida. La implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales debe cumplir con las disposiciones de la RAS 2017 y con las disposiciones de la autoridad ambiental CORPOCALDAS.

*Para el caso de las Unidades de Planificación Rural – UPR, de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.5, se establece que dichas unidades permiten el planeamiento intermedio del suelo rural y es competencia del municipio decidir su delimitación dentro del POT y desarrollar su contenido bien sea directamente dentro del POT, o en una etapa posterior, como en este caso. En este último caso seleccionado por la Alcaldía de Neira, debe tenerse en cuenta que previo a la adopción por Decreto del Alcalde, deberá realizarse el proceso de concertación de la UPR con la Corporación.*

#### **2.4.5 Usos del suelo rural de desarrollo restringido.**

##### ***2.4.5.1 Usos comerciales y de servicios en suelo rural (incluye turismo rural):***

Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el POT o UPR.

Para autorizar usos del suelo turísticos se deberán observar las áreas de la Estructura ecológica que le aplican a Neira, en especial las de la Estructura ecológica principal (ver Ficha Departamental 1 y Fichas Detalladas correspondientes de la Resolución N° 0825 de 2023), pues dependiendo del área aplicará un manejo especial respecto al tema turístico.

De acuerdo con la Ley 1558 de 2012 las empresas prestadoras de servicios turísticos deberán cumplir obligatoriamente con los requisitos establecidos por las Normas Técnicas Sectoriales-NTS de Turismo Sostenible a fin de poder actualizar su Registro Nacional de Turismo.

Las actividades turísticas deben contar con establecimientos e infraestructuras que mantengan la identidad natural, cultural y paisajística de los lugares, limitando la construcción de infraestructuras no acordes con el territorio.

Los índices de ocupación para el uso turístico no podrán superar el 30% del área del predio o predios a desarrollar y el resto deberá destinarse a la conservación y/o restauración.



Cualquier uso turístico en caso de requerir el uso, aprovechamiento y/o afectación de recursos naturales, deberá tramitar ante Corpocaldas los debidos permisos ambientales.

Los prestadores de servicios turísticos podrán acogerse a lo dispuesto en la Ley 373 de 1997 y la Ley 697 de 2001, respecto a Programas de Uso Eficiente y Ahorro del Agua-PUEAA y planes de uso racional y eficiente de la energía, con el fin de implementar una serie de medidas básicas para disminuir el consumo de recursos (agua o energía), sin afectar la calidad ni las necesidades esenciales de los usuarios.

#### **Usos comerciales y de servicios en suelo rural suburbano:**

El otorgamiento de Licencias de Parcelación y Construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el POT o en las UPR.

El índice de ocupación no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Las normas urbanísticas del POT o UPR también establecen que para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>, contravenga la regulación normativa para usos comerciales y de servicios en esta categoría del suelo rural.

#### ***2.4.5.2 Usos industriales en suelo rural suburbano:***

El otorgamiento de Licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el POT o en las UPR y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La Unidad mínima de actuación para usos industriales, la cual no podrá ser inferior a dos (2) Hectáreas.

El Artículo 2 del Decreto 4066 de 2008 incluye una excepción del cumplimiento de la unidad mínima de actuación (de 2 Ha), para la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación,



agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

2. La extensión de los Parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) Hectáreas. Las actividades que se desarrollen al interior de las Unidades mínimas de actuación o de los Parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la Unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En los Parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de Cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el Parágrafo 1 del Art. 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

Respecto a las Cesiones adicionales, estas deberán localizarse en las zonas que se hayan delimitado en el POT para consolidar el sistema de espacio público en aquellas “Áreas de conservación y protección ambiental” de la categoría de protección del suelo rural, las cuales incluyen las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal-EEP. En ningún caso, la Cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.

Para efectos de lo anterior, el municipio de Neira adopta, previa concertación con Corpocaldas, la delimitación específica de las áreas en donde se permitirá la localización de las Cesiones adicionales, en todo de conformidad con la localización y dimensionamiento que haya definido el POT de las “Áreas de conservación y protección ambiental” de la categoría de protección del suelo rural. La delimitación de estas áreas también debe incorporar los criterios de priorización que resulten necesarios, para programar la transferencia de la propiedad de las áreas de Cesión adicional al municipio.

En ningún caso, las actividades industriales se autorizan en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos; no obstante, los interesados podrán presentar estudios detallados de suelos ante el IGAC, con el fin de reclasificar la capacidad agrológica, de acuerdo con el procedimiento interno de esta entidad. Tampoco se autorizará



su desarrollo en el área de influencia que defina el municipio de Neira para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

#### ***2.4.5.3 Licencias urbanísticas en suelo rural y suelo rural suburbano:***

De acuerdo con las disposiciones contenidas en la normatividad vigente sobre ordenamiento territorial del suelo rural, en el trámite de estudio y expedición de Licencias Urbanísticas en suelo rural se verificará que los proyectos de parcelación y edificación en suelo rural y rural suburbano se ajusten a la normatividad ambiental aplicable y vigente. Es decir, deben incorporar las determinantes ambientales como norma de superior jerarquía.

#### ***2.4.5.4 Vivienda Campestre:***

Las reas destinadas a vivienda campestre corresponden a las áreas con características de baja densidad, dimensiones, cerramientos y accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural. Se deberá identificar y delimitar el área, y establecer las normas para efectuar su parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental

De conformidad con el Decreto 097 de 2006 y Decreto 1077 de 2015 art.2.2.6.2.2, se tiene:

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

*Núcleo de población:*

*Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.*

***Artículo 2°. Edificación en suelo rural.*** La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Decreto 1600 de 2005, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.



2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, debido a sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

**Parágrafo.** En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

### **Artículo 3°.** Prohibición de parcelaciones en suelo rural.

A partir de la entrada en vigor del presente decreto, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la



Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

**Parágrafo.** Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

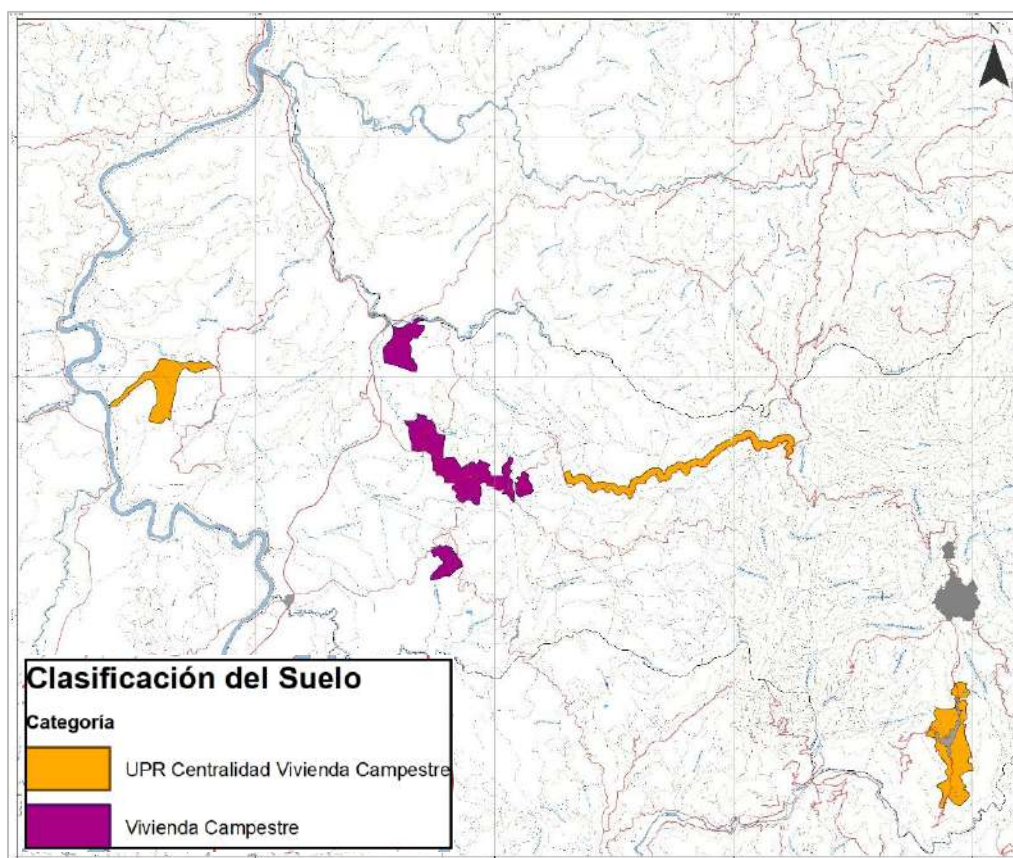
**Parágrafo 2°.** Adicionado por el art. 1, Decreto Nacional 4397 de 2006, **con el siguiente texto:** *No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los titulares de licencias de parcelación para vivienda campestre en suelo rural otorgadas antes de la entrada en vigencia del Decreto 097 de 2006, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 3° del artículo 7° del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

De acuerdo con lo anterior, en el municipio de Neira y teniendo en cuenta las restricciones de uso y las potencialidades del territorio, se determinaron como áreas para el establecimiento de vivienda campestre las siguientes:





**Figura 80. Suelo definido para Vivienda Campestre.**



Área total de Vivienda Campestre, incluyendo las viviendas que serán desarrolladas mediante UPR

276.207 Ha

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

En concordancia con los determinantes ambientales expedidos por Corpocaldas en la Resolución N° 0825 de 2023 y la normatividad de ordenamiento territorial del suelo rural y las competencias al respecto otorgadas a las Corporaciones Autónomas Regionales (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.2.1.4.1.6, 2.2.6.1.1.5 y 2.2.6.2.2, Ley 99 de 1993 art 31 numeral 31) se establece que no se podrán expedir Licencias de Parcelación o Construcción autorizando Parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial-POT la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y



ambiental. También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

No se permite el desarrollo de Parcelaciones rurales para vivienda campestre en suelos de expansión urbana, así no se hayan adoptado los respectivos Planes Parciales.

La definición de las normas urbanísticas de parcelación deberá ajustarse, además, a las densidades máximas de vivienda definidas por la Corporación Autónoma Regional y que, para el caso del municipio de Neira, Corpocaldas & UAM (2023) definieron que es de tres (3) viviendas por Hectárea.

#### ***2.4.5.5 Vivienda en Suelo Rural: Vivienda rural dispersa:***

Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

Corpocaldas con base en la normatividad agraria, de ordenamiento territorial del suelo rural y las competencias al respecto otorgadas a las Corporaciones Autónomas Regionales (Ley 99 de 1993, Art. 31 Numeral 31, Ley 160 de 1994 Art. 45 y Resolución 041 de 1996) establece que la densidad máxima de vivienda rural dispersa estará sujeta a la Unidad Agrícola Familiar- UAF correspondiente, que para el municipio de Neira es según la potencialidad productiva, agrícola de 5 a 10 hectáreas; mixta o ganadera: de 10 a 15 hectáreas. Solo en el momento en que los usuarios se puedan acoger a las excepciones a la UAF, de conformidad con lo establecido en la Ley 160 de 1994 Art. 45, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- ✓ La densidad máxima de vivienda rural dispersa será de 2 viviendas por hectárea.

En las áreas de la Estructura ecológica principal definidas en la Ficha departamental de Estructura ecológica de Corpocaldas tales como: Áreas SINAP públicas, Reserva forestal central, Páramos, Zonas de recarga de acuíferos, Bosque seco tropical, ABACOS, Clases agrológicas VIII, Áreas de restauración y rehabilitación de los POMCAS y Áreas forestales protectoras de pendientes, la densidad máxima de vivienda rural dispersa será de 1 vivienda por hectárea, según la zonificación que para el efecto establezca el correspondiente



Plan de manejo o instrumento similar. Lo anterior, exceptuando las decisiones judiciales.

## **2.5 LOCALIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS EXISTENTES Y PROYECTADAS**

### **2.5.1 Infraestructura vial y de transporte para la adecuada articulación funcional entre asentamientos, zonas urbanas y rurales.**

El sistema de movilidad y transporte debe mantener una comunicación continua y constante a lo largo del territorio municipal a través de la malla vial nacional, departamental y de los corredores férreos. Estos últimos, al tener un manejo de carácter nacional, deben vincularse al desarrollo del municipio de Neira.

La articulación de los diferentes modos del sistema de movilidad y transporte deben encaminarse al buen uso y manejo, aplicando los parámetros establecidos por las diferentes normativas para la intervención, adecuación y mantenimiento. A continuación, se ilustra la infraestructura vial existente en el municipio de Neira, su clasificación, estado actual y la proyección de infraestructuras o medidas de intervención, tanto en suelo Rural disperso, como en cada uno de los centros poblados rurales (para Centros Poblados Rurales se evidenciará en el componente rural).

#### ***2.5.1.1 Malla Vial Nacional y Regional:***

El municipio de Neira se articula a nivel metropolitano, regional y nacional por medio de ejes estratégicos para el transporte de pasajeros y carga. Estos ejes son:

- ✓ Ruta Nacional 29 tipo troncal que inicia en Armenia y finaliza en el municipio La Merced (INVIAS, s.).
- ✓ Vía Aránzazu – Neira – Manizales.
- ✓ Bio ruta transversal de Caldas, conectando a Neira con los municipios de Marulanda, Manzanares, Pensilvania, Marquetalia, Samaná, La Dorada y Kilómetro 41, por medio de la Ruta del Sol y Pacífico 3.

Toda esta infraestructura vial es de relevancia y escala metropolitana, pues se trata de eslabones de una infraestructura que conecta, articula y permite la movilización de



personas, bienes y mercancías en el área metropolitana. Cobra especial relevancia para Neira y el norte de Caldas, la vía departamental Aguacatal en pavimentación en este momento, gracias a la ejecución de un Contrato cuyo objeto es el mejoramiento y pavimentación de aproximadamente 1.7 km desde el sector El Aguacatal hasta el Empalme (KM 41), incluyendo instalación de subbase, base, carpeta asfáltica, cunetas, muros de contención y obras de estabilidad. El Contratista es el Consorcio PL Vial Caldas.

Esta vía conecta a Neira con el Kilómetro 41 y además permite la conexión de Aránzazu y Salamina.

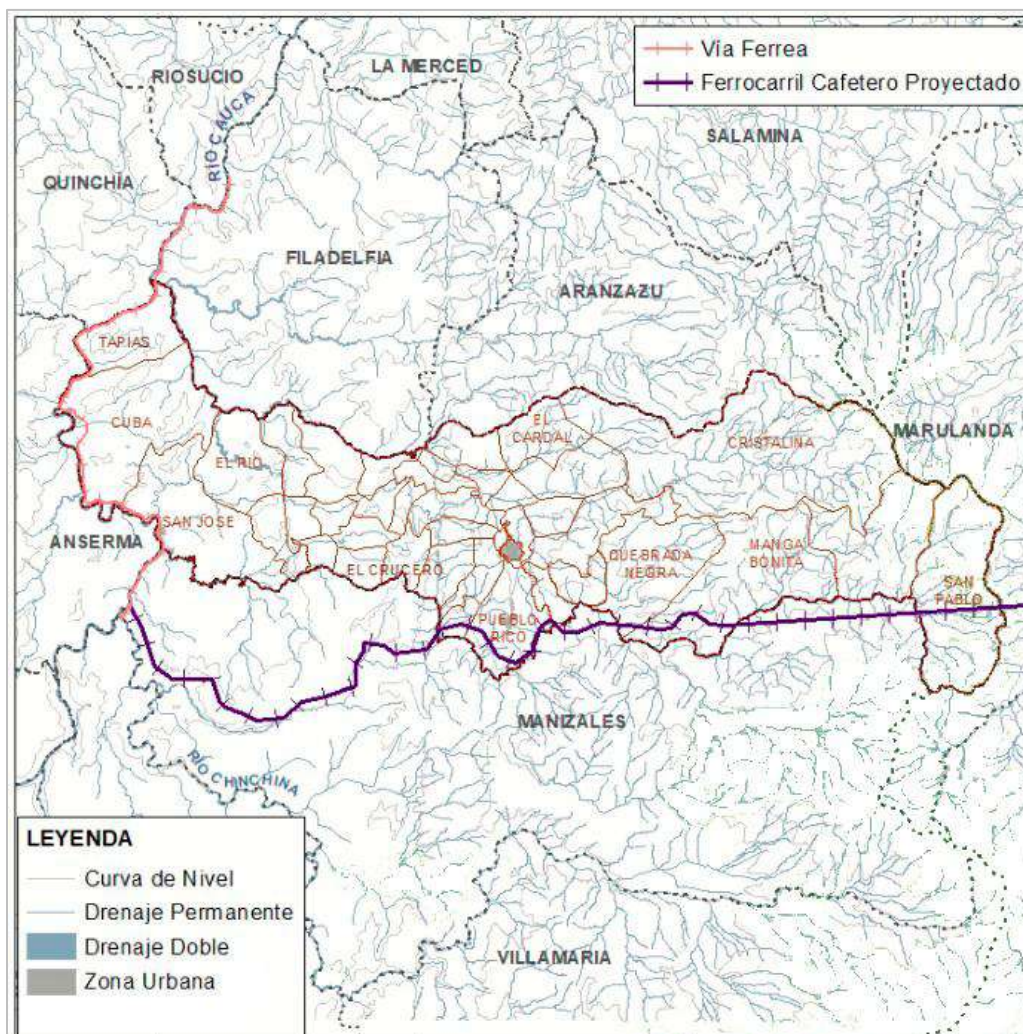
#### ***2.5.1.2 Corredor Vial Férreo:***

Neira cuenta con el potencial de conectividad férrea por medio de la ferrovía que cruza por las veredas Tapias, Cuba y San José, cuya longitud aproximada es de 187.7 kilómetros, y se localiza entre los departamentos de Caldas y Antioquia, iniciando en Medellín y finalizando en el Kilómetro 41; se espera en un futuro próximo comunicar el Kilómetro 41 con Quindío y Valle para lograr conexión con Buenaventura.





**Figura 81. Transporte ferroviario.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

Esta conectividad férrea potenciaría la economía del Municipio de Neira gracias al transporte de carga que se estima para todo el recorrido en 2,4 millones de toneladas para el primer año de funcionamiento y facilitaría la exportación de aguacate Hass y de café, de gran incidencia en la economía municipal.

#### **2.5.1.3 Clasificación de la malla vial rural:**

La red vial rural es el conjunto de carreteras y caminos que comunica las veredas y corregimientos entre sí, con la ciudad y con la región. La red vial rural está compuesta por tres mallas viales jerarquizadas e interrelacionadas, de la siguiente forma:



- ✓ Vías de Primer Orden.
- ✓ Vías de Segundo Orden.
- ✓ Vías de Tercer Orden (principales y complementarias).

Vías de Primer Orden: Son aquellas que cumplen con la función de integrar las principales zonas de producción y consumo del país, y de este con los demás países que se enlazan con los puertos y aeropuertos de nivel nacional e internacional y que su construcción y/o mejoramiento se haya realizado por compromiso del Gobierno a través de convenios o pactos internacionales. El volumen de tránsito debe ser igual o superior a 700 vehículos diarios, estén construidas en doble calzada o calzada sencilla, esta última mayor o igual a 7,30 m de ancho. La población corresponderá a la de ciudades capitales de departamento o de poblaciones fronterizas y/o puertos y las demás especificaciones geométricas corresponden a las de carreteras primarias del Manual de Diseño Geométrico de 2008 de INVIAS o el que se encuentre vigente.

Vías de segundo orden. Son aquellas cuya función permite la comunicación entre dos o más municipios o con una vía de primer orden. El volumen de tránsito debe ser igual o superior a 150 vehículos por día y menor de 700 vehículos por día, que estén construidas en calzada sencilla cuyo ancho sea menor de 7,30 m y la población servida en cabecera municipal corresponda a una cantidad superior a 15.000 habitantes. Las demás especificaciones geométricas corresponden a las de carreteras secundarias del Manual de Diseño Geométrico de 2008 de INVIAS o el que se encuentre vigente.

Para el caso de vías de tercer orden o terciarias, se evidencian dos tipos, vías terciarias principales y vías terciarias complementarias.

Vías de tercer orden principales. Serán vías de tercer orden y de carácter nacional aquellas cuya función es permitir la comunicación entre dos o más veredas de un municipio o con una vía de segundo orden; su volumen de tránsito sea inferior a 150 vehículos por día, cuando las mismas estén construidas en calzada sencilla con ancho menor o igual a seis metros y la población servida en cabecera municipal sea inferior a 15.000 habitantes. Las demás especificaciones geométricas corresponden a las de carreteras terciarias del Manual de Diseño Geométrico de 2008 de INVIAS o el que se encuentre vigente.

Vías de tercer orden complementarias: Es la red vial de menor jerarquía. Su principal función es la conectividad de predios rurales con la malla vial rural. Este tipo de vías son de competencia y uso exclusivo de los propietarios de cada predio. Por cada Unidad



Agrícola Familiar UAF o para cada parcelación campestre existirá un único acceso permitido. Cuando un predio posee un área mayor a la UAF o a 2000 m<sup>2</sup> de parcelación campestre, la cantidad de accesos será proporcional a dicha área.

**Tabla 2-31. Infraestructura vial existente Suelo Rural. Neira.**

| CLASIFICACIÓN MALLA VIAL RURAL - NEIRA |                     |             |                            |
|----------------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------|
| VÍA                                    | LONGITUD TOTAL (Km) | PAVIMENTADA | TRANSITABLE EN TIEMPO SECO |
| Primaria                               | 56,436              | 100%        | 100%                       |
| Secundaria                             | 19,325              | 100%        | 100%                       |
| Terciaria Principal                    | 278,944             | 19%         | 81%                        |
| Terciaria Complementaria               | 566,153             | 0%          | Sin información            |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en geo información INVIAS y salida de campo. No incluye la infraestructura vial de los Centros Poblados Rurales.

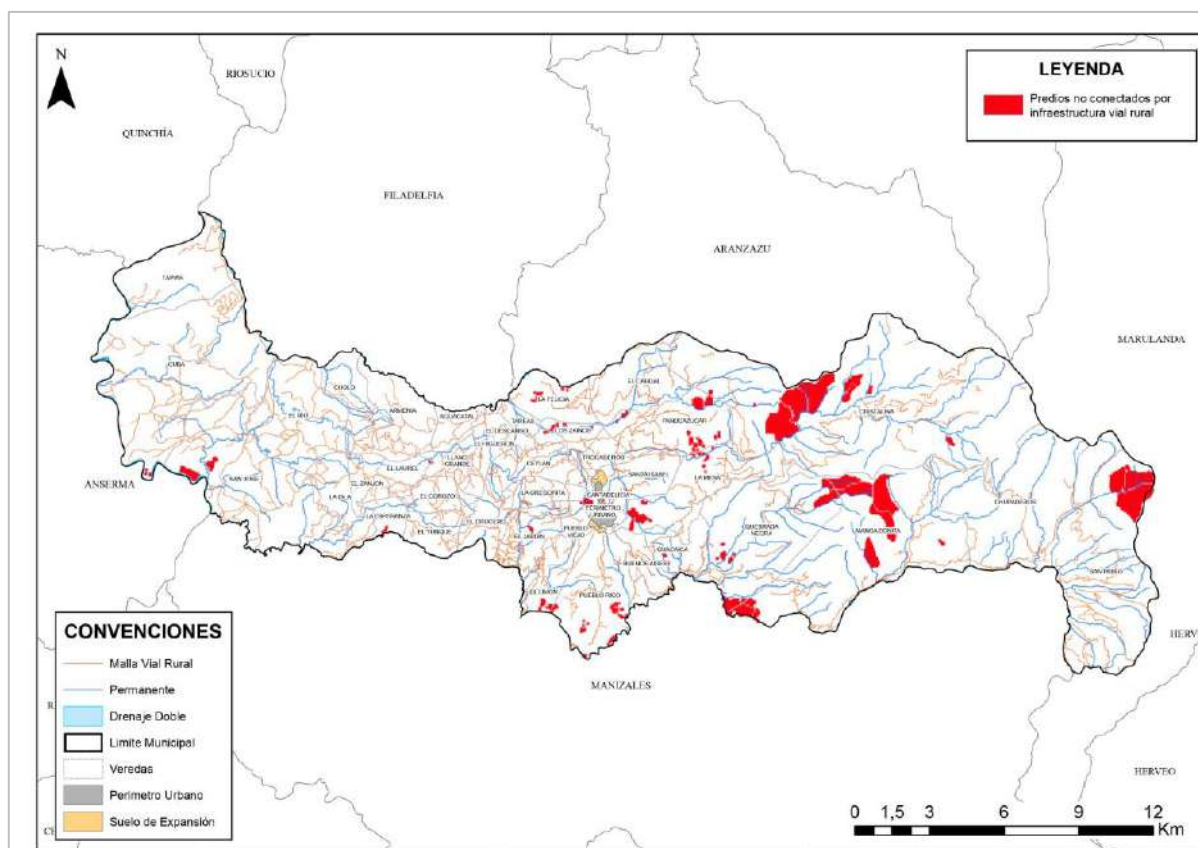
#### ***2.5.1.4 Predios no conectados a infraestructura vial:***

Para una correcta identificación de sectores rurales no conectados a la infraestructura vial, se establece un área de influencia de 300 m para la totalidad de las vías existentes en el municipio y se contrasta con la base predial en su zona rural.





**Figura 82. Predios no conectados por la infraestructura vial. Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

La figura anterior muestra la distribución espacial de los predios sin ningún tipo de conexión con la infraestructura vial (rojo) registrada en INVIAS. Son un total de 336 predios (7% de la base predial rural). 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).

Entendiendo la carencia de infraestructura en la zona oriental del municipio, se ha considerado una propuesta de intervención de los tramos viales de vías terciarias que conecten algunos tramos ya existentes y que integren los predios no conectados. Por otra parte, se proyecta un nivel de intervención y mantenimiento de la infraestructura existente acorde con la necesidad de articular el corredor suburbano con el perímetro urbano. Es importante resaltar que en tanto no se adopte el plan maestro de movilidad, las disposiciones del presente plan permanecerán vigentes, y una vez formulado el respectivo



plan de movilidad se integrará al presente PBOT. La siguiente tabla muestra el estado actual de la infraestructura existente y la proyectada:

**Tabla 2-32. Acciones sobre Infraestructura vial Suelo Rural. Neira.**

|                          | EXISTENTE           | EXISTENTE   | PROYECTADA | EXISTENTE                  | PROYECTADA |
|--------------------------|---------------------|-------------|------------|----------------------------|------------|
| VÍA                      | LONGITUD TOTAL (Km) | PAVIMENTADA |            | TRANSITABLE EN TIEMPO SECO |            |
| Primaria                 | 56,43615686         | 100%        | 100%       | 100%                       | 100%       |
| Secundaria               | 19,32455485         | 100%        | 100%       | 100%                       | 100%       |
| Terciaria Principal      | 278,94401           | 19%         | 60%        | 81%                        | 100%       |
| Terciaria Complementaria | 566,15334           | 0%          | 20%        | Sin información            | 100%       |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en Geo información INVIAS.

Se resalta la importancia de avanzar en los procesos de mejoramiento de vías terciarias como una de las estrategias fundamentales para el desarrollo de la competitividad y potencial logístico del municipio y la logística potencial. En la sección de Planes y Proyectos de este documento se dedica un ítem a las condiciones mínimas para la implementación de proyectos de vías terciarias, así como también la evaluación financiera de esta infraestructura.

#### **Medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte:**

- ✓ Para desarrollo de nueva infraestructura, se deberán contemplar las disposiciones establecidas en Ley 1682 de 2013, en particular el artículo 7 y artículo 39, o la norma que complemente, modifique o sustituya.
- ✓ Para el mejoramiento de vías terciarias a nivel ambiental se ejecutará un Plan de Adaptación de la Guía ambiental - PAGA; es importante mencionar que para la formulación del PAGA se deben tener en cuenta los parámetros establecidos en la Guía de Manejo Ambiental de Proyectos de Infraestructura, Subsector Vial del INVIAS (2011).
- ✓ Para ambos tipos de vías, de carácter público y privado, la evacuación de las aguas de escorrentía a través de las cunetas o infraestructuras para desagüe deberá considerar el impacto que por erosión se puede generar en los predios en donde



estas aguas se descolan y en este sentido, se deberán construir las obras civiles y/o de bioingeniería que permitan gestionar este impacto, además de contar con permiso del propietario del predio en donde se construirá la infraestructura de descole.

- ✓ Los condicionamientos ambientales respecto a vías rurales privadas deberán ser monitoreados por la Alcaldía Municipal como primera autoridad ambiental, en materia de gestión del riesgo de desastres y entidad competente para el control de usos del suelo.

#### ***2.5.1.5 Zonas de Reserva de la Red Vial Nacional – Franjas de afectación y declaración de interés público:***

De acuerdo con la clasificación vial anteriormente mencionada y según las directrices del artículo 12 de la Ley 105 de 1993, se establecen las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Para efectos de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas anteriormente de acuerdo con los artículos 2,3,4 del Ley 1228 de 2008; del mismo modo, la alcaldía municipal no puede emitir licencias de construcción en las áreas anteriormente mencionadas, así como tampoco permitir procesos de invasión en dichas fajas.

### **2.5.2 Consideraciones generales de ruido y calidad ambiental.**

#### ***2.5.2.1 Calidad del aire:***

La contaminación atmosférica se refiere a la presencia de cualquier tipo de material indeseable, producido por el hombre, en cantidades lo suficientemente grandes y considerables como para generar efectos nocivos a la salud humana, bienes humanos y al medio ambiente en general. (IDEAM, 2019). La contaminación del aire no solo representa un problema ambiental, puesto que también repercute directamente sobre la calidad de vida



de determinada población, generando impactos negativos en el desarrollo social y económico. La mala calidad del aire puede incidir en las tasas de morbilidad y mortalidad al asociarse al incremento de enfermedades respiratorias en la población. (Clean Air Institute, 2013).

En consecuencia, en las últimas décadas se han realizado importantes avances para fortalecer la gestión de la calidad del aire, con el fin de mitigar la contaminación atmosférica y prevenir los impactos negativos de la misma. Dentro de las estrategias de gestión, se han implementado sistemas de vigilancia y monitoreo, los cuales tienen por objeto identificar situaciones especiales de contaminación atmosférica, mediante el constante monitoreo y análisis de los contaminantes (Material particulado y gases nocivos). (IDEAM, 2012).

La calidad del aire debe considerarse un eje estructurante dentro del ordenamiento territorial para definir los modelos de ocupación del suelo y las directrices para el desarrollo de actividades productivas o servicios, debido a que estos producen directa o indirectamente algún tipo de contaminación atmosférica. (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2020).

Con el fin de regular la contaminación atmosférica, el Ministerio de Ambiente expide la Resolución 2254 de 2017, en la cual se establece los niveles máximos permisibles de los contaminantes criterio: Material Particulado (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>), ozono troposférico (O<sub>3</sub>) y monóxido de carbono (CO), así como los niveles máximos permisibles para seis contaminantes no convencionales con efectos carcinógenos, los cuales son monitoreados mediante los Sistemas de Vigilancia de Calidad del Aire.

Como parte del convenio 221 de 2016 celebrado entre el Instituto de Estudios Ambientales de la Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales y la Corporación Autónoma Regional de Caldas (Corpocaldas) y la labor propia de Corpocaldas, en el año 2017 se realizaron campañas de monitoreo ambiental en los municipios de Caldas: Filadelfia, Neira, Supía, Riosucio y La Dorada. Las campañas se realizaron en diferentes periodos del año, la mayoría durante 3 meses, con monitoreo de Material Particulado inferior a 10 µm de diámetro (PM<sub>10</sub>). (Zapata C., 2017).

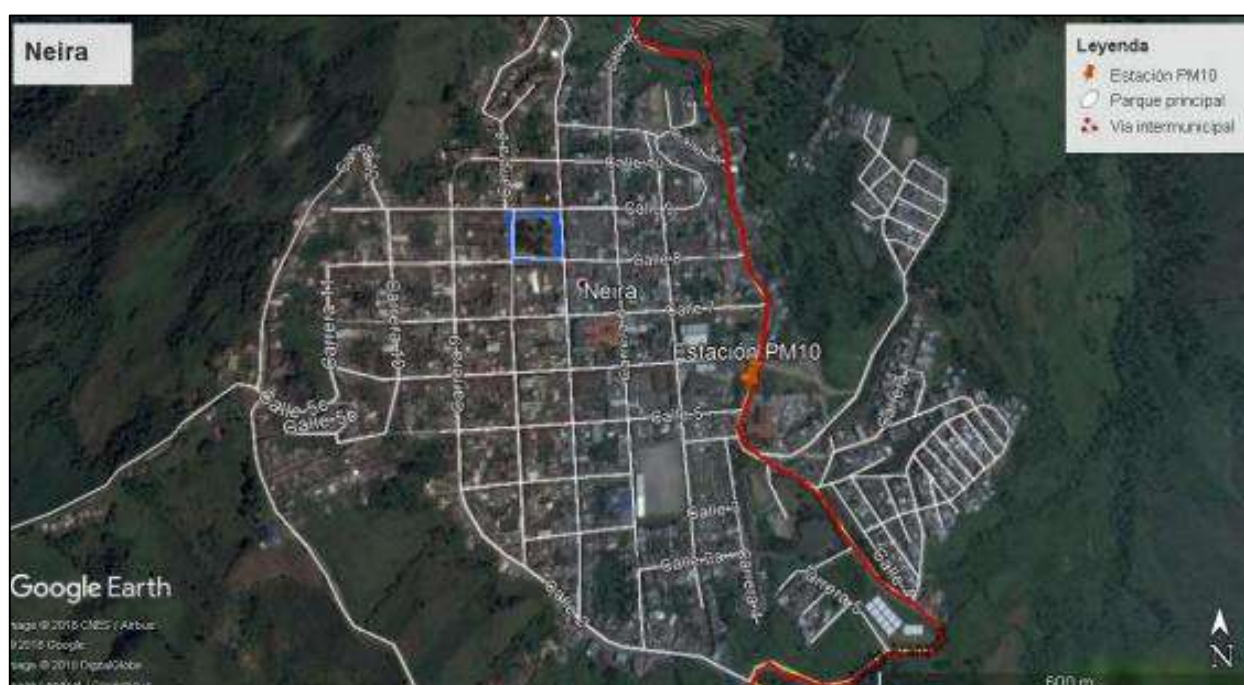


**Tabla 2-33. Estaciones de calidad de aire de Caldas.**

| ESTACIÓN - CONTAMINANTE | CARACTERÍSTICAS - FUENTES DE CONTAMINANTES | PERIODO DE MUESTREO     | LATITUD      | LONGITUD     | ALTITUD MSNM |
|-------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Neira - PM10            | SC, SR - ATV, SAI                          | 22/06/2017 - 25/11/2017 | N 5°9'55.64" | W75°31'5.70" | 1944%        |

Fuente: Características: SR: Sector residencial, SC: Sector comercial, Fuentes de contaminación: ATV: Alto tráfico vehicular, SAI: Sin actividad industrial. Fuente: (Zapata C., 2017).

**Figura 83. Ubicación de estación de PM10 en municipio de Neira.**



Fuente: (Zapata C., 2017).

En la figura anterior se muestra la estación de calidad de aire que se instaló en el municipio de Neira, ubicado en el sector centro-sur del departamento. Según el DANE para el año 2017 tendrían una población cercana a los 30,800 habitantes, con 16,320 habitantes en su cabecera municipal. Una importante vía intermunicipal, con alto tráfico vehicular, atraviesa el municipio, lo que se considera una importante fuente de contaminación para el presente monitoreo, datos que fueron registrados en la siguiente tabla:





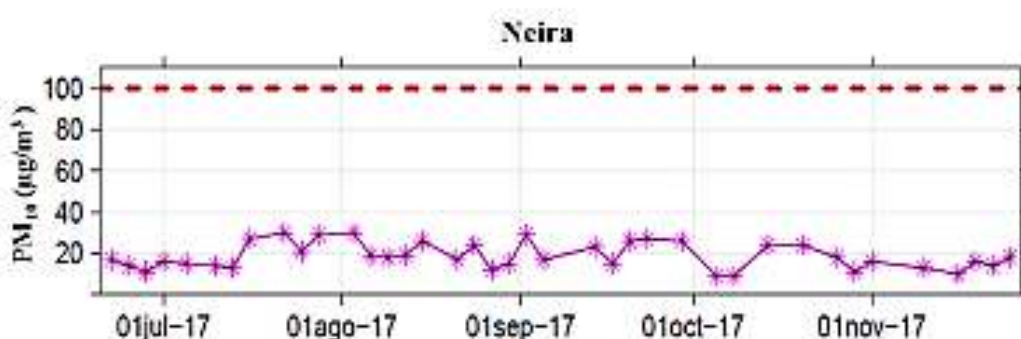
**Tabla 2-34. Estadísticos descriptivos mensuales para estaciones de PM10.**

| ESTADÍSTICO         | NEIRA PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> estándar) |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Promedio            | 19                                                  |
| Desviación estándar | 6,3                                                 |
| Min. - Max.         | 9 - 30                                              |
| Percentil 75%       | 24                                                  |
| Percentil 95%       | 29                                                  |
| # Datos obtenidos   | 39                                                  |

Fuente: (Zapata C., 2017)

La contaminación atmosférica se asocia principalmente al tráfico vehicular que atraviesa las vías intermunicipales, sin descartar el aporte del resto de vehículos que recorren diariamente las cabeceras municipales, el polvo suspendido y las construcciones. Sin embargo, el límite máximo diario (100 µg/m<sup>3</sup>) establecido por la Resolución 610 de 2010 expuesta en la siguiente figura (línea punteada roja) no fue superado. En la misma figura se registra la evolución de las concentraciones durante el periodo evaluado con respecto al límite máximo anual recomendado por la Organización Mundial de la Salud para PM10 de 20 µg/m<sup>3</sup>, en la cual la estación de Neira se encuentra por debajo del límite. (Zapata C., 2017).

**Figura 84. Evolución temporal de concentraciones diarias de PM10.**



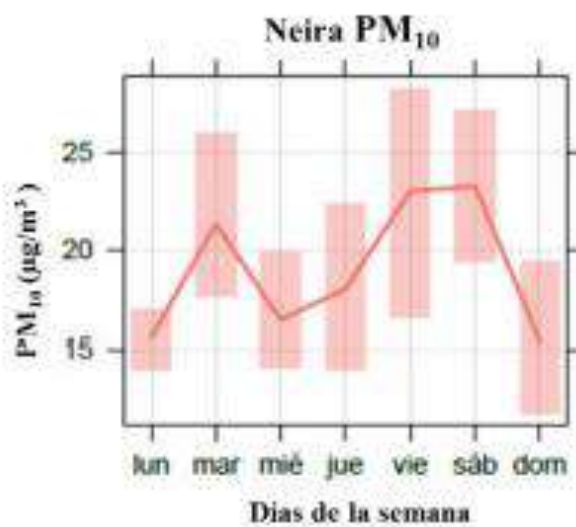
Fuente: (Zapata C., 2017)

La siguiente figura muestra los promedios de concentraciones de PM10 por día de la semana. Para todo el periodo evaluado en el municipio, las barras indican el intervalo de



datos (Mín. - Max.) y la línea la evolución de la concentración media. Se destaca el comportamiento ascendente de la concentración a medida que transcurre la semana; este comportamiento se asocia con la acumulación de contaminantes de fuentes móviles y estacionarias. Los eventos de mayor contaminación se registraron principalmente en semanas con poca lluvia, esto se debe a que las lluvias lavan la contaminación de la atmósfera y la ausencia de lluvias influye en la acumulación de dichos contaminantes.

**Figura 85. Promedios de concentraciones de PM<sub>10</sub> por día de la semana.**



Fuente: (Zapata C., 2017)

De acuerdo con la Resolución 0825 de 2023 en el anexo 4 nombrado FICHA N° 3.1.14 Calidad del aire y Ruido ambiental en el municipio de Neira enviado por CORPOCALDAS, se establecen medidas para el manejo de la calidad ambiental. Teniendo en cuenta que CORPOCALDAS tiene como una de sus funciones en materia de la calidad y el control a la contaminación del aire, asesorar a los municipios en sus funciones de prevención, control y vigilancia de los fenómenos de contaminación atmosférica (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.6.2). Se presenta al municipio de Neira los objetivos generales y específicos de la Política para el mejoramiento de la calidad del aire definida a través del CONPES 3943 de 2018, a los cuales se debe contribuir con el ordenamiento del territorio, puesto que esta es una de las estrategias contempladas por la Política para cumplir con su objetivo general.





**Tabla 2-35. Objetivos política para el mejoramiento de la calidad del aire (2018).**

|                              |                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBJETIVO GENERAL</b>      | Reducir la concentración de contaminantes en el aire que afectan la salud y el ambiente.    |
| <b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b> | 1. Reducir las emisiones contaminantes al aire provenientes de fuentes móviles.             |
|                              | 2. Reducir las emisiones contaminantes al aire provenientes de fuentes fijas.               |
|                              | 3. Mejorar las estrategias de prevención, reducción y control de la contaminación del aire. |

Fuente. FICHA N° 3.1.14 Calidad del aire y Ruido ambiental – Corpocaldas.

El horizonte de planificación de la Política o periodo de implementación es del 2018 al 2028; además, es importante resaltar que para la implementación de la Política las entidades del orden nacional participantes deben trabajar de manera articulada con las entidades territoriales y las autoridades ambientales para desarrollar el Plan de Acción de la Política y cumplir los objetivos.

En este orden de ideas, desde el Plan Básico de Ordenamiento Territorial-PBOT se deberán incorporar medidas que contribuyan a la ejecución del Plan de Acción para el cumplimiento de la Política para el mejoramiento de la calidad del aire, así:

1. Para contribuir al cumplimiento del Objetivo 1. En los “Objetivos y estrategias territoriales de largo plazo, para la ocupación y el aprovechamiento del suelo municipal” del Componente General, se deberá 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.
2. Para contribuir al cumplimiento del Objetivo 2 y en coherencia con lo estipulado en el Decreto 1076 de 2015 (Art. 2.2.5.1.6.4) respecto a las funciones de los municipios en relación con la prevención y control de la contaminación del aire, en los Componentes Urbano y Rural se debe incorporar la clasificación de áreas de acuerdo con niveles de contaminación del aire y fuentes de emisión en la reglamentación de usos industriales, con el fin de evitar la saturación del aire con sustancias contaminantes provenientes de diferentes fuentes y reducir la exposición de la población, de acuerdo con los lineamientos dados por Corpocaldas.



De manera general, considerando las actividades especialmente controladas en materia de protección y control de la calidad del aire (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.2.2) y la realización de las tareas por parte de CORPOCALDAS que debe hacerse en estrecha coordinación con el municipio (Ley 99 de 1993, Art. 31, Parágrafo 4), el municipio de Neira deberá prestar especial atención mediante la gestión de 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 (según conceptos de uso del suelo) y móviles a:

1. Las quemas de bosque natural y de vegetación protectora y demás quemas abiertas. Las quemas abiertas están prohibidas dentro del perímetro urbano de ciudades, poblados y asentamientos humanos y en las zonas aledañas (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.3.13);
2. La quema de combustibles fósiles utilizados por el parque automotor.
3. La quema industrial o comercial de combustibles fósiles.
4. Las quemas abiertas controladas en zonas rurales.
5. La incineración o quema de sustancias, residuos y desechos tóxicos peligrosos.
6. Las actividades industriales que generen usen o emitan sustancias sujetas a los controles del Protocolo de Montreal, aprobado por Ley 29 de 1992.
7. Las canteras y plantas trituradoras de materiales de construcción. Otras medidas que se deben implementar desde el ordenamiento territorial y que están contempladas en la normatividad vigente son:
  - ✓ Apoyar a CORPOCALDAS en los controles necesarios sobre quemas abiertas (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.6.2), asociando estos controles a los usos del suelo agropecuarios que apliquen.
  - ✓ Adelantar programas de arborización y reforestación en zonas urbanas y rurales (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.6.4), lo cual permitiría mitigar y reducir la dispersión de contaminantes en el aire. Estos programas podrían incorporarse al Programa de Ejecución del PBOT.
  - ✓ Ejercer funciones de control y vigilancia municipal de los fenómenos de contaminación atmosférica e imponer las medidas correctivas que en cada caso correspondan (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.6.4), medida que se puede enmarcar dentro del Control urbano y de usos del suelo que realice la Administración Municipal.



- ✓ Aplicación del principio de rigor subsidiario para normas específicas de calidad del aire (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.6.6), resaltando en el PBOT que esto se puede dar asociado a determinados usos del suelo en áreas rurales o urbanas en el caso que aplique.
- ✓ Prohibición, condicionamiento y restricciones del funcionamiento de establecimientos generadores de olores ofensivos en zonas residenciales de áreas habitadas y urbanas (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.3.4), mediante la debida reglamentación de usos tanto en suelo urbano como rural, así como a través del control urbano respectivo. Los establecimientos generadores de olores ofensivos deberán dar cumplimiento a los niveles permisibles establecidos mediante Resoluciones 1541 de 2013 y 672 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible MADS, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- ✓ No podrá autorizarse el funcionamiento de nuevas instalaciones industriales, susceptibles de causar emisiones a la atmósfera, en áreas-fuentes en que las descargas de contaminantes al aire, emitidas por las fuentes fijas ya existentes, produzcan en su conjunto concentraciones superiores a las establecidas por las normas de calidad definidas para el área fuente respectiva, hasta tanto la zona objeto de la restricción reduzca su descarga contaminante global y permita un nuevo cupo de emisión admisible (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.3.5). Dichas áreas-fuentes serán determinadas por CORPOCALDAS según aplique.
- ✓ Control a emisiones molestas de establecimientos comerciales (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.3.7), mediante la debida reglamentación de usos tanto en suelo urbano como rural, así como a través del control urbano respectivo.
- ✓ Control al depósito o almacenamiento en las vías públicas o en zonas de uso público, de materiales de construcción, demolición o desecho, que puedan originar emisiones de partículas al aire (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.3.6). Lo cual podrá realizarse mediante el ejercicio del control urbano.
- ✓ Los establecimientos comerciales que produzcan emisiones al aire, tales como restaurantes, lavanderías, o pequeños negocios, deberán contar con ductos o dispositivos que aseguren la adecuada dispersión de los gases, vapores,



partículas u olores, y que impidan causar con ellos molestia a los vecinos o a los transeúntes. (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.3.7). Lo cual podrá realizarse mediante el ejercicio del control urbano.

- ✓ Las construcciones de edificios de más de tres plantas deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.3.18), aspecto que será importante incorporar en el otorgamiento de licencias urbanísticas y en el control urbano.
- ✓ Dentro del perímetro urbano, no se podrá autorizar el establecimiento o instalación de una fuente fija de emisión de contaminantes al aire en zonas distintas de las habilitadas para usos industriales en el territorio de su jurisdicción (Decreto 1076, Art. 2.2.5.1.10.3).

#### ***2.5.2.2 Ruido Ambiental:***

El municipio de Neira, a la fecha no cuenta con estudios de ruido ambiental, por lo que no se puede concluir sobre el estado de la calidad en este tema, sin embargo, cabe señalar, que de acuerdo con la resolución 627 de 2006 de MAVDT, la obligatoriedad de elaboración, actualización y revisión de los estudios y mapas de ruido aplica para los municipios mayores de cien mil (100.000) habitantes y estos se deben revisar y actualizar periódicamente cada cuatro (4) años.

De acuerdo con la Resolución 0825 de 2023 anexo FICHA N° 3.1.14 Calidad del aire y Ruido ambiental en el municipio de Neira de CORPOCALDAS, se establecen medidas para el manejo del ruido ambiental, con el fin de lograr coherencia entre la Clasificación de sectores de restricción de ruido ambiental (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.2.13) y el ordenamiento territorial, se deberá atender en la reglamentación de usos del suelo a nivel municipal, lo siguiente:

1. Sectores A. (Tranquilidad y Silencio), en las áreas urbanas donde estén situados hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos está prohibida la generación de ruido de cualquier naturaleza por encima de los estándares establecidos, salvo en caso de prevención de desastres o de atención de emergencias (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.5.2); está prohibida la emisión de



ruido por máquinas industriales (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.5.6) e igualmente, no se permitirá la construcción o funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales susceptibles de generar y emitir ruido que pueda perturbar la tranquilidad pública, tales como almacenes, tiendas, tabernas, bares, discotecas y similares (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.5.7). El tránsito de transporte pesado, por vehículos tales como camiones, volquetas o tractomulas, estará restringido (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.5.19).

2. Sectores B. (Tranquilidad y Ruido Moderado), zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, parques en zonas urbanas, escuelas, universidades y colegios, en estas zonas está prohibida la emisión de ruido por máquinas industriales (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.5.6).
3. Sectores C. (Ruido Intermedio Restringido), zonas con usos permitidos industriales y comerciales, oficinas, uso institucional y otros usos relacionados.
4. Sectores D. (Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado), áreas rurales habitadas destinadas a la explotación agropecuaria, o zonas residenciales suburbanas y zonas de recreación y descanso. Para los anteriores sectores se deberá dar cumplimiento con la norma de ruido ambiental de la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial-MAVDT o la que la adicione, modifique o sustituya.

De manera general mediante el control urbano, se deberá verificar que los responsables de fuentes de emisión de ruido que pueda afectar el medioambiente o la salud humana empleen los sistemas de control necesarios, para garantizar que los niveles de ruido no perturben las zonas aledañas habitadas conforme a los niveles fijados por las normas (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.5.10). Las normas de planificación de nuevas áreas de desarrollo industrial deberán establecer un área perimetral de amortiguación contra el ruido o con elementos de mitigación del ruido ambiental (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.5.11). El diseño y construcción de nuevas vías de alta circulación vehicular, en áreas urbanas o cercanas a poblados o asentamientos humanos, deberá contar con zonas de amortiguación de ruido que minimicen su impacto sobre las áreas pobladas circunvecinas, o con elementos de mitigación del ruido ambiental (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.5.12). Se podrá aplicar del principio de rigor subsidiario para normas de ruido ambiental, cuando mediante estudios de tipo técnico, en el PBOT o en los estatutos de zonificación de usos



del suelo y en atención a las características de la fuente generadora, se requiera restringir dichas normas (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.6.6).

Alrededor de hospitales, hospicios, centros de salud, centros que ofrezcan el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica, media, superior o de educación para el trabajo y desarrollo humano, o centros religiosos, no podrán desarrollarse actividades económicas relacionadas con el ejercicio de la prostitución, juegos de suerte y azar localizados, concursos, o donde se ejecute, por cualquier medio, música o ruidos que afecten la tranquilidad. Por lo tanto, se deberá establecer el perímetro para el ejercicio de las actividades mencionadas (Ley 1801 de 2016, Art. 84). Los permisos para la realización de actividades o la ejecución de obras y trabajos, generadores de ruido que superen los estándares de presión sonora vigentes, o que deban ejecutarse en horarios distintos de los establecidos por los reglamentos, serán otorgados por los alcaldes municipales o distritales, o por la autoridad de policía del lugar, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos por el Código Nacional de Policía (Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.5.1.7.17).

### **2.5.3 Espacio público.**

De acuerdo con el artículo 2 del Decreto 879 de 1998 el espacio público es “El conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”. Para efectos del presente plan se definirá el sistema de espacio público, de tal forma que no surjan dudas a la hora de expedir las respectivas licencias por parte de la Oficina Asesora de Planeación y de las futuras curadurías urbanas.

#### ***2.5.3.1 Espacio Público Efectivo -EPE-:***

Acorde con el Conpes 3718, el EPE corresponde al espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas. Para efectos del presente plan se establece un índice propuesto mínimo de EPE de 7 m<sup>2</sup> por habitante.

#### ***2.5.3.2 Espacio Público Efectivo Potencial -EPEP-:***

Es el que por su naturaleza puede ser incorporado al espacio público efectivo del municipio teniendo consideraciones especiales en cuanto:



- ✓ Las obras de adecuación para el aprovechamiento efectivo por parte de los habitantes que demanden las superficies.
- ✓ Las consideraciones pertinentes en cuanto el uso adecuado de las superficies aprovechables teniendo como base las directrices que marca la constitución política del país.

#### **2.5.3.2.1 Definición del sistema de espacio público construido:**

Es el conjunto de inmuebles de uso público de carácter permanente y de propiedad pública, que en el marco de la normatividad legal vigente constituyen la categoría de elementos constitutivos construidos de que trata el Decreto 1504 de 1998. Estos espacios tienen las funciones de: Estructurar funcionalmente el espacio urbano; mejorar las condiciones de hábitat urbano; proporcionar espacios de recreación, esparcimiento, encuentro e integración para la población presente en el territorio, además de constituirse en lugares ambientales, simbólicos y de referencia para la colectividad.

#### **2.5.3.2.2 Componentes del sistema de espacio público construido:**

**Plazas y plazoletas:** Son áreas duras donde predominan los elementos arquitectónicos sobre los naturales, y en donde el peatón mantiene prioridad como condición principal. Sirven de soporte a eventos cívicos y culturales, así como propicia las relaciones entre los ciudadanos y ofrece lugares de encuentro, además sirven como el soporte para la permanencia del peatón.

**Zonas verdes:** Son áreas empedradas, arborizadas y/o con presencia de jardines. Complementan a las zonas de protección ambiental y mantienen el equilibrio ecológico y ambiental, así como mejorar las condiciones ambientales, de hábitat urbano, y ofrecen espacios efectivos para llevar a cabo actividades de esparcimiento y recreación pasiva.

**Parques:** Son espacios abiertos conformados por áreas verdes (empedradas y/o arborizadas), de uso colectivo para desarrollar actividades recreativas, deportivas, de actividad física y de aprovechamiento del tiempo libre. Los parques se clasifican en las siguientes escalas:

**Urbana:** Son espacios libres con dimensión superior a 5000 m<sup>2</sup>, localizados dentro del perímetro urbano, destinados a actividades deportivas, recreativas, culturales y/o de integración de la población, en donde su área de influencia abarca todo el territorio municipal y tienen accesibilidad directa desde vías principales. Estos parques pueden





contener edificaciones destinadas a equipamientos colectivos recreativos y/o al desarrollo de usos complementarios a las actividades propias del parque.

**Local:** Son espacios libres con dimensión inferior a 5000 m<sup>2</sup>, destinados al desarrollo de una actividad principal, sean estas deportivas, recreativas, culturales y/o de integración de la población, cuya área de influencia territorial abarca un grupo de barrios. Estos parques no pueden contener edificaciones distintas a las deportivas, recreativas, culturales y/o de integración. En ningún caso un nuevo parque de esta escala podrá tener un área inferior a 1000 m<sup>2</sup>.

**Espacios de circulación peatonal distintos al andén:** Son áreas de uso público longitudinales, que trascienden la necesidad de la circulación peatonal, y se convierten en elementos de identidad colectiva. Proporcionan mayor jerarquía a los espacios urbanos asociados a lugares donde se exaltan los valores paisajísticos e históricos del entorno natural y del patrimonio cultural, así permiten consolidar relaciones funcionales entre hitos urbanos aportando a la estructura urbana. Estos espacios se pueden ser:

**Paseo:** Espacio longitudinal asociado a la conectividad física entre hitos urbanos.

**Alameda:** Espacio longitudinal asociado a la jerarquización del peatón en determinadas vías arteriales y complementarias.

**Sendero:** Espacio longitudinal asociado al contacto directo con el medio natural.

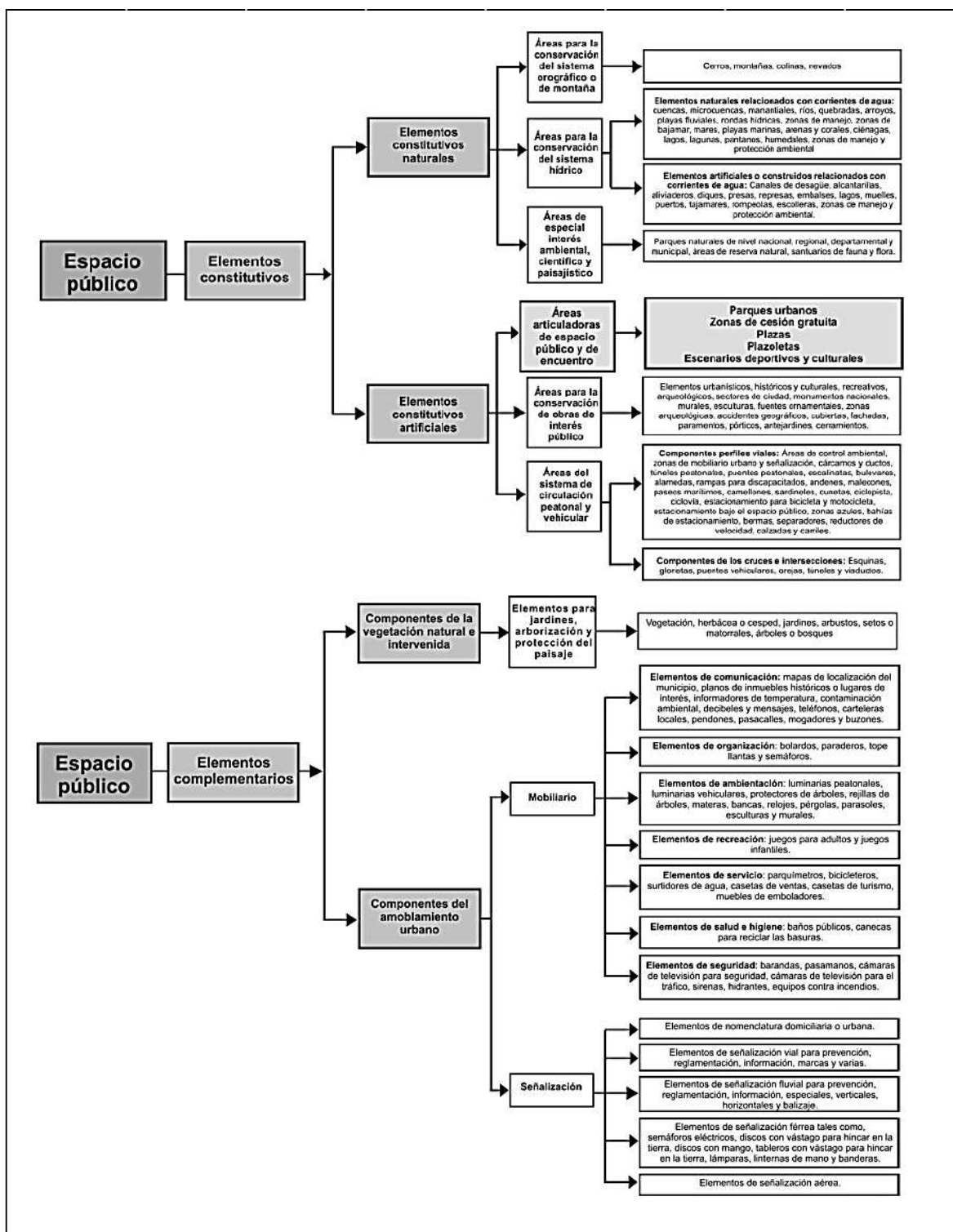
Nota 1: Las áreas de andén, aunque hacen parte del espacio público construido serán objeto de reglamentación dentro del Plan Maestro de Movilidad, en el subsistema de malla vial, ya que estos son elementos integrantes del perfil vial.

Nota 2: En términos físicos, las alamedas, paseos y malecones serán áreas duras arborizadas, dotadas del respectivo mobiliario urbano, y los senderos serán áreas blandas (materiales de piso naturales y permeables) o semiblandas (materiales de piso semipermeables) que pueden tener o no arborización y mobiliario.

A continuación, se presentará un esquema de clasificación del Espacio Público de acuerdo con las especificaciones del artículo 5 del Decreto 1504 de 1998.



Figura 86. Clasificación de Espacio Público.



Fuente: Artículo 5. Decreto 1504 de 1998.



### ***2.5.3.3 Déficit Presente y Metas de Espacio Público:***

Mediante el CONPES 3718, el estado define el indicador de espacio público efectivo mínimo en 15 m<sup>2</sup> por habitante. El cálculo de este indicador se establece dividiendo el área total de los elementos que componen el espacio público efectivo entre el número de habitantes del municipio.

$$\text{Indicador EP} * \text{HAB} = \frac{\text{area m}^2 \text{ del espacio público existente}}{\text{Población total municipal}}$$

El indicador actual de espacio público efectivo en el municipio es de 1,47 m<sup>2</sup>/hab y cuenta con un déficit de 13,52 m<sup>2</sup>/hab. De acuerdo con las proyecciones demográficas para el año 2039 donde se estima que la población alcanzará 23.255 habitantes, y teniendo en cuenta el área de espacio público existente, la meta que el nuevo modelo territorial plantea es de 7 m<sup>2</sup>/hab suplementarios.

A continuación, se evidenciará una tabla que consolida el espacio público existente y proyectado, así como también instrumentos y acciones recomendadas sobre este tipo de elementos de manera específica en cada componente (Urbano y Rural).

### ***2.5.3.4 Espacio público existente y proyectado por tipo de suelo: Neira.***

A continuación, se muestran las áreas localizadas en suelo urbano y rural consideradas como espacio público existente en el municipio de Neira. Ninguna de estas áreas puede ser considerada como espacio público de escala metropolitana no solo por su escalafón sino también por el gran déficit de espacio público que arrastra el municipio.



**Tabla 2-36. Espacio público existente y proyectado por tipo de suelo. Neira.**

| TIPO DE SUELO                                                                                                                          | EXISTENTE           |           | PROYECTADO          |           | INSTRUMENTO GUÍA                                | ACCIONES INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENTIDAD PROVEEDORA DEL SERVICIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ÍNDICE EXISTENTE | ÍNDICE PROYECTADO |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                                                                        | DESCRIPCIÓN GENERAL | ÁREA (m2) | DESCRIPCIÓN GENERAL | ÁREA (m2) |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
| URBANO                                                                                                                                 | Nota 1              | 1028,47   | Nota 1              | 5616,83   | Plan Maestro del Espacio Público (Por formular) | * Formular el Plan Maestro de Espacio Público. "Articular las estrategias de intervención sobre el espacio público con el Plan Maestro de iluminación pública inteligente (por formular)<br>*Diagnosticar el estado actual del espacio público e implementar un programa de mejoramiento o rehabilitación, así como también monitorear posibles procesos de invasión.<br>*Promover la apropiación ciudadana de estos espacios buscando integrar los elementos de seguridad, conservación y agricultura urbana, mejorando así la percepción de los habitantes de dicho lugar de encuentro. | Dec. 1504/08. Artículo 1º.- Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo. | 2,56             | 5,94              |
| RURAL                                                                                                                                  |                     | 44727,84  |                     | 67050,1   |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
| EXPANSIÓN                                                                                                                              | Nota 2              |           |                     |           |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
| TOTAL                                                                                                                                  |                     | 55012,31  | TOTAL               | 72666,93  |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
| Nota 1. La clasificación detallada de conformidad por el Decreto 1504 de 1998 se encuentra en el respectivo componente urbano o rural. |                     |           |                     |           |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
| Nota 2. Las disposiciones de espacio público quedarán a disposición de los lineamientos del Plan Parcial.                              |                     |           |                     |           |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |

Fuente. Consorcio PBOT Neira.

La proyección ilustra la incorporación de espacio público sin considerar las futuras incorporaciones de los instrumentos de gestión y financiación.



#### 2.5.4 Equipamientos.

Este sistema comprende los espacios y construcciones de uso público y privado, con el propósito de suplir las necesidades sociales que se relacionan con el desarrollo de la población, tales como: educación, recreación, cultura, abastecimiento, seguridad, salud, etc. De igual forma, estos cumplen funciones estructurantes del tejido urbano y resultan un importante elemento social en la construcción de ciudad y de región metropolitana. Los equipamientos se clasifican en cinco grandes grupos como se muestra a continuación:

1. Servicios sociales básicos: destinados a la prestación de servicios asociados con los tres pilares principales de los sistemas de bienestar de una sociedad: Los servicios sanitarios o de salud, los educativos y los de asistencia social.
2. Hacen parte de este grupo los equipamientos de educación (niveles de preescolar, primaria y secundaria), salud (I, II y III nivel de atención) y bienestar social y comunitario (niveles preventivos y de atención para grupos sociales específicos).
3. Servicios sociales complementarios: cumplen con los servicios para el buen desarrollo personal y colectivo, y están más asociados al aprovechamiento del tiempo libre, tales como: equipamientos deportivos, cultura, diversión y culto.
4. Servicios públicos no domiciliarios: Agrupa la infraestructura asociada a la prestación de servicios públicos considerados —no domiciliarios, exceptuando el de telecomunicaciones, tales como centros de abastecimiento de alimentos (centrales de abasto y plazas de mercado) y servicios funerarios de disposición final (cementeros y crematorios).
5. Funciones del poder público: Comprende los espacios en que se llevan a cabo actividades de función pública, sea del poder ejecutivo, legislativo y judicial; como, por ejemplo: seguridad (atención de emergencias), defensa (Policía y ejército) y justicia (conciliación, juzgamiento y reclusión) y la prestación de servicios administrativos y de atención al ciudadano.



#### ***2.5.4.1 Consideraciones sobre la proyección de equipamientos:***

Se puede identificar una falencia en la prestación de servicios sociales en el área rural destacando únicamente dos puestos de salud localizados específicamente en las veredas Pan de Azúcar y Pueblo Rico. De igual manera, se destaca un cementerio en la vereda San José que requiere mantenimiento y adecuaciones de acuerdo con las especificaciones de la Resolución 1447 de 2009 y demás normas que complementen adicionen o sustituyan.

Para la proyección de equipamientos en el área rural, es importante tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. El municipio de Neira dispone de 8 Centros Poblados Rurales de los cuales únicamente el CPR Pueblo Rico dispone de un puesto de Salud (el puesto de Salud ubicado en la vereda Pan de Azúcar no se encuentra en el perímetro de los CPR ni en su área de influencia).
2. Los CPR Tapias, San José y Agrovilla son los CPR más grandes del municipio.
3. Los CPR Agrovilla, Juntas y San José se interceptan con el área de influencia del plan de Ordenamiento económico del KM 41. De igual forma, el CPR Tapias es interceptado por el tramo vial de la Ruta Nacional 29.
4. El CPR Cuba es el Centro Poblado más aislado de los existentes y a su vez el más pequeño. Su vía de acceso terciaria complementaria se encuentra en regular estado de conservación.

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. Se dará una descripción más detallada del sistema de equipamientos existentes y proyectados en el componente urbano y rural.



### 2.5.5 Servicios Públicos.

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios, Ley 142 de 1994, se ilustrará la clasificación referente a servicios públicos, así como también unas consideraciones normativas generales aplicables al sector.

**Tabla 2-37. Normativa general aplicable y clasificación de servicios públicos.**

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ACCIONES DESDE LA ALCALDÍA MUNICIPAL (*Ley 142. Artículo 65)</b> | Apoyar la activa y constructiva participación de los comités de desarrollo y control social, para que alerten a los prestadores en la mejora de los servicios.                                                                                                                                                           |
|                                                                     | *Mantener una correcta y actualizada estratificación de los predios urbanos y rurales, lo cual incidirá directamente, en la asignación de subsidios y el cobro de contribuciones y el aporte de la información al Sistema Único de Información (SUI).                                                                    |
| <b>NORMATIVA VIGENTE</b>                                            | Ley 388 de 1997, Ley 142 de 1994; Decreto 1077 de 2015; Resolución 844 de 2018, Resolución 330 de 2017 (Demás normas que modifiquen complementen o sustituyan). L. 2108/21. A nivel metropolitano la Ley 128 de 1994 y Ley 1625 de 2013 son relevantes para la organización y funcionamiento de las áreas metropolitanas |
| <b>SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</b>                             | Servicio de acueducto                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                     | Servicio de alcantarillado                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                     | Servicio de energía eléctrica                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                     | Servicio de gas natural domiciliario                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                     | Servicio de aseo                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                     | Internet (Ley 2108 de 2021)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>SERVICIOS PÚBLICOS NO DOMICILIARIOS</b>                          | Servicio de alumbrado público                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                     | Servicio de telecomunicaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Fuente. Equipo Consultor con base en Ley 142 de 1994.

Para las estimaciones de cobertura existente y proyectada se desglosará en los Componentes Urbano y Rural del Documento Técnico de Soporte del presente Plan de Básico de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, se deberán implementar las siguientes acciones estratégicas:





### 2.5.5.1 Acciones estratégicas para la dotación de servicios públicos domiciliarios:

**Tabla 2-38. Acciones estratégicas para la dotación de servicios públicos domiciliarios.**

| INSTRUMENTO GUÍA PARA SU IMPLEMENTACIÓN |                                                            | ACCIONES INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                 | ENTIDAD PROVEEDORA DEL SERVICIO                                         |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ACUEDUCTO                               | Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado (Por Formular). | *Formular inmediatamente el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, con toda la rigurosidad técnica, minimizando las fallas futuras en la prestación de los SPD.                                                                                                                | EMPOCALDAS E.S.P (urbano) EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIRA S.A E.S. P (rural) |
|                                         |                                                            | *Superar el déficit actual de alcantarillado sanitario en las áreas declaradas como urbanas, particularmente en las zonas periféricas de la ciudad (sector 2).                                                                                                                      |                                                                         |
|                                         |                                                            | *Establecer una expansión ordenada y planificada de las redes de alcantarillado, siguiendo el programa de ejecución y proyecciones del Plan Maestro. *Iniciar los estudios de prefactibilidad y viabilidad para el desarrollo de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales-PTAR. |                                                                         |
|                                         |                                                            | *En el largo plazo determinar una red de aguas lluvia independiente de las redes de alcantarillado sanitario.                                                                                                                                                                       |                                                                         |
|                                         |                                                            | *Garantizar la coordinación interinstitucional para el desarrollo de las obras de acueducto y alcantarillado, así como sus proyecciones futuras en la zona de expansión.                                                                                                            |                                                                         |
|                                         |                                                            | *Renovar las redes de SPD urbanas que por su vetustez merecen ser cambiadas para brindar mejores niveles de cobertura y calidad.                                                                                                                                                    |                                                                         |
|                                         |                                                            | *No extender redes de SPD a las zonas de expansión hasta tanto no se formule el respectivo plan parcial.                                                                                                                                                                            |                                                                         |
|                                         |                                                            | *En lo referente a los procedimientos de diseño y construcción de instalaciones hidráulicas, se deben tener en cuenta los requisitos establecidos en el Reglamento del sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS 2017) y la Resolución 844 de 2018.                          |                                                                         |
| ALCANTARILLADO                          |                                                            | *Específicamente para el sistema hidráulico, el diseño y la metodología constructiva, en lo posible, deberán aplicar los criterios y recomendaciones presentes en la Norma Técnica                                                                                                  |                                                                         |



| INSTRUMENTO GUÍA PARA SU IMPLEMENTACIÓN |                                                                                                                                           | ACCIONES INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ENTIDAD PROVEEDORA DEL SERVICIO                    |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                         |                                                                                                                                           | Colombiana - NTC 1500, código de fontanería.<br>*Las actividades de obra deberán contar con el respectivo Plan de Manejo Ambiental para la adquisición de la licencia ambiental de construcción como lo dispone la ley 99/93 y Decretos reglamentarios. En este plan se incluye, entre otros, la disposición de residuos y los controles sobre las fuentes de materiales.                                                                                                                                                                                           |                                                    |
| ASEO                                    | Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - Resol. 754 de 2015                                                                         | * En articulación con el PGIRS vigente, desarrollar los lineamientos para evaluar la viabilidad técnica y financiera de los equipamientos proyectados (Planta de tratamiento de residuos sólidos, Estación de Clasificación y Aprovechamiento).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |
| ALUMBRADO PÚBLICO                       | Plan Maestro de iluminación pública inteligente.                                                                                          | * Formular el Plan Maestro de iluminación pública inteligente, evaluando una tecnología ecoeficiente y duradera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |
| GAS NATURAL                             | Estudios de viabilidad acorde con la demanda y disponibilidad técnica y financiera de las respectivas entidades prestadoras del servicio. | *Garantizar la provisión futura del servicio de gas domiciliario, aprovechando las fuentes generadoras actuales, así como la infraestructura de distribución actual en la región.<br>*Garantizar la conexión planificada de las redes en el área urbana, especialmente en las zonas con tratamiento de consolidación y desarrollo, y garantizar su proyección planificada en el respectivo plan parcial de la zona de expansión.                                                                                                                                    | EFIGAS S.A E.S. P.                                 |
| ENERGÍA ELÉCTRICA                       |                                                                                                                                           | *Garantizar la provisión futura y expansión ordenada del servicio de energía eléctrica en el interior del perímetro urbano como en la zona de expansión, utilizando adecuadamente la infraestructura existente, así como mediante el empleo de nuevas tecnologías.<br>*Respecto a las instalaciones eléctricas, se recomienda tener en cuenta los lineamientos presentes en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE. Cuando estas normas apliquen, siempre deben estar validados con el acompañamiento de los profesionales idóneos para tal fin. |                                                    |
|                                         |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CHEC (Central Hidroeléctrica de Caldas) S.A E.S. P |



| INSTRUMENTO GUÍA PARA SU IMPLEMENTACIÓN    |  | ACCIONES INMEDIATAS                                                                                                                                                                                              | ENTIDAD PROVEEDORA DEL SERVICIO    |
|--------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| INTERNET Y TELECOMUNICACIONES (L. 2108/21) |  | * Garantizar, acorde con las dinámicas propias que soportan la competitividad municipal, la expansión de las redes de telecomunicación especializadas.                                                           | CALDAS DATA COMPANY LTDA. (Cadcom) |
|                                            |  | * Garantizar la expansión ordenada de las redes y antenas de telecomunicaciones, acorde con la normatividad legal vigente, teniendo en cuenta sus aislamientos en sectores residenciales actuales y proyectados. |                                    |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

La descripción de infraestructuras proyectadas para el sistema de servicios públicos se describe en cada componente (Urbano y Rural) respectivamente.

### 2.5.6 Infraestructura para Proyectos Turísticos Especiales.

Debido a la diversidad en patrimonio cultural, biodiversidad y geografía, el municipio de Neira tiene un enorme potencial turístico que debe articularse con las políticas y planes que en este momento se gestionan desde el gobierno nacional. En ese sentido, se planteará la estructura normativa actual del sector, su contexto nacional, los Planes y Proyectos existentes para el municipio, así como también una propuesta para el fortalecimiento de la oferta turística desarrollada por productos. De igual forma, se buscará articular estos proyectos con los planes de manejo dispuestos por la autoridad ambiental. Por último, es importante destacar que la oferta turística desarrollada por productos incorpora al Paisaje Cultural Cafetero como uno de sus segmentos especializados.



**Tabla 2-39. Normatividad general asociada al sector turismo.**

| <b>NORMATIVIDAD GENERAL ASOCIADA AL SECTOR TURISMO (Énfasis en turismo de naturaleza)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ley 99 de 1993                                                                            | Mediante la cual son establecidas las normas para la conservación, protección, mejoramiento y restauración del medio ambiente y los recursos naturales por medio de la creación del Ministerio de Medio Ambiente, el ordenamiento del Sector Público. |
| Ley 300 de 1996                                                                           | Por la cual se expide la ley general de turismo y se dictan otras disposiciones.                                                                                                                                                                      |
| Ley 2068 de 2020                                                                          | Por el cual se modifica la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones.                                                                                                                                                                    |
| Decreto 1074 de 2015 Sector Comercio, Industria y Turismo                                 | Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.                                                                                                                                                 |
| Resolución 531 de 2013                                                                    | Por medio del cual se adoptan las directrices para la planificación y el ordenamiento de una actividad permitida en las áreas del sistema de Parques Nacionales Naturales                                                                             |
| Plan Sectorial de Turismo 2018 - 2022                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Plan de Desarrollo Turístico de Caldas                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Plan de Desarrollo del Municipio de Neira 2020 - 2023                                     |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Política Pública de Turismo Sostenible                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Política Pública de Infraestructura Turística                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Plan Sectorial de Turismo 2014 - 2018                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ruta de Aviturismo en los Andes Centrales                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Guía de buenas prácticas de Turismo de Naturaleza                                         |                                                                                                                                                                                                                                                       |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

La propuesta turística actual del país lo divide en seis grandes regiones que se ilustran a continuación:



Figura 87. Regiones Turísticas de Colombia.



Fuente. ProColombia.

Por otra parte, el Plan Sectorial de Turismo 2018 – 2022 plantea un conjunto de tipologías turísticas que sustentarán las bases de la oferta turística desarrollada por productos:



**Tabla 2-40. Tipologías Turísticas de Colombia.**

| PLAN SECTORIAL DE TURISMO - TIPOLOGÍAS TURÍSTICAS DE COLOMBIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TURISMO NATURALEZA</b>                                     | DE<br>Dado el alto potencial de Colombia en este segmento y al ser uno de los 17 países megadiversos del planeta, se viene consolidando una oferta especializada en torno al ecoturismo en áreas protegidas, turismo de aventura, agroturismo, turismo rural, acuaturismo y científico. En esta materia, el país cuenta con oportunidades para el desarrollo del turismo en dos ruedas, ecuestre, náutico, actividades de buceo, pesca deportiva, senderismo y la observación de flora y fauna, en particular el avistamiento de aves, al ser el segundo país más biodiverso del mundo en estas especies.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TURISMO CULTURAL</b>                                       | Turismo cultural: La amplia diversidad cultural de Colombia presenta una gran posibilidad para liderar este segmento en Suramérica, donde según FON TUR (2016) en promedio el gasto asociado al turismo cultural oscila entre USD 1.870 y USD 3.140, dependiendo del destino. Asimismo, representa una oportunidad para promover el desarrollo de la economía naranja y valorizar nuestra gastronomía, música, artesanía y moda, entre otras industrias creativas, las expresiones y bienes del patrimonio material e inmaterial, las festividades y eventos, así como el etnoturismo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TURISMO SALUD BIENESTAR</b>                                | DE Y<br>Colombia viene posicionando destinos de forma continuada, en estos segmentos dadas sus ventajas competitivas de costo y excelencia en mano de obra calificada, igualmente, el desarrollo existente de oferta como spa, el termalismo y la talasoterapia, que cuentan con múltiples atractivos y servicios en diferentes zonas del país, marcan una oportunidad para este tipo de turismo. En el mundo, el sector de bienestar, según el Programa de Transformación Productiva, (PTP, 2016) es un mercado de 438 billones de dólares americanos que crece en promedio a una tasa del 9%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TURISMO REUNIONES</b>                                      | DE<br>Colombia viene incursionando en esta tipología a nivel internacional con destinos como Bogotá, Cartagena y Medellín, entre otros, así como con una variada oferta para eventos corporativos y sociales, en el resto del país, según la Asociación Internacional de Congresos y Convenciones (ICCA, 2017) el gasto promedio de un turista de reuniones en Colombia es de USD\$ 480,8 en aproximadamente 3.5 días, el cual es tres veces mayor al gasto promedio de un turista vacacional. Adicionalmente, esta Asociación ubica a Colombia como el tercer destino que más congresos realiza en Suramérica, luego de Brasil y Argentina, aportando el 12% de los eventos regionales. También es el segundo con el mayor número de participantes que asisten a un evento en la región y el número 18 a nivel mundial en esta misma categoría.<br><br>Este segmento es fundamental para el sector, toda vez que incentiva el regreso de los viajeros por motivos de vacaciones, mitiga la estacionalidad, atrae turistas de alto gasto, multiplica los esfuerzos de promoción, incentiva la profesionalización del sector, propicia la articulación público-privada, promueve la buena reputación del destino y dinamiza la economía. |

Fuente. Plan Sectorial de Turismo 2018 – 2022.

De acuerdo a las disposiciones referentes a la incorporación del Paisaje Cultural Cafetero en los determinantes del ordenamiento, la consolidación de la estructura ecológica principal y complementaria, y a su vez, las observaciones y recomendaciones de la comunidad evidenciadas en los talleres de socialización (en atención a las disposiciones del artículo 4 de la Ley 388 de 1997), se establece como propuesta de tipología turística estratégica, el





turismo de naturaleza para el municipio de Neira. De acuerdo con esto, se ilustrará la estructura de los Planes de Negocio de turismo de naturaleza, los subproductos estratégicos para el municipio, su articulación con el Paisaje Cultural Cafetero, la estrategia de productos priorizados y los lineamientos normativos para la declaratoria de atractivos turísticos.

#### 2.5.6.1 Planes de Negocio de Turismo de Naturaleza:

El turismo de naturaleza se estructura bajo la siguiente línea de productos acorde a las potencialidades identificadas en el municipio:

**Figura 88. Productos Priorizados. Turismo de Naturaleza.**



Fuente. Plan de Negocio Turismo de Naturaleza en Colombia.

De la clasificación general, se identifican los siguientes productos priorizados para el municipio de Neira:

**Tabla 2-41. Productos priorizados para el municipio de Neira.**

| PRODUCTOS PRIORIZADOS NEIRA |               |
|-----------------------------|---------------|
| ECOTURISMO                  | TURISMO RURAL |
| Avistamiento de Aves        | Agroturismo   |





| PRODUCTOS PRIORIZADOS NEIRA   |                                          |                                 |
|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| ECOTURISMO                    | TURISMO RURAL                            |                                 |
| Senderos Interpretativos      | Turismo de Hacienda - Granjas Turísticas | Paisaje Cultural Cafetero - PCC |
| Recuperación de flora y fauna |                                          |                                 |

Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en caracterización general de productos turísticos.

A nivel local se están gestionando un conjunto de acciones Regionales y Locales encaminadas a la promoción del turismo rural en concordancia con la propuesta turística, cultural y patrimonial de la región. A continuación, se ilustrará la valoración de atractivos turísticos en el municipio y el conjunto de acciones que desde los distintos planes se están implementando:

**Tabla 2-42. Valoración de atractivos según el Plan de Desarrollo Turístico de Caldas.**

| MATRIZ DE VALORIZACIÓN Y SELECCIÓN DE ATRACTIVOS - PLAN DE DESARROLLO TURÍSTICO DE CALDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ATRACTIVO TURÍSTICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | VALORIZACIÓN | MUNICIPIOS SELECCIONADOS                                                                                                                                           |
| Paisaje Cultural Cafetero – PCC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4,4          | Aguadas, Anserma, Aránzazu, Belalcázar, Chinchiná, Filadelfia, La Merced, Manizales, Neira, Pácora, Palestina, Riosucio, Risaralda, Salamina, San José, Villamaría |
| Ruta del Café (Departamentos Involucrados: Caldas, Risaralda, Quindío, Norte del valle)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3,8          | Chinchiná, Manizales, Neira, Palestina, Villamaría                                                                                                                 |
| Fábrica de Corcho de Neira                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3,6          | Neira                                                                                                                                                              |
| Ruta de la Arriería (Departamentos involucrados: Caldas y Antioquia).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3,5          | Aguadas, Pacora, Salamina, San Félix, Aránzazu, Neira, Manizales, Anserma                                                                                          |
| La clasificación de estos atractivos consideró variables tales como el grado de conservación, servicio de apoyo, estado de las vías de llegada, significado del atractivo (internacional, nacional, regional o local), valoración de los horarios de apertura, nivel de promoción, dedicatoria especial y condiciones de seguridad. El puntaje tiene una valoración de 1-5, considerando el 5 como el puntaje de mayor valoración. |              |                                                                                                                                                                    |

Fuente. Plan de Desarrollo Turístico de Caldas.

De igual forma, se identifican los Planes y Programas que se están implementando en este momento en el municipio de Neira:



**Tabla 2-43. Acciones turísticas implementadas o por implementar en los Planes y Programas vigentes del municipio de Neira.**

| PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO TURÍSTICO DE CALDAS                                                                     | PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL VIGENTE                                              | FIESTAS TRADICIONALES DEL MUNICIPIO DE NEIRA    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Diseño de producto de Rutas de la Arriería.                                                                              | Gestión de la recuperación del patrimonio arquitectónico del municipio.                         | Fiestas del Corcho                              |
| Gestión para el fortalecimiento de las conexiones de conectividad terrestre a sitios de interés turísticos y atractivos. | Promocionar a Neira como municipio representativo del Paisaje Cultural Cafetero.                | Tradicional Quema de Judas                      |
| Terminales de Transporte Terrestre.                                                                                      | Capacitar a prestadores y promotores turísticos para la consolidación de empresas turísticas.   | Fiestas de la Arriería en la vereda Pueblo Rico |
| Promoción del PCCC y del turismo                                                                                         | Desarrollar una iniciativa para ofertar y hacer ventas futuras de productos turísticos locales. | Exposición Equina Grado B.                      |
|                                                                                                                          | Crear un programa de ornamentación de Balcones del municipio.                                   |                                                 |
|                                                                                                                          | Aumento de la participación del turismo en el PIB del municipio.                                |                                                 |

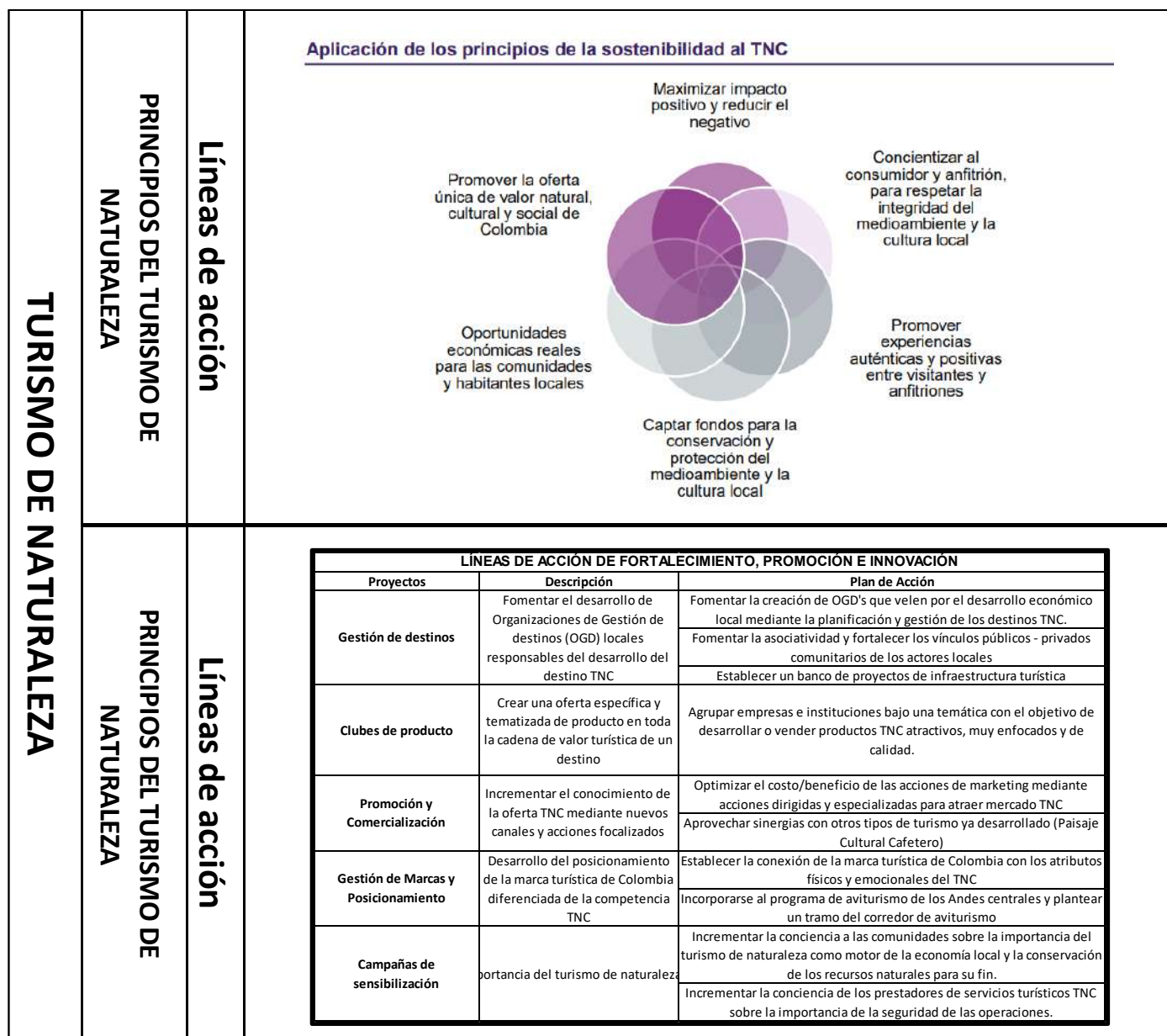
Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en Plan de Desarrollo Turístico de Caldas y Plan de Desarrollo municipal de Neira 2020 – 2023.

#### **2.5.6.2 Plan de Negocio. Turismo de Naturaleza. Ecoturismo:**

La propuesta a implementar 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 productos):



**Figura 89. Principios y Líneas de acción. Turismo de Naturaleza en Neira.**



Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en Plan de Negocio de Turismo de Naturaleza.



**Figura 90. Productos priorizados. Turismo Rural. Neira.**

Estrategia de Posicionamiento

**El turismo rural busca reposicionar en excelencia al turismo cafetero y transmitir la alegría, hospitalidad y la riqueza rural de los colombianos**

**Decálogo de posicionamiento para Turismo Rural de Colombia**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FUERZA</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Destino de experiencias rurales emblemáticas, de calidad y de excelencia</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>FÍSICOS</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Destino de rutas de turismo rural: ruta láctea, del cacao, de las frutas, de las flores; de cultivos ancestrales y plantas medicinales; de granjas andinas; de las hatos llaneros.</li> <li>Destino de alojamientos con características y arquitectura de estilo y tradicional</li> <li>Experiencias rurales tematizadas y de contacto con las costumbres de Colombia</li> </ul> |
| <b>EMOCIONALES</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pasión, alegría, en comunidad con la humanidad, sentido de pertenencia</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>SOCIALES</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cultura, tradición, orgullo, identidad, sentido de pertenencia, vuelta a los orígenes</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>SIMBÓLICOS</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Atardecer, café, frutas; flores; ganadería; etnias; familias; alma llanera, música, baile, eventos tradicionales</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |






Estrategia de Productos

**Prioridad 1**

**Turismo Rural - Excelencia del Eje Cafetero**

**Rol y Oferta**

- Rol motivacional principal
- Ofrece Haciendas cafeteras emblemáticas y boutiques, con altos estándares internacionales de calidad
- Oferta diferenciada, de valor único y merecedor de la clasificación de Patrimonio de la Humanidad - UNESCO

**Desarrollo del Plan de Negocio**

|                                | LUJO | ALTO | ESTÁNDAR | ECONÓMICO |
|--------------------------------|------|------|----------|-----------|
| <b>Calidad del Alojamiento</b> | ✓    | ✓    |          |           |

**Densidad de Alojamiento**

- Alta Densidad

**Modelo de Alojamiento**

- Haciendas Emblemáticas
- B&B
- Boutique Hotel

**Infraestructura**

- Centros de alto valor de interpretación, de alto atractivo e innovación en sí mismos
- Transporte especializado, señalética orientativa, app's para dispositivos móviles, cobertura móvil

**Segmentación de mercado**

- Modo de viaje FIT y GRPs
- Buscadores de Culturas Individuos de Costumbres
- Jóvenes, Parejas y Familias
- Origen Nacional e Internacional

**Guianza**

- Guías generales
- Guías nativos







## Turismo Rural - Haciendas de Bienestar

### Rol y Oferta

- La estancia en Haciendas de Bienestar es un producto con un rol motivacional complementario para mercado internacional y mixto para el nacional
- Ofrece Haciendas de arquitectura tradicional o emblemáticas, espacios rurales de gran belleza escénica y ambiente confortable y relax



### Desarrollo del Plan de Negocio

|                         | LUJO | ALTO | ESTÁNDAR | ECONÓMICO |
|-------------------------|------|------|----------|-----------|
| Calidad del Alojamiento | ✓    | ✓    |          |           |

**Densidad de Alojamiento**

- Baja Densidad

**Modelo de Alojamiento**

- Haciendas emblemáticas
- Boutique Hotel

**Infraestructura**

- Spas, termales
- Cobertura móvil y de comunicaciones
- Conexión con vías de acceso a grandes ciudades

### Segmentación de mercado

- Modo de viaje FIT y GRPs Especializados
- Buscadores de Naturaleza y Cultura
- Adultos, DINKS
- Origen Nacional e Internacional

### Guianza

- Guías generales

## Turismo Rural – Haciendas de actividades tradicionales

### Rol y Oferta

- Las estancias en haciendas de actividades tradicionales tiene un rol motivacional complementario para mercado internacional y mixto para el nacional
- Ofrece haciendas asociadas a la industria y/o tradición llanera o andinas, de actividad ganadera, láctea, frutícola, cafetera, hortícola, floricultura, entre otros productos agrícolas con edificios tradicionales



### Desarrollo del Plan de Negocio

|                         | LUJO | ALTO | ESTÁNDAR | ECONÓMICO |
|-------------------------|------|------|----------|-----------|
| Calidad del Alojamiento |      | ✓    | ✓        |           |

**Densidad de Alojamiento**

- Baja Densidad

**Modelo de Alojamiento**

- Haciendas emblemáticas
- Boutique Hotel

**Infraestructura**

- Centros de alto valor de interpretación, de alto atractivo e innovación en sí mismos
- Adecuación de espacios y recorridos internos en plantas industriales agrícolas

### Segmentación de mercado

- Modo de viaje FIT y GRP's
- Buscadores de cultura - Socializadores
- Jóvenes, Adultos y Familias
- Origen Nacional con proyección Internacional

### Guianza

- Guías generales
- Guías especializados
- Guías nativos

Fuente. Plan de Negocios Turismo de Naturaleza. Plan Sectorial de Turismo.



**Figura 91. Productos priorizados de Ecoturismo. Neira.**

Decálogo de posicionamiento TNC 2026

## El ecoturismo gira en torno a su rol en la consolidación de la paz y a un producto turístico diferenciado y de clase mundial

**Decálogo de posicionamiento para Ecoturismo de Colombia**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FUERZA</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ecoturismo/ecoturistas por la paz – ecoturismo por la paz*</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>FÍSICOS</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>País con mayor diversidad endémica por metro cuadrado con oportunidad de avistamientos reales</li> <li>Diversidad de Parques Nacionales de clase mundial</li> <li>Infraestructura de interpretación innovadora y adaptada</li> <li>Contacto con grupos étnicos</li> <li>Alojamientos, senderos y centros de interpretación adaptados para ecoturismo</li> </ul> |
| <b>EMOCIONALES</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Paisajes prístinos, exuberantes, dramáticos y de contrastes</li> <li>Ayuda a la paz entre los pueblos</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>SOCIALES</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Para exploradores y pioneros</li> <li>Para visitantes conscientes, responsables, respetuosos</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>SIMBÓLICOS</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aves, colibríes, ranas, agua, ríos, lagunas, páramos; flores, frutas; sonidos, sabores y aromas de la naturaleza; contrastes; colores vivos, Amazonia</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |



\* Generar desarrollo económico en la naturaleza con el ecoturismo contribuye al proceso de paz como algo positivo. Genera valor para el extranjero, y de orgullo e identidad en los destinos

Estrategia de Productos

Prioridad 1

## Ecoturismo en PNN y Zonas de Amortiguación AP

**Rol y Oferta**

- El Ecoturismo en Áreas Protegidas y Parques Nacionales Naturales como motivación principal de los visitantes internacionales
- Ofrece circuitos de interpretación y Rutas de Áreas Protegidas y Parques, de alto atractivo interpretativo
- A medio y largo plazo agregar otros segmentos especializados destacados mediante la gestión sostenible del área natural en donde se destaca (ej. Recuperación de tortugas, anfibios, orquídeas)

**Desarrollo del Plan de Negocio**

|                                | LUJO | ALTO | ESTÁNDAR | ECONÓMICO |
|--------------------------------|------|------|----------|-----------|
| <b>Calidad del Alojamiento</b> |      | ✓    | ✓        |           |

**Densidad de Alojamiento**

- Baja Densidad

**Modelo de Alojamiento**

- Ecolodges Emblemáticos
- Camping
- Eco-Glamping

**Infraestructura**

- De alto valor de interpretación; torres de observación, puentes y pasarelas, de alto atractivo e innovación en sí mismas
- Pasarelas y senderos, punto de embarco, tarabitas
- Infraestructura de gestión ambiental (energías alternativas, tratamientos de agua y desechos)




**Segmentación de mercado**

- Modo de viaje GRP y FIT
- Buscadores de Naturaleza
- Todos los segmentos
- Origen internacional y nacional.

**Guianza**

- Guías Especializados
- Guías Nativos





Fuente. Plan de Negocio de Turismo de Naturaleza. Plan Sectorial de Turismo.

La propuesta de aviturismo en el municipio de Neira requiere de la incorporación del municipio al circuito de aviturismo existente en el municipio de Caldas.

Todos los subproductos turísticos anteriormente presentados, evidencian la necesidad de 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 –.





Figura 92. Integración con la ruta de aviturismo de los Andes Centrales.



Fuente. Plan de Negocio. Turismo de Naturaleza.



**Figura 93. Cinco aves que más se observan con relativa facilidad y que son llamativas en la región según la sociedad caldense de ornitología.**



**1. *Drepanis striata*. Dragón de páramo.**  
Es un colorido de tierras altas que se distribuye en el PNN Los Nevados.



**2. *Grallinula lineifrons***  
El ponchito mediano o grallito mediano. Un ave de bosques altoandinos muy rara y poco conocida, que se tiene la fortuna de observar alrededor de Manizales.



**3. *Henicorhina leucophrys***  
Este cucaracho se identifica por sus especiales cantos. Es frecuente en los bosques cercanos a la ciudad.



**4. *Eubucco bourcierii***  
Llamado torito cabecirrojo, se puede observar comiendo frutos en los bosques como el Ecoparque Los Alcazares.



**5. *Momotus aequatorialis*. El barranquillo, ave común para quienes residen en la capital por ser el emblema de Manizales. Llama la atención por sus vistosos colores y dietas omnívoras.**

Fuente: Sociedad Caldense de Ornitología.



### ***2.5.6.3 Lineamientos ambientales para el ordenamiento de las actividades turísticas en suelo rural:***

La actividad turística juega un papel importante en las economías locales, pero con frecuencia se observa que el desarrollo descontrolado de esta actividad genera consecuencias negativas sobre el ambiente y los asentamientos aledaños.

De acuerdo con las directrices establecidas desde el Ministerio de Ambiente, las entidades municipales deben regular las actividades turísticas en el territorio bajo los criterios de turismo sostenible, entendido como “El turismo que tiene plenamente en cuenta las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales para satisfacer las necesidades de los visitantes, de la industria, del entorno y de las comunidades anfitrionas”. Para ello, pueden reforzar el trabajo utilizando herramientas como la “Guía para las autoridades locales sobre desarrollo sostenible del turismo” definida por la Organización Mundial del Comercio (OMC). Algunos de sus planteamientos son los siguientes:

1. Los recursos turísticos (naturales, históricos, culturales y otros) son preservados de modo que puedan ser disfrutados en el futuro, mientras benefician a la sociedad actual.
2. El ordenamiento territorial de actividades turísticas en suelo rural debe llevarse a cabo de modo que evite la provocación de daños ecológicos graves o de problemas socioeconómicos en las regiones más afectadas.
3. La calidad global del entorno en la región turística es preservada y cuando sea preciso mejorada.
4. El nivel de satisfacción de los turistas debe ser mantenido para asegurar que los destinos continúen siendo atractivos y retengan su potencial comercial.
5. El turismo debería beneficiar ampliamente a todos los miembros de la sociedad.
6. Los índices de ocupación para el uso turístico no podrán superar el 30% del área del predio o predios a desarrollar y el resto deberá destinarse a la conservación y/o restauración.
7. Cuando se tengan definidos proyectos turísticos de gran escala, de interés nacional, de acuerdo con lo definido en el Art. 264 de la Ley 1955 de 2019, se deberán espacializar y definir en los POT, con el fin de verificar las condiciones o restricciones para su desarrollo.



8. Cualquier uso turístico en caso de requerir el uso, aprovechamiento y/o afectación de recursos naturales, deberá tramitar ante Corpocaldas los debidos permisos ambientales.
9. Los prestadores de servicios turísticos podrán acogerse a lo dispuesto en la Ley 373 de 1997 y la Ley 697 de 2001, respecto a Programas de Uso Eficiente y Ahorro del Agua-PUEAA y planes de uso racional y eficiente de la energía, con el fin de implementar una serie de medidas básicas para disminuir el consumo de recursos (agua o energía), sin afectar la calidad ni las necesidades esenciales de los usuarios.
10. Los prestadores de servicios turísticos podrán certificarse con Sello Ambiental Colombiano-SAC como marca de certificación voluntaria reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio. El SAC fue creado por el MADS y reglamentado mediante la Resolución 1555 de 2005.
11. Para la formulación y desarrollo de Proyectos Turísticos Especiales (PTE) que se establezcan en el marco del artículo 18 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 264 de la Ley 1955 de 1999, reglamentado por el Decreto 1155 de 2020, se requerirá tramitar previamente ante la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales-ANLA, el Plan de Manejo Ambiental que incluya de manera detallada las medidas y actividades para prevenir, mitigar, corregir o compensar los posibles impactos ambientales que se puedan generar con la ejecución de dicha infraestructura. De ser necesario, la ANLA, previo concepto de la Autoridad Ambiental Regional correspondiente otorgará los permisos ambientales para el uso de los recursos naturales requeridos para la ejecución y funcionamiento de dicha infraestructura turística.

Por otra parte, el municipio deberá cumplir con los principios rectores de la actividad turística definidos en la Ley 2068 de 2020 destacando el Desarrollo Sostenible.

Se deberán implementar estudios de límites de cambio aceptable, los cuales tienen como objetivo principal identificar las condiciones mínimas del territorio requeridas para garantizar el mantenimiento de la biodiversidad y de los procesos ecológicos esenciales para la provisión de servicios ecosistémicos, bajo escenarios de cambio climático. Adicionalmente se deben considerar los estudios de capacidad de carga, referidos a la intensidad de uso turístico por afluencia de personas en un periodo de tiempo, más allá de la cual el aprovechamiento de un atractivo turístico es insostenible o perjudicial para la calidad





medioambiental, el patrimonio natural y cultural de dicho atractivo. Los términos de referencia para estos estudios serán definidos por la Corporación Autónoma Regional respectiva.

De forma complementaria, y como contribución al manejo de los impactos ambientales de las actividades de turismo, se debe implementar lo definido en las normas técnicas para la calidad turística. Es así como, a partir de la entrada en vigor de la Ley 1558 de 2012, las empresas prestadoras de servicios turísticos deberán cumplir obligatoriamente con los requisitos establecidos en las normas técnicas sectoriales (NTS) de turismo sostenible a fin de poder actualizar su Registro Nacional de Turismo. Estas NTS solicitan:

1. Identificación de atractivos, planta, infraestructura turística.
2. Definición política de sostenibilidad.
3. Identificación de impactos ambientales asociados a la sostenibilidad.
4. Protección de la biodiversidad.
5. Acciones relacionadas con la gestión del agua, energía, manejo de residuos, gases de efecto invernadero.
6. Determinación de la capacidad de carga.

El cumplimiento de las NTS por parte de los prestadores turísticos a nivel nacional se traducirá en el compromiso de sostenibilidad ambiental por parte de dichos actores en armonía con el ambiente. Las secretarías de planeación municipal o curadurías en el proceso de revisión para el otorgamiento de licencias urbanísticas deberán velar porque las actividades turísticas a realizar en suelo rural de su territorio cuenten con establecimientos e infraestructuras que mantengan la identidad natural, cultural y paisajística de los lugares; limitando la construcción de infraestructuras no acordes con el territorio.

Por último, se listan las empresas activas en el Registro Nacional de Turismo residentes en el municipio, esto como insumo base para orientar los lineamientos estratégicos del turismo por producto. La base registra un total de 115 empresas activas en el municipio de Neira y pueden ser evidenciadas en el anexo EMPRESAS ACTIVAS REGISTRO NACIONAL DE TURISMO. NEIRA.



#### **2.5.6.4 Declaratoria de atractivos Turísticos:**

Para la declaratoria de atractivos turísticos, se deben considerar los siguientes lineamientos establecidos en el artículo 23 y 24 de la Ley 300 de 1996:

**ARTÍCULO 23. Atractivos turísticos.** *Los concejos distritales o municipales y las asambleas departamentales, por iniciativa de la respectiva autoridad territorial, previo concepto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, o por iniciativa de este último, podrán declarar como atractivos turísticos de utilidad pública e interés social aquellas zonas urbanas, de expansión o rurales, ecosistemas, paisajes, plazas, vías, monumentos, construcciones y otros que deban desarrollarse con sujeción a planes especiales, adquirirse por el Estado o preservarse, restaurarse o reconstruirse, que igualmente deberán ser incluidos en el renglón turístico del siguiente plan de desarrollo distrital o municipal.*

*En todo caso, en la declaratoria de atractivo turístico se garantizarán los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas de carácter particular y concreto en tanto estén vigentes o hayan sido consolidadas adoptando las medidas de manejo correspondientes.*

**Parágrafo 1.** *Sólo podrán hacerse declaratorias de atractivos turísticos en los territorios de minorías étnicas, previo consentimiento de las respectivas comunidades que tradicionalmente los habitan, de acuerdo con los mecanismos señalados por la ley para tal efecto.*

**Parágrafo 2.** *El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo elaborará el inventario turístico del país que permita identificar los atractivos turísticos. Dicho inventario servirá de base para:*

- 1. la planificación y el ordenamiento territorial de la actividad.*
- 2. la orientación de la oferta de programas de competitividad y promoción turística, incluidos los productos y servicios, que se presten al turista.*
- 3. la determinación de las condiciones de uso de las zonas declaradas como atractivo turístico, sin perjuicio de las competencias establecidas para las autoridades en las normas ambientales vigentes.*
- 4. La generación de alianzas público-privadas que potencialicen el desarrollo turístico en los departamentos, municipios, distritos e integraciones regionales del país.*





**Parágrafo 3.** Para la declaratoria de un atractivo turístico ubicado en las áreas protegidas del SINAP, la asamblea departamental o el concejo municipal o distrital, según corresponda, deberá coordinarse previamente con las autoridades ambientales y turísticas respectivas, y atender las regulaciones establecidas en los planes de manejo vigentes de dichas áreas.

**Parágrafo 4.** Cuando el atractivo turístico se ubique en la isla de San Andrés, la competencia de la declaratoria se realizará por parte de la Asamblea Departamental del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

**Parágrafo 5.** Los atractivos turísticos podrán articularse o integrarse a través de rutas turísticas de senderismo, ciclismo u otras de similar naturaleza, dirigidas a optimizar los beneficios que reportan a los visitantes y a la comunidad local. (Modificado por el Art. 4 de la Ley 2068 de 2020)

**ARTÍCULO 24. Efectos de la declaratoria de atractivo turístico.** La declaratoria de atractivo turístico, expedida por la autoridad competente tendrá los siguientes efectos:

1. El bien objeto de la declaratoria estará especialmente afectado a si explotación como atractivo turístico nacional o regional, con prioridad a su utilización frente a otros fines contrarios o Incompatibles con la actividad turística. Asimismo, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo podrá restringir o limitar el desarrollo de actividades Incompatibles con la preservación y aprovechamiento turístico del atractivo, y la conservación de medio ambiente en donde se desarrolle la actividad.
2. Cuando el bien objeto de la declaratoria sea público, deberá contar con un programa y un presupuesto de reconstrucción, restauración y conservación cargo del presupuesto de la entidad territorial en cuya jurisdicción se encuentre ubicado. En caso de que la declaratoria de atractivo turístico haya sido solicitada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, lo: recursos para su preservación, restauración, reconstrucción o salvaguardia se podrán financiar con cargo al Presupuesto General de la Nación, al de I: entidad territorial en donde se encuentre ubicado el atractivo, o a los recursos del Fondo Nacional de Turismo - FONTUR.

El acto de declaratoria de atractivo turístico indicará la tipología del bien declarado, así como la autoridad o la entidad encargada de la administración, conservación, salvaguardia y promoción del bien objeto de la declaratoria de acuerdo con las competencias otorgadas por ley. En virtud de la presente ley, la autoridad



*competente de su administración y manejo podrá delegar en particulares, mediante contratación o concesión, la administración y explotación de los bienes públicos objeto de declaratoria de atractivo turístico.*

**Parágrafo 1.** *La administración y manejo de los atractivos estará sujeta a la competencia de las diferentes entidades encargadas de regular el uso de suelo respetando la planeación, restricciones y disposiciones establecidas para tal fin, considerando las políticas, planes y proyectos que expida el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en materia turística.*

**Parágrafo 2.** *La administración y manejo de los atractivos turísticos se efectuará conforme a los lineamientos contenidos en las políticas, planes y proyectos que expida el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en materia de sostenibilidad".*



### 3 COMPONENTE URBANO

#### 3.1 POLÍTICAS SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO

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:

##### 3.1.1 Política de Ocupación del Suelo Urbano en Neira.

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; en segunda medida, procurar por el incremento de la competitividad económica del municipio, lo que expande las posibilidades de generación de empleo, y como tercer medida, mantener el desarrollo sano, seguro y resiliente de las diferentes acciones en todos los elementos estructurales y estructurados, con el fin de que cumplan funciones principales en la protección del patrimonio natural e histórico, así como la captura y disminución de la huella de carbono, y la gestión del riesgo de desastres. El desarrollo de la presente política debe mantener la visión holística de desarrollo integrado de los sistemas territoriales en procura de mantener una ocupación estructurada del suelo urbano.

**Objetivo:** Mantener la gestión por una adecuada conectividad con la región Centro - Sur, los municipios limítrofes y los corregimientos mismos del municipio, para fortalecer el desarrollo económico y productivo de Neira.

**Estrategia:** Desarrollar la capacidad de las instituciones municipales para implementar procesos de negociación, concertación y ejecución de proyectos con instituciones y empresas de escala supramunicipal para efectuar la posibilidad del mejoramiento continuo y la construcción de los diferentes sistemas estructurantes que permitan articular el territorio con las diferentes escalas territoriales.



### 3.1.2 Política de Conservación 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:** Asegurar el uso sostenible de los recursos naturales del suelo urbano, mediante la integración de estos a la Estructura Ecológica Principal - EEP de Neira de conformidad con lo establecido por las determinantes ambientales de CORPOCALDAS, la reglamentación adoptada y el control urbanístico, con el fin de equilibrar los ecosistemas de los escenarios naturales.

**Estrategia:** Determinar los usos del suelo de protección en los desarrollos de las áreas de expansión, en concordancia con las determinantes ambientales y realizando estricta vigilancia para su cumplimiento.

**Estrategia:** Establecer en el desarrollo del sistema de espacio público, la conectividad con la Estructura Ecológica Principal-EEP de Neira.

### 3.1.3 Política de Gestión del Riesgo.

Para garantizar el desarrollo seguro del suelo urbano y de expansión del municipio de Neira, 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 permitiendo un aporte a la Adaptación del Cambio Climático.

**Objetivo:** Construir las directrices de manejo y control del riesgo en las zonas de amenaza priorizadas en los estudios básicos para establecer la mitigabilidad del riesgo.

**Estrategia:** Restringir la ocupación y el uso de las áreas con amenaza alta encontradas en los estudios básicos y sujetas a limitaciones de estudios detallados, generando una ocupación segura y ordenada del suelo urbano y sus áreas de expansión.



**Estrategia:** Desarrollo de los estudios de detalle teniendo en cuenta el tipo de evento natural y las escalas indicadas por la normativa vigente, en áreas en condición de riesgo del suelo urbano.

### 3.1.4 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:** Ejecutar acciones en los sistemas de movilidad, espacio público y de la Estructura Ecológica Principal-EEP para la Adaptación al Cambio Climático, mediante el conocimiento del impacto de los gases efecto invernadero y de la cuantificación de la huella de carbono.

**Estrategia:** Calcular el Dióxido de Carbono Equivalente-CO<sub>2</sub>Eq y cuantificar la huella de carbono urbana de Neira, por medio de la “Cultura del Dato”, la cual nos ayuda a monitorear las cantidades generadas y captadas en el suelo urbano, y a construir una línea base que nos ayude a tener presentes la cantidad de emisiones a disminuir.

**Estrategia:** Incluir el componente de cambio climático en los programas y proyectos para la conservación y manejo de los recursos naturales, espacio público y gestión del riesgo.

### 3.1.5 Política de Competitividad y de 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:** Definir el desarrollo de tratamientos urbanísticos y sus respectivas fichas normativas, con el fin de establecer un modelo de desarrollo urbano donde se procure disminuir la brecha socioespacial en las actividades económicas, residenciales y culturales.

**Estrategia:** Precisar los usos permitidos y compatibles del suelo urbano y de expansión urbana, donde se tendrá en cuenta el desarrollo de las actividades comerciales y productivas en concordancia con las potencialidades del municipio de Neira.



**Estrategia:** Generar un desarrollo controlado y equilibrado en el suelo urbano y de expansión, garantizando la integración de diferentes estratos socioeconómicos y regulando el desarrollo comercial creando una ciudad más incluyente y próspera.

### 3.1.6 Política de Vivienda Social y áreas para Mejoramiento Integral.

Atendiendo la tendencia de crecimiento de población, los procesos de migración interna del suelo rural al suelo urbano, los posibles procesos de reubicación de poblaciones ubicadas en zonas en condición de amenaza y riesgo, se hace necesario consolidar espacios y desarrollos urbanos acordes con las necesidades de demanda de vivienda del municipio de Neira, así como también establecer planes para contrarrestar el déficit cualitativo de vivienda en el casco urbano del municipio.

**Objetivo:** Incorporar programas de vivienda incluyentes de manera controlada en el suelo urbano y de expansión, con el fin de disminuir la segregación socio espacial, aumentar la calidad urbanística, mejorar la productividad económica del municipio y de reorientar la planificación urbana existente.

**Estrategia:** Garantizar la accesibilidad y la funcionalidad urbana en el suelo urbano de Neira por medio del desarrollo de Proyectos de Mejoramiento Integral de vivienda en sectores urbanos que lo requieran.

**Estrategia:** Definir las áreas a desarrollar como vivienda de interés social-VIS y/o vivienda de interés prioritario-VIP en suelo urbano y de expansión, bajo la destinación del 20% del área de planes parciales en suelo de desarrollo.

### 3.1.7 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 desarrollarla bajo los términos de calidad, eficiencia y continuidad. Asimismo, el suelo de expansión se 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).





**Objetivo:** Garantizar la cobertura de los Servicios Públicos Domiciliarios de agua potable y saneamiento básico en el suelo urbano y de expansión, para así desarrollar un mantenimiento y una proyección con calidad, eficiencia y continuidad del servicio. De igual forma, expandir, en donde se requiera, las redes eléctricas, gas natural y telecomunicaciones, con el fin de garantizar el acceso a los servicios en suelo urbano y de expansión, en articulación con la normatividad ambiental.

**Estrategia:** Realizar el debido seguimiento al cumplimiento de los planes de expansión de los servicios de las empresas prestadoras de SS.PP.DD, teniendo en cuenta el crecimiento urbano y la integración adecuada del suelo de expansión.

**Estrategia:** Elaborar e implementar el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado (PMAA), mejorando la calidad y eficiencia del servicio.

**Estrategia:** Renovar las redes de SS.PP.DD que han cumplido su tiempo de servicio especialmente las de acueducto y alcantarillado, generando un incremento en la calidad y continuidad de los servicios.

### 3.1.8 Política de Equipamientos Colectivos y Espacios Públicos.

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. Hace parte de esta Política de Ordenamiento para Neira la inclusión armónica de la Estructura Ecológica Principal dentro de los elementos arquitectónicos urbanos, propendiendo por acciones que apunten a la adaptación al cambio Climático, desde el urbanismo recreativo a construir dentro del área urbana.

**Objetivo:** Mejorar los índices de Espacio Público Efectivo manteniendo los elementos de accesibilidad universal para la inclusión de las personas con movilidad reducida.

**Estrategia:** Incluir como determinante para el desarrollo de los Planes Parciales dentro de las áreas de expansión, la meta de 7 m<sup>2</sup>/habitantes de espacio público efectiva, para que al momento de incluirlo dentro del suelo urbano se pueda alcanzar la meta nacional.

**Estrategia:** Mantener en el diseño de todas las áreas de espacio público, elementos que permitan y garanticen la accesibilidad universal.



**Objetivo:** Garantizar la cobertura de los equipamientos en salud, seguridad y educación, en términos de área según los planes parciales en suelo de desarrollo aprobados por la administración municipal.

**Estrategia:** Los usos para equipamientos de Salud, recreación y de Seguridad deberán ser considerados como permitidos y compatibles, según la morfología urbana y según la estructura vial establecida para dichas zonas.

### **3.2 DETERMINANTES QUE ASEGURAN LA CONSECUCIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS ADOPTADOS PARA EL DESARROLLO URBANO.**

#### **3.2.1 Delimitación de áreas de conservación y protección ambiental.**

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.

Las categorías del suelo de protección urbano son:

1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
3. Áreas de amenaza y riesgo.
4. Áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural.

Es importante destacar que la determinación de los suelos de protección por condición de riesgo no mitigable estará sujeta a la realización de los estudios de detalle que trata el capítulo II del Decreto 1807 de 2014.

#### **3.2.2 Áreas de conservación y protección ambiental urbana.**

Las áreas de conservación y protección ambiental para el casco urbano de Neira se componen de dos grandes elementos, a saber: La estructura ecológica principal urbana,

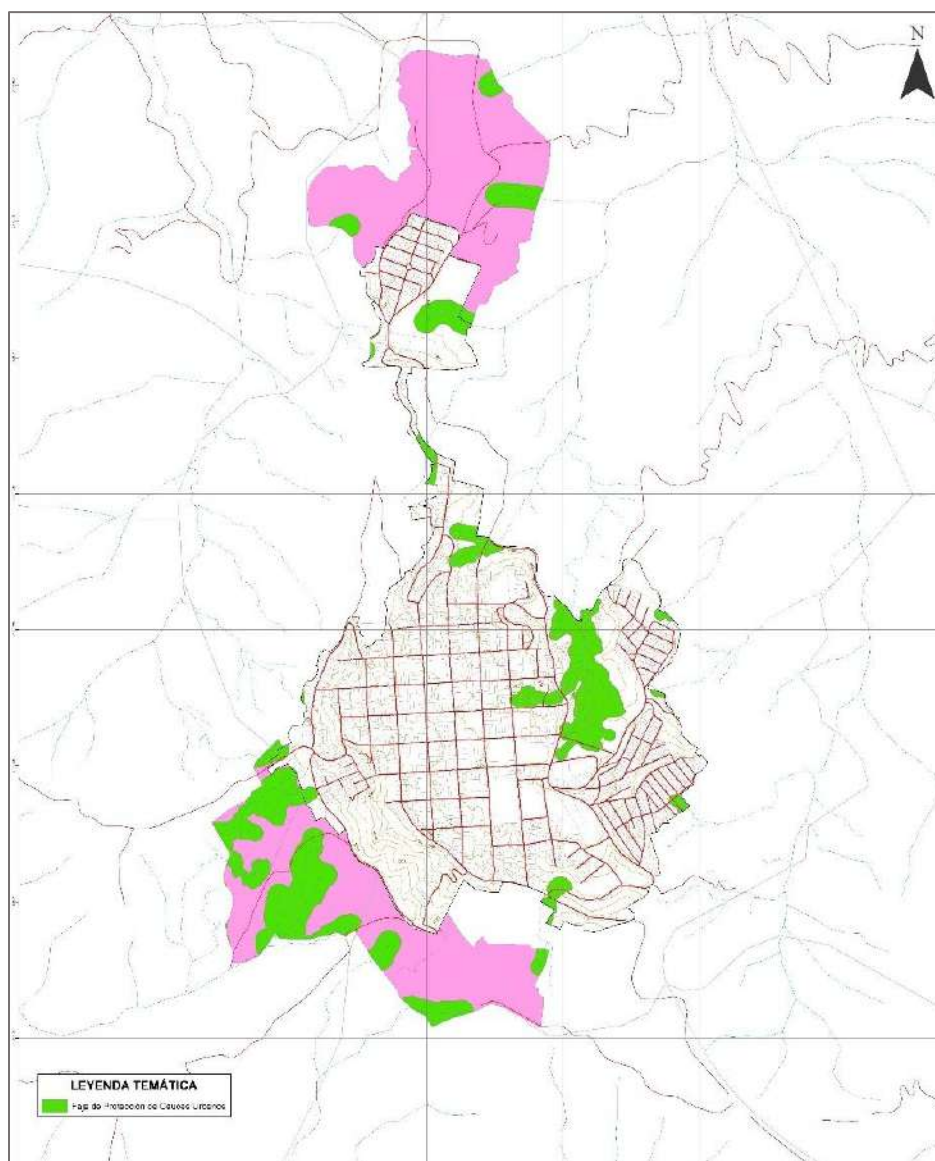


que para este caso particular representan las fajas de protección de los cauces urbanos, y la estructura ecológica complementaria, compuesta por las áreas verdes.

### 3.2.2.1 *Fajas de protección de cauces urbanos:*

De acuerdo con las directrices establecidas en la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas y de acuerdo con el análisis evidenciado en el componente de diagnóstico, se establece la zonificación para las fajas de protección así:

**Figura 94. Faja de protección de cauces urbanos Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en Determinantes Corpocaldas.



En la siguiente tabla se presentan una serie de predios producto de procesos de invasión, que por sus características tipológicas y su nivel de riesgo requieren de un proceso de reasentamiento; por otra parte, se identifican los predios que se interceptan con el suelo de protección, así como también predios que por sus características se han declarado de protección (la identificación catastral de estos predios se encuentra definida en la Geodatabase predial que hace parte integral de este documento).

**Tabla 3-1. Normatividad de Fajas de protección de cauces urbanos.**

| SUELO URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suelo Urbano protección – áreas de conservación y protección ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ELEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | NORMATIVIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Suelo de protección –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Decreto 1076 de 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fajas de Protección de Cauces Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Resolución 0825 de 2023 de CORPOCALDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zona de Protección y Servicios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| USOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| PRINCIPAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | COMPATIBLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Conservación y protección de cobertura vegetal protectora.</p> <p>Bosques de galería y riparios: Deben ser conservadas y preservadas las coberturas vegetales existentes. En áreas sin cobertura vegetal deben adelantarse acciones de restauración y rehabilitación con especies nativas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Obras de control de erosión: Estas obras no deben impedir la continuidad de la Faja de Protección-FP; una vez implementada la solución, se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área.</p> <p>Usos sostenibles: Huertas urbanas y viveros, siempre y cuando no se altere la biodiversidad y los servicios ecosistémicos y no implique la generación de riesgo. En todo caso se requerirá para este uso, concepto técnico de Corpocaldas y de la Autoridad Municipal, de acuerdo con sus competencias. Del mismo modo, estos usos no podrán ocupar un área superior al 30% de la FP y la infraestructura deberá construirse con materiales livianos y superficies permeables.</p> |
| CONDICIONADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PROHIBIDO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Infraestructura de servicios públicos domiciliarios y poliductos, Cruces viales y/o peatonales: Se permiten siempre que se demuestre que no se genera riesgo o amenaza en la zona de influencia, lo que deberá ser verificado por la Autoridad Municipal competente. Incluye pasos transversales viales, peatonales y de redes de servicios públicos domiciliarios y poliductos, sobre los cauces naturales, previo concepto de Corpocaldas. Una vez ejecutadas las obras, se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área. No incluye la disposición y tratamiento de residuos sólidos</p> | <p>Todos los usos no mencionados como principales, condicionados o compatibles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



| SUELO URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ordinarios o residuos sólidos de construcción y demolición-RCD. La localización de los sistemas de tratamiento de aguas residuales en FP estará condicionada al menor impacto posible en la cobertura natural existente y estudios detallados de riesgo por fenómenos naturales, lo cual se evaluará por parte de las Alcaldías Municipales, en el marco de sus competencias.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Infraestructura para recreación pasiva: la infraestructura deberá construirse con materiales livianos y superficies permeables tales como: loseta de concreto, tableta de adoquín, adoquín en concreto, grava, maderas naturales, maderas sintéticas, polvo de ladrillo, adoquín ecológico, prado y/o arena, entre otras de similares características. Del mismo modo, no podrá ocupar un área superior al 30% de la FP, ni un ancho mayor a 3 m en sentido transversal a dicha faja, con distancias mínimas de 10 m entre sí y áreas menores o igual a 4 m2. En todo caso se requerirá concepto técnico de Corpocaldas y de la Autoridad Municipal, de acuerdo con sus competencias para este uso, pues la localización de la infraestructura de recreación pasiva deberá sujetarse a las áreas más idóneas en términos de gestión del riesgo de desastres y menor impacto de la cobertura riparia existente. |  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira. 2022. Con base en Determinantes Corpocaldas.

A continuación, se mencionan los predios dentro del perímetro urbano que se interceptan con las Fajas de Protección de Cauces Urbanos, así como también los predios que sostienen procesos ecológicos, brindando servicios ambientales.



**Tabla 3-2. Inmuebles en conservación Perímetro Urbano Neira.**

| USO ACTUAL  | SECTOR | SUBSECTOR | TRATAMIENTO  | ÁREAS (m2) |
|-------------|--------|-----------|--------------|------------|
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 3678.50    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 67.99      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 66.03      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 70.94      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 45.36      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 36.14      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 5.09       |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 18.84      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 355.82     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 38439.17   |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 1637.12    |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 128.24     |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 69.71      |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 44.54      |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 76.78      |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 72.97      |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 84.75      |
| Abandonado  | 7      | ÚNICO     | Conservación | 73.76      |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 87.17      |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 59.65      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 76.34      |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 61.66      |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 155.27     |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 153.17     |
| Residencial | 7      | ÚNICO     | Conservación | 90.80      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 279.33     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 296.05     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 1108.78    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 470.29     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 351.70     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 75.87      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 1355.83    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 384.45     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 2177.85    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 279.18     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 63.91      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 109.20     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 734.42     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 150.25     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 53.98      |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 1136.83    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 356.61     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 4994.87    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 1993.71    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 7009.53    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 1548.52    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 4365.25    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 1030.22    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 1465.58    |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 595.66     |
| Lote        | 7      | ÚNICO     | Conservación | 6789.37    |

Fuente. Consorcio PBOT Neira.





Es importante destacar que los predios de uso actual residencial obedecen a procesos de invasión dentro de la zona de protección.

En caso de que los usuarios externos de Corpocaldas opten por presentar propuestas de demarcación de FP en los cauces naturales de su interés, sea en suelo urbano o suelo de expansión urbana, para trámites de Licenciamiento urbanístico y/o Planes Parciales, esto se podrá hacer siguiendo los criterios de la “Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia”, así como de los Términos de referencia que para el efecto expida Corpocaldas, para lo cual se deberán solicitar a Corpocaldas las orientaciones del caso; lo anterior, con el fin de ir avanzando en la transición de Fajas de protección de cauces a Rondas hídricas. Para el efecto, se deberá radicar ante la Corporación la documentación y soportes cartográficos digitales, para su correspondiente evaluación y emisión de concepto que apruebe o no el acotamiento; en caso de aprobarse mediante concepto técnico, se generará un acto administrativo de adopción de la Ronda hídrica como determinante ambiental que soportará la actualización cartográfica pertinente, lo cual se notificará por escrito a las Autoridades de Planeación Municipal; además, estos actos serán publicados en el Portal cartográfico de la Corporación.

### **3.2.2.2 Áreas Verdes urbanas:**

Entendiendo las áreas verdes como el espacio de carácter permanente de dominio público o privado y/o uso público, que hacen parte del espacio público efectivo establecido con el objeto de incrementar la generación y sostenimiento ecosistémico de los núcleos poblacionales y de garantizar el espacio mínimo vital para el desarrollo de los elementos naturales y de esparcimiento; las áreas verdes serán consideradas articuladoras de espacio público y de encuentro, cuyo uso principal serán las actividades lúdicas y contemplativas, permitiendo la instalación de mobiliario de recreación, actividades de jardinería y huertas comunitarias, así como también la arborización, buscando articular los elementos de la Estructura Ecológica del núcleo poblacional.

#### **Régimen de usos:**

Se plantean los siguientes usos:

**Tabla 3-3. Régimen de usos Áreas Verdes urbanas**

| ÁREAS VERDES URBANAS |                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO USO             | USOS                                                                                                   |
| USO PRINCIPAL        | Conservación y protección de áreas permeables: (césped, jardines, pequeños bosques).<br>Recreación.    |
| USOS COMPATIBLES     | Acciones de revegetalización con especies nativas. Ecoturismo, investigación, educación, cercos vivos. |



| ÁREAS VERDES URBANAS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO USO             | USOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| USOS CONDICIONADOS   | Proyectos forestales, agroforestales, silvopastoriles, huertas urbanas, sujetos al monitoreo por parte de la autoridad ambiental y la autoridad municipal. Cruce de vías, redes de servicios públicos excluyendo los sistemas de tratamiento de aguas residuales y disposición de residuos sólidos. |
| USOS PROHIBIDOS      | Disposición de residuos sólidos, construcción de viviendas, actividades de producción agrícola y pecuaria, cualquier actividad comercial o industrial, deforestación, quema y eliminación de la vegetación existente                                                                                |

Fuente: Equipo Consultor con base en Decreto 1076 de 2015.

### 3.3 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN Y PATRIMONIO MATERIAL

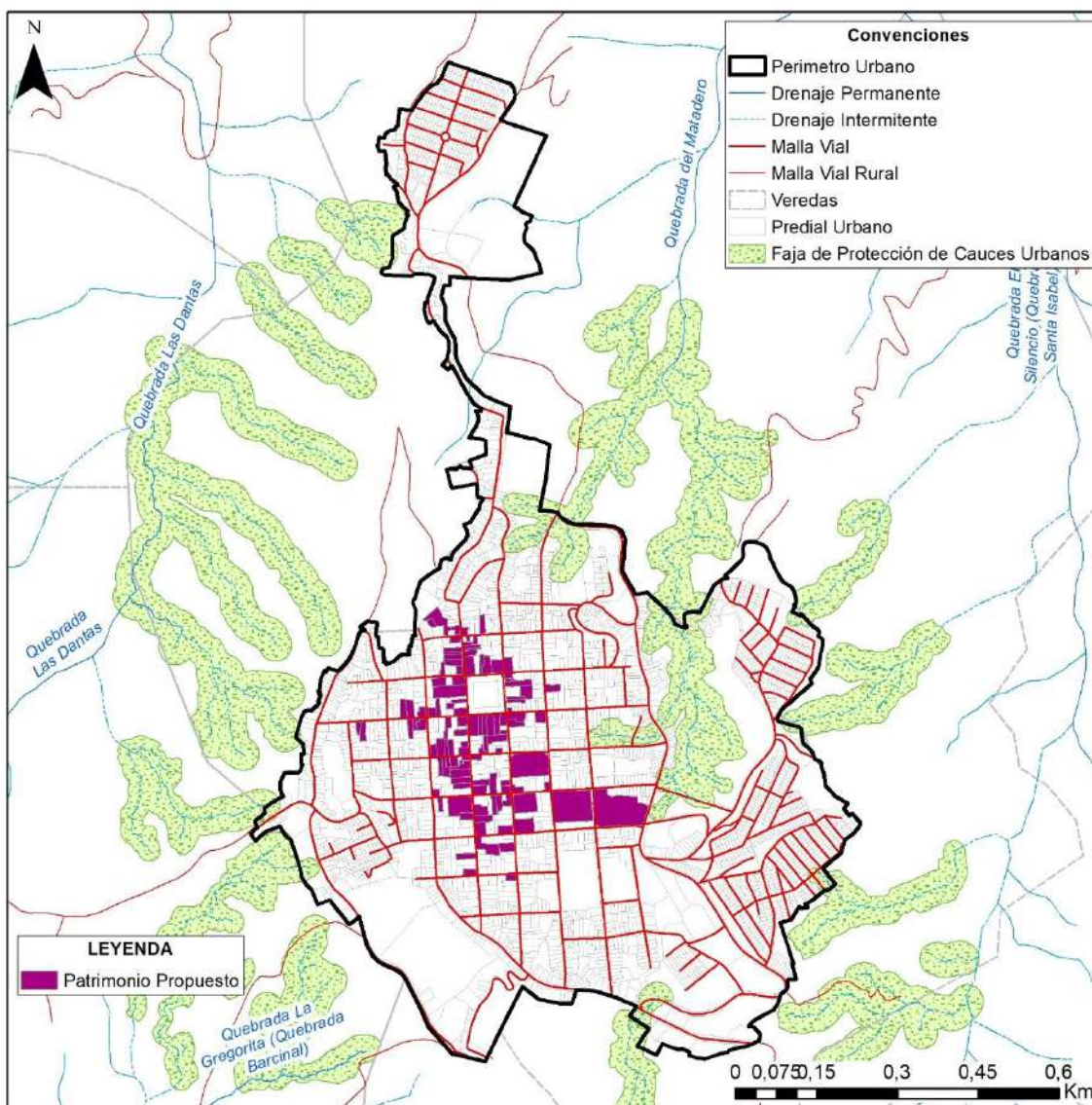
#### 3.3.1 Áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural.

De conformidad con los numerales 2 del artículo 10 y 4° [SIC] del artículo 28 de la Ley 388 de 1997 o las normas que los sustituyan, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles de interés cultural constituyen normas de superior jerarquía al momento de elaborar, adoptar, modificar o ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial de municipios y distritos”, y a su vez, las directrices establecidas en la Ley 1185 de 2008, reglamentada por el Decreto 763 de 2009, que establecen los procedimientos para declarar un bien patrimonial. Se integran los bienes considerados patrimonio cultural en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Neira.

A continuación, se detallan los bienes de interés patrimonial según el Preinventario de los inmuebles de valor patrimonial del Municipio de Neira evidenciados en el proceso de diagnóstico:



**Figura 95. Construcciones patrimoniales en el perímetro urbano. Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 3-4. Inmuebles en condición de patrimonio histórico - Zona Urbana. Neira.**

| ID | CODIGO CATASTRAL                 | USO        | PROPIETARIO             | ÁREA m2 |
|----|----------------------------------|------------|-------------------------|---------|
| 1  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Susana Delgado B.       | 187,3   |
| 2  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Rubiela de Castaño      | 497,9   |
| 3  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Azarías Álzate          | 112,2   |
| 4  | 17486010000000000000000000000000 | Dotacional | Escuela Abraham Montoya | 1.445,6 |
| 5  | 17486010000000000000000000000000 | Comercio   | Banco Cafetero          | 662,9   |
| 6  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | María de Cuartas        | 317,3   |



| ID | CODIGO CATASTRAL                 | USO        | PROPIETARIO                  | ÁREA m2 |
|----|----------------------------------|------------|------------------------------|---------|
| 7  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | María E. de Ceballos         | 91,7    |
| 8  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | José O. Nieto                | 208,9   |
| 9  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Jesús A. Gómez L.            | 129,7   |
| 10 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Alberto Montes Giraldo       | 326,2   |
| 11 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | María L. Gómez               | 382,8   |
| 12 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | José E. Gómez V.             | 332,9   |
| 13 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | María Edilma Agudelo Londoño | 365,0   |
| 14 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda   | Miguel Ángel Restrepo Obando | 700,5   |
| 15 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Gilma de Rincón              | 297,1   |
| 16 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Darío Cárdenas               | 443,1   |
| 17 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | José G. Vélez G.             | 182,2   |
| 18 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | B. Roció de Puerta           | 354,4   |
| 19 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Alba Marina Tobón Restrepo   | 177,2   |
| 20 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Alirio Carvajal              | 411,5   |
| 21 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Andrés Ríos C.               | 316,4   |
| 22 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda   | María I. Valencia            | 367,0   |
| 23 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | José Jesús Álzate García     | 814,5   |
| 24 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | María L. Guzmán C.           | 215,1   |
| 25 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | José R. Franco M.            | 446,7   |
| 26 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | -                            | 93,2    |
| 27 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Gilberto Leyton C.           | 271,8   |
| 28 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Gustavo Escobar              | 220,0   |
| 29 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | María D. de Castaño          | 375,2   |
| 30 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Rubiela de Rincón            | 285,5   |
| 31 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Manuel S. Rincón             | 76,2    |
| 32 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Juan M. Gómez                | 488,9   |
| 33 | 17486010000000000000000000000000 | Comercio   | Club Social Neira            | 174,0   |
| 34 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda   | Margarita de Pineda          | 317,0   |
| 35 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Ana Lilia Gálvez G.          | 246,3   |
| 36 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda   | Miriam Betancur C.           | 177,7   |
| 37 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Clementina de Cifuentes      | 107,6   |
| 38 | 17486010000000000000000000000000 | Dotacional | Mery Vda. de Gómez           | 372,7   |
| 39 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Despacho parroquial          | 503,2   |
| 40 | 17486010000000000000000000000000 | Dotacional | Templo parroquial            | 1.108,5 |
| 41 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda   | Elvia de Grisales            | 143,0   |
| 42 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Leonardo Carvajal            | 190,6   |
| 43 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | J. Martin Gómez              | 178,3   |
| 44 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto      | Jahir Ceballos C.            | 128,0   |



| ID | CODIGO CATASTRAL                 | USO                     | PROPIETARIO                    | ÁREA m2 |
|----|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------|
| 45 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Mario Arroyave                 | 155,9   |
| 46 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda                | Evencio Pulgarín               | 342,5   |
| 47 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | María E. Calderón              | 126,6   |
| 48 | 17486010000000000000000000000000 | Comercio,<br>Dotacional | Caja Agraria – Alcaldía        | 516,7   |
| 49 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda                | María Valencia                 | 149,4   |
| 50 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Omaira Calderón                | 86,8    |
| 51 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Nicolás Carvajal D.            | 320,6   |
| 52 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Alberto Rivera R.              | 114,8   |
| 53 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda                | Luis G. Osorio C.              | 430,4   |
| 54 | 17486010000000000000000000000000 | Comercio                | Octavio Gómez V.               | 32,6    |
| 55 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Lucila de Vélez                | 329,7   |
| 56 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Margarita de Urrea             | 146,5   |
| 57 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Luz M. Arroyave C.             | 169,4   |
| 58 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Rubén Darío López vasco        | 153,6   |
| 59 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | María E. de Calderón           | 550,0   |
| 60 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda                | José Jairo Montes<br>Gutiérrez | 174,9   |
| 61 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Fernando Rodríguez             | 233,7   |
| 62 | 17486010000000000000000000000000 | Comercio,<br>dotacional | Casa de la Cultura             | 2.268,1 |
| 63 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Jairo Castaño                  | 232,9   |
| 64 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | San Vicente de Paul            | 241,9   |
| 65 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda                | Néstor Fabio Pineda<br>Gallego | 302,7   |
| 66 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Rubén Castaño                  | 470,7   |
| 67 | 17486010000000000000000000000000 | Comercio                | José O. Nieto                  | 37,1    |
| 68 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda                | María E. Jiménez               | 175,3   |
| 69 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Banco Central Hipotecario      | 410,7   |
| 70 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Marco T. Ríos                  | 317,8   |
| 71 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Mery de Gómez                  | 239,0   |
| 72 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Raquel de Jiménez              | 322,3   |
| 73 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Adíela, Murillo                | 473,2   |
| 74 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | María O. de Obando             | 249,4   |
| 75 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda                | Tulio Osorio Arias             | 237,1   |
| 76 | 17486010000000000000000000000000 | Dotacional              | Teatro Municipal – Cultural    | 521,2   |
| 77 | 17486010000000000000000000000000 | Dotacional              | Hospital San José              | 5.179,9 |
| 78 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | María J. de López              | 131,6   |
| 79 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Jahir Ceballos C.              | 318,5   |
| 80 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Fernando Flores Gallego        | 268,5   |
| 81 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                   | Gonzalo J. Marín G.            | 221,9   |





| ID  | CODIGO CATASTRAL                 | USO                  | PROPIETARIO                           | ÁREA m2 |
|-----|----------------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------|
| 82  | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda             | Alberto Rivera R.                     | 370,1   |
| 83  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Marina García Ch.                     | 237,2   |
| 84  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Alicia de Arias                       | 371,3   |
| 85  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Juan B. Grajales                      | 119,0   |
| 86  | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda             | Lucia Vda. de Giraldo                 | 260,1   |
| 87  | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda,<br>Notaria | Juan N. Gómez                         | 293,4   |
| 88  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Ceinira Carvajal B.                   | 228,3   |
| 89  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Álvarez y Cía.                        | 183,2   |
| 90  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Carlos A. Castaño                     | 422,4   |
| 91  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | -                                     | 86,3    |
| 92  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | -                                     | 143,0   |
| 93  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | José E. Gómez V.                      | 369,3   |
| 94  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | María de Castaño                      | 432,6   |
| 95  | 17486010000000000000000000000000 | Comercio             | María Consuelo Tabares<br>Patiño      | 486,0   |
| 96  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | José E. Bedoya                        | 169,1   |
| 97  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Lucila de Vélez                       | 572,6   |
| 98  | 17486010000000000000000000000000 | Dotacional           | Normal Nuestra Señora<br>del Rosario  | 3.745,1 |
| 99  | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Francisco Javier Álvarez<br>Cifuentes | 169,0   |
| 100 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda             | María O. de Ospina                    | 194,7   |
| 101 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | -                                     | 269,9   |
| 102 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Rogelio Betancourt                    | 277,5   |
| 103 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Luis Alfonso Morales                  | 136,6   |
| 104 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Héctor López                          | 290,5   |
| 105 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda             | José C. Ramírez                       | 368,7   |
| 106 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda             | María D. Morales V.                   | 211,3   |
| 107 | 17486010000000000000000000000000 |                      | Rosa Emilia Vda. de<br>Tamayo         | 198,2   |
| 108 | 17486010000000000000000000000000 | Mixto                | Laura Vda. de Ceballos                | 196,6   |
| 109 | 17486010000000000000000000000000 | Vivienda             | Yolanda de Ramírez                    | 380,4   |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Actualmente, la Alcaldía municipal dispone de fichas de caracterización cualitativa sobre el estado de conservación, valor patrimonial y vetustez de los bienes inmuebles en patrimonio arquitectónico del municipio como información base para definir los planes y programas a que haya lugar para garantizar su protección y conservación.





En este sentido, y guiados por las directrices del Decreto 1080 de 2015 " Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura", 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 los cuales 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 si a juicio de la autoridad competente dicho Plan se requiere.

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.

En lo que respecta al proceso de formulación de los PEMP; los artículos 2.4.1.1.2 y 2.4.1.1.3 del Decreto 1080 de 2015, definen lo pertinente para la formulación de los mencionados planes.

### **3.4 INCORPORACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO EN EL COMPONENTE URBANO**

#### **3.4.1 Para las áreas con condición de amenaza.**

Para los futuros desarrollo urbanísticos que se realizaran, la autorización de licencias de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación, modificación de tipo estructural y reforzamiento estructural, en suelo urbano, que se encuentren caracterizados en condición de Amenaza y/o condición de riesgo, quedarán sujetos a estudios a escala 1:2000 siguiendo las condiciones técnicas establecidas en los artículos del 14 al 20 del Decreto 1807 de 2014, sin el cual no se podrá adelantar los trámites de licencia de construcción. Por otro lado, según los resultados de los estudios detallados se podrá aplicar la norma urbanística del plan básico de Ordenamiento Territorial en el área objeto de estudios, y debe



aplicarse el reglamento colombiano de construcciones sismorresistentes NSR-10 y el Decreto 945 de 2017 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

### **3.4.2 Para las áreas de amenaza media ocupadas.**

Con el fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo en las áreas que se encuentran zonificadas como amenaza media y a su vez tienen algún tipo de desarrollo urbanístico, se presentan a continuación, algunas medidas de intervención estructurales (conceptuales) y no estructurales para el área urbana del municipio:

Las medidas y acciones de intervención restrictiva o prospectiva dispuestas con anticipación con el fin de evitar que se genere riesgo pueden enfocarse a evitar o neutralizar la amenaza o la exposición y la vulnerabilidad ante la misma en forma definitiva para impedir que se genere nuevo riesgo. Los instrumentos esenciales de la prevención son aquellos previstos en la planificación, la inversión pública y el ordenamiento ambiental territorial, que tienen como objetivo reglamentar el uso y la ocupación del suelo de forma segura y sostenible.

#### **Estructurales:**

1. Implementar zonas de aislamiento junto a las áreas de amenaza mediante la construcción de parques lineales, esto con el fin de evitar las construcciones de estructuras de vivienda y/o comercio.
2. Las zonas de aislamiento se destinarán exclusivamente como áreas para la protección contra erosión, deslizamiento u otras amenazas. solamente podrán destinarse a bosques, adecuaciones ambientales para protección urbana, así como la ejecución de eventuales obras de servicio público como pueden ser los sistemas interceptores de alcantarillado, las obras de control de erosión y mantenimiento de cada una de las estructuras, estabilización de taludes, parques lineales y otras obras de uso público.
3. La no modificación del paisaje en zonas donde se tenga un grado de amenaza media, con el fin de no aumentar la probabilidad de ocurrencia de amenazas por deslizamientos, inundaciones y/o avenidas torrenciales las cuales puedan generar condiciones de riesgo.



### **No Estructurales:**

1. Se proyecta el modelamiento hidráulico con levantamiento detallado de secciones transversales de los cauces para una mejor definición de estas. Lo anterior con la finalidad de refinar los resultados acá presentados y garantizar que no se ha desvirtuado la zonificación de este fenómeno natural.
2. Se restringe el uso del suelo en las áreas en condición de amenaza, esto con el fin de que se generen nuevos escenarios de riesgo. El desarrollo de estas áreas se condiciona a la elaboración de los estudios detallados. Los estudios podrán estar a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de los instrumentos de planeamiento intermedio y de licenciamiento urbanístico.
3. Con el fin de disminuir la vulnerabilidad de las estructuras proyectadas, se emprenderá la divulgación y promoción de las normas de urbanismo y construcción.

Para futuros desarrollos urbanísticos en las zonas recomendadas para la expansión urbana, se debe cumplir con lo establecido en el reglamento colombiano sismo resistente NSR-10.

#### **3.4.3 Para las áreas con condición de riesgo.**

Los estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes.

En la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o en la expedición de un nuevo PBOT, se debe establecer la priorización de los estudios detallados identificados en los estudios básicos y en el programa de ejecución se debe definir la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos de los estudios que se ejecutarán en el período del alcalde que adelanta la revisión del plan o la expedición de uno nuevo. Como lo muestra la siguiente tabla, para el área urbana y de expansión los estudios de detalle deberán realizarse a escala 1:2000.



**Tabla 3-5. Escalas de trabajo para realización de estudios básicos y detallados**

| TIPO DE ESTUDIO   | CLASE DE SUELO   | ESCALA  |
|-------------------|------------------|---------|
| ESTUDIO BÁSICO    | Urbano           | 1:5000  |
|                   | Expansión Urbana | 1:5000  |
|                   | Rural            | 1:25000 |
| ESTUDIO DETALLADO | Urbano           | 1:2000  |
|                   | Expansión Urbana | 1:2000  |
|                   | Rural Suburbano  | 1:5000  |

Fuente: Decreto 1807 de 2014

Los estudios detallados deben contener lo siguiente para cada uno de los eventos analizados:

1. Análisis detallado de amenaza.
2. Evaluación de vulnerabilidad.
3. Evaluación del riesgo.
4. Determinación de medidas de mitigación.

#### **Análisis detallado de amenaza por movimientos en masa.**

Para determinar la categorización del riesgo por movimientos en masa, los estudios de amenaza tienen las siguientes especificaciones mínimas:

**Área de estudio:** Se referirá a las áreas con condiciones de riesgo y amenaza, por movimientos en masa delimitadas en el plan de ordenamiento territorial, a partir de los estudios básicos de que tratan los artículos anteriores. Estas áreas podrán ser precisadas con base en la geoforma de la zona objeto de análisis.

**Insumos:** Se consideran como insumos mínimos que se elaboran y evalúan a la escala de trabajo, los siguientes:

1. Geología para ingeniería;
2. Geomorfología a nivel de elementos;
3. Hidrogeología, con énfasis en comportamiento de los niveles freáticos;
4. Evaluación del drenaje superficial;
5. Sismología;
6. Uso del Suelo;
7. Exploración del subsuelo;



8. Levantamiento topográfico, incluyendo la información predial o catastral.

**Alcance:** El análisis de la amenaza a nivel detallado se realiza empleando por lo menos métodos determinísticos y modelos matemáticos, en función de la dinámica del movimiento en masa objeto de análisis.

Como parte del análisis de amenaza se debe tener en cuenta las causas de la inestabilidad del terreno, considerando dentro de los agentes detonantes los siguientes factores: agua, sismo y procesos antrópicos (cortes, excavaciones, rellenos y construcciones en general), mediante el análisis mínimo de tres escenarios.

**Productos:** Mapas de zonificación de amenaza por movimientos en masa, según lo dispuesto en el presente artículo.

Se debe elaborar un documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.

**Análisis detallado de amenaza de inundación:** Para determinar las condiciones de amenaza por inundación, los estudios tienen las siguientes especificaciones mínimas:

**Área de estudio:** Se referirá a las áreas con condiciones de riesgo y amenaza por inundación delimitadas en el plan de ordenamiento territorial, a partir de los estudios básicos de que trata el presente Decreto y articulado con los análisis del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA) aprobado.

**Insumos:** Se deben utilizar como mínimo los siguientes insumos:

- a) Información de hidrología e hidráulica;
- b) Información topográfica y batimétrica detallada de los tramos de cauce analizados, incluyendo aquellos elementos o tramos que estén asociados con el origen de la inundación.

**Alcance:** El análisis de la amenaza a nivel detallado se realizará teniendo en cuenta criterios históricos, geomorfológicos, hidrológico-hidráulicos empleando métodos asistidos por sensores remotos y sistemas de información geográfica.



**Productos:** Mapa o mapas de zonificación de amenaza por inundación por desbordamiento, el cual delimita y caracteriza los diferentes niveles de amenaza que presenta el territorio estudiado, según lo dispuesto en el presente artículo.

Se debe elaborar un documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.

**Evaluación de la Vulnerabilidad:** Para evaluar la vulnerabilidad se consideran los siguientes aspectos:

De acuerdo con los resultados del estudio detallado de amenazas para cada fenómeno analizado, se deben identificar y localizar en la cartografía correspondiente los elementos expuestos.

Se debe establecer las características de los elementos expuestos a las amenazas identificadas, en cuanto al tipo de elemento, grado de exposición, resistencia que ofrece el elemento y distribución espacial.

Se deben identificar los diferentes tipos de daño o efecto esperado sobre los elementos expuestos que se pueden presentar como resultado del fenómeno natural.

Esta información debe zonificarse en un mapa a la misma escala del mapa de amenazas detallados estableciendo categorías de vulnerabilidad alta, media y baja, de acuerdo con las características de los elementos expuestos.

La evaluación de riesgo es el resultado de relacionar la zonificación detallada de amenaza y la evaluación de la vulnerabilidad. Con base en ello, se categorizará el riesgo en alto, medio y bajo, en función del nivel de afectación esperada.

Para las zonas en alto riesgo se definirá la mitigabilidad o no mitigabilidad, a partir de las alternativas de intervención física para reducir y evitar el incremento de la amenaza y/o vulnerabilidad.

Para estas alternativas se deberá evaluar su viabilidad de ejecución desde el punto de vista técnico, financiero y urbanístico. Bajo estas evaluaciones se obtendrá la definición del riesgo alto mitigable o riesgo alto no mitigable.

Los estudios de evaluación de riesgo deben acompañarse de los siguientes documentos por cada fenómeno analizado:

1. Documento técnico que contenga metodología de evaluación empleada y los resultados.
2. Fichas de evaluación de vulnerabilidad.
3. Mapa de vulnerabilidad categorizada en alta, media y baja.





4. Mapa de riesgo, categorizado en alto, medio y bajo, señalando para el riesgo alto si es mitigable o no mitigable.
5. Mapas de localización y dimensionamiento de las medidas de intervención propuestas.
6. Presupuestos estimados de costos de las alternativas planteadas.
7. Inventario de viviendas en alto riesgo río mitigable.

Para la prevención, mitigación del riesgo y/o reducción de la amenaza y/o vulnerabilidad de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, el estudio de evaluación de riesgo planteará medidas que podrán ser estructurales y no estructurales.

Las medidas estructurales, son medidas físicas encaminadas a la realización de acciones y obras para atender las condiciones de riesgo ya existentes. Entre otras se consideran las siguientes: obras de estabilización y de reforzamiento de edificaciones e infraestructura, las cuales deben ser predimensionadas sobre la cartografía a nivel de prediseño, con el estimativo de costos correspondiente.

En la determinación de este tipo de medidas se deben considerar los potenciales efectos que producirán aguas abajo.

En las zonas donde se define que el riesgo es no mitigable se deben identificar en detalle las viviendas y construcciones que serán objeto de reasentamiento, además de las obras de estabilización necesarias para evitar que aumente la influencia del fenómeno en estudio.

Las medidas no estructurales, orientadas a regular el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo mediante la determinación de normas urbanísticas, proyectos para la implementación de sistemas de alertas tempranas en los casos que aplique, así como la socialización y apropiación cultural de los principios de responsabilidad y precaución.

Con base en los resultados de los estudios detallados y mediante acto administrativo, el alcalde municipal o distrital o la dependencia delegada para el efecto, podrá realizar la precisión cartográfica y la definición de las normas urbanísticas a que haya lugar en el área objeto de estudio, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y deberá registrarse en todos los planos de la cartografía oficial.

En todo caso, cuando los resultados de los estudios detallados generen la modificación de los usos del suelo o de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial deberá emprenderse su revisión, ajuste o modificación en los términos de la Ley 388 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o complementen.



La normativa de usos y tratamientos para las categorías de suelo rural se desarrollan a lo largo del documento, como parte integral del presente Plan.

#### ***3.4.3.1 Incorporación de los estudios detallados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Neira:***

Las áreas del suelo urbano que hayan sido zonificadas en los estudios básicos como de amenaza alta o media y que al momento de cualquier actuación urbanística no hayan sido objeto de estudios de detalle, el gestor y/o promotor y/o urbanizador, podrá realizarlos dentro del trámite de actuaciones urbanísticas. De este modo, el gestor y/o promotor y/o urbanizador presentará ante la Secretaría de Planeación los estudios de detalle para la unidad de análisis, cumpliendo con las exigencias señaladas en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que complemente, modifique o sustituya.

Así mismo, en los estudios detallados deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación, las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo. El alcalde municipal o la dependencia delegada para el efecto, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015 y con base en los estudios detallados, expedirá el acto administrativo en el que se realizará la precisión cartográfica con la zonificación resultante de dicho estudio para su incorporación en la cartografía oficial del presente plan.

En consecuencia, las zonas que se habiliten para el desarrollo de intervenciones acogerán las normas urbanísticas planteadas según el sector normativo donde se localicen. Los predios que resulten señalados como de riesgo no mitigable en la zonificación de los estudios detallados, formarán parte de los suelos de protección.

### **3.5 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 manera el modelo de ocupación deseado para el Municipio:

1. Planes Maestros (PM)
2. Planes Parciales (PP.)

Estas herramientas de desarrollo territorial deberán estar enmarcadas dentro de las definiciones y determinantes de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

### **3.5.1 Planes Maestros.**

Son instrumentos por medio de los cuales se le dan las directrices y orientaciones a las proyecciones de los diferentes sistemas estructurantes del municipio, los cuales tienen por objeto la ordenación del territorio para proporcionar calidad de vida a los habitantes del Municipio.

#### ***3.5.1.1 Contenidos Mínimos De los Planes Maestros:***

1. Políticas, objetivos y estrategias
2. Definiciones del alcance del plan maestro
3. Definición de la normatividad general y específica del plan maestro en el componente al que hace referencia.
4. Formulación de los planes y proyectos del plan maestro
5. Plan de etapas del plan maestro, responsables y costos.
6. Definición de los instrumentos de financiación
7. Mecanismos de seguimiento, evaluación y ajuste para el cumplimiento de las definiciones del plan maestro.

Cada uno de los Planes Maestros a definirse para el Municipio de Neira deberá cumplir con todos los lineamientos definidos en el presente acuerdo.

#### ***3.5.1.2 Adopción de los Planes Maestros:***

Los Planes Maestros del municipio de Neira serán adoptados por Decreto del alcalde municipal, una vez haya sido llevado a las siguientes instancias:

1. El proyecto de Decreto del Plan maestro deberá tener el aval de la secretaria de Planeación.



2. El Plan maestro será sometido a consideración por parte del Concejo Municipal quienes tienen 30 días calendario a partir de su socialización para realizar las respectivas observaciones.
3. El Plan maestro será sometido a consideración por parte del Concejo de Gobierno Municipal quienes tienen 30 días calendario a partir de su socialización para realizar las respectivas observaciones.
4. Durante el mes de estudio por parte del Concejo Municipal, será socializado a la comunidad, gremios y asociaciones relacionadas con el tema del Plan Maestro.
5. Una vez surtidas todas estas instancias, el alcalde Municipal adoptará por Decreto el Plan Maestro.

#### ***3.5.1.3 Planes Maestros para el Municipio de Neira:***

Los planes maestros definidos para el municipio de Neira, deberán ser formulados en el periodo de vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento. Los planes maestros por formularse, y en orden de importancia son:

1. Plan Maestro de Acueducto, Alcantarillado y Control de Inundaciones
2. Plan Maestro de Movilidad
3. Plan Maestro de Espacio público
4. Plan Maestro de Equipamientos Colectivos

#### **3.5.2 Planes Parciales (P.P.).**

Los planes parciales 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, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

##### ***3.5.2.1 Formulación y Adopción de los Planes Parciales:***

Los Planes parciales formulados para el Municipio de Neira deberán ser formulados y adoptados cumpliendo con los requerimientos del Decreto 2181 de 2006, el Decreto 4300 de 2007 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.



Se deberá tener especial cuidado con lo estipulado por el Decreto 4300 de 2007 en su artículo 6 el cual establece: “Artículo 6°. Adiciónese el Decreto 2181 de 2006 con el siguiente artículo, el cual quedará inserto como artículo 5-B:

*Artículo 5-B. Determinantes ambientales para la formulación del plan parcial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, la autoridad de planeación municipal o distrital deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental de que trata el artículo 11 del presente Decreto:*

- 1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.*
- 2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.*
- 3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.*
- 4. La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos”.*

**Parágrafo.** *El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales de que trata este artículo”.*

**Parágrafo.** Para el óptimo desarrollo planificado de los Suelo de expansión Urbana se deberá contar, previo a su desarrollo, con la aprobación por parte de la secretaría de Planeación del instrumento de plan parcial, el cual definirá infraestructura necesaria proyectada, los mecanismos de gestión, sus fuentes de financiación y responsables, incluyendo los estudios de detalle en términos de gestión del riesgo y garantía de servicios públicos. *El plan parcial también define los índices de edificabilidad básica y adicional, la mayor intensidad de uso en equivalencia a la participación de los propietarios en dichas cargas. Su equivalencia con las cargas generales será establecida por el municipio en el componente urbano del plan de*



ordenamiento territorial, Todo ello en armonía al artículo 2.2. 4.1. 5.2 del Decreto 1077 de 2015.

*Para estas zonas aplican las normas generales del tratamiento urbanístico de desarrollo, y, en el contenido del instrumento del plan se podrán definir y zonificar usos e intensidades siempre y cuando no estén en contravía de la presente norma; así mismo, previo procedimiento al licenciamiento se definirá lo pertinente a las obligaciones urbanísticas con base en lo definido en el capítulo de norma urbanística y la Ley 388 de 1997.*

**Parágrafo.** *Para el desarrollo de los suelos de expansión urbana, se deberán surtir previamente los procesos relacionados al cobro por plusvalía conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997.*

Nota: Se establece un uso condicionado a estudios detallados y particulares por ocupación de cauces con llenos y obras de canalización, para los cauces que tradicionalmente han presentado problemáticas en suelo urbano.

### **3.6 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.**

Se entiende como unidad de actuación urbanística, el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

En síntesis, una Unidad de Actuación Urbanística corresponde a la delimitación de áreas donde a través de un proyecto de intervención urbanística, bien sea público o privado, en suelo urbano o de expansión urbana, se precisa una normatividad particular para su desarrollo. Las UAU se pueden clasificar en dos grandes grupos, a saber:





Áreas cuya delimitación es libre:

- ✓ UAU de Parcelación.
- ✓ UAU de Urbanización.
- ✓ UAU de Construcción.

Áreas que ya se encuentran construidas:

- ✓ UAU de Mejoramiento Barrial.
- ✓ UAU de Renovación Urbana.
- ✓ UAU de Redesarrollo.

La implementación de las Unidades de Actuación Urbanística busca generar condiciones de calidad de espacio urbano a partir de la construcción homogénea predio a predio, cuando este no ofrece las condiciones de habitabilidad necesarias para un adecuado desarrollo.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación Urbanística incluirán entre otros los siguientes componentes:

- ✓ Cesiones para la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono.
- ✓ Cesiones necesarias para parques y zonas verdes, equipamientos comunitarios y vías vehiculares y peatonales.

Las cargas debido al costo de infraestructura vial principal y de redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada y deberán ser recuperadas mediante contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

### **3.6.1 Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.**

La delimitación de una UAU restringe la expedición de licencias de construcción sobre terrenos afectados y exige englobar los predios que conforman el área determinada a excepción de cuando se define para el mejoramiento de vivienda.



Las siguientes son algunas de las principales consideraciones que se deben tener en cuenta al definir la UAU:

- ✓ La voluntad pública y privada para que el área establecida tenga un desarrollo homogéneo en cuanto a condiciones físicas, económicas o socio espaciales.
- ✓ Condiciones urbanísticas y socioeconómicas que demuestren que la UAU es vital para el municipio.
- ✓ Establecimiento por parte de la administración municipal de los costos para dotar de infraestructura y servicios las UAU.
- ✓ Acuerdo con los particulares de la forma de pago, es decir, concretar el sistema de cargas y beneficios. En este aspecto es importante hacer el análisis de factibilidad económica para su desarrollo, que garantice que las obras a realizar se llevarán a cabo en el plazo propuesto.
- ✓ Análisis del mercado inmobiliario. Garantizando que puede responder a las inversiones de capital y que se tiene la tecnología necesaria para hacerlas efectivas.
- ✓ Debe definirse claramente el diseño de la estructura predial (englobe de predios si se requiere) y el cálculo y distribución de las cargas y beneficios.

Adicionalmente, la delimitación de las UAU en cualquier tipo de suelo bien sea urbano o de expansión, debe cumplir con requisitos de orden técnico y procedimental, así:

#### ***3.6.1.1 Requisitos de orden técnico:***

- ✓ Que el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización sea posible para todos y cada uno de los involucrados en el proceso.
- ✓ Que la delimitación de la UAU incluya los terrenos de cesión obligatoria y gratuita contiguos a la zona a delimitar.
- ✓ Que la diferencia de aprovechamiento lucrativo entre unidades localizadas dentro de un mismo sector no sea superior en un 15% respecto del aprovechamiento tipo del sector.
- ✓ Que su delimitación tenga en cuenta las características propias de cada Áreas Morfológica Urbana.



### 3.6.1.2 Requisitos de Orden Procedimental:

- ✓ Los proyectos de delimitación deberán ser elaborados por la autoridad competente o particulares interesados en el acuerdo. En cualquier caso, solo profesionales idóneos pueden formular este tipo de actuaciones.
- ✓ El anuncio del proyecto se publicará dos veces con intervalo de una semana en un diario local de amplia cobertura, citando en ambos casos una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la última publicación para exponer el proyecto de las UAU y la delimitación propuesta.
- ✓ El acto de delimitación de la UAU debe inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos en cada uno de los folios de los inmuebles que conformen la unidad, con el propósito de que estos no puedan ser objeto de licencias de urbanización por fuera de las normas establecidas para la UAU respectiva.

## 3.7 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

### 3.7.1 Solución al déficit habitacional actual y proyectado en la vigencia del plan.

De acuerdo con el DANE el déficit de vivienda se compone de dos categorías, el cuantitativo y el cualitativo descritos a continuación:

**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 al suelo urbano o rural, para que puedan habitarla 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.”*

Con base en las definiciones previamente descritas, se realizará un análisis de estado actual del déficit en el municipio. Este análisis del déficit de vivienda se realiza en aras de



identificar aproximadamente el suelo mínimo que debe destinarse para la nueva vivienda, para los programas de mejoramiento de las viviendas existentes y para la integración de iniciativas VIS (Vivienda de interés social) adicionales a los mínimos establecidos por la Ley vigente en los suelos con desarrollo por urbanización.

**Tabla 3-6. Déficit 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%                          |

Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020 a partir del Censo DANE 2018.

De acuerdo con la siguiente tabla, la cabecera municipal presenta un déficit cualitativo con 436 hogares que requieren mejoramientos en la estructura de la vivienda, por otra parte, el déficit cuantitativo identifica 165 que requieren de viviendas nuevas. En total son 601 hogares que requieren de mejoramiento o construcción nueva; estos representan el 16% de los 3.730 hogares en la cabecera municipal.

**Tabla 3-7. Déficit 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.

Los centros poblados y rural disperso (CPRD) tienen un alto déficit cualitativo con 1.484 hogares que requieren de mejoramientos estructurales de vivienda, sin embargo, el déficit cuantitativo sigue siendo alto con 335 hogares que requieren vivienda nueva, con lo anterior se obtiene un total de 1.819 hogares que se encuentran en viviendas que requieren de



mejoramiento o construcción nueva, estos representan el 63% de los hogares que se encuentran en los centros poblados y rural disperso.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener en cuenta que la información base tomada del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), no tiene en cuenta indicadores fundamentales para establecer un déficit preciso; una de las falencias identificadas en el documento de diagnóstico es que esta información base no tiene en cuenta las viviendas que se encuentran ubicadas en zonas de alto riesgo o riesgo no mitigable, así mismo, no se tienen en cuenta los bienes que deben ser reubicados por encontrarse sobre la Estructura Ecológica Principal - EEP.

Como parte de las estrategias que debe implementar el municipio de Neira 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.

### **3.7.2 Reubicación de asentamientos 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.

#### ***3.7.2.1 Necesidades de mejoramiento integral de vivienda:***

En búsqueda de la mejora de las condiciones de habitabilidad, creación o generación de nuevo espacio público, accesibilidad y criterios urbanísticos que dignifiquen la vida de los habitantes del municipio, el mejoramiento integral orienta a las actuaciones y acciones que intervienen de manera directa en la mejora de las condiciones de vida del hábitat y la vivienda en el perímetro urbano del municipio de Neira, particularmente en las zonas urbanas que se encuentran no consolidadas o que han sido objeto de procesos de legalización de asentamientos informales o desarrollos espontáneos que no poseen viviendas en condiciones dignas.



Este tratamiento que se desarrolla en el subcapítulo de tratamientos Urbanísticos del componente urbano del presente plan contempla la dotación de servicios públicos, saneamiento básico, espacio público, vías, transporte y equipamientos para reducir déficits y aminorar desequilibrios con respecto a los espacios urbanos. Este tipo de medidas también es aplicable a asentamientos con afectaciones de origen natural, y a espacios con alta densidad poblacional y crecimiento informal, no planificado o con desarrollo incompleto.

#### ***3.7.2.2 Definición de prioridades, criterios y directrices para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.***

Se establece el listado de bienes de propiedad del municipio con el propósito de que la alcaldía identifique las destinaciones para uso de vivienda de interés social y prioritario.





**Tabla 3-8. Inmuebles propiedad del municipio de Neira. Zona Urbana.**

| ID | PREDIO CONSULTA      | CEDULA_CATASTRAL    | DIRECCION                    | FMI[1]    | PROPIETARIO        | NUMERO DOCUMENTO | AREA DE TERRENO | AREA CONTRUCCION | DESTINO ECONOMICO |
|----|----------------------|---------------------|------------------------------|-----------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 1  | 1748601000020013000  | 01-00-0002-0013-000 | K 6 3B 03                    | 110-3967  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 1282.0m2        | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 2  | 1748601000030002000  | 01-00-0003-0002-000 | K 7 3 11                     | 110-3967  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 49.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 3  | 1748601000080010000  | 01-00-0008-0010-000 | K 8 6 30                     | 110-3967  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 7646.0m2        | 340.0m2          | A - Habitacional  |
| 4  | 17486010000150001000 | 01-00-0015-0001-000 | K 5 6A 32                    | 110-3967  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 2971.0m2        | 646.0m2          | A - Habitacional  |
| 5  | 17486010000150016000 | 01-00-0015-0001-000 | K 5 7 10 30 K 2B             | 110-13777 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 9504.0m2        | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 6  | 17486010000240001000 | 01-00-0024-0001-000 | C 8 8 25 K 9 7 58            | 110-8455  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 1446.0m2        | 1446.0m2         | A - Habitacional  |
| 7  | 17486010000240004000 | 01-00-0024-0004-000 | K 8 7 45 49                  | 110-14768 | MUNICIPIO DE NEIRA | 8908011352       | 133.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 8  | 17486010000350040000 | 01-00-0035-0040-000 | K 5 9 17                     | 110-6858  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 350.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 9  | 17486010000350050000 | 01-00-0035-0050-000 | K 5 9 15                     | 110-5930  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 17.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 10 | 17486010000350056000 | 01-00-0035-0056-000 | K 5 9 23                     | 110-8491  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 28.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 11 | 17486010000360003000 | 01-00-0036-0003-000 | C 8 13 84 K 14 8 06          | 110-3561  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 200.0m2         | 165.0m2          | A - Habitacional  |
| 12 | 17486010000390001000 | 01-00-0039-0001-000 | C 10 9 53 65 K 10 9 38 50 64 | 110-13519 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 517.0m2         | 2172.0m2         | C - Comercial     |
| 13 | 17486010000540013000 | 01-00-0054-0013-000 | C 11 9 04 K 9 11 07          | 110-5384  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 411.0m2         | 390.0m2          | C - Comercial     |
| 14 | 17486010000590071000 | 01-00-0059-0071-000 | C 14 6B 04                   | 110-8453  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 43.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 15 | 17486010000590074000 | 01-00-0059-0074-000 | K 6A 14 03                   | 110-8637  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 56.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 16 | 17486010000870001000 | 01-00-0087-0001-000 | Ur CIUDAD JARDIN Lo          | 110-2449  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 2 Ha 7916.0m2   | 1720.0m2         | G - Recreacional  |
| 17 | 17486010000890001000 | 01-00-0089-0001-000 | C 3A 5 04 ZONA VERDE MZ A    | 110-5932  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 65.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 18 | 17486010000920007000 | 01-00-0092-0007-000 | K 3A 3A 06                   | 110-8215  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 575.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 19 | 17486010000950011000 | 01-00-0095-0011-000 | K 2A 4 04 MZ E LO 57         | 110-8298  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 53.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 20 | 17486010000990004000 | 01-00-0099-0004-000 | K 2A 5 39                    | 110-8281  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 53.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 21 | 17486010001000003000 | 01-00-0100-0003-000 | K 3 5 57 MZ C LO 75          | 110-8258  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 53.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 22 | 17486010001000021000 | 01-00-0100-0002-000 | K 3A 5 52 MZ C LO 79         | 110-8262  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 51.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 23 | 17486010001040008000 | 01-00-0104-0008-000 | K 3 K 4 C 6A CIUDAD JARDIN   | 110-5188  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 1168.0m2        | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 24 | 17486010001070007000 | 01-00-0107-0007-000 | C 7B K 13A AREA CESION 1     | 110-10342 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 155.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 25 | 17486010001080007000 | 01-00-0108-0007-000 | C 7B 13 07 Mz B              | 110-10281 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 55.0m2          | 92.0m2           | A - Habitacional  |
| 26 | 17486010001080099000 | 01-00-0108-0009-000 | C 7A 12A 44 Mz B Lo 15       | 110-10289 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 47.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 27 | 17486010001080011000 | 01-00-0108-0011-000 | C 7A 12A 36 Mz B Lo 17       | 110-10291 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 33.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 28 | 17486010001090002000 | 01-00-0109-0002-000 | C 7A 13A 07 Mz C Lo 19       | 110-10293 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 35.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 29 | 17486010001090011000 | 01-00-0109-0011-000 | C 7 13 12 Mz C Lo 28         | 110-10302 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 49.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 30 | 17486010001090012000 | 01-00-0109-0012-000 | C 7 13 16 Mz C Lo 29         | 110-10303 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 52.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 31 | 17486010001100003000 | 01-00-0110-0003-000 | C 7A 12B 29 Mz D Lo 32       | 110-10306 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 78.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 32 | 17486010001110001000 | 01-00-0111-0001-000 | K 14 6B 16 Mz E Lo 35        | 110-10309 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 56.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 33 | 17486010001110002000 | 01-00-0111-0002-000 | K 14 6B 12 Mz E Lo 36        | 110-10310 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 52.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 34 | 17486010001110003000 | 01-00-0111-0003-000 | K 14 6B 08 Mz E Lo 37        | 110-10311 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 51.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 35 | 17486010001110004000 | 01-00-0111-0004-000 | K 13B 6B 07 Mz E Lo 38       | 110-10312 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 47.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 36 | 17486010001110005000 | 01-00-0111-0005-000 | K 13B 6B 11 Mz E Lo 39       | 110-10313 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 49.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 37 | 17486010001110006000 | 01-00-0111-0006-000 | K 13B 6B 15 Mz E Lo 40       | 110-10314 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 84.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 38 | 17486010001120001000 | 01-00-0112-0001-000 | C 7 13 15 Mz F Lo 41         | 110-10315 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 54.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 39 | 17486010001120002000 | 01-00-0112-0002-000 | C 7 13 11 Mz F Lo 42         | 110-10316 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 46.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 40 | 17486010001120008000 | 01-00-0112-0008-000 | C 6B 13 16 Mz F Lo 48        | 110-10322 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 56.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 41 | 17486010001130006000 | 01-00-0113-0006-000 | C 7 12A 17 Mz G Lo 54        | 110-10328 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 50.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 42 | 17486010001130016000 | 01-00-0113-0016-000 | C 7 C 7A K 12A C 6B          | 110-9579  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 245.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 43 | 17486010001140001000 | 01-00-0114-0001-000 | C 6B 12A 37 Mz H Lo 60       | 110-10334 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 56.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 44 | 17486010001140002000 | 01-00-0114-0002-000 | C 6B 12A 34 Mz H Lo 61       | 110-10335 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 55.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 45 | 17486010001140003000 | 01-00-0114-0003-000 | C 6B 12A 29 Mz H Lo 62       | 110-10336 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 55.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 46 | 17486010001140004000 | 01-00-0114-0004-000 | C 6B 12A 25 Mz H Lo 63       | 110-10337 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 54.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 47 | 17486010001140005000 | 01-00-0114-0005-000 | C 6A C 6B Mz H AREA CESION 4 | 110-10345 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 136.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 48 | 17486010001140006000 | 01-00-0114-0006-000 | C 6A 12A 32 Mz H Lo 64       | 110-10338 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 54.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 49 | 17486010001140007000 | 01-00-0114-0007-000 | C 6A 12A 36 Mz H Lo 65       | 110-10339 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 54.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 50 | 17486010001140008000 | 01-00-0114-0008-000 | C 6A 12A 40 Mz H Lo 66       | 110-10340 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 56.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 51 | 17486010001140009000 | 01-00-0114-0009-000 | C 6A 12A 44 Mz H Lo 67       | 110-10341 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 51.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 52 | 17486010001150001000 | 01-00-0115-0001-000 | C 7 K 13A AREA CESION 2      | 110-10343 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 138.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 53 | 17486010001150002000 | 01-00-0115-0002-000 | K 13 C 6B AREA CESION 3      | 110-10344 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 462.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 54 | 17486010001160003000 | 01-00-0116-0003-000 | C 7 3 39 Mz 1 Lo 5           | 110-12265 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 60.0m2          | 187.0m2          | A - Habitacional  |
| 55 | 17486010001160008000 | 01-00-0116-0008-000 | C 7 3 09 Mz 1 Lo 15          | 110-12275 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 58.0m2          | 116.0m2          | A - Habitacional  |
| 56 | 17486010001160009000 | 01-00-0116-0009-000 | C 7 3 03 Mz 1 Lo 17          | 110-12277 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 60.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 57 | 17486010001160010000 | 01-00-0116-0010-000 | C 7A 3 02 Mz 1 Lo 18         | 110-12278 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 61.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 58 | 17486010001160014000 | 01-00-0116-0014-000 | C 7A 3 26 Mz 1               | 110-12270 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 59.0m2          | 80.0m2           | A - Habitacional  |
| 59 | 17486010001160015000 | 01-00-0116-0015-000 | C 7A 3 32 Mz 1 Lo 8          | 110-12268 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 61.0m2          | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 60 | 17486010001280001000 | 01-00-0128-0001-000 | K 2B C 7A K 2A               | 110-10929 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 1184.0m2        | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 61 | 17486010001290001000 | 01-00-0129-0001-000 | K 2 C 7B C 7A Lo PARQUE 2    | 110-10929 | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 299.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 62 | 17486010001390001000 | 01-00-0139-0001-000 | C 4 C 5 K 1H                 | 110-9208  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 2742.0m2        | 0.0m2            | A - Habitacional  |
| 63 | 17486020000010062000 | 02-00-0001-0062-000 | K 1 3 06                     | 110-2848  | MUNICIPIO NEIRA    | 8908011352       | 290.0m2         | 0.0m2            | A - Habitacional  |

Fuente: Secretaria de Planeación Neira 2022.



***3.7.2.3 Criterios para desarrollo de programas de vivienda de interés social, que puede efectuarse en sectores que establezcan la actividad residencial, teniendo en cuenta las condiciones de precio de este tipo de vivienda.***

De conformidad con el numeral 7 del artículo 8 de la Ley 388 de 1997, la calificación y localización de los terrenos para destinación de vivienda de interés social, deberán seguir las siguientes recomendaciones a la hora de proyectar nuevas soluciones de VIS y VIP en el municipio de Neira:

- ✓ Que no se encuentren en zonas de riesgo.
- ✓ Que se encuentren en el perímetro urbano del municipio o en los proyectos establecidos para tal fin en suelo de expansión.
- ✓ Que esté construida la infraestructura de acueducto y alcantarillado.

**3.7.2.3.1 Características para la definición de zonas de tratamiento de mejoramiento integral:**

- ✓ Estar identificado como un asentamiento consolidado antes de 2010 (antigüedad, materiales constructivos, etc.).
- ✓ Posee déficit de espacio público y/o equipamientos colectivos.
- ✓ Insuficiencia en la prestación de servicios públicos domiciliarios básicos, acueducto, alcantarillado y energía.
- ✓ Problemas de accesibilidad y desarticulación con la malla vial.
- ✓ Deterioro ambiental por inadecuado saneamiento básico, indebido uso del suelo de laderas por banquetes no técnicos, etc.

***3.7.2.4 Porcentajes de suelos de expansión urbana que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Así mismo, localización de terrenos para el desarrollo específico de proyectos de vivienda de interés social.***

Se entiende por suelo de expansión la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, y que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan básico de ordenamiento territorial. Mientras se hace tránsito al uso urbano este suelo se somete al régimen del suelo rural.



De conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y la Ley 1537 de 2012, solo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en el Decreto 075 de 2013.

Estas zonas de expansión deberán desarrollarse por medio de planes parciales que permitan garantizar la justa distribución de cargas y beneficios y garanticen los equipamientos colectivos, espacio público y servicios públicos domiciliarios exigidos por Ley para la satisfacción de sus usuarios. De igual forma, y de acuerdo con las especificaciones establecidas en el Decreto 075 de 2013, específicamente en el Capítulo 2 artículo 4 y con el propósito de cumplir con las disposiciones mencionadas, se establece que:

- ✓ Para las actuaciones urbanísticas y planes parciales en área de actividad residencial sujetas a tratamiento de desarrollo, debe destinarse respectivamente a VIS el 15% y a VIP el 5% del área construida con uso residencial. En este caso la VIS y la VIP deben desarrollarse in situ;
- ✓ Para las actuaciones urbanísticas y planes parciales en área de actividad de comercio y servicios que incluyan vivienda, se obliga al cumplimiento de los mismos porcentajes de VIS (15%) y de VIP (5%); en este caso el urbanizador podrá optar por pagar la obligación construyendo la vivienda in situ o en el suelo que el POT destina como “*áreas receptoras de vivienda de interés social y prioritario*” o liquidar el valor correspondiente a la obligación al fondo que la administración pública constituirá ad hoc;
- ✓ Para las actuaciones urbanísticas y planes parciales en áreas de actividad residencial, comercio y servicios (solo los proyectos que incluyen vivienda) sujetas al tratamiento de renovación por redesarrollo, debe destinarse respectivamente a VIS el 15% y a VIP el 5% del área construida con uso residencial. En este caso el urbanizador podrá optar por pagar la obligación construyendo la vivienda in situ o en el suelo que el POT destina como “*áreas receptoras de vivienda de interés social y prioritario*” o liquidar el valor correspondiente a la obligación al fondo que la administración pública constituirá ad hoc.

Para el desarrollo de la vivienda de interés social y prioritario, los urbanizadores tendrán en cuenta, de acuerdo con la Ley 1450 de 2011, que:



- ✓ El precio máximo de una unidad VIS es de 135 SMLV en los suelos con tratamiento de desarrollo y de 175 SMLV en los suelos sujetos al tratamiento y programas de renovación urbana; para la VIP, el precio máximo de la unidad será 70 SMLV;

El tamaño mínimo de los espacios de las unidades habitacionales se establece desde la normativa estatal, por ende, lo dictaminado por el presente PBOT no será vinculante para las VIS y las VIP.

Como el suelo de expansión urbana para su incorporación en el suelo urbano deberá tramitar la expedición y adopción de sus respectivos Planes Parciales previos al desarrollo urbanístico, serán los Planes Parciales los que determinen las proyecciones de espacio público, equipamientos colectivos, proyecciones viales, unidades de actuación urbanística, cesiones, así como la ocupación y norma urbanística del área, por lo tanto en ellos se deberá definir densidades, índices de ocupación y de construcción, alturas -hasta de 10 pisos-, tipología y demás elementos urbanísticos que le serán aplicables en el futuro, a los desarrollos urbanísticos adoptados a través de las respectivas licencias de urbanismo y de construcción.

### **3.8 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.**

#### **3.8.1 Áreas Morfológicas Homogéneas – AMH.**

Las AMH, delimitan zonas que tienen características análogas o similares en cuanto a su morfología urbana, usos del suelo, alturas de las edificaciones, época de surgimiento, lo cual permite su agrupación y lectura integral, para entenderla, manejarla y proponer acciones que permitan su consolidación, mejoramiento o desarrollo.

Las AMH, se determinan en el suelo urbano definido y delimitado por su respectivo perímetro. Una vez identificadas de acuerdo con sus características analizadas, serán la base para la articulación de cada una de las áreas con el modelo general planteado en el presente plan, así mismo serán la base para la aplicación de instrumentos de control



urbanístico que permitirán dar un aprovechamiento diferencial de acuerdo con el papel que cada AMH cumple en la estructura urbana, actual y futura.

#### **3.8.1.1 Criterios de Análisis para la definición de las AMH:**

Es preciso resaltar, en este apartado del documento, el esfuerzo técnico que se llevó a cabo para la consolidación de esta información, en su mayoría, obtenida en recorridos de campo, que posteriormente se consignó, se tabuló y se convirtió en información alfanumérica en archivos digitales predio a predio en formato shapefile, para el manejo y procesamiento en software para SIG, lo que permitió el cruce o superposición de los diferentes niveles de información, para realizar una aproximación mucho más aterrizada de acuerdo con los aspectos cuantificados y valorados previamente como se describen a continuación:

**Tabla 3-9. Criterios para la identificación de las Áreas Morfológicas Homogéneas Urbanas Neira.**

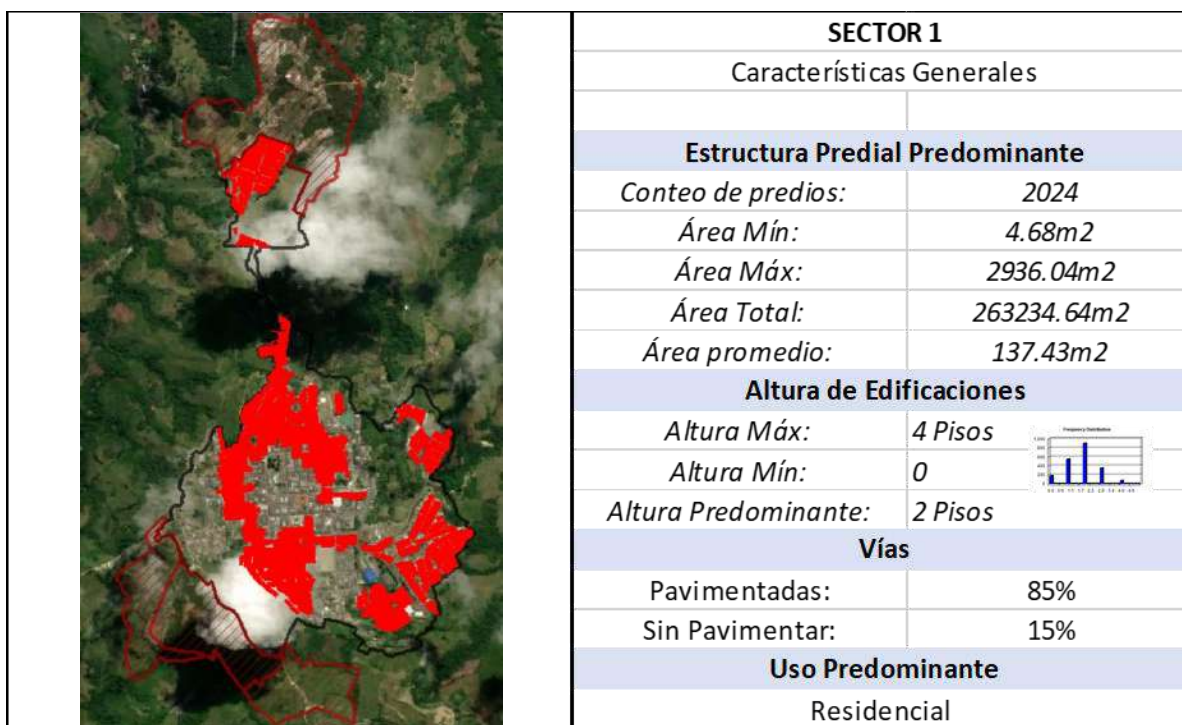
| CRITERIO                                                       | SOPORTE TÉCNICO                                        |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo            | Trabajo de campo                                       |
| Equipamientos por niveles de influencia                        | Trabajo de campo                                       |
| Estructura vial                                                | Trabajo de campo                                       |
| Las características y unidad de la trama urbana y predial      | Análisis espacial software para SIG                    |
| Plano de Nolli (Áreas construidas vs áreas libres por manzana) | Trabajo de campo y análisis espacial software para SIG |
| Zonas homogéneas físicas urbanas                               | Trabajo de campo                                       |
| Zonas homogéneas geoeconómicas urbanas                         | Trabajo de campo                                       |

Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020.

De acuerdo con las variables anteriores se determinó la siguiente clasificación de Áreas Morfológicas Homogéneas:



**Figura 96. Áreas Morfológicas Homogéneas Sector 1**



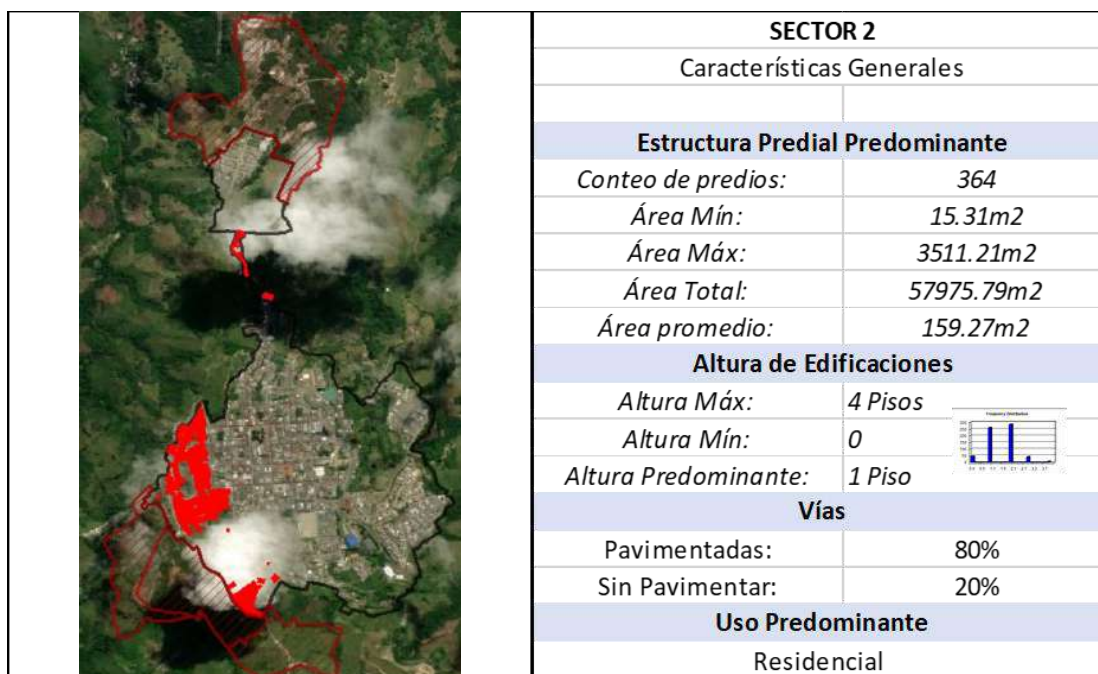
Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El sector 1 representa la zona de mayor consolidación y morfología del municipio. Su uso predominante es residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. Su desarrollo buscará incrementar su densificación con una adecuada mezcla de usos.





**Figura 97. Áreas Morfológicas Homogéneas sector 2**

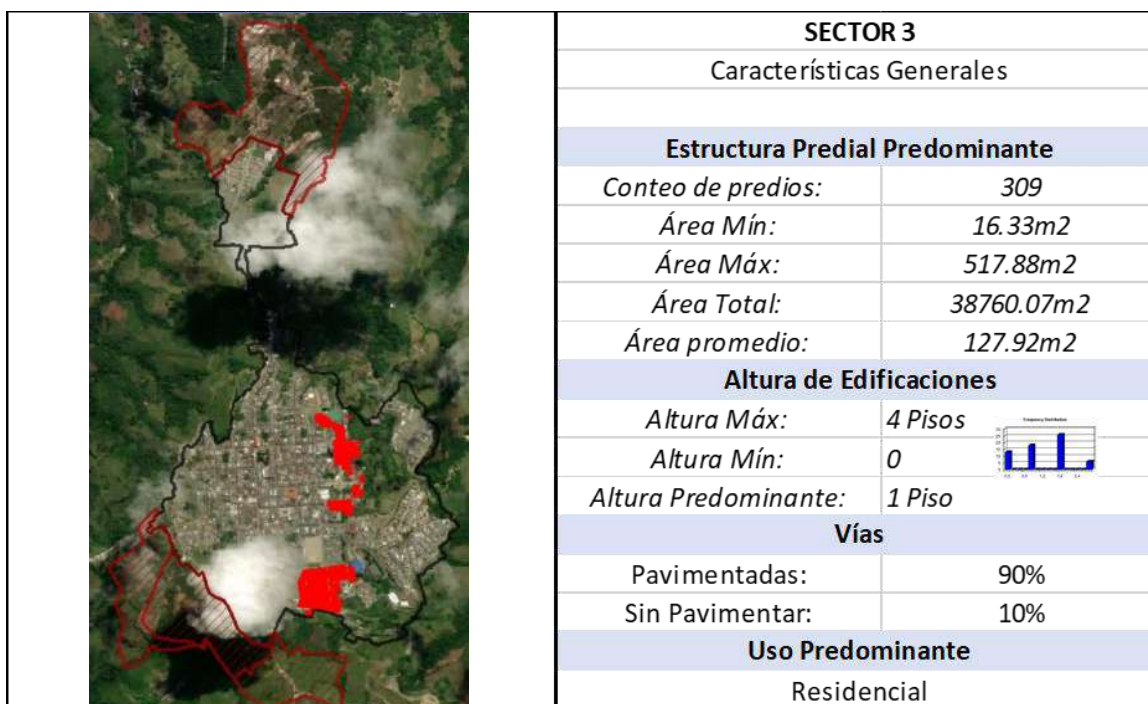


Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El sector 2 representa la zona urbana de menor consolidación urbanística. Las viviendas presentan muy bajas cualidades urbanísticas y su estructura catastral no es uniforme. Esta zona se encuentra entre las zonas priorizadas para estudios de detalle de Gestión de Riesgo. Su desarrollo buscará realizar un tratamiento de mejoramiento integral, con baja densificación y posiblemente evidencie procesos de reubicación en algunos sectores (sujeto a resultados del estudio detallado de amenazas y riesgo).



**Figura 98. Áreas Morfológicas Homogéneas sector 3**

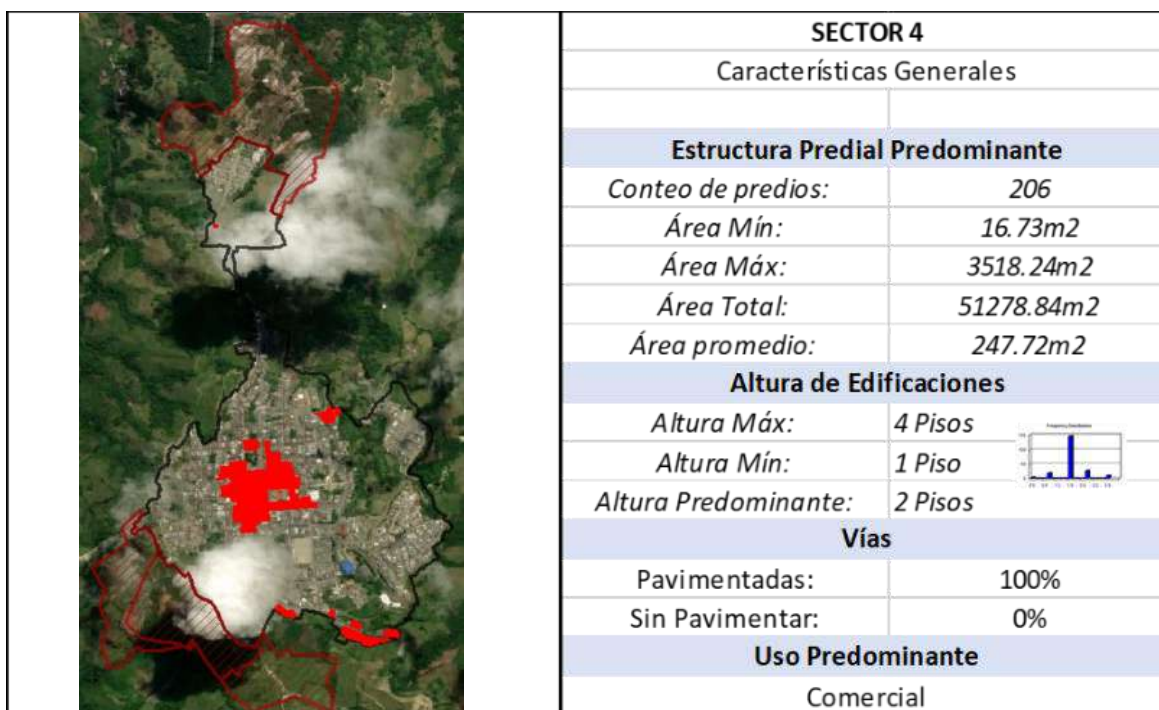


Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El sector 3 representa la tercera zona con uso predominante residencial, una zona influenciada por su intersección con la vía Manizales – Neira – Aránzazu. Su desarrollo buscará la consolidación de los espacios ya existentes, con una adecuada mezcla de usos que respondan a las actividades comerciales que es habitual encontrar sobre este tipo de corredores viales. Este sector también se encuentra afectado en su zona sur por áreas en condición de riesgo; los procesos de posible reubicación quedarán sujetos a los resultados de los estudios de detalle de gestión de riesgo.



**Figura 99. Áreas Morfológicas Homogéneas sector 4**

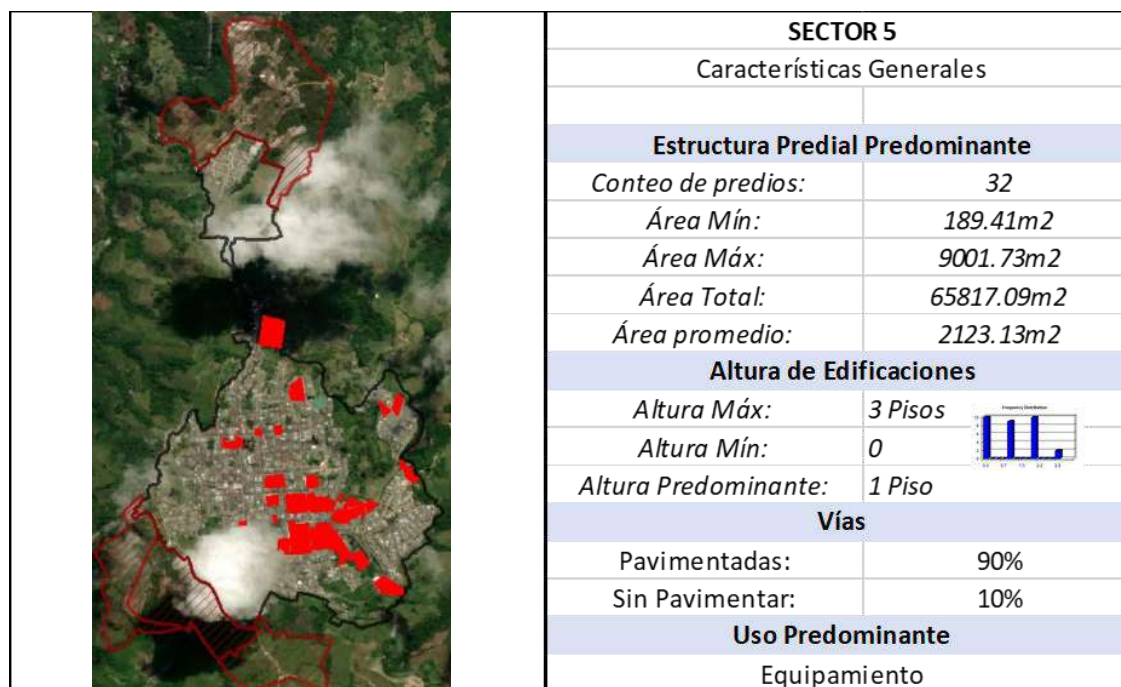


Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El sector 4 representa la zona de comercio más importante del casco urbano, y a su vez, agrupa la mayor cantidad de inmuebles en condición de patrimonio histórico en la zona urbana, solo después del centro poblado Pueblo Rico. Su desarrollo estará enfocado en la consolidación y densificación urbanística, protegiendo los Bienes de Interés Cultural.



**Figura 100. Áreas Morfológicas Homogéneas sector 5**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

El sector 5 hace representa el conjunto de equipamientos que se encuentran la zona urbana. Se observa un importante proceso de consolidación, algunos de estos se encuentran en condición de patrimonio histórico. Su desarrollo estará enfocado en la consolidación del sistema existente. No se proyectan nuevos elementos a incorporar.

En Neira es perceptible la localización de sitios generadores de ruido en Sectores A. (Tranquilidad y Silencio) y Sectores B (Tranquilidad y Ruido Moderado): zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, parques en zonas urbanas, escuelas, universidades y colegios, en estas zonas está prohibida la emisión de ruido por máquinas industriales. Para la asignación de los tratamientos urbanísticos se tienen en cuenta estos lugares; sin embargo, la localización y permanencia de estos sitios generadores de ruido en el municipio deberá ser regulada a través de la imposición de la obligación de su insonorización. Estos sitios una vez cesada su actividad no recibirán autorización de usos del suelo como bares, tabernas o discotecas y deberán localizarse en sectores compatibles.



### 3.8.2 Tratamientos Urbanísticos.

Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial - POT-, que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Condicionar una zona urbana a la aplicación de alguno de los tratamientos, puede generar acciones favorables y desfavorables, a las cuales es preciso hacerles seguimiento para evitar deterioros en la estructura urbana. Antes de abordar específicamente la asignación de normas y directrices, específicas a cada uno de los tratamientos, es pertinente tener claros algunos conceptos:

**Índice de ocupación (IO).** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

$$IO = \frac{\text{Área bajo Cubierta en primer piso m}^2}{\text{Área total del predio}}$$

**Índice de construcción (IC).** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

$$IC = \frac{\text{Área permitida de construcción m}^2}{\text{Área total del predio}}$$

**Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.

**Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes





primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

**Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

**Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.

**Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización

**Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales.** Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base en estas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.

### 3.8.3 Clasificación de los 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 3-10. Clasificación de los tratamientos urbanísticos Neira.**

| SECTOR 1                            |                           |                           |                           | SECTOR 2                            |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA |                           |                           |                           | RESIDENCIA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL |
| MODALIDAD                           |                           |                           |                           | MODALIDAD                           |
| Densificación moderada              | Consolidación urbanística | Consolidación urbanística | Consolidación urbanística | Intervención complementaria         |
| SUBSECTOR A                         | SUBSECTOR B               | SUBSECTOR C               | SUBSECTOR D               | ÚNICO                               |

| SECTOR 3                            |                        | SECTOR 4                          |                        |                           |                        |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA |                        | COMERCIAL EN CONSOLIDACION URBANA |                        |                           |                        |
| MODALIDAD                           |                        | MODALIDAD                         |                        |                           |                        |
| Con cambio de patrón                | Densificación moderada | Consolidación urbanística         | Densificación moderada | Consolidación urbanística | Densificación moderada |
| SUBSECTOR A                         | SUBSECTOR B            | SUBSECTOR A                       | SUBSECTOR B            | SUBSECTOR C               | SUBSECTOR D            |

| SECTOR 5                           |                           |                           | SECTOR 6                         | SECTOR 7                          |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| DOTACIONAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA |                           |                           | RESIDENCIAL EN DESARROLLO URBANO | MIXTA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL |
| MODALIDAD                          |                           |                           | MODALIDAD                        | MODALIDAD                         |
| Consolidación urbanística          | Consolidación urbanística | Consolidación urbanística | Desarrollo Urbanístico           | Conservación Patrimonial          |
| SUBSECTOR A                        | SUBSECTOR B               | SUBSECTOR C               | SUBSECTOR A                      | SUBSECTOR A                       |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Para asegurar un adecuado manejo de cada uno de los tratamientos urbanísticos y en concordancia con la estructura urbana identificada en las áreas morfológicas homogéneas (AMH), se realizó una subdivisión en sectores y subsectores de las áreas y de manera general se les asignó un determinado tratamiento; con esto se busca que la propuesta desarrollada meticulosamente, ayude a fortalecer y a especializar zonas, de tal forma que correspondan directa y proporcionalmente a la estructura urbana en donde se implantan. A continuación, se dará una descripción general de los tipos de tratamientos y las modalidades implementadas por subsector. Para una revisión consolidada de la edificabilidad urbanística, se debe recurrir a las normas de uso planteadas a lo largo del documento. Las áreas por cada uno de los diferentes tratamientos urbanísticos son las siguientes:



**Tabla 3-11 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 - ÚNICO                                              | 4.01      |
| Espacio Público           | 0 - ÚNICO                                              | 6.76      |
| Mejoramiento Integral     | 2 - ÚNICO                                              | 5.60      |
| Conservación              | 7AConservacion ambiental<br>7BConservacion patrimonial | 16.28     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

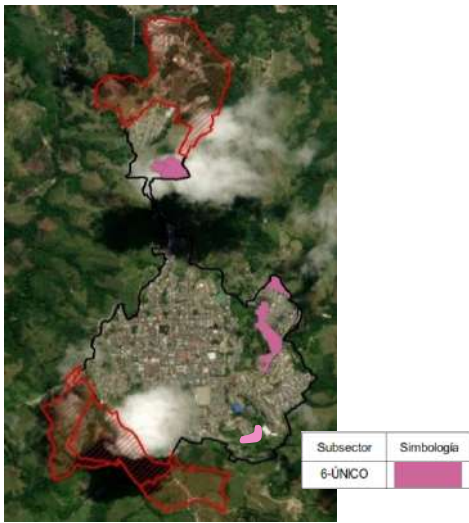




### 3.8.3.1 Tratamiento de desarrollo:

Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

Figura 102. Tratamiento de Desarrollo Sector Normativo 6

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>El <b>sector 6</b> representa una zona no desarrollada dentro del perímetro urbano, que, por sus condiciones de topografía, disponibilidad de servicios públicos y condición de amenaza, permite recrear la consolidación de sectores residenciales colindantes.</p> | <p><b>SECTOR 6</b></p>       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>SECTOR 6</b></p> <p><b>RESIDENCIAL EN DESARROLLO URBANÍSTICO ÚNICO</b></p>                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                 |
| DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)                                                                                                                                                                                                                                                | 450                                                                                                             |
| ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN                                                                                                                                                                                                                                              | 0.30                                                                                                            |
| ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                                                                                                                           | 3.60                                                                                                            |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA                                                                                                                                                                                                                                                 | 12 pisos                                                                                                        |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                  | Aislada                                                                                                         |
| SOTANOS                                                                                                                                                                                                                                                                 | Permitidos exclusivamente para espacios no habitacionales tales parqueaderos, depósitos, cuartos técnicos, etc. |
| AISLAMIENTO LATERAL                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.00 metros                                                                                                     |
| DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDINES                                                                                                                                                                                                                                        | 3.00 metros                                                                                                     |
| VOLADIZOS                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.00 metro.                                                                                                     |
| SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS                                                                                                                                                                                                                                           | Área: 400.00 m2<br>Frente: 20.00 m.                                                                             |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



Vale la pena dejar en firme, que el objetivo principal de la asignación de este tratamiento está enfocado especialmente a la provisión de suelo urbanizable para fomentar el desarrollo de programas VIS, VIP, estableciendo mecanismos que propendan por el desarrollo integral que superen la ocupación de manera individual (predio a predio), con la dotación de infraestructura, equipamientos y espacio público requeridos, de carácter local y zonal.

En los sectores y subsectores del tratamiento de desarrollo, para la expedición de licencias de urbanización en cualquiera de sus modalidades, se deben garantizar, las obligaciones urbanísticas acorde con lo establecido en el capítulo de instrumentos de gestión y financiación.

Adicionalmente a las consideraciones anteriores, se deben contemplar las disposiciones establecidas en Decreto 798 de 2010, o la norma que complemente, modifique o sustituya.

#### ***3.8.3.2 Tratamiento Urbanístico de Consolidación:***

Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.



**Figura 103. Tratamiento Urbanístico de consolidación, sector 1.**

| <p>El <b>sector 1</b> representa la zona de mayor consolidación del municipio. Su uso predominante es residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. Su desarrollo buscará incrementar su densificación con una adecuada mezcla de usos.</p> | <b>SECTOR 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|-----------|------------|-----|--|-----|--|-----|--|-----|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                          | <div><table data-bbox="1105 512 1281 669"><tr><th>Subsector</th><th>Simbología</th></tr><tr><td>1-A</td><td></td></tr><tr><td>1-B</td><td></td></tr><tr><td>1-C</td><td></td></tr><tr><td>1-D</td><td></td></tr></table></div> |                                   |                                   |  | Subsector | Simbología | 1-A |  | 1-B |  | 1-C |  | 1-D |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | Subsector                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Simbología                        |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | 1-A                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | 1-B                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | 1-C                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| 1-D                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| <b>SECTOR 1</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| <b>RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| <b>SUBSECTOR A</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>SUBSECTOR B</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>SUBSECTOR C</b>                | <b>SUBSECTOR D</b>                |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)                                                                                                                                                                                                                                 | 130                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 130                               | 130                               |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN                                                                                                                                                                                                                               | 0.75                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0.75                              | 0.75                              |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                                                                                                            | 3.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3.00                              | 3.00                              |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA                                                                                                                                                                                                                                  | 4 pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4 pisos                           | 4 pisos                           |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                   | Continua                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Continua                          | Continua                          |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| SOTANOS                                                                                                                                                                                                                                                  | Permitidos exclusivamente para espacios no habitacionales tales parqueaderos, depósitos, cuartos técnicos, etc.                                                                                                                                                                                                  |                                   |                                   |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDINES                                                                                                                                                                                                                         | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | No aplica                         | No aplica                         |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| VOLADIZOS                                                                                                                                                                                                                                                | 0.50 metros                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.50 metros                       | 0.50 metros                       |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |
| SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS                                                                                                                                                                                                                            | Área: 80.00 m2<br>Frente: 6.00 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Área: 60.00 m2<br>Frente: 6.00 m. | Área: 45.00 m2<br>Frente: 6.00 m. |  |           |            |     |  |     |  |     |  |     |  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.





**Figura 104. Tratamiento Urbanístico de consolidación, sector 3**

| <p>El <b>sector 3</b> representa la tercera zona con uso predominante residencial, una zona influenciada por su interacción con la vía Manizales – Neira – Aranzazu. Su desarrollo buscará la consolidación de los espacios ya existentes, con una adecuada mezcla de usos que respondan a las actividades comerciales que es habitual encontrar sobre este tipo de corredores viales. Este</p> | <b>SECTOR 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <table border="1"><tr><th>Subsector</th><th>Simbología</th></tr><tr><td>3-A</td><td></td></tr><tr><td>3-B</td><td></td></tr></table> |                                                                                     | Subsector | Simbología | 3-A |  | 3-B |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Subsector                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Simbología                                                                          |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3-A                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3-B                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>SECTOR 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION URBANA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>SUBSECTOR A</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>SUBSECTOR B</b>                                                                  |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 130                                                                                 |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.75                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4 pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Continua                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| SOTANOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Permitidos exclusivamente para espacios no habitacionales tales parqueaderos, depósitos, cuartos técnicos, etc.                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDINES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | No aplica                                                                           |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| VOLADIZOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.50 metros                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0.50 metros                                                                         |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Área: 60.00 m2<br>Frente: 6.00 m.                                                                                                                                                                                                                                                                          | Área: 80.00 m2<br>Frente: 6.00 m.                                                   |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Figura 105. Tratamiento Urbanístico de consolidación, sector 4**

| <p>El <b>sector 4</b> representa la zona de comercio más importante del casco urbano, y a su vez, agrupa la mayor cantidad de inmuebles en condición de patrimonio histórico en la zona urbana, solo después del centro poblado Pueblo Rico. Su desarrollo estará enfocado en la consolidación y densificación urbanística.</p> | <b>SECTOR 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <div><div><table><tr><th>Subsector</th><th>Simbología</th></tr><tr><td>4-A</td><td></td></tr><tr><td>4-B</td><td></td></tr><tr><td>4-C</td><td></td></tr><tr><td>4-D</td><td></td></tr></table></div></div> |                                                                                     |                                       |                                       | Subsector | Simbología | 4-A |  | 4-B |  | 4-C |  | 4-D |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Subsector                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Simbología                                                                          |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4-A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4-B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4-C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4-D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>SECTOR 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>COMERCIAL EN CONSOLIDACIÓN URBANA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>SUBSECTOR A</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>SUBSECTOR B</b>                                                                  | <b>SUBSECTOR C</b>                    | <b>SUBSECTOR D</b>                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 130                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 130                                                                                 | 130                                   |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.75                                                                                | 0.75                                  |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3.00                                                                                | 3.00                                  |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4 pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4 pisos                                                                             | 4 pisos                               |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Continua                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Continua                                                                            | Continua                              |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| SOTANOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Permitidos exclusivamente para espacios no habitacionales tales parqueaderos, depósitos, cuartos técnicos, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                       |                                       |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDINES                                                                                                                                                                                                                                                                                                | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | No aplica                                                                           | No aplica                             | No aplica                             |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| VOLADIZOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.50 metros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.50 metros                                                                         | 0.50 metros                           | 0.50 metros                           |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Área: 200.00<br>m2 Frente: 8.00<br>m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Área: 200.00<br>m2 Frente: 8.00<br>m.                                               | Área: 200.00<br>m2 Frente: 8.00<br>m. | Área: 200.00<br>m2 Frente: 8.00<br>m. |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Figura 106. Tratamiento Urbanístico de consolidación, sector 5**

| <p>El <b>sector 5</b> representa el conjunto de equipamientos que se encuentran en la zona urbana. Se observa un importante proceso de consolidación, algunos de estos encuentran en condición de patrimonio histórico. Su desarrollo estará enfocado en la consolidación del sistema existente, no se proyectan nuevos elementos a incorporar.</p> | <b>SECTOR 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <table border="1"><thead><tr><th>Subsector</th><th>Simbología</th></tr></thead><tbody><tr><td>5-A</td><td></td></tr><tr><td>5-B</td><td></td></tr><tr><td>5-C</td><td></td></tr></tbody></table> |                                                                                     |                                    | Subsector | Simbología | 5-A |  | 5-B |  | 5-C |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Subsector                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Simbología                                                                          |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5-A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| 5-B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| 5-C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| <b>SECTOR 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| <b>DOTACINAL EN CONSOLIDACION URBANA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>SUBSECTOR A</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>SUBSECTOR B</b>                                                                  | <b>SUBSECTOR C</b>                 |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.70                                                                                | 0.70                               |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2.10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2.10                                                                                | 2.10                               |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3 pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3 pisos                                                                             | 3 pisos                            |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Aislada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| SOTANOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Permitidos exclusivamente para espacios no habitacionales tales parqueaderos, depósitos, cuartos técnicos, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                    |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDINES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | No aplica                                                                           | No aplica                          |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| VOLADIZOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.50 metros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.50 metros                                                                         | 0.50 metros                        |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |
| SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Área: 300.00 m2<br>Frente: 8.00 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Área: 300.00 m2<br>Frente: 8.00 m.                                                  | Área: 300.00 m2<br>Frente: 8.00 m. |           |            |     |                                                                                     |     |                                                                                     |     |                                                                                     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Adicional a los tratamientos previamente mencionados y el sector y subsector asociado, se considera pertinente mencionar los demás tipos de tratamientos existentes como parte de la articulación de todos los posibles tratamientos bajo la normativa urbanística actual.



Para el subsector C se permite el uso complementario de industria de mediano y bajo impacto cumpliendo con los siguientes lineamientos:

- ✓ Los usos industriales deberán cumplir con los lineamientos ambientales establecidos por el Ministerios de Ambiente y de salud o la entidad respectiva.
- ✓ 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, por ejemplo.
- ✓ En edificaciones industriales se permite el desarrollo de actividades complementarias al uso (oficinas, puntos de venta, mantenimiento, zonas de atención a clientes, y las demás actividades directamente asociadas con la actividad), siempre que no se ocupe más del 20% del área construida del predio.
- ✓ Si para el adecuado funcionamiento de las actividades industriales se requieren instalaciones especiales que sobrepasen la altura máxima permitida señalada en la presente ficha, se deberá contar con concepto previo de la Secretaría de Planeación.
- ✓ Se permite incrementar el índice de ocupación hasta un 70% por predio, cuando se desarrollen actividades netamente de producción o industriales, cuyo impacto no sea incompatible con zonas residenciales de baja densidad
- ✓ 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.

#### ***3.8.3.3 Tratamiento de Conservación:***

Se entiende por Conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

Cada municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial - POT- y los instrumentos que lo desarrollen, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de Conservación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 151 de 1998, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. En el caso de Neira, las áreas sujetas a tratamiento

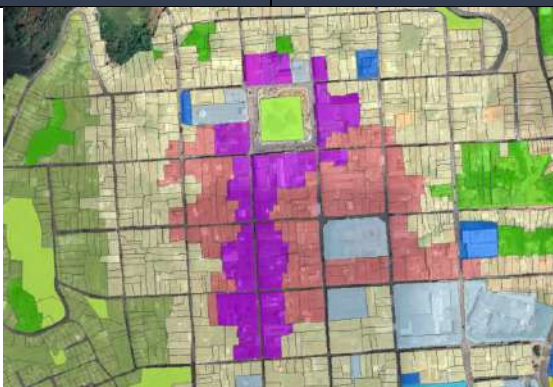


de conservación coinciden con la estructura ecológica urbana y además se define el SUBSECTOR 7 A: ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

El Subsector 7A corresponde al núcleo urbano tradicional y a las áreas de influencia patrimonial de la cabecera municipal de Neira, donde se concentra la mayor representatividad arquitectónica, histórica, cultural y paisajística del municipio. Este sector constituye un elemento fundamental de la identidad territorial y de la memoria urbana, por lo que las intervenciones deberán orientarse prioritariamente a la conservación, recuperación, restauración y puesta en valor del patrimonio construido y del espacio público tradicional.

Las actuaciones urbanísticas deberán respetar la morfología histórica del tejido urbano, las características arquitectónicas predominantes, la continuidad de fachadas, las alturas tradicionales, los materiales compatibles y la armonía visual del conjunto urbano. Se promoverán procesos de revitalización urbana, fortalecimiento turístico, recuperación del patrimonio arquitectónico y mejoramiento del espacio público, garantizando la permanencia de los valores culturales e históricos del sector.

**Tabla 3-12 Tratamiento de Conservación Urbanística y Patrimonial subsector 7A**

| PARAMETRO                                                                            | SUBSECTOR 7A                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                     |
| ÁREA DE ACTIVIDAD                                                                    | Mixta de Conservación Patrimonial                                                                                   |
| DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)                                                             | 120                                                                                                                 |
| ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN                                                           | 0.80                                                                                                                |
| ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN                                                        | 2.40                                                                                                                |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA                                                              | 3 pisos                                                                                                             |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                               | Continua                                                                                                            |
| SÓTANOS                                                                              | Permitidos exclusivamente para espacios no habitacionales tales como parqueaderos, depósitos, cuartos técnicos etc. |



| PARAMETRO                             | SUBSECTOR 7A            |
|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN</b> | No se exige             |
| <b>VOLADIZOS</b>                      | 0.60 m                  |
| <b>SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS</b>  | Área: 60 m <sup>2</sup> |
| <b>FRENTE MINIMO</b>                  | Frente: 6 m             |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 3-13 Usos del Suelo Permitidos para el subsector 7A– Área de Protección Patrimonial de Neira**

| TIPO DE USO                         | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vivienda Unifamiliar                | Vivienda destinada a una sola unidad habitacional por predio. Deberá conservar las características arquitectónicas y volumétricas tradicionales del sector patrimonial.                                     |
| Vivienda Bifamiliar                 | Dos unidades habitacionales en una misma edificación, siempre que no se altere la estructura urbana tradicional ni se afecten elementos patrimoniales.                                                      |
| Vivienda Multifamiliar              | Tres o más unidades habitacionales en una misma edificación, siempre que no se altere la estructura urbana tradicional ni se afecten elementos patrimoniales.                                               |
| Comercio de Bajo Impacto            | Establecimientos comerciales de pequeña escala compatibles con la vocación patrimonial del sector, tales como tiendas tradicionales, cafeterías, librerías, panaderías, boutiques y comercio especializado. |
| Servicios Profesionales             | Oficinas de profesionales independientes, consultorios, asesorías técnicas, jurídicas, contables y demás servicios que no generen impactos negativos sobre el entorno urbano patrimonial.                   |
| Equipamientos Administrativos       | Dependencias públicas y privadas destinadas a la prestación de servicios administrativos e institucionales compatibles con la conservación patrimonial.                                                     |
| Equipamientos Culturales            | Infraestructura destinada al desarrollo de actividades culturales, educativas, artísticas y de divulgación del patrimonio histórico y cultural del municipio.                                               |
| Equipamientos Religiosos            | Templos, parroquias y edificaciones destinadas a actividades religiosas y de interés comunitario.                                                                                                           |
| Actividades Turísticas y Culturales | Actividades relacionadas con el turismo patrimonial, histórico, arquitectónico y cultural, compatibles con la conservación del paisaje urbano tradicional.                                                  |
| Museos                              | Espacios destinados a la conservación, exposición e interpretación del patrimonio cultural, histórico o artístico.                                                                                          |
| Bibliotecas                         | Equipamientos para consulta, investigación, lectura y promoción cultural.                                                                                                                                   |
| Centros Culturales                  | Instalaciones para el desarrollo de eventos culturales, artísticos, académicos y comunitarios.                                                                                                              |
| Hoteles Patrimoniales               | Establecimientos de alojamiento desarrollados en inmuebles tradicionales o patrimoniales, respetando integralmente sus características arquitectónicas.                                                     |
| Hostales                            | Servicios de hospedaje de pequeña y mediana escala compatibles con la vocación turística y patrimonial del sector.                                                                                          |
| Restaurantes                        | Establecimientos dedicados a la preparación y venta de alimentos que respeten la imagen urbana y las condiciones de conservación del área patrimonial.                                                      |
| Cafeterías                          | Actividades gastronómicas de bajo impacto compatibles con el uso turístico y cultural del sector.                                                                                                           |
| Artesanías                          | Locales destinados a la producción, exhibición y comercialización de artesanías y productos culturales locales.                                                                                             |
| Galerías de Arte                    | Espacios para exposición, promoción y comercialización de obras artísticas y culturales.                                                                                                                    |
| Oficinas                            | Actividades administrativas privadas compatibles con la capacidad funcional y patrimonial del sector.                                                                                                       |





| TIPO DE USO                               | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Servicios Institucionales                 | Actividades desarrolladas por entidades públicas o privadas orientadas a la atención de la comunidad.                                      |
| Equipamientos Educativos                  | Instituciones educativas, centros de formación y capacitación que no generen impactos negativos sobre la estructura patrimonial existente. |
| Parqueaderos Privados                     | Estacionamientos de apoyo a las actividades del sector, sujetos a condiciones de integración paisajística y arquitectónica.                |
| Actividades Turísticas de Mediana Escala  | Servicios turísticos complementarios compatibles con la capacidad de soporte del sector y la conservación del patrimonio urbano.           |
| Servicios Especializados                  | Servicios técnicos o empresariales de bajo impacto compatibles con los objetivos de conservación patrimonial.                              |
| Centros de Convenciones de Pequeña Escala | Espacios para reuniones, eventos académicos y culturales que no generen impactos significativos sobre la movilidad o el patrimonio.        |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

**Tabla 3-14 Normas Especiales para el sub-Sector 7A– Área de Protección Patrimonial**

| TIPO DE NORMA ESPECIAL         | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de Fachadas       | Se deberán conservar las fachadas tradicionales, incluyendo proporciones, ritmos de vanos, elementos ornamentales, balcones, aleros, carpinterías y acabados representativos.                |
| Conservación de Cubiertas      | Las cubiertas deberán mantener las pendientes, volumetrías y materiales compatibles con la arquitectura tradicional predominante.                                                            |
| Intervenciones Arquitectónicas | Toda ampliación, remodelación o adecuación deberá armonizar con el contexto patrimonial y respetar los valores arquitectónicos del inmueble y del sector.                                    |
| Nuevas Construcciones          | Las nuevas edificaciones deberán integrarse al paisaje urbano histórico mediante el manejo adecuado de alturas, materiales, volumetrías y composición arquitectónica.                        |
| Publicidad Exterior Visual     | Los avisos y elementos publicitarios deberán ser compatibles con la imagen patrimonial del sector y no afectar la percepción de los bienes culturales.                                       |
| Espacio Público Patrimonial    | Las intervenciones en andenes, plazas, parques y mobiliario urbano deberán respetar las características históricas y paisajísticas del área.                                                 |
| Demoliciones                   | No se permitirá la demolición de inmuebles con valor patrimonial sin autorización de la autoridad competente en materia de patrimonio cultural.                                              |
| Cambio de Uso                  | Los cambios de uso deberán garantizar la conservación de los valores patrimoniales y no generar deterioro físico o funcional del sector.                                                     |
| Protección del Paisaje Urbano  | Se deberá preservar la imagen urbana tradicional, las visuales relevantes, los perfiles de calle y la relación armónica entre edificaciones y espacio público.                               |
| Licenciamiento Especial        | Las intervenciones sobre bienes de interés cultural o inmuebles con valor patrimonial estarán sujetas a las autorizaciones y conceptos establecidos por la normatividad patrimonial vigente. |
| Turismo Patrimonial            | Se promoverán actividades turísticas compatibles con la conservación del patrimonio arquitectónico, cultural e histórico del municipio.                                                      |
| Accesibilidad y Seguridad      | Las adecuaciones requeridas para accesibilidad universal y seguridad deberán ejecutarse minimizando las afectaciones a los elementos patrimoniales existentes.                               |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### ***3.8.3.4 Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana:***

Se entiende por Renovación Urbana, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización.

#### ***3.8.3.5 Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación:***

Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cual, en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás.

Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial.

#### ***3.8.3.6 Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo:***

Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

En esta modalidad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- se definen las directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales a través del cual se desarrolla dicho tratamiento.



### ***3.8.3.7 Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Revitalización:***

Se entiende por Revitalización la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan.

Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción o las determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales para el desarrollo dicho tratamiento.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así como las características ambientales de la zona. Implica, además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

### ***3.8.3.8 Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral:***

Se entiende por Mejoramiento Integral, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización con el propósito de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.

Los tratamientos, sectores y subsectores definidos para aplicar las directrices y normas de ocupación del espacio público y privado del suelo urbano de Neira, son los siguientes:



**Figura 107. Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral, sector 2**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>El sector 2 representa la zona urbana de menor consolidación urbanística, las viviendas presentan muy bajas cualidades urbanísticas y su estructura catastral no es uniforme. Esta zona se encuentra entre las zonas priorizadas para estudios de detalles de gestión del riesgo. Su desarrollo buscará realizar un tratamiento de mejoramiento integral, con baja densificación y posiblemente evidencie procesos de reubicación en algunos sectores (sujeto a resultados del estudio detallado de amenazas y riesgos por remoción en masa).</p> | <b>SECTOR 2</b>                                                                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>SECTOR 2</b>                                                                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>RESIDENCIAL EN MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>UNICO</b>                                                                                                    |  |
| DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 80                                                                                                              |  |
| ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.75                                                                                                            |  |
| ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3.00                                                                                                            |  |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4 pisos                                                                                                         |  |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Continua                                                                                                        |  |
| SOTANOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Permitidos exclusivamente para espacios no habitacionales tales parqueaderos, depósitos, cuartos técnicos, etc. |  |
| DIMENSION MÍNIMA DE ANTEJARDINES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | No aplica                                                                                                       |  |
| VOLADIZOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.50 metros                                                                                                     |  |
| SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Área: 45.00 m2<br>Frente: 6.00 m.                                                                               |  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



### ***3.8.3.9 Tratamientos urbanísticos y calidad del aire:***

Es necesario evaluar la compatibilidad de usos en el planteamiento de los tratamientos urbanísticos del suelo urbano. Lo anterior dado que se evidencian fuentes generadoras de ruido en zonas específicamente residenciales. Con este fin, los puntos identificados como generadores de ruido y sus alrededores tendrán un uso Mixto, permitiendo la mezcla de usos de comercio, servicios y residenciales, pero condicionando las fuentes generadoras de ruido ambiental a insonorización con el fin de cumplir con la norma de ruido ambiental. Estos lugares generadores de ruido no serán licenciados nuevamente en su funcionamiento una vez cese su accionar en el sitio actual.

Esta es una necesidad imperativa derivada de nueva legislación, en particular de la promulgación de la Ley 2450 de Marzo 04 de 2025 por medio del cual se establecen los objetivos, los lineamientos y se establecen las responsabilidades y las competencias específicas de los entes territoriales, autoridades ambientales y de policía para la formulación de una política de calidad acústica para el país (Ley contra el ruido).

La Ley exige que los municipios revisen sus POT y ajustes normativos en un plazo de 12 meses tras la reglamentación, para armonizar áreas de actividad con zonas acústicamente sensibles o saturadas. Se exige que los instrumentos de planificación (POT, planes parciales, licencias urbanísticas) incorporen parámetros de calidad acústica y zonas de restricción:

La Ley además establece:

- ✓ La obligación de delimitar y declarar “zonas de protección acústica” (hospitales, colegios, residencias) y “zonas saturadas acústicamente”, las cuales requieren planes de descontaminación. Estas zonas deben incluirse en el ordenamiento territorial, con criterios de protección y control sonoro.
- ✓ Los parámetros técnicos de aislamiento acústico y confort deben ser adoptados en licencias de construcción, obras nuevas y remodelaciones, alineados al POT y estándares nacionales.
- ✓ Las curadurías y autoridades urbana municipales deben integrar la normatividad acústica en sus conceptos y permisos.
- ✓ Se regula el ruido industrial, comercial, de construcción, recreativo y transporte, estableciendo competencias para policía ambiental, Car, municipios, y ministerios para sancionar a quienes superen límites establecidos.



- ✓ Se faculta al policía para suspender fuentes de ruido, imponer multas (hasta 16 SMMLV diarios por convivencia; entre 100–500 SMMLV por eventos masivos)
- ✓ Se crea un Subsistema de Vigilancia de Calidad Acústica, dirigido por el IDEAM, que incluirá mapas estratégicos de ruido en tiempo real, insistiendo en meteorología y seguimiento territorial.
- ✓ El PBOT deberá incluir estos mapas como insumo para zonificación y planeación de infraestructura.
- ✓ La Ley adopta un enfoque de derechos, priorizando la salud, bienestar, tranquilidad y convivencia, además de proteger a grupos vulnerables (niños, enfermos, personas con autismo).
- ✓ Se requiere la realización de estudios de impacto en salud y ecosistemas ligados al ruido y vibraciones.

### **3.9 LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD CON SU CORRESPONDIENTE RÉGIMEN DE USOS.**

Las áreas de actividad agrupan diferentes usos con base en un uso predominante manteniendo una estrategia que se convierte en un instrumento que permite concretar el modelo urbano propuesto. Por su parte, los usos del suelo se definen a través de la zonificación de la zona urbana en áreas de actividad. Cada Área de actividad define el tipo de usos que pueden localizarse en los predios, la forma en que pueden desarrollarse y su intensidad. Las áreas de actividad se definieron de acuerdo con los siguientes parámetros analizados e identificados a lo largo del ejercicio de planificación urbana:

- ✓ La capacidad de la estructura urbana, para albergar y soportar determinada actividad, asegurando la armonía con las demás actividades de su entorno.
- ✓ La clasificación de escala o magnitud de los usos que se definan para cada una de las áreas de actividad, previendo el impacto que puede generar.
- ✓ Las características físicas de cada zona y la función que se la ha asignado a esta en la consolidación del modelo de ocupación territorial.

Así mismo, cada una de las zonas asignadas pretenden un cometido específico, los cuales se enmarcan en:





- ✓ Especializar áreas de actividades, en función de su vocación actual y futura.
- ✓ Proteger las áreas residenciales, restringiendo actividades nocivas para su normal desenvolvimiento.
- ✓ Impulsar la descentralización de actividades comerciales y de servicios, para garantizar un equilibrio funcional de la ciudad.

### 3.9.1 Usos del suelo urbano según área de actividad clasificados en principales, compatibles o complementarios.

Para cada área de actividad se implementará un uso respectivo; estos usos se clasificarán en principales, compatibles y condicionados. Se dará una breve descripción de cada uno, los niveles de escalas asociadas a cada uso y las fichas normativas de usos aplicables a los sectores urbanos.

**Uso Principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible y que contribuye directamente a consolidar el modelo territorial.

**Uso Compatible:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Uso Condicionado:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el Municipio.

**Nota:** Los Usos del Suelo que no se describan en las fichas normativas del Municipio de Neira se considerarán como no permitidos en el sector normativo. Las convenciones de interpretación de la norma se deben leer de la siguiente manera:

|          |             |
|----------|-------------|
| <b>P</b> | Principal   |
| <b>C</b> | Compatible  |
|          | Restringido |



### **3.9.1.1 Escala de Uso:**

Las escalas urbanas son niveles de cobertura o impacto que tiene el uso específico seleccionado en el sector inmediato en que se implementa. Si bien no existe una normativa específica asociada a estos niveles, se clasifican en cuatro grandes niveles; a saber:

- ✓ **Metropolitano** (la cobertura de este uso se extiende a varios municipios de una misma región).
- ✓ **Urbano** (la cobertura de este uso tiene un impacto en toda la zona urbana del municipio).
- ✓ **Zonal** (la cobertura de este uso tiene impacto en dos o más barrios de la zona urbana).
- ✓ **Vecinal** (la cobertura de este uso tiene impacto a nivel de barrio dentro de la zona urbana).



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

De conformidad con el artículo 35 del Código de minas, se establece como uso condicionado en todos los sectores y subsectores de uso las actividades de Prospección, Exploración, Construcción y Montaje y Explotación de Recursos naturales.



**Artículo 35.** Zonas de minería restringida. Podrán efectuarse trabajos y obras de exploración y de explotación de minas en las siguientes zonas y lugares, con las restricciones que se expresan a continuación:

a) Dentro del perímetro urbano de las ciudades o poblados, señalado por los acuerdos municipales adoptados de conformidad con las normas legales sobre régimen municipal, salvo en las áreas en las cuales estén prohibidas las actividades mineras de acuerdo con dichas normas.

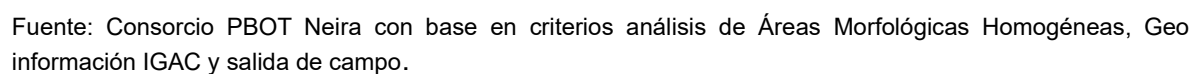
A continuación, se evidencian las extensiones de cada área de actividad, los usos, la escala de uso y su respectiva descripción para cada sector normativo:

**Tabla 3-15 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.

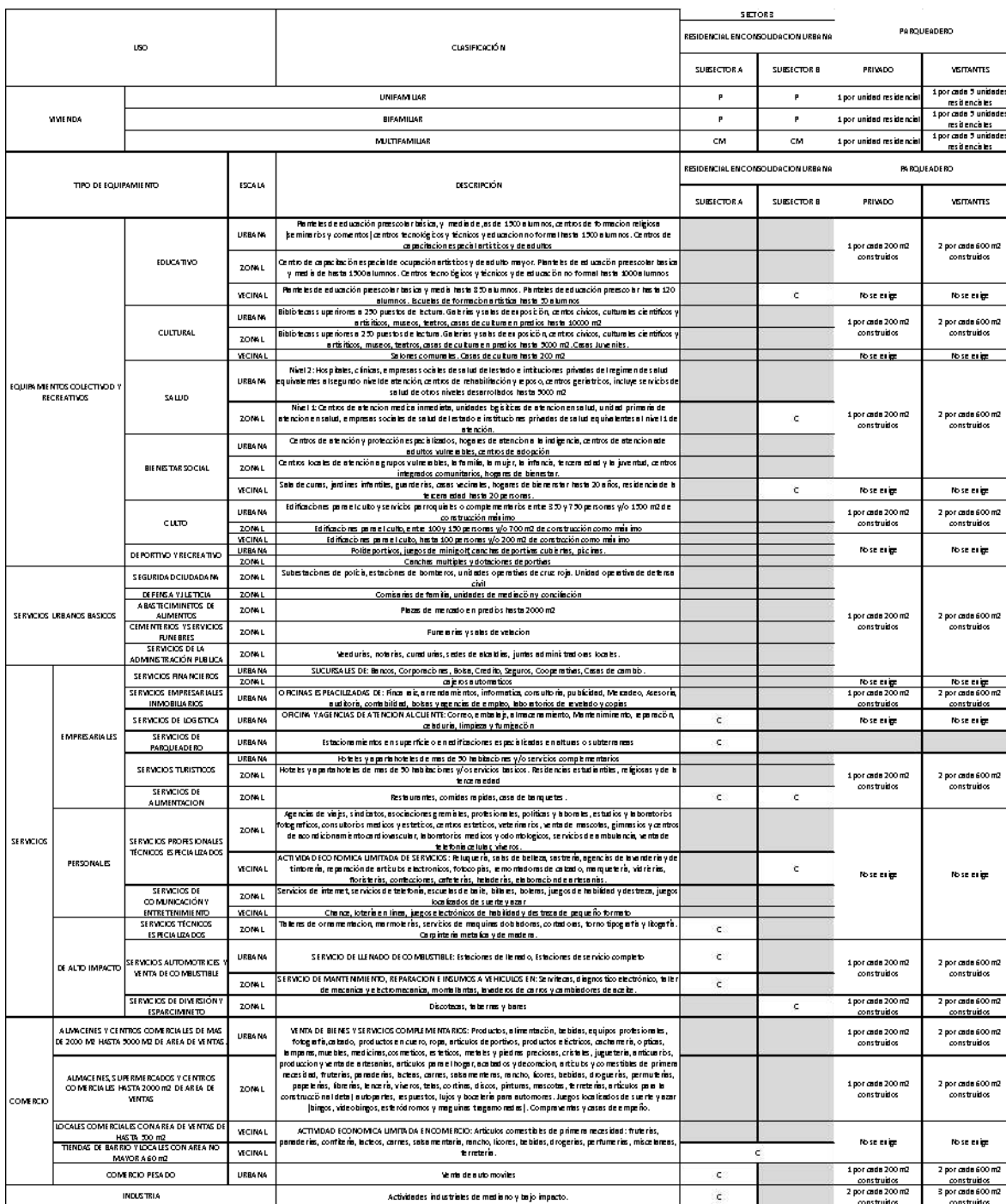






En el **Sector 1**, los usos del suelo correspondientes a funerarias y salas de velación, oficinas especializadas, estacionamientos en superficie, hoteles y apartahoteles deberán mitigar los impactos urbanísticos, ambientales y de movilidad a través de planes de implantación, regularización y/o similares.

[illegible]

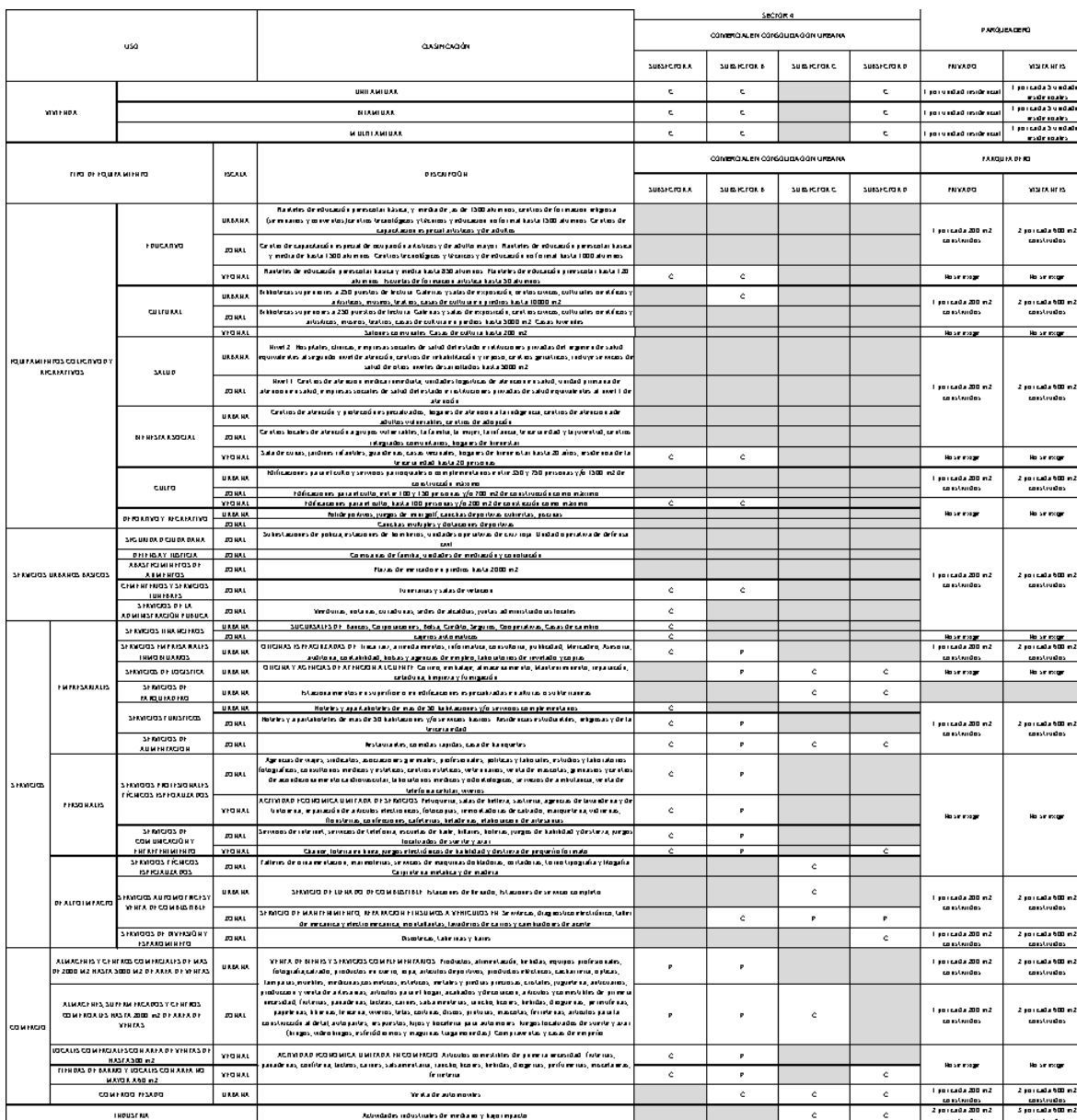


## Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Neira – Caldas



servitecas, diagnostico electrónico, taller de mecánica y electromecánica, monta llantas, lavaderos de carros y cambiadores de aceite, así como actividades industriales de mediano y bajo impacto; se encuentran permitidas únicamente sobre la vía departamental que comunica a los municipios de Aranzazu – Neira – Manizales bajo condiciones de mitigación de impacto urbanísticos, ambientales y de movilidad a través de planes de implantación, regularización y/o similares. Asimismo, las actividades de discotecas, tabernas y bares, deberán mitigar los impactos urbanísticos y ambientales bajo condiciones de atenuación de ruido.



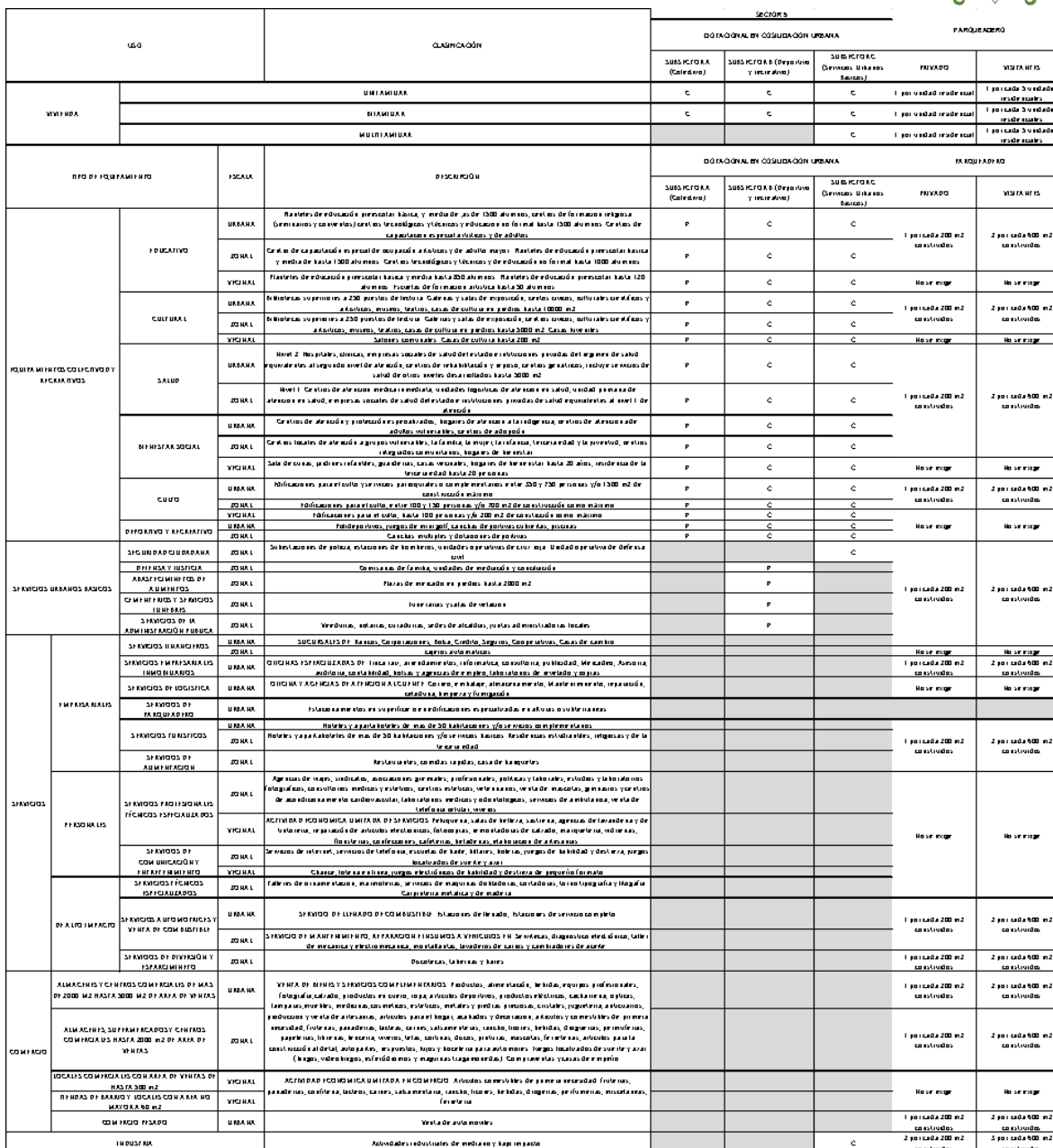


Adicionalmente, las actividades de alto impacto tales como oficinas y agencias de atención al cliente: correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación; estacionamientos en superficie o en edificaciones especializadas en



alturas o subterráneas, servicio de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos en: servitecas, diagnostico electrónico, taller de mecánica y electromecánica, monta llantas, lavaderos de carros y cambiadores de aceite, así como actividades industriales de mediano y bajo impacto; se encuentran permitidas únicamente sobre la vía departamental que comunica a los municipios de Aranzazu – Neira – Manizales bajo condiciones de mitigación de impacto urbanísticos, ambientales y de movilidad a través de planes de implantación, regularización y/o similares. Asimismo, las actividades de discotecas, tabernas y bares, deberán mitigar los impactos urbanísticos y ambientales bajo condiciones de atenuación de ruido.

En el **Subsector 4-B** las actividades de salas de exposición, centros cívicos, culturales científicos y artísticos, museos, teatros, casas de cultura se encuentran permitidos únicamente en el predio identificado con ficha catastral N° 174860100000000390011000000000.

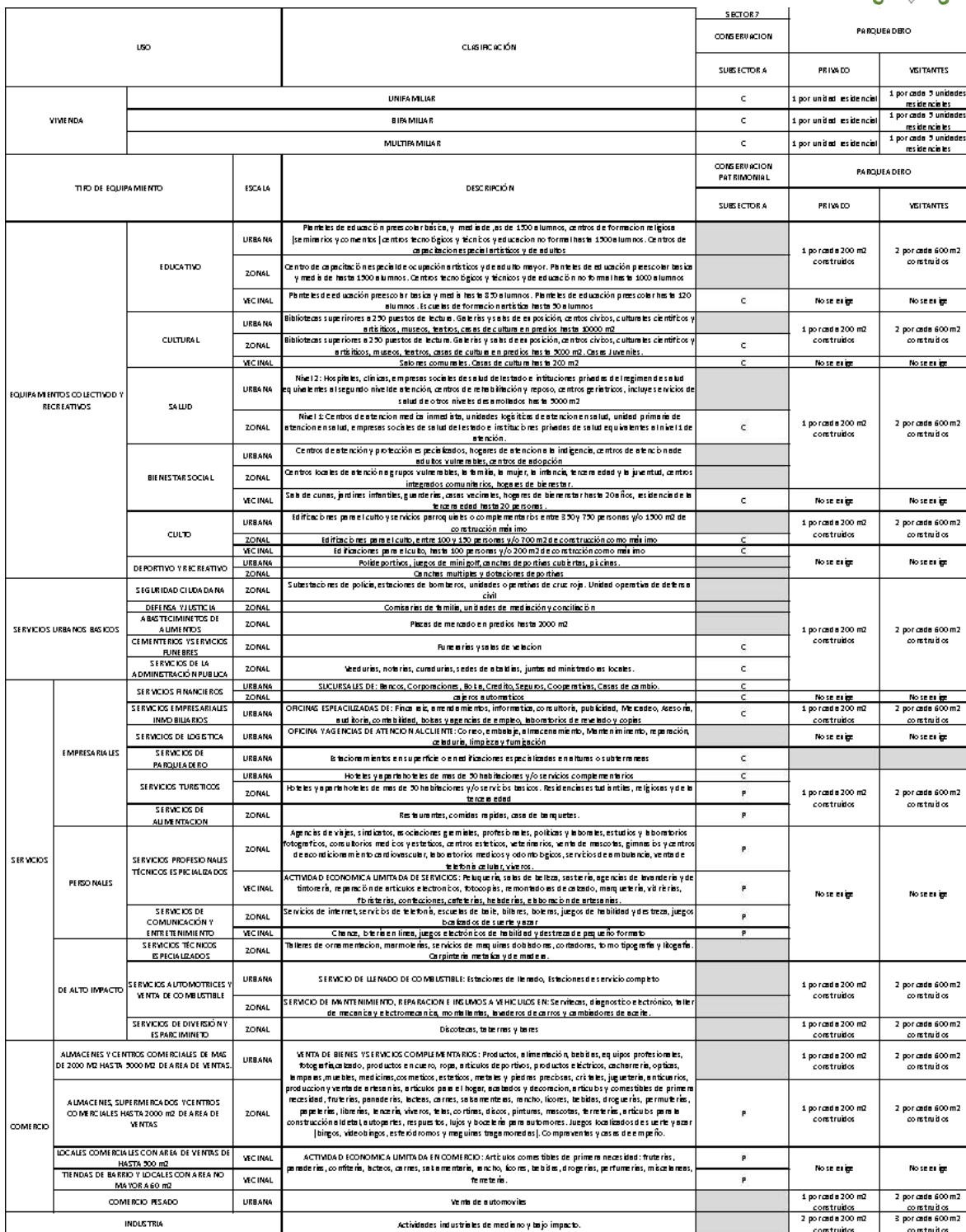


## Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Neira – Caldas





| USO                                    |                                                                                    | CLASIFICACIÓN | SECTOR E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                     |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                        |                                                                                    |               | RESIDENCIAL EN DESARROLLO URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                                     |
|                                        |                                                                                    |               | UNICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PRIVADO                  | VISITANTES                          |
| VIVIENDA                               | UNIFAMILIAR                                                                        |               | P                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 por unidad residencial | 1 por cada 3 unidades residenciales |
|                                        | BIFAMILIAR                                                                         |               | P                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 por unidad residencial | 1 por cada 3 unidades residenciales |
|                                        | MULTIFAMILIAR                                                                      |               | P                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 por unidad residencial | 1 por cada 3 unidades residenciales |
| TIPO DE EQUIPAMIENTO                   |                                                                                    | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PARQUEADERO              |                                     |
|                                        |                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | UNICO                    | PRIVADO                             |
| EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS | EDUCATIVO                                                                          | URBANA        | Plantas de educación preescolar básica, y media de, de 1500 alumnos, centros de formación religiosa (seminarios y conventos), centros tecnológicos y técnicos y de educación no formal hasta 1500 alumnos. Centros de capacitación en artes y oficios y de adultos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Centros de capacitación en profesiones ocupacionales y de adulto mayor. Plantas de educación preescolar hasta y media de, hasta 1500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y de educación no formal hasta 1000 alumnos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          | 2 por cada 600 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | VECINAL       | Plantas de educación preescolar básica y media hasta 350 alumnos. Plantas de educación preescolar hasta 120 alumnos. Centros de formación artística hasta 50 alumnos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          | No se exige                         |
|                                        | CULTURAL                                                                           | URBANA        | Bibliotecas superiores a 200 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, casas de cultura, hasta 30000 m2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Bibliotecas superiores a 200 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, casas de cultura en predios hasta 3000 m2. Casas juveniles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          | 2 por cada 600 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | VECINAL       | Solos comunales. Casas de cultura hasta 200 m2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          | No se exige                         |
|                                        | SALUD                                                                              | URBANA        | Nivel 1: Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud de prestación de servicios privados de régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, incluye servicios de salud de otros niveles de atención hasta 3000 m2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Nivel 1: Centros de atención médica inmediata, unidades logísticas de atención en salud, unidad primaria de atención en salud, empresas sociales de salud de prestación de servicios privados de salud equivalentes al nivel 1 de atención.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          | 2 por cada 600 m2 construidos       |
|                                        | BIENESTAR SOCIAL                                                                   | URBANA        | Centros de atención y protección en vejez, hogares de atención a la infancia, centros de atención de adultos vulnerables, centros de adopción.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                                     |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Centros locales de atención a grupos vulnerables, la familia, la mujer, la infancia, la vejez y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |                                     |
|                                        |                                                                                    | VECINAL       | Sala de cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 años, atención de la tercera edad hasta 20 personas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | C                        | No se exige                         |
|                                        | CULTO                                                                              | URBANA        | Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o comunitarios entre 300 y 700 personas y/o 1500 m2 de construcción mínimo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Edificaciones para el culto, entre 400 y 150 personas y/o 700 m2 de construcción como máximo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          | 2 por cada 600 m2 construidos       |
| SERVICIOS URBANOS BÁSICOS              | DEPORTIVO Y RECREATIVO                                                             | URBANA        | Edificaciones para el culto, hasta 400 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          | No se exige                         |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Pórticos, juegos de mini golf, canchales de deportes cubiertos, piscinas, canchales múltiples y dotaciones de portales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          | No se exige                         |
|                                        | SEGURIDAD CIUDADANA                                                                | URBANA        | Subestaciones de policía, estaciones de bomberos, unidades o patrullas de cruz roja. Unidad operativa de defensa civil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                                     |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Comisarías de familia, unidades de mediación y conciliación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                                     |
|                                        | DEFENSA Y JUSTICIA                                                                 | URBANA        | Plazas de mercado en predios hasta 2000 m2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Funerarias y salas de velación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          | 2 por cada 600 m2 construidos       |
|                                        | SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA                                             | URBANA        | Medurías, notarías, curadurías, sedes de estables, juntas administrativas locales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                     |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | SUCURSALES DE Bancos, Corporaciones, Bolsas, Créditos, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio, cajeros automáticos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          | No se exige                         |
|                                        | SERVICIOS EMPRESARIALES                                                            | URBANA        | ORIGINAS ESPECIALIZADAS DE: Finanzas, mercadotecnia, informática, consultoría, publicidad, Mercadeo, Asesoría, salud, bienes, comunicaciones, bienes y servicios de empleo, laboratorios de diagnóstico y copias.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | URBANA        | OFICINA YAGENCIAS DE ATENCION AL CLIENTE: Comercio, mantenimiento, mantenimiento, reparación, calderas, limpieza y fumigación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          | No se exige                         |
| SERVICIOS                              | EMPRESARIALES                                                                      | URBANA        | Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o comunitarios entre 300 y 700 personas y/o 1500 m2 de construcción como máximo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Edificaciones para el culto, entre 400 y 150 personas y/o 700 m2 de construcción como máximo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          | 2 por cada 600 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | VECINAL       | Edificaciones para el culto, hasta 400 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          | No se exige                         |
|                                        | SERVICIOS TURÍSTICOS                                                               | URBANA        | Hoteles y parahoteles de más de 30 habitaciones y/o servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Hoteles y parahoteles de más de 30 habitaciones y/o servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 2 por cada 600 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | VECINAL       | Restaurantes, comedores rápidos, casa de banquetes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |                                     |
|                                        | PERSONALES                                                                         | URBANA        | Agencias de viajes, similitudes, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios, fotográficos, consultorios médicos y veterinarios, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de recreación, centros de belleza, laboratorios médicos y odontológicos, servicios de emergencia, venta de telefonía celular, viajes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                                     |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA DE SERVICIOS: Peluquería, salones de belleza, sastreía, agencias de inventario y de tintorería, reparación de artículos electrónicos, fotocópias, mantenimiento de cámaras, marroquinería, vidrierías, floristerías, construcciones, cestería, herrería, albañilería de interiores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | C                        | No se exige                         |
|                                        |                                                                                    | VECINAL       | Servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile, billares, boleros, juegos de habilidad y de mesa, juegos de azar, juegos de mesa, juegos de cartas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          | No se exige                         |
|                                        | DE ALTO IMPACTO                                                                    | URBANA        | Chinos, bistrés en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                                     |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladas, costureros, todo tipo de imprenta y litografía.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                                     |
|                                        |                                                                                    | VECINAL       | Carpintería, metalurgia y de madera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                                     |
| COMERCIO                               | ALMACENES Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2000 M2 HASTA 3000 M2 DE ÁREA DE VENTAS. | URBANA        | SERVICIO DE LLENADO DE COMBUSTIBLE: Estaciones de llenado, estaciones de servicio completo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | SERVICIO DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHICULOS EN: Servicios, diagnóstico electrónico, taller de mecánica y electromecánica, mantenimiento de autos y camiónes de servicio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          | 2 por cada 600 m2 construidos       |
|                                        | ALMACENES, SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M2 DE ÁREA DE VENTAS.    | URBANA        | VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos, alimentación, bebidas, equipos profesionales, fotografía, cámaras, productos en cuero, ropa, artículos de porcelana, productos eléctricos, cacharrería, ópticas, imprentas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristales, joyería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad, frutas, panaderías, helados, carnes, salameñas, mencho, helados, bebidas, dulcerías, perfumerías, papelerías, librerías, tecnología, video, telas, colchones, discos, pinturas, muebles, ferretería, artículos para la construcción, la electrónica, autopartes, repuestos, lujo y boatería para automóviles. Juegos localizados de suerte y azar (bingo, video bingo, estereófonos y máquinas tragamonedas). Compraventas y casas de empeño. |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | ZONAL         | ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos comestibles de primera necesidad: frutas, panaderías, comestibles, helados, carnes, salameñas, mencho, helados, dulcerías, perfumerías, música, metales, ferretería.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | C                        | No se exige                         |
|                                        | LOCALS COMERCIALES CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 200 M2.                             | VECINAL       | Venta de automóviles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          | 1 por cada 200 m2 construidos       |
|                                        |                                                                                    | VECINAL       | Actividades industriales de mediano y bajo impacto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          | 2 por cada 200 m2 construidos       |



## Documento Técnico de Soporte (DTS) Formulación

420



visto bueno o autorización por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

P: Principal C: Condicionado  Prohibido

Fuente. Consorcio PBOT Neira.

### 3.9.1.3 Lineamientos para el funcionamiento de comercio y servicios de alto impacto:

Para efectos del presente Documento técnico, se entienden por comercio y servicios de alto impacto los siguientes usos:

**Tabla 3-17. Comercio y servicios de alto impacto.**

|                                      | USO                                            | ESCALA | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMERCIO Y SERVICIOS DE ALTO IMPACTO | SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS              | ZONAL  | Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.                                                                      |
|                                      | SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES | URBANA | SERVICIO DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo.                                                                                                                                |
|                                      |                                                | ZONAL  | SERVICIO DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.                     |
|                                      | SERVICIO DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO          | ZONAL  | Discotecas, tabernas y bares.                                                                                                                                                                                               |
|                                      | SERVICIOS DE PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES | ZONAL  | Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten. |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Cuando los usos comerciales y de servicios presentan una o varias de las siguientes características de funcionamiento, deben considerar las siguientes medidas especiales:

- ✓ Para comercio y servicios relacionados con las necesidades que demandan los vehículos automotores, se deben disponer de espacios definidos al interior del predio tales como lavado, mantenimiento, reparación, provisión de combustible, venta de accesorios entre otros. La ocupación de espacio público se dará



únicamente mediante licencia urbanística y de acuerdo con los lineamientos que defina la entidad encargada.

- ✓ Si la emisión de ruido supera los niveles máximos permisibles de acuerdo con la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que complementen, modifiquen o sustituyan, deben implementar mecanismos tecnológicos de insonorización que garanticen de manera permanente el cumplimiento de las normas vigentes sobre niveles máximos permitidos de ruido.
- ✓ Consumo de alcohol. 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.
- ✓ Encuentro sexual. Se permitirá únicamente en el área de actividad de comercio y servicios, (Sector 4, subsector D).

### **3.10 DISPOSICIONES O CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LOS ELEMENTOS O ÁREAS DE LOS SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO, ASÍ COMO EL SEÑALAMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS CORRESPONDIENTES.**

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. Una vez adoptada el Área Metropolitana Centro Sur primaran las soluciones metropolitanas sobre soluciones individuales municipales todo ello en el marco del Plan Metropolitano de Ordenamiento. A continuación, se dará una descripción de cada uno de los elementos anteriormente mencionados, su clasificación y su localización y dimensionamiento.

#### **3.10.1 Sistema de Equipamientos Colectivos.**

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. Algunos de los equipamientos colectivos existentes en Neira pueden ser considerados de escala metropolitana por su localización, características, capacidad e incluso potencialidades.

### ***3.10.1.1 Clasificación de los equipamientos colectivos según sus funciones:***

**Servicios sociales básicos:** Agrupan los destinados a la prestación de servicios públicos sociales de primer nivel como los servicios de salud, los educativos y los de asistencia social. Son parte de este grupo los equipamientos de educación (niveles de preescolar, primaria y secundaria), salud (I, II y III nivel de atención) y bienestar social y comunitario.

**Servicios sociales complementarios:** Agrupan los destinados a la prestación de servicios sociales de segundo nivel asociados a complementar los sistemas de bienestar y aprovechamiento del tiempo libre. Hacen parte de este grupo los equipamientos deportivos (niveles recreativos, formativos, aficionados, profesionales y de competencia de diferentes disciplinas deportivas), cultura (funciones cívico-asociativas, científicas, de recreación, diversión y/o esparcimiento, información, circulación cultural) y culto (centros de práctica de los diferentes cultos).

**Servicios públicos no domiciliarios:** Hacen parte de este grupo los equipamientos de abastecimiento de alimentos (centrales de abasto y plazas de mercado) y servicios funerarios de disposición final (cementeros y crematorios).

**Funciones del poder público:** Agrupa los destinados a la salvaguarda de las personas, al desarrollo de las funciones del poder ejecutivo, legislativo y judicial y a la prestación de servicios administrativos y de atención al ciudadano. Son parte de este grupo los equipamientos de seguridad, defensa (Policía y ejército) y justicia (conciliación, juzgamiento y reclusión) así como las sedes de la administración pública.

El sistema de equipamientos urbanos se encuentra como un sector normativo en fase de consolidación. De acuerdo con las disposiciones de la alcaldía para proyectos de expansión y desarrollo de nuevos elementos dotacionales, se ha considerado mantener el mismo



espacio de desarrollo constructivo existente para este tipo de edificaciones. Se presentará un esquema general de los equipamientos existentes en el casco urbano, el tipo de equipamiento y el conjunto de acciones e intervenciones que deben ser consideradas para cada uno de los equipamientos.

**Tabla 3-18. Equipamientos colectivos urbanos Neira de escala o potencial metropolitano**

| EQUIPAMIENTOS                   | CAPACIDAD                                                        | ESTADO     |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| Terminal de Transportes -CETRA- | 30 buses, 30 Jeeps intermunicipales, 3 chivas, 25 Jeeps rurales. | Regular    |
| Estadio Municipal               | 2000 personas                                                    | Regular    |
| Complejo Deportivo La Violeta   | -                                                                | Proyectado |
| Sede Cuerpo de Bomberos         | 10                                                               | Regular    |
| Central de Sacrificio           | 30 bovinos / semana                                              | Regular    |

**Tabla 3-19. Equipamientos colectivos urbanos. Neira.**

| TIPO DE EQUIPAMIENTO                       | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO          | ÁREA (m2) | ESTADO ACTUAL | ACCIONES E INTERVENCIONES                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Funciones del poder público</b>         | Estación de Policía                   | 708.18    | B             | Reparaciones locativas y de mantenimiento General                                                                                                                                                                                          |
| <b>Servicios públicos domiciliarios</b>    | Antena de Telecomunicaciones          | 1699.98   | B             | Mejoramiento y mantenimiento general                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | PTAP                                  | 2865.12   | B             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | PTAP                                  | 2139.21   | B             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | Infraestructura SPD- PTAP             | 235.81    | R             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | oficinas del acueducto                | 558.01    | B             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | oficinas del acueducto                | 510.82    | B             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | Predio PTAP                           | 1948.87   | B             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | Subestación Neira Chec grupo EPM - P1 | 319.55    | B             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | Subestación Neira Chec grupo EPM-P2   | 284.56    | B             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | Subestación Neira Chec grupo EPM-P3   | 257.27    | R             |                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Servicios públicos no domiciliarios</b> | Planta de beneficio animal            | 3010.17   | R             | Reparaciones locativas y de mantenimiento General. Se deben cumplir las disposiciones establecidas en la Ley 9 de 1979, y las normas que complementen, modifiquen o sustituyan.                                                            |
| <b>Servicios públicos no domiciliarios</b> | Cementerio                            | 8906.50   | R             | Estudio de estado de conservación, vida útil, reparaciones locativas y mantenimiento general. Se deben considerar las disposiciones de la Ley 9 de 1979 y Resolución 1447 de 2009 referente a la norma de cementerios, así como las normas |



| TIPO DE EQUIPAMIENTO                      | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO                      | ÁREA (m2) | ESTADO ACTUAL | ACCIONES E INTERVENCIONES                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           |                                                   |           |               | que la complementen, sustituyan o modifiquen.                                                                                                            |
| <b>Servicios sociales básicos</b>         | Institución Educativa Neira Preescolar - Primaria | 4168.22   | R             | Reparaciones locativas y mantenimiento general. Mejoramiento y Adecuación de los equipamientos para la accesibilidad de personas con movilidad reducida. |
|                                           | Escuela hogar infantil Leoncitos                  | 756.63    | R             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Centro de desarrollo Infantil Caritas felices     | 410.70    | B             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Centro de desarrollo infantil Caritas felices     | 292.23    | B             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Centro Comunitario de Apoyo Versalles             | 1732.37   | B             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Hospital San José                                 | 5176.61   | R             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Colegio Nuestra Señora del Rosario                | 3745.13   | B             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Hogar La Providencia                              | 690.04    | B             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Instituto técnico y tecnológico de Neira          | 3553.90   | R             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Centro Integración Ciudadana CIC Neira - Caldas   | 1740.10   | B             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Salones móviles - Gobernación                     | 4594.56   | R             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Hogar San Vicente de Paul                         | 1693.46   | R             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Institución educativa Abraham Montoya             | 1517.49   | B             | Actualmente en mantenimiento y restauración.                                                                                                             |
|                                           | Ancianato                                         | 334.13    | R             | Mejoramiento y Adecuación de los equipamientos para la accesibilidad de personas con movilidad reducida.                                                 |
|                                           | Cooperativa de Caficultores de Manizales          | 1555.74   | R             | Reparaciones locativas y mantenimiento general                                                                                                           |
| <b>Servicios sociales complementarios</b> | Convento                                          | 1460.08   | B             | Mejoramiento y Adecuación de los equipamientos para la accesibilidad de personas con movilidad reducida.                                                 |
|                                           | Centro cultural y de servicios Jesús Jiménez      | 2453.01   | B             | Reparaciones locativas y mantenimiento general. Mejoramiento y Adecuación de los equipamientos para la accesibilidad de personas con movilidad reducida. |
|                                           | Iglesia                                           | 1108.94   | B             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Casa Parroquial                                   | 249.46    | R             |                                                                                                                                                          |
|                                           | Centro de Acceso comunitario                      | 383.12    | R             | Actualmente en mantenimiento y restauración.                                                                                                             |
|                                           | Estadio Municipal La Arenosa                      | 7644.64   | R             | Reparaciones locativas y de mantenimiento General. Adecuación de los equipamientos                                                                       |
|                                           | Cancha de Fútbol                                  | 19054.55  | B             |                                                                                                                                                          |





| TIPO DE EQUIPAMIENTO                      | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO                    | ÁREA (m2) | ESTADO ACTUAL | ACCIONES E INTERVENCIONES                                                                                |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Coliseo                                         | 2131.48   | R             | para la accesibilidad de personas con movilidad reducida.                                                |
|                                           | Departamento Prosperidad Social                 | 782.74    | R             | Reparaciones locativas y de mantenimiento General                                                        |
| <b>Servicios sociales complementarios</b> | CETTRAN Centro de Turismo y Transporte de Neira | 10985.94  | B             | Mejoramiento y Adecuación de los equipamientos para la accesibilidad de personas con movilidad reducida. |
| <b>Servicios sociales complementarios</b> | Comité de Ganaderos de Neira                    | 189.46    | B             | Reparaciones locativas y de mantenimiento General                                                        |

|                                                                                   |                                                                                                                                                              |                                                                                     |   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|-------|
|  | Inmueble en condición de patrimonio. Se requieren medidas de intervención y mantenimiento de acuerdo con el Plan Especial de Manejo y Protección Projectado. | CONVENCIONES                                                                        |   |       |
|                                                                                   |                                                                                                                                                              | <table><tr><td>B</td><td>Bueno</td></tr><tr><td>R</td><td>Regular</td></tr></table> | B | Bueno |
| B                                                                                 | Bueno                                                                                                                                                        |                                                                                     |   |       |
| R                                                                                 | Regular                                                                                                                                                      |                                                                                     |   |       |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

### 3.10.2 Sistema de Espacio Público.

#### 3.10.2.1 Espacio público existente y proyectado. Zona Urbana:

Como parte de las estrategias establecidas en la política de espacio público se proyectan los siguientes elementos en la zona urbana, la norma aplicable a parques urbanos, así como también un conjunto de acciones a implementar. Es importante resaltar que los índices de déficit de espacio público son una aproximación que no cuantifica las áreas del sistema de circulación peatonal de los perfiles viales.

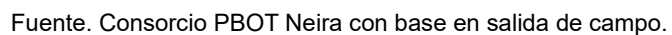




**Tabla 3-20. Norma de usos – Parques Urbanos. Neira.**

| <b>SUELO URBANO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Suelo Urbano protección – áreas de conservación y protección ambiental</b>                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |
| <b>Elemento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Normatividad</b>                                                          |
| Suelo de protección – Parques Urbanos.                                                                                                                                                                                                                                               | Decreto 1076 de 2015                                                         |
| <b>USOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                              |
| <b>Principal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Compatible</b>                                                            |
| Conservación y protección de áreas permeables (césped, jardines), recreación                                                                                                                                                                                                         | Acciones de revegetalización con especies de la zona u ornamentales.         |
| <b>Condicionado</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Prohibido</b>                                                             |
| Redes de servicios públicos domiciliarios. No incluye la disposición y tratamiento de residuos.                                                                                                                                                                                      | Todos los usos no mencionados como principales, condicionados o compatibles. |
| Recreación pasiva: La infraestructura no podrá superar un área superior al 30% ni un ancho mayor a 3m en el sentido transversal a dicha faja, con distancias mínimas de 10m entre sí y áreas menores a 4m. Debe construirse con materiales livianos sin superficie de piso concreto. |                                                                              |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Tabla 3-21. Espacio público existente y proyectado. Zona urbana.**

| TIPO DE ESPACIO PÚBLICO   |                                                  | EXISTENTE                   |           | PROYECTADO          |           | INSTRUMENTO GUÍA                               | ACCIONES INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ENTIDAD ENCARGADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ÍNDICE EXISTENTE | ÍNDICE PROYECTADO |
|---------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|---------------------|-----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                           |                                                  | DESCRIPCIÓN GENERAL         | ÁREA (m2) | DESCRIPCIÓN GENERAL | ÁREA (m2) |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
| ELEMENTOS CONSTITUTIVOS   | ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES                | No existentes               | No aplica | Lote                | 13003,01  | Plan Maestro de Espacio Público (Por formular) | 1. Formular el Plan Maestro de Espacio Público.<br>2. Articular las estrategias de intervención sobre el espacio público con el Plan Maestro de iluminación pública inteligente (por formular).<br>3. Diagnosticar el estado actual del espacio público e implementar un programa de mejoramiento o rehabilitación, así como también monitorear posibles procesos de invasión.<br>4. Promover la apropiación ciudadana de estos espacios buscando integrar los elementos de seguridad, conservación y agricultura urbana, mejorando así la percepción de los habitantes de dicho lugar de encuentro. | Dec. 1504/08. Artículo 12.- Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo. | 3,28             | 6,04              |
|                           | ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES             | Espacio Público             | 413,84    | Lote                | 125,38    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 96,76     | Lote                | 713,97    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 1391,73   | Lote                | 4910,51   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 133,51    | Lote                | 374,79    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 162,88    | Lote                | 855,43    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 281,06    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 64,75     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 2859,15   |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Dotacional                  | 1226,31   |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 2256,49   |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 240,8     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 240,99    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 356,2     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 295,33    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Circulación vial y peatonal | 25562     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
| ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS | COMPONENTES DE LA VEGETACIÓN NATURAL INTERVENIDA | Espacio Público             | 170,39    | Lote                | 541,03    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 102,41    | Lote                | 2751,3    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 2061,07   | Lote                | 72,44     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 1639,54   | Lote                | 268,69    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 346,79    | Lote                | 299,06    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 451,42    | Lote                | 812,4     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 917,64    | Lote                | 1074,84   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 1504,7    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 1060,08   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 43,25     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 56,43     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 48,37     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 130,24    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 3113,85   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 85,52     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 619,2     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Lote                | 235,12    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Espacio Público     | 6840,17   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Espacio Público     | 963,89    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Espacio Público     | 165,17    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Espacio Público     | 476,43    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  |                             |           | Espacio Público     | 71,91     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           | COMPONENTES DE AMOBLAMIENTO URBANO               | Espacio Público             | 128,8     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 890,47    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 44,81     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |
|                           |                                                  | Espacio Público             | 2392,71   |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                   |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en el Decreto 1504 de 1998, base poblacional proyectada (2022-2035) del documento de diagnóstico y salida de campo.



#### **3.10.2.1.1 Composición del sistema de espacio público urbano:**

El sistema general de espacio público se encuentra compuesto por las áreas de Espacio Público Efectivo – EPE y el Sistema Vial Urbano; para las áreas EPE se plantean las acciones e intervenciones anteriormente mencionadas; por otra parte, para el Sistema Vial Urbano como componente del sistema de espacio público, se definen las intervenciones en 4 categorías, a saber: Andenes, Iluminación, Señalización y mobiliario urbano.

Las disposiciones sobre el manejo de las cuatro categorías anteriores quedarán sujetas a los lineamientos de la Ley 1083 de 2006 “Por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones”. Aquellas disposiciones de tipo específico o disposiciones de tipo local quedarán establecidas en el Plan Maestro de Espacio Público proyectado.

#### **3.10.2.1.2 Aprovechamiento del espacio público:**

El municipio de Neira podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público, sin que impida a la ciudadanía su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. Art. 2.2.3.3.3 Decreto 1077 de 2015.

### **3.10.3 Sistema de movilidad.**

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. Se fundamenta básicamente en la organización de infraestructuras y los modos de transporte orientados a constituir un transporte integrado, eficiente y competitivo, bajo la premisa del mejoramiento de la calidad de vida y protección de los elementos ambientales presentes en el territorio.

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. En tanto no se adopte el plan maestro de movilidad las disposiciones del presente plan permanecerán vigentes, y una vez formulado el respectivo plan de movilidad se integrará al presente PBOT.



### ***3.10.3.1 Clasificación de la malla vial urbana:***

La infraestructura vial urbana se constituye por tres mallas viales jerarquizadas (Ver Mapa FU-08 Sistema Vial y de Transporte Urbano), interdependientes y complementarias, que cumplen un papel estructurante en el modelo territorial y está conformado por los siguientes tres grupos:

1. Malla vial arterial.
2. Malla vial complementaria.
3. Malla vial local.

Malla vial arterial: Es la red de vías de mayor jerarquía, cuya función principal es movilizar el flujo vehicular de mayor magnitud. Une entre sí los diferentes barrios del casco urbano, asegurando la conectividad de la ciudad con la región y el país. Esta malla representa el soporte básico para los medios de transporte:

1. Transporte público (colectivo e individual).
2. Transporte de carga.
3. Transporte privado (autos y motos).
4. Transporte no motorizado (bicicletas y peatones).

Malla vial complementaria: Es la red de vías de menor jerarquía que complementa la malla vial arterial y permite la conectividad con la malla vial local. Soporta la movilidad a escala comunal o zonal; generalmente une vías de carácter arterial y atiende volúmenes de tráfico moderado. Esta malla constituye el complemento intermedio para los medios de transporte:

1. Transporte público (colectivo e individual).
2. Transporte de carga (restringido).
3. Transporte privado (autos y motos).
4. Transporte no motorizado (bicicletas y peatones).

Malla vial local: Está compuesta por la red de vías de menor jerarquía y su principal función es la de soportar la movilidad y accesibilidad a escala barrial. Esta malla representa el complemento final para los medios de transporte:

1. Transporte público colectivo e individual.
2. Transporte de carga (restringido).



3. Transporte privado (autos y motos).
4. Transporte no motorizado (bicicletas y peatones).

Para la malla vial local debe restringirse al máximo el transporte público y de carga. La velocidad permitida estará condicionada a las actividades y a los flujos peatonales.

### ***3.10.3.2 Forma y estructura vial Urbana:***

La forma de una ciudad está definida por su dimensión, extensión física, por sus límites que constituyen el perfil de la ciudad en planta y por su perfil vertical o contorno. Tales características son ordenadas por el elemento básico de la forma, que es la traza, es decir, la red de vías de circulación que van desde las arterias principales hasta las pequeñas calles de vecindario. Cada tipo de traza determina una forma de ciudad diferente, aunque en la mayoría de las ciudades se combinan distintos tipos de trazas. (Ducci, 1990)

En el casco urbano de Neira se identifican tres tipos de trazados:

**El trazado reticular o cuadrícula** que indica una intención de orden, facilitando la lotificación, la administración y el tránsito. Este trazado se puede evidenciar en los barrios Sector Histórico, Zona Centro, Los Pinos, La Divisa, San Vicente y Sector Bomberos.





**Figura 111. Trazado reticular o cuadrícula**



— Trazado Reticular

Sector Histórico y Zona Centro

Fuente: consorcio PBOT Neira.

**El trazado de plato roto o malla** que produce una riqueza visual, pero dificulta la orientación y el tránsito es un trazado articulado que crece de forma orgánica producto de muchas intenciones distintas de sus habitantes. Dentro del casco urbano de Neira este trazado se puede evidenciar en los barrios La Cuchilla, Panorama, La Ilusión, Las Ferias, La Unión, El Cementerio, El Tachuelo, Sector carrera 5 - variante y las urbanizaciones Ciudad Jardín, Carlos Parra, Los Robles, La Castellana y La Isabela.



Figura 112. Trazado de plato roto o malla



— Trazado Plato roto

Urbanización Los Robles, Carlos Parra y Ciudad Jardín

Fuente: consorcio PBOT Neira.

**El trazado lineal** configurado a lo largo de los costados de una vía, donde se diferencian un origen y un destino, y no configura un centro. Es el resultado de las condiciones topográficas que limitan su crecimiento; se encuentra en forma de espina de pescado, con ramificaciones o como un enrejado. (Universidad Católica de Colombia, 2020)

Este trazado se puede evidenciar en los barrios Camino a Cantadelicia y sector La Ladrillera.



**Figura 113. Trazado lineal**

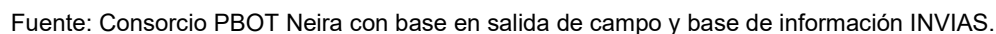


Sector camino a Cantadelicia

Fuente: consorcio PBOT Neira.

La infraestructura vial urbana del municipio de Neira en general evidencia un proceso de consolidación importante, sin embargo, se observa un deterioro que, de no contrarrestarse, implicaría un incremento en los costos de reparación a largo plazo.







En la siguiente tabla se evidencia un consolidado del estado actual de la infraestructura vial urbana, así como también un conjunto de acciones que se deben implementar sobre la infraestructura en tanto no se adopte el plan maestro de movilidad:

**Tabla 3-22. Estado actual infraestructura vial Urbana Neira.**

| ESTADO DE VÍA POR TIPO DE MATERIAL | LONGITUD (m) | ACCIONES INMEDIATAS           | LONGITUD TOTAL (Km) |
|------------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------------|
| Arterial                           | 5074,31      |                               | 5,074               |
| Asfalto                            | 5074,31      | Preservación de estado actual |                     |
| Bueno                              | 5074,31      |                               |                     |
| Colectora                          | 3139,34      |                               | 3,139               |
| Asfalto                            | 613,87       | Intervención y mantenimiento  |                     |
| Regular                            | 613,87       |                               |                     |
| Concreto                           | 2525,47      | Preservación de estado actual |                     |
| Bueno                              | 729,29       |                               |                     |
| Regular                            | 1796,18      | Intervención y mantenimiento  |                     |
| Glorieta Interna                   | 48,73        |                               | 0,049               |
| Concreto                           | 48,73        | Preservación de estado actual |                     |
| Bueno                              | 48,73        |                               |                     |
| Local                              | 15433,3      |                               | 15,433              |
| Adoquín                            | 373,1        | Preservación de estado actual |                     |
| Bueno                              | 373,1        |                               |                     |
| 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  |                     |
| Concreto                           | 10155,03     | Intervención y mantenimiento  |                     |
| Bueno                              | 3820,56      |                               |                     |
| Regular                            | 6334,46      | Intervención y mantenimiento  |                     |
| Sin pavimentar                     | 1473,24      | Obras de mantenimiento        |                     |
| Bueno                              | 671,83       |                               |                     |
| Malo                               | 224,74       |                               |                     |
| Regular                            | 576,67       |                               |                     |
| Peatonal                           | 1966,04      |                               | 1,966               |
| 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  |                     |
| Regular                            | 396,44       |                               |                     |
| Sin pavimentar                     | 662,08       | Obras de mantenimiento        |                     |
| Malo                               | 575,3        |                               |                     |
| Regular                            | 86,78        |                               |                     |
| TOTAL GENERAL                      | 25661.72     |                               | 25.66               |

Fuente: Consorcio PBOT con base de geo información INVIAS y salida de campo.



El diagnóstico actual resalta la importancia de implementar un Plan Maestro de movilidad que haga frente a las necesidades de mantenimiento de las vías. Por otra parte, para la actual delimitación del perímetro urbano no se proyectan nuevas infraestructuras. El suelo de expansión definirá su propia infraestructura vial que deberá articularse con la ya existente bajo el instrumento de planificación denominado Plan Parcial y acorde con las directrices del artículo 19 de la Ley 388 de 1997, la norma que la complemente sustituya o modifique.

La siguiente tabla expresa la infraestructura vial existente y proyectada para la zona urbana. Se destaca un importante cambio en el uso la vía denominada “Calle Real”, actualmente renovada y adecuada para uso semi - peatonal. Es importante resaltar que la longitud del trayecto de la Calle real (también llamada carrera 10), va desde la calle 3 hasta la calle 10.

**Tabla 3-23. Infraestructura vial existente y proyectada. Suelo Urbano Neira.**

| CLASIFICACIÓN MALLA VIAL URBANA NEIRA                                    |                     |            |     |             |            |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|-----|-------------|------------|
| TIPO DE VÍA                                                              | EXISTENTE           | PROYECTADA |     | EXISTENTE   | PROYECTADA |
|                                                                          | LONGITUD TOTAL (Km) | VARIACIÓN* |     | PAVIMENTADA |            |
| AUTOPISTAS URBANAS                                                       | 0                   | 0          | =   | 0           | 0          |
| ARTERIAL                                                                 | 5,074               | 5,074      | =   | 100%        | 100%       |
| COLECTORAS                                                               | 3,139               | 3,139      | =   | 100%        | 100%       |
| LOCALES O RESIDENCIALES                                                  | 15,482              | 15,109     | 2%  | 90%         | 100%       |
| PEATONALES                                                               | 1,966               | 2,339      | 19% | 66%         | 100%       |
| CICLORUTAS                                                               | 0                   | 0          | =   | 0           | 0%         |
| * Se declara el trayecto vial denominado "Calle Real" como vía peatonal. |                     |            |     |             |            |

Fuente: Consorcio PBOT con base en geo información INVIAS y salida de campo.

Las disposiciones referentes al ruido y calidad de aire deben cumplir con los lineamientos de la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, así como también las disposiciones de la ficha 3.1.14 Calidad de Aire y Ruido Ambiental de la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas.

#### 3.10.4 Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

En Neira no se dispone de una red de servicios públicos de envergadura metropolitana, sin embargo, próximamente este tipo de soluciones primarán sobre las individuales. Con base



en el Plan de Ordenamiento Metropolitano se concebirán proyectos de desarrollo que contemplarán soluciones en servicios públicos de carácter metropolitano, por ello Neira estará abierta a sus potencialidades para coadyuvar con las infraestructuras y territorios requeridos para suplir las necesidades comunitarias. 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.

**Tabla 3-24. Cobertura de servicios públicos existente y proyectada. Zona urbana. Neira.**

| SERVICIO PÚBLICO | COBERTURA* |            | INSTRUMENTO<br>GUÍA PARA SU<br>IMPLEMENTACIÓN              | ACCIONES<br>INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ENTIDAD<br>PROVEEDORA<br>DEL SERVICIO |
|------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                  | URBANA     |            |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
|                  | EXISTENTE  | PROYECTADA |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
| ACUEDUCTO        | 100%       | 100%       | Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado (Por Formular). | *Formular inmediatamente el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, con toda la rigurosidad técnica, minimizando las fallas futuras en la prestación de los SPD.<br>*Superar el déficit actual de alcantarillado sanitario en las áreas declaradas como urbanas, particularmente en las zonas periféricas de la ciudad(sector 2).<br>*Establecer una expansión ordenada y planificada de las redes de alcantarillado, siguiendo el programa de ejecución y proyecciones del Plan Maestro.<br>* Iniciar los estudios de prefactibilidad y viabilidad para el desarrollo de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales-PTAR.<br>*En el largo plazo determinar una red de aguas lluvia independiente de las redes de alcantarillado sanitario.<br>*Garantizar la coordinación interinstitucional para el desarrollo de las obras de acueducto y | EMPRESAS PÚBLICAS DE NEIRA S.A.E.S. P |
| ALCANTARILLADO   | 99.92%     | 100%       |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |





| SERVICIO PÚBLICO  | COBERTURA* |            | INSTRUMENTO<br>GUÍA PARA SU<br>IMPLEMENTACIÓN                                                                                             | ACCIONES<br>INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ENTIDAD<br>PROVEEDORA<br>DEL SERVICIO |
|-------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                   | URBANA     |            |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
|                   | EXISTENTE  | PROYECTADA |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
|                   |            |            |                                                                                                                                           | alcantarillado, así como sus proyecciones futuras en la zona de expansión.<br>*Renovar las redes de SPD urbanas que por su vetustez merecen ser cambiadas para brindar mejores niveles de cobertura y calidad.<br>*No extender redes de SPD a las zonas de expansión hasta tanto no se formule el respectivo plan parcial.                                                                                                           |                                       |
| ASEO              | 100%       | 100%       | Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - Resol. 754 de 2015                                                                         | * En articulación con el PGIRS vigente, desarrollar los lineamientos para evaluar la viabilidad técnica y financiera de los equipamientos proyectados (Planta de tratamiento de residuos sólidos, Estación de Clasificación y Aprovechamiento).                                                                                                                                                                                      |                                       |
| ALUMBRADO PÚBLICO | 90%        | 100%       | Plan Maestro de iluminación pública inteligente.                                                                                          | * Formular el Plan Maestro de iluminación pública inteligente, evaluando una tecnología ecoeficiente y duradera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |
| GAS NATUAL        | 20%        | 100%       | Estudios de viabilidad acorde con la demanda y disponibilidad técnica y financiera de las respectivas entidades prestadoras del servicio. | *Garantizar la provisión futura de los servicios de gas domiciliario, aprovechando las fuentes generadoras actuales, así como la infraestructura de distribución actual en la región.<br>*Garantizar la conexión planificada de las redes en el área urbana, especialmente en las zonas con tratamiento de consolidación y desarrollo, y garantizar su proyección planificada en el respectivo plan parcial de la zona de expansión. | EFIGAS S.A.E.S.<br>P                  |



| SERVICIO PÚBLICO                                 | COBERTURA* |            | INSTRUMENTO<br>GUÍA PARA SU<br>IMPLEMENTACIÓN | ACCIONES<br>INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ENTIDAD<br>PROVEEDORA<br>DEL SERVICIO              |
|--------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                  | URBANA     |            |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |
|                                                  | EXISTENTE  | PROYECTADA |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |
| ENERGÍA ELÉCTRICA                                | 100%       | 100%       |                                               | *Garantizar la provisión futura y expansión ordenada del servicio de energía eléctrica en el interior del perímetro urbano como en la zona de expansión, utilizando adecuadamente la infraestructura existente, así como mediante el empleo de nuevas tecnologías.                                                                                                         | CHEC (Central Hidroeléctrica de Caldas) S.A E.S. P |
| INTERNET Y<br>TELECOMUNICACIONES<br>(L. 2108/21) | 91.59%     | 100%       |                                               | * Garantizar, acorde con las dinámicas propias que soportan la competitividad municipal, la expansión de las redes de telecomunicación especializadas.<br>* Garantizar la expansión ordenada de las redes y antenas de telecomunicaciones, acorde con la normatividad legal vigente, teniendo en cuenta sus aislamientos en sectores residenciales actuales y proyectados. | CALDAS DATA COMPANY LTDA. (Cadcom)***              |

Fuentes de información:

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | Superintendencia de Servicios públicos domiciliarios |
|  | Equipo Consultor.                                    |

\*Las estimaciones referentes a cobertura de SPD se basan en información base de Superintendencia de Servicios Públicos y cálculos de cobertura de la infraestructura con la base predial existente.

\*\*\* Si bien existen varias empresas de cobertura nacional, actualmente la empresa Cadcom está ejecutando un proyecto de cobertura en infraestructura educativa rural.

### Ruta para cuando la E.S.P no puede dar disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano:

La empresa de servicios públicos “EMPOCALDAS S.A E.S.P.”, certificó que presta el servicio de acueducto y alcantarillado para el área urbana, y que tiene la capacidad para prestar el



servicio de acueducto y alcantarillado en la zona de expansión urbana. (Anexo - Certificado prestación de servicios). A pesar de esto se incluye la ruta para cuando la E.S.P no puede dar disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

De acuerdo con lo estipulado en la norma (Ley 388 de 1997, Art. 31), en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario, por lo que dentro del suelo urbano no se deben tramitar concesiones de agua o permisos de vertimiento para aguas residuales domésticas a usuarios residenciales, ya que el prestador de servicios públicos debe dar “Viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos para proyectos de urbanización” (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.3.1.2.4). Sin embargo, la norma (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.3.1.2.7) también hace unas excepciones y por ello se debe tener en cuenta lo siguiente:

En caso de que el prestador de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado comunique al petionario, que no puede dar la “Viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos para proyectos de urbanización”, la persona prestadora del servicio deberá remitir dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su negativa, copia de la comunicación a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, adjuntando los análisis que sustente tal decisión y demás soportes.

La negativa del prestador a otorgar la viabilidad y disponibilidad inmediata deberá ser motivada desde el punto de vista técnico, jurídico y económico, y soportada debidamente con los documentos respectivos, teniendo en cuenta dentro de los elementos de análisis, lo contenido en el plan de obras e inversiones del respectivo prestador y los planes de ordenamiento territorial.

La Superintendencia se pronunciará ante la comunicación del prestador del servicio y podrá encontrar probados o no los argumentos expuestos.

En el evento en que la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios no encuentre probados los argumentos del prestador para la negativa de la disponibilidad inmediata de servicio, en el acto administrativo que así lo establezca, ordenará al prestador el otorgamiento de dicha viabilidad y disponibilidad. En caso de que la empresa incumpla con el otorgamiento de la viabilidad y disponibilidad, el expediente se remitirá al funcionario competente de la SSPD para efectos de que imponga las sanciones a que haya lugar.



En el caso de que la Superintendencia encuentre probados los argumentos, esto se comunicará mediante acto administrativo al peticionario de la “Viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos para proyectos de urbanización” y al ente territorial, solo en este caso la autoridad ambiental podrá dar trámite a concesiones de agua y permisos de vertimientos para usuarios residenciales y domésticos del suelo urbano, mientras se ejecutan en el marco del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial las inversiones previstas en materia de servicios públicos. (Corpocaldas, 2023).

### **3.10.5 Cesiones Obligatorias a Título Gratuito.**

Las cesiones obligatorias a título gratuito serán entregadas en favor del municipio 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).

Las cesiones obligatorias a título gratuito se realizarán tomando como base el Área Neta Urbanizable (ANU) de cada proyecto o desarrollo.

Tanto las cesiones obligatorias para espacio público como para equipamientos deberán ser accesibles por vías públicas. Las cesiones obligatorias a título gratuito no podrán coincidir con áreas de protección de ningún tipo, o con áreas con condición de amenaza.

En el caso de las áreas destinadas a cesión obligatoria para espacio público, el urbanizador deberá entregar dichas cesiones completamente construidas, empedradas, arborizadas y dotadas. La secretaría de planeación deberá autorizar el diseño de los espacios públicos, de manera que se garantice la cesión de espacios públicos de calidad.

Para las cesiones obligatorias destinadas a equipamientos, el urbanizador deberá entregar el área destinada dotada con los servicios públicos domiciliarios básicos y completamente limpia (sin residuos, basuras, matorrales o maleza).

Es requisito previo a la emisión de la licencia de urbanismo el haber concertado y/o negociado las cargas y cesiones del proyecto y el haber llegado a un acuerdo. La carencia de este requisito implicará una indebida aplicación del trámite y podrá dar lugar al



desistimiento de este de no resolverse dentro de los términos otorgados para la expedición de la licencia.

A continuación, se presentarán las tablas que consolidan las cesiones obligatorias según el tipo de desarrollo.

**Tabla 3-25. Cesiones obligatorias según tipo de desarrollo.**

| 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 Y/O 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%                                           |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base análisis técnico y recomendaciones de equipo interventor.

#### ***3.10.5.1 Cesiones privadas para equipamientos comunales y zonas verdes privadas:***

Las cesiones privadas aplican para todos los proyectos que se desarrollen bajo el régimen de propiedad horizontal mayores a 2000 m<sup>2</sup>. El porcentaje para cesiones privadas será del 5% sobre el Área Neta Urbanizable, al menos el 50% de esta área deberá corresponder a zonas verdes.



### 3.10.5.1.1 Estacionamientos:

Los estacionamientos privados y estacionamientos de servicio al público o de visitantes serán exigibles en los proyectos que generen cuatro o más unidades inmobiliarias. En la siguiente tabla se encuentra la relación de estacionamientos mínimos requeridos.

**Tabla 3-26. Requerimientos de estacionamientos.**

| ACTIVIDAD                 | ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS           | ESTACIONAMIENTOS VISITANTES          |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Residencial Bifamiliar    | 1 por unidad residencial            | No aplica                            |
| Residencial Unifamiliar   | 1 por unidad residencial            | No aplica                            |
| Residencial Multifamiliar | 1 por cada 4 unidades residenciales | 1 por cada 5 unidades residenciales  |
| Residencial Agrupación    | 1 por cada 3 unidades residenciales | 1 por cada 5 unidades residenciales  |
| Residencial VIS           | 1 por cada 5 unidades residenciales | 1 por cada 10 unidades residenciales |
| Comercial y de servicios  | 1 por cada 200 m2 construidos       | 2 por cada 500 m2 construidos        |
| Dotacional                | 1 por cada 200 m2 construidos       | 2 por cada 500 m2 construidos        |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base análisis técnico y recomendaciones de equipo interventor.

En todo caso se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 11 del Decreto 1538 de 2005 sobre estacionamientos accesibles en zonas de parqueo para personas con movilidad reducida. Se debe garantizar el equivalente al 2% del total de estacionamientos habilitados para estacionamientos accesibles para personas con movilidad reducida.





## 4 COMPONENTE RURAL

El municipio de Neira cuenta con una riqueza invaluable en sus recursos naturales renovables y paisajísticos los cuales se extienden en el territorio en sus cuatro puntos cardinales, conectando 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 del paisaje y demás servicios ecosistémicos, con el fin común del bienestar, de la protección del ambiente y su paisaje en el marco del desarrollo sostenible.

### 4.1 POLÍTICAS SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

En articulación con las políticas a largo plazo evidenciadas en el componente general, se listan y desarrollan a continuación las políticas a corto y mediano plazo para el componente rural:

#### 4.1.1 Política para la ocupación, aprovechamiento y manejo de uso del suelo y del conjunto de recursos naturales.

Neira tendrá un equilibrio territorial por medio de la integración de los sistemas estructurantes, los cuales están determinados por la Estructura Ecológica, gestión de riesgo, economía municipal, vías, servicios públicos, equipamientos y asentamientos humanos. En esa medida se dispone de los siguientes objetivos para el establecimiento de metas para el desarrollo del suelo rural.

**Objetivo:** Dar seguimiento y control a los usos definidos para cada una de las áreas de la Estructura Ecológica Principal, establecidas por cada una de las determinantes ambientales y planes de manejo ambiental aplicables a Neira.

**Estrategia:** Ejercer control de las zonas de protección por medio de visitas de campo, con la finalidad de que se esté cumpliendo con las reglamentaciones y la protección de las zonas ambientales.



**Estrategia:** Priorizar las áreas en condición de riesgo para el desarrollo de los estudios detallados de riesgo, con la finalidad de identificar si es mitigable o, en su defecto, iniciar un proyecto que permita la declaración de zonas de protección y las actividades de reasentamiento.

**Objetivo:** Determinar las áreas potenciales de desarrollo económico que permitan el posicionamiento de Neira a nivel regional, por medio de las actividades industriales, agroindustriales, turísticas, servicios logísticos y vivienda campestre.

**Estrategia:** Generar mecanismos tributarios para el beneficio de la población frente a las áreas potenciales de desarrollo.

**Estrategia:** Incentivar en los sectores privados y comunitarios, el aprovechamiento del suelo rural para el desarrollo de áreas forestales, ecoturísticas, ambientales, económicas y la protección del recurso hídrico, que permitirán tener beneficios para la población y para el territorio.

**Objetivo:** Garantizar la conectividad vial en el municipio de Neira como mecanismo de integración territorial y fortalecimiento de las dinámicas logísticas y económicas, por medio del mejoramiento y adecuación de las vías.

**Estrategia:** Priorizar vías que permitan tener una mejor conectividad en el modelo de ocupación territorial, así como también el mantenimiento de la infraestructura existente, destacando la articulación del Centro urbano con el Corredor del Km41, a través de mecanismos de financiación a nivel Nacional, Regional y de recursos propios.

**Objetivo:** Controlar el crecimiento inmobiliario en el suelo rural, determinado por los centros poblados y zonas suburbanas por medio de normas rurales que determinen su desarrollo, con la finalidad de garantizar la disponibilidad de áreas productivas y salvaguardar los suelos de protección que se disponen en este PBOT de Neira.

**Estrategia:** Ejercer control periódico, por medio de visitas de campo en las cuales se revisen que las construcciones y obras cuenten con las licencias pertinentes.

**Estrategia:** Promocionar y dar seguimiento del programa de vivienda rural implementada por el gobierno nacional.



#### 4.1.2 Política de 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 suelo rural, ya que estos elementos deben suplir una cobertura adecuada a las veredas, suelo suburbano y centros poblados garantizando la accesibilidad a la población con movilidad reducida, y articulada al Sistema Vial Rural.

**Objetivo:** Garantizar la cobertura de los equipamientos de salud, seguridad y educación, en el suelo rural, incrementando la calidad de vida de los habitantes.

**Estrategia:** Actualizar la normativa aplicable a equipamientos colectivos en suelo rural, conforme a las nuevas disposiciones que se vayan emitiendo desde el Gobierno nacional.

**Estrategia:** Establecer claramente en las normas urbanísticas las modalidades compensatorias de cesiones, con el fin de asegurar la financiación del desarrollo de los equipamientos en suelo rural.

#### 4.1.3 Política para la gestión integral del recurso hídrico.

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.

**Objetivo:** Mejorar la calidad y minimizar la contaminación del recurso hídrico.

**Estrategia:** Cuantificar los bienes y servicios ambientales relacionados con el agua que prestan los ecosistemas clave para la regulación de la oferta hídrica y por el recurso hídrico en sí mismo (ABACOS), así como también los mecanismos por los cuales se implementará el Pago por Servicios Ambientales – PSA.

**Estrategia:** Adquirir, delimitar, manejar y vigilar las áreas donde se encuentran los ecosistemas clave para la regulación de la oferta del recurso hídrico.



**Estrategia:** Desarrollar e implementar el Plan de Uso Eficiente y Ahorro del Agua - PUEA y el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos - PSMV, para así continuar con la conservación y protección del recurso hídrico del municipio de Neira.

#### 4.1.4 Política de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

El potencial cultural y patrimonial del municipio de Neira se basa en su participación del 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 la participación del 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.

**Objetivo:** Desarrollar los instrumentos normativos asociados a la protección y conservación de los atributos paisajísticos, culturales y arquitectónicos del municipio, buscando articular las estrategias de desarrollo económico y social en su implementación.

**Estrategia:** Llevar a cabo instrumentos como los PEMP que desarrollen normativas detalladas y contundentes sobre la protección del patrimonio.

**Estrategia:** Generar estrategias y proyectos en pro de la conservación del patrimonio del municipio y del Paisaje Cultural Cafetero. Para tal fin, la administración municipal deberá crear o designar una secretaría o dirección que se encargue de liderar y llevar a cabo esta estrategia.

**Estrategia:** Formular y ejecutar un Plan Sectorial de Turismo municipal que se articule a los lineamientos del Plan Nacional de turismo y el Plan de Negocios de Turismo de Naturaleza.

#### 4.1.5 Política de Gestión del Riesgo de Desastres.

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.

**Objetivo:** Incorporar la gestión del riesgo de desastres al ordenamiento territorial del municipio de Neira, por medio del desarrollo de medidas e instrumentos para la reducción del riesgo y manejo de desastres.

**Estrategia:** Actualizar e implementar el plan de gestión de riesgo municipal en armonía con el plan de desarrollo municipal, departamental, PBOT y la normativa en vigencia.

**Estrategia:** Implementar sistemas de alerta temprana para el conocimiento de las amenazas, mejorando el tiempo de reacción ante la ocurrencia de los fenómenos potencialmente peligrosos como los eventos por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

#### 4.1.6 Política de Servicios Públicos Domiciliarios.

La política de servicios públicos domiciliarios busca garantizar su cobertura bajo los criterios de calidad, eficiencia y continuidad, que permitan garantizar el desarrollo de la calidad de vida de los Neiranos, buscando articular esfuerzos públicos y privados en la consolidación de infraestructura y estrategias de gestión comunitaria.

**Objetivo:** Fortalecer los SS.PP.DD del suelo rural, específicamente el de desarrollo restringido de Centros Poblados y Suelo Suburbano, en el corto y mediano plazo.

**Estrategia:** Formular y ejecutar el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA del Municipio, el cual deberá contemplar el desarrollo de las actividades productivas y el fortalecimiento de los acueductos veredales presentes en el área rural de Neira, así como también los estudios y diseños de la Planta de Tratamiento de Agua residual (PTAR).

**Estrategia:** Actualizar e implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, el cual permitirá gestionar de manera óptima todos los tipos de residuos sólidos que genere el municipio de Neira.



**Estrategia:** Implementar las metas de cobertura y acciones definidas para cada tipo de servicio público establecidas en la sección 2.9 del componente rural.

#### 4.1.7 Política de producción y consumo sostenible.

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.

**Objetivo:** Generar una masa crítica de empresas que posicionen las buenas prácticas agrícolas, así como los bienes y servicios sostenibles, en el municipio.

**Estrategia:** Implementar y promover el desarrollo de cadenas priorizadas para el sector agropecuario, a través del Servicio de Extensión Agropecuaria.

**Estrategia:** Articulación de concursos Nacionales, Regionales y Municipales de planes de negocios enfocados hacia el emprendimiento de negocios verdes.

**Estrategia:** Fortalecer la comercialización de productos y servicios sostenibles entre productores y proveedores Neiranos con grandes cadenas de supermercados y almacenes especializados.

**Estrategia:** Capacitar e informar a los productores y proveedores Neiranos sobre líneas de financiación para la implementación de programas y proyectos en sistemas de producción y consumo sostenible que existen a nivel Nacional y Regional.

## 4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

La identificación de la Reglamentación del Suelo Rural se encuentra definida y delimitada en el mapa FR – 02, como parte integral del presente plan.

Nota: La zona de recarga indirecta del Acuífero Santágueda Km 41 se incluye debido a que se deben contemplar un conjunto de lineamientos ambientales para las actividades antrópicas en este sector, el cual incluye territorio de Neira.



#### 4.2.1 Clasificación de las categorías de Uso Rural.

Los usos del suelo se asignan de acuerdo con la jerarquía del uso, que se refiere a la intensidad de los usos y su interrelación, en consideración del modelo de ocupación, tratamientos e intervenciones, así como de las categorías de usos, especificados por su carácter principal, compatible o complementario y condicionado o restringido.

**Uso principal:** uso, actividad o actividades predominantes, que son deseables, que coinciden con la función específica de la zona y que ofrecen las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

**Uso complementario:** uso, actividad o actividades que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Uso condicionado:** uso, actividad o actividades que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

**Uso prohibido:** uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Cuando un determinado uso no esté definido por la reglamentación municipal como principal, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

Para una correcta identificación en la norma de usos, se establecerán las siguientes siglas:

**Tabla 4-1. Abreviación de Usos normativos.**

|           |                |
|-----------|----------------|
| <b>P</b>  | PRINCIPAL      |
| <b>CM</b> | COMPLEMENTARIO |
| <b>CN</b> | CONDICIONADO   |
|           | PROHIBIDO      |

Fuente. Consorcio PBOT Neira.





Para garantizar la armonización de los usos del suelo con el desarrollo de proyectos, obras y actividades de utilidad pública y de interés social, se contemplan aspectos contenidos en los artículos 2.2.2.1.2.5.1, requisitos previos a los proyectos, obras o actividades de utilidad pública, 2.2.2.1.2.5.2 oponibilidad de los planes de ordenamiento territorial, y 2.2.2.1.5.3 información de los proyectos, obras y actividades de utilidad pública del Decreto 1077 de 2015.

#### 4.2.2 Definiciones de los usos del Suelo Rural.

Los usos del suelo que impliquen actuaciones urbanísticas de que trata la Ley 388 de 1997, serán agrupados por niveles de complejidad, definidos así:

1. Complejidad I (VECINAL): Áreas de construcción menores a 500 m2.
2. Complejidad II (ZONAL): Áreas construidas entre 500 m2 y menores a 2000 m2.
3. Complejidad III (URBANA): Áreas construidas entre 2000 m2 y menores a 5000 m2.
4. Complejidad IV (REGIONAL): Áreas construidas mayores a 5000 m2.

Para el caso de las actividades industriales, los niveles de complejidad se ajustarán de acuerdo con los siguientes niveles de complejidad:

- ✓ Complejidad I (VECINAL): Áreas de construcción menores a 100 m2.
- ✓ Complejidad II (ZONAL): Áreas construidas entre 100 m2 y menores a 350 m2.
- ✓ Complejidad III (URBANA): Áreas construidas entre 350 m2 y menores a 1000 m2.
- ✓ Complejidad IV (REGIONAL): Áreas construidas mayores a 1000 m2.

Los usos con Complejidad I -VECINAL- y Complejidad II -ZONAL solo se podrán desarrollar dentro del perímetro de los centros poblados rurales que hacen parte de las áreas de desarrollo restringido y en el suelo urbano en las áreas autorizadas para usos industriales **de bajo impacto**, debiendo cumplir con los estándares normativos de ruido.

Los usos con Complejidad III -URBANA- y Complejidad IV -REGIONAL y **los considerados de mediano y alto impacto** solo se podrán desarrollar en los **suelos suburbanos industriales**, debiendo cumplir cabalmente con los estándares normativos de ruido.

Cada uso tiene asignado un nivel de ruido, de conformidad con la Resolución 627 de 2006, que deberá ser objeto de monitoreo por parte de la entidad municipal.



**Tabla 4-2. Clasificación industrial según nivel de impacto.**

|           |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |                                           |                                        |
|-----------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| INDUSTRIA | INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL - BI - TIPO C | Comprende labores de fabricación manual, de carácter artesanal y limpio, de bajo cubrimiento y producción que, y no requiere de tecnologías especiales, no genera impactos ambientales o urbanísticos, y en caso de generarlos se pueden mitigar para que sea compatible con el uso residencial y no deteriorar el entorno. |                                        |                                           |                                        |
|           | INDUSTRIA ESPECIAL                          | NIVEL DE AFECTACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | INDUSTRIAS DE BAJO IMPACTO URBANÍSTICO | INDUSTRIAS DE MEDIANO IMPACTO URBANÍSTICO | INDUSTRIAS DE ALTO IMPACTO URBANÍSTICO |
|           |                                             | INDUSTRIAS DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                        | BI - TIPO C                            | BI - TIPO B                               | AI - TIPO A                            |
|           |                                             | INDUSTRIAS DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MI - TIPO C                            | MI - TIPO B                               |                                        |
|           |                                             | INDUSTRIAS DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                        | AI - TIPO A                            |                                           |                                        |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Para que la compatibilidad de los usos industriales en las diferentes clases de suelo sea incorporada directamente en el régimen de usos, como usos principales, compatibles, condicionados o prohibidos según corresponda:

**Tabla 4-3 Régimen de usos polígono industrial Planta de Asfalto Km 41**

| <b>USOS</b>             | <b>ACTIVIDADES PERMITIDAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>USOS PRINCIPALES</b> | <p>Pueden asignarse bajo las siguientes condiciones, siempre que no comprometan la vocación agropecuaria, ambiental o paisajística del suelo rural:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Agroindustria de transformación primaria: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Beneficio de café, caña, cacao, frutas.</li> <li>✓ Procesamiento de leche (queseras, pasteurizadoras rurales).</li> <li>✓ Centros de acopio y procesamiento de productos agrícolas o forestales.</li> </ul> </li> <li>2. Pequeña industria artesanal o manufacturera asociada al entorno rural: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Talleres de carpintería o metalmecánica para maquinaria agrícola.</li> <li>✓ Procesos textiles o artesanales ligados a economías campesinas.</li> </ul> </li> <li>3. Infraestructura para la cadena de valor agropecuaria: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plantas de empaque y refrigeración de alimentos.</li> <li>✓ Plantas de compostaje o abonos orgánicos.</li> <li>✓ Secaderos o centros logísticos de productos rurales.</li> </ul> </li> </ol> |



| USOS               | ACTIVIDADES PERMITIDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>4. Generación de energía alternativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Centrales solares, eólicas o de biogás de pequeña y mediana escala, asociadas a procesos productivos locales.</li> </ul> <p>5. Actividades extractivas y de transformación (si están autorizadas):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Solo si cuentan con título minero, licencia ambiental y compatibilidad con el PBOT (aunque suelen tratarse por separado del uso industrial general).</li> </ul> <p>Los índices de ocupación no podrán superar el treinta (30%) del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos.</p> |
| USOS COMPATIBLES   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Microempresas agroindustriales familiares o comunitarias</li> <li>✓ Talleres rurales de reparación o mantenimiento de maquinaria agrícola</li> <li>✓ Almacenamiento de insumos o productos agropecuarios (bodegas)</li> <li>✓ Servicios técnicos rurales (laboratorios de suelos, asistencia técnica)</li> <li>✓ Infraestructura para comercialización local (pequeños puntos de venta en finca)</li> <li>✓ Infraestructura de energías limpias para autoconsumo (solar, biogás, mini hidro)</li> <li>✓ Alquiler de maquinaria agrícola (centros comunitarios o privados)</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| USOS CONDICIONADOS | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Centros de acopio regionales o plantas de transformación primaria de gran escala</li> <li>✓ Instalación de infraestructura energética o de servicios públicos (PTAR, subestaciones)</li> <li>✓ Zonas para actividades logísticas rurales (centros de distribución)</li> <li>✓ Equipamientos técnicos o institucionales mayores (sedes agrícolas, centros de innovación rural)</li> <li>✓ Vivienda rural dispersa asociada a proyectos agroindustriales o extractivos</li> <li>✓ Proyectos de ecoturismo o turismo rural de alto impacto (glamping, complejos turísticos rurales)</li> <li>✓ Actividades extractivas (minería, hidrocarburos)</li> </ul>                                                                                                                       |
| USOS PROHIBIDOS    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ No se podrá ampliar la extensión actual de los corredores viales de Servicios rural, ni las áreas de actividad industrial u otras áreas destinadas a usos industriales, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales no suburbanos ni crear áreas nuevas.</li> <li>✓ No se permite conformar conglomerados o aglomeraciones industriales que desconfiguren o transformen la vocación del suelo rural.</li> <li>✓ Industrias pesadas o de alto impacto (química, siderurgia, petrolera).</li> <li>✓ Zonas francas industriales.</li> <li>✓ Industrias que generen residuos peligrosos o requieran tratamiento especial.</li> </ul>                                                                                                                  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



**Nota:** la transición de usos en el corredor vial suburbano donde se localiza esta industria tendrá en cuenta la no localización de viviendas en proximidades de esta industria. Así mismo se insonorizarán las viviendas cercanas de ser necesario para mitigar el impacto por ruido.

#### **4.2.3 Clasificación de usos industriales.**

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015 se deberá definir la clasificación de los usos industriales, teniendo en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y estableciendo su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos. De acuerdo con la destinación prevista para cada categoría de uso, se establecen las siguientes definiciones de usos del suelo:



**Tabla 4-4. Usos industriales en el Suelo Rural.**

| USO                                    |           |                                                                    |    |    |        | CLASIFICACIÓN |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|----|----|--------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VIVIENDA                               |           | 65                                                                 |    | 50 |        | R-1           | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                                      | Edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda o dormitorio de una o dos familias, o de menos de 20 personas.      |
|                                        |           |                                                                    |    |    |        | R-1           | BIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                     |
|                                        |           |                                                                    |    |    |        | R-2           | MULTIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                                    | Edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda, o como dormitorio de tres o más familias, o de más de 20 personas. |
| TIPO EQUIPAMIENTO                      |           | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB |    |    | NSR 10 | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
|                                        |           |                                                                    |    |    |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | DÍA (7:01 am - 9:00 pm)                                                                                                             |
| EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS | EDUCATIVO | 55                                                                 | 45 |    | 12     | URBANA        | Planteles de educación preescolar básica y media de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (seminarios y conventos) centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos. Centros de capacitación especial de ocupación artísticos y de adultos |                                                                                                                                     |
|                                        |           |                                                                    |    |    |        | ZONAL         | Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles de educación preescolar básica y media de hasta 1500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y de educación no formal hasta 1000 alumnos.                                                     |                                                                                                                                     |
|                                        |           |                                                                    |    |    |        | VECINAL       | Planteles de educación preescolar básica y media hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.                                                                                                       |                                                                                                                                     |



| USO |                  |  |  | CLASIFICACIÓN |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|-----|------------------|--|--|---------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|     | CULTURAL         |  |  | L-1           | URBANA  | Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, casas de culturas en predios hasta 10000 m2.                                                                                                      |  |  |
|     |                  |  |  | L-1           | ZONAL   | Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, casas de culturas en predios hasta 5000 m2. Casas juveniles.                                                                                      |  |  |
|     |                  |  |  | L-2           | VECINAL | Salones comunales. Casas de cultura hasta 200 m2.                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|     | SALUD            |  |  | L-1           | URBANA  | Manicomios                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|     | SALUD            |  |  | L-2           | URBANA  | Nivel 2: Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta 5000 m2. |  |  |
|     |                  |  |  |               | ZONAL   | Nivel 1: Centros de atención médica inmediata, unidad básica de atención en salud, unidad primaria de atención en salud, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.                                                                      |  |  |
|     | BIENESTAR SOCIAL |  |  | L-1           | URBANA  | Reformatorios                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |



| USO |                      |  |  | CLASIFICACIÓN |         |                                                                                                                                                                            |                                                                             |
|-----|----------------------|--|--|---------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|     |                      |  |  | L-2           | URBANA  | Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centros de atención de adultos vulnerables, centros de adopción.                     |                                                                             |
|     |                      |  |  |               | ZONAL   | Centros locales de atención a grupos vulnerables, la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar. |                                                                             |
|     |                      |  |  | L-3           | VECINAL | Sala de cunas, Jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencia de la tercera edad hasta 20 personas.                     |                                                                             |
|     | CULTO                |  |  | L-2           | URBANA  | Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 y 750 personas y/o 1500 m2 de construcción máximo.                                        |                                                                             |
|     |                      |  |  |               | ZONAL   | Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y/o 700 m2 de construcción como máximo.                                                                              |                                                                             |
|     |                      |  |  |               | VECINAL | Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.                                                                                    |                                                                             |
|     | DEPORTIVO RECREATIVO |  |  | Y             | L-1     | URBANA                                                                                                                                                                     | Polideportivos, juegos de minigolf, canchas deportivas cubiertas, piscinas. |
|     |                      |  |  |               | L-1     | ZONAL                                                                                                                                                                      | Canchas múltiples y dotaciones deportivas.                                  |
|     |                      |  |  |               | L-1     | VECINAL                                                                                                                                                                    | Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.        |
|     |                      |  |  |               |         |                                                                                                                                                                            |                                                                             |





| USO                       |                                     |    |    |     | CLASIFICACIÓN |                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------|----|----|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SERVICIOS URBANOS BÁSICOS | SEGURIDAD CIUDADANA                 | 65 | 50 | I-4 | ZONAL         | Subestaciones de Policía, estaciones de bomberos, unidades operativas de Cruz Roja. Unidad operativa de defensa civil. CAI                                                                                                                    |
|                           | DEFENSA Y JUSTICIA                  |    |    | I-1 | URBANA        | Cárceles de Detención preventiva, Penitenciaría, Casa para la detención y cumplimiento de pena por conductas punibles culposas cometidas en accidentes de tránsito o en ejercicio de toda profesión u oficio, Centros de arraigo transitorio. |
|                           | ABASTECIMIENTOS DE ALIMENTOS        |    |    | I-5 | ZONAL         | Comisarías de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.                                                                                                                                                                                    |
|                           | CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS  |    |    | C-2 | URBANA        | Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios mayores a 2.000 m2 y hasta 10.000 m2                                                                                                                                                             |
|                           |                                     |    |    | C-2 | ZONAL         | Plazas de mercado en predios hasta 2000 m2.                                                                                                                                                                                                   |
|                           |                                     |    |    | E   | URBANA        | Cementerios                                                                                                                                                                                                                                   |
|                           |                                     |    |    | C-2 | ZONAL         | Funerarios y Salas de Velación.                                                                                                                                                                                                               |
|                           | SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA |    |    | I-5 | URBANA        | Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano.                                                                                                                                                      |
|                           |                                     |    |    | I-5 | ZONAL         | Veedurías, Notarías, Curadurías. Sedes de la Alcaldía. Juntas Administradoras Locales, Otras Similares.                                                                                                                                       |



| USO       |               |                                     |    |    |     |        | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|---------------|-------------------------------------|----|----|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SERVICIOS | EMPRESARIALES | SERVICIOS FINANCIEROS               | 65 | 50 | C-1 | URBANA | SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.                                                                                                                                                                |
|           |               | SERVICIOS EMPRESAS DE INMOBILIARIOS |    |    | C-1 | ZONAL  | Cajeros automáticos.                                                                                                                                                                                                                                         |
|           |               |                                     |    |    |     | URBANA | OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca Raíz, Arrendamientos, Informática, Consultoría, Publicidad, Mercadeo, Asesoría, Auditoría, Contabilidad, Bolsas y agencias de empleo, Laboratorios de Revelado y Copias.                                                   |
|           |               | SERVICIOS LOGÍSTICA DE              |    |    | A-1 | URBANA | Almacenamiento de Riesgo Moderado: Papel, Muebles, Cera, Vestidos, Maderas, Piel, Zapatos, Linóleo, Cuero, Seda, Talleres mecánicos, Cartón, Tabaco, Productos Fotográficos, Adhesivos, Cigarrillos, Otros similares.                                        |
|           |               |                                     |    |    | A-2 |        | Almacenamiento de Riesgo Bajo: Asbestos, Productos Alimenticios, Vidrio, Metales, Porcelana, Talcos, Otros Similares.                                                                                                                                        |
|           |               |                                     |    |    | P   |        | Almacenamiento de Riesgo Alto: Productos combustibles, inflamables, explosivos, corrosivos, tóxicos, armas y municiones, químicos tóxicos, destilerías, Ácidos, Gas acetileno, Kerosene, Explosivos, ropa sintética, Polvorería, Cerillas, Cocinol, Aceites. |
|           |               |                                     |    |    | C-1 |        | OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación, Celaduría, Limpieza y Fumigación.                                                                                                                   |



| USO |  |                                      |    |    |        |                                                                                                                                      | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--|--------------------------------------|----|----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |  |                                      |    |    | E      | URBANA                                                                                                                               | Actividades de manipulación de carga, recepción, almacenaje, despacho, consolidación/desconsolidación, picking, packing, etiquetado, preparación de pedidos y Similares.                                                                                                                                   |
|     |  | E                                    |    |    | URBANA | Parqueaderos públicos y privados                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |  | A-1                                  |    |    | URBANA | Estacionamientos en superficie o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |  | R-3                                  |    |    | URBANA | Hoteles y Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |  | R-3                                  |    |    | ZONAL  | Hoteles y Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |  | SERVICIOS DE PARQUEADERO             |    |    | R-2    | VECINAL                                                                                                                              | Alojamiento Rural - Ecolodge son establecimientos en que se presta el servicio de alojamiento en unidades habitacionales privadas, ubicado en áreas rurales y cuyo propósito es el desarrollo de actividades asociadas a su entorno natural y cultural (incluye infraestructura complementaria y liviana). |
|     |  | SERVICIOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE |    |    |        |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |  |                                      | 65 | 50 | R-1    | VECINAL                                                                                                                              | Centros Vacacionales son instalaciones que constituyen un conjunto autónomo de turismo colectivo. Disponen de locales y servicios comunes para la alimentación, la práctica de deportes y las diversiones (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                              |



| USO |                        |                                                 |    |     |       |                                                   | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------|-------------------------------------------------|----|-----|-------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                                 |    |     | R-1   | VECINAL                                           | Recintos de Campamento o Camping (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     |                        |                                                 |    |     | R-1   | VECINAL                                           | Vivienda Turística (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | SERVICIOS ALIMENTARIOS | 70                                              | 55 | C-2 | ZONAL | Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|     | PERSONALES             | SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS | 65 | 50  | C-2   | ZONAL                                             | Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos, servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros. |
|     |                        |                                                 | 70 | 55  |       | VECINAL                                           | ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA DE SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, sastrerías, agencias de lavandería y de tintorería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.                                                                          |
|     |                        | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO     |    |     |       | ZONAL                                             | Servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile, billar, boleras, juegos de habilidad y destreza. Juegos localizados de suerte y azar.                                                                                                                                                                                                                                |
|     |                        |                                                 |    |     |       | VECINAL                                           | Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| USO             |                                                |    |    |     |        |                                                                                                                                                                                                                     | CLASIFICACIÓN |
|-----------------|------------------------------------------------|----|----|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| DE ALTO IMPACTO | SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS              | 70 | 55 | E   | ZONAL  | Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.                                                              |               |
|                 | SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES | 80 | 70 | P   | URBANA | SERVICIO DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo.                                                                                                                        |               |
|                 |                                                |    |    | E   | ZONAL  | SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros, latonería y cambiadores de aceite. |               |
|                 | SERVICIOS DE PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES | 70 | 55 | C-2 | ZONAL  | Servicios de cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten         |               |
|                 | SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO         |    |    |     | URBANO | Parques de Diversiones                                                                                                                                                                                              |               |
|                 |                                                |    |    |     | ZONAL  | Discotecas, tabernas, bares y similares.                                                                                                                                                                            |               |



| USO              |                                                                                    |    |    | CLASIFICACIÓN |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMERCIO LIVIANO | ALMACENES Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2000 m2 HASTA 5000 m2 DE ÁREA DE VENTAS. | 70 | 55 | C-2           | URBANA        | VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, artículos para la construcción al detal, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores. Juegos localizados de suerte y azar (bingos, video bingos, esferódromos y máquinas tragamonedas). Compraventas y casas de empeño. |
|                  | ALMACENES, SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 m2 DE ÁREA DE VENTAS.    |    |    |               | ZONAL         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                  | LOCALES COMERCIALES CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 m2.                            |    |    |               | VECINAL       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                  | TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR A 60 m2.                             |    |    |               | VECINAL       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| COMERCIO PESADO  | LOCALES ESPECIALIZADOS CON MÁS DE 6000 m2 DE ÁREAS DE VENTAS                       | 70 | 55 | C-2           | METROPOLITANA | Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                  | LOCALES ESPECIALIZADOS CON MÁS DE 2000 m2 HASTA 6000 m2 DE ÁREAS DE VENTAS         |    |    |               | URBANA        | Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



| USO |                                                                    |  |  |  |        | CLASIFICACIÓN                                                                                                             |
|-----|--------------------------------------------------------------------|--|--|--|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | LOCALES ESPECIALIZADOS<br>CON MÁS DE 2000 m2 DE<br>ÁREAS DE VENTAS |  |  |  | ZONAL  | Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista. |
|     | LOCALES ESPECIALIZADOS                                             |  |  |  | URBANA | Venta de automóviles.                                                                                                     |

| USO                                                                                    |                                                                                                                                                  |             |    |    |     | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|----|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDUSTRIA ( Ver tabla adjunta de Clasificación de impactos Ambientales y Urbanísticos) | Confección de prendas de vestir                                                                                                                  | BI - TIPO C | 75 | 70 | F-2 | VECINAL (menor a 100 m2); ZONAL (mayor a 100 m2 y menor a 350 m2) ; URBANA (entre 350 m2 y 1000 m2); Regional ( Mayor a 1000 m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                        | Actividades de impresión y de producción de copias a partir de grabaciones originales                                                            | BI - TIPO C |    |    |     | Comprende todas las actividades de la confección (listas para usar o hechas a la medida), en todo tipo de materiales (por ejemplo, cuero, tela, tejidos de punto y ganchillo, entre otros), de todo tipo de prendas de vestir (por ejemplo: ropa exterior e interior para hombres, mujeres y niños; ropa de trabajo, ropa formal y deportiva, entre otros) y accesorios (por ejemplo: chalets, guantes, cinturones y corbatas, entre otros).                                                                                                                                          |
|                                                                                        | Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería | BI - TIPO C |    |    |     | Comprende la impresión de productos, tales como diarios, libros, periódicos, formularios de negocio, tarjetas de felicitación y otros materiales impresos, así como actividades de apoyo asociadas como: encuadernación, servicios de elaboración de placas de impresión y preparación de imágenes a partir de datos. Las actividades de apoyo que se incluyen aquí son una parte integral de la industria de la impresión y dichas actividades casi siempre tienen como resultado un producto (una plancha de impresión, un libro encuadernado, o un disco o archivo de computador). |
|                                                                                        |                                                                                                                                                  |             |    |    |     | La fabricación de productos de madera como: maderos, hojas de madera para enchapado, tableros contrachapados (láminas de madera superpuestas), contenedores de madera, pisos de madera, armazones de madera y casas y/o edificios prefabricados de madera. El proceso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |





| USO |                                       |             |  |  |       | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------|-------------|--|--|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                       |             |  |  |       | de transformación de la madera Comprende el aserrado, la acepilladura, el recorte, el laminado y el ensamblaje de productos de madera a partir de troncos que se cortan en trozas o maderos que se pueden volver a cortar o a los que se puede dar forma con tornos u otras herramientas. Los maderos y otras formas de madera ya cortada también pueden cepillarse o aplanarse posteriormente y ensamblarse en productos acabados, como contenedores de madera.                       |
|     | Elaboración de productos de tabaco    | BI - TIPO A |  |  |       | Comprende el procesamiento de un producto agrícola, el tabaco, en una forma adecuada para su consumo final.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | Elaboración de Productos alimenticios | BI - TIPO B |  |  | F - 2 | Comprende el procesamiento de los productos de la agricultura, la ganadería, la silvicultura y la pesca para convertirlos en alimentos y bebidas para consumo humano o animal, e incluye la producción de varios productos intermedios que no están listos para su consumo directo. Las actividades generan en muchos casos productos asociados de mayor o menor valor (por ejemplo, cueros procedentes de las plantas de beneficio o tortas procedentes de la elaboración de aceite). |
|     | Elaboración de Bebidas                | BI - TIPO B |  |  |       | Comprende la elaboración de bebidas no alcohólicas y agua mineral, la elaboración de bebidas alcohólicas obtenidas principalmente por fermentación, como cerveza y vino, y la elaboración de bebidas alcohólicas destiladas.                                                                                                                                                                                                                                                           |



| USO |                                                                                                                                                                                                                                |             |  |  |  |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Fabricación de productos textiles                                                                                                                                                                                              | MI - TIPO A |  |  |  |  | La preparación e hilatura de fibras textiles, además la tejeduría de productos textiles, el acabado de productos textiles y prendas de vestir, la fabricación de artículos confeccionados de materias textiles, excepto prendas de vestir (por ejemplo: lencería doméstica, cobijas, alfombras, cuerdas, entre otros), y la fabricación de tejidos y artículos de tejido de punto y ganchillo (por ejemplo: medias y sacos).                  |
|     | Curtido y recurtido de cueros; fabricación de calzado; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; adobo y teñido de pieles | MI - TIPO A |  |  |  |  | Preparación de cueros y pieles y la elaboración de productos manufacturados de cuero y de piel, excepto prendas de vestir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|     | Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón                                                                                                                                                                     | MI - TIPO B |  |  |  |  | Esta división Comprende la fabricación de pulpa (pasta) de madera, papel, cartón y productos de papel o cartón, incluyendo la elaboración de artículos a partir de papel o cartón reciclado. La fabricación de estos productos está agrupada en esta división porque constituye una serie de procesos integrados verticalmente. Con frecuencia, más de un proceso es realizado en una sola unidad.                                            |
|     | Fabricación de sustancias y productos químicos                                                                                                                                                                                 | MI - TIPO B |  |  |  |  | Comprende la transformación de materias primas orgánicas e inorgánicas mediante un proceso químico y la transformación de productos. Se distingue entre la producción de sustancias químicas básicas, que constituye el primer grupo de actividades industriales, y la producción de productos intermedios y finales mediante la elaboración posterior de sustancias químicas básicas y que constituye el resto de las clases de actividades. |



| USO |                                                                                                                   |             |  |  |  |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico | MI - TIPO B |  |  |  |  | Comprende la fabricación de productos farmacéuticos básicos y preparados farmacéuticos. Se incluye también la fabricación de sustancias químicas medicinales y productos botánicos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | Fabricación de productos de caucho y de plástico                                                                  | MI - TIPO B |  |  |  |  | Esta división Comprende la fabricación de productos de caucho y de plástico. La división se define por las materias primas utilizadas en el proceso de fabricación, lo que no significa que se clasifique en ella la fabricación de todos los productos hechos con esos materiales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | Fabricación de otros productos minerales no metálicos                                                             | MI - TIPO B |  |  |  |  | Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento de productos de origen mineral. La fabricación de vidrio y los productos de vidrio (por ejemplo: vidrio plano, vidrio hueco, fibras de vidrio, artículos de vidrio de uso técnico, etc.); productos y artículos de cerámica y de arcilla cocida; la elaboración de cemento, cal y yeso, desde materias primas hasta los artículos acabados. Se incluye también el corte, tallado y acabado de la piedra y de otros productos minerales.                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | Fabricación de productos metalúrgicos básicos                                                                     | MI - TIPO B |  |  |  |  | Esta división incluye: Las actividades de fundido y refinado de metales ferrosos y no ferrosos a partir de minerales, lingotes o escorias de hierro, chatarra y arrabio, usando procesos electrometalúrgicos y otras técnicas metalúrgicas. En esta división, las unidades económicas o empresas también producen aleaciones y superaleaciones de metales mediante la adición de otros elementos químicos a metales puros. Los productos que resultan de la fundición y la refinación, particularmente en forma de lingotes, se usan en procesos de laminado, estirado, trefilado o extrudido para fabricar hojas, tiras, barras, varillas o alambre y perfiles huecos, y en forma fundida para fabricar piezas fundidas y otros productos de metales básicos. |



| USO |                                                                           |             |  |  |  |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo | MI - TIPO B |  |  |  |  | Comprende la fabricación de productos de metal (tales como piezas, recipientes y estructuras), usualmente con una función inamovible y estática, a diferencia de las divisiones 26 a 30, las cuales cubren la manufactura de combinaciones o ensamblajes de tales productos metálicos (algunas veces con otros materiales) en unidades más complejas que, a menos que sean puramente eléctricos, electrónicos u ópticos, trabajan con partes móviles. También forma parte de esta división la fabricación de armas y municiones.                                                                                                                                                                                             |
|     | Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos             | MI - TIPO B |  |  |  |  | Esta división incluye: La fabricación de computadoras, periféricos para computadoras, equipos de comunicación y productos electrónicos similares, como también la fabricación de componentes para tales productos. Los procesos de producción de esta división están caracterizados por el diseño y el uso de circuitos integrados y la aplicación de tecnologías de la miniaturización altamente especializada. Esta división también contiene la fabricación de equipos electrónicos de consumo, medición, prueba, navegación y de control, equipos de radiación, electro médicos y electros terapéuticos, equipos e instrumentos ópticos y la fabricación de medios magnéticos y ópticos para el almacenamiento de datos. |
|     | Fabricación de aparatos y equipo eléctrico                                | MI - TIPO B |  |  |  |  | Esta división Comprende la fabricación de productos que generan, transforman, distribuyen, almacenan y controlan el uso de energía eléctrica. También incluye la fabricación de equipos de iluminación o alumbrado eléctrico, equipos de señalización y electrodomésticos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



| USO |                                                                                                           |             |  |  |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Fabricación de muebles, colchones y somieres                                                              | MI - TIPO B |  |  |  | Incluye la fabricación de muebles y productos relacionados de cualquier material excepto piedra, hormigón y cerámica. Los procesos utilizados en la fabricación de muebles son métodos estandarizados de conformación de materiales y ensamblado de componentes, incluyendo el corte, moldeado y laminado. El diseño de los artículos constituye un aspecto importante en su producción, en donde se tiene en cuenta la estética y sus características funcionales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | Otras industrias manufactureras                                                                           | MI - TIPO B |  |  |  | Comprende la fabricación de diversos productos no clasificados en otra parte. Tratándose de una división residual, los procesos de producción, los materiales utilizados como insumos y la utilización de los productos resultantes pueden variar considerablemente, y no se han aplicado los criterios habitualmente empleados para agrupar las diferentes categorías, razón por la cual se presentan a partir del grupo y clase según sea la especialidad de la fabricación, como lo son las joyas, los instrumentos musicales, los artículos deportivos, los juegos y juguetes, el instrumental médico y odontológico, y otras industrias manufactureras no incluidas anteriormente; dichas actividades están clasificadas de acuerdo con su heterogeneidad, característica que no permite presentarlas en el nivel de una sola categoría homogénea. |
|     | Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles | AI - TIPO A |  |  |  | Comprende los procesos de coquización del carbón en bruto como también el fraccionamiento del petróleo crudo para ser transformados en productos utilizables. El proceso principal es la refinación del petróleo, que entraña la separación del petróleo crudo en los distintos productos que lo componen mediante técnicas, tales como la destilación. La división Comprende también la elaboración por                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



| USO |                                                                  |             |  |  |  |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                  |             |  |  |  |  | cuenta propia de productos característicos (por ejemplo, coque, gasolina, queroseno, fuel-oil, etc.). Además, los servicios de elaboración (por ejemplo, refinación por encargo). También incluye la obtención de gases como el etano, el propano y el butano, como productos de las refinerías de petróleo y la actividad de mezcla de combustibles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | Fabricación de maquinaria y equipo                               | AI - TIPO A |  |  |  |  | Esta división comprende la fabricación de maquinaria y equipo sin importar su funcionamiento y sin tener en cuenta las operaciones que realicen (manipular, rosear, pesar o embalar), incluyendo las piezas mecánicas que producen y aplican fuerza, y cualquier parte esencial de la maquinaria y equipo. Incluye igualmente la fabricación de aparatos fijos, móviles o portátiles, y manuales como es el caso de las carretillas manuales, destinados a ser utilizados en la industria, en obras de construcción e ingeniería civil, uso agrícola o doméstico. También pertenece a esta división la fabricación de equipo especial para transporte de pasajeros y carga en zonas delimitadas. |
|     | Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques | AI - TIPO A |  |  |  |  | Incluye la fabricación de vehículos automotores para transportar personas o carga. También se incluye aquí la fabricación de diferentes partes y accesorios, así como la fabricación de remolques y semirremolques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | Fabricación de otros tipos de equipo de transporte               | AI - TIPO A |  |  |  |  | Incluye la fabricación de equipos de transporte tales como: la construcción de barcos y botes, la fabricación de material rodante para ferrocarriles y locomotoras, la fabricación de otros tipos de transporte como motocicletas, la fabricación de aeronaves y naves espaciales y la fabricación de sus partes y accesorios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



| USO                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Turismo de Naturaleza</b><br><b>(Los estándares de la infraestructura asociada a este tipo de actividades será el definido en las normas técnicas sectoriales o la norma que complemente, modifique o sustituya.)</b> | <p>El turismo de Naturaleza es el turismo enfocado en la recreación y educación del visitante quien puede conectarse con la naturaleza para sentir, valorar y contemplar la majestuosidad de las diferentes formas de vida, aprendiendo y reconociendo el medio donde se encuentra. En donde las actividades y servicios turísticos son compatibles con los objetivos de conservación, la vocación y uso del suelo, al mismo tiempo que se minimizan los impactos generados y se estimula y fortalece la activación de la cadena de valor turística, conformada por las comunidades locales que habitan las regiones que se proyectan en este sector económico, aportando a la sostenibilidad de los territorios.</p> | 65 | 50 | <p>Ecoturismo: el ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial, buscando la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    | <p>Turismo de Aventura: Son actividades lúdico recreativas alrededor de los elementos aire, tierra, agua, que generan riesgo controlado en contacto directo con la naturaleza. Se circunscribe a la práctica de actividades de aventura en la naturaleza tales como: parapente, rappel, escalada, rafting o canotaje, barranquismo o Canyoning, ciclo montañismo, cabalgatas, puéting, espeleología, buceo, kayak, hydrospeed y pesca deportiva, entre otros.</p>                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    | <p>Turismos Rural: Subproducto de turismo de naturaleza cuya motivación principal es la recreación, descanso y/o actividad en el espacio natural rural o campestre. "Se utiliza cuando la cultura rural es un elemento clave del producto. La característica diferenciadora de productos de Turismo Rural es el deseo de facilitar al cliente un contacto personalizado, una impresión del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en cuanto posible, permitir su participación en actividades, costumbres, y estilo de vida de la población.</p>                                                            |





| USO          |                        |    |    | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|------------------------|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso agrícola | Cultivos transitorios  | 65 | 50 | Abarca los cultivos agrícolas transitorios, es decir, aquellos cuyo ciclo de producción oscila entre 3 y 12 meses; por ejemplo, el cultivo de cereales, tubérculos y la mayoría de las hortalizas.                                                                                                                                          |
|              | Cultivos permanentes   |    |    | Este grupo comprende los cultivos agrícolas permanentes, es decir, aquellos que después de plantados requieren de más de un año para llegar a la etapa de cosecha; estos cultivos dan muchas cosechas y terminada su recolección no se deben plantar de nuevo. Se incluye el cultivo de plantas permanentes para la producción de semillas. |
|              | Confinados agrícolas   |    |    | Esta clase comprende la producción de todo tipo de materiales vegetales para plantación, incluidos esquejes, chupones y plantones para la propagación directa de plantas o para crear patrones o pies en los que hacer injertos para plantación posterior.                                                                                  |
| Uso pecuario | Pastoreo               | 75 | 70 | Son áreas dedicadas al establecimiento de actividades pecuarias, cuya cobertura principal son pastos (gramíneas) destinados al consumo animal in situ.                                                                                                                                                                                      |
|              | Confinados Pecuarios   |    |    | Son terrenos que presentan algún tipo de infraestructura cuyo propósito es mejorar y optimizar el desarrollo, control, protección, alimentación y crianza de los animales para la producción pecuaria.                                                                                                                                      |
|              | Zoocría                |    |    | Terrenos con construcciones para el manejo de animales pertenecientes a especies no domésticas ni tradicionales, bajo condiciones de cautiverio o semicautiverio, cuya finalidad es la investigación, la conservación y/o satisfacer las necesidades del hombre.                                                                            |
| Acuícola     | Acuicultura de consumo |    |    | Corresponde a la actividad que se dedica a la producción de peces para el consumo humano.                                                                                                                                                                                                                                                   |



| USO                 |                                       |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|---------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Acuicultura de ornato                 |  | Es aquella que se dedica a la producción de peces para su comercialización como peces vivos, los cuales son apreciados por los acuaristas por la gran variedad de colores tamaños y formas que exhiben; su producción está dirigido principalmente mercado internacional y en menor proporción al mercado nacional.                                                                                                              |
| <b>Pesca</b>        | Pesca comercial artesanal continental |  | Se realiza en los diferentes cuerpos de agua como estuarios que son las áreas de confluencia del agua dulce y agua salobre, en ríos, quebradas, caños, en cuerpos de aguas naturales lentos (lagos, lagunas, Ciénagas, entre otros) y en cuerpos de agua artificiales como embalses, distritos de riego y canales de desviación. Su producción se destina a la comercialización a nivel local o regional para el consumo humano. |
| <b>Silvícola</b>    | Plantaciones forestales comerciales   |  | Se refiere a aquellas tierras adecuadas por el hombre con plantaciones de especies arbóreas, cuyo propósito principal es obtener un beneficio económico.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                     | Bosques Naturales y Seminaturales     |  | Son aquellas tierras que se encuentran con especies arbóreas y arbustivas, cuyo uso principal es ecológico, el uso secundario está enfocado a la utilización de sus semillas, frutos y cortezas, con el fin de generar algún tipo de beneficio económico a una comunidad.                                                                                                                                                        |
| <b>Agroforestal</b> | Silvopastoril                         |  | Se refiere a los usos agroforestales que están establecidos en áreas de uso forestal, donde se integran especies arbóreas y/o arbustivas que pueden ser maderables, con usos pecuarios, razón por la cual, el uso principal varía de acuerdo a las condiciones agroclimáticas y el beneficio económico que se obtiene de su implementación; no se establecieron más niveles debido a que sus combinaciones son muy variadas.     |
|                     | Agro silvícola                        |  | Se refiere a los usos agroforestales que están establecidos en áreas de uso forestal, donde se integran especies arbóreas y/o arbustivas que pueden ser maderables, con usos agrícolas, el uso                                                                                                                                                                                                                                   |



| USO           |                        |    |    | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|------------------------|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |                        |    |    | principal varía de acuerdo a las condiciones agroclimáticas y el beneficio económico que se obtiene de su implementación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|               | Agrosilvopastoril      |    |    | Son los usos agroforestales que están establecidos con áreas en usos forestales, con integrados de especies arbóreas y/o arbustivas que pueden ser maderables o no, combinada con usos agrícolas y/o usos pecuarios, el uso principal varía de acuerdo a las condiciones agroclimáticas y el beneficio económico de su implementación                                                                                                                        |
| Minería       | Prospección            | 75 | 70 | La prospección minera consiste en la identificación de las zonas con potencial minero, se investiga el yacimiento delimitando las zonas más prometedoras que serán objeto de una exploración más amplia. Esta actividad no requiere de título minero.                                                                                                                                                                                                        |
|               | Exploración            |    |    | Actividad orientada a precisar el conocimiento en relación con la presencia o no de minerales en el área objeto de estudio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|               | Construcción y Montaje |    |    | Preparación de frentes mineros e instalación de obras, servicios, equipos y maquinaria para la extracción de los minerales y su acopio; obras de infraestructura para el funcionamiento de labores de apoyo del proyecto minero.                                                                                                                                                                                                                             |
|               | Explotación            |    |    | La fase de explotación comprende el conjunto de operaciones de extracción de minerales que se encuentran en el área de concesión, incluyendo su transporte, acopio y beneficio, así como las actividades relacionadas con el cierre y abandono de montajes e infraestructura.                                                                                                                                                                                |
| Hidrocarburos | Exploración Sísmica    |    |    | Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades de exploración sísmica que requieran la construcción de vías para el tránsito vehicular y las actividades de exploración sísmica en las áreas marinas del territorio nacional cuando se realicen en profundidades inferiores a 200 metros.<br>El proceso mediante el cual ondas de energía atraviesan las capas de roca, se devuelven hasta la superficie y llegan a unos equipos especiales que se |



| USO |                                               |  |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                               |  |  | llaman geófonos, los cuales reciben la información y la transmiten a un computador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | <b>Perforación Exploratoria</b>               |  |  | Están sujetos a licenciamiento ambiental los proyectos de perforación exploratoria por fuera de campos de producción de hidrocarburos existentes, de acuerdo con el área de interés que declare el peticionario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | <b>Producción</b>                             |  |  | Extracción de los hidrocarburos (petróleo y gas) desde la capa de roca hasta la superficie. Actividad sujeta a licencia ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | <b>Transporte y Distribución (poliductos)</b> |  |  | Actividades asociadas a la transporte, transferencia y distribución de hidrocarburos líquidos y gaseosos. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades que impliquen la construcción y montaje de infraestructura de líneas de conducción con diámetros iguales o superiores a seis (6) pulgadas (15.24 centímetros), incluyendo estaciones de bombeo y/o reducción de presión y la correspondiente infraestructura de almacenamiento y control de flujo; salvo aquellas actividades relacionadas con la distribución de gas natural de uso domiciliario, comercial o industrial; también requiere licenciamiento ambiental los terminales de entrega y estaciones de transferencia de hidrocarburos. |
|     | <b>Almacenamiento (tanques)</b>               |  |  | Áreas de bodegaje de crudo y gas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



Complementariamente se presentan los criterios y la recomendación normativa para la implementación de ECAS y la PTAR:

#### ***4.2.3.1 Criterios de uso y recomendaciones normativas para la implementación de ECAS:***

##### **Zonificación y reglamentación del uso del suelo:**

###### **a) Localización preferente:**

- ✓ Áreas industriales o de servicios especiales.
- ✓ Zonas de expansión urbana con vocación industrial o logística.
- ✓ Fuera de zonas residenciales consolidadas.

###### **b) Criterios urbanísticos:**

| CRITERIO                     | RECOMENDACIÓN NORMATIVA DE LOCALIZACIÓN                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uso principal</b>         | En suelos urbanos e industriales con servicios de aseo o logísticos.                                |
| <b>Uso compatible</b>        | En zonas de equipamientos especiales, previo análisis de impacto.                                   |
| <b>Uso condicionado</b>      | En suelo suburbano o rural industrial, sujeto a evaluación ambiental.                               |
| <b>Uso prohibido</b>         | En suelos residenciales, áreas de protección, áreas rurales de conservación o reserva.              |
| <b>Distanciamiento</b>       | Mínimo 100 m de zonas residenciales o instituciones educativas/salud (según PGIRS).                 |
| <b>Tratamiento de bordes</b> | Cerramiento perimetral, barreras vegetales, control de emisiones y olores.                          |
| <b>Carga ambiental</b>       | Se requiere licencia o plan de manejo ambiental si supera ciertos volúmenes (Decreto 1076 de 2015). |

#### ***4.2.3.2 Criterios de uso y recomendaciones normativas para la implementación de la PTAR:***

##### **Uso: Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR):**

Infraestructura de servicio público destinada al tratamiento físico, químico y/o biológico de las aguas residuales domésticas o industriales antes de su vertimiento al medio ambiente, conforme a las normas ambientales vigentes.

##### **Zonificación y clasificación del uso del suelo:**

###### **a) Localización preferente:**



- ✓ Suelos rurales o suburbanos, en áreas alejadas de centros poblados, pero con acceso vial, cercanía a las redes de alcantarillado y al cuerpo receptor de vertimientos.
- ✓ Zonas industriales de servicios públicos o infraestructura especial.
- ✓ Fuera de zonas de amenaza por inundación o deslizamientos.

**b) Clasificación por tipo de uso del suelo:**

| CLASIFICACIÓN DEL USO   | APLICACIÓN PARA LOCALIZACIÓN DE PTAR                                                          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uso principal</b>    | En suelo de infraestructura de servicios públicos (definido en el PBOT).                      |
| <b>Uso compatible</b>   | En suelo rural, suburbano o industrial, con restricciones técnicas y ambientales.             |
| <b>Uso condicionado</b> | En suelo rural agrícola, solo si no hay afectación significativa y existe licencia ambiental. |
| <b>Uso prohibido</b>    | En suelo urbano residencial, áreas de protección ambiental, zonas de riesgo o parques.        |

**c) Condiciones técnicas y ambientales mínimas:**

| REQUISITO                     | RECOMENDACIÓN NORMATIVA Y TÉCNICA                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Distancia mínima</b>       | ≥ 300 m de zonas residenciales o centros poblados o según lineamientos del RAS                                                                                                                                                                               |
| <b>Condiciones de borde</b>   | Cerramiento perimetral, barrera vegetal, control de olores y ruidos.                                                                                                                                                                                         |
| <b>Accesibilidad</b>          | Acceso por vía vehicular para mantenimiento y operación, sin afectar movilidad local.                                                                                                                                                                        |
| <b>Licencia ambiental</b>     | Requerida si supera umbrales establecidos por el Decreto 1076 de 2015.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Estudios previos</b>       | Geotecnia, hidráulica, riesgo y afectación ambiental.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ubicación estratégica</b>  | Cercanía al punto de descarga (río, quebrada, humedal) y a redes de recolección.                                                                                                                                                                             |
| <b>No ocupación de rondas</b> | La localización de los sistemas de tratamiento de aguas residuales en FFP estará condicionada al menor impacto posible en la cobertura natural existente y al análisis y valoración del riesgo por fenómenos naturales. Res 0825 Corpocaldas, Ficha 1.1.8.14 |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



### **4.3 LINEAMIENTOS AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA EN SUELO RURAL**

Desde la puesta en marcha de las disposiciones establecidas por el Decreto 3600 de 2007 compiladas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, se detallan una serie de condiciones básicas para la localización de actividades industriales en suelo rural suburbano y no suburbano. Pese a la existencia de dichas condiciones u orientaciones, la realidad de algunos territorios, así como las ordenanzas referidas en sus documentos de soporte (POT), evidencian el incumplimiento de algunas de estas condiciones, dentro de las cuales se destacan:

- a) Desconocimiento de las determinantes ambientales establecidas por la CAR.
- b) Superación de los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural.
- c) Tendencia a conurbaciones urbanas por desarrollos industriales

Basados en (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS-, 2021), las CAR deben fortalecer sus funciones en el territorio con relación a la localización de actividades de mediana y pequeña industria en suelo rural en los procesos de planificación ambiental para lograr una mejor localización de estas actividades, de tal forma que más allá de las áreas protegidas y los suelos de protección ambiental, se definan áreas y condiciones ambientales en cualquier área del espacio rural.

Es fundamental que la inclusión de nuevas áreas de actividad industrial en el territorio contemple los parámetros de separación de las actividades generadoras de olores ofensivos, con el fin de evitar conflictos o problemáticas que puedan ocasionarse de manera directa a receptores sensibles que se encuentren localizados en áreas aledañas. Por otro lado, para el caso de las industrias que ya se encuentran establecidas en el territorio, las CAR, ejerciendo su papel como máxima autoridad ambiental en el área de su jurisdicción, deberán emprender las actividades necesarias conforme lo descrito en el Protocolo para el monitoreo, control y vigilancia de olores ofensivos en el territorio, para dar respuesta a las quejas interpuestas por la comunidad y definir la exigencia o no de un plan para la reducción del impacto por olores ofensivos (PRIO) por parte del generador de olores, conforme lo establecido por la Resolución 1541 de 2013, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.



En cuanto a las emisiones de ruido ocasionadas por el desarrollo de actividades de mediana y pequeña industria, que trasciendan al medio ambiente o al espacio público aledaño, es necesario tener en cuenta las restricciones establecidas por la Resolución 627 de 2006, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. En dicha resolución se determinan los valores máximos de emisión sonora que pueden ser producidos por una fuente, en relación con diferentes sectores del territorio municipal.

Los estándares máximos permitidos, inciden en la definición de nuevas áreas de actividad industrial en los territorios, toda vez que emisiones de ruido continuas que se mantienen relativamente constantes en el tiempo, pueden generar conflictos con receptores sensibles que se encuentren localizados en predios colindantes.

La calidad del aire es un factor condicionante de la localización de infraestructuras con respecto a receptores sensibles como salud, educación o vivienda. Por esta razón, en la definición de nuevas áreas de actividad industrial se deberán contemplar las disposiciones establecidas en la Resolución 909 de 2008, Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible “Por la cual se establecen las normas y estándares de emisión admisibles de contaminantes a la atmósfera por fuentes fijas y se dictan otras disposiciones” y en la Resolución 2254 de 2017 Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible “Por la cual se adopta la norma de calidad del aire ambiente y se dictan otras disposiciones”. La incorporación de los preceptos establecidos en la normativa anteriormente mencionada permitirá que, en términos de ocupación, planificación del suelo y, uso de los recursos naturales no renovables, se propenda por la sostenibilidad del suelo rural evitando conflictos ocasionados por altos índices de contaminación que generen deterioro al ambiente y repercusiones sobre la salud de la población aledaña.

De los estudios básicos de gestión de riesgo, se derivan la zonificación de amenaza, la zonificación de áreas con condición de amenaza y la zonificación de áreas con condición de riesgo, que permiten priorizar las zonas donde se requiera adelantar estudios detallados para categorizar el riesgo y verificar si es o no mitigable. Basados en esta información, se verificará y determinará en qué zonas del territorio es posible incorporar o no nuevas áreas de actividad industrial de mediana y pequeña escala, teniendo en cuenta como condicionantes los siguientes suelos de protección:

1. Las áreas sin ocupar zonificadas en los estudios básicos como amenaza alta, en las que la información sobre intensidad y recurrencia o registros históricos de los





fenómenos por movimientos en masa, avenidas torrenciales o inundación evidencian que la determinación de las medidas de reducción es insuficiente en el tiempo para garantizar el desarrollo de procesos de urbanización.

2. Las áreas zonificadas como de riesgo alto no mitigable en suelo urbano, de expansión urbana y rural, de acuerdo con los estudios detallados, cuando se cuente con ellos.

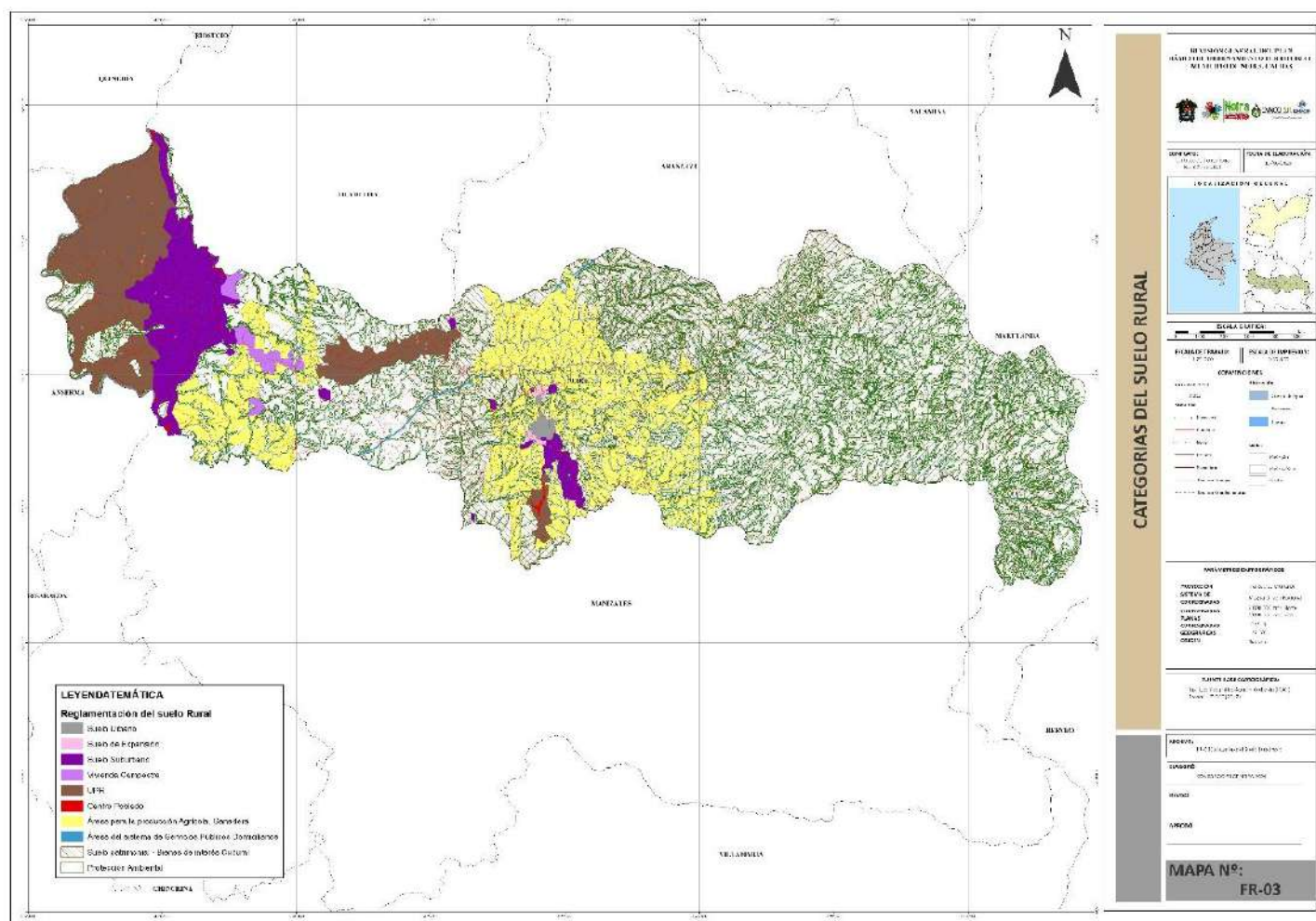
En esa línea propuesta por el MADS, y en lo dispuesto por el Decreto 3600 de 2007, art 17, el municipio de Neira propone basado en sus enormes potencialidades de orden logístico para el departamento de caldas y el país, desarrollar un polígono destinado al establecimiento de áreas de actividad industrial y una Zona Franca en el suelo rural Suburbano, en el Km.

Estas áreas para ser desarrolladas deben cumplir con las determinantes ambientales contenidas en la Resolución 0825 de 2023 emanadas de Corpocaldas y en ningún caso, podrá autorizarse el desarrollo de actividades industriales en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos.

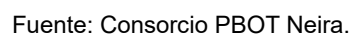
Se pretende aprovechar las grandes oportunidades de localización de una extensa área de Neira próxima al río Cauca y al desarrollo logístico logrado por Antioquia y el departamento de Risaralda. Este polígono de suelo suburbano se complementará con un área para el desarrollo de una Unidad de Planificación Rural.



Figura 115. Categorías del suelo rural Reglamentación del suelo rural.



Fuente: Consorcio PBOT Neira.





#### 4.3.1 Usos industriales en suelo rural.

De acuerdo con Corpocaldas -Resolución N° 0825 de 2023- no se podrá ampliar la extensión actual de los corredores viales de servicio rural, ni las áreas de actividad industrial u otras áreas destinadas a usos industriales, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales no suburbanos ni crear áreas nuevas, salvo que se trate de áreas destinadas a la explotación de recursos naturales o al desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural, como una mixtura de usos.

Las normas municipales establecerán las condiciones para aislar las áreas de actividad existentes de los corredores viales, de forma tal que no produzcan conglomerados o aglomeraciones industriales que desconfiguren o transformen la vocación del suelo rural.

De la misma manera, establecerán las condiciones para impedir el desarrollo de usos industriales en suelo rural no suburbano por fuera de los corredores viales de servicio rural y de las áreas de actividad industrial u otras destinadas a usos industriales.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta (30%) del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos.

Lo dispuesto en la presente determinante ambiental aplica para los Parques, conjuntos o agrupaciones industriales y también será de aplicación para declarar Zonas francas.

Dentro de las excepciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.2.2.4.1 relacionadas con las áreas destinadas a la explotación de recursos naturales o al desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural, el municipio de Neira establece como usos prioritarios de estas áreas:



#### **4.3.2 Lineamientos ambientales para el ordenamiento de las actividades industriales de pequeña y mediana escala en suelo rural.**

Las disposiciones aquí contenidas aplican para todas las actividades industriales en suelo rural, así como también las categorías de desarrollo restringido. Sus condiciones básicas de localización establecidas en el Decreto 3600 de 2007 y compiladas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se muestran a continuación:

A partir del año 2007, no se permite ampliar la extensión de las áreas de actividad industrial en suelo rural productivo, ni la creación de nuevas áreas, salvo las siguientes excepciones:

1. El índice de ocupación no podrá superar el 30% del área del predio, el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
2. Se deberán establecer condiciones para aislar las áreas de actividad industrial de los corredores viales, con el fin de evitar conglomerados o aglomeraciones industriales.
3. En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos (aplica para suelo rural suburbano y no suburbano).
4. La localización de actividades industriales en suelo rural deberá supeditarse a las disposiciones establecidas por las autoridades ambientales competentes.
5. La definición de zonas de actividad industrial al interior de la Estructura Ecológica deberá sujetarse a lo establecido en los planes de manejo de dichas áreas y estará condicionada a las disposiciones derivadas de la etapa de zonificación y reglamentación de manejo, la cual dará claridad sobre las actividades que pueden o no desarrollarse, dependiendo de las reglamentaciones de uso establecidas para el área.
6. Se deberá verificar si existe algún tipo de restricción definida por las categorías de conservación y protección resultantes de los procesos de zonificación ambiental de los planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas definidos en la Estructura Ecológica Principal. Lo anterior, teniendo en cuenta que estos planes constituyen norma de superior jerarquía y determinante ambiental para los procesos de adopción, revisión o formulación de los POT, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1640 de 2012, compilado en el Decreto 1076 de 2015.



7. Se deberán tener en cuenta, como factores condicionantes de localización de actividades de mediana y pequeña industria en suelo rural, determinantes relacionadas con la generación de olores, emisiones de ruido y de emisiones atmosféricas, como se relaciona a continuación:

✓ **Emisión de Olores:**

En el año 2014 el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible emitió el “Protocolo para el monitoreo, control y vigilancia de olores ofensivos”. Este documento establece las distancias de separación que deben conservarse frente a actividades generadoras de olores ofensivos, como medida para la prevención y mitigación de conflictos por emisión de olores en el territorio, aspecto primordial para la determinación de áreas para la localización de actividades industriales de mediana y pequeña escala. Se ilustrarán las distancias de separación recomendadas:

**Tabla 4-5. Distancias de separación recomendadas para actividades generadoras de olores ofensivos.**

| ACTIVIDAD                                 | SUBACTIVIDAD                                                                                       | DISTANCIA (m) | OBSERVACIÓN                                      |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|
| Cría y explotación de animales confinados | Cría de cerdos y aves con 2000 animales o más                                                      | 500           | Población mayor a 20 habitantes                  |
|                                           | Vivienda rural                                                                                     |               |                                                  |
|                                           | Lugares de encuentro público                                                                       | 1500          | Población mayor a 100 habitantes                 |
|                                           | Áreas residenciales y urbanas                                                                      | 2000          | En función de la capacidad del relleno sanitario |
| Rellenos sanitarios                       | Desarrollo de residencias rurales                                                                  | 250           | Población mayor a 20 habitantes                  |
|                                           |                                                                                                    | 500           | Población mayor a 100 habitantes                 |
|                                           | Áreas residenciales y urbanas                                                                      | 200 a 3000    | En función de la capacidad del relleno sanitario |
| Compostaje                                | Instalaciones de compostaje de residuos vegetales con máquinas especiales para el volteo frecuente |               |                                                  |
|                                           | Receptores sensibles                                                                               | 100-200       | Producción 0-5000 t/año                          |
|                                           | Receptores sensibles                                                                               | 200-400       | Producción 5001-10000 t/año                      |
|                                           | Receptores sensibles                                                                               | 400-600       | Producción 10001-15000 t/año                     |





| ACTIVIDAD                                                                                       | SUBACTIVIDAD                                                                           | DISTANCIA (m) | OBSERVACIÓN                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                                 | Receptores sensibles                                                                   | 600-750       | Producción 15001-20000 t/año                                |
|                                                                                                 | Receptores sensibles                                                                   | mayor a 750   | Producción >20000 t/año                                     |
|                                                                                                 | Instalaciones de compostaje de residuos vegetales con volteo por métodos tradicionales |               |                                                             |
|                                                                                                 | Receptores sensibles                                                                   | 225-300       | Producción 0-5000 t/año                                     |
|                                                                                                 | Receptores sensibles                                                                   | 300-450       | Producción 5001-10000 t/año                                 |
|                                                                                                 | Receptores sensibles                                                                   | 450-600       | Producción 10001- 15000 t/año                               |
|                                                                                                 | Receptores sensibles                                                                   | 650-700       | Producción 15001-20000 t/año                                |
| Plantas de tratamientos de aguas residuales                                                     | Receptores sensibles                                                                   | 1000          | Tratamiento anaerobio                                       |
|                                                                                                 |                                                                                        | 500           | Tratamiento aerobio                                         |
| Frigoríficos                                                                                    | Receptores sensibles                                                                   | 500           | -                                                           |
| Tratamiento térmico de subproductos de animales                                                 | Receptores sensibles                                                                   | 1000          |                                                             |
| Actividades agrícolas intermitentes (fertilización, disposición de efluentes, fumigación, etc.) | Receptores sensibles                                                                   | 500           |                                                             |
| Curtido de cueros                                                                               | Receptores sensibles                                                                   | 300           |                                                             |
| Producción de jabones y detergentes                                                             | Receptores sensibles                                                                   | 300           |                                                             |
| Refinerías de petróleo                                                                          | Receptores sensibles                                                                   | 2000          |                                                             |
| Químicos orgánicos e inorgánicos industriales                                                   | Receptores sensibles                                                                   | 1000          |                                                             |
| Producción de pulpa o papel                                                                     | Receptores sensibles                                                                   | 5000          | Que involucre la combustión de materiales que tienen azufre |
|                                                                                                 |                                                                                        | 200           | A partir de celulosa preparada                              |
|                                                                                                 |                                                                                        | 100           | A partir de materiales semiprocesados                       |
| Producción de asfalto                                                                           | Receptores sensibles                                                                   | 300           | -                                                           |



| ACTIVIDAD                         | SUBACTIVIDAD         | DISTANCIA (m) | OBSERVACIÓN |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|-------------|
| Odorización de gas con mercaptano | Receptores sensibles | 1000          |             |

Es fundamental que la inclusión de nuevas áreas de actividad industrial en el territorio contemple los parámetros de separación de las actividades generadoras de olores ofensivos referidos anteriormente, con el fin de evitar conflictos o problemáticas que puedan ocasionarse de manera directa a receptores sensibles que se encuentren localizados en áreas aledañas.

#### ✓ Generación de Ruido:

En cuanto a las emisiones de ruido ocasionadas por el desarrollo de actividades de mediana y pequeña industria, que trasciendan al medio ambiente o al espacio público aledaño, es necesario tener en cuenta las restricciones establecidas por la Resolución 627 de 2006, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. En dicha resolución se determinan los valores máximos de emisión sonora que pueden ser producidos por una fuente, en relación con diferentes sectores del territorio municipal, como se presenta en la siguiente tabla:

**Tabla 4-6. Distancias de separación recomendadas para actividades generadoras de olores ofensivos.**

| SECTOR                                 | SUBSECTOR                                                                                                                                                                                                                                                | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMISIBLES DE NIVELES DE EMISIÓN DE RUIDO EN dB(A) |       |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                          | DÍA                                                                    | NOCHE |
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |       |
| Sector C. Ruido Intermedio Restringido | Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.                                                                                                                               | 75                                                                     | 75    |
|                                        | Zonas con usos permitidos como comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos. | 70                                                                     | 60    |
| Sector D. Zona suburbana o rural de    | Residencial suburbana                                                                                                                                                                                                                                    | 55                                                                     | 50    |
|                                        | Rural habitada destinada a explotación agropecuaria                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |       |





| SECTOR                        | SUBSECTOR                                                                    | ESTÁNDARES MÁXIMOS<br>PERMISIBLES DE<br>NIVELES DE<br>EMISIÓN DE RUIDO EN<br>dB(A) |       |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                               |                                                                              | DÍA                                                                                | NOCHE |
|                               |                                                                              |                                                                                    |       |
| tranquilidad y ruido moderado |                                                                              |                                                                                    |       |
|                               | Zonas de recreación y descanso, como parques naturales y reservas naturales. |                                                                                    |       |

Fuente. Artículo 9 de la Resolución 0627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Los estándares máximos permitidos, inciden en la definición de nuevas áreas de actividad industrial en los territorios, toda vez que emisiones de ruido continuas que se mantienen relativamente constantes en el tiempo, pueden generar conflictos con receptores sensibles que se encuentren localizados en predios colindantes.

#### ✓ Emisiones atmosféricas:

La emisión de contaminantes al aire depende de la magnitud de las actividades o la complejidad de los procesos que se desarrollen en un sector determinado. La cantidad de emisiones producidas por una fuente fija puntual (industria) se convierte en un factor determinante para la definición de áreas aptas para el desarrollo de actividades de mediana y pequeña industria en suelo rural.

La calidad del aire es un factor condicionante de la localización de infraestructuras con respecto a receptores sensibles de sectores como salud, educación o vivienda. Por esta razón, en la definición de nuevas áreas de actividad industrial se deberán contemplar las disposiciones establecidas en la Resolución 909 de 2008, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible “Por la cual se establecen las normas y estándares de emisión admisibles de contaminantes a la atmósfera por fuentes fijas y se dictan otras disposiciones” y en la Resolución 2254 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible “Por la cual se adopta la norma de calidad del aire ambiente y se dictan otras disposiciones”. La incorporación de los preceptos establecidos en la normativa anteriormente mencionada permitirá que, en términos de ocupación, planificación del suelo y, uso de los recursos naturales no renovables, se propenda por la sostenibilidad del suelo rural evitando conflictos ocasionados por



altos índices de contaminación que generen deterioro al ambiente y repercusiones sobre la salud de la población aledaña.

✓ **Gestión del riesgo:**

Las áreas sin ocupar zonificadas en los estudios básicos como de amenaza alta, en las que la información sobre intensidad y recurrencia o registros históricos de los fenómenos por movimientos en masa, avenidas torrenciales o inundación evidencian que la determinación de las medidas de reducción es insuficiente en el tiempo para garantizar el desarrollo de procesos de urbanización, quedan bajo la categoría de uso condicionado al resultado de estos estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo y no como categoría de conservación y protección ambiental. Mientras los estudios de detalle se realizan y establecen la viabilidad urbanística, se restringe el desarrollo de actividades industriales en estas zonas.

8. Para la inclusión de nuevas áreas de actividad de mediana y pequeña industria en suelo rural se deberán contemplar tres aspectos importantes relacionados con las variaciones que pueda presentar el estado del clima durante largos periodos de tiempo:

**a. Escenarios de temperatura y precipitación:** La información relacionada con las variaciones (aumento o disminución) de temperatura y precipitación, es relevante en los procesos de ordenamiento territorial teniendo en cuenta que dichas variaciones se verán reflejadas en temporadas de inundaciones o sequías en el territorio. Los cambios en los parámetros de precipitación pueden afectar de forma directa la cantidad de agua disponible para el consumo y para el desarrollo de cualquier tipo de actividad en el territorio. Por su parte los cambios en la temperatura pueden aumentar o acelerar los procesos de desertificación del territorio afectando las condiciones del suelo rural donde se realizan diversidad de actividades agrícolas, turísticas o industriales. Por las razones anteriormente expuestas, los municipios deben verificar la información base disponible para determinar si la localización propuesta para la inclusión de nuevas áreas de actividad industrial en suelo rural se encuentra expuesta a la ocurrencia de fenómenos naturales como inundaciones o escases de agua. Así mismo, deben identificar la necesidad de realizar adecuaciones o modificaciones pertinentes para la adaptación a los cambios de temperatura y precipitación.



- b. Análisis de vulnerabilidad:** La vulnerabilidad es entendida como la predisposición a ser afectado de forma negativa por el cambio climático. El estudio de vulnerabilidad permitirá identificar los sistemas y sectores más susceptibles a ser afectados en el municipio y diseñar las estrategias necesarias que permitan reducir la vulnerabilidad del territorio ante los impactos del cambio climático. En la propuesta de nuevas áreas industriales en el modelo de ocupación territorial se tendrá que evaluar la sensibilidad o susceptibilidad que pueda presentar la actividad al cambio climático, con el fin de gestionar las acciones necesarias que le permitan aumentar su resiliencia en el territorio.
- c. Inventarios de gases de efecto invernadero:** Los inventarios de GEI muestran las emisiones ocurridas en periodos de tiempo establecidos por sector y por fuente de emisión. Estos inventarios permiten identificar los principales sectores emisores y reconocer oportunidades de uso eficiente de recursos o de optimización de procesos, que permitan incrementar la productividad sectorial empleando igual o menor cantidad de materias primas. Este punto en especial deberá ser revisado por las CAR, teniendo en cuenta que dependiendo del tipo de industria que se desarrolle en los territorios, podrá convertirse en una fuente potencial de incremento en la emisión de gases de efecto invernadero. Así las cosas, las CAR, en el ejercicio legítimo de autoridad ambiental, deberán velar por que los modelos de ocupación propuestos por los municipios incorporen de forma adecuada la información referente a cambio climático (Tercera Comunicación Nacional de Cambio Climático (Ideam et. al, 2017) o demás información adelantada por la CAR), con el propósito de definir de manera prospectiva y preventiva la regulación del uso del suelo, como es el caso de la posible localización de actividades industriales de mediana y pequeña escala en suelo rural.

#### **4.4 LINEAMIENTOS PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL**

El presente plan se rige por las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 o la norma que complemente, modifique o sustituya.



Para efectos del presente plan se establecerán las siguientes definiciones:

**Actuación urbanística.** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución planteadas con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, la normativa de usos y tratamientos para las categorías de suelo rural que se desarrollan a lo largo del documento, como parte integral del presente Plan.

**Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de actuación urbanística.

**Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. Para efectos del presente plan todo proceso de actuación urbanística se calculará con el área neta urbanizable.

**Licencia urbanística.** Es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por la autoridad municipal competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención de este salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones



establecidas en la misma. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

**Licencia de parcelación.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo.

Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes. También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre. Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

**Licencia de subdivisión.** Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural de conformidad con lo dispuesto en el presente plan. Cuando la subdivisión de predios para parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

***Subdivisión rural*** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el presente plan y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar a subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a



la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

**Licencia de construcción.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el presenta plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. *Obra nueva.* Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no contruidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
2. *Ampliación.* Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.
3. *Adecuación.* Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
4. *Modificación.* Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.



6. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
7. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus Decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente Decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.
8. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.
9. **Reconstrucción.** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones. En la reconstrucción se deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia y accesibilidad, y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural.
10. **Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada. Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en





el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el presente plan, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

#### **4.4.1 Condiciones generales para el otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo rural (Decreto 1077 - 2015).**

1. Movimiento de tierras: El movimiento de tierras para parcelar o edificar sólo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción.
2. Conservación de masas arbóreas en laderas  $> 45^\circ$ : Se deberán conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco ( $45^\circ$ ), en las condiciones que determine la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.
3. Abastecimiento hídrico y disposición de aguas residuales domésticas - ARD: Cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse. En su defecto, deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables. La prestación de dichos servicios deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la unidad mínima de actuación.
4. Manejo de RCD: Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para todos aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental según Decreto 1076 de 2015.
5. La Entidad Municipal Competente o Curador si éste existiere, tiene la obligación de suministrar la información de las Licencias Urbanísticas otorgadas en suelo rural, con el fin de facilitar las funciones de evaluación, prevención y control de los factores de deterioro ambiental. Para esto, remitirán a Corpocaldas, dentro de los primeros dos (2) días hábiles de cada mes, la información de la totalidad de las Licencias de Parcelación y Construcción en suelo rural y rural suburbano que hayan otorgado durante el mes inmediatamente anterior.
6. La licencia de parcelación y/o construcción deberá sujetarse a conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados ( $45^\circ$ ), sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.



7. Para aquellos predios identificados en condición de amenaza o riesgo, identificados en el componente general sección 2.4 “Incorporación de la gestión del riesgo”, se deberá cumplir con los lineamientos definidos en la sección 2.6 "Incorporación de la gestión del riesgo en el componente rural" del componente rural del presente plan.
8. Todos los instrumentos de planificación intermedia rural, como las Unidades de planificación Rural – UPR, deberán incorporar en su formulación los determinantes ambientales como norma de superior jerarquía.

#### **4.4.2 Lineamientos para la autorización, ejecución y seguimiento de las actividades turísticas.**

Se especifican los siguientes:

1. Las actividades turísticas con alojamiento deberán contar con licencia de construcción y las autorizaciones municipales a que haya lugar, en consideración de que dicha actividad no se constituye en una actividad de tipo residencial, si no, en actividad turística.
2. Cada uno de los proyectos deberá contar con un operador turístico, que se encargue de la administración y funcionamiento permanente del establecimiento de comercio, lo cual permitirá que no se modifique su uso y destinación como actividad turística con alojamiento.
3. Las unidades de alojamiento no podrán contar con parqueadero privado, si no, disponer del parqueadero conformado de uso general para el proyecto.
4. Para la actividad turística queda prohibido realizar quemas u otro tipo de actividades que generen combustión o fuego de forma incontrolada.
5. No se podrán desarrollar actividades ruidosas que espanten y/o causen desplazamiento de la fauna. Se deberán cumplir con los niveles máximos de ruido. Se deberán cumplir los niveles máximos de ruido permitidos.
6. Las áreas que se establezcan como de amenaza y riesgo alto quedarán condicionadas a la elaboración de estudios de detalle de que trata el Decreto 1087 de 2014.



7. Se deberá garantizar de forma imperativa el autoabastecimiento de servicios públicos esenciales, el adecuado tratamiento de aguas residuales y el manejo integral de los residuos sólidos.
8. Las concesiones de agua requeridas para el funcionamiento de los establecimientos turísticos deberán estar acorde a las disposiciones normativas establecidas por la autoridad ambiental, en todo caso, se deberá incentivar siempre un uso eficiente y ahorro del agua.
9. Las unidades sanitarias por instalar en las zonas de alojamiento se realizarán en razón de 1 unidad sanitaria por cada unidad habitacional y 1 unidad sanitaria para la recepción.
10. Se permitirá el establecimiento de equipamientos colectivos y el desarrollo de actividades comerciales, de servicios (incluye turismo rural) e industriales, siempre y cuando se dé un estricto cumplimiento con los permisos de vertimiento respectivos, los cuales deberán ser tramitados previo a la expedición de licencia urbanística correspondiente.
11. Generar oportunidades de ingreso para las comunidades locales a través del otorgamiento de empleos en los mismos proyectos.
12. Promover al interior de los proyectos turísticos, la educación y cultura ambiental.
13. La limpieza de las instalaciones deberá realizarse con agentes biodegradables y no corrosivos, ni peligrosos, buscando articular los lineamientos de negocios verdes.
14. Evitar la introducción de fauna doméstica y también de especies exóticas en el área de desarrollo de la actividad.
15. El turismo deberá beneficiar ampliamente a todos los miembros de la sociedad.
16. Los índices de ocupación para el uso turístico no podrán superar el 30% del área del predio o predios a desarrollar y el resto deberá destinarse a la conservación y/o restauración.
17. Cuando se tengan definidos proyectos turísticos de gran escala, de interés nacional, de acuerdo con lo definido en el Art. 264 de la Ley 1955 de 2019, se deberán espacializar y definir en los POT, con el fin de verificar las condiciones o restricciones para su desarrollo.



18. Cualquier uso turístico en caso de requerir el uso, aprovechamiento y/o afectación de recursos naturales, deberá tramitar ante Corpocaldas los debidos permisos ambientales.
19. Los prestadores de servicios turísticos podrán acogerse a lo dispuesto en la Ley 373 de 1997 y la Ley 697 de 2001, respecto a Programas de Uso Eficiente y Ahorro del Agua-PUEAA y planes de uso racional y eficiente de la energía, con el fin de implementar una serie de medidas básicas para disminuir el consumo de recursos (agua o energía), sin afectar la calidad ni las necesidades esenciales de los usuarios.
20. Los prestadores de servicios turísticos podrán certificarse con Sello Ambiental Colombiano-SAC como marca de certificación voluntaria reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio. El SAC fue creado por el MADS y reglamentado mediante la Resolución 1555 de 2005.
21. Para la formulación y desarrollo de Proyectos Turísticos Especiales (PTE) que se establezcan en el marco del artículo 18 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 264 de la Ley 1955 de 1999, reglamentado por el Decreto 1155 de 2020, se requerirá tramitar previamente ante la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales-ANLA, el Plan de Manejo Ambiental que incluya de manera detallada las medidas y actividades para prevenir, mitigar, corregir o compensar los posibles impactos ambientales que se puedan generar con la ejecución de dicha infraestructura. De ser necesario, la ANLA, previo concepto de la Autoridad Ambiental Regional correspondiente otorgará los permisos ambientales para el uso de los recursos naturales requeridos para la ejecución y funcionamiento de dicha infraestructura turística.
22. De forma complementaria, y como contribución al manejo de los impactos ambientales de las actividades de turismo, se debe implementar lo definido en las normas técnicas para la calidad turística. Es así como, a partir de la entrada en vigor de la Ley 1558 de 2012, las empresas prestadoras de servicios turísticos deberán cumplir obligatoriamente con los requisitos establecidos en las normas técnicas sectoriales (NTS) de turismo sostenible a fin de poder actualizar su Registro Nacional de Turismo. Estas NTS solicitan:
  - ✓ Identificación de atractivos, planta, infraestructura turística.
  - ✓ Definición política de sostenibilidad.
  - ✓ Identificación de impactos ambientales asociados a la sostenibilidad.
  - ✓ Protección de la biodiversidad.



- ✓ Acciones relacionadas con la gestión del agua, energía, manejo de residuos, gases de efecto invernadero.
- ✓ Determinación de la capacidad de carga.

El cumplimiento de las NTS por parte de los prestadores turísticos a nivel nacional se traducirá en el compromiso de sostenibilidad ambiental por parte de dichos actores en armonía con el ambiente. Las secretarías de planeación municipal o curadurías en el proceso de revisión para el otorgamiento de licencias urbanísticas deberán velar porque las actividades turísticas a realizar en suelo rural de su territorio cuenten con establecimientos e infraestructuras que mantengan la identidad natural, cultural y paisajística de los lugares; limitando la construcción de infraestructuras no acordes con el territorio.

#### **4.5 NORMAS GENERALES APLICABLES AL SUELO RURAL**

Para el suelo rural en general se tendrá en cuenta:

1. Todo proyecto constructivo debe garantizar la conexión a la vía municipal, departamental o nacional, más cercana a este, así mismo cumplir la normativa establecida en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 1077 de 2015 (Dec. 4066 de 2008)
2. Dentro de la vivienda unifamiliar o bifamiliar podrá estar incluida la vivienda de interés social rural, mientras cumpla con los topes establecidos por el ministerio de vivienda o la norma nacional.
3. Se exceptúan de cumplir con las normas de subdivisión aquellos predios de que trata el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
4. Se exceptúa del cumplimiento del lote mínimo a la vivienda de interés social dispersa (no concentrada), siempre y cuando se desarrolle en el marco de programas y proyectos de construcción y/o mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural - VISR del Estado y/o la Administración Municipal.
5. Se exceptúa del cumplimiento del lote mínimo para la construcción y/o ampliación de equipamientos. El tipo, cantidad de ambientes, tamaño de lotes, áreas libres y las normas de diseño y construcción para los equipamientos se determinarán según las Normas Técnicas Colombianas NTC correspondientes o la norma que complemente, modifique o sustituya.



6. En suelo rural con usos productivos, para el caso de la vivienda rural dispersa, esta no tendrá que tramitar permiso de vertimientos a la Corporación siempre que vierta al suelo, pero sí, cuando se vierte a fuente hídrica superficial, según lo establecido en la Ley 1955 de 2019 Art. 279 Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. En cualquier caso, siempre deberá contar con soluciones individuales de saneamiento básico para el tratamiento de las aguas residuales domésticas, diseñadas bajo los parámetros definidos en el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico, Resolución 330 de 2017.
7. No se permiten escaleras sobre las áreas determinadas como retiros obligatorios.
8. Densidad máxima de vivienda en suelo rural disperso: Se permite una (1) vivienda por Unidad Agrícola Familiar, que para efectos de la Resolución 041 de 1996, según potencialidad productiva: agrícola de 5 a 10 has.; mixta o ganadera: de 10 a 15 has. Solo en el momento en que los usuarios se puedan acoger a las excepciones a la UAF, de conformidad con lo establecido en la Ley 160 de 1994 Art. 45, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - a. La densidad máxima de vivienda rural dispersa será de 2 viviendas por hectárea.
  - b. En las áreas de la Estructura ecológica principal definidas en la Ficha departamental de Estructura ecológica de Corpocaldas tales como: Reserva forestal central, Páramos, Zonas de recarga de acuíferos, Bosque seco tropical, ABACOS, Clases agrológicas VIII, Áreas de restauración y rehabilitación de los POMCAS y Áreas forestales protectoras de pendientes, la densidad máxima de vivienda rural dispersa será de 1 vivienda por hectárea, según la zonificación que para el efecto establezca el correspondiente Plan de manejo o instrumento similar.
  - c. Lo anterior, exceptuando las decisiones judiciales.
9. Para las cesiones públicas obligatorias definidas se podrán establecer como zonas receptoras las Microcuencas abastecedoras de Acueductos – ABACOS, así como también las Fajas Forestales Protectoras de Cuerpos de Agua, para lo cual, se deberán priorizar las áreas de conflicto definidas en la sección 2.2.1.12 del componente rural del presente plan.
10. 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, los vertimientos al suelo están prohibidos, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1076 de 2015, Art. 2.2.3.3.4.3 y el Decreto 050 Art. 5.

#### **4.5.1 Consideraciones aplicables a las actividades generadoras de residuos peligrosos.**

Todas las actividades generadoras de residuos o desechos peligrosos (ver anexos de la Resolución 4741 de 2005) deberán articularse a las disposiciones establecidas por el Decreto 4741 de 2005, Resolución 1362 de 2007 y/o la norma que complemente, modifique o sustituya, de acuerdo con el tipo de residuo o desecho peligroso aplicable. De forma complementaria a la normativa específica RESPEL, la construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de residuos o desechos peligrosos, y la construcción y operación de rellenos de seguridad para residuos hospitalarios, quedará sujeta al trámite de licencia ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que complemente, modifique o sustituya.

#### **4.6 SUELOS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

Según el artículo 146 del Decreto 190 de 2004, el suelo de protección es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados en suelo urbano, rural o de expansión, 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. La identificación de las Áreas de conservación y protección ambiental se encuentran definidas y delimitadas en el mapa FR – 04, como parte integral del presente plan, agrupadas de la siguiente forma:





**Tabla 4-7. Áreas de conservación y protección ambiental.**

| SUELO DE PROTECCIÓN RURAL                    | CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL |                                                | SIGLA                                                                       | ÁREA (Ha) |          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL | ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL          | Áreas del sistema nacional de áreas protegidas | No evidenciadas en el municipio                                             |           |          |
|                                              |                                         | Áreas de reserva forestal                      | Reserva Forestal Central Ley 2da: Tipo A                                    | RFC - A   | 1550,18  |
|                                              |                                         |                                                | Reserva Forestal Central Ley 2da: Tipo B                                    | RFC - B   | 8216,66  |
|                                              |                                         | Áreas de manejo especial                       | No evidenciadas en el municipio                                             |           |          |
|                                              |                                         | Áreas de especial importancia ecosistémica     | Paramo Los Nevados                                                          | PRM - LNV | 3234,44  |
|                                              |                                         |                                                | Humedales Alto Andinos y Cementos                                           | HAAC      | 21,26    |
|                                              |                                         |                                                | Fajas Humedales                                                             | FH        | 25,58    |
|                                              |                                         |                                                | Zona de recarga del Acuífero Santágueda Km 41 (ver nota)                    | ZRAC      | 5157,33  |
|                                              |                                         |                                                | Microcuencas Abastecedoras de Acueductos - ÁBACOS                           | MAA       | 2083,69  |
|                                              |                                         |                                                | Áreas de Bosque Seco Tropical Tipo A                                        | BST- A    | 1719,28  |
|                                              |                                         |                                                | Áreas de Bosque Seco Tropical Tipo B                                        | BST - B   | 4105,64  |
|                                              |                                         |                                                | Áreas y fajas forestales protectoras de nacimientos y cauces en suelo rural | AFP       | 13068,94 |
|                                              |                                         |                                                | Áreas de Bosque Natural                                                     | ABN       | 7534,99  |
|                                              |                                         |                                                | Áreas de Restauración Ambiental - POMCA Tapias y otros directos al Cauca    | AR-TAP    | 525,58   |
|                                              |                                         |                                                | Áreas Rehabilitación Ambiental - POMCA Chinchiná                            | AR-CHIN   | 811,077  |
|                                              |                                         |                                                | Áreas de Interés Ambiental Municipal                                        | AIA       | 286,77   |
|                                              |                                         |                                                | Clase agrologica VIII                                                       | CA VIII   | 3429,9   |
|                                              |                                         |                                                | Áreas Forestales Protectores de Pendientes                                  | AFPP      | -        |
|                                              | ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA     | Áreas Verdes                                   | Áreas Verdes de Centros Poblados                                            | AVCP      | -        |
|                                              |                                         | Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora   | Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora                                | AGFA      | 7534.05  |

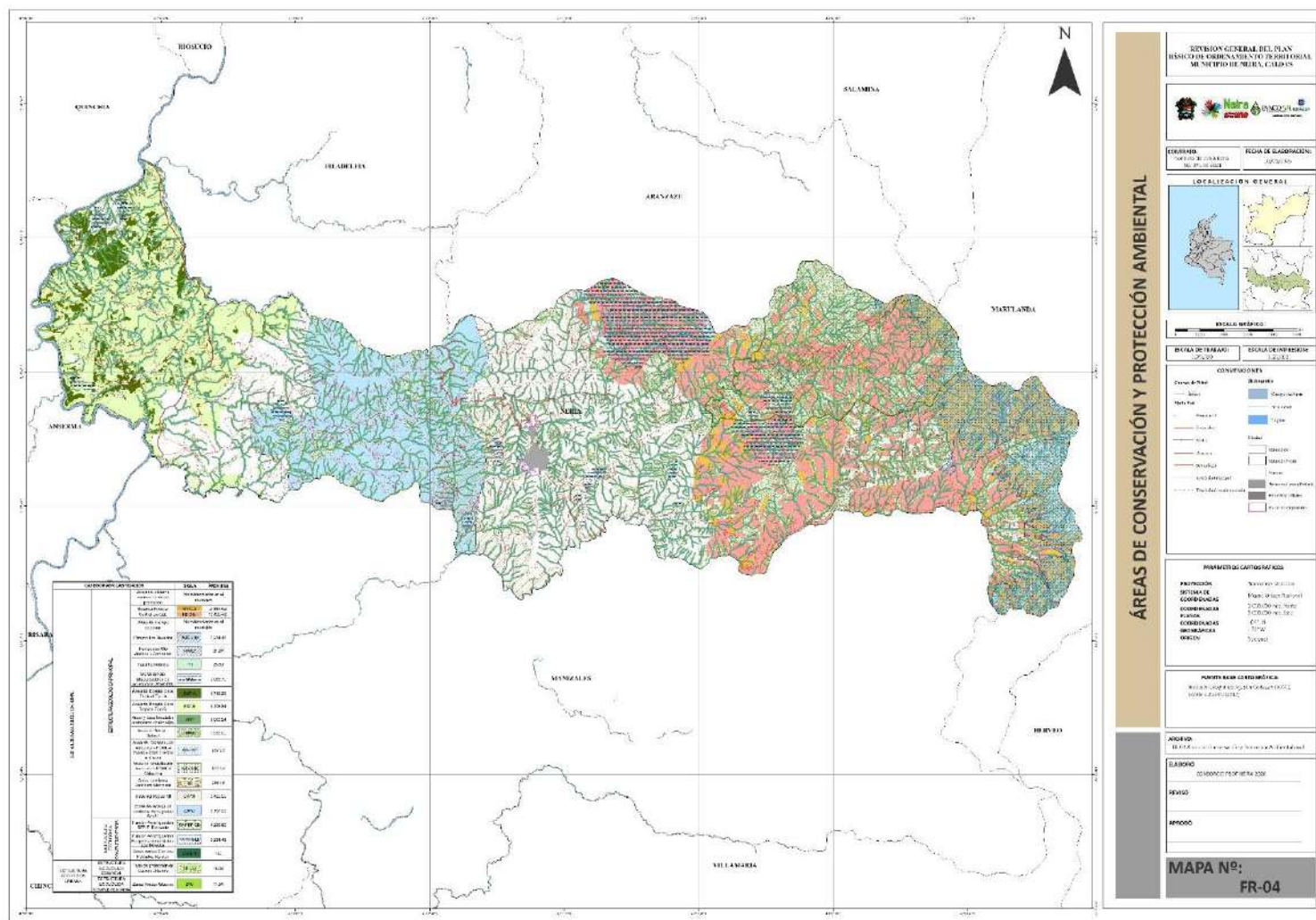
Fuente: Consorcio PBOT Neira.



Nota: Respecto a la anterior tabla es de aclarar que solo se configuran como suelos de protección las áreas que hacen parte de la estructura ecológica principal exceptuando las zonas de recarga de acuíferos. Lo anterior de acuerdo con las determinantes ambientales adoptadas por Corpocaldas mediante Resolución 0825 de 2023, específicamente el anexo 2.



Figura 117. Áreas de Conservación y Protección Ambiental Rural, Neira.



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.



#### 4.6.1 Lineamientos Generales para la Estructura Ecológica Principal.

A continuación, se resaltan algunos elementos de la Estructura Ecológica - EE y se establecen los lineamientos generales aplicables dentro de la Estructura Ecológica del municipio:

##### *4.6.1.1 Elementos de la estructura ecológica de interés metropolitano:*

La región centro sur de Caldas, conformada por municipios como Manizales, Villamaría, Chinchiná, Neira, Palestina y parte de Risaralda, se caracteriza por una estructura ecológica compleja y de alto valor estratégico. Esta región concentra importantes ecosistemas andinos y sub andinos, cuencas hidrográficas prioritarias, páramos, acuíferos y áreas de conservación que brindan servicios ecosistémicos vitales para la sostenibilidad ambiental, la seguridad hídrica y el desarrollo socioeconómico regional.

##### **Cuenca del Río Chinchiná:**

La cuenca del río Chinchiná es el **principal sistema hídrico de la región**, abasteciendo a municipios densamente poblados como Manizales, Villamaría, Chinchiná y Palestina. Nace en el PNN Los Nevados y atraviesa zonas con alta actividad cafetera, urbana e industrial.

- ✓ **Papel ambiental:** Regula el ciclo hídrico, conecta ecosistemas de páramo con zonas bajas, permite la conservación de biodiversidad y suelos.
- ✓ **Papel social:** Fuente de agua potable, riego, pesca y recreación. Soporta actividades productivas agrícolas, especialmente el café.
- ✓ **Riesgos:** Contaminación por aguas residuales, procesos erosivos, deforestación y expansión urbana desordenada.

##### **Cuenca del río Guacaica, río Tapias y afluentes directos al río Cauca:**

Estos sistemas hídricos conforman cuencas secundarias y microcuencas que drenan hacia el río Cauca, siendo vitales para la regulación hídrica y la recarga de acuíferos.

- ✓ Río Guacaica: Regula flujos desde la alta montaña hacia zonas intermedias; fuente de abastecimiento para sectores rurales y parte de Villamaría.
- ✓ Río Tapias: Afluente estratégico por su función hídrica y ecológica en la zona suroriental de Manizales.



- ✓ Afluentes directos al Cauca: Cumplen funciones de drenaje, conectividad ecológica y soporte hídrico a ecosistemas agrícolas y naturales.
- ✓ Presiones comunes: Sedimentación, pérdida de cobertura boscosa, expansión agrícola y contaminación por vertimientos.

### **Páramo de Los Nevados:**

El Páramo de Los Nevados es uno de los ecosistemas de alta montaña más importantes del país. Su altísima capacidad de regulación hídrica lo convierte en un pilar de seguridad hídrica regional.

- ✓ Papel ambiental: Nacimiento de ríos como el Chinchiná, Otún y Gualí. Actúa como regulador térmico, almacén de carbono y hábitat de especies endémicas.
- ✓ Papel social: Sostiene acueductos regionales, turismo de naturaleza, identidad cultural y espiritual de comunidades campesinas y urbanas.
- ✓ Amenazas: Cambio climático, turismo masivo no regulado, presión ganadera y agrícola en zonas limítrofes.

### **Reserva Forestal Protectora Nacional Central (Ley Segunda de 1959):**

Esta figura de conservación protege zonas de recarga hídrica, suelos y biodiversidad. En la región centro sur, abarca franjas importantes en laderas andinas y zonas montañosas.

- ✓ Función ambiental: Preserva la integridad ecológica del sistema montañoso andino; actúa como amortiguador de impactos antrópicos.
- ✓ Función social: Garantiza servicios ecosistémicos esenciales como agua, control de erosión y estabilidad climática.
- ✓ Riesgos: Ocupación irregular, cultivos ilícitos o uso agropecuario no permitido.

### **Reservas forestales de la CHEC y Río Blanco:**

- ✓ Reserva Forestal Río Blanco (Manizales): Considerada una de las áreas de conservación urbana más biodiversas de Colombia. Es hábitat de especies como el puma, el oso andino y el mono aullador.
- ✓ Reservas de la CHEC: Áreas boscosas que protegen nacimientos de agua vinculados a la generación hidroeléctrica y abastecimiento urbano.
- ✓ Importancia:
  - Ambiental: Corredores biológicos, regulación hídrica, conservación de especies.



- Social: Investigación, educación ambiental, turismo responsable y valor patrimonial urbano.

#### **Acuífero de Santágueda – Kilómetro 41:**

Este acuífero subterráneo se localiza en la zona baja de Palestina y parte de Chinchiná, siendo una fuente crítica de agua subterránea para comunidades rurales y proyectos agrícolas e industriales.

- ✓ Papel ambiental: Almacenamiento natural de agua, amortiguador ante variabilidad climática y sequías.
- ✓ Papel social: Abastece acueductos veredales, cultivos y actividades económicas en zonas de expansión.
- ✓ Riesgos: Sobreexplotación, contaminación por agroquímicos, urbanización sin control.

#### **Importancia Integral para el Desarrollo de la Subregión:**

La estructura ecológica de la región centro sur es el soporte natural del desarrollo económico, urbano, rural y social. Cumple funciones ecológicas irremplazables que permiten:

- ✓ Seguridad hídrica regional.
- ✓ Adaptación al cambio climático.
- ✓ Desarrollo agropecuario sostenible.
- ✓ Turismo ecológico y científico.
- ✓ Prevención y mitigación de riesgos naturales.

Su gestión debe ser parte esencial del ordenamiento territorial, las políticas de desarrollo rural, los esquemas de pagos por servicios ambientales y los mecanismos de gobernanza ambiental comunitaria.

La región Centro Sur de Caldas no solo posee una de las estructuras ecológicas más estratégicas del país, sino que también enfrenta presiones severas y crecientes. Es urgente consolidar una gestión integral del territorio, que reconozca estos activos ecológicos como infraestructura vital para la resiliencia, el bienestar humano y la sostenibilidad del desarrollo regional.



Este resumen, se evidencia cómo el PBOT del municipio de Neira se alinea con los principios de desarrollo integrado y sostenible exigidos para su articulación en una estructura metropolitana, consolidando su rol dentro del Área Metropolitana Centro Sur de Caldas.

#### ***4.6.1.2 Lineamientos sobre licencias urbanísticas:***

De conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, todos los suelos de protección, áreas de terrenos localizados dentro de la Estructura ecológica principal, 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, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse, salvo las excepciones que la Autoridad Ambiental a través de sus Planes de Manejo e intervención y demás herramientas normativas, definan los condicionamientos y permisos respectivos.

Estos lineamientos serán presentados en el régimen de usos de cada una de las clases de suelo y/o de las áreas de la Estructura Ecológica. A continuación, se resaltan los siguientes:

1. La densidad máxima de vivienda rural dispersa será de 2 viviendas por hectárea.
2. En las áreas de la Estructura ecológica principal definidas en la Ficha departamental de Estructura ecológica de Corpocaldas tales como: Reserva forestal central, Páramos, Zonas de recarga de acuíferos, Bosque seco tropical, ABACOS, Clases agrológicas VIII, Áreas de restauración y rehabilitación de los POMCAS y Áreas forestales protectoras de pendientes, la densidad máxima de vivienda rural dispersa será de 1 vivienda por hectárea, según la zonificación que para el efecto establezca el correspondiente Plan de manejo o instrumento similar. Lo anterior, exceptuando las decisiones judiciales.
3. Cuando por condicionamientos y permisos respectivos por parte de la autoridad ambiental, se reconozcan las viviendas existentes, así como la nueva vivienda aislada para uso exclusivo del propietario, les serán aplicables las normas urbanísticas de vivienda para el suelo rural productivo, sin perjuicio de las disposiciones adicionales que la autoridad ambiental exija.





#### ***4.6.1.3 Lineamientos sobre infraestructura vial y de transporte:***

Se plantean los siguientes lineamientos que aplican para la totalidad del suelo rural:

1. La apertura de vías rurales públicas de carácter nacional, departamental o municipal estará sujeta al trámite de Licencia ambiental conforme a lo estipulado en el Decreto Nacional 1076 de 2015.
2. La apertura, mantenimiento, repavimentación y/o rehabilitación de vías rurales privadas deberá observar la normatividad vigente en caso de que se ubiquen en áreas de Estructura ecológica y acoger obligatoriamente, los Lineamientos ambientales publicados por Corpocaldas respecto a manejo de aguas superficiales, subsuperficiales y control de erosión y riesgo.
3. El mantenimiento, repavimentación y/o rehabilitación de vías rurales públicas de carácter nacional, departamental o municipal, deberá acoger las medidas establecidas en el respectivo Plan de Adaptación de la Guía Ambiental-PAGA recomendado por INVÍAS para este tipo de proyectos viales.
4. Para ambos tipos de vías, de carácter público y privado, la evacuación de las aguas de escorrentía a través de las cunetas o infraestructuras para desagüe deberá considerar el impacto que por erosión se puede generar en los predios en donde estas aguas se descolan y en este sentido, se deberán construir las obras civiles y/o de bioingeniería que permitan gestionar este impacto, además de contar con permiso del propietario del predio en donde se construirá la infraestructura de descole.
5. Los condicionamientos ambientales respecto a vías rurales privadas deberán ser monitoreados por la Alcaldía Municipal como primera autoridad ambiental, en materia de gestión del riesgo de desastres y entidad competente para el control de usos del suelo.

#### ***4.6.1.4 Lineamientos sobre actividades turísticas:***

1. Se deberán contemplar las disposiciones definidas en la sección 2.1.11.5 del presente plan, sin perjuicio de las disposiciones aplicables al respectivo elemento de la Estructura Ecológica.





2. En concordancia con lo anterior, para autorizar usos del suelo turísticos se deberán observar las disposiciones detalladas de cada plan de manejo del respectivo elemento de la Estructura Ecológica.
3. Se deben considerar los estudios de capacidad de carga, referidos a la intensidad de uso turístico por afluencia de personas en un periodo de tiempo, más allá de la cual el aprovechamiento de un atractivo turístico es insostenible o perjudicial para la calidad medioambiental, el patrimonio natural y cultural de dicho atractivo. Los términos de referencia para estos estudios serán definidos por la Corporación Autónoma Regional respectiva.

#### 4.6.1.5 Lineamientos sobre actividades de explotación de recursos naturales:

De conformidad con el código minero, se establecen las siguientes categorías de ordenamiento minero para la Estructura Ecológica:

**Tabla 4-8. Categorías de Ordenamiento Minero en la Estructura Ecológica - EE.**

| SUELO DE PROTECCIÓN RURAL                    | CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL |                                                | SIGLA                                                    | Categorías de ordenamiento minero | ÁREA (Ha)    |          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------|
| ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL | ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE         | Áreas del sistema nacional de áreas protegidas | No evidenciadas en el municipio                          |                                   |              |          |
|                                              |                                         | Áreas de reserva forestal                      | Reserva Forestal Central Ley 2da: Tipo A                 | RFC - A                           | Condicionado | 1550.178 |
|                                              |                                         |                                                | Reserva Forestal Central Ley 2da: Tipo B                 | RFC - B                           | Condicionado | 8216.662 |
|                                              |                                         | Áreas de manejo especial                       | No evidenciadas en el municipio                          |                                   |              |          |
|                                              |                                         | Áreas de especial importancia ecosistémica     | Paramo Los Nevados                                       | PRM - LNV                         | Excluido     | 3234.449 |
|                                              |                                         |                                                | Humedales Alto Andinos y Cementos                        | HAAC                              | Excluido     | 0.353913 |
|                                              |                                         |                                                | Zona de recarga del Acuífero Santágueda Km 41 (ver nota) | ZRAC                              | Condicionado | 5157.332 |
|                                              |                                         |                                                | Microcuencas Abastecedoras de Acueductos - ABACOS        | MAA                               | Condicionado | 2060.684 |
|                                              |                                         |                                                | Áreas de Bosque Seco Tropical                            | BST                               | Condicionado | 3614.437 |
| Áreas forestales protectoras                 | AFP                                     |                                                | Condicionado                                             | 4696.01415                        |              |          |
| Áreas de Bosque Natural                      | ABN                                     | Condicionado                                   | 856.4303                                                 |                                   |              |          |



| SUELO DE PROTECCIÓN RURAL | CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL |  |                                                                                                        | SIGLA   | Categorías de ordenamiento minero | ÁREA (Ha)          |
|---------------------------|-----------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------|--------------------|
|                           |                                         |  | Áreas de Restauración Ambiental - POMCA Tapias y otros directos al Cauca                               | AR-TAP  | Condicionado                      | 90.44016           |
|                           |                                         |  | Áreas Rehabilitación Ambiental - POMCA Chinchiná                                                       | AR-CHIN | Condicionado                      | 801.3665           |
|                           |                                         |  | Áreas de Interés Ambiental Municipal                                                                   | AIA     | Condicionado                      | 54.96266           |
|                           |                                         |  | Clase agrologica VIII                                                                                  | CA VIII | Condicionado                      | 1145.75            |
|                           |                                         |  | Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora PNN Los Nevados y Reserva Forestal Protectora El Diamante | AGFA    | Excluido                          | 3234.45<br>4299.60 |

Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en Ley 685 de 2001.

Para las categorías de uso condicionado se requiere para realizar actividades mineras contar con Título Minero vigente y Plan de Trabajos y Obras - PTO, debidamente aprobados por la autoridad minera, así como con Licencia Ambiental expedida por la autoridad ambiental competente.

Para el caso de las áreas mineras en proceso de cierre o en estado de abandono susceptibles de recuperación es posible utilizar para ello la figura de los distritos de conservación de suelos en armonía con lo previsto en el artículo 2.2.2.1.2.1. del Decreto 1076 de 2015.

#### ***4.6.1.6 Lineamientos sobre infraestructura de servicios públicos domiciliarios:***

La instalación de redes de servicios debe contar con estudios de mitigación de impactos ambientales, de riesgo y paisajísticos (en relación con el impacto visual que puedan causar en el entorno). La cota mínima para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado no estará por debajo de la cota media de máxima inundación y la medida máxima de inundación se identificará con base en los estudios básicos de amenaza por inundación contenidos en el anexo ESTUDIOS BÁSICOS DE GESTIÓN DEL RIESGO.



#### 4.6.2 Reserva Forestal Central - Ley Segunda.

La legislación que atañe a las reservas forestales (Ley 2 de 1959: “Sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables”) empieza por no definir con claridad lo que se entiende por reserva forestal; esto es así porque la legislación no parece distinguir entre área y zona de reserva forestal; sin embargo, ambas figuras convergen en los motivantes de su implementación (Angela Maria Amaya Arias., 2018). Partiendo de la anterior afirmación, parece adecuada la definición que establece (Morales., 2015):

*Es una zona del territorio, de propiedad pública o privada, dentro del ordenamiento de bosques, que excluye unas actividades para la conservación de estos y las aguas que protegen, así como señala su uso específico, que procura la utilización racional de los productos forestales para el desarrollo económico de estos (página 75).*

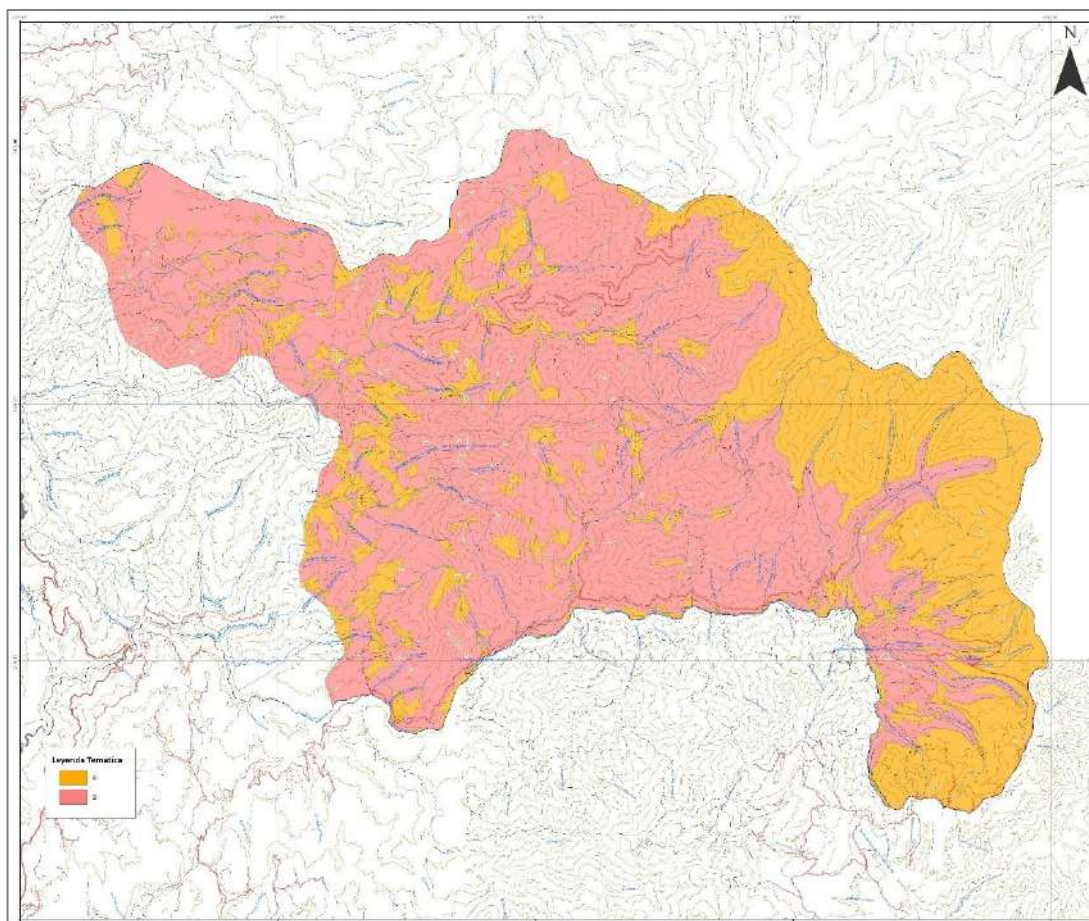
Partiendo de ese concepto y del desarrollo e implementación de esta Ley, se han diseñado resoluciones específicas que dan claridad sobre la ubicación de estas áreas o zonas en el territorio; es así como se establece la Resolución 1922 del 27 de diciembre de 2013 “Por la cual se adopta la zonificación y el ordenamiento de la Reserva Forestal Central, establecida en la Ley 2ª de 1959 y se dictan otros determinantes”.

Partiendo del orden de la jerarquía legal, la Resolución 1922 en su artículo 7 establece: “*La reserva forestal es una determinante ambiental y por lo tanto norma de superior jerarquía que no puede ser desconocida, contrariada o modificada en los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Dentro de los procesos de revisión y ajuste y/o modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos, las autoridades ambientales regionales deberán tener en consideración la zonificación y ordenamiento de la Reserva Forestal que se acogen por medio de la presente Resolución*”.

Para el caso particular del municipio de Neira, y específicamente bajo las especificaciones de la Resolución 1922 en su artículo 2°. – Tipos de zonas, se evidencia en el territorio las zonas forestales tipo A y B.



**Figura 118. Reserva Forestal Central de Ley 2da, Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

Las zonas tipo A son “Zonas que garantizan el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos necesarios para asegurar la oferta de servicios ecosistémicos, relacionados principalmente con la regulación hídrica y climática; la asimilación de contaminantes del aire y del agua; la formación y protección del suelo; la protección de paisajes singulares y de patrimonio cultural; y el soporte a la diversidad biológica” (Corpocaldas, 2020).

Las zonas tipo B son “Zonas que se caracterizan por tener coberturas favorables para un manejo sostenible del recurso forestal mediante un enfoque de ordenación forestal integral y la gestión integral de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos” (Resolución 1923 de 2013 del MADS) (Corpocaldas, 2020).

Las zonas anteriormente mencionadas son áreas que se deben implementar en la zonificación y ordenamiento de la reserva, así como las normas nacionales que regulan los



procedimientos de sustracción en la Resolución 1274 de 2014, específicamente en el artículo 2 “Modifíquese el artículo 2o de la Resolución número 1527 de 2012, el cual quedará así: “Artículo 2o. Actividades: Las actividades que se señalan a continuación se pueden desarrollar en las áreas de reserva forestal nacionales o regionales, sin necesidad de efectuar la sustracción del área (...)” (MADS, 2014). Citando así para la zona los tres párrafos:

- ✓ **PARÁGRAFO 1o.** El mantenimiento de la infraestructura relacionada con las actividades anteriormente citadas no requerirá de la sustracción del área de reserva forestal.
- ✓ **PARÁGRAFO 2o.** Tampoco requiere de sustracción, la adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural o la reubicación por riesgo de las infraestructuras de que trata el literal e) del presente artículo, ubicadas en las reservas forestales protectoras, siempre y cuando las obras previstas no impliquen aumento en el índice de ocupación, esto es la utilización de un área de terreno mayor a la existente.
- ✓ **PARÁGRAFO 3o.** En caso de que las actividades a desarrollar no correspondan a las señaladas en el presente artículo, el interesado deberá solicitar a la autoridad ambiental competente, la sustracción a que haya lugar.

**Tabla 4-9. Norma suelo protección – Reserva forestal central de Ley 2<sup>da</sup>**

| DESCRIPCIÓN                                              | RESERVA FORESTAL CENTRAL (Ley 2da 1959)                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                | Zonas tipo A                                                                                                                                                             | Zonas tipo B                                                                                                                                                             |
| MARCO NORMATIVO                                          | Resolución 1922 de 2013 - Resolución 1526 de 2012 - Resolución 1274 de 2014                                                                                              |                                                                                                                                                                          |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL | Restauración, Rehabilitación y Recuperación. Investigación científica aplicada prioritariamente a la restauración ecológica, biodiversidad y manejo forestal sostenible. | Restauración, Rehabilitación y Recuperación. Investigación científica aplicada prioritariamente a la restauración ecológica, biodiversidad y manejo forestal sostenible. |
| USOS COMPLEMENTARIOS                                     | Pago por servicios ambientales y otros instrumentos económicos.                                                                                                          | Pago por servicios ambientales y otros instrumentos económicos.                                                                                                          |
| USOS CONDICIONADOS                                       | Desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias y producción con criterios de sostenibilidad y buenas prácticas. Plantaciones forestales comerciales                      | Desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias y producción con criterios de sostenibilidad y buenas prácticas. Plantaciones forestales comerciales                      |





| DESCRIPCIÓN       |               | RESERVA FORESTAL CENTRAL (Ley 2da 1959)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |               | acorde a las condiciones de la zona teniendo en cuenta la Evaluación del riesgo. Así mismo, Aprovechamiento sostenible de fauna, agricultura ecológica y biotecnología acorde a la normatividad vigente. Ecoturismo compatible con las aptitud de la zona.                                                                                                                                                              | acorde a las condiciones de la zona teniendo en cuenta la Evaluación del riesgo. Así mismo, Aprovechamiento sostenible de fauna, agricultura ecológica y biotecnología acorde a la normatividad vigente. Ecoturismo compatible con las aptitud de la zona. |
| USOS PROHIBIDOS   |               | Demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de esta área de la Estructura Ecológica.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de esta área de la Estructura Ecológica.                                                                                                                                |
| GESTIÓN DE RIESGO | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona. |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                   | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |

Fuente: Consocio PBOT Neira.

Nota: De todas formas, se deben seguir los lineamientos establecidos en el Anexo 2 de la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas.

#### ***4.6.2.1 Directrices para construcción de infraestructuras para el desarrollo del ecoturismo en las zonas tipo B de la Reserva Forestal Central:***

De acuerdo con las categorías de uso para las zonas tipo B de la Reserva Forestal Central según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, el ecoturismo se encuentra como uso compatible para dicha zona. Las infraestructuras ecoturísticas no deberán contener estructuras duras para poder desarrollarse; en caso contrario se deberá solicitar sustracción. Las preexistencias deberán ser demostradas a la hora de algún trámite ante la Autoridad respectiva.

En este sentido el PBOT pretende definir unos lineamientos mínimos para la construcción de infraestructuras para el desarrollo del uso ecoturístico sin trasgredir las coberturas boscosas existentes, cuerpos de agua como nacimientos, humedales, ríos y quebradas, corredores biológicos y demás elementos que hacen parte de las zonas tipo B de la Reserva Forestal Central.

Como parte de estos lineamientos se tomarán en cuenta algunos elementos definidos en la norma técnica sectorial NTSH – 12 “Recintos de campamento o camping. Requisitos de



planta y servicios”, del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (MinCIT - ICONTEC, 2014) y la “guía de estándares para el diseño de instalaciones turísticas en áreas protegidas” del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo de Chile (Ministerio de Economía, Fomento Turismo. Chile, 2017).

### 1. Senderos peatonales

El ancho mínimo de los senderos será de 1.5 metros. Dependiendo de la topografía los senderos pueden ser en plataforma o a nivel del suelo:

- En el caso que los senderos se realicen a nivel del terreno estos podrán ser en piedra, madera o guadua.
- En los casos en que por efectos del terreno o la pendiente los senderos no puedan construirse a nivel del suelo, estos podrán realizarse sobre plataforma. Esta plataforma deberá contar con la cimentación adecuada para soportar la estructura de la plataforma.

### 2. Miradores

Los miradores al igual que los senderos podrán ejecutarse a nivel de terreno o en plataformas debidamente cimentadas, en todo caso no podrán realizarse mediante estructuras duras.

### 3. Iluminación

En los senderos peatonales y áreas de camping.

### 4. Zonas de camping (donde aplique)

- ✓ Contar con un área mínima de 12.5 m<sup>2</sup> por sitio de camping
- ✓ Estar ubicado en terrenos secos, con suelos planos o con una pendiente no superior al cinco (5 %)
- ✓ Tener identificado, delimitado y señalizado cada sitio de camping
- ✓ Tener señalización arquitectónica y de seguridad identificando los servicios de acceso y uso común.
- ✓ Tener un (1) lavaplatos con suministro de agua por cada ocho (8) sitios.
- ✓ Tener un (1) espacio o poceta con suministro de agua por cada diez (10) sitios, destinado al lavado de productos o suministros en eventualidades.
- ✓ Tener hornillas/fogones con sus correspondientes parrillas, ubicados en sitios que no generen riesgo para el entorno o campista.

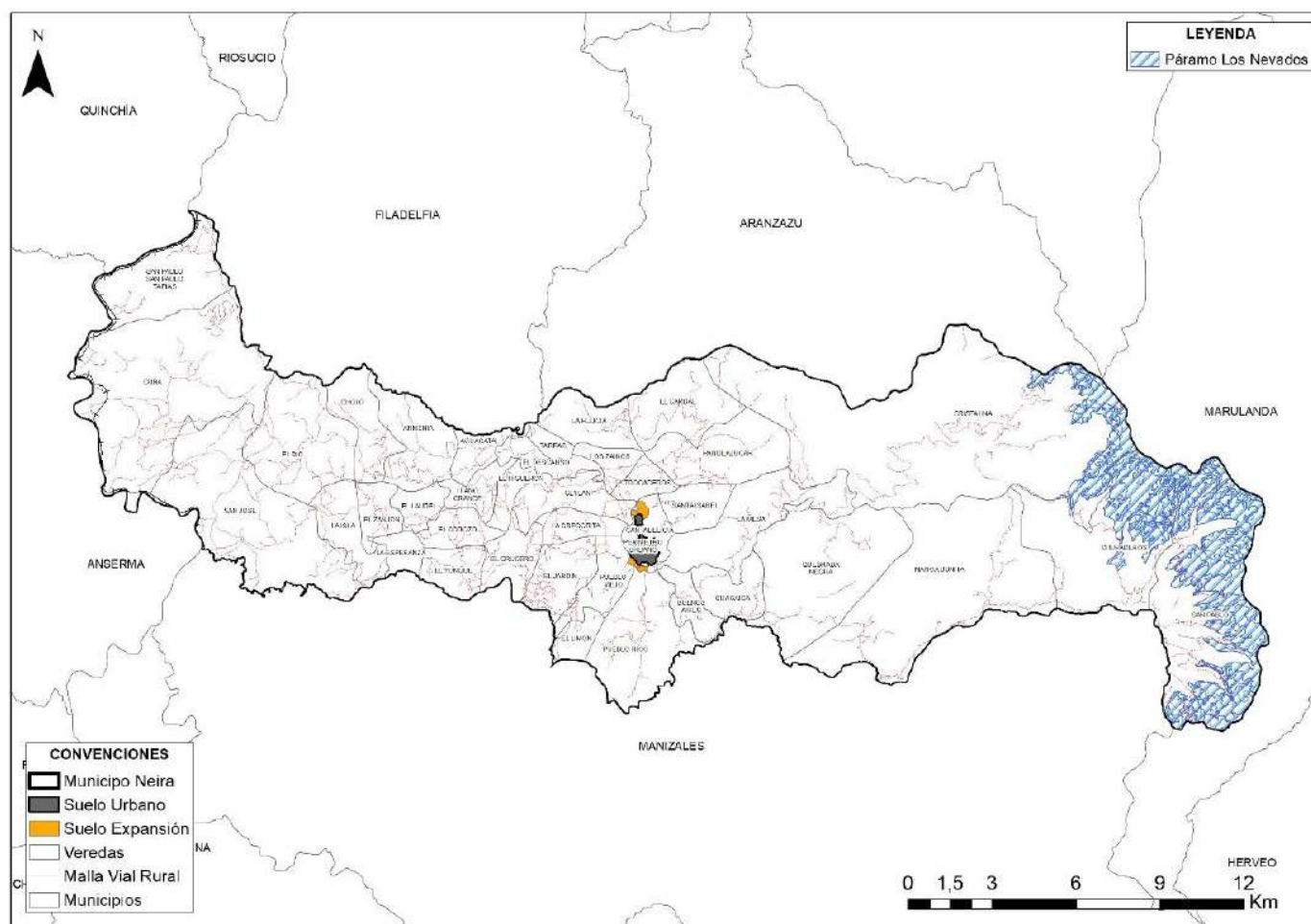


- ✓ No contener estructuras duras.

### 4.6.3 Páramo Los Nevados.

En la Resolución 1987 de 2016 “Por medio de la cual se delimita el Páramo Los Nevados y se adoptan otras determinaciones.” en el Artículo 12 menciona: “**Determinante Ambiental.** Las decisiones establecidas en la presente Resolución deberán ser incorporadas en el articulado, la cartografía y demás documentos que formen parte de los planes de ordenamiento territorial de los municipios localizados al interior del páramo (MADS, 2016)”.

**Figura 119. Delimitación de áreas, Páramo de los Nevados.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.





**Tabla 4-10. Norma suelo protección – Páramo Los Nevados.**

| DESCRIPCIÓN                                                                   | PÁRAMO LOS NEVADOS                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                                     | Zona en Tránsito a Reconversión y sustitución                                                                                           | Áreas prioritarias para restauración ecológica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Áreas prioritarias para su preservación |
| MARCO NORMATIVO                                                               | Ley 1930 de 2018 - Resolución 1987 de 2016 - Decreto 1076 de 2015 - Decreto 1077 de 2015 - Acuerdo 003 de 2020 de la Comisión Conjunta. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
| ZONA DE RECONVERSIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LOS MEDIOS DE VIDA DE BASE AGROPECUARIA |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL                      | ✓                                                                                                                                       | Conservación del ecosistema: Conservar las coberturas naturales y los parches de vegetación nativa existentes como soporte de la oferta de servicios ecosistémicos.                                                                                                                                                                                           |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Conservar y proteger los nacimientos y fuentes hídricas superficiales y subterráneas mediante acciones para la gestión sostenible del agua.                                                                                                                                                                                                                   |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Desarrollar acciones participativas, mediante la implementación de herramientas de manejo del paisaje como son: barreras vivas, cercas vivas multi estrato con especies nativas, sistemas silvopastoriles o agrosilvopastoriles, bosques, según corresponda y aislamiento de áreas con fines de protección y conectividad entre parches de vegetación nativa. |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Proteger y recuperar poblaciones de especies silvestres consideradas estructurantes de tipos de vegetación característicos del páramo como pajonales, frailejones, Chuscales, matorrales o bosques achaparrados.                                                                                                                                              |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Prácticas de Manejo sostenible: Incorporación de abonos verdes y coberturas vegetales permanentes del suelo, barreras y cercas vivas, pastoreo rotativo e inteligente, cultivos asociados, entre otros.                                                                                                                                                       |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Prácticas de labranza mínima para conservación y manejo sostenible del suelo, mediante el uso de maquinaria e implementos mecánicos y/o manuales no intensivos y livianos que contribuyan a la conservación y a minimizar la erosión de los suelos.                                                                                                           |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Uso de insumos para el manejo y control de plagas y enfermedades acordes con los estándares de bajo impacto para los sistemas productivos. Fertilización de cultivos agrícolas a partir de los resultados del análisis de suelos y que integran abonos orgánicos, fuentes de minerales primarias y manejo de arvenses.                                        |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Control y manejo de vegetación espontanea, la cual debe realizarse mediante la combinación de herramientas, preferiblemente mecánicas y de rotación de coberturas. Así como mantener áreas de descanso con regeneración natural, para garantizar la recuperación de la fertilidad del suelo y controlar enfermedades.                                         |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Gestión de residuos sólidos y líquidos derivados de la producción, acorde con los parámetros establecidos en la normatividad ambiental vigente.                                                                                                                                                                                                               |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | No utilizar plaguicidas de síntesis química, especialmente los de categoría toxicológica IA e IB.                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Diseño de pago por servicios ambientales y otros instrumentos económicos: Las actividades agropecuarias de bajo impacto podrán ser sujetas de Pagos por Servicios Ambientales y otros instrumentos económicos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 de la Ley 1753 de 2015 y el Decreto-Ley 870 de 2017.                                        |                                         |
|                                                                               | ✓                                                                                                                                       | Infraestructura habitacional, productiva y ecoturística: Infraestructura liviana: la infraestructura que se construya en esta zona debe propenderse porque sea infraestructura modular, fácilmente armable                                                                                                                                                    |                                         |



| DESCRIPCIÓN          | PÁRAMO LOS NEVADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <p>removible, construida con materiales no tóxicos, con bajo consumo de energía y baja emisión de gases de efecto invernadero, reciclables, reutilizables o biodegradables. Los diseños deberán considerar las condiciones climáticas, la hidrografía y los ecosistemas del entorno y contemplar preferiblemente el uso de energías limpias (infraestructura liviana), estas actividades deberán condicionarse a los permisos y autorización por parte de la autoridad ambiental para el uso de los recursos naturales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ El mantenimiento o adecuación de infraestructura asociada y necesaria para el mínimo vital humano y las actividades productivas en tránsito a la reconversión, así como el mantenimiento de vías preexistentes deberán condicionarse a los permisos y autorización por parte de la autoridad ambiental para el uso de los recursos naturales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| USOS COMPLEMENTARIOS | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Investigación, Educación y Asistencia Técnica: Promover el desarrollo de acciones orientadas a estimular el estudio, la investigación científica, la asistencia técnica, la transferencia tecnológica y la innovación en las actividades económicas de los páramos, en el marco de las actividades agropecuarias de bajo impacto.</li> <li>✓ Fomentar programas de educación y sensibilización a las comunidades, en cuanto a prácticas de consumo responsable, ahorro y uso eficiente de los recursos naturales y la energía, adecuado manejo y disposición de residuos, reconversión tecnológica, y conciencia frente a los retos ambientales de protección de los páramos.</li> <li>✓ Las autoridades ambientales, las entidades del sector agropecuario y las entidades territoriales deberán brindar asistencia técnica, en el marco de sus competencias, a las personas que adelanten actividades agropecuarias de bajo impacto.</li> <li>✓ Establecimiento de sistemas de monitoreo y seguimiento científico de las actividades de reconversión gradual de sistemas agropecuarios de alto impacto.</li> <li>✓ Las actividades deben condicionarse a los permisos y autorizaciones por parte de la autoridad ambiental para el uso de los recursos naturales en términos de investigación, educación y asistencia técnica.</li> </ul>                                       |
| USOS CONDICIONADOS   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ganadería sostenible en alta montaña condicionada a lineamientos para aportar a procesos de reconversión socioambiental y restauración de ecosistemas degradados: Realizar la zonificación del predio para definir las áreas críticas de conservación como son las zonas de humedales, rondas hídricas, áreas de bosque o en proceso de sucesión, áreas con pendientes mayores o iguales al 70%, los determinantes ambientales de las CARs.</li> <li>✓ Identificar zonas aptas para ganadería, donde no disturben áreas de bosques o en procesos de sucesión vegetal, humedales o áreas con incidencia de erosión o remociones masales, no se realicen quemas, se incremente el uso de cercas vivas y cobertura arbórea, bancos de forraje, se incremente la rotación de cultivos y praderas, se construyan reservorios de agua y acueductos.</li> <li>✓ Formular e implementar un programa de buenas prácticas ganaderas, en paralelo a un programa de seguimiento con indicadores a estas prácticas que incluyen entre otro sistema de rotación, ordeño en potrero, registro de actividades productivas y reproductivas, inventario de insumos y equipos, certificados de vacunación, uso de medicamentos.</li> <li>✓ Las actividades deben condicionarse a los permisos y autorizaciones por parte de la autoridad ambiental para el uso de los recursos naturales.</li> </ul> |



| DESCRIPCIÓN | PÁRAMO LOS NEVADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Manejo sostenible del proceso productivo de la papa, condicionada a lineamientos para aportar a procesos de reconversión socioambiental y restauración de ecosistemas degradados: Selección de lotes para la siembra:</li> <li>✓ Realizar la zonificación del predio para definir las áreas críticas de conservación como son las zonas de humedales, rondas hídricas, áreas de bosque o en proceso de sucesión, áreas con pendientes mayores o iguales al 70%, los determinantes ambientales de las CARs.</li> <li>✓ Producción, acondicionamiento y selección de la semilla que incluye producción y adquisición de semilla certificada que no presenten restricciones sanitarias ni ambientales, como el caso zonas de protección, así mismo tratamiento y almacenamiento sin plaguicidas alejados de fuentes de agua.</li> <li>✓ Preparación de lotes de siembra con arado de cincel fijo o vibratorio o el uso del arado de chuzo halado por bueyes, disminuyendo la labranza de disco. Aplicación de materia orgánica como mejorador de la estructura del suelo y drenaje, disminuir el uso de roto vapor, eliminar gradualmente el uso de arado rotatorio. Evitar el surcado a favor de la pendiente y realizarlo en contra de la pendiente y en lo posible, en curvas de nivel, con su respectiva zanja de drenaje.</li> <li>✓ Siembra, desyerbe, aporte, rotación de cultivos de papa con otras especies que no requieran remoción, Aumento del periodo de descanso de lotes cultivados en papa que permita establecimiento de explotaciones de pastos, realizar máximo dos siembras consecutivas de papa en un mismo lote y aumento del tiempo de rotación.</li> <li>✓ Uso de riego: consultas con las autoridades ambientales sobre requisitos de uso y manejo del agua, no realizar riego en zonas inclinada, construcción de reservorios de agua para época de sequía.</li> <li>✓ Adopción de prácticas de fertilización balanceada de agricultores programas de cultivos de papa, basadas en resultados de análisis de suelos y las necesidades del cultivo. Uso de abonos orgánicos y acondicionadores de suelo debidamente registrados ante el ICA, que permita suplementar nutrientes al suelo y mejorar sus condiciones físicas.</li> <li>✓ Realizar manejo integrado de plagas, malezas y enfermedades eliminando el control químico. Desmonte gradual de grados toxicológicos I y II (franja de color rojo).</li> <li>✓ Usar buenas prácticas de manejo de residuos sólidos, no quemar ni enterrar envases, utilizar la guía ambiental para el subsector de plaguicidas en los temas de transporte adecuado y almacenamiento de plaguicidas que eviten riesgos de contaminación e intoxicación.</li> <li>✓ Realizar procesos mínimos de limpieza del tubérculo, eliminar la "bocadera" adicionar desechos vegetales antes de cerrar los bultos, realizar valor agregado en finca, mejorar la presentación del producto, si se realiza lavado del producto no hacerlo cerca de fuentes de agua que puedan contaminar con partículas el suelo.</li> <li>✓ Rotación de cultivos: diversificación de la producción con cultivos de cereales, leguminosas de grano, hortalizas, abonos verdes y otras especies agrícolas en zonas aptas para estos cultivos. Cultivar otras especies vegetales que requieren menor remoción del suelo y en algunos casos promueven la recuperación del suelo. Prologar los periodos de descanso en pastos para el sostenimiento de ganado de leche bajo sistema estabulado.</li> </ul> |



| DESCRIPCIÓN                                                     | PÁRAMO LOS NEVADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ FEDEPAPA, Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, CARs, ICA, centros de investigación entre otros deben dar soporte técnico para la implementación y seguimiento de la producción sostenible de papa. Las actividades deben condicionarse a los permisos y autorizaciones por parte de la autoridad ambiental para el uso de los recursos naturales.</li> <li>✓ Ecoturismo condicionado: Se debe realizar un diagnóstico biofísico y socioeconómico que incluya: (i) caracterización de actores institucionales y sociales relacionados con el turismo, (ii) identificación y caracterización de recursos, atractivos, y prestadores de servicios turísticos, (iii) caracterización de los visitantes (registros históricos). Componente de ordenamiento y reglamentación que incluya la zonificación turística, líneas de trabajo, control e información a los visitantes, manejo de atractivos, senderos y actividades (estudios de capacidad de carga), monitoreo de impactos del turismo, vías de acceso y movilidad.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zona Prioritaria para la restauración ecológica</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Investigación, educación y asistencia técnica: Promover el desarrollo de acciones orientadas a estimular el estudio, la investigación científica, la asistencia técnica, la transferencia tecnológica y la innovación para la recuperación de conectividad bosques, propagación y manejo de especies de páramo y bosques altoandinos, y procesos de sucesión ecológica, teniendo en cuenta las experiencias previas de restauración en el PNN Nevados y en otros páramos. Identificar zonas que sufrieron procesos de paramización, diseñar e implementar estrategias de restauración ecológica para la recuperación de la cobertura boscosa en estas zonas. Planificación de acciones de restauración a escala de predio, teniendo en cuenta tamaño del predio, contexto socioeconómico de sus habitantes y el conocimiento de las comunidades sobre su entorno, adaptando los protocolos y guías desarrollados para la restauración de ecosistemas de páramo y bosque altoandinos. Capacitación y prestación de asistencia técnica a las comunidades para la implementación de actividades de restauración y el desarrollo de una estrategia de monitoreo participativo de la restauración. Educación Ambiental: Fomentar el establecimiento de viveros y propagación de especies nativas en escuelas y colegios en zonas de restauración del complejo Nevados.</li> <li>✓ Monitoreo y control de especies invasoras: Identificar y mapear la distribución de especies invasoras (ej. Retamo espinoso, lengua de vaca o plegadera) en el Complejo Los Nevados. Diseñar e implementar protocolos para la erradicación o control de especies invasoras.</li> <li>✓ Diseño de pago por servicios ambientales como incentivo para la restauración y fortalecer esquemas de PSA ya establecidos en el complejo Nevados.</li> </ul> |



| DESCRIPCIÓN                                                                            | PÁRAMO LOS NEVADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USOS CONDICIONADOS                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ecoturismo condicionado: Se debe realizar un diagnóstico biofísico y socioeconómico que incluya: (i) caracterización de actores institucionales y sociales relacionados con el turismo, (ii) identificación y caracterización de recursos, atractivos, y prestadores de servicios turísticos, (iii) caracterización de los visitantes (registros históricos).</li> <li>✓ Componente de ordenamiento y reglamentación que incluya la zonificación turística, líneas de trabajo, control e información a los visitantes, manejo de atractivos, senderos y actividades (estudios de capacidad de carga), monitoreo de impactos del turismo, vías de acceso y movilidad, manejo de residuos sólidos, organización social, estrategia de comunicación, gestión del riesgo, fortalecimiento y cualificación de intérpretes y guías, normatividad y formalización de actividades, estrategia financiera.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zona Prioritaria para su preservación</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Investigación, educación y asistencia técnica: Promover el desarrollo de acciones orientadas a estimular el estudio, la investigación científica, sobre los ecosistemas de páramo y bosque altoandinos, su biodiversidad y servicios ecosistémicos,</li> <li>✓ Obtención de material vegetal con fines de restauración ecológica: Recolección de material vegetal para propagación de especies nativas en el marco de planes de restauración.</li> <li>✓ Diseño de pago por servicios ambientales como incentivo para la restauración y fortalecer esquemas de PSA ya establecidos en el complejo Nevados.</li> <li>✓ Monitoreo y control de especies invasoras: Identificar y mapear la distribución de especies invasoras (ej. Retamo espinoso, lengua de vaca o plegadera) en el Complejo Los Nevados. Diseñar e implementar protocolos para la erradicación o control de especies invasoras.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| USOS CONDICIONADOS                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ecoturismo condicionado al manejo de residuos sólidos, organización social, estrategia de comunicación, gestión del riesgo, fortalecimiento y cualificación de intérpretes y guías, normatividad y formalización de actividades, estrategia financiera, de acuerdo con la Zonificación del Páramo establecida por la Comisión Conjunta. Se debe realizar un diagnóstico biofísico y socioeconómico que incluya: (i) caracterización de actores institucionales y sociales relacionados con el turismo, (ii) identificación y caracterización de recursos, atractivos, y prestadores de servicios turísticos, (iii) caracterización de los visitantes (registros históricos).</li> <li>✓ Componente de ordenamiento y reglamentación que incluya la zonificación turística, líneas de trabajo, control e información a los visitantes, manejo de atractivos, senderos y actividades (estudios de capacidad de carga), monitoreo de impactos del turismo, vías de acceso y movilidad, manejo de residuos sólidos, organización social, estrategia de comunicación, gestión del riesgo, fortalecimiento y cualificación de intérpretes y guías, normatividad y formalización de actividades, estrategia financiera.</li> </ul> |
| A continuación, se presentan los usos generales para las zonas del Páramo Los Nevados. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| USOS PROHIBIDOS                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Actividades de exploración y/o explotación de recursos naturales no renovables, así como la construcción de refinería de hidrocarburos (Resolución 1987 de 2016, Art. 2 y Ley 1930 de 2018, Art. 5).</li> <li>✓ Expansiones urbanas y suburbanas.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



| DESCRIPCIÓN       |               | PÁRAMO LOS NEVADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |               | ✓ Construcción de nuevas vías.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                   |               | ✓ Uso de maquinaria pesada en el desarrollo de actividades agropecuarias. El uso de otro tipo de maquinaria estará sujeto al desarrollo de actividades orientadas a garantizar un mínimo vital, de conformidad con el Plan de Manejo del Páramo.                                                                                                                                                                        |
|                   |               | ✓ Disposición final, manejo y quema de residuos sólidos y/o peligrosos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   |               | ✓ Introducción y manejo de organismos genéticamente modificados y de especies invasoras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                   |               | ✓ Salvo en casos excepcionales, el uso de cualquier clase de juegos pirotécnicos o sustancias inflamables, explosivos y químicas.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   |               | ✓ Quemadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   |               | ✓ Talas, con excepción de aquellas que sean necesarias para garantizar la conservación de los páramos, siempre y cuando cuenten con la autorización y lineamientos de la autoridad ambiental.                                                                                                                                                                                                                           |
|                   |               | ✓ Degradación de cobertura vegetal nativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   |               | ✓ Los demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con el objetivo de conservación de estos ecosistemas y lo previsto en el Plan de Manejo del Páramo debidamente adoptado (Ley 1930 de 2018, Art. 5).                                                                                                                                                                                                              |
| GESTIÓN DE RIESGO | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona. |
|                   | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Fuente: Consocio PBOT Neira.

#### 4.6.4 Áreas y Fajas forestales protectoras de nacimientos de agua y cauces en suelo rural.

Las fajas forestales son franjas aledañas al cauce o nacimiento de agua en la que debe prevalecer la cobertura vegetal protectora, con el fin de proteger los recursos naturales renovables y brindar otros servicios ambientales (Corpocaldas, 2011). El municipio de Neira presenta retiro de cauces y nacimientos reglamentados de acuerdo con los POMCA aprobados por CORPOCALDAS. Es importante mencionar que para los cauces naturales en el suelo rural los propietarios de los predios tienen como obligación mantener en cobertura boscosa una faja forestal protectora, no inferior 30 metros de ancho, paralela a la línea de mareas máximas y para los nacimientos de agua, mantener la extensión por lo menos de 100 metros de ronda.

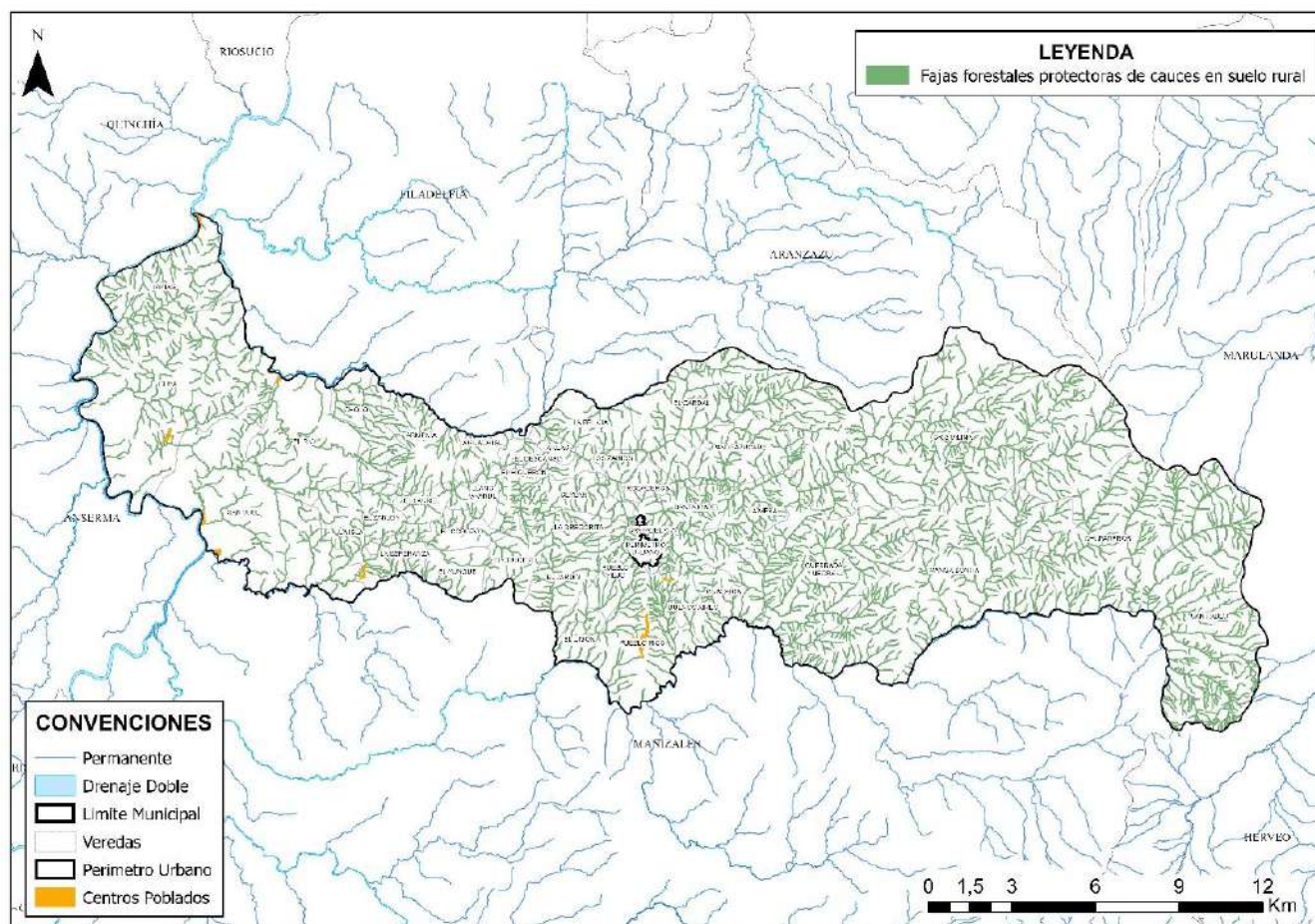
“Dadas las diferentes fuentes de información respecto a cauces naturales rurales y sus respectivas Fajas forestales protectoras, al momento de tomar determinaciones frente a





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 los cauces y las Fajas asociadas”.

**Figura 120. Fajas Forestales Protectoras de cauces en suelo rural, Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

**Tabla 4-11. Norma suelo protección – Áreas forestales protectoras de nacimientos de agua.**

| DESCRIPCIÓN                                              | FAJA FORESTAL MÍNIMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| MARCO NORMATIVO                                          | Decreto 1449 de 1977 - Decreto 1076 de 2015 - Resolución 0825 de 2023.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cobertura vegetal protectora: Deben ser conservadas las coberturas existentes; en áreas sin cobertura vegetal deben adelantarse acciones de revegetalización con especies nativas.</li> <li>✓ Bosques secundarios: Deben ser conservados y preservados aquellos existentes.</li> </ul> |





| DESCRIPCIÓN          |               | FAJA FORESTAL MÍNIMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| USOS COMPLEMENTARIOS |               | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Conservación y protección del medio natural.</li><li>✓ Reforestación.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| USOS CONDICIONADOS   |               | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Obras de mitigación del riesgo de desastres: Estas obras no deben impedir la continuidad del AFP; una vez implementada la solución se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área.</li><li>✓ Redes y/o bocatomas de acueductos: Se permiten siempre que se realicen los mantenimientos respectivos para prevención de riesgos asociados por ej. a fenómenos de movimientos o remoción en masa.</li></ul> |
| USOS PROHIBIDOS      |               | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ En Fajas Forestales Protectoras de Nacimientos de agua: Construcciones o urbanizaciones.</li><li>✓ Aplicación de plaguicidas en zonas rurales.</li><li>✓ Equipamientos.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| GESTIÓN DE RIESGO    | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona.                                                         |
|                      | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Fuente: Ley 1930 de 2018.

**Tabla 4-12. Norma suelo protección – Fajas forestales protectoras de Cauces Rurales.**

| DESCRIPCIÓN                                              | FAJA FORESTAL MÍNIMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MARCO NORMATIVO                                          | Decreto 1449 de 1977 - Decreto 1076 de 2015 - Resolución 0825 de 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL | Bosques de galería y riparios: Deben ser conservadas y preservadas las coberturas vegetales existentes. En áreas sin cobertura vegetal deben adelantarse acciones de restauración y rehabilitación con especies nativas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| USOS COMPLEMENTARIOS                                     | Conservación y protección del medio natural. Reforestación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| USOS CONDICIONADOS                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Obras de mitigación del riesgo de desastres: Estas obras no deben impedir la continuidad de la Faja Forestal Protectora; una vez implementada la solución se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área.</li><li>✓ Infraestructura de servicios públicos domiciliarios y poliductos, Cruces viales y/o peatonales: Se permiten siempre que se demuestre que no se genera riesgo o amenaza en la zona de influencia, lo que deberá ser verificado por la Autoridad Municipal competente. Incluye pasos transversales viales, peatonales y de redes de servicios públicos domiciliarios y poliductos, sobre los cauces naturales, previo concepto de Corpocaldas. Una vez ejecutadas las obras, se deberá generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal del área. La localización de los sistemas de tratamiento de aguas residuales en Fajas Forestales Protectoras estará condicionada al menor impacto posible en la cobertura natural existente y al análisis y valoración del riesgo por fenómenos</li></ul> |



| DESCRIPCIÓN       |               | FAJA FORESTAL MÍNIMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                   |               | <p>naturales, lo cual se evaluará por parte de Corpocaldas y las Alcaldías Municipales, cada uno en el marco de sus competencias.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Infraestructura para recreación pasiva: Teniendo en cuenta las definiciones de Infraestructura y Recreación pasiva de la Ficha Departamental de Estructura Ecológica, la infraestructura deberá construirse con materiales livianos y superficies permeables tales como: loseta de concreto, tableta de adoquín, adoquín en concreto, grava, maderas naturales, maderas sintéticas, polvo de ladrillo, adoquín ecológico, prado y/o arena, entre otras de similares características. Del mismo modo, no podrá ocupar un área superior al 30% de la Faja Forestal Protectora, ni un ancho mayor a 3 m en sentido transversal a dicha faja, con distancias mínimas de 10 m entre sí y áreas menores o igual a 4 m2.En todo caso se requerirá concepto técnico de Corpocaldas y de la Autoridad Municipal, de acuerdo con sus competencias para este uso, pues la localización de la infraestructura de recreación pasiva deberá sujetarse a las áreas más idóneas en términos de gestión del riesgo de desastres y menor impacto de la cobertura riparia existente.</li><li>✓ La instalación de abrevaderos debe hacerse fuera de la Faja Forestal Protectora y la construcción de pontones debe realizarse con su respectivo aislamiento para el paso del ganado.</li></ul> |
| USOS PROHIBIDOS   |               | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ No se permite la disposición y tratamiento de residuos sólidos ordinarios o Residuos Sólidos de Construcción y Demolición - RCD.</li><li>✓ En el sentido del Decreto 1843 de 1991 (Art. 87), la aplicación de plaguicidas en zonas rurales no podrá efectuarse en la Faja Forestal Protectora de los cauces naturales.</li><li>✓ En Fajas Forestales Protectoras de cauces rurales: Construcciones o urbanizaciones.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| GESTIÓN DE RIESGO | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                   | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Fuente: Ley 1930 de 2018.

#### 4.6.5 Humedales altoandinos.

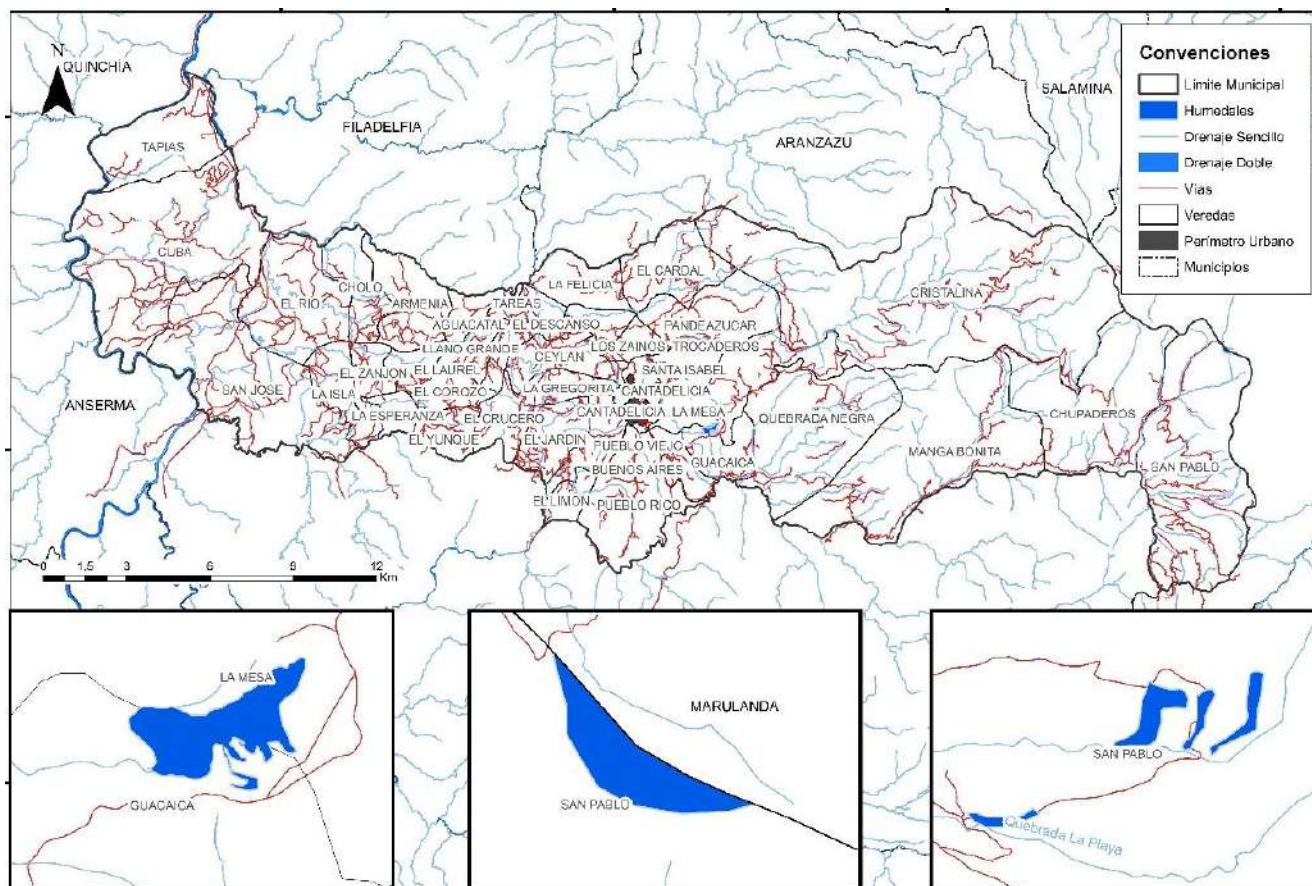
Los humedales altoandinos son ecosistemas que se ubican por encima de los 2.600 metros sobre el nivel del mar, a lo largo de la cordillera Central en los municipios de Villamaría, Manizales, Marulanda, Neira, Aránzazu y Salamina. Se caracterizan por estar conformados por turberas, pantanos y lagunas, los cuales, dada su ubicación, alimentan los principales ríos de la región (Río Chinchiná, Tapias, Chamberí, Guarino, La Miel, Arma, entre otros), cumpliendo funciones de regulación hídrica, recarga, retención de nutrientes y



contaminantes, además de servir de hábitat a un gran número de especies tanto endémicas como migratorias (CORPOCALDAS, 2010).

El plan de manejo de los humedales altoandinos de Caldas se formuló para el territorio comprendido por encima de los 2600 m.s.n.m. Para el municipio de Neira el área de los Humedales altoandinos representa 9.184,32 Ha (CORPOCALDAS, 2010), de manera que se incluyen dentro de la estructura ecológica principal del municipio rigiéndose mediante la Resolución 1741 de 2020. Por otra parte, su Plan de Manejo se articula con la Resolución 1497 de 2018 que busca promover la participación de las comunidades dentro de los manejos de humedales en cuanto a las labores de seguimiento o monitoreo de las características ecológicas de los mismos ajustándolo así dentro del PBOT del municipio de Neira. Se aclara que en la siguiente imagen del DTS-Formulación componente rural no se presentan únicamente los humedales Alto Andinos sino también el Humedal Cementos Caldas.

**Figura 121. Humedales Alto Andinos. Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.



**Tabla 4-13. Norma suelo protección – Humedales Alto Andinos y Fajas Forestales de Humedales.**

| DESCRIPCIÓN                                              |               | HUMEDAL ALTOANDINO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| MARCO NORMATIVO                                          |               | Decreto 3600 de 2007 - Resolución 196 de 2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL |               | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Conservación y protección de la biodiversidad y demás recursos naturales.</li><li>✓ En cuanto al espejo de agua, el uso del suelo debe ser conservación y protección como uso principal y como uso prohibido, todos los demás que no sean coherentes con los objetivos de la Estructura ecológica.</li><li>✓ Se deberá respetar una franja de terreno con un ancho de 30 m alrededor de estos cuerpos de agua para establecer su Faja Forestal Protectora de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1449 de 1977, compilado en el Decreto 1076 de 2015; es de aclarar que esta Faja se deberá conservar en masa boscosa y es una obligación a cargo de los propietarios de los predios rurales según la norma.</li></ul> |
| USOS COMPLEMENTARIOS                                     |               | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Investigación, educación, asistencia técnica, transferencia tecnológica e innovación en actividades económicas de paramo.</li><li>✓ Prácticas de manejo sostenible frente a la conservación del ecosistema.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| USOS CONDICIONADOS                                       |               | Todos aquellos que requieran de permisos por parte de Corpocaldas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| USOS PROHIBIDOS                                          |               | Demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de esta área de la Estructura Ecológica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS                                 |               | En el área de humedal y en la franja protectora, deberá contar con un Plan de Manejo para su recuperación y rehabilitación. En consecuencia, hasta tanto no se apruebe el PMA elaborado por Corpocaldas que defina las actividades permitidas solo se permiten usos de conservación, restauración, recuperación y rehabilitación. De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, dado que los humedales altoandinos hacen parte de la lista de importancia internacional de la Convención RAMSAR, se deberá acoger lo definido en el Plan de Manejo de humedales formulado por Corpocaldas. Por lo tanto, no aplica el Plan de Intervención.                                                                                                            |
| GESTIÓN DE RIESGO                                        | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                          | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Fuente: Consocio PBOT Neira de acuerdo con la normativa ambiental.

**Nota:** La Corporación Autónoma Regional de Caldas - CORPOCALDAS, en el marco de sus competencias acotará la ronda hídrica para estos cuerpos de agua lénticos y este acotamiento una vez se expida como determinante ambiental, deberá ser acogido en el marco del ordenamiento territorial.



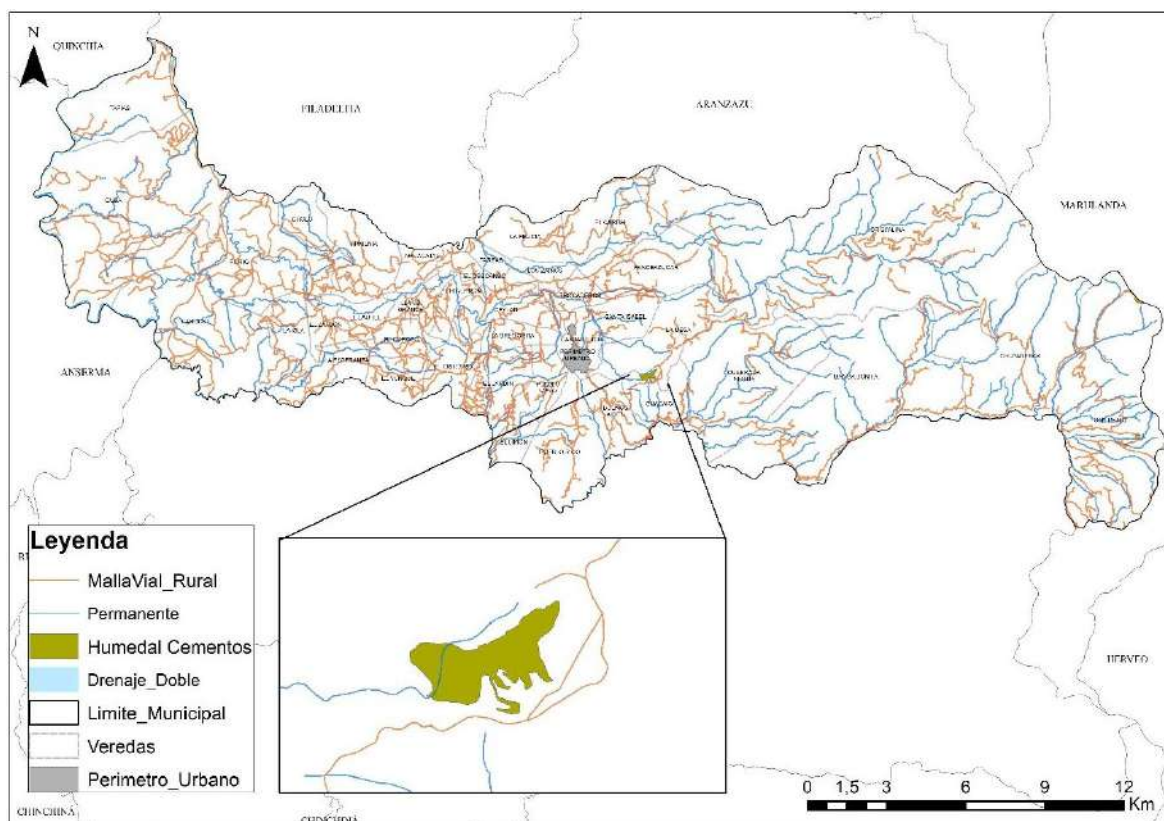


#### 4.6.6 Humedal Cementos – Zona Centro o Llanitos.

De conformidad con el estudio realizado entre CORPOCALDAS y Hábitat Territorio y Medio Ambiente- HTM, se reconoce el “Humedal Cementos – Zona Centro o Llanitos”, como elemento de la Estructura Ecológica Principal del municipio. El municipio planea definir y adaptar esta zona posiblemente para fines de recreación pasiva, contemplación y educación ambiental con estudios detallados en un futuro cercano, por tanto, el municipio se compromete en el corto plazo a realizar los estudios detallados para la identificación de los sitios que sean representativos e importantes para la comunidad y declararlos de interés recreativo ambiental o paisajístico, protegiéndolos por medio de instrumentos normativos.

Para efectos de la normatividad ambiental vigente, el Humedal Cementos le será aplicable la misma normativa ambiental del elemento “Humedales Alto Andinos”.

**Figura 122. Humedal Cementos Caldas.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira 21 con base en estudio realizado entre CORPOCALDAS y Hábitat Territorio y Medio Ambiente- HTM.



#### 4.6.7 Áreas de Interés Ambiental Municipal.

Dentro de las áreas de interés ambiental municipal, se destacan aquellas que la administración ha identificado como poseedoras de cualidades que les confiere una importancia ambiental significativa. Con el firme propósito de preservar y proteger estos valiosos recursos naturales, el municipio ha destinado 19 predios de su propiedad para su uso como suelos de conservación y protección. Estos terrenos se han convertido en piezas clave en la estrategia de gestión ambiental de Neira, y se espera que desempeñen un papel fundamental en la contribución al equilibrio ecológico dentro de Neira.

Tratándose de predios de propiedad del municipio no serán objeto de desarrollos en vivienda campestre, a excepción de la vivienda del cuidador o guardabosque.

**Tabla 4-14. Norma suelo protección – Áreas de Interés Ambiental Municipal.**

| DESCRIPCIÓN                                              | ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL MUNICIPAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MARCO NORMATIVO                                          | Decreto 1076 de 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL | Conservación y Restauración, este último con sus tres enfoques: restauración ecológica, rehabilitación y recuperación. Vivienda guarda parques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| USOS COMPLEMENTARIOS                                     | Educación ambiental e Investigación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| USOS CONDICIONADOS                                       | Vivienda rural dispersa; Obras de control de erosión; Cruce de vías y poliductos que sean de utilidad pública e interés social; Redes de servicios públicos domiciliarios incluyendo los sistemas de tratamiento de aguas residuales; Construcción de obras para captación de agua para acueductos o tomas individuales; Construcción de senderos ecológicos y Ecoturismo (con soporte en estudios de capacidad de carga y lineamientos de la autoridad ambiental); Minería; Explotación de hidrocarburos; Actividades culturales garantizando prevención y mitigación de los impactos ambientales y el adecuado manejo de residuos peligrosos. Y los demás siempre y cuando guarden relación y articulación con los usos mencionados |
| USOS PROHIBIDOS                                          | Disposición de residuos sólidos; Actividades comerciales, industriales y agroindustriales; Parcelaciones de vivienda campestre; Uso residencial urbano y suburbano; Actividades agropecuarias. Los demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de estas áreas de la Estructura Ecológica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



| DESCRIPCIÓN       |               | ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL MUNICIPAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| GESTIÓN DE RIESGO | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona. |
|                   | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Fuente: Consocio PBOT Neira con base en normatividad ambiental.

#### 4.6.8 Bosque Seco Tropical.

El bosque seco tropical es uno de los ecosistemas más amenazados en el mundo debido a que su biodiversidad única presenta tasas de endemismo muy altas, es decir, que son lugares en donde se encuentran especies que no se dan en otro tipo de ecosistema y están en peligro extinción (en el caso de Caldas, se trata de especies como el mono araña, el tití gris, el resbala mono y el Chicalá) (Caldas, Corpocaldas, & Manizales, 2019).

Según el Instituto de Investigación de Recursos Biológicos Alexander Von Humboldt, en Colombia el bosque seco tropical cubría más de 9 millones de hectáreas, de las cuales quedan en la actualidad apenas un 8% (Alcaldía de Neira , 2020).

Actualmente no existe una normativa específica para conservar el Bosque Seco Tropical en Colombia, sin embargo, desde el Plan de Acción Nacional de Lucha contra la Desertificación y la Sequía en Colombia-PAN (MADS, 2004), se marca un hito hacia la importancia de la conservación de los ecosistemas secos de Colombia, destacando además que dentro de su programa Conservación y uso sostenible de la diversidad biológica se incluye el desarrollo de programas de protección, conservación y recuperación de ecosistemas y especies de las zonas secas, prioritariamente los bosques secos tropicales. Adicionalmente, en varios Planes Nacionales de Desarrollo se han priorizado los ecosistemas estratégicos de Colombia, y se incluyó el Bosque Seco Tropical, además en las bases del PND 2018-2022, en el cual se incorpora la implementación del PAN. (MADS, 2018)) (Minambiente, 2020).





**Tabla 4-15. Norma Suelo de Protección – Bosque Seco Tropical.**

| DESCRIPCIÓN                                              | BOSQUE SECO TROPICAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                | TIPO A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TIPO B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| MARCO NORMATIVO                                          | Resolución 1675 de 2019 - Decreto 1076 de 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL | Conservación y Restauración, este último con sus tres enfoques: restauración ecológica, rehabilitación y recuperación, de acuerdo con el Plan Nacional de Restauración (MINAMBIENTE, 2015). Las acciones de revegetalización deben hacerse con especies propias de la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Conservación y Restauración, este último con sus tres enfoques: restauración ecológica, rehabilitación y recuperación, de acuerdo con el Plan Nacional de Restauración (MINAMBIENTE, 2015). Las acciones de revegetalización deben hacerse con especies propias de la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| USOS COMPATIBLES                                         | Investigación; Educación ambiental; Compensación forestal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Investigación; Educación ambiental; Compensación forestal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| USOS CONDICIONADOS                                       | <p>Turismo naturaleza/Ecoturismo (con soporte en estudios de capacidad de carga y lineamientos de la autoridad ambiental, incluye usos comerciales y de servicios asociados, condicionados a ocupación máxima del 20% del predio, el resto debe ser destinado a restauración del Bosque seco tropical y las cesiones urbanísticas podrán estar enfocadas a la restauración del Bosque seco tropical); Vivienda rural dispersa únicamente preexistente;</p> <p>En el caso de las vías privadas, estas deben contar con obras geotécnicas y manejo de aguas superficiales y subsuperficiales, según los Lineamientos establecidos por Corpocaldas y demás autoridades competentes; Extracción de productos secundarios del bosque; Proyectos de utilidad pública e interés social de acuerdo con lo señalado por el legislador en la normatividad vigente.</p> | <p>Turismo naturaleza/Ecoturismo (con soporte en estudios de capacidad de carga y lineamientos de la autoridad ambiental); Vivienda rural dispersa; Extracción de productos secundarios del bosque; Proyectos de utilidad pública e interés social señalado por el legislador en la normatividad vigente.</p> <p>En el caso de las vías privadas, estas deben contar con obras geotécnicas y manejo de aguas superficiales y subsuperficiales, según los Lineamientos establecidos por Corpocaldas y/o demás autoridades competentes; Usos comerciales y de servicios condicionados a ocupación máxima del 20% del predio, el resto debe ser destinado a restauración del Bosque seco tropical y las cesiones urbanísticas podrán estar enfocadas a la restauración del Bosque seco tropical; Usos agroforestales y silvopastoriles sujetos al monitoreo por parte de la autoridad ambiental; Parcelaciones de vivienda campestre en suelo rural e implantación de equipamientos colectivos, condicionados a ocupación máxima del 20% del predio, el resto debe ser destinado a restauración del Bosque seco tropical y las cesiones urbanísticas podrán estar enfocadas a la restauración del Bosque seco tropical.</p> <p>Usos industriales (incluye agroindustriales); Áreas urbanas, de expansión urbana, suburbanas y centros poblados rurales. Se podrán concertar ambientalmente en la</p> |



| DESCRIPCIÓN       |               | BOSQUE SECO TROPICAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA         |               | TIPO A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TIPO B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                   |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | revisión y ajuste de los Planes de ordenamiento territorial-POT estos usos y clases de suelo, siempre que se propongan en el modelo de ocupación territorial y se justifique su necesidad, definiendo estrategias concretas de restauración del Bosque seco tropical tales como: para áreas rurales suburbanas y usos industriales en suelo rural (incluye agroindustriales) el índice de ocupación máxima será del 20% del predio con altura máxima de 3 pisos (una altura mayor podrá ser concertada con Corpocaldas proponiendo cesiones adicionales gratuitas), el resto deberá ser destinado a la restauración del Bosque seco tropical; para áreas urbanas y de expansión urbana se deberán definir unos corredores mínimos para restauración del Bosque seco tropical facilitando la conectividad (empleando las áreas de cesiones urbanísticas obligatorias); las cesiones urbanísticas obligatorias estarán destinadas a restauración del Bosque seco tropical; para los usos industriales, comerciales y de servicios, estos deberán tener un plan de contingencia para gestionar el potencial riesgo por incendios en coberturas vegetales de Bosque Seco Tropical; otras estrategias que se definan como pertinentes. |
| USOS PROHÍBIDOS   |               | Usos agrícolas, pecuarios, industriales (incluye agroindustriales), comerciales y de servicios diferentes a los asociados a Turismo naturaleza / Ecoturismo; Asentamientos humanos nucleados (parcelaciones de vivienda campestre, áreas urbanas, de expansión urbana, suburbanas y centros poblados rurales).<br>Los demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de esta área de la Estructura Ecológica | Los demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de esta área de la Estructura Ecológica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| GESTIÓN DE RIESGO | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona.                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Fuente: Consorcio PBOT Neira 2020 con base en Resolución 1675 de 2019 - Decreto 1076 de 2015.



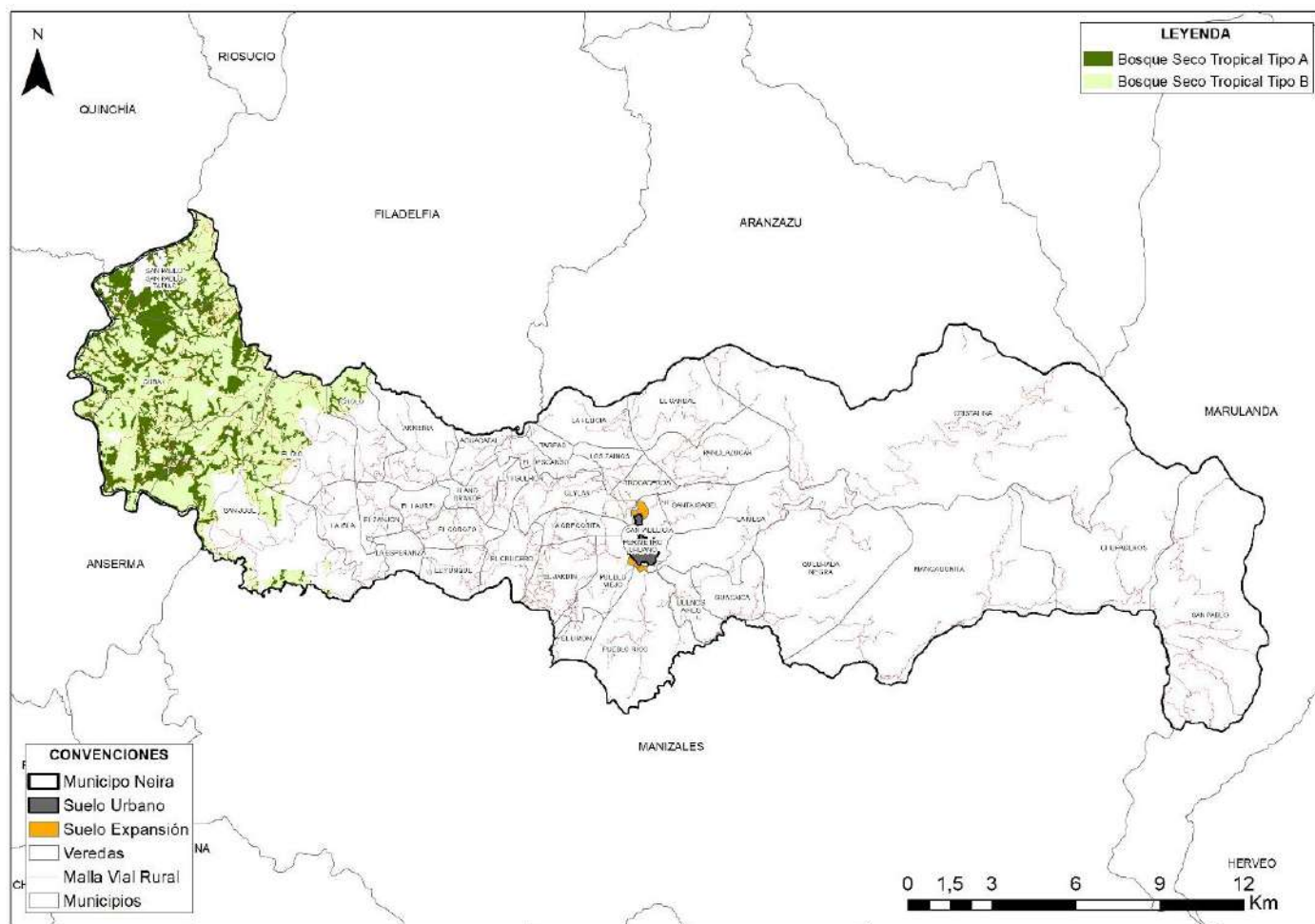
#### ***4.6.8.1 Condiciones excepcionales en Zonas A de Bosque Seco Tropical:***

Un usuario interno y/o externo puede solicitar la modificación de la zonificación preestablecida por Corpocaldas (realizada a escala 1:25.000), identificando que no se cuenta con cobertura boscosa del BST; esto se podrá hacer solicitando a la Subdirección de Planificación Ambiental del Territorio de Corpocaldas, realizar la precisión cartográfica, con soporte en inventario forestal y/o fotointerpretación a escala más detallada realizada por profesional competente en la materia, con lo cual se podrá justificar que el área propuesta no cuenta con coberturas vegetales de bosque seco tropical y por tanto no pertenecen a la Zona A sino a la Zona B. Los soportes deberán ser presentados por el usuario interno y/o externo y esta información será validada por Corpocaldas.

**Nota:** Las cesiones urbanísticas obligatorias en áreas de Bosque Seco Tropical tipo B, relativas al suelo suburbano deberán estar enfocadas hacia su restauración. Los usos comerciales y de servicios en este tipo de suelos tendrán una ocupación máxima del 20% del predio; el resto deberá ser destinado a restauración de este ecosistema.



**Figura 123. Suelo de Protección Bosque Seco Tropical.**



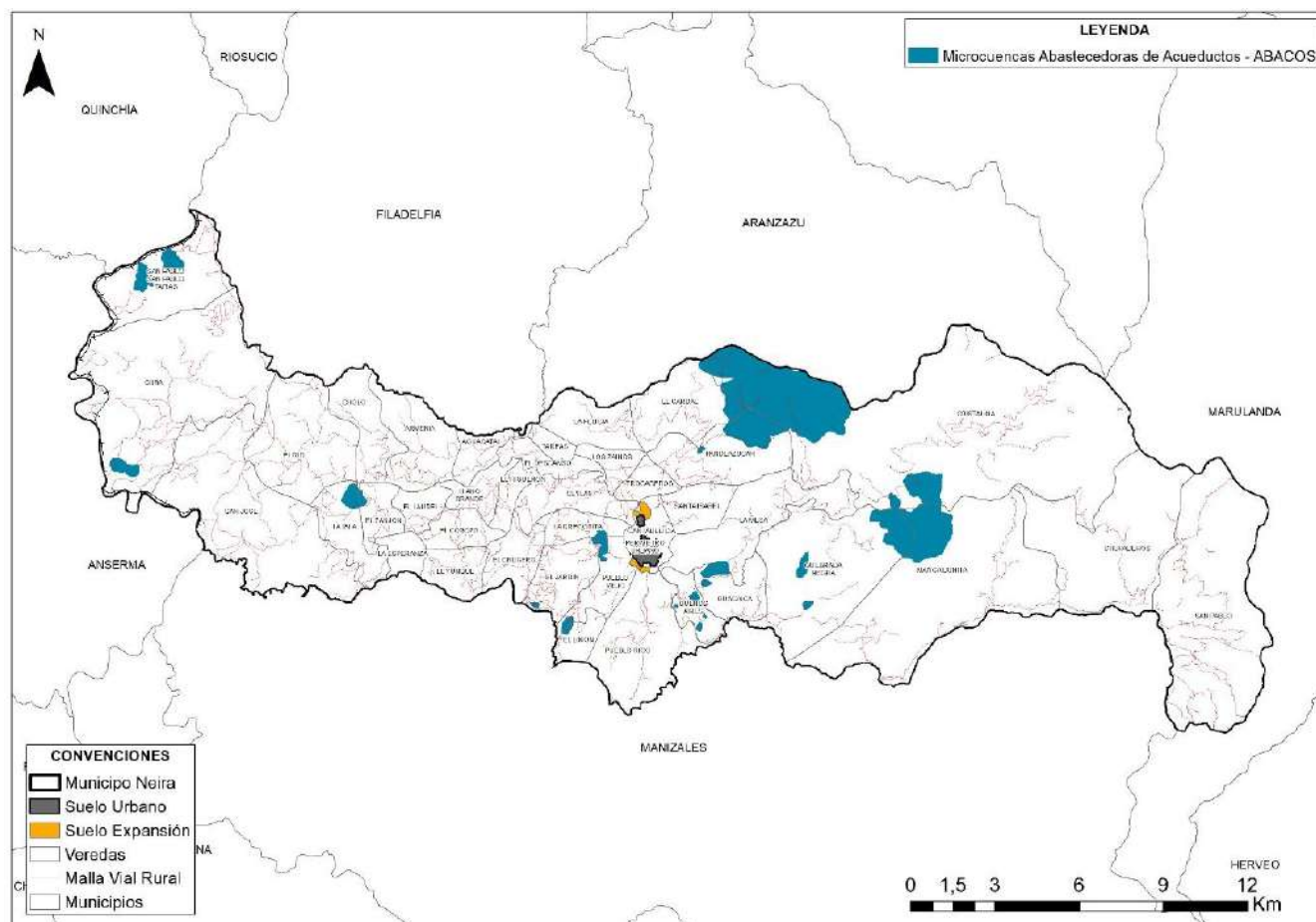
Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

#### 4.6.9 Microcuencas abastecedoras de Acueductos.

Las microcuencas y los ABACOS son las áreas aferentes a bocatomas de acueductos rurales o urbanos, las cuales permiten el suministro de agua y se encuentran reglamentadas por la Ley 388 de 1997 como “áreas de influencia de los sistemas de abastecimiento de agua”, y, el Decreto 3600 de 2007 como “áreas protegidas por servicios públicos”. En esa medida se siguen las directrices impuestas por el Decreto 953 de 2013, que tiene como objetivos promover la conservación y la recuperación de las áreas de importancia estratégica, enfocada hacia los recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales y estableciendo la adquisición y mantenimiento de dichas áreas (Corpocaldas, 2020).



**Figura 124. Áreas abastecedoras de acueductos – ABACOS, Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

**Tabla 4-16. Norma suelo protección – Áreas abastecedoras de acueductos para consumo humano – ABACOS o microcuencas abastecedoras de acueductos.**

| DESCRIPCIÓN                                                     | MICROCUENCAS ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS - ABACO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>MARCO NORMATIVO</b>                                          | Ley 388 de 1997 - Decreto 1077 de 2015 - Decreto 953 de 2013 - Res 0825 del 18 de mayo de 2023 de Corpocaldas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>USOS PRINCIPALES O DE TRATAMIENTO CONSERVACIÓN AMBIENTAL</b> | Conservación y restauración, este último con sus tres enfoques: restauración ecológica, rehabilitación y recuperación, de acuerdo con el Plan Nacional de Restauración (MINAMBIENTE, 2012). Las acciones de revegetalización deben hacerse con especies propias de la zona. De manera complementaria, se debe armonizar el cumplimiento con el mantenimiento en cobertura boscosa de las Áreas forestales protectoras de los nacimientos de agua (100 m alrededor de la periferia) y de las Fajas forestales protectoras de cauces (30 m a lado y lado |



| DESCRIPCIÓN          |               | MICROCUENCAS ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS - ABACO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                      |               | del cauce permanente), de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1449 de 1977 compilado en el Decreto 1076 de 2015.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| USOS COMPLEMENTARIOS |               | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Usos sostenibles (Proyectos agroforestales).</li><li>✓ Obtención de productos forestales secundarios.</li><li>✓ Investigación.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| USOS CONDICIONADOS   |               | <p>Proyectos de utilidad pública e interés social conforme a lo estipulado en el Art. 58 de la Ley 388 de 1997, o el que lo adicione, modifique o sustituya. Condicionado a los permisos y autorizaciones establecidos en la normatividad vigente. En el caso de las vías privadas, estas deben contar con obras geotécnicas y manejo de aguas superficiales y subsuperficiales, según los Lineamientos establecidos por Corpocaldas y demás autoridades competentes. EE</p> <p>Vivienda unifamiliar rural/Vivienda rural dispersa asociada a la UAF con tratamiento de aguas residuales domésticas y no domésticas.</p> <p>Recreación y ecoturismo (senderos ecológicos, avistamiento de aves y parques lineales) con soporte en estudios de capacidad de carga ambiental y lineamientos de la autoridad ambiental.</p> <p>Usos mineros condicionados a los procedimientos y normativa del nivel nacional.</p> <p>Actividades pecuarias de subsistencia.</p> <p>Aprovechamiento forestal único condicionado a estudios y permisos correspondientes.</p> <p>Ganadería estabulada y/o con proyectos silvopastoriles, hasta tanto los predios sean comprados y/o se implementen esquemas de pagos por servicios ambientales-PSA, en el marco del Art. 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el Art. 210 de la Ley 1450 de 2011 y el Decreto 953 de 2013 compilado en el Decreto 1076 de 2015.</p> |
| USOS PROHÍBIDOS      |               | <p>Actividades comerciales, industriales y agroindustriales.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Parcelaciones de vivienda campestre.</li><li>✓ Uso residencial urbano y suburbano.</li><li>✓ Deforestación y eliminación de la vegetación protectora</li><li>✓ Cultivos limpios.</li><li>✓ Actividades pecuarias que no sean de subsistencia.</li><li>✓ Sistemas de tratamiento de aguas residuales colectivos y de disposición final de residuos sólidos.</li><li>✓ En el sentido del Decreto 1843 de 1991 (Art. 87), la aplicación de plaguicidas en zonas rurales no podrá efectuarse en las Áreas forestales protectoras de nacimientos de agua y Fajas forestales protectoras de cauces naturales.</li><li>✓ Los demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de estas áreas de la Estructura Ecológica.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| GESTIÓN DE RIESGO    | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                      | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Fuente: Consocio PBOT con base en Decreto 953 de 2013.





## Notas:

1. En caso de que algún ABACO se superponga con otras áreas definidas en la Ficha Departamental de Estructura ecológica de las actuales determinantes ambientales para el ordenamiento territorial, se deberá observar el manejo específico aplicable, primando el más restrictivo.
2. En caso de evidenciar imprecisiones cartográficas en la delimitación de los ABACOS o Microcuencas abastecedoras de los municipios de la jurisdicción por parte de Corpocaldas y/o usuarios externos, desde Corpocaldas se generarán y/o validarán los soportes técnicos requeridos para el ajuste cartográfico, de acuerdo con el procedimiento interno que lo regula.

### 4.6.10 Lineamientos para la Zona de Recarga indirecta del Acuífero Santágueda Km 41.

Lo primero es aclarar que, si bien la Zona de Recarga del Acuífero Santágueda Km 41 hace parte de la Estructura Ecológica Principal del municipio, esta no hace parte de los suelos de protección. No obstante, por sus características y su importancia ambiental se establecen unos lineamientos de manejo con lo que se busca prevenir las perturbaciones que esta área pueda tener.

De acuerdo con el Decreto 1076 de 2015 “Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible”, específicamente en el artículo 2.2.2.1.3.8., se *definen las zonas de recarga de acuíferos así:*

*Las zonas de recarga de acuíferos son ecosistemas estratégicos y que como áreas de especial importancia ecológica gozan de la protección especial, por lo que las autoridades ambientales deberán adelantar las acciones tendientes a su conservación y manejo, las que podrían incluir su designación como áreas protegidas bajo alguna de las categorías de manejo previstas en la normatividad sobre la materia.*

Ahora bien, con base en la definición anterior, y bajo la Ley 99 de 1993 “Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.” dentro de su artículo





1; ítem 4 se menciona: *“Las zonas de páramos, subpáramos, los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos serán objeto de protección especial”*. Se establecen los compromisos por parte del municipio de Neira para salvaguardar este tipo de zonas, que, para este caso particular, se hace referencia al acuífero Santágueda – Km 41.

El acuífero Santágueda-Km 41 se encuentra en las zonas bajas de las cuencas de los ríos Chinchiná y Tapias-Tareas y zona colindante al río Cauca. Comprende un área total de 34.666 ha y se encuentra en jurisdicción de 5 municipios: Manizales, Palestina, Neira, Anserma y Filadelfia (Corpocaldas , 2019).

Las áreas que representa el acuífero se encuentran dentro de la aplicación del Formulario Único de Aguas subterráneas (FUNAIS) a partir del inventario de Permisos Ambientales Sectoriales (PAS) generado en el municipio en el 2017 dentro de los 3 grandes acuíferos encontrados en la zona. Esta área también dispone de operación de redes de monitoreo de la calidad y los niveles para el abastecimiento, articulando el convenio No. 576-2017 entre el MADS y Corpocaldas “Gobernanza del agua subterránea en el acuífero del río Grande de La Magdalena” (CORPOCALDAS, 2020).

El acuífero presenta diferentes lineamientos debido a la clasificación del suelo o territorio municipal, estos lineamientos establecen las condiciones de manejo considerando las realidades territoriales en suelo rural, suburbano, urbano y suelo de expansión urbana dentro del PBOT. Las zonas de recarga del acuífero no son consideradas suelos de protección, dado que no tiene el mismo nivel de restricción que generan otras áreas de la Estructura Ecológica.

El agua subterránea será considerada como fuente alternativa de abastecimiento hídrico, teniendo en cuenta que esto se relaciona en el Diagnóstico Territorial.

Se dará una descripción de los lineamientos a continuación:

1. **Suelo rural:** *En áreas de la Estructura Ecológica Principal Rural que se superpongan con zonas de recarga de acuíferos, no está permitida la intervención ni afectación de las zonas de recarga y los usos y actividades permitidas deberán supeditarse a las directrices y determinantes de la Autoridad Ambiental competente para las otras áreas de la Estructura ecológica. Esto debe quedar dentro de la reglamentación de usos del Suelo rural, en el Componente Rural del POT (Corpocaldas, 2020). Por otro lado, la restauración y rehabilitación ecológica en*



áreas priorizadas, de las áreas intervenidas por actividades agrícolas y pecuarias, logrando la conectividad entre relictos boscosos, a través corredores ecológicos con el fin de conservar estas áreas para garantizar la continuidad del flujo de aguas lluvia hacia la zona saturada del acuífero y así garantizar medidas para la protección de las zonas de recarga del acuífero, a las estipuladas para suelo urbano.

Además, es necesaria la transición gradual del “Protocolo para la siembra de botón de oro y leucaena en potreros con praderas mejoradas” de FEDEGAN para que el municipio logre tener los pastos limpios hacia la implementación de sistemas silvopastoriles en potreros, que integra el ganado al bosque y los arbustos forrajeros, con el fin de proteger los suelos de la compactación por el sobrepastoreo y permitir la infiltración de las aguas lluvias hacia la zona saturada del suelo (CORPOCALDAS, 2020).

2. **Suelo suburbano:** Las directrices de estos suelos son establecidas en la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas o la que la modifique o sustituya, con el fin de garantizar una baja densidad de vivienda en estos suelos (Alcaldía de Neira , 2020). Es dentro de estos suelos que se busca garantizar dentro del POT las medidas para la protección de las zonas de recarga de acuíferos en los retiros a cuerpos de agua (Fajas forestales protectoras de cauces) y con eso se deberá garantizar la restauración y mantenimiento de la vegetación nativa.
3. **Suelo Urbano:** En los suelos urbanos se busca realizar adecuaciones de pisos impermeables por materiales permeables en las diferentes zonas de estacionamientos, parqueaderos, antejardines, patios, zonas verdes, separadores viales y demás espacios donde se estime conveniente aplicar esta medida, con el fin de recuperar la capacidad de infiltración de los suelos impermeabilizados. La vegetación que acompañe las áreas verdes en los suelos permeables podrá ser de porte medio o porte alto, no solo emperadización, de manera que se permita una infiltración efectiva (Concejo Municipal de Neira, 2020). Estas consideraciones se realizan con el objetivo de garantizar la restauración y mantenimiento de las vegetaciones nativas.

Por otra parte, existen áreas de desarrollo definidas en el PBOT en donde se señala la disposición final de los Residuos Sólidos de Construcción y Demolición (RCD) en estas áreas, quedarán supeditadas a la presentación de estudios detallados de zonificación de



recarga del acuífero, con el fin de no generar impermeabilización de los suelos que impidan la infiltración de aguas lluvias al mismo (Corpocaldas, 2014).

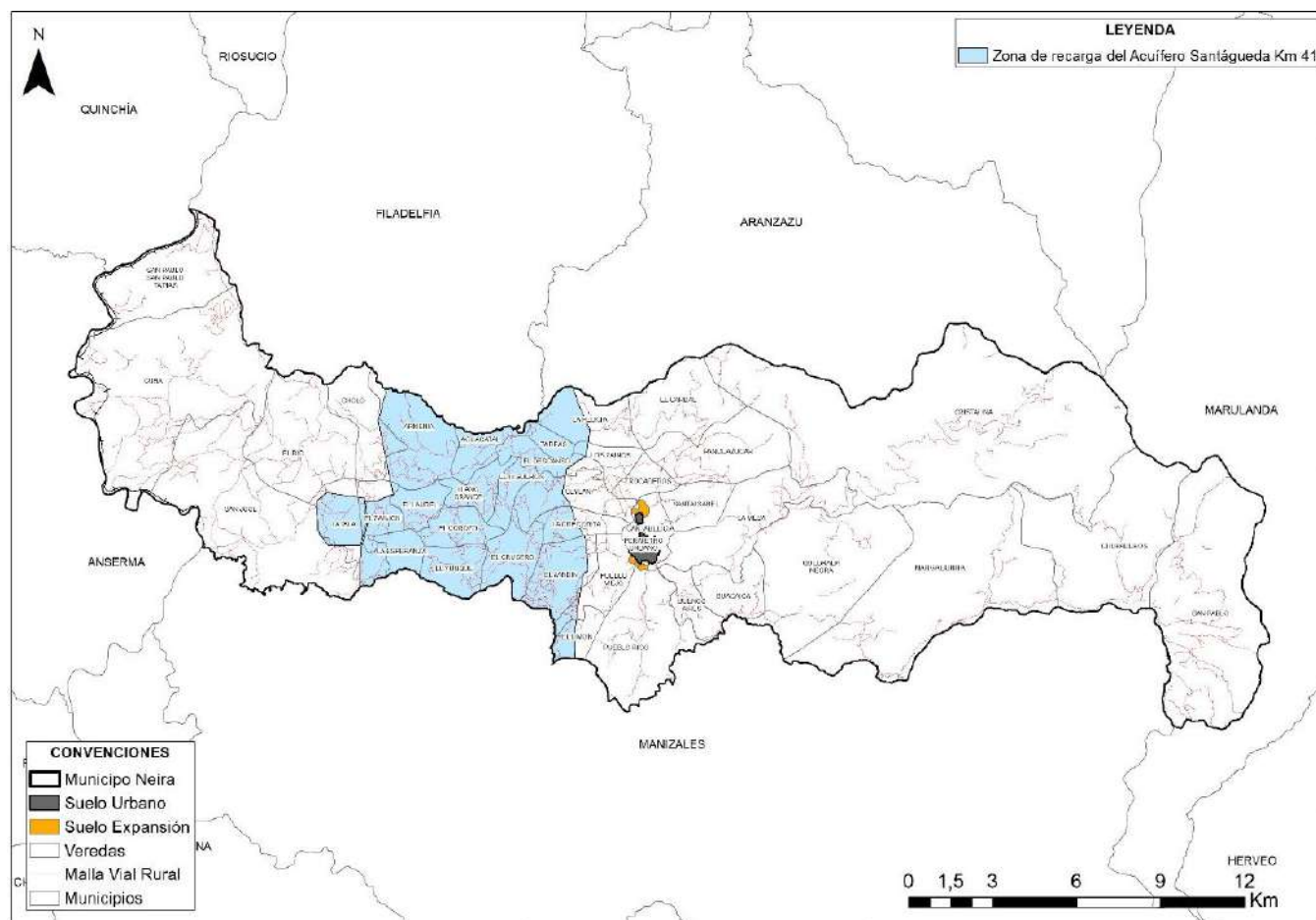
En los procesos de urbanización, se restringe la pavimentación impermeable, y en su lugar, se hará mediante el uso de pavimentos permeables o adoquines. Es obligatoria la conservación de zonas verdes en parques y áreas comunes. Se recomienda diseñar zonas de retroceso (distancia mínima que la fachada de un edificio deba tener con respecto a los límites del terreno) ocupadas por jardines y no por parqueaderos. La vegetación que acompañe las áreas verdes en los suelos permeables podrá ser de porte medio o porte alto, no solo empedrado, de manera que se permita una infiltración efectiva (Corpocaldas, 2020).

- **Suelo de expansión urbana:** *En las áreas comunes y en las áreas de concesión del municipio se busca que la vegetación que acompañe las áreas verdes en los suelos permeables podrá ser de porte medio o porte alto, no solo empedrado, de manera que se permita una infiltración efectiva. Se busca dentro de los componentes urbanos del PBOT, implementar sistemas de drenaje urbano sostenible-SUDS, para que las aguas lluvias colectadas en vez de ser dispuestas en las cunetas de las vías o en el alcantarillado combinado, sean dispuestas en las áreas de suelo permeable y específicamente en las zonas o áreas comunes, estacionamientos, parqueaderos, antejardines, patios, vías (pavimentos permeables y adoquines) y/o áreas de cesión (Corpocaldas, 2020).*

Las excavaciones para todo tipo de construcciones subterráneas deben quedar detalladas dentro de los estudios de zonificación de recarga del acuífero en el marco del licenciamiento urbanístico, con el fin de evitar los abatimientos hídricos que pueden causar colapsos en construcciones vecinas y la pérdida de aguas subterráneas siguiendo todas las normas urbanísticas dentro de los componentes del PBOT. Dentro del perímetro del municipio se intercepta la zona de recarga indirecta del acuífero Santágueda asociada a un Plan de Manejo específico evidenciado en la ficha normativa de este elemento.



**Figura 125. Recarga Indirecta Acuífero Santágueda Km 41.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

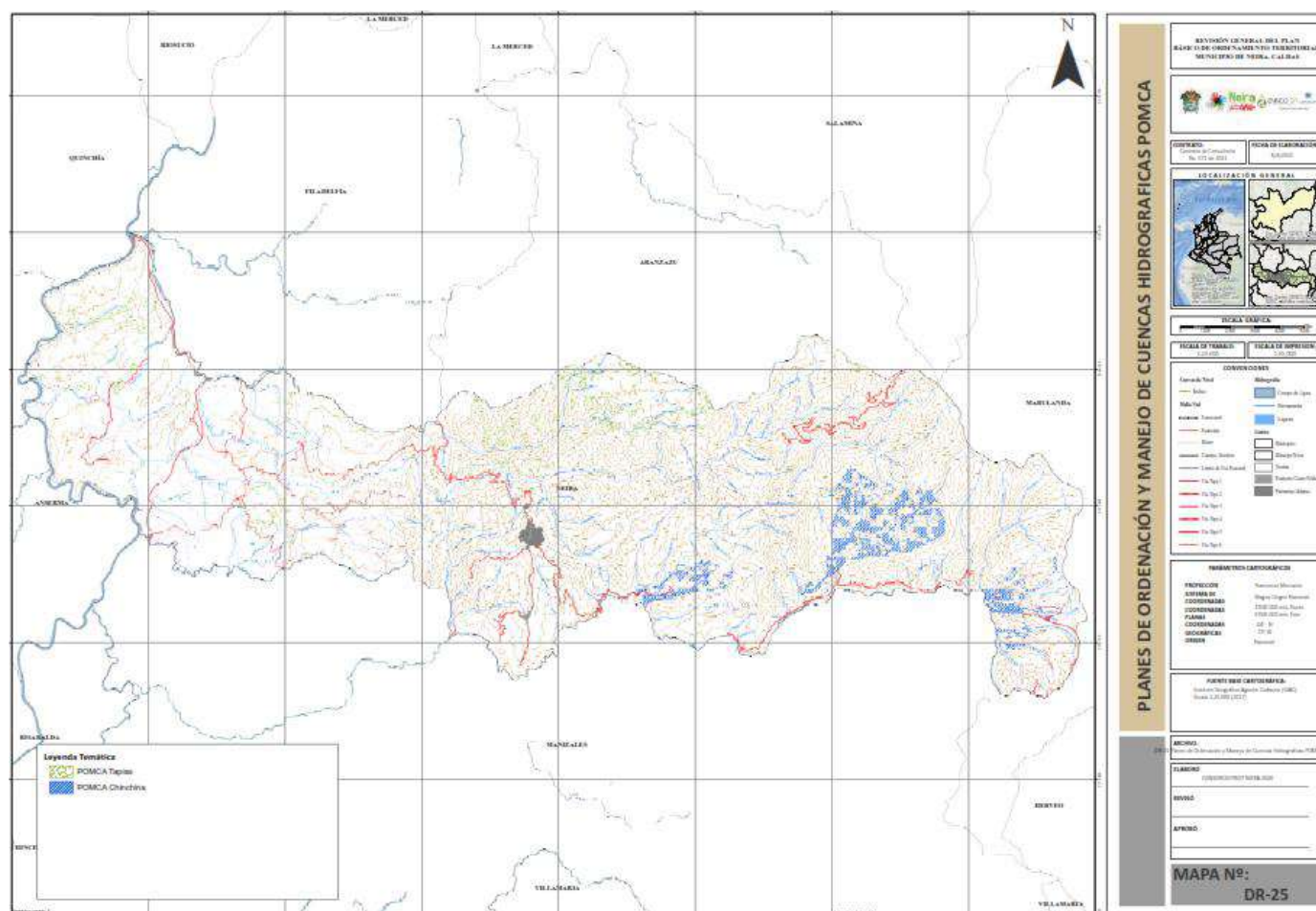
#### **4.6.11 Áreas de restauración ecológica y rehabilitación, categoría de conservación y protección de POMCA's Tapias y otros directos al Cauca – Chinchiná.**

En la jurisdicción del municipio de Neira, se tienen dos POMCA's con incidencia en su territorio, desarrollados para el Río Chinchiná y Río Tapias. Al ser instrumentos de planificación de mayor jerarquía, contienen determinantes de carácter ambiental que deben atenderse en rigor y, por ello, se incorporan en cada una de las áreas establecidas para la restauración ecológica y rehabilitación en la categoría de conservación y protección. Las determinantes dispuestas tienen como objetivo promover y/o ejecutar los proyectos relacionados con la gobernanza del agua de manera conjunta con las entidades presentes como Corpocaldas, RAP Eje Cafetero y municipios.



En la formulación del POMCA del Río Chinchiná, se determinaron zonas exclusivas para la conservación y/o recuperación del suelo, debido a que los resultados del proceso de diagnóstico las determinaron como áreas inadecuadas para actividades agropecuarias. Paralelamente en el POMCA del Río Tapias y otros directos al Cauca se identificaron zonas de protección ubicadas en la parte alta de los ríos Tapias y Guacaica, que cuentan con fajas de hasta de 50 metros.

**Figura 126. Áreas determinadas por POMCA Río Tapias y POMCA Río Chinchiná**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en Determinantes CORPOCALDAS.





**Tabla 4-17. Áreas de restauración ecológica y rehabilitación, categoría de conservación y protección de POMCA's Tapias – Chinchiná.**

| DESCRIPCIÓN                                              |               | ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA Y REHABILITACIÓN, CATEGORÍA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE POMCAS TAPIAS, CHINCHINÁ                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| MARCO NORMATIVO                                          |               | Decreto 1076 de 2015 - Resolución 0644 de 2021 - Resolución 411 de 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL |               | Restauración, Preservación, Conservación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| USOS COMPLEMENTARIOS                                     |               | Rehabilitación ecológica, reforestación, recreación pasiva, educación ambiental, aprovechamiento sostenible.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| USOS CONDICIONADOS                                       |               | Producción responsable y sostenible realizada por personas naturales o jurídicas, pública o privadas, de conformidad con los permisos, autorizaciones, concesiones o asociaciones otorgados por la autoridad ambiental.                                                                                                                                                                                                 |
| USOS PROHIBIDOS                                          |               | Los no cobijados en los usos anteriores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| GESTIÓN DE RIESGO                                        | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona. |
|                                                          | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

NOTA. Cuando estas áreas se superpongan con otras áreas de la Estructura Ecológica Principal – EEP como RFC, BST, ABACOS o Fajas, aplicará el régimen de usos de estas otras áreas.

Fuente: Consocio PBOT Neira con base en Determinantes ambientales Corpocaldas.

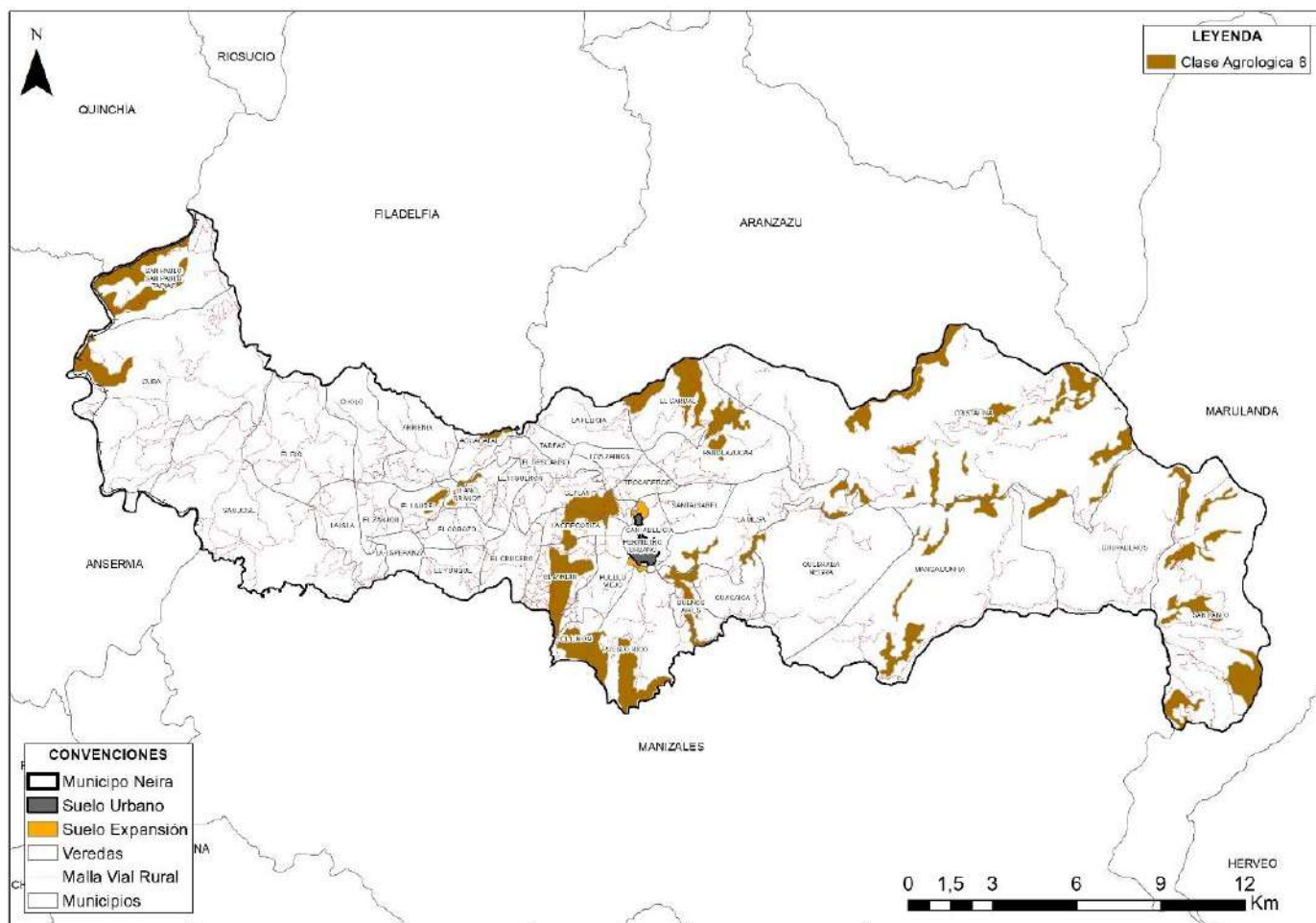
#### 4.6.12 Clases Agrológica VIII.

De acuerdo con el soporte teórico-conceptual, los suelos de Clases agrológicas VIII tienen altas restricciones para usos agropecuarios; en este sentido los usos del suelo en las Clases VIII deberán enfocarse en conservación o recuperación ambiental, en el desarrollo de programas de investigación científica, recreacionales y de turismo ecológico. Es de tener en cuenta que el Decreto 1077 de 2015 en su Art. 2.2.2.2.1.3, establece que deben ser categoría de protección del suelo rural aquellos suelos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control



de procesos erosivos y zonas de protección forestal. Por lo anterior, se establece la siguiente norma de usos para las clases agrológicas VIII:

**Figura 127. Suelos Clase Agrológica VIII en Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en el estudio semidetallado de suelos para la región Centro Sur de Caldas

**Tabla 4-18. Norma de Usos Clases Agrológicas VIII.**

| DESCRIPCIÓN                                              | CLASES AGROLÓGICAS VIII               |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                |                                       |
| MARCO NORMATIVO                                          | Decreto 1077 de 2015                  |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL | Conservación o recuperación ambiental |





| DESCRIPCIÓN              |               | CLASES AGROLÓGICAS VIII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| USOS COMPLEMENTARIOS     |               | Desarrollo de programas de investigación científica, recreacionales y de turismo ecológico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| USOS CONDICIONADOS       |               | Se permitirá el licenciamiento urbanístico para vivienda rural dispersa, asociada a la Unidad Agrícola Familiar-UAF de la Resolución Nacional 041 de 1996 o las excepciones estipuladas en la normatividad nacional (incluye las vías privadas de acceso a los predios con adecuado manejo de aguas y taludes, <b>siempre y cuando</b> no hayan prohibiciones desde la normativa nacional o regional para otras áreas de la Estructura ecológica que se superpongan, por ej.: ABACOS y/o páramos); también se permitirá el licenciamiento urbanístico para equipamientos colectivos y el desarrollo de obras para actividades de utilidad pública e interés social tales como: obras para acueductos, obras para sistemas de tratamiento de aguas residuales. En el caso de proyectarse nuevas vías nacionales, departamentales o municipales en estas áreas, en lo posible tratar de desarrollar el trazado en áreas diferentes o realizar estudios semidetallados de suelos, que mejoren la escala de las clases agrológicas; lo anterior, siempre y cuando no haya prohibiciones desde la normativa nacional o regional para otras áreas de la Estructura ecológica que se superpongan, por ej.: ABACOS y/o páramos. |
| USOS PROHIBIDOS          |               | Áreas suelos de expansión urbana o categorías de desarrollo restringido en el suelo rural; los usos mineros y de explotación de hidrocarburos estarán prohibidos y/o condicionados de acuerdo con las disposiciones normativas nacionales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS |               | Se permitirá el licenciamiento urbanístico para equipamientos colectivos y el desarrollo de obras para actividades de utilidad pública e interés social, también se permitirá para vivienda rural dispersa, asociada a la Unidad Agrícola Familiar-UAF de la Resolución nacional 041 de 1996 o las excepciones estipuladas en la normativa nacional (incluye vías privadas de acceso a los predios con adecuado manejo de aguas y taludes, siempre y cuando no hayan prohibiciones desde la normativa nacional o regional para otras áreas de la Estructura ecológica que se superpongan) . En el caso de proyectarse nuevas vías nacionales, departamentales o municipales en estas áreas, en lo posible tratar de desarrollar el trazado en áreas diferentes o realizar estudios semidetallados de suelos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| GESTIÓN DE RIESGO        | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                          | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en Decreto 1077 de 2015.

#### 4.6.13 Bosques naturales.

Los bosques naturales deben tener un manejo especial de acuerdo con el Decreto 1076 de 2015, donde resaltan los lineamientos generales para aplicar el régimen de aprovechamiento forestal y obligaciones de los propietarios de los predios rurales en relación con la protección y conservación de los bosques (Corpocaldas , 2019).



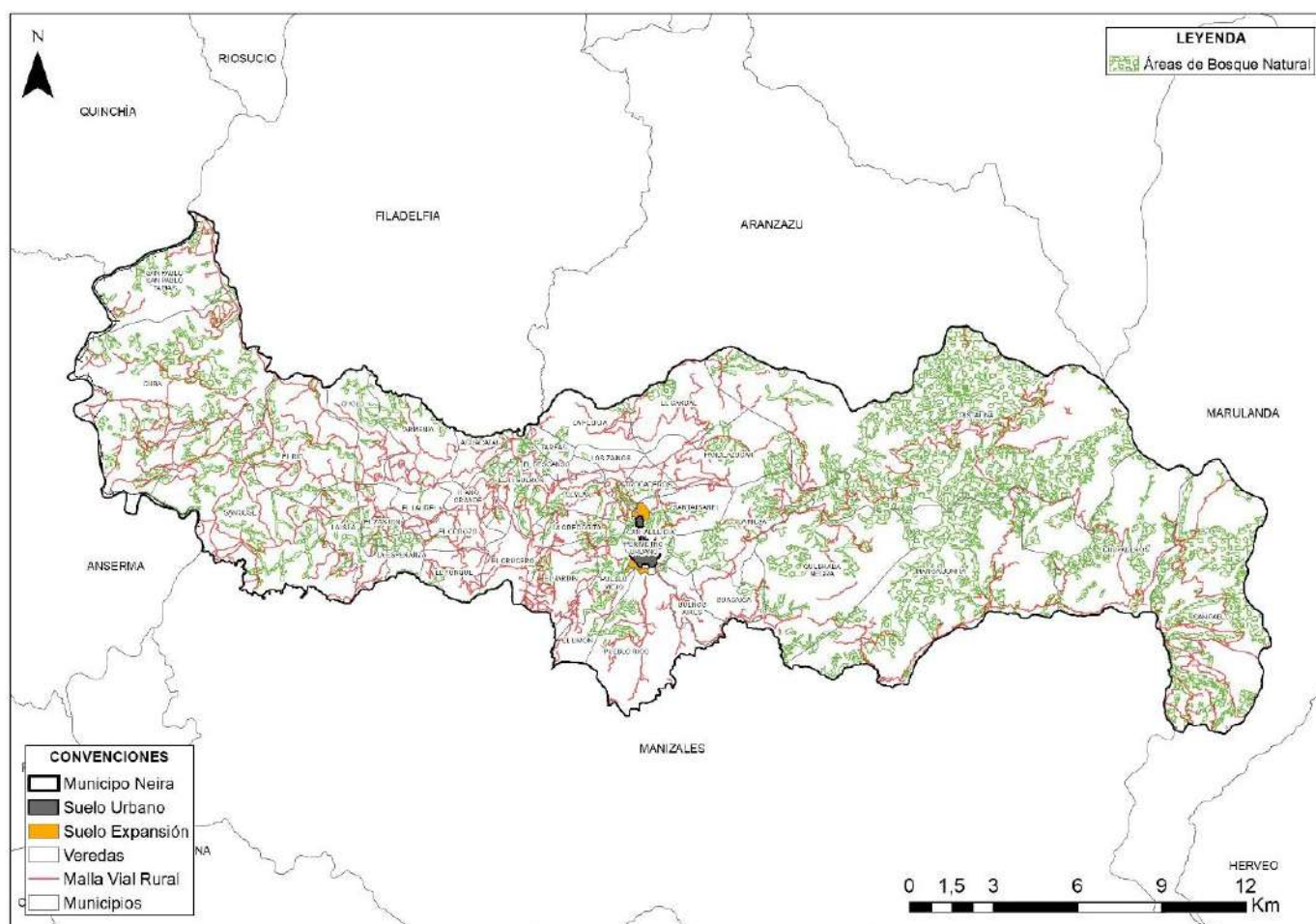
De acuerdo con la clasificación supervisada de coberturas para el municipio de Neira mediante la metodología CORINE LAND COVER, se identifican las siguientes coberturas para bosques naturales:

**Tabla 4-19. Coberturas de Bosque Natural Neira.**

| SÍMBOLO | DESCRIPCIÓN                       | ÁREA (Ha) |
|---------|-----------------------------------|-----------|
| Bgr     | Bosque de Galería y ripario       | 2538.9    |
| Bdaf    | Bosque denso alto de tierra firme | 4996.07   |

Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en Geo información y análisis de coberturas.

**Figura 128. Bosques Naturales de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.



**Tabla 4-20. Norma suelo protección – Bosques naturales.**

| DESCRIPCIÓN                                              |               | BOSQUES NATURALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| MARCO NORMATIVO                                          |               | Decreto 1076 de 2015 - Ley 1844 de 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL |               | Conservación y Restauración, este último con sus tres enfoques: restauración ecológica, rehabilitación y recuperación, de acuerdo con el Plan Nacional de Restauración (MADS, 2012); las acciones de revegetalización deben hacerse con especies propias de la zona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| USOS COMPLEMENTARIOS                                     |               | Obtención de productos forestales secundarios, Educación ambiental, Investigación que no requiera colecta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| USOS CONDICIONADOS                                       |               | Obras de control de erosión; Cruce de vías y poliductos que sean de utilidad pública e interés social; Redes de servicios públicos domiciliarios incluyendo los sistemas de tratamiento de aguas residuales; Construcción de obras para captación de agua para acueductos o tomas individuales; Construcción de senderos ecológicos y Ecoturismo (con soporte en estudios de capacidad de carga y lineamientos de la autoridad ambiental); Minería; Explotación de hidrocarburos; Investigación que requiera colecta (condicionado a permiso de CORPOCALDAS)<br>Aprovechamiento forestal único condicionado al permiso o autorización de la autoridad ambiental; Aprovechamiento forestal sostenible/persistente condicionado al permiso o autorización de la autoridad ambiental |
| USOS PROHIBIDOS                                          |               | Disposición de residuos sólidos; Actividades comerciales, industriales y agroindustriales; Parcelaciones de vivienda campestre; Uso residencial urbano y suburbano; Actividades agropecuarias; Vivienda rural dispersa. Los demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de estas áreas de la Estructura Ecológica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| GESTIÓN DE RIESGO                                        | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                          | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Fuente: Consocio PBOT Neira con base en normatividad ambiental.

Dadas las diferentes fuentes de información respecto a bosques naturales, 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 las coberturas naturales existentes.



#### 4.6.14 Áreas Forestales Protectoras de Pendientes.

En la jurisdicción de CORPOCALDAS se deberá reconocer en los POT las áreas forestales protectoras de pendientes iguales o superiores al 100% o 45° como parte integral de la Estructura ecológica principal, dando cumplimiento a la normatividad vigente.

Dado que la cartografía base IGAC o modelos de elevación digital de acceso gratuito, actualmente permiten obtener máximo una escala 1:25.000 para determinar las pendientes de los terrenos y aplicar efectivamente el suelo de protección al licenciamiento urbanístico en suelo rural y rural suburbano, estas áreas deberán delimitarse a partir del levantamiento topográfico detallado que se presenta como parte del trámite de licenciamiento urbanístico.

**Tabla 4-21. Norma de Áreas Forestales Protectoras de Pendientes.**

| DESCRIPCIÓN                                              |               | ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS DE PENDIENTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORÍA                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MARCO NORMATIVO                                          |               | Decreto 1076 de 2015 – Resolución 825 de 2023 CORPOCALDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| USOS PRINCIPALES O TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL |               | Conservación y Restauración, este último con sus tres enfoques: restauración ecológica, rehabilitación y recuperación, de acuerdo con el Plan Nacional de Restauración (MADS, 2012). Las acciones de revegetalización deben hacerse con especies propias de la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| USOS COMPLEMENTARIOS                                     |               | Obtención de productos forestales secundarios, Educación ambiental, Investigación que no requiera colecta; Usos sostenibles (agroforestales y silvopastoriles); Plantación forestal protectora- productora; Plantación forestal protectora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| USOS CONDICIONADOS                                       |               | Obras de control de erosión; Cruce de vías y poliductos que sean de utilidad pública e interés social; Redes de servicios públicos domiciliarios incluyendo los sistemas de tratamiento de aguas residuales; Construcción de obras para captación de agua para acueductos o tomas individuales; Construcción de senderos ecológicos y Ecoturismo (con soporte en estudios de capacidad de carga y lineamientos de la autoridad ambiental); Minería; Explotación de hidrocarburos; Investigación que requiera colecta (condicionado a permiso de CORPOCALDAS); Vivienda unifamiliar rural/Vivienda rural dispersa asociada a la UAF con tratamiento de aguas residuales domésticas y no domésticas; Aprovechamiento forestal persistente y doméstico condicionado a permisos de la autoridad ambiental |
| USOS PROHIBIDOS                                          |               | Disposición de residuos sólidos; Actividades comerciales, industriales y agroindustriales; Parcelaciones de vivienda campestre; Uso residencial urbano y suburbano. Los demás usos que resulten incompatibles de acuerdo con los objetivos de conservación de estas áreas de la Estructura Ecológica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| GESTIÓN DE RIESGO                                        | AMENAZA ALTA  | En articulación con el Decreto 1807 de 2014, y a su vez, con los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuencas Hidrográficas del río Tapias y Otros Directos al Cauca y el río Chinchiná. En las intervenciones para la mitigación de amenaza o riesgo, se debe generar una restitución morfológica y de cobertura vegetal de la zona intervenida que permita conservar los atributos y criterios priorizados en la zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                          | AMENAZA MEDIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en normatividad ambiental.



#### 4.6.15 Estructura Ecológica Complementaria.

En el suelo rural se identifican como elementos de la Estructura Ecológica Complementaria las zonas verdes en Centros Poblados.

##### 4.6.15.1 Áreas Verdes:

Hacen parte de las áreas verdes urbanas los elementos del espacio público existente y proyectado, junto con las zonas verdes privadas, antejardines arborizados, zonas verdes arborizadas aledañas a las vías y áreas del espacio público de protección que corresponden a zonas verdes en pendientes (laderas urbanas), cuya función dentro de la estructura Ecológica Complementaria es la de establecer conexión espacial entre los elementos del sistema de áreas protegidas, dando continuidad a la estructura ecológica. Estas áreas tienen un carácter estratégico para su conservación y uso sostenible, ya que garantizan el mantenimiento de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos y especialmente de los relacionados con regulación climática, mejoramiento de la calidad del aire, refugio de la biodiversidad y/o educación ambiental. Entre estas áreas en el departamento se han identificado: Áreas de tratamiento geotécnico con bioingeniería, Laderas en CPR, separadores viales en CPR con cobertura vegetal, Parques con áreas verdes, Centros de manzana, Jardines, Cementerios y Jardines Botánicos, entre otros. Estas áreas tendrán un tratamiento urbanístico de conservación.

En el caso de los espacios públicos proyectados que sean entregados como parte de las cesiones obligatorias a título gratuito, se deberá mantener una proporción de al menos el 30% del área del espacio público en zonas verdes arborizadas, usando especies nativas de la región.

##### **Régimen de usos:**

Se implementará el siguiente régimen de usos:

**Tabla 4-22. Estructura Ecológica Complementaria – Áreas Verdes urbanas**

| ÁREAS VERDES URBANAS |                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO USO             | USOS                                                                                                   |
| USO PRINCIPAL        | Conservación y protección de áreas permeables: (césped, jardines, pequeños bosques).<br>Recreación.    |
| USOS COMPATIBLES     | Acciones de revegetalización con especies nativas. Ecoturismo, investigación, educación, cercos vivos. |



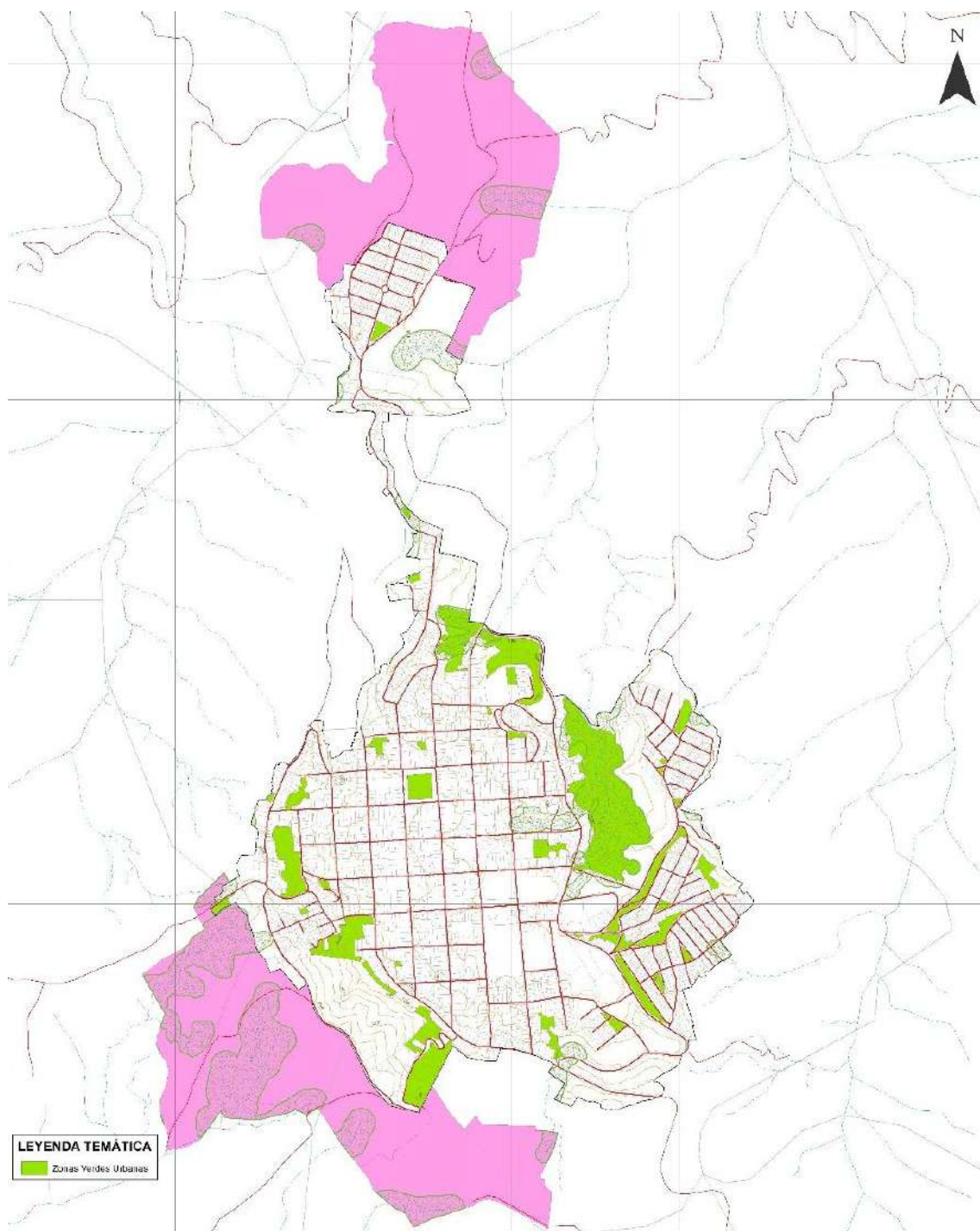
| ÁREAS VERDES URBANAS  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO USO              | USOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| USOS<br>CONDICIONADOS | Proyectos forestales, agroforestales, silvopastoriles, huertas urbanas, sujetos al monitoreo por parte de la autoridad ambiental y la autoridad municipal. Cruce de vías, redes de servicios públicos excluyendo los sistemas de tratamiento de aguas residuales y disposición de residuos sólidos. |
| USOS<br>PROHIBIDOS    | Disposición de residuos sólidos, construcción de viviendas, actividades de producción agrícola y pecuaria, cualquier actividad comercial o industrial, deforestación, quema y eliminación de la vegetación existente                                                                                |

Fuente: Equipo Consultor con base en Decreto 1076 de 2015.





**Figura 129. Áreas verdes urbanas del suelo urbano y de expansión urbana**



Fuente: Consorcio PBOT Neira





#### **4.6.15.2 Áreas de Gestión de la Función Amortiguadora – AGFA:**

En el contexto del ordenamiento territorial y la gestión ambiental en Colombia, la “función amortiguadora” se refiere a las zonas que rodean o limitan determinadas figuras territoriales (como áreas protegidas, ecosistemas estratégicos, cuencas, nacimientos de agua, rondas hídricas) y que tienen un papel estratégico de atenuar, mitigar o controlar las perturbaciones humanas que puedan afectar dichos bienes ambientales o ecosistemas.

Por ejemplo, el Parques Nacionales Naturales de Colombia indica que una zona amortiguadora es aquella “en la cual se atenúan las perturbaciones causadas por la actividad humana en las zonas circunvecinas a las distintas áreas del sistema de parques” con el fin de impedir que lleguen a generar alteraciones en la ecología o vida silvestre.

El Decreto 2372 de 2010 lo recoge al indicar que “el ordenamiento territorial de la superficie de territorio circunvecina y colindante a las áreas protegidas deberá cumplir una función amortiguadora.

Entonces, un área de gestión de la función amortiguadora (o simplemente “área con función amortiguadora”) se entiende como una **porción del territorio** que se delimita con el propósito de que sus usos, ocupación y transformación se regulen de manera especial para proteger o reducir los impactos sobre la figura que ampara (por ejemplo: un parque natural, una cuenca, un ecosistema frágil).

#### **Características principales:**

Las principales características que suelen definirse para estas áreas son:

##### **1. Ubicación periférica o circunvecina:**

- ✓ Se sitúa alrededor de la figura protegida o ecosistema que se desea proteger.
- ✓ Tiene relación espacial con la zona que se protege (cuenca, área protegida, ronda de agua, etc.).

##### **2. Función de amortiguación:**

- ✓ Su finalidad es evitar o disminuir los impactos negativos generados por actividades humanas externas hacia la figura central (por ejemplo: desarrollo urbano, explotación, contaminación).
- ✓ Actúa como “colchón” o zona de transición entre actividades de mayor impacto y la figura sensible.



**3. Régimen especial de uso y ocupación:**

- ✓ Suelen establecerse normas de uso, ocupación, transformación del suelo más restrictivas que el suelo ordinario del municipio.
- ✓ Puede definirse mediante acto administrativo, con zonificación secundaria, restricciones, condicionamientos.

**4. Compatibilidad con la figura protegida:**

- ✓ Los usos permitidos en esa área deben ser coherentes con los objetivos de conservación, protección del recurso o regulación del espacio que se pretende amortiguar.
- ✓ Es una forma de articular el instrumento de ordenamiento territorial (POT/EOT) con la gestión ambiental.

**5. Delimitación cartográfica y normativa:**

- ✓ Debe establecerse una delimitación precisa mediante planos, cartografía y definiciones técnicas.
- ✓ Luego se reglamenta mediante régimen de usos, normas y condicionamientos.

**6. Vinculación al ordenamiento territorial y ambiental:**

- ✓ Su establecimiento debe estar contemplado como determinante ambiental en el EOT/POT o en el plan de manejo de cuencas o áreas protegidas.

Para una “área de gestión de función amortiguadora”, es útil que el instrumento de ordenamiento (EOT/POT) establezca claramente un régimen de usos dividido en tres categorías:



**Tabla 4-23 Régimen de usos del suelo en las AGFA**

| CATEGORÍA                      | EJEMPLO GENERAL DE USOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USO PRINCIPAL                  | Actividades básicas que están alineadas con la función amortiguadora y con los objetivos de protección. Ejemplo: conservación de vegetación natural, recreación pasiva no motorizada, senderismo ecológico, agroforestería de bajo impacto.                                                                                                 |
| USOS COMPATIBLES CONDICIONADOS | Actividades que pueden permitirse siempre que cumplan ciertas condiciones, restricciones o mitigaciones específicas. Ejemplo: viviendas de baja densidad con adecuación ambiental, turismo ecológico (con número limitado de visitantes), pequeños cultivos orgánicos, investigación científica, educación ambiental, restauración vegetal. |
| USOS PROHIBIDOS                | Actividades que se consideran contradictorias con la función amortiguadora y por tanto están expresamente prohibidas. Ejemplo: minería a cielo abierto, grandes desarrollos urbanos o industriales, tala indiscriminada, vertimientos contaminantes, construcción de autopistas de gran tráfico, rellenos sanitarios no controlados.        |

Fuente: Consorcio PBOT Neira

#### **4.6.16 Medidas de protección para evitar que se afecte la Estructura Ecológica, el PCCC, áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y áreas con condición de amenaza.**

Con el propósito de garantizar la adecuada gestión y protección de estos elementos, se establecen las siguientes estrategias:

- 1. Programa de divulgación, formación y capacitación a organizaciones comunitarias en normatividad ambiental** (Decreto 1449 de 1977, Ley 1333 de 2009, Ley 2111 de 2021, Ley 1466 de 2011, o la Norma que complemente, modifique o sustituya). El municipio deberá desarrollar un programa de monitoreo y control a las actividades de los propietarios de predios rurales, de conformidad con los lineamientos definidos en el Decreto 1449 de 1997 o la norma que complemente, modifique o sustituya, buscando notificar reportes anuales a la Corporación Autónoma Regional, con el propósito de evaluar posibles procesos asociados al régimen sancionatorio ambiental.
- 2. Sistemas comunitarios de vigilancia y control local.** Este programa busca establecer por medio de comunicación efectiva entre las comunidades locales, la alcaldía municipal y la autoridad ambiental, un sistema de monitoreo y control de



procesos de invasión, contaminación, deterioro ambiental sobre las áreas de protección de municipio, así como también las zonas en condición de amenaza.

3. Para el caso del PCCC, se deberán atender las consideraciones definidas en la Ley 1801 de 2016 – Sanciones Urbanísticas Generales, o la norma que complemente, modifique o sustituya. La Ley 1801 no crea un régimen especial para el Paisaje Cultural Cafetero, pero es aplicable como norma de control policivo para:
  - ✓ Evitar intervenciones no autorizadas en bienes patrimoniales.
  - ✓ Controlar el uso indebido del espacio público y paisajes protegidos.
  - ✓ Regular actividades turísticas y comerciales que puedan afectar la conservación.
  - ✓ Sancionar daños a elementos arquitectónicos, culturales o naturales.
  - ✓ Mantener el orden y la seguridad en eventos culturales y turísticos.

#### ***4.6.16.1 Estrategia de restauración de la Estructura Ecológica de Soporte:***

##### **Plan Básico de Restauración:**

En articulación con la autoridad ambiental, el municipio deberá desarrollar un Plan Básico de Restauración que le permita orientar los lineamientos de priorización para la Restauración de la Estructura Ecológica de Soporte previamente mencionada. Este programa se deberá articular con los planes de compensación definidos en la Resolución 0256 de 2018 o la norma que complemente, modifique o sustituya.

#### ***4.6.16.2 Acciones y proyectos estratégicos para la estructura ecológica de soporte:***

Las acciones y proyectos que se consideran estratégicos para el desarrollo, funcionalidad y sostenimiento de la Estructura Ecológica de Soporte, se basan en el desarrollo de los instrumentos de gestión y financiación propuestos, así como también la preservación y funcionalidad del servicio ecosistémico.

- ✓ Gestión de áreas que contengan paisajes o ecosistemas poco o medianamente transformados donde sea posible aumentar la representatividad ecosistémica a diferentes escalas y proteger especies, a través del mantenimiento de los ciclos de vida y de la diversidad genética.



- ✓ Conservación y restauración enfocada a garantizar el mantenimiento de las funciones ecosistémicas, la estructura y composición de la biodiversidad, y la prestación de bienes y servicios de aprovisionamiento, regulación, soporte y culturales.
- ✓ Mejoramiento de la cobertura vegetal de la Estructura Ecológica de Soporte, con el fin de incrementar la regulación hídrica, el almacenamiento de carbono en biomasa, regulación de la calidad del aire, la conectividad estructural y asegurar un valor cultural, estético y paisajístico.
- ✓ Reconversión de actividades productivas agrícolas y pecuarias a producción sostenible en las áreas identificadas por la Estructura Ecológica de Soporte, que permita la provisión de alimentos de forma sostenible, incluyendo el seguimiento de información sobre las técnicas productivas aprendidas por la comunidad y sobre el estado de la producción y la explotación, de manera que sea posible certificar la aplicación de la estrategia (criterios de negocios verdes).
- ✓ Implementación, monitoreo y sostenibilidad de los instrumentos de gestión y financiación para la Estructura Ecológica de Soporte de Neira la cual es efectiva si se establecen restricciones de uso y aprovechamiento, medidas de preservación de retiros a cauces, si se garantizan áreas, estructura y composición de la biodiversidad, y la prestación de bienes y servicios de aprovisionamiento, regulación, soporte y culturales.

#### **4.6.17 Lineamientos para la Priorización de la restauración de la Estructura Ecológica de Soporte.**

De conformidad con las disposiciones definidas en la Ley 2173 de 2021, se establecen como principales elementos de la Estructura Ecológica de Soporte, objeto de reforestación nativa, los nacimientos de agua definidos en el DTS Formulación y en los estudios complementarios posteriores relacionados con la Estructura Ecológica municipal.

Los nacimientos de agua deberán ser verificados en campo y a partir de ello se delimitará su Área Forestal Protectora. La verificación se realizará en el marco de solicitudes puntuales de externos interesados en algún predio en particular, especialmente en lo relacionado con el licenciamiento urbanístico.



#### 4.6.18 Función Amortiguadora.

Las AGFA son zonas delimitadas adyacentes o cercanas a áreas protegidas, ecosistemas estratégicos o zonas de especial valor ecológico, cuya función principal es amortiguar o mitigar los impactos negativos que pueden ejercer los usos del suelo, actividades humanas o desarrollos urbanos sobre los ecosistemas sensibles o protegidos.

1. Funciones principales de las AGFA
2. Amortiguación ecológica: Reducen los efectos de borde y la fragmentación sobre ecosistemas como bosques, humedales, páramos o áreas protegidas.
3. Transición de usos del suelo: Actúan como zonas de transición entre áreas estrictamente protegidas y zonas de producción o urbanas.
4. Control del riesgo ambiental: Previenen y mitigan presiones como la deforestación, contaminación de cuerpos de agua, expansión urbana descontrolada o conflictos por uso del suelo.
5. Integración comunitaria: Permiten el desarrollo de usos sostenibles y compatibles, muchas veces gestionados por comunidades locales o actores institucionales.

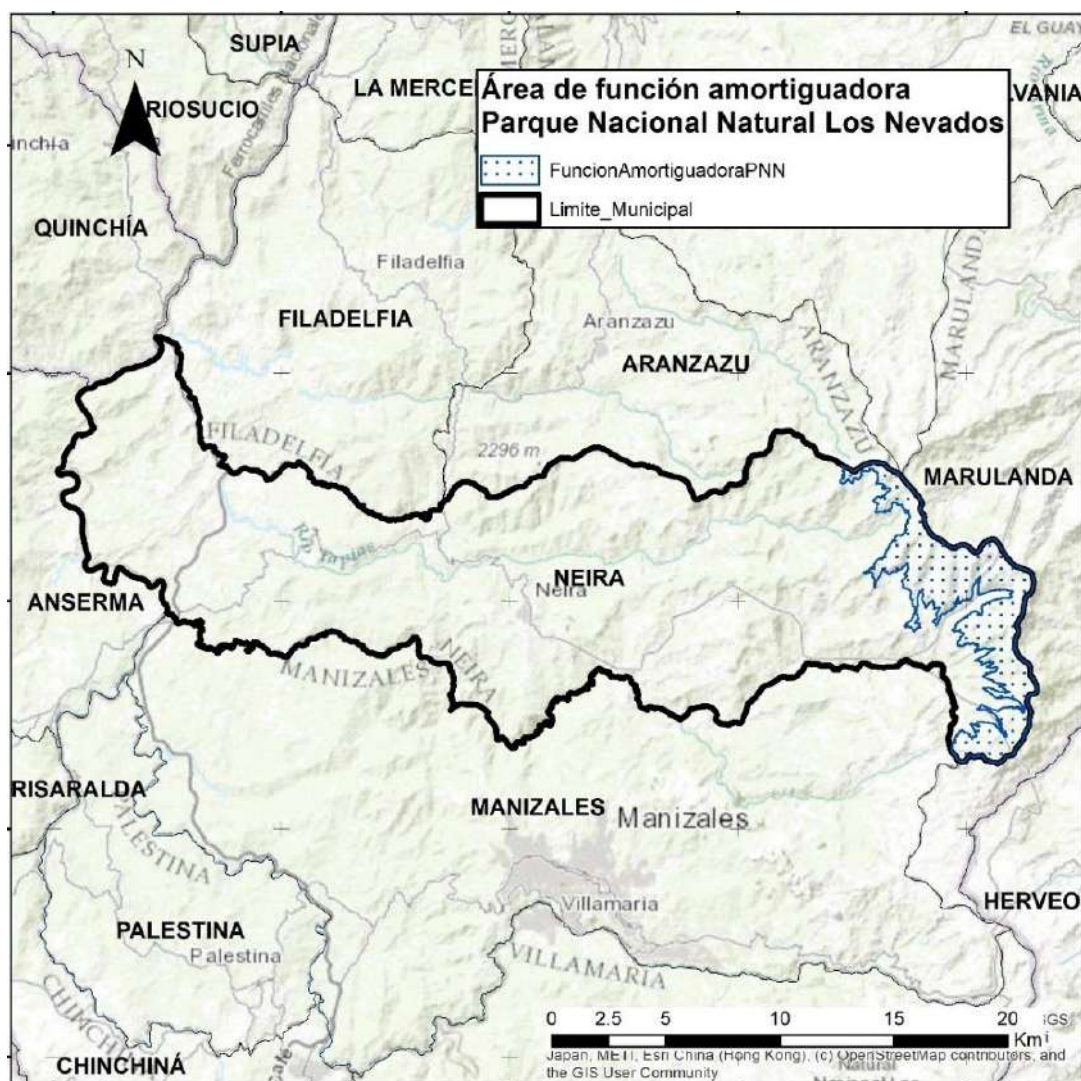
Atendiendo la Resolución 0859 de 2024 de MINAMBIENTE se incorpora el polígono de gestión de la Función Amortiguadora del PNN Los Nevados, el cual se superpone exactamente con el área de Páramo en el municipio de Neira. De acuerdo con esta Resolución, “El objeto del polígono de gestión es reforzar la función amortiguadora para que los actores institucionales y comunidad en general operen en armonía y respetando los usos definidos por los diferentes instrumentos del ordenamiento, con propósitos particulares de mitigación de impactos al Parque Nacional Natural los Nevados declarado sujeto de derechos”; de igual manera, establece que “el polígono de gestión se rige por los usos y actividades permitidos en los planes de manejo o instrumentos de gestión de las figuras del ordenamiento territorial existentes”.

De acuerdo con lo anterior, el polígono de gestión de la Función Amortiguadora del PNN Los Nevados tendría como lineamientos de manejo lo aplicable a las diferentes zonas del Páramo Los Nevados.





**Figura 130. Área de Gestión de la Función Amortiguadora PNN Los Nevados**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en Corpocaldas.

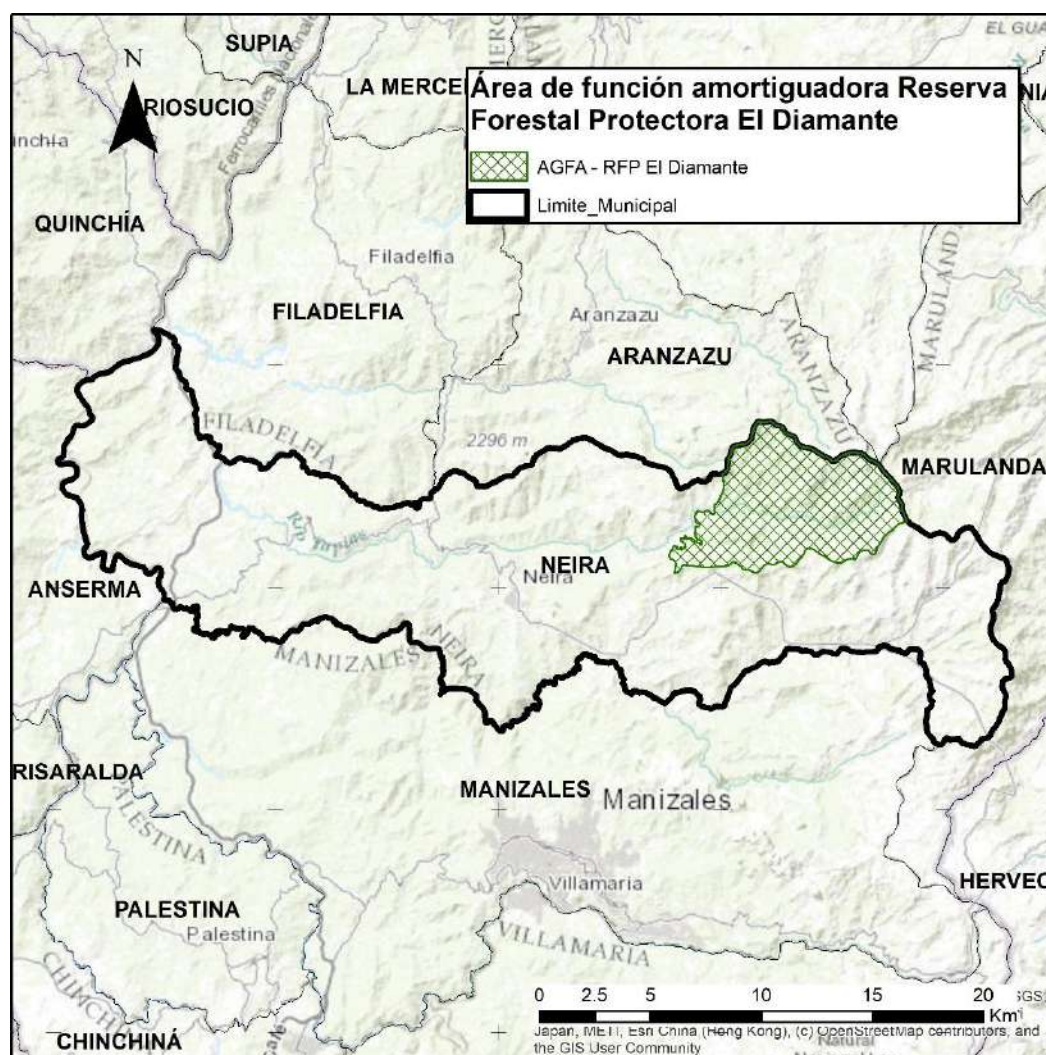
Otra Área de Gestión de la Función Amortiguadora (AGFA) del municipio es la Reserva Forestal Protectora El Diamante que se localiza en el Municipio de Aránzazu, pero limita con el municipio de Neira, y por tanto deberá cumplirse lo establecido en el artículo 31 del Decreto 2372 de 2010 (Compilado en el Decreto 1076 de 2015) de MINAMBIENTE, que define la Función amortiguadora como: “El ordenamiento territorial de la superficie del territorio circunvecino y colindante a las áreas protegidas deberá cumplir una función amortiguadora que permita mitigar los impactos negativos que las acciones humanas pueden causar sobre dichas áreas.





El ordenamiento territorial que se adopte por los municipios para estas zonas deberá orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones sobre las áreas protegidas, contribuyendo a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, armonizar la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación de las áreas protegidas y aportar a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales, y los procesos ecológicos relacionados con las áreas protegidas.

**Figura 131. Área de Gestión de la Función Amortiguadora Reserva Forestal Protectora El Diamante.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en Corpocaldas.



### **Lineamientos de manejo Reserva Forestal Protectora El Diamante:**

1. Establecer corredores para biodiversidad y asegurar la movilidad de las especies objeto de conservación del área protegida a través de la priorización de proyectos de conservación y restauración en las Fajas forestales protectoras de nacimientos de agua y cauces naturales, áreas de Reserva forestal central de Ley 2da de 1959, Áreas abastecedoras de acueductos colectivos ABACOS o Microcuencas abastecedoras, Páramo Los Nevados, Clases Agrológicas VIII y las Coberturas naturales en buen estado de conservación.
2. La Autoridad de Planeación Municipal deberá aplicar rigurosamente la normativa vigente respecto a la Unidad Agrícola Familiar UAF para el municipio de Neira.
3. Promover inversiones en compra de predios, restauración y Pago por Servicios Ambientales - PSA, en el marco de las compensaciones ambientales de los proyectos licenciados ambientalmente, de la inversión de los recursos en la aplicación del artículo 111 de la Ley 99 y su reglamentación, de los permisos de aprovechamiento forestal que se tramiten en esta zona, o cualquier otro trámite o figura que conlleve a una compensación ambiental.
4. Los proyectos objeto de Licencia ambiental que se desarrollen en el área de gestión de la función amortiguadora, deberán incorporar en su plan de manejo ambiental medidas y acciones que contribuyan a la función amortiguadora.
5. En las coberturas de bosques naturales dentro del área de gestión de la función amortiguadora, no se permitirá el aprovechamiento forestal de estos bosques, con el fin de garantizar el cumplimiento de la función amortiguadora que estos prestan.
6. Orientar la compra de predios en las microcuencas abastecedoras o ABACOS, con el fin de garantizar la provisión del recurso hídrico, el cual es uno de los objetos de conservación de la RFP El Diamante.
7. Propender por la implementación de usos productivos sostenibles (sistemas agroforestales, silvopastoriles, ecoturismo, turismo naturaleza, turismo sostenible, ganadería porcina sostenible, control de vertimientos y captación de gases), en el área de gestión de la función amortiguadora, en áreas en que estos usos sean compatibles con las otras áreas de la Estructura Ecológica. Asimismo, promover el establecimiento de corredores de conectividad en las fajas forestales protectoras que logren la conexión del área de gestión de la función amortiguadora con el área protegida.



8. Impulsar la identificación, reconocimiento y acompañamiento de Otras estrategias complementarias de conservación-OEC.
9. Ejecutar de manera prioritaria procesos de gobernanza ambiental (educación, participación y comunicación) articulados al esquema de gobernanza de la RFP El Diamante, que sensibilicen y favorezcan la apropiación social de la función amortiguadora.
10. Realizar investigación orientada a conectividad funcional y reconocimiento de especies valores objeto de conservación-VOC, así como en ecología, distribución, estado poblacional y cambio climático.
11. Considerar las áreas de amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, producto de los estudios básicos del PBOT de Neira, en el área de gestión de la función amortiguadora, con el fin de priorizar acciones de obras de bioingeniería, manejo de aguas superficiales, estabilización de taludes y soluciones basadas en la naturaleza para gestionar el riesgo de desastres, así como las medidas de adaptación y mitigación frente al cambio climático. Promover inversiones municipales y gestionar recursos complementarios para materializar la función amortiguadora.

**Tabla 4-24 Régimen de usos en las Área de Gestión de la Función Amortiguadora AGFA**

| TIPO DE USO               | RÉGIMEN DE USOS EN AGFA                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| PERMITIDOS                | Agricultura sostenible, restauración ecológica, educación ambiental, ecoturismo. |
| CONDICIONADOS             | Actividades agropecuarias de bajo impacto, infraestructuras básicas con manejo.  |
| RESTRINGIDOS / PROHIBIDOS | Urbanización, minería, vertimientos, tala, ampliación de la frontera agrícola.   |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### **4.6.19 Monitoreo y Control sobre afectaciones ambientales.**

Con el propósito de garantizar la adecuada gestión y protección sobre los elementos de la Estructura Ecológica del municipio, se establecen las siguientes estrategias:



1. **Programa de divulgación, formación y capacitación a organizaciones comunitarias en normatividad ambiental** (Decreto 1449 de 1977, Ley 1333 de 2009, Ley 2111 de 2021, Ley 1466 de 2011, o la norma que complemente, modifique o sustituya).

El municipio deberá desarrollar un programa de monitoreo y control a las actividades de los propietarios de predios rurales, de conformidad con los lineamientos definidos en el Decreto 1449 de 1997 o la norma que complemente, modifique o sustituya, buscando notificar reportes anuales a la Corporación Autónoma Regional, con el propósito de evaluar posibles procesos asociados al régimen sancionatorio ambiental.

2. **Sistemas comunitarios de vigilancia y control local.**

Este programa busca establecer por un medio de comunicación efectiva entre las comunidades locales, la alcaldía municipal y la autoridad ambiental, un sistema de monitoreo y control de procesos de invasión, contaminación, deterioro ambiental sobre las áreas de protección de municipio, así como también las zonas en condición de amenaza.

Para el caso de Actuaciones Urbanísticas se debe dar cumplimiento a las disposiciones definidas en las fichas normativas del presente plan, so pena de incurrir en sanciones urbanísticas generales que trata la Ley 1801 de 2016 o la norma que complemente, modifique o sustituya.

## **4.7 ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL**

### **4.7.1 Paisaje Cultural Cafetero -PCC-.**

El Paisaje Cultural Cafetero conjuga elementos naturales, económicos y culturales que son de gran relevancia a nivel regional por su expresa homogeneidad. En efecto, se trata de un caso excepcional a nivel mundial, en donde la combinación de los esfuerzos comunitarios y el acompañamiento institucional, han permitido el trabajo de la caficultura de ladera y montaña. Es por esto por lo que se vuelve un elemento de especial importancia, por lo cual se establecen los siguientes lineamientos de manejo, en concordancia a lo que definen las Determinantes Ambientales de Corpocaldas y la normatividad nacional.



**Tabla 4-25. Normatividad – Paisaje Cultural Cafetero de Colombia.**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DESCRIPCIÓN</b>                                              | CONSIDERACIONES DEL PAISAJE CULTURAL CAFETERO DE COLOMBIA- PCCC (las consideraciones aquí definidas, buscan articular los atributos del PCCC en su condición de patrimonio cultural en la zona delimitada dentro del perímetro del municipio)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CATEGORÍA</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>MARCO NORMATIVO</b>                                          | Resolución 2079 de 2011 - Ley 1913 de 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>USOS PRINCIPALES O DE TRATAMIENTO CONSERVACIÓN AMBIENTAL</b> | Conservación de su estructura arquitectónica. Actividades residenciales, culturales, institucionales actuales, turísticas y agricultura (Cultivo de café en montaña, de manera preferente, en las franjas entre los 1.000 y los 1.800 msnm, y en suelos con alta productividad agrícola, delimitados como PCCC).                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>                                     | Actividades de restauración arquitectónica y de reforzamiento estructural que no alteren su riqueza arquitectónica y paisajística cafetera.<br>Demás usos definidos en las áreas de la Estructura Ecológica del Municipio con que se traslape                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>USOS CONDICIONADOS</b>                                       | Implantación de suelos urbanos, de expansión urbana y suburbanos. Usos agroforestales, obras de bioingeniería y soluciones basadas en la naturaleza para manejo de aguas lluvias y control de la erosión, que orienten el adecuado uso y manejo del cultivo de café en ladera, en las áreas prioritarias que requieren la implementación de medidas estructurales y no estructurales de gestión del riesgo identificados en los estudios básicos de gestión del riesgo<br>Demás usos definidos en las áreas de la Estructura Ecológica del Municipio con que se traslape |
| <b>USOS PROHIBIDOS</b>                                          | Todos aquellos no establecidos como principales, complementarios o condicionados.<br>Demás usos definidos en las áreas de la Estructura Ecológica del Municipio con que se traslape                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

#### **4.8 ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES**

De acuerdo con el Decreto 3600 de 2007 este tipo de áreas, incluyen entre otras, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas que sean necesarias para la conservación de los recursos hídricos, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

De igual forma, y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de





subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Por otra parte, y guiados por la clasificación de unidades de tierra por Capacidad de Manejo del estudio semidetallado de suelos para la subregión Centro Sur de Caldas se determinaron algunas consideraciones que definieron la siguiente zonificación de usos según la unidad de manejo:

**Tabla 4-26. Zonificación para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Neira.**

| UNIDAD DE MANEJO      | UNIDAD DE CAPACIDAD | GRUPO DE MANEJO | PRINCIPAL LIMITANTE                                                               | UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELOS        | USO POTENCIAL                                                                                               |
|-----------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agricultura intensiva | 2                   | 2s-1            | Texturas moderadamente gruesas, baja retención de humedad.                        | BCa, BCb                             | Cultivos limpios, semi-limpios, densos o de semibosque; pastos introducidos.                                |
|                       | 3                   | 3es-2           | Pendientes ligeramente inclinadas; profundidad efectiva moderada, erosión ligera. | CBb1                                 | Cultivos limpios, semi-limpios, densos y de semibosque.                                                     |
|                       | 3                   | 3pes-1          | Pendientes inclinadas, baja fertilidad, erosión ligera.                           | CBc1                                 | Cultivos semi-limpios, densos y de semibosque; pastos introducidos.                                         |
|                       | 3                   | 3ps-1           | Pendientes moderadamente inclinadas; profundidad efectiva moderada.               | CBc                                  | Cultivos semi-limpios, densos, de semi bosque y sistemas agroforestales.                                    |
|                       | 3                   | 3s-2            | Pendientes inclinadas, fertilidad baja.                                           | CBb                                  | Cultivos limpios, semi-limpios, densos y de semibosque; pastos introducidos.                                |
|                       | 4                   | 4c-1            | Exceso de humedad en algunos meses del año; pendientes inclinadas, fuerte acidez. | BRc, AEc1, ELb, ELc1, LMa, LMb, LMc. | Cultivos semi-limpios, densos y de semibosque; pastos introducidos adaptados a las condiciones climáticas.  |
|                       | 4                   | 4c-2            | Exceso de humedad en algunos meses del año, pendientes                            | LMa1, LMb1, LMc1, LMd1, AEc1         | Cultivos semi-limpios, densos y de semibosque; pastos introducidos, adaptados a las condiciones ecológicas. |



| UNIDAD DE MANEJO          | UNIDAD DE CAPACIDAD | GRUPO DE MANEJO | PRINCIPAL LIMITANTE                                                                                               | UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELOS    | USO POTENCIAL                                                                                    |
|---------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                     |                 | inclinadas, erosión ligera, fuerte acidez, alta capacidad de fijación de fosfatos y fertilidad baja.              |                                  |                                                                                                  |
| Agricultura semiintensiva | 4                   | 4p-1            | Pendientes fuertemente inclinadas y en sectores erosión ligera.                                                   | CBd, CBd1                        | Sistemas agroforestales especialmente silvopastoril.                                             |
|                           | 4                   | 4pc-1           | Pendientes fuertemente inclinadas; exceso de humedad en algunos meses del año; fuerte acidez y en alguna erosión. | PMd, BRd1                        | Cultivos densos y de semibosque; sistemas agroforestales adaptados a las condiciones climáticas. |
|                           | 4                   | 4pc-2           | Pendientes fuertemente inclinadas, exceso de humedad en algunos meses y erosión ligera.                           | AEd, AEd1, ARd1, ELd, ELd1, LCd1 | Cultivos densos y de semibosque; sistemas agroforestales adaptados a las condiciones ecológicas. |
| Agroforestal              | 4                   | 4pe-1           | Pendientes fuertemente inclinadas; erosión moderada.                                                              | CBd2                             | Sistemas agroforestales especialmente silvopastoril.                                             |
|                           | 4                   | 4pec-1          | Pendientes fuertemente inclinadas, exceso de humedad en algunos meses, erosión moderada.                          | ELd2                             | Sistemas agroforestales                                                                          |
|                           | 6                   | 6c-1            | Temperaturas bajas; exceso de humedad en algunos meses; pendientes fuertemente inclinadas; en alguna erosión.     | NZd                              | Sistemas agroforestales adaptados a las condiciones climáticas.                                  |
|                           | 6                   | 6p-1            | Pendientes inclinadas; además, fuerte acidez y en algunos suelos erosión.                                         | BRe, BRe1, PMe                   | Sistemas agroforestales.                                                                         |





| UNIDAD DE MANEJO  | UNIDAD DE CAPACIDAD | GRUPO DE MANEJO | PRINCIPAL LIMITANTE                                                                                                                                                         | UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELOS         | USO POTENCIAL                                                                                             |
|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | 6                   | 6p-2            | Pendientes ligeramente escarpadas; en menor grado de severidad fuerte acidez, fertilidad baja y en alguna erosión ligera.                                                   | AEe1, CYe1, LCe1                      | Cultivos densos, de semibosque; sistemas agroforestales.                                                  |
|                   | 6                   | 6p-3            | Pendientes moderadamente inclinadas; además moderada profundidad efectiva, erosión ligera.                                                                                  | CBe, CBe1                             | Sistemas agroforestales.                                                                                  |
|                   | 6                   | 6pc-1           | Pendientes moderadamente escarpadas; temperaturas bajas; exceso de humedad en algunos meses del año; en menor grado de severidad fertilidad baja; en alguna erosión ligera. | BSe, BSe1, NZe, NZe1, SPe, SPe1, BRe1 | Sistemas agroforestales.                                                                                  |
|                   | 6                   | 6pc-2           | Pendientes ligeramente inclinadas, exceso de humedad en algunos meses.                                                                                                      | ELe1                                  | Cultivos de semibosque; sistemas agroforestales.                                                          |
| Agrosilvopastoril | 6                   | 6pe-1           | Pendientes ligeramente escarpadas; erosión moderada.                                                                                                                        | CBe2                                  | Sistemas silvopastoriles y recuperación.                                                                  |
|                   | 6                   | 6pec-1          | Pendientes ligeramente escarpadas; erosión moderada; exceso de humedad en algunos meses.                                                                                    | ELe2                                  | Sistemas agroforestales adaptados a las condiciones ecológicas y recuperación.                            |
|                   | 6                   | 6s-1            | Poca profundidad efectiva, presencia de abundantes cantos rodados en el suelo, permeabilidad                                                                                | CCa                                   | Pastos de raíces poco profundas resistentes a la falta de humedad adaptados a las condiciones climáticas. |



| UNIDAD DE MANEJO | UNIDAD DE CAPACIDAD | GRUPO DE MANEJO | PRINCIPAL LIMITANTE                                                                                                                                        | UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELOS              | USO POTENCIAL                                                                      |
|------------------|---------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                     |                 | muy rápida y muy baja retención de humedad.                                                                                                                |                                            |                                                                                    |
|                  | 6                   | 6s-2            | Profundidad de los suelos muy superficial, abundantes fragmentos de roca en superficie y dentro del suelo; permeabilidad rápida; baja retención de humedad | GDbp, GDcp                                 | Pastos introducidos adaptados a la falta de humedad y de poca profundidad radical. |
|                  | 7                   | 7c-1            | Temperaturas muy bajas, exceso de humedad, erosión ligera y moderada.                                                                                      | LVd, LVd1, LVe, LVe1, LVe2, PTe, PTe1      | Conservación de la vegetación existente.                                           |
|                  | 7                   | 7p-1            | Pendientes moderadamente escarpadas, exceso de humedad en algunos meses del año.                                                                           | BRf, BRf1, MTf                             | Bosque protector.                                                                  |
|                  | 7                   | 7p-2            | Pendientes moderadamente escarpadas, presencia de erosión.                                                                                                 | AEf1, ELf1, LBf1                           | Bosque protector.                                                                  |
|                  | 7                   | 7p-4            | Pendientes moderadamente escarpadas; erosión ligera y moderada.                                                                                            | CBf, CBf1, CBf2                            | Bosque protector y recuperación.                                                   |
|                  | 7                   | 7pc-1           | Pendientes moderadamente escarpadas, temperaturas bajas, exceso de humedad en algunos meses del año; en alguna erosión ligera.                             | BSf, BSf1, LVf, LVf1, PTf, PTf1, SPf, SPf1 | Bosque protector.                                                                  |
| Forestal         | 8                   | 8p-1            | Pendientes fuertemente escarpadas, muy bajas temperaturas, abundante nubosidad, poco brillo solar, exceso                                                  | BSg, BSg1                                  | Conservación, bosque protector.                                                    |

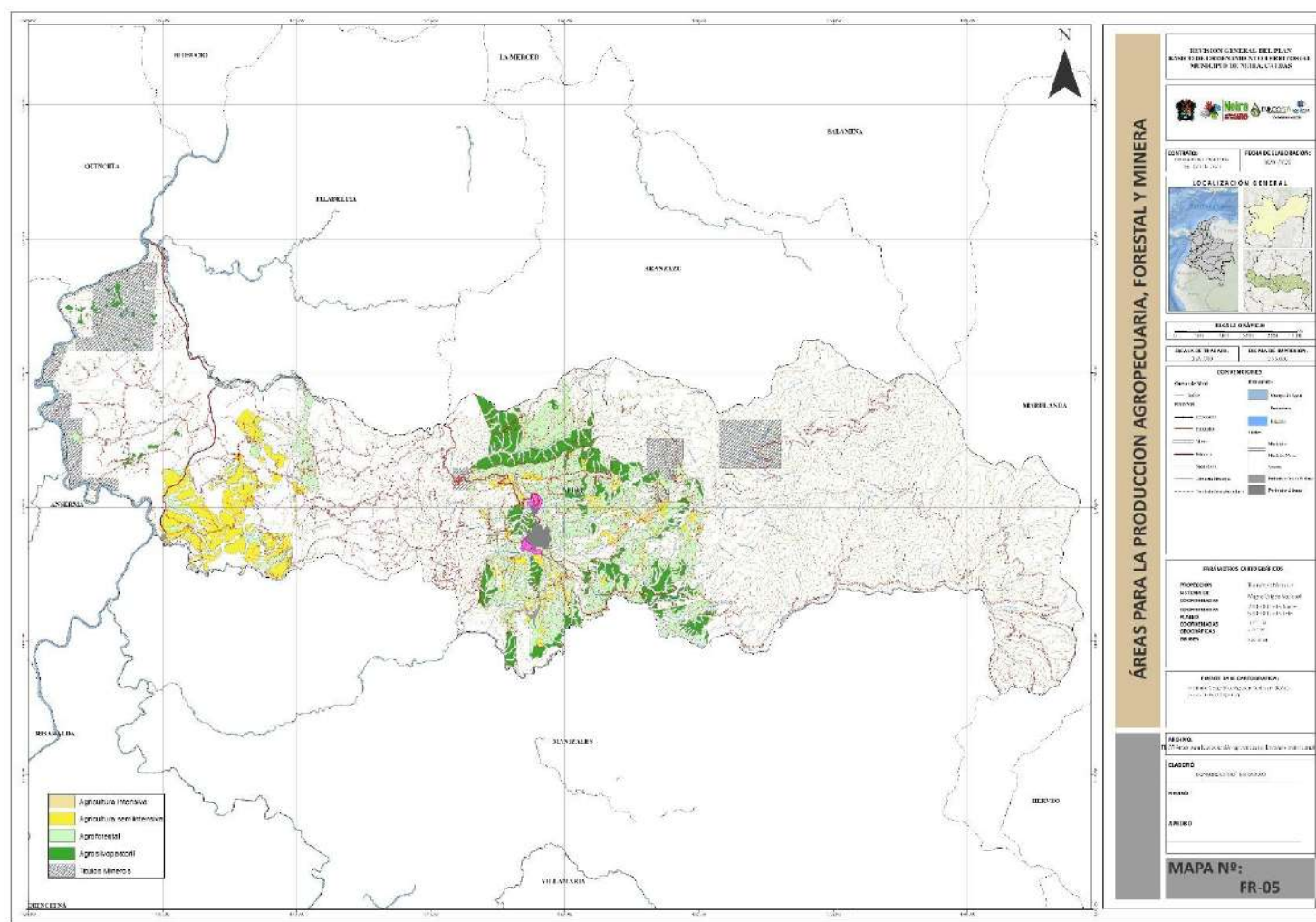


| UNIDAD DE MANEJO | UNIDAD DE CAPACIDAD | GRUPO DE MANEJO | PRINCIPAL LIMITANTE                                                                                                                                    | UNIDAD CARTOGRÁFICA DE SUELOS | USO POTENCIAL                   |
|------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                  |                     |                 | de humedad, fertilidad baja.                                                                                                                           |                               |                                 |
|                  | 8                   | 8p-2            | Pendientes fuertemente escarpadas, exceso de humedad en algunos meses, en menor grado de severidad fuerte acidez y fertilidad baja.                    | BRg, BRg1, MTg                | Conservación, bosque protector. |
|                  | 8                   | 8p-3            | Pendientes fuertemente escarpadas, presencia de erosión.                                                                                               | AEg, CYg, CYg1, ELg, ELg1     | Bosque protector, conservación  |
|                  | 8                   | 8p-4            | Pendientes fuertemente escarpadas; en alguna erosión ligera.                                                                                           | CBg, CBg1                     | Bosque protector, recuperación. |
|                  | 8                   | 8pc-1           | Pendientes fuertemente escarpadas, muy baja temperatura, alta nubosidad, poco brillo solar.                                                            | LVg, LVg1                     | Conservación.                   |
|                  | 8                   | 8pc-2           | Pendientes fuertemente escarpadas; bajas temperaturas, bajas temperaturas; abundante nubosidad; poco brillo solar; exceso de humedad; fertilidad baja. | NZg, SPg                      | Bosque protector, conservación  |
|                  | 8                   | 8s-1            | Ausencia de suelos.                                                                                                                                    | CMf, LHf, LHg                 | Conservación.                   |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en estudio semidetallado de suelos para la subregión Centro Sur de Caldas (CORPOCALDAS & IGAC)



**Figura 132. Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los Recursos Naturales Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### 4.8.1 Norma Urbanística para Suelo Rural Productivo.

El suelo rural productivo es cobijado por la siguiente normativa:

**Tabla 4-27. Norma urbanística para suelo rural productivo.**

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| SE DEBERÁN CONSIDERAR LOS LINEAMIENTOS AMBIENTALES PARA LICENCIAS URBANÍSTICAS (SECCIÓN 2.1.1.3) |                                                                                                                                                                           |                          | Agricultura intensiva; Agricultura semiintensiva; Agroforestal; Agrosilvopastoril; Forestal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                          | VIVIENDA EN SUELO RURAL PRODUCTIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| CONSTRUCCIÓN                                                                                     | DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)                                                                                                                                                  |                          | VER NOTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                                                                                                  | ÁREAS DE ACTIVIDAD                                                                                                                                                        |                          | Ver Norma de Usos en Suelo Rural Productivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                  | USOS NORMATIVOS                                                                                                                                                           |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|                                                                                                  | ÍNDICE (*Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales podrán alcanzar ocupación hasta del 50% siempre y cuando se realice la transferencia de cesiones adicionales) | ÍNDICE DE OCUPACIÓN      | 0.05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                           | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN   | 0.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                           | ALTURA MÁXIMA            | 5m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                           | NÚMERO DE PISOS MÁXIMOS  | 2 Pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                                  | AISLAMIENTOS                                                                                                                                                              | FRONTAL                  | 3m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                           | POSTERIOR                | 3m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                           | LATERAL                  | 3m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| ESTUDIOS DETALLADOS - GESTIÓN DE RIESGO                                                          |                                                                                                                                                                           | SI                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| SUBDIVISIÓN                                                                                      | LOTE MÍNIMO                                                                                                                                                               |                          | Agrícola de 5 a 10 Has.; mixta o ganadera: de 10 a 15 has (Ley 160/94 y Resolución 041 de 1996). Con las excepciones establecidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| PARCELACIÓN                                                                                      | Zonas verdes - Espacio Público Efectivo                                                                                                                                   |                          | (Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.6.2.2) A partir del 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental |  |
|                                                                                                  | Equipamientos colectivos                                                                                                                                                  | Área Libre               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                           | Equipamiento comunitario |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Sistema vial pública de carácter local                                                           |                                                                                                                                                                           |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



Nota: Solo en el momento en que los usuarios se puedan acoger a las excepciones a la UAF, de conformidad con lo establecido en la Ley 160 de 1994 Art. 45, se permite una densidad máxima de vivienda rural dispersa de 1 vivienda por hectárea.

En vivienda rural dispersa que no esté conectada a un acueducto colectivo y resuelva por autoabastecimiento el uso de agua para consumo humano-doméstico (incluye actividades agrícolas y pecuarias de subsistencia), no se requerirá de concesión de aguas, pero el titular de la Licencia deberá gestionar el registro como usuario del recurso hídrico ante Corpocaldas, de acuerdo con el “Protocolo para el registro de usuarios del recurso hídrico de vivienda rural dispersa” adoptado mediante Resolución 0377 de 2023 de Corpocaldas.

La vivienda rural dispersa podrá realizar vertimientos de sus aguas residuales domésticas al suelo sin tramitar permiso de vertimientos ante Corpocaldas, siempre que cuente con soluciones individuales de saneamiento básico, diseñadas bajo los parámetros definidos en el Reglamento Técnico de Agua Potables y Saneamiento Básico -RAS, pero el titular de la Licencia deberá gestionar el registro como usuario del recurso hídrico ante Corpocaldas, de acuerdo con el “Protocolo para el registro de usuarios del recurso hídrico de vivienda rural dispersa” adoptado mediante Resolución 0377 de 2023 de Corpocaldas.

En caso de vertimiento a cuerpo de agua, deberá tramitarse el permiso de vertimientos respectivo ante Corpocaldas, previo al otorgamiento de la licencia de parcelación y/o construcción.

#### **4.8.2 Norma de Uso para Suelo Rural Productivo.**

Se establece la siguiente norma de usos para el suelo rural productivo, la que a la vez es concordante en los aspectos fundamentales con la ficha DAOSR del Anexo 6 de la Resolución 0825 de 2023 emanada de Corpocaldas.



**Tabla 4-28. Norma de uso para suelo rural productivo. P: Principal CN: Condicionado CM: Compatible.**

| USO                                    |           |                                                                    |                           |        | CLASIFICACIÓN | Agricultura Intensiva                                                                                                                                                      | Agricultura Semiintensiva | Agroforestal                                        | Agrosilvopastoril                                        | Forestal                                   |    |
|----------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----|
|                                        |           |                                                                    |                           |        |               | 2s-1; 3es-2; 3pes-1; 3ps-1; 3s-2; 4c-1; 4c-2                                                                                                                               | 4p-1; 4pc-1; 4pc-2        | 4pe-1; 4pec-1; 6c-1; 6p-1; 6p-2; 6p-3; 6pc-1; 6pc-2 | 6pe-1; 6pec-1; 6s-1; 6s-2; 7c-1; 7p-1; 7p-2; 7p-4; 7pc-1 | 8p-1; 8p-2; 8p-3; 8p-4; 8pc-1; 8pc-2; 8s-1 |    |
| VIVIENDA                               |           | 65                                                                 | 50                        | R-1    | UNIFAMILIAR   | Edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda o dormitorio de una o dos familias, o de menos de 20 personas.                                             | CN                        | CN                                                  | CN                                                       | CN                                         | CN |
|                                        |           |                                                                    |                           | R-1    | BIFAMILIAR    |                                                                                                                                                                            | CN                        | CN                                                  | CN                                                       | CN                                         | CN |
| TIPO EQUIPAMIENTO                      |           | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB |                           | NSR 10 | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                |                           |                                                     |                                                          |                                            |    |
|                                        |           | DÍA (7:01 am - 9:00 pm)                                            | NOCHE (9:01 pm - 7:00 am) |        |               |                                                                                                                                                                            |                           |                                                     |                                                          |                                            |    |
| EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS | EDUCATIVO | 55                                                                 | 45                        | L-3    | VECINAL       | Planteles de educación preescolar básica y media hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos. | CN                        | CN                                                  | CN                                                       | CN                                         | CN |





|                                             |                                                                       |    |    |     |         |                                                                                                                                                                            |    |    |    |    |    |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|----|-----|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
|                                             | CULTURAL                                                              |    |    | L-2 | VECINAL | Salones comunales. Casas de cultura hasta 200 m2.                                                                                                                          | CN | CN | CN | CN | cN |
|                                             | BIENESTAR SOCIAL                                                      |    |    | L-2 | ZONAL   | Centros locales de atención a grupos vulnerables, la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar. | CN | CN | CN | CN | CN |
|                                             | DEPORTIVO Y RECREATIVO                                                |    |    | L-1 | VECINAL | Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.                                                                                                       | CN | CN | CN | CN | CN |
| SERVICIOS URBANOS BÁSICOS                   | CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS                                    | 65 | 50 | W   | URBANA  | Cementerios                                                                                                                                                                | CN | CN | CN | CN | CN |
| INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A SERVICIOS PUB. | SITIO DISPOSICION RCD                                                 | 65 | 50 | W   | VECINAL | Escombrera                                                                                                                                                                 | CN | CN | CN | CN | CN |
|                                             | ESTACIÓN DE CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS – ECA | 65 | 50 | W   | VECINAL | Estación de Clasificación y Aprovechamiento de Residuos Sólidos – ECA                                                                                                      | CN | CN | CN | CN | CN |
|                                             | SISTEMAS DE TRATAMIENTO: PTAR                                         | 65 | 50 | W   | VECINAL | Sistema de Tratamiento PTAR                                                                                                                                                | CN | CN | CN | CN | CN |



|                  |                                                         |                                      |    |    |     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |    |    |    |    |
|------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|----|----|-----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
| SERVICIOS        | EMPRESARIALES                                           | SERVICIOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE |    |    | R-2 | VECINAL | Alojamiento Rural - Ecolodge son establecimientos en que se presta el servicio de alojamiento en unidades habitacionales privadas, ubicado en áreas rurales y cuyo propósito es el desarrollo de actividades asociadas a su entorno natural y cultural (incluye infraestructura complementaria y liviana). | CN | CN | CN | CN | CN |
|                  |                                                         |                                      | 65 | 50 | R-1 | VECINAL | Recintos de Campamento o Camping (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                       | CN | CN | CN | CN |    |
|                  |                                                         |                                      |    |    | R-1 | VECINAL | Vivienda Turística (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                                     | CN | CN | CN | CN | CN |
| COMERCIO LIVIANO | LOCALES COMERCIALES CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 m2. |                                      | 70 | 55 | C-2 | VECINAL | ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos comestibles de primera necesidad: fruterías,                                                                                                                                                                                                           | CM | CM | CM | CM | CN |



|                                                                                        |                                                                                                                                                  |             |    |    |     |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |    |    |    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
|                                                                                        | TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES<br>CON ÁREA NO MAYOR A 60 m2.                                                                                        |             |    |    |     | VECINAL                                                                                                                            | panaderías,<br>confitería,<br>lácteos, carnes,<br>asaderos,<br>pescaderías,<br>salsamentaria,<br>rancho, licores,<br>bebidas,<br>droguerías,<br>perfumerías,<br>misceláneas.<br>Ferreterías.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CM | CM | CM | CM | CN |
| INDUSTRIA ( Ver tabla adjunta de Clasificación de Impactos Ambientales y Urbanísticos) | Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería | BI - TIPO C | 75 | 70 | E-2 | VECINAL ( menor a 100 m2); ZONAL ( mayor a 100 m2 y menor a 350 m2) ; URBANA (entre 350 m2 y 1000 m2); Regional ( Mayor a 1000 m2) | La fabricación de productos de madera como: maderos, hojas de madera para enchapado, tableros contrachapados (láminas de madera superpuestas), contenedores de madera, pisos de madera, armazones de madera y casas y/o edificios prefabricados de madera. El proceso de transformación de la madera Comprende el aserrado, la acepilladura, el recorte, el laminado y el ensamblaje de productos de madera a partir de troncos que se cortan en trozas o maderos que se pueden volver a cortar o a los que | CN | CN |    | CN | CN |



|  |                                    |            |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                            |    |    |    |    |    |
|--|------------------------------------|------------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
|  |                                    |            |  |  |  | se puede dar forma con tornos u otras herramientas. Los maderos y otras formas de madera ya cortada también pueden cepillarse o aplanarse posteriormente y ensamblarse en productos acabados, como contenedores de madera. |    |    |    |    |    |
|  | Elaboración de productos de tabaco | BI -TIPO A |  |  |  | Comprende el procesamiento de un producto agrícola, el tabaco, en una forma adecuada para su consumo final.                                                                                                                | CN | CN | CN | CN | CN |



|  |                                       |             |  |  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |    |    |    |
|--|---------------------------------------|-------------|--|--|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
|  | Elaboración de Productos alimenticios | BI - TIPO B |  |  | F - 2 | Comprende el procesamiento de los productos de la agricultura, la ganadería, la silvicultura y la pesca para convertirlos en alimentos y bebidas para consumo humano o animal, e incluye la producción de varios productos intermedios que no están listos para su consumo directo. Las actividades generan en muchos casos productos asociados de mayor o menor valor (por ejemplo, cueros procedentes de las plantas de beneficio o tortas procedentes de la elaboración de aceite) | CN | CN | CM | CN | CN |
|  | Elaboración de Bebidas                | BI - TIPO B |  |  | F - 1 | Comprende la elaboración de bebidas no alcohólicas y agua mineral, la elaboración de bebidas alcohólicas obtenidas principalmente por fermentación, como cerveza y vino, y la elaboración de                                                                                                                                                                                                                                                                                          | CN | CN | CM | CN | CN |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |    |  |    |    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|--|----|----|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |  |  |  | bebidas<br>alcohólicas<br>destiladas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |    |  |    |    |
|  | Curtido y<br>recurtido de<br>cueros;<br>fabricación de<br>calzado;<br>fabricación de<br>artículos de viaje,<br>maletas, bolsos<br>de mano y<br>artículos<br>similares, y<br>fabricación de<br>artículos de<br>talabartería y<br>guarnicionería;<br>adobo y teñido de<br>pieles | MI - TIPO A |  |  |  | Preparación de<br>cueros y pieles y<br>la elaboración de<br>productos<br>manufacturados<br>de cuero y de piel,<br>excepto prendas<br>de vestir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    | CN |  |    |    |
|  | Fabricación de<br>papel, cartón y<br>productos de<br>papel y cartón                                                                                                                                                                                                            | MI - TIPO B |  |  |  | Esta división<br>Comprende la<br>fabricación de<br>pulpa (pasta) de<br>madera, papel,<br>cartón y<br>productos de<br>papel o cartón,<br>incluyendo la<br>elaboración de<br>artículos a partir<br>de papel o cartón<br>reciclado. La<br>fabricación de<br>estos productos<br>está agrupada en<br>esta división<br>porque constituye<br>una serie de<br>procesos<br>integrados<br>verticalmente.<br>Con frecuencia,<br>más de un<br>proceso es<br>realizado en una<br>sola unidad. | CN | CN |  | CN | CN |



|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |    |    |    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
| <b>Turismo de Naturaleza (Los ESTÁNDARES de la infraestructura asociada a este tipo de actividades será el definido en las normas técnicas sectoriales o la norma que complemente, modifique o sustituya.)</b> | <p>El turismo de Naturaleza es el turismo enfocado en la recreación y educación del visitante quien puede conectarse con la naturaleza para sentir, valorar y contemplar la majestuosidad de las diferentes formas de vida, aprendiendo y reconociendo el medio donde se encuentra. En donde las actividades y servicios turísticos son compatibles con los objetivos de conservación, la vocación y uso del suelo, al mismo tiempo que se minimizan los impactos generados y se estimula y fortalece la activación de la cadena de valor turística, conformada por las comunidades locales que habitan las regiones que se proyectan en este sector económico, aportando a la sostenibilidad de los territorios.</p> | 65 | 50 | <p>Ecoturismo: el ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial, buscando la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza.</p> | CM | CM | CM | CM | CM |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    | <p>Turismo de Aventura: Son actividades lúdico recreativas alrededor de los elementos aire, tierra, agua, que generan riesgo controlado en contacto directo con la naturaleza. Se circunscribe a la práctica de actividades de aventura en la naturaleza tales como: parapente, rappel, escalada, rafting o canotaje, barranquismo ó Canyoning, ciclo montañismo, cabalgatas, puenting, espeleología, buceo, kayak, hydrospeed y pesca deportiva, entre otros.</p>                                                                                                                                                   | CM | CM | CM | CM | CM |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    | <p>Turismos Rural: Subproducto de turismo de naturaleza cuya motivación principal es la recreación, descanso y/o actividad en el espacio natural rural o campestre. "Se utiliza cuando la cultura rural es un elemento clave del producto. La característica diferenciadora de productos de Turismo Rural es el deseo de facilitar al cliente un contacto personalizado, una impresión del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en cuanto posible, permitir su participación en actividades, costumbres, y estilo de vida de la población.</p>                                                            | CM | CM | CM | CM | CM |





|              |                        |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |    |    |    |  |
|--------------|------------------------|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|--|
| Uso agrícola | Cultivos transitorios  | 65 | 50 | Abarca los cultivos agrícolas transitorios, es decir, aquellos cuyo ciclo de producción oscila entre 3 y 12 meses; por ejemplo, el cultivo de cereales, tubérculos y la mayoría de las hortalizas.                                                                                                                                          | P  | P  | P  |    |  |
|              | Cultivos permanentes   |    |    | Este grupo comprende los cultivos agrícolas permanentes, es decir, aquellos que después de plantados requieren de más de un año para llegar a la etapa de cosecha; estos cultivos dan muchas cosechas y terminada su recolección no se deben plantar de nuevo. Se incluye el cultivo de plantas permanentes para la producción de semillas. | CM | CN | CN |    |  |
|              | Confinados agrícolas   |    |    | Esta clase comprende la producción de todo tipo de materiales vegetales para plantación, incluidos esquejes, chupones y plantones para la propagación directa de plantas o para crear patrones o pies en los que hacer injertos para plantación posterior.                                                                                  | CN | CN | CN |    |  |
| Uso pecuario | Pastoreo               | 75 | 70 | Son áreas dedicadas al establecimiento de actividades pecuarias, cuya cobertura principal son pastos (gramíneas) destinados al consumo animal in situ.                                                                                                                                                                                      |    | CM |    |    |  |
|              | Confinados Pecuarios   |    |    | Son terrenos que presentan algún tipo de infraestructura cuyo propósito es mejorar y optimizar el desarrollo, control, protección, alimentación y crianza de los animales para la producción pecuaria.                                                                                                                                      | CN | CN | CN |    |  |
|              | Zoocría                |    |    | Terrenos con construcciones para el manejo de animales pertenecientes a especies no domésticas ni tradicionales, bajo condiciones de cautiverio o semicautiverio, cuya finalidad es la investigación, la conservación y/o satisfacer las necesidades del hombre.                                                                            |    | CN |    |    |  |
| Acuícola     | Acuicultura de consumo |    |    | Corresponde a la actividad que se dedica a la producción de peces para el consumo humano.                                                                                                                                                                                                                                                   | CN | CN | CN | CN |  |



|              |                                       |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |    |    |    |    |
|--------------|---------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
|              | Acuicultura de ornato                 |  |  | Es aquella que se dedica a la producción de peces para su comercialización como peces vivos, los cuales son apreciados por los acuaristas por la gran variedad de colores tamaños y formas que exhiben; su producción está dirigido principalmente mercado internacional y en menor proporción al mercado nacional.                                                                                                              | CN | CN | CN | CN |    |
| Pesca        | Pesca comercial artesanal continental |  |  | Se realiza en los diferentes cuerpos de agua como estuarios que son las áreas de confluencia del agua dulce y agua salobre, en ríos, quebradas, caños, en cuerpos de aguas naturales lentos (lagos, lagunas, Ciénagas, entre otros) y en cuerpos de agua artificiales como embalses, distritos de riego y canales de desviación. Su producción se destina a la comercialización a nivel local o regional para el consumo humano. | CN | CN | CN |    |    |
| Silvícola    | Plantaciones forestales comerciales   |  |  | Se refiere a aquellas tierras adecuadas por el hombre con plantaciones de especies arbóreas, cuyo propósito principal es obtener un beneficio económico.                                                                                                                                                                                                                                                                         | CN | CN |    | CM | P  |
|              | Bosques Naturales y Seminaturales     |  |  | Son aquellas tierras que se encuentran con especies arbóreas y arbustivas, cuyo uso principal es ecológico, el uso secundario está enfocado a la utilización de sus semillas, frutos y cortezas, con el fin de generar algún tipo de beneficio económico a una comunidad.                                                                                                                                                        |    | CM |    | P  | P  |
| Agroforestal | Silvopastoril                         |  |  | Se refiere a los usos agroforestales que están establecidos en áreas de uso forestal, donde se integran especies arbóreas y/o arbustivas que pueden ser maderables, con usos pecuarios, razón por la cual, el uso principal varía de acuerdo con las condiciones agroclimáticas y el beneficio económico que se obtiene de su implementación; no se establecieron más niveles debido a que sus combinaciones son muy variadas.   |    | CM |    | CN | CM |



|         |                        |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |    |    |    |    |
|---------|------------------------|----|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
|         | Agro silvícola         |    |    | Se refiere a los usos agroforestales que están establecidos en áreas de uso forestal, donde se integran especies arbóreas y/o arbustivas que pueden ser maderables, con usos agrícolas, el uso principal varía de acuerdo con las condiciones agroclimáticas y el beneficio económico que se obtiene de su implementación.               | P  | CM |    | CN | CN |
|         | Agrosilvopastoril      |    |    | Son los usos agroforestales que están establecidos con áreas en usos forestales, con integrados de especies arbóreas y/o arbustivas que pueden ser maderables o no, combinada con usos agrícolas y/o usos pecuarios, el uso principal varía de acuerdo con las condiciones agroclimáticas y el beneficio económico de su implementación. | CM | P  |    |    |    |
| Minería | Prospección            | 75 | 70 | La prospección minera consiste en la identificación de las zonas con potencial minero, se investiga el yacimiento delimitando las zonas más prometedoras que serán objeto de una exploración más amplia. Esta actividad no requiere de título minero.                                                                                    | CN | CN | CN | CN | CN |
|         | Exploración            |    |    | Actividad orientada a precisar el conocimiento en relación con la presencia o no de minerales en el área objeto de estudio. Tiene una duración de 3 años, prorrogable hasta por                                                                                                                                                          | CN | CN | CN | CN | CN |
|         | Construcción y Montaje |    |    | Preparación de frentes mineros e instalación de obras, servicios, equipos y maquinaria para la extracción de los minerales y su acopio; obras de infraestructura para el funcionamiento de labores de apoyo del proyecto minero.                                                                                                         | CN | CN | CN | CN | CN |
|         | Explotación            |    |    | La fase de explotación comprende el conjunto de operaciones de extracción de minerales que se encuentran en el área de concesión, incluyendo su transporte, acopio y beneficio, así como las actividades relacionadas con el cierre y abandono de montajes e infraestructura.                                                            | CN | CN | CN | CN | CN |



|               |                                        |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    |    |    |    |
|---------------|----------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|
|               |                                        |  |  | Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades de exploración sísmica que requieran la construcción de vías para el tránsito vehicular y las actividades de exploración sísmica en las áreas marinas del territorio nacional cuando se realicen en profundidades inferiores a 200 metros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |    |    |    |    |
| Hidrocarburos | Exploración Sísmica                    |  |  | El proceso mediante el cual ondas de energía atraviesan las capas de roca, se devuelven hasta la superficie y llegan a unos equipos especiales que se llaman geófonos, los cuales reciben la información y la transmiten a un computador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CN | CN | CN | CN | CN |
|               | Perforación Exploratoria               |  |  | Están sujetos a licenciamiento ambiental los proyectos de perforación exploratoria por fuera de campos de producción de hidrocarburos existentes, de acuerdo con el área de interés que declare el peticionario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CN | CN | CN | CN | CN |
|               | Producción                             |  |  | Extracción de los hidrocarburos (petróleo y gas) desde la capa de roca hasta la superficie. Actividad sujeta a licencia ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | CN | CN | CN | CN | CN |
|               | Transporte y Distribución (poliductos) |  |  | Actividades asociadas a la transporte, transferencia y distribución de hidrocarburos líquidos y gaseosos. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades que impliquen la construcción y montaje de infraestructura de líneas de conducción con diámetros iguales o superiores a seis (6) pulgadas (15.24 centímetros), incluyendo estaciones de bombeo y/o reducción de presión y la correspondiente infraestructura de almacenamiento y control de flujo; salvo aquellas actividades relacionadas con la distribución de gas natural de uso domiciliario, comercial o industrial; también requiere licenciamiento ambiental los terminales de entrega y estaciones de transferencia de hidrocarburos. | CN | CN | CN | CN | CN |



|  |                          |  |  |                                  |    |    |    |    |    |
|--|--------------------------|--|--|----------------------------------|----|----|----|----|----|
|  | Almacenamiento (tanques) |  |  | Áreas de bodegaje de crudo y gas | CN | CN | CN | CN | CN |
|--|--------------------------|--|--|----------------------------------|----|----|----|----|----|

Fuente. Consorcio PBOT Neira.



#### **4.8.3 Lineamientos para solución de conflictos por subutilización y sobre utilización del suelo rural agropecuario.**

De conformidad con la política de desarrollo productivo – CONPES 3866 de 2016, existe un conjunto de determinantes que afectan la productividad. Entre los principales factores se encuentran:

1. Determinantes que afectan la eficiencia de la unidad productora. Son los factores que operan al interior de la unidad productora y sobre los cuales los productores tienen cierto nivel de control (Syverson, 2011). Estos factores están relacionados, entre otras cosas, con la generación, transferencia, absorción y adopción de conocimiento y tecnología.
2. Determinantes relacionados con los factores de producción. Son aquellos aspectos asociados a la provisión efectiva, eficiente y pertinente de los factores que son relevantes para las unidades productoras. Tal es el caso, por ejemplo, del capital humano adecuado para los procesos productivos, del capital financiero necesario para la adquisición o mejora de capital físico o de tierra, y del capital natural que es fuente de los recursos y materiales necesarios para el sistema productivo.
3. Determinantes relacionados con el entorno competitivo y los procesos productivos. Son aquellos que facilitan la generación de un entorno competitivo y promueven las modificaciones que se requieren en los procesos productivos de las unidades productoras para aumentar las posibilidades de acceso de estas a los mercados extranjeros. Tal es el caso de las cadenas de valor, los sistemas de calidad y la exposición a mercados internacionales

El sector productivo agropecuario en el municipio de Neira presenta limitantes en estos tres tipos de determinantes, factor que se expresa en el nivel de conflictos de uso del suelo. En ese sentido se hace necesario implementar un programa de reconversión productiva agropecuaria.

##### **4.8.3.1 Estrategia de Reconversión Productiva agropecuaria:**

La reconversión productiva agropecuaria se entiende como una estrategia de manejo de los sistemas agropecuarios la cual integra y direcciona de manera ordenada las acciones necesarias para lograr el uso eficiente del suelo y del agua e incrementar la sostenibilidad y competitividad.



En ese sentido, las estrategias buscan reducir de manera integral los conflictos de uso del territorio teniendo en cuenta las dimensiones biofísicas, ecosistémicas, sociales, económicas, culturales y científico-tecnológicas. Entre los mecanismos de la reconversión productiva se encuentran:

- ✓ La creación de valor agregado.
- ✓ Diversificación agropecuaria.
- ✓ Adecuación de tierras.
- ✓ Conversión agropecuaria.
- ✓ Cambios tecnológicos y el cambio de cultivos, entre otros.

Es importante destacar la diferencia de conceptos entre sustitución de actividades agropecuarias, restauración ecológica y reconversión productiva agropecuaria.

La **sustitución de actividades agropecuarias** es la directriz que indica la necesidad de cambio o reemplazo progresivo de una actividad agropecuaria por otra actividad no agropecuaria, acorde con la normatividad vigente. Ejemplo de esto es la situación aplicada a las actividades agropecuarias ubicadas dentro Parque Nacionales Naturales (PNN), donde se encuentran totalmente prohibidas (MADR, 2018) y, por ende, en caso de presentarse, se debe transitar a otra actividad diferente permitida por la legislación y reglamentación del área en cuestión

Ahora bien, el término **restauración ecológica**, es una estrategia práctica de manejo que busca restablecer los procesos ecológicos para mantener la composición, estructura y función del ecosistema en diferentes unidades de paisaje y a distintas escalas (MADS, 2015). Su objetivo es iniciar o acelerar procesos de restablecimiento de un área degradada, dañada o destruida en relación con su función, estructura y composición. El ecosistema resultante debe ser un sistema autosostenible y debe garantizar la conservación de especies, del ecosistema en general, así como de la mayoría de sus bienes y servicios (MADS, 2015).

En este sentido, los conceptos mencionados anteriormente, no permiten la continuidad de la actividad agropecuaria, por lo que se constituyen como exclusiones de la frontera agrícola (MADR, 2018) y en esta medida, a diferencia de los dos conceptos anteriores, la **reconversión productiva agropecuaria** entendida como una estrategia de manejo de los sistemas agropecuarios la cual integra y direcciona de manera ordenada las acciones necesarias para lograr el uso eficiente del suelo y del agua e incrementar la sostenibilidad y competitividad, se aplica a las zonas donde si está permitida la actividad agropecuaria,





es decir al interior la frontera agrícola, en aquellas zonas donde está permitido el uso del suelo para fines agropecuarios y en donde se espera realizar cambios, pero manteniendo la presencia del sector agropecuario.

A continuación, se listan los enfoques de reconversión productiva y su respectivo conjunto de herramientas.

**Tabla 4-29. Enfoques de reconversión productiva y sus respectivas herramientas.**

| ENFOQUE                                                               | HERRAMIENTAS                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Transformación e innovación Tecnológica                               | Incorporación de tecnología                                     |
|                                                                       | Incorporación o mejoramiento de la maquinaria y equipos         |
|                                                                       | Mejoramiento de la gestión                                      |
|                                                                       | Extensión agropecuaria especializada                            |
| Agregación de valor                                                   | Certificaciones                                                 |
|                                                                       | Marcas Territoriales (Denominación de origen)                   |
|                                                                       | Vinculación a cadenas comerciales                               |
| Diversificación agropecuaria                                          | Cultivos de diferentes ciclos productivos                       |
|                                                                       | Actividades agrícolas o pecuarias complementarias               |
|                                                                       | Policultivos                                                    |
|                                                                       | Producción agroecológica                                        |
|                                                                       | Sistemas agroforestales y silvopastoriles                       |
| Cambio de los sistemas agropecuarios                                  | Evaluación de aptitud de tierras                                |
|                                                                       | Identificación de nuevas alternativas productivas agropecuarias |
|                                                                       | Planificación Predial                                           |
| Producción en áreas condicionadas                                     | Modelos de referencia de producción de bajo impacto             |
|                                                                       | Sistemas agroforestales y silvopastoriles                       |
|                                                                       | Modelos de producción agroecológica                             |
|                                                                       | Modelos de economía circular                                    |
|                                                                       | Agricultura limpia, orgánica, ecológica, biológica o sintrópica |
|                                                                       | Implementación de herramientas de manejo del paisaje            |
|                                                                       | Producción tradicional y artesanal certificada                  |
| Recuperación y Rehabilitación de la capacidad productiva agropecuaria | Incorporación de abonos verdes y coberturas vegetales           |
|                                                                       | Modelos de agricultura sintrópica                               |
|                                                                       | Sistemas Silvopastoriles                                        |
|                                                                       | Recuperación de fuentes naturales de agua                       |
|                                                                       | Siembras directas y de conservación                             |
|                                                                       | Reducción de escorrentía                                        |
|                                                                       | Implementación de herramientas de manejo del paisaje            |
|                                                                       | Rehabilitación ecológica                                        |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### 4.8.3.2 Áreas priorizadas en la estrategia de reconversión productiva agropecuaria:

Para la estrategia de reconversión productiva se deben priorizar las zonas de mayor subutilización (S3) y sobreutilización (O3):

- i. Severo (S3): Tierras cuyo uso actual está muy por debajo, en tres o más niveles de la capacidad de uso de la tierra
- ii. Severo (O3): Son tierras cuyo uso actual supera en tres o más niveles, la clase de la capacidad de uso de la tierra. En tierras con este conflicto es evidente encontrar presencia de degradación avanzada de los recursos, como por ejemplo la erosión severa, disminución de la productividad de tierras y los procesos de salinización, etc.

A continuación, se listan las áreas priorizadas por vereda.

**Tabla 4-30. Áreas priorizadas por vereda – Estrategia de Restauración.**

| VEREDA       | O3      | S3      | ÁREA TOTAL (Ha) |
|--------------|---------|---------|-----------------|
| Aguacatal    | 7.92    | 164.95  | 172.86          |
| Armenia      | 57.51   | 188.26  | 245.77          |
| Buenos Aires | 44.76   | 89.77   | 134.53          |
| Cantadelicia | 30.68   | 103.17  | 133.85          |
| Ceylan       | 86.85   | 180.98  | 267.83          |
| Cholo        | 58.21   | 90.22   | 148.42          |
| Chupaderos   | 1309.47 | 546.56  | 1856.03         |
| Cristalina   | 1816.75 | 2920.81 | 4737.56         |
| Cuba         | 688.66  | 970.10  | 1658.76         |
| El Cardal    | 122.84  | 313.39  | 436.22          |
| El Corozo    |         | 72.83   | 72.83           |
| El Crucero   | 49.68   | 309.82  | 359.50          |
| El Descanso  | 49.73   | 111.11  | 160.84          |
| El Higuerón  |         | 85.15   | 85.15           |
| El Jardín    | 160.09  | 223.83  | 383.92          |
| El Laurel    |         | 127.06  | 127.06          |
| El Limón     | 60.14   | 115.15  | 175.29          |
| El Río       | 38.39   | 352.07  | 390.46          |
| El Yunque    |         | 131.15  | 131.15          |
| El Zanjón    | 0.62    | 110.44  | 111.06          |
| Guacaica     | 38.82   | 183.84  | 222.65          |



| VEREDA         | O3      | S3      | ÁREA TOTAL (Ha) |
|----------------|---------|---------|-----------------|
| La Esperanza   | 12.68   | 67.61   | 80.29           |
| La Felicia     | 203.39  | 188.58  | 391.97          |
| La Gregorita   | 64.77   | 129.46  | 194.23          |
| La Isla        | 88.34   | 110.88  | 199.22          |
| La Mesa        | 101.30  | 449.93  | 551.22          |
| Llano Grande   | 15.15   | 123.48  | 138.63          |
| Los Zainos     | 76.03   | 80.83   | 156.87          |
| Manga Bonita   | 462.92  | 1484.99 | 1947.90         |
| Pan de Azúcar  | 214.73  | 349.18  | 563.92          |
| Pueblo Rico    | 229.78  | 459.61  | 689.39          |
| Pueblo Viejo   | 64.50   | 159.74  | 224.24          |
| Quebrada Negra | 187.17  | 689.85  | 877.02          |
| San Jose       | 264.24  | 602.99  | 867.23          |
| San Pablo      | 1152.82 | 690.03  | 1842.85         |
| Santa Isabel   | 31.32   | 105.91  | 137.23          |
| Tapias         | 213.58  | 601.48  | 815.06          |
| Tareas         | 17.77   | 50.07   | 67.84           |
| Trocaderos     | 14.12   | 81.42   | 95.54           |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Para la consolidación de la estrategia, la entidad municipal deberá articular este objetivo a los procesos misionales de la autoridad ambiental, así como también, entidades aliadas como la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria – UPRA y la Agencia de Desarrollo Rural – ADR.

#### 4.8.4 Lineamientos para reservorios.

Según el artículo 148 del Decreto ley 2811 de 1974 se establece que el dueño, poseedor o tenedor de un predio puede servirse de las aguas lluvias que caigan o se recojan en este mientras por él discurran; podrán, en consecuencia, construir dentro de su propiedad las obras adecuadas para almacenarlas y conservarlas, siempre que con ellas no se cause perjuicio a terceros.

Se establecen las siguientes condiciones para la construcción de reservorios:

- ✓ No se podrá construir reservorios en terrenos con pendientes superiores al 70% de inclinación.



- ✓ No se podrá construir reservorios a distancias menores de 30 metros respecto de la vía pública.
- ✓ No se podrá construir reservorios a distancias menores de 30 metros respecto de infraestructuras educativas.
- ✓ No se podrá construir reservorios en zonas de recarga hídrica (cuerpos con características de humedales, fuentes hídricas).
- ✓ No se podrá construir reservorios sobre las áreas forestales protectoras de cuerpos hídricos.
- ✓ No se podrá construir reservorios en áreas de especial importancia ecosistémica.
- ✓ No se podrá construir reservorios en áreas señaladas con amenaza alta y media por movimientos en masa en el área rural.
- ✓ La excavadora será adelantada con la utilización de retroexcavadora
- ✓ El almacenamiento será única y exclusivamente alimentado con aguas lluvias y de escorrentía del predio.
- ✓ Las características ambientales del lugar no serán alteradas y se propenderá por hacer mínima la intervención a los recursos naturales del entorno o zona de influencia
- ✓ La utilización de las aguas será dirigida a riego de cultivos.
- ✓ En la obra será contemplada la construcción de zanjas de captación y llenado (encole), rebose (descole) y lavado de la estructura, las cuales serán impermeabilizadas, para evitar la inestabilidad de los suelos en los sitios de descarga, que será orientada hacia la corriente hídrica más cercana o la depresión más próxima de la finca.
- ✓ No puede ser intervenidas áreas de uso público como servidumbres, acequias tradicionales y demás.
- ✓ No será talada vegetación nativa para la construcción del reservorio.
- ✓ El material de descapote y excavación, será dispuesto en los lados perimetrales del reservorio para que sirva como barrera de protección y será reconformado o empradizado.
- ✓ Los taludes serán sometidos a un perfilado y compactación para luego ser impermeabilizada la estructura con greda, geotextil, polietileno, plástico.
- ✓ El reservorio será aislado por medio de postes de madera y alambre de púa para evitar accidentes. Serán sembrados arboles protectores nativos para conformar una barrera viva de protección.



- ✓ Se deberá realizar mantenimiento periódico, postcosecha, a toda la estructura y los residuos serán depositados en un lugar conveniente para ser utilizados como abono orgánico.
- ✓ Si el reservorio necesita ser llenado con aguas de fuente natural, se debe solicitar permiso de concesión de aguas otorgado por la autoridad ambiental.

#### 4.8.5 Mecanismos de gestión y financiación del suelo rural agropecuario.

Se consideran los siguientes:

**Tabla 4-31. Mecanismos de gestión y financiación del suelo rural agropecuario.**

| MECANISMOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL SUELO RURAL AGROPECUARIO                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Régimen de derechos y deberes asociados al uso del suelo rural, como componente esencial de la planificación territorial y base para establecer esquemas de reparto equitativo de cargas y beneficios. | En el marco del sistema reparto de cargas y beneficios, el uso de las compensaciones podrá ser aplicado a los suelos rurales haciendo distinciones similares a las que se realizan sobre el suelo urbano. Esto es, a partir de categorías diferenciales para el uso del suelo de acuerdo con su impacto en el territorio, como de uso restringido en suelos suburbanos, vivienda campestre, minería, o de suelos agrícolas con potenciales de aprovechamiento productivo que no cuentan con impactos proporcionales en el territorio. Así, estas denominaciones podrán ser objeto de compensaciones, siempre y cuando se cumplan las condiciones de uso de esos suelos. | Cesiones obligatorias a título gratuito en suelo rural.       |
|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Traslado de cargas.                                           |
| Mecanismos de gestión de suelo contrarrestar fenómenos de retención y especulación.                                                                                                                    | Los mecanismos de gestión vigentes en el marco del ordenamiento jurídico colombiano pretenden, por una parte, contrarrestar los problemas de retención y especulación del suelo rural, y por otra, incentivar la asociación de los propietarios de los inmuebles con el fin último de dinamizar y hacer efectiva la gestión del suelo rural. Dentro del primer grupo se encuentran la extinción de dominio, la expropiación, el derecho de preferencia o de tanteo y el anuncio de proyectos. Es necesario hacer las siguientes precisiones respecto al alcance y limitaciones de cada uno de ellos.                                                                    | Extinción de dominio (Ley 160 de 1994. Artículo 52)           |
|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Expropiación (Ley 388 de 1997. Artículo 58).                  |
|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ley de Infraestructura (Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014). |
|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Derecho de preferencia.                                       |
|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Anuncio de proyecto.                                          |



| MECANISMOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL SUELO RURAL AGROPECUARIO                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ajustar la estructura tarifaria del impuesto predial y la sobretasa ambiental, a favor de las políticas de protección al sector rural. | Teniendo en cuenta las facultades impositivas de los entes territoriales, para la modificación de las tarifas dentro del margen establecido en la Ley 44 de 1990, modificada por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2010, atendiendo la competencia de los concejos municipales para la expedición de un acuerdo en donde se graven con mayor rigidez las predios que tengan mayores valores, mayores áreas de terreno y también a quienes usen la tierra rural para usos residenciales de alto valor, igual, por el tipo de uso incentivos para los usos más adecuados y penalización para aquellos no acordes con PBOT propuesto.                                                         | Estructura tarifaria del impuesto predial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Participación en plusvalías.                                                                                                           | De este tributo se puede decir que, en términos generales, puede ser empleado como mecanismo de equidad y de financiamiento del suelo rural, en especial cuando en este último se permiten categorías de uso restringido como la suburbanización, vivienda campestre y corredores viales. También puede ser una herramienta que permita una mejor distribución de la riqueza del suelo para equilibrar zonas que son soporte a otros usos y permite, en consecuencia, incrementar la condición de aptitud a las tierras rurales circundantes, con ello, se permitirá identificar claramente las áreas suburbanas en que deben aportar a su desarrollo y para equilibrar el entorno rural. | Aplicar el cobro de participación en plusvalías.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Contribución por valorización.                                                                                                         | Este mecanismo constituye, después del predial, una importante herramienta desde lo fiscal para la gestión del suelo rural, puesto que ostenta virtudes importantes como: "La posibilidad de ser recaudada por cualquiera de los tres niveles de gobierno, inclusive por las áreas metropolitanas y las corporaciones autónomas. El amplio hecho generador ordenado en la ley, realización de obras públicas, en ese concepto perfectamente válido considerar cualquier tipo de intervención que se requiera en el suelo rural. La posibilidad de recaudo antes, durante o después de ejecutada la obra.                                                                                  | Aplicación del cobro por Valorización (el único factor que se debe tener en cuenta es que, como está prevista, debe tener en cuenta la capacidad de pago de los propietarios en el momento en que se recauda. En ese contexto, es recomendable implementarlo para grandes obras que incrementen valores de suelo rurales por la capacidad de dotación de infraestructuras, en zonas con alta capacidad de pago. |



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en lineamientos de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria – UPRA. 2018.

## **4.9 INCORPORACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO EN EL COMPONENTE RURAL**

### **4.9.1 Para las áreas de amenaza alta y media.**

En el municipio existen diferentes tipos de suelos con distintas propiedades físicas, cada uno de los cuales requiere sus propias prácticas de manejo y conservación, que pueden variar de acuerdo con el cultivo seleccionado para la siembra y a las condiciones ambientales de la zona.

A nivel general se recomienda implementar prácticas que mejoren la calidad del suelo y su capacidad para retener agua y hacerla disponible al cultivo, tales como la aplicación de composta, la reducción de labranza, la incorporación de cultivos de cobertura, la rotación de cultivos con periodos de descanso y/o con abonos verdes o el manejo del Agua y programación de riegos. Así mismo se recomienda utilizar un mantillo de cobertura vegetal dentro y fuera de las áreas de cultivo puede reducir la escorrentía, ayudar a retener la humedad y mejorar la infiltración.

Con el fin de generar estabilidad en áreas donde el terreno presente pequeñas reptaciones o desprendimientos se deben emplear obras de bioingeniería tales como la reforestación con especies arbóreas o arbustivas nativas, en taludes y zonas susceptibles a fallar. Además, en zonas donde se presenten deslizamientos por filtración de agua deberán emplearse en primer medida zanjas de coronación para controlar las aguas de escorrentía que caen directamente a los taludes, esto con el fin de evitar la profundización y propagación de la superficie de falla.

En drenajes donde se presenten obstrucciones de cauce debido a acumulación de material o colmatación de este por aumento de la tasa de sedimentación, se debe hacer una limpieza periódica con el fin de evitar represamientos que puedan desembocar en fenómenos de avenidas torrenciales o de ser necesarias obras para la reconfiguración del cauce. Para zonas en donde se presenten fenómenos de socavación lateral en cauces deben evaluarse la realización de muros en gaviones o bolsacretos para evitar el debilitamiento de los taludes.





#### 4.9.2 Para las áreas con condición de riesgo.

Los estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes.

En la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o en la expedición de un nuevo PBOT, se debe establecer la priorización de los estudios detallados identificados en los estudios básicos y en el programa de ejecución se debe definir la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos de los estudios que se ejecutarán en el período del alcalde que adelanta la revisión del plan o la expedición de uno nuevo. Como lo muestra la siguiente tabla, para el área urbana y de expansión los estudios de detalle deberán realizarse a escala 1:2000.

**Tabla 4-32. Escalas de trabajo para realización de estudios básicos y detallados.**

| TIPO DE ESTUDIO   | CLASE DE SUELO   | ESCALA  |
|-------------------|------------------|---------|
| ESTUDIO BÁSICO    | Urbano           | 1:5000  |
|                   | Expansión Urbana | 1:5000  |
|                   | Rural            | 1:25000 |
| ESTUDIO DETALLADO | Urbano           | 1:2000  |
|                   | Expansión Urbana | 1:2000  |
|                   | Rural Suburbano  | 1:5000  |

Fuente: Decreto 1807 de 2014

Los estudios detallados deben contener lo siguiente para cada uno de los eventos analizados:

1. Análisis detallado de amenaza.
2. Evaluación de vulnerabilidad.
3. Evaluación del riesgo.
4. Determinación de medidas de mitigación.

##### **4.9.2.1 Análisis detallado de amenaza por movimientos en masa:**

Para determinar la categorización del riesgo por movimientos en masa, los estudios de amenaza tienen las siguientes especificaciones mínimas:

**Área de estudio.** Se referirá a las áreas con condiciones de riesgo y amenaza, por movimientos en masa delimitadas en el plan de ordenamiento territorial, a partir de los



estudios básicos de que tratan los artículos anteriores. Estas áreas podrán ser precisadas con base en la geoforma de la zona objeto de análisis.

**Insumos.** Se consideran como insumos mínimos que se elaboran y evalúan a la escala de trabajo, los siguientes:

- a) Geología para ingeniería;
- b) Geomorfología a nivel de elementos;
- c) Hidrogeología, con énfasis en comportamiento de los niveles freáticos;
- d) Evaluación del drenaje superficial;
- e) Sismología;
- f) Uso del Suelo;
- g) Exploración del subsuelo;
- h) Levantamiento topográfico, incluyendo la información predial o catastral.

**Alcance.** El análisis de la amenaza a nivel detallado se realiza empleando por lo menos métodos determinísticos y modelos matemáticos, en función de la dinámica del movimiento en masa objeto de análisis.

Como parte del análisis de amenaza se debe tener en cuenta las causas de la inestabilidad del terreno, considerando dentro de los agentes detonantes los siguientes factores: agua, sismo y procesos antrópicos (cortes, excavaciones, rellenos y construcciones en general), mediante el análisis mínimo de tres escenarios.

**Productos:** Mapas de zonificación de amenaza por movimientos en masa, según lo dispuesto en el presente artículo.

Se debe elaborar un documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.

#### ***4.9.2.2 Análisis detallado de amenaza de inundación:***

Para determinar las condiciones de amenaza por inundación, los estudios tienen las siguientes especificaciones mínimas:

**Área de estudio.** Se referirá a las áreas con condiciones de riesgo y amenaza por inundación delimitadas en el plan de ordenamiento territorial, a partir de los estudios básicos de que trata el presente Decreto y articulado con los análisis del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA) aprobado.

**Insumos:** Se deben utilizar como mínimo los siguientes insumos:

- a) Información de hidrología e hidráulica;



b) Información topográfica y batimétrica detallada de los tramos de cauce analizados, incluyendo aquellos elementos o tramos que estén asociados con el origen de la inundación.

**Alcance:** El análisis de la amenaza a nivel detallado se realizará teniendo en cuenta criterios históricos, geomorfológicos, hidrológico-hidráulicos empleando métodos asistidos por sensores remotos y sistemas de información geográfica.

**Productos:** Mapa o mapas de zonificación de amenaza por inundación por desbordamiento, el cual delimita y caracteriza los diferentes niveles de amenaza que presenta el territorio estudiado, según lo dispuesto en el presente artículo.

Se debe elaborar un documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.

#### ***4.9.2.3 Evaluación de la Vulnerabilidad:***

Para evaluar la vulnerabilidad se consideran los siguientes aspectos:

De acuerdo con los resultados del estudio detallado de amenazas para cada fenómeno analizado, se deben identificar y localizar en la cartografía correspondiente los elementos expuestos.

Se debe establecer las características de los elementos expuestos a las amenazas identificadas, en cuanto al tipo de elemento, grado de exposición, resistencia que ofrece el elemento y distribución espacial.

Se deben identificar los diferentes tipos de daño o efecto esperado sobre los elementos expuestos que se pueden presentar como resultado del fenómeno natural.

Esta información debe zonificarse en un mapa a la misma escala del mapa de amenazas detallados estableciendo categorías de vulnerabilidad alta, media y baja, de acuerdo con las características de los elementos expuestos.

La evaluación de riesgo es el resultado de relacionar la zonificación detallada de amenaza y la evaluación de la vulnerabilidad. Con base en ello, se categorizará el riesgo en alto, medio y bajo, en función del nivel de afectación esperada.

Para las zonas en alto riesgo se definirá la mitigabilidad o no mitigabilidad, a partir de las alternativas de intervención física para reducir y evitar el incremento de la amenaza y/o vulnerabilidad.

Para estas alternativas se deberá evaluar su viabilidad de ejecución desde el punto de vista técnico, financiero y urbanístico. Bajo estas evaluaciones se obtendrá la definición del riesgo alto mitigable o riesgo alto no mitigable.



Los estudios de evaluación de riesgo deben acompañarse de los siguientes documentos por cada fenómeno analizado:

1. Documento técnico que contenga metodología de evaluación empleada y los resultados.
2. Fichas de evaluación de vulnerabilidad.
3. Mapa de vulnerabilidad categorizada en alta, media y baja.
4. Mapa de riesgo, categorizado en alto, medio y bajo, señalando para el riesgo alto si es mitigable o no mitigable.
5. Mapas de localización y dimensionamiento de las medidas de intervención propuestas.
6. Presupuestos estimados de costos de las alternativas planteadas.
7. Inventario de viviendas en alto riesgo río mitigable

Para la prevención, mitigación del riesgo y/o reducción de la amenaza y/o vulnerabilidad de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, el estudio de evaluación de riesgo planteará medidas que podrán ser estructurales y no estructurales.

Las medidas estructurales, son medidas físicas encaminadas a la realización de acciones y obras para atender las condiciones de riesgo ya existentes. Entre otras se consideran las siguientes: obras de estabilización y de reforzamiento de edificaciones e infraestructura, las cuales deben ser pre dimensionadas sobre la cartografía a nivel de prediseño, con el estimativo de costos correspondiente.

En la determinación de este tipo de medidas se deben considerar los potenciales efectos que producirán aguas abajo.

En las zonas donde se define que el riesgo es no mitigable se deben identificar en detalle las viviendas y construcciones que serán objeto de reasentamiento, además de las obras de estabilización necesarias para evitar que aumente la influencia del fenómeno en estudio. Las medidas no estructurales, orientadas a regular el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo mediante la determinación de normas urbanísticas, proyectos para la implementación de sistemas de alertas tempranas en los casos que aplique, así como la socialización y apropiación cultural de los principios de responsabilidad y precaución.

Con base en los resultados de los estudios detallados y mediante acto administrativo, el alcalde municipal o distrital o la dependencia delegada para el efecto, podrá realizar la precisión cartográfica y la definición de las normas urbanísticas a que haya lugar en el área



objeto de estudio, de conformidad con lo previsto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y deberá registrarse en todos los planos de la cartografía oficial.

En todo caso, cuando los resultados de los estudios detallados generen la modificación de los usos del suelo o de normas urbanísticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial deberá emprenderse su revisión, ajuste o modificación en los términos de la Ley 388 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

#### **4.9.3 Programas y Proyectos para el conocimiento y reducción del riesgo.**

Los programas y proyectos para el conocimiento y la reducción (prevención y mitigación) del riesgo que se ejecutarán durante el periodo de vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, corresponderán a la priorización de estudios detallados y conocimiento de amenazas de menor recurrencia en el municipio.

La priorización para la elaboración de los estudios detallados de que trata el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.3.3.2, numeral 2.1, se sujetará a las áreas con condición de alto riesgo configurado (Áreas construidas) identificadas en los estudios básicos, contenidas en el mapa FG-08, FG-09, FG-10 y FG-11 – PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS RURAL, como parte integral del presente plan.

Teniendo en cuenta que las zonas de riesgo alto forman parte del suelo con desarrollo condicionado, es decir sujetas a la elaboración de estudios detallados, en el corto y mediano plazo se prioriza la realización de dichos estudios, los cuales definirán los programas y proyectos para el conocimiento y la reducción (prevención y mitigación) del riesgo que se ejecutarán durante la vigencia del Plan señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. Los estudios de detalle definirán el desarrollo de medidas de mitigación estructurales y no estructurales y las acciones para adelantar procesos de reubicación o mejoramiento integral.

Así mismo se realizará un proyecto a corto plazo que permita complementar los estudios hidráulicos e hidrológicos para las cuencas que disponen de información y que presentan antecedentes de inundaciones y flujos torrenciales en la totalidad del municipio, conforme al artículo 2.2.2.1.3.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.



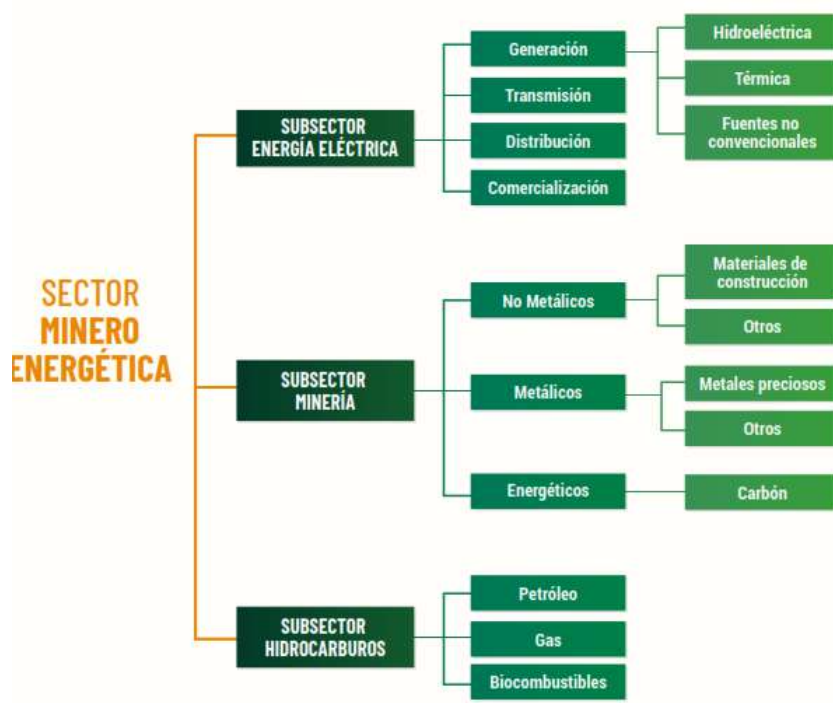
La realización de los estudios de detalle para la intervención de las zonas de Amenaza media y alta (riesgo implícito – Áreas no construidas) estarán sujetos a la ejecución de proyectos rurales, por lo tanto, no requieren priorización.

De conformidad con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 2.2.2.1.3.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la realización de los estudios detallados podrá estar a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de licenciamiento urbanístico.

#### 4.10 SECTOR MINERO ENERGÉTICO

El sector representa todas las entidades y empresas relacionadas con las actividades minero-energéticas y está conformado por los subsectores de Energía Eléctrica, Minería e Hidrocarburos, tal y como se expresa en el siguiente esquema:

**Figura 133. Conformación del Sector Minero Energético.**



Fuente. Unidad de Planeación Minero-Energética – UMPE 2015.



Las actividades y procesos se presentan a continuación para cada uno de los Subsectores:

#### **4.10.1 Subsector Energía Eléctrica.**

La planificación del subsector de energía eléctrica se hace con base en la relación oferta demanda de energía por lo que el rol del gobierno nacional consiste en asegurar el abastecimiento de la demanda energética y su crecimiento anual, con el cumplimiento de estándares de calidad y precio competitivo de tal forma que se aseguran las condiciones óptimas de prestación del servicio de los consumidores finales.

Cómo instrumentos normativos rectores están las leyes 142 y 143 de 1994 que trazan los lineamientos para la prestación de los servicios públicos en el país para la generación interconexión transmisión distribución y comercialización de electricidad en el territorio nacional, respectivamente.

La UPME, en coordinación con el Ministerio de Minas y Energía formula el Plan Energético Nacional, que junto con las metas definidas por el Plan Nacional de Desarrollo constituyen la base para la construcción de los planes de acción para cada una de las entidades públicas del sector, de acuerdo con sus competencias y funciones específicas.

El subsector de energía eléctrica cuenta con los siguientes instrumentos de planificación propios que orientan el desarrollo de sus acciones a mediano y largo plazo:

1. Plan de Expansión de Referencia Generación (indicativo) y Transmisión (mandatario)-
2. Plan Indicativo de Expansión de Cobertura de Energía Eléctrica, PIEC.
3. Planes de Energización Rural Sostenible, PERS.
4. Plan Energético Nacional, visión 2050.

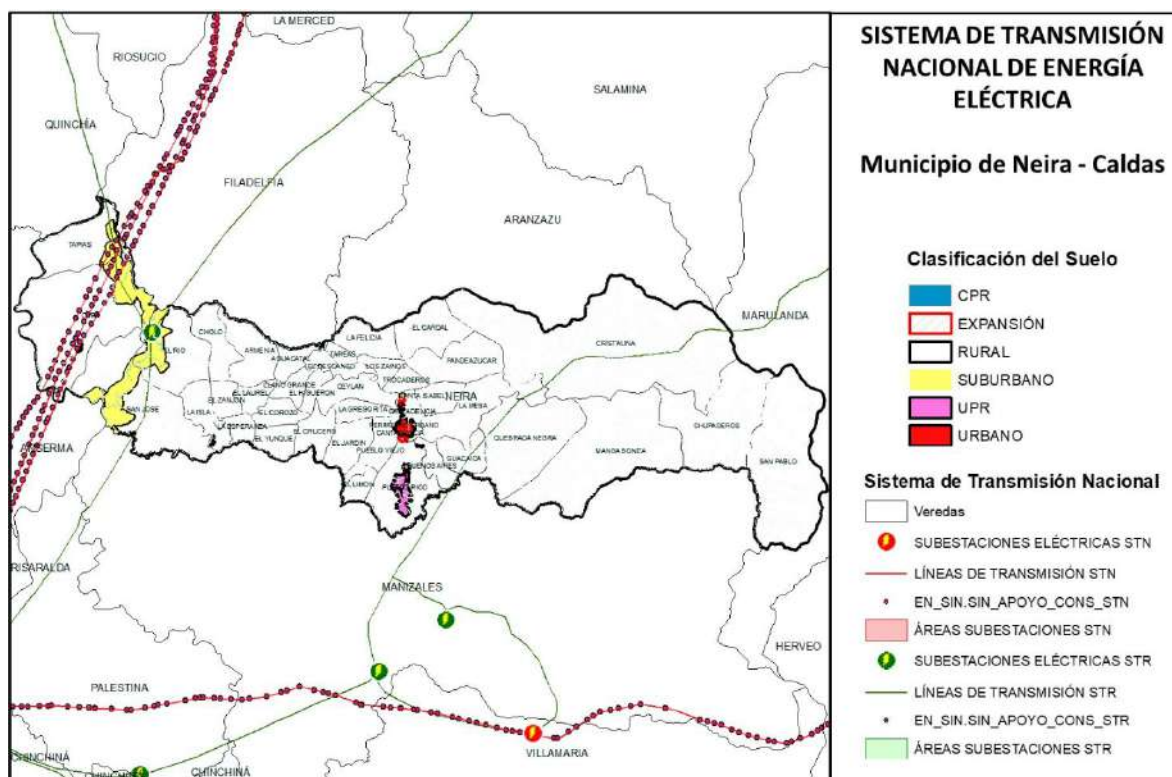
Estos instrumentos constituyen el punto de partida para la determinación de los proyectos de infraestructura eléctrica que se deben desarrollar en el país, a fin de garantizar el normal suministro de energía eléctrica cumpliendo con los criterios de confiabilidad energética definidos por la regulación eléctrica (Ley 143 de 1994).

A continuación, se ilustrará la infraestructura existente del Sistema de Transmisión Nacional de Energía Eléctrica, así como el proyecto preliminar de expansión, en el municipio de Neira.





**Figura 134. Sistema de Transmisión Nacional de Energía Eléctrica.**



Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en Geo información UPME. El suelo Suburbano hace referencia al corredor Km 41.

Para la vigencia de este documento, no se proyectan Áreas de estudio preliminar definidas por la Unidad de Planeación Minero-Energética – UPME.

Los lineamientos normativos para el sector minero energético se encuentran en el anexo **NORMATIVIDAD SECTOR MINERO ENERGÉTICO**, como parte integral de este documento.

#### **4.10.2 Subsector Minería.**

La competencia para la planificación y administración de los recursos mineros es de la rama ejecutiva del poder público, encabeza el Presidente de la República, el Ministerio de Minas y Energía, de la Unidad de Planeación Minero-Energética – UPME, de la Agencia Nacional de Minería – ANM, entidades responsables de orientar el desarrollo del subsector a partir de instrumentos de largo aliento como lo son:



1. Plan Energético Nacional.
2. Política Minera de Colombia.
3. Plan Nacional de Desarrollo Minero.
4. Plan Nacional de Ordenamiento Minero.

Estos instrumentos a su vez se retroalimentan y se actualizan atendiendo los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo del país en el marco del código de minas, Ley 685 de 2001 y de otras normas y sentencias; dichos instrumentos establecen condiciones para la inclusión de la actividad minera en el ordenamiento territorial.

Es necesario destacar que los proyectos mineros en Colombia están altamente regulados por el estado, y es así como el Ministerio de Minas y Energía define la minería formal como la actividad cuyas unidades productivas desarrollan las labores mineras bajo el amparo de título minero y cumplen con los parámetros técnicos (mineros y ambientales), económicos, laborales y sociales de la industria definidos por la legislación vigente en cada uno de estos aspectos.

Los lineamientos normativos para el sector minero energético se encuentran en el anexo **NORMATIVIDAD SECTOR MINERO ENERGÉTICO**, como parte integral de este documento.

#### ***4.10.2.1 Títulos Mineros vigentes en el perímetro del municipio:***

De acuerdo con las competencias de los municipios, y en general, de las entidades territoriales en lo que respecta al ordenamiento territorial, la Ley 1454 de 2011 “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial” no establece entre los alcances de los municipios, las competencias del subsuelo, minero o petrolero; por otra parte, las disposiciones establecidas en la Ley 685 de 2001 “Código Minero”, artículos 35, 36, 37 y 38, establecen:

***Artículo 35. Zonas de minería restringida. Podrán efectuarse trabajos y obras de exploración y de explotación de minas en las siguientes zonas y lugares, con las restricciones que se expresan a continuación:***

- a) Dentro del perímetro urbano de las ciudades o poblados, señalado por los acuerdos municipales adoptados de conformidad con las normas legales sobre régimen*



*municipal, salvo en las áreas en las cuales estén prohibidas las actividades mineras de acuerdo con dichas normas;*

- b) En las áreas ocupadas por construcciones rurales, incluyendo sus huertas, jardines y solares anexos, siempre y cuando se cuente con el consentimiento de su dueño o poseedor y no haya peligro para la salud e integridad de sus moradores;*
- c) En las zonas definidas como de especial interés arqueológico, histórico o cultural siempre y cuando se cuente con la autorización de la autoridad competente;*
- d) En las playas, zonas de bajamar y en los trayectos fluviales servidos por empresas públicas de transporte y cuya utilización continua haya sido establecida por la autoridad competente, si esta autoridad, bajo ciertas condiciones técnicas y operativas, que ella misma señale, permite previamente que tales actividades se realicen en dichos trayectos;*
- e) En las áreas ocupadas por una obra pública o adscrita a un servicio público siempre y cuando:*
  - i. Cuente con el permiso previo de la persona a cuyo cargo estén el uso y gestión de la obra o servicio;*
  - ii. que las normas aplicables a la obra o servicio no sean incompatibles con la actividad minera por ejecutarse y*
  - iii. que el ejercicio de la minería en tales áreas no afecte la estabilidad de las construcciones e instalaciones en uso de la obra o servicio.*
- f) En las zonas constituidas como zonas mineras indígenas siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV de este Código;*
- g) En las zonas constituidas como zonas mineras de comunidades negras siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV de este Código;*



- h) En las zonas constituidas como zonas mineras mixtas siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV de este Código.*

*Una vez consultadas las entidades a que se refiere este artículo, los funcionarios a quienes se formule la correspondiente solicitud deberán resolverla en el término improrrogable de treinta (30) días, so pena de incurrir en falta disciplinaria. Pasado este término la autoridad competente resolverá lo pertinente.*

**Artículo 36. Efectos de la exclusión o restricción.** *En los contratos de concesión se entenderán excluidas o restringidas de pleno derecho, las zonas, terrenos y trayectos en los cuales, de conformidad con los artículos anteriores, está prohibida la actividad minera o se entenderá condicionada a la obtención de permisos o autorizaciones especiales. Esta exclusión o restricción no requerirá ser declarada por autoridad alguna, ni de mención expresa en los actos y contratos, ni de renuncia del proponente o concesionario a las mencionadas zonas y terrenos. Si de hecho dichas zonas y terrenos fueron ocupados por obras o labores del concesionario, la autoridad minera ordenará su inmediato retiro y desalojo, sin pago, compensación o indemnización alguna por esta causa. Lo anterior, sin perjuicio de las actuaciones que inicien las autoridades competentes en cada caso cuando a ello hubiere lugar.*

**Artículo 37. Prohibición legal.** *Reglamentado por el Decreto Nacional 934 de 2013, Reglamentado por el Decreto Nacional 2691 de 2014; con excepción de las facultades de las autoridades nacionales y regionales que se señalan en los artículos 34 y 35 anteriores, ninguna autoridad regional, seccional o local podrá establecer zonas del territorio que queden permanente o transitoriamente excluidas de la minería.*

*Esta prohibición comprende los planes de ordenamiento territorial de que trata el siguiente artículo.*

*NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-123 de 2014, en el entendido de que en desarrollo del proceso por medio del cual se autorice la realización de actividades de exploración y explotación minera, las autoridades competentes del nivel nacional deberán acordar con las autoridades territoriales concernidas, las medidas necesarias para la protección del ambiente sano, y en especial, de sus cuencas hídricas, el desarrollo económico, social, cultural de sus comunidades y la*



*salubridad de la población, mediante la aplicación de los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad previstos en el artículo 288 de la Constitución Política.*

**Artículo 38. Ordenamiento Territorial.** Adicionado por el art. 4, Ley 1382 de 2010. *En la elaboración, modificación y ejecución de los planes de ordenamiento territorial, la autoridad competente se sujetará a la información geológico-minera disponible sobre las zonas respectivas, así como lo dispuesto en el presente Código sobre zonas de reservas especiales y zonas excluibles de la minería.*

Por lo anterior, el municipio de Neira quedará sujeto a la información geológico- minera disponible de las zonas respectivas, así como lo dispuesto en el código de minas sobre zonas de reserva especiales y zonas excluibles de minería. Sin embargo, y de conformidad con los lineamientos ambientales a nivel nacional, no es permitida en Sistema de Parques Naturales Nacionales y Regionales, áreas de reserva forestal protectora, páramos, ábacos y humedales Ramsar; condicionada en otros ecosistemas estratégicos de acuerdo con la categoría de conservación y el plan de manejo del área protegida.

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.

Adicionalmente a las disposiciones anteriores, el municipio se debe articular con las políticas nacionales de formalización y fomento minero, monitoreando procesos de minería ilegal presentes en el territorio, utilizando como estrategias las directrices establecidas en el Plan Nacional de Ordenamiento Minero – Resolución UPME 0256 de 2014, los documentos que complementen sustituyan o modifiquen.

Se ilustran los Veinte y siete (27) títulos mineros actualmente activos dentro de la jurisdicción del municipio de Neira, su extensión, así como también los periodos de vigencia para estos contratos:



**Tabla 4-33. Títulos Mineros activos en el municipio de Neira.**

| Nº | FECHA INSCRIPCIÓN | ESTADO                        | MODALIDAD                     | MINERALES                                                                                                                                                                                                                                   | TITULARES                                                              | MUNICIPIOS                                       | FECHA TERMINACIÓN | ÁREA (Ha) |
|----|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| 1  | 4/29/2005         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ ORO                                                                                                                                                                                                                      | (1322024) ARCESIO DE JESUS ECHEVERRY ECHEVERRY                         | NEIRA-CALDAS                                     | 4/28/2035         | 499.82    |
| 2  | 9/29/2006         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ ORO                                                                                                                                                                                                                      | (98570573) PEDRO_WALTER CANO BEDOYA                                    | ANSERMA-CALDAS\ NEIRA-CALDAS                     | 9/28/2036         | 709.32    |
| 3  | 12/1/2006         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                               | (10233773) MARIO BOTERO JARAMILLO\ (24317696) BEATRIZ HELENA VILLADA B | NEIRA-CALDAS\ MANIZALES-CALDAS                   | 11/30/2036        | 85.96     |
| 4  | 1/30/2017         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | AUTORIZACION TEMPORAL         | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (9009032590) CONSORCIO VIAL NACIONAL 063                               | NEIRA-CALDAS\ FILADELFA-CALDAS                   | 8/29/2018         | 26.30     |
| 5  | 9/22/2006         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | METALES PRECIOSOS\ DEMAS_CONCESIBLES                                                                                                                                                                                                        | (15316233) MARCO ELIAS ECHAVARRIA ZAPATA                               | NEIRA-CALDAS                                     | 9/21/2036         | 756.07    |
| 6  | 9/29/2006         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                               | (8605066881) C.J. GRODCO S EN C A INGENIEROS CIVILES                   | NEIRA-CALDAS\ FILADELFA-CALDAS                   | 9/28/2036         | 25.07     |
| 7  | 8/18/2004         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (24251621) INES CASTRO DE PELAEZ                                       | NEIRA-CALDAS\ FILADELFA-CALDAS                   | 8/17/2034         | 29.92     |
| 8  | 7/6/2007          | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                               | (10270604) LEON DENIS DUQUE PATI O                                     | NEIRA-CALDAS\ FILADELFA-CALDAS                   | 7/5/2037          | 391.92    |
| 9  | 10/1/2007         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ CALIZA                                                                                                                                                                                                                   | (75033173) BEN HUR HINCAPIE PEREZ                                      | NEIRA-CALDAS                                     | 9/30/2037         | 248.74    |
| 10 | 11/10/1999        | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | LICENCIA DE EXPLOTACION       | PUZOLANA                                                                                                                                                                                                                                    | (8908054538) MANIUT S.A.                                               | NEIRA-CALDAS                                     | 9/23/2012         | 59.98     |
| 11 | 5/6/2015          | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MINERALES DE COBRE Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE PLATA Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ORO Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE PLATINO Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ZINC Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE MOLIBDENO Y SUS CONCENTRADOS | (8301270767) ANGLOGOLD ASHANTI COLOMBIA S.A.                           | ANSERMA-CALDAS\ QUINCHIA-RISARALDA               | 5/5/2045          | 16.72     |
| 12 | 5/6/2015          | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MINERALES DE COBRE Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE PLATA Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ORO Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE PLATINO Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ZINC Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE MOLIBDENO Y SUS CONCENTRADOS | (8301270767) ANGLOGOLD ASHANTI COLOMBIA S.A.                           | ANSERMA-CALDAS                                   | 5/5/2045          | 6.99      |
| 13 | 11/16/2004        | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | LICENCIA DE EXPLORACION       | DEMAS_CONCESIBLES\ ORO                                                                                                                                                                                                                      | (75031747) JOSE RAMON MORALES FLOREZ                                   | NEIRA-CALDAS\ QUINCHIA-RISARALDA                 | 11/15/2006        | 113.07    |
| 14 | 10/23/2009        | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ ASOCIADOS\ ORO                                                                                                                                                                                                           | (30310384) MONICA MARIA URIBE PEREZ                                    | QUINCHIA-RISARALDA                               | 10/22/2039        | 56.05     |
| 15 | 10/26/2009        | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ ORO\ PLATA                                                                                                                                                                                                               | (9003285470) MIRAFLORES COMPA                                          | QUINCHIA-RISARALDA                               | 10/25/2039        | 1.22      |
| 16 | 1/27/2017         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | AUTORIZACION TEMPORAL         | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (9009032590) CONSORCIO VIAL NACIONAL 063                               | NEIRA-CALDAS                                     | 8/26/2018         | 4.20      |
| 17 | 10/27/2009        | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (4579236) RUBEN DARIO VELASQUEZ                                        | NEIRA-CALDAS                                     | 10/26/2039        | 1.52      |
| 18 | 12/23/2015        | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | AUTORIZACION TEMPORAL         | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (9007633572) CONCESION PACIFICO TRES S.A.S                             | NEIRA-CALDAS\ FILADELFA-CALDAS                   | 12/22/2020        | 70.98     |
| 19 | 12/20/1994        | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | LICENCIA DE EXPLOTACION       | ARCILLA                                                                                                                                                                                                                                     | (75031650) FERNANDO VALENCIA SALAZAR                                   | NEIRA-CALDAS                                     | 6/22/2009         | 62.98     |
| 20 | 9/27/2013         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | AUTORIZACION TEMPORAL         | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (9002942905) CONSORCIO VIAS DEL CENTRO                                 | NEIRA-CALDAS\ FILADELFA-CALDAS                   | 10/8/2013         | 35.01     |
| 21 | 4/15/2013         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (4471398) JESUS ANTONIO JARAMILLO CARDONA                              | NEIRA-CALDAS                                     | 4/14/2043         | 0.92      |
| 22 | 5/10/2013         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (10268110) JOSE OMAR MEZA LOPEZ\ (10212157) JOSE LUBIN TORO SALAZAR    | MANIZALES-CALDAS                                 | 5/9/2043          | 0.27      |
| 23 | 5/10/2013         | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MATERIALES DE CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                  | (24641852) MARIA OLGA CARDENAS DE SALAZAR                              | NEIRA-CALDAS\ FILADELFA-CALDAS\ ARANZAZU-CALDAS  | 5/9/2043          | 1.16      |
| 24 | 2/6/2013          | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ MINERALES DE PLATA Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ORO Y SUS CONCENTRADOS                                                                                                                                               | (9003285470) MIRAFLORES COMPADIA MINERA S.A.S.                         | ANSERMA-CALDAS\ NEIRA-CALDAS\ QUINCHIA-RISARALDA | 2/5/2043          | 5.01      |
| 25 | 5/6/2015          | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MINERALES DE COBRE Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE PLATA Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ORO Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE PLATINO Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ZINC Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE MOLIBDENO Y SUS CONCENTRADOS | (8301270767) ANGLOGOLD ASHANTI COLOMBIA S.A.                           | NEIRA-CALDAS\ QUINCHIA-RISARALDA                 | 5/5/2045          | 0.62      |
| 26 | 5/6/2015          | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | MINERALES DE COBRE Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE PLATA Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ORO Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE PLATINO Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE ZINC Y SUS CONCENTRADOS\ MINERALES DE MOLIBDENO Y SUS CONCENTRADOS | (8301270767) ANGLOGOLD ASHANTI COLOMBIA S.A.                           | NEIRA-CALDAS\ QUINCHIA-RISARALDA                 | 5/5/2045          | 10.24     |
| 27 | 11/22/2013        | TITULO VIGENTE - EN EJECUCION | CONTRATO DE CONCESION (L 685) | DEMAS_CONCESIBLES\ MINERALES DE ORO Y SUS CONCENTRADOS                                                                                                                                                                                      | (10000844) FERNANDO ARTURO LOPEZ SANABRIA                              | ANSERMA-CALDAS\ NEIRA-CALDAS                     | 11/21/2043        | 103.86    |

Fuente: ANNA MINERÍA, fecha de corte, junio 22/2022.

Cabe mencionar que estas áreas de concesión minera en el municipio se interceptan con elementos de la estructura ecológica principal rural. Se presenta un consolidado de las áreas que se interceptan de los títulos mineros con la estructura ecológica.



**Tabla 4-34. Áreas interceptadas en protección con títulos mineros.**

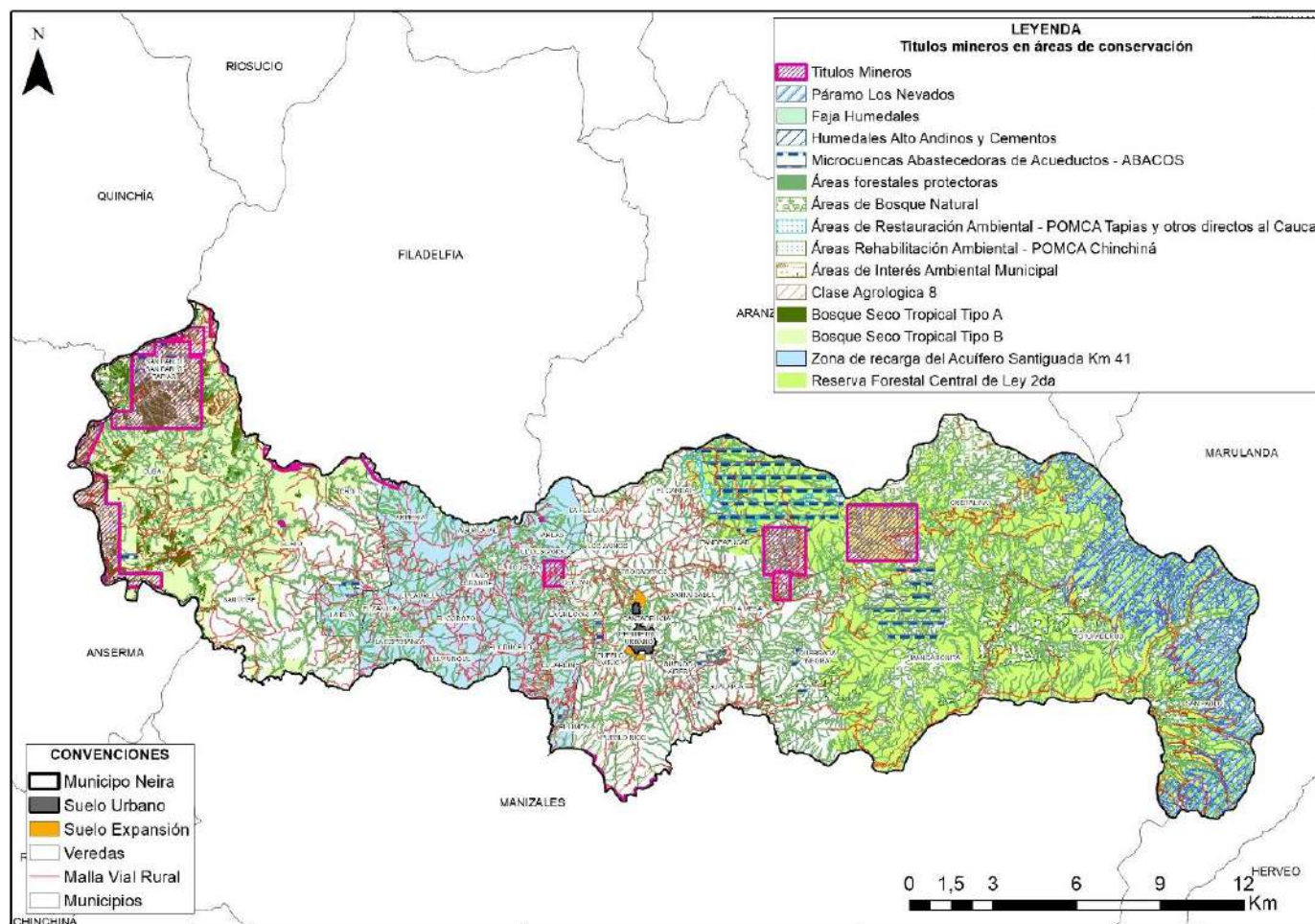
| <b>ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - EEP.</b>        | <b>ÁREAS INTERCEPTADA CON TÍTULOS MINEROS</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Páramo Los Nevados                                  | 0 Ha                                          |
| Humedales Alto Andinos y Cementos                   | 0 Ha                                          |
| Microcuencas Abastecedoras de Acueductos - ABACOS   | 128, 11 Ha                                    |
| Áreas forestales protectoras de cauces              | 795,90 Ha                                     |
| Áreas de bosque natural                             | 573,42 Ha                                     |
| Áreas de restauración ambiental - POMCA Tapias      | 6,81 Ha                                       |
| Áreas de rehabilitación ambiental - POMCA Chinchiná | 0 Ha                                          |
| Áreas de interés ambiental municipal                | 250,66                                        |
| Clase Agrológica VIII                               | 324,53 Ha                                     |
| Áreas de Bosque Seco Tropical                       | 1190,78 Ha                                    |
| Zona de recarga del Acuífero Santágueda Km 41       | 83,46 Ha                                      |
| Reserva Forestal Central de Ley 2da                 | 843,24 Ha                                     |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base de datos de la Agencia Nacional de Minería.





**Figura 135. Títulos mineros en áreas de conservación. Zona Rural de Neira.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en Determinantes ambientales de CORPOCALDAS (Res 0825 del 18 de mayo de 2023).

#### **4.10.2.2 Mecanismos para la solución de conflictos en el sector minero energético:**

A continuación, se ilustran los tipos de conflictos asociados a las actividades del sector minero energético, el instrumento normativo de manejo y los aspectos relevantes para tener en cuenta.



**Tabla 4-35. Plan de manejo ambiental.**

| PLAN DE MANEJO AMBIENTAL - LEY 99 DE 1993 DECRETO 1076 DE 2015                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONFLICTO                                                                                       | DEFINICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ASPECTOS RELEVANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Conflicto entre las AME y el manejo ambiental y uso de los recursos naturales                   | Es el conjunto de medidas de actividades orientadas a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales que se causen por el desarrollo de un proyecto, obra o actividad, incluyendo los planes de seguimiento monitoreo, contingencia y abandono según el tipo de proyecto.                                                                                                                                                                            | Contiene las medidas de prevención, corrección, mitigación o compensación. Involucra estudios técnicos detallados que pueden ser insumo para la toma de decisiones. Debe incluir participación ciudadana en la identificación del manejo de los impactos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| PLAN DE GESTIÓN SOCIAL                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CONFLICTO                                                                                       | DEFINICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ASPECTOS RELEVANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Conflictos de tipo ambiental, social, cultural o económico                                      | Es un instrumento que permite a los concesionarios o dueños de títulos mineros gestionar el entorno donde se ejecutan actividades y obras de exploración y explotación, con el objeto de prevenir, mitigar y atender los riesgos sociales generados por el desarrollo de proyectos mineros. Por otra parte, es un mecanismo que fortalece los programas de inversión para solucionar los problemas sociales y económicos- históricos del área de influencia del proyecto minero. | Se orienta a: i) La prevención y solución de los riesgos sociales que ocasiona durante la exploración, construcción de obras, explotación y cierre del proyecto minero, y ii) potenciar y estimular las oportunidades sociales que genera durante estas fases. Por otra parte, es un mecanismo que fortalece los programas de inversión para solucionar los problemas sociales y económicos- históricos del área de influencia del proyecto minero. Dentro de los principales impactos que deben gestionarse en dichos planes, se encuentran los asociados a temas de salud y seguridad de la población; conectados por el acceso al uso de la tierra la reubicación o el reasentamiento involuntario de poblaciones, el trabajo informal e ilegal asociado con la minería, incluyendo la explotación sexual y comercial de adultos y niños; la migración poblacional; la afectación a comunidades indígenas y los efectos ambientales; entre otros. |
| ALIANZAS PARA LA PROSPERIDAD - ARTÍCULO 105 (LEY 1757 2015)                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CONFLICTO                                                                                       | DEFINICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ASPECTOS RELEVANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Conflictos de tipo social o ambiental derivados de actividades de explotación minero energética | Instancia de diálogo entre la ciudadanía, la administración como el gobierno municipal y las empresas para concertar seguimiento al manejo de impactos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Los acuerdos entre actores mediante el mecanismo de alianzas para la prosperidad permiten definir mecanismos de acción conjunta para el desarrollo social sostenible vinculando a los diferentes niveles de gobierno y las empresas mediante sus mecanismos de responsabilidad social-empresarial, los derivados de licencias y planes de manejo ambiental.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| CONSULTA PREVIA - ARTÍCULO 7 CONVENIO 169 (OIT, 1989)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CONFLICTO                                                                                       | DEFINICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ASPECTOS RELEVANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Conflictos de carácter cultural                                                                 | Es el derecho fundamental que tienen los pueblos indígenas y los demás grupos étnicos cuando se toman medidas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Establece los derechos de comunidades especiales, frente al desarrollo de proyectos, dentro de sus territorios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



| PLAN DE MANEJO AMBIENTAL - LEY 99 DE 1993 DECRETO 1076 DE 2015                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | (legislativas y administrativas) o cuando se vayan a realizar proyectos, obras o actividades dentro de sus territorios, buscando de esta manera proteger su integridad cultural, social y económica y garantizar el derecho a la participación. (U. Rosario, 2015).                                        | Se acuerdan medidas de manejo mediante proceso de construcción conjunta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ESTRATEGIA TERRITORIAL PARA LA GESTIÓN EQUITATIVA Y SOSTENIBLE DEL SECTOR DE HIDROCARBUROS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CONFLICTO                                                                                  | DEFINICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ASPECTOS RELEVANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Conflictos territoriales                                                                   | Es un mecanismo integral de promoción del desarrollo territorial y la construcción de paz en regiones donde opera la industria de hidrocarburos.                                                                                                                                                           | Se soporta en el fortalecimiento y la articulación de la institucionalidad pública, la sociedad civil y la industria, mediante la institucionalización del diálogo, la solución alternativa de conflictos la consolidación de escenarios participativos de planificación para el desarrollo humano.                                                                     |
| PROGRAMA DE BENEFICIO PARA COMUNIDADES - ACUERDO 302 (ANH, 2012)                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CONFLICTO                                                                                  | DEFINICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ASPECTOS RELEVANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                            | Los PBC son las inversiones sociales obligatorias que realizan las empresas dedicadas a la industria del petróleo en el marco de los contratos y convenios suscritos con la Agencia Nacional de Hidrocarburos – ANH.                                                                                       | Se busca que con su ejecución se comente, entre otros, el desarrollo humano y se contribuya a la reducción de la pobreza extrema en Colombia.                                                                                                                                                                                                                           |
| ARREGLOS INSTITUCIONALES. MESA MINERA                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CONFLICTO                                                                                  | DEFINICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ASPECTOS RELEVANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Conflictos por competencias                                                                | Son espacios de concertación intersectoriales que se desarrollan a nivel de departamentos y municipios, y tienen por objeto la coordinación y armonización de políticas, planes, programas y acciones necesarias para la formalización de la minería. Pueden operar a nivel de departamentos y municipios. | Apunta al logro de acuerdos en temas como: Transparencia en el ejercicio del control y seguimiento minero; apoyo a los pequeños y medianos mineros en el mejoramiento de procesos técnicos; estructuración de proyectos productivos e incluyentes (minorías étnicas e igualdad de género) asociados a la minería. Implementación de programas de formación empresarial. |

#### 4.10.2.3 Lineamientos para el cierre minero y de hidrocarburos:

Una vez agotadas las reservas remanentes y económicamente explotables del mineral, se procederá al cierre y abandono de la mina, para lo cual se debe disponer de un Plan de Cierre y Abandono. El objetivo del plan es devolver o reintegrar la zona al paisaje inicial, buscando minimizar los efectos adversos dejados por las actividades mineras que se realizaron en el pasado, para lo cual, el concesionario deberá presentar el plan de obras de cierre de la explotación y abandono de los montajes y de la infraestructura, con el



cronograma y presupuesto proyectado, el cual será evaluado y aprobado por la autoridad minera o los auditores mineros.

Un adecuado plan de cierre, abandono o restauración deberá ser elaborado e incorporado al proyecto minero desde las fases de desarrollo y explotación minera y deberán ejecutarse de manera consecuente con el plan de manejo ambiental aprobado.

Para la minería a cielo abierto, se buscará que el área explotada se recupere con miras a darle otro uso potencial a la zona, acorde con el medio ambiente circundante y el uso del suelo definido en el presente documento, los cuales pueden ser, de tipo urbanístico o industrial, de recreación pasiva o intensiva, agrícola o forestal, conservación de la naturaleza, depósito de agua, vertedero de estéril y basuras, etc.

Si se trata de explotaciones subterráneas se debe evaluar y definir en superficie la proyección de los posibles daños que se pueden causar en el futuro por efecto de la subsidencia tardía del terreno y sus consecuencias en obras civiles y de infraestructura, para lo cual se deben calcular las consecuencias y costos, haciendo las previsiones necesarias.

Se debe adelantar la demolición y desmantelamiento de las instalaciones en superficie.

Todos los Planes de Cierre y abandono deben articularse con el Plan Nacional de Restauración Ecológica, Rehabilitación y Recuperación de áreas disturbadas.

#### ***4.10.2.4 Acciones para el control de actividades de Minería ilegal:***

Se relacionan las siguientes:

1. Suspender, en cualquier tiempo, de oficio o por aviso o queja de cualquier persona, la explotación de minerales sin título inscrito en el Registro Minero Nacional.
2. Efectuar el decomiso provisional de los minerales que se transporten o comercien y que no se hallen amparados por factura o constancia de las minas de donde provengan (se debe validar registro en plataforma RUCOM).
3. Realizar decomiso provisional de los minerales cuando su procedencia sea ilícita, avisando a las demás autoridades con competencias en la materia.



4. Suspender la ocupación, despojo de terceros o perturbación que se realice en áreas objeto de un título minero legalmente conferido, haciendo uso de la figura denominada amparo administrativo.
5. Realizar el cierre de las plantas de beneficio de oro que se encuentren en zonas prohibidas o que no cumplan con la normativa ambiental vigente (si aplica).
6. Ejercer la facultad a prevención en materia sancionatoria ambiental.
7. Conocer de las labores de prospección que se adelantan en su municipio.
8. Fijar caución cuando se haga prospección de minerales en su municipio (Artículo 41 de Código Minero).
9. Realizar el registro de barequeros y/o mineros de subsistencia a través de la plataforma Génesis o de conformidad con los lineamientos de la Agencia Nacional de Minería.
10. Ejercer funciones como primera autoridad de policía.
11. Conocer las solicitudes de medidas de amparo administrativo para su respectiva ejecución.

#### **4.11 SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO**

En concordancia con el Decreto 3600 de 2007, se establecen en este apartado las zonas para suelo de desarrollo restringido, por lo cual, las normas planteadas más adelante para suelo suburbano son normas urbanísticas estructurantes determinadas a largo plazo, dado a que las visiones planteadas sobre el territorio van desde nivel nacional, regional y municipal.

Dado lo anterior se tiene que cumplir con las normas planteadas para el otorgamiento de licencias de construcción, subdivisión o parcelación. De la misma forma, se reglamentan las condiciones para la prestación de servicios públicos y sociales, requeridos por los equipamientos e infraestructura rural.

##### **4.11.1 Suelo Suburbano.**

De conformidad con lo estipulado en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, hacen parte de 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.

#### ***4.11.1.1 Suelo suburbano: Corredores viales suburbanos:***

El municipio de Neira, con base en los determinantes ambientales de Corpocaldas (Res 0825 de 2023) y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 establece como suelo suburbano áreas ubicadas sobre los corredores viales suburbanos, algunos globos de terreno aislados con estas características y una franja importante en el KM 41.

De acuerdo con las determinantes ambientales de Corpocaldas, se considera proyectar un escalamiento de usos en los corredores viales suburbanos, promoviendo usos de comercio y servicios en cercanías a la vía y posteriormente, el desarrollo de usos residenciales, con el fin de evitar que los impactos generados por el tránsito vehicular de las vías de primer y segundo orden recaigan directamente sobre usos residenciales. Antes del otorgamiento de licencias urbanísticas en los corredores viales suburbanos, el municipio diseñará un escalamiento de usos asegurando su compatibilidad con la Estructura Ecológica y el régimen de usos del suelo suburbano.

Con el fin de definir lineamientos para el escalamiento de usos propuesto, se define a continuación una propuesta de escalonamiento de usos para los corredores viales:

#### **Propuesta de escalonamiento de usos para corredor vial suburbano (franja de 600 m total):**

**Objetivo:** Garantizar la compatibilidad de usos, minimizar conflictos por externalidades negativas (ruido, tráfico, contaminación) y estructurar el crecimiento con base en la jerarquía de impacto.





**Tabla 4-36 Modelo de franjas escalonadas**

| <i>FRANJA</i>                | <i>DISTANCIA DESDE EL EJE VIAL</i> | <i>USOS PERMITIDOS</i>                                                                                                                  | <i>CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN</i>                                                     | <i>CONDICIONES Y/O RESTRICCIONES DE USO</i>                                                |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>FRANJA 1 (INMEDIATA)</i>  | 0 – 100 m                          | Comercio mayorista, talleres, actividades logísticas, industria de bajo impacto y equipamientos metropolitanos, estaciones de servicio. | Predios con frente vial directo, alta accesibilidad, servicios públicos consolidados | Requiere control de ruido, tránsito y emisiones. Licencias condicionadas                   |
| <i>FRANJA 2 (INTERMEDIA)</i> | 100 – 200 m                        | Comercio menor, servicios especializados, equipamientos locales, industria artesanal o no contaminante, viviendas bifuncionales         | Compatibilidad con la franja residencial, regulación de horarios y flujos            | Zona de transición. Normas de amortiguación: arborización, cerramientos, franjas verdes.   |
| <i>FRANJA 3 (INTERNA)</i>    | 200 – 300 m                        | Uso residencial, dotacional básico (educación, salud, cultura), parques, vivienda campestre o dispersa                                  | Alejada del ruido vial, menor densidad, acceso controlado                            | Zona prioritaria de protección residencial. Prohibición de usos industriales o logísticos. |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

### 1. Principios para asignar usos del suelo:

- ✓ **Compatibilidad y gradualidad:** Los usos más impactantes deben ubicarse cerca de la vía. A medida que aumenta la distancia, se permite mayor presencia residencial y menor intensidad.
- ✓ **Amortiguación ambiental y paisajística:** Barreras vegetales, franjas verdes y equipamientos de transición ayudan a minimizar conflictos.
- ✓ **Zonificación por impacto:** Se deben clasificar los usos según criterios como generación de ruido, tráfico pesado, horarios de funcionamiento y tipo de residuos generados.

**Equipamientos como nodos de articulación:** Escuelas, centros de salud y parques pueden actuar como zonas de transición natural entre usos.

### 2. Herramientas complementarias de gestión:

- ✓ Normas de volumetría (alturas, retiros, aislamientos) diferenciadas por franja.
- ✓ Instrumentos de gestión del suelo: planes parciales, unidades de actuación urbanística, cargas urbanísticas por impacto vial o ambiental.





- ✓ Licencias condicionadas: determinados usos solo permitidos con estudios de impacto (EIA, acústico, tráfico).

### 3. Beneficios esperados:

- ✓ Protección efectiva del uso residencial, asegurando tranquilidad y calidad del entorno.
- ✓ Fomento de un desarrollo funcionalmente mixto y equilibrado.
- ✓ Reducción de conflictos por incompatibilidad de usos.
- ✓ Consolidación de un corredor económico y logístico, sin sacrificar la habitabilidad.

### 4. Componente normativo del POT:

Dentro del corredor vial suburbano delimitado a una distancia de 300 metros a lado y lado del eje vial estructurante, se establecen franjas de escalonamiento de usos del suelo diferenciadas por su grado de impacto y compatibilidad. La asignación de usos deberá considerar la gradualidad de externalidades, estableciendo medidas de mitigación obligatorias en las zonas de transición.

**Tabla 4-37 Matriz técnica de compatibilidad y escalonamiento**

| USO DEL SUELO                                   | FRANJA 1 (0-100 M)          | FRANJA 2 (100-200 M)        | FRANJA 3 (200-300 M)        |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Comercio mayorista</b>                       | Permitido                   | Permitido con restricción   | Prohibido                   |
| <b>Industria de bajo impacto</b>                | Permitido                   | Permitido con licencias     | Prohibido                   |
| <b>Comercio menor</b>                           | Permitido con mitigación    | Permitido                   | Permitido con restricciones |
| <b>Residencial</b>                              | Prohibido                   | Permitido con amortiguación | Permitido                   |
| <b>Dotacional básico</b>                        | Permitido con justificación | Permitido                   | Permitido                   |
| <b>Equipamientos metropolitanos</b>             | Permitido                   | Permitido                   | Prohibido                   |
| <b>Logística / Talleres/Estaciones servicio</b> | Permitido                   | Condicionado                | Prohibido                   |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Esta estrategia modular puede adaptarse a distintos tramos del municipio según el desarrollo vial y su entorno socioespacial.



El ancho máximo de estos corredores viales suburbanos es de 300 metros, medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Corpocaldas con base en la norma de ordenamiento territorial del suelo rural y las competencias al respecto otorgadas a las Corporaciones Autónomas Regionales (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.2.2.2.2.2) establece que sólo se podrán clasificar como Corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales, de primer orden o primarias y a las vías intermunicipales, de segundo orden o secundarias.

El ancho máximo de los Corredores viales suburbanos será de trescientos (300) metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los Numerales 1 y 2 del Art. 2 de la Ley 1228 de 2008, en donde se establece que para las vías arteriales, de primer orden o primarias (vías nacionales) el retiro obligatorio es de sesenta (60) metros y para las vías intermunicipales, de segundo orden o secundarias (vías departamentales) es de cuarenta y cinco (45) metros. El metraje del retiro obligatorio de estas vías, se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía; en vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior. La extensión máxima de los Corredores viales suburbanos en el sentido longitudinal será la resultante de restar el área definida como suelo rural suburbano al área resultante de la aplicación del umbral máximo de suburbanización y dividir el resultado de esa resta, entre los 600 metros lineales (300 m a lado y lado de la faja mínima de retiro obligatorio de la vía), correspondientes al ancho legalmente definido para los Corredores viales suburbanos.

El primer corredor vial incorporado al ordenamiento territorial de Neira corresponde al localizado en la Autopista Pacífico 3, Tramos Tres Puertas-La Estrella, La Estrella -La Felisa, correspondiente a una vía arterial de primer orden o primaria (vía nacional); el retiro obligatorio es de sesenta (60) metros y para las vías intermunicipales en vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

El segundo corredor vial que se incorpora al ordenamiento de Neira corresponde a las áreas paralelas a la vía intermunicipal de segundo orden o secundaria que conecta a Neira con Manizales. La adopción de este corredor vial suburbano se sustenta en las condiciones del



territorio, los procesos de urbanización que se presentan en él y en la creación del área metropolitana Centro Sur.

El retiro obligatorio para las vías intermunicipales, de segundo orden o secundarias (vías departamentales) es de cuarenta y cinco (45) metros. El metraje del retiro obligatorio de estas vías, se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.

Una vez definido lo anterior se deberá acatar lo siguiente:

1. Los metros lineales que resulten de esta división que el municipio haya determinado sobre las diferentes vías de 1er y 2do orden que tengan conexión directa, o a través de otra vía de 1er y 2do orden, con el perímetro urbano.
2. Los municipios deberán establecer y sustentar las condiciones o medidas para evitar o mitigar los impactos que puedan causarse entre los usos propuestos para los corredores viales suburbanos y el suelo urbano, así como su colindancia.
3. Los municipios no podrán ampliar la extensión actual de los corredores viales si con ello se supera el umbral máximo de suburbanización.
4. En caso de que se determinen usos residenciales conexos a la vía, estos deberán estar condicionados a la implementación de medidas de mitigación del ruido ambiental que le pueda generar la vía misma.
5. La densidad máxima de viviendas campestres establecida por Corpocaldas & UAM (2023) para Corredores viales suburbanos de Neira, es de seis (6) viviendas por Hectárea.
6. Para el municipio de Neira se ilustran en el Mapa 1 las vías que según lo antes indicado podrían ser potenciales Corredores viales suburbanos, así como su extensión máxima respecto a su ancho.
7. Corpocaldas & UAM (2023) definieron el referente ambiental para que cada municipio del departamento de Caldas adopte el Umbral máximo de suburbanización. Para el caso de Neira este referente ambiental es el 6,4% del suelo rural, descontando el suelo de protección ambiental.
8. Cálculo del umbral máximo de suburbanización para Neira: El umbral máximo de suburbanización (UMS) está definido en el Decreto 1077 de 2015 (art. 2.2.2.1.2.3 y siguientes) como un límite porcentual para evitar que el suelo rural pierda su vocación por un crecimiento desordenado de usos residenciales suburbanos.



### Fórmula desglosada del Umbral Máximo de Suburbanización (UMS)

Basados en la interpretación técnica más usada por municipios, la fórmula general desglosada es:

$$UMS = \frac{SAU_{SUB}}{STP} \times 100$$

Dónde:

- ✓ **UMS**= Umbral Máximo de suburbanización
- ✓ **SAU\_SUB** = Superficie de áreas suburbanas destinadas a uso residencial, medidas en hectáreas.

Para el cálculo de la “SAU\_SUB” no se consideran únicamente los suelos suburbanos destinados a uso residencial.

- ✓ **STP** = Superficie total del perímetro municipal o del territorio de planeación, excluyendo suelo urbano y de expansión urbana (es decir, solo suelo rural).

Es necesario aclarar que en la “STP” no se excluyen los suelos urbanos y de expansión urbana, toda vez que para determinar el umbral máximo de sub-urbanización, Corpocaldas y UAM (2023) excluyeron estos suelos (al igual que las áreas de protección) y por tanto no deben ser otra vez sustraídos.

El resultado se expresa en porcentaje (%).

De acuerdo con lo anterior, el suelo suburbano del municipio de Neira se calcula de la siguiente forma:

Suelo Suburbano de Neira = Suelo rural de Neira x UMS

Suelo Suburbano de Neira = Suelo rural de Neira x 0.064

Suelo Suburbano de Neira = 36.922,14 x 0.064

Umbral Máximo de Sub-urbanización = 2.363,01 Ha

De acuerdo con el suelo suburbano asignado en uso en el municipio de Neira y que alcanza los 2.231.09 Ha, no se sobrepasa el umbral máximo de sub-urbanización, el cual alcanza 2.363.01 Ha.





Las normas municipales establecerán las condiciones para aislar las áreas de actividad existentes de los corredores viales, de forma tal que no produzcan conglomerados o aglomeraciones industriales que desconfiguren o transformen la vocación del suelo rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta (30%) del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos.

#### ***4.11.1.2 Usos comerciales y de servicios en suelo rural suburbano:***

El otorgamiento de Licencias de Parcelación y Construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>), sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el POT o en las UPR.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Las normas urbanísticas del POT o UPR también deberán señalar las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>, contravenga la regulación normativa para usos comerciales y de servicios en esta categoría del suelo rural.

#### ***4.11.1.3 Usos industriales en suelo rural suburbano:***

El otorgamiento de Licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el POT o en las UPR. Se determina como suelo suburbano de uso industrial el localizado en el Kilómetro 41; esta vocación del territorio se complementará con usos industriales en la UPR Cuba -Km 41 y sólo se autorizará bajo las siguientes condiciones :

1. La Unidad mínima de actuación para usos industriales, la cual no podrá ser inferior a dos (2) Hectáreas.
2. La extensión de los Parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) Hectáreas. Las actividades que se desarrollen al interior de las Unidades mínimas de actuación o de los Parques, agrupaciones o conjuntos



industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

3. Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la Unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
4. En los Parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de Cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el Parágrafo 1 del Art. 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015.
5. Respecto a las Cesiones adicionales, estas deberán localizarse en las zonas que se hayan delimitado en el POT para consolidar el sistema de espacio público en aquellas “Áreas de conservación y protección ambiental” de la categoría de protección del suelo rural, las cuales incluyen las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal-EEP. En ningún caso, la Cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.
6. Para efectos de lo anterior, el municipio de Neira deberá adoptar, previa concertación con Corpocaldas, la delimitación específica de las áreas en donde se permitirá la localización de las Cesiones adicionales, en todo de conformidad con la localización y dimensionamiento que haya definido el POT de las “Áreas de conservación y protección ambiental” de la categoría de protección del suelo rural. La delimitación de estas áreas también debe incorporar los criterios de priorización que resulten necesarios, para programar la transferencia de la propiedad de las áreas de Cesión adicional al municipio.
7. En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos; no obstante, los interesados podrán presentar estudios detallados de suelos ante el IGAC, con el fin de reclasificar la capacidad agrológica, de acuerdo con el procedimiento interno de esta entidad. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia que defina el municipio de Neira para desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.





8. En el PBOT se define la clasificación de los usos industriales, teniendo en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y estableciendo su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos.
9. Lo dispuesto en la presente determinante ambiental para los Parques, conjuntos o agrupaciones industriales, también será de aplicación para declarar Zonas francas.

#### ***4.11.1.4 Licencias urbanísticas en suelo rural y suelo rural suburbano:***

Corpocaldas con base en la normatividad de ordenamiento territorial, las competencias al respecto otorgadas a las Corporaciones Autónomas Regionales y los asuntos ambientales aplicables (Decreto 1077 de 2015, Art. 2.2.6.2.6, 2.2.6.2.7 y 2.2.6.2.9 – Ley 1955 de 2019, Art. 279, Decreto 1210 de 2020), establece que en el marco del otorgamiento de las Licencias Urbanísticas en suelo rural, el municipio de Neira debe acatar lo siguiente:

- ✓ En vivienda rural dispersa que no esté conectada a un acueducto colectivo y resuelva por autoabastecimiento el uso de agua para consumo humano-doméstico (incluye actividades agrícolas y pecuarias de subsistencia), no se requerirá de concesión de aguas, pero el titular de la Licencia deberá gestionar el registro como usuario del recurso hídrico ante Corpocaldas, de acuerdo con el “Protocolo para el registro de usuarios del recurso hídrico de vivienda rural dispersa” adoptado mediante Resolución 0377 de 2023 de Corpocaldas.
- ✓ Asimismo, la vivienda rural dispersa podrá realizar vertimientos de sus aguas residuales domésticas al suelo sin tramitar permiso de vertimientos ante Corpocaldas, siempre que cuente con soluciones individuales de saneamiento básico, diseñadas bajo los parámetros definidos en el Reglamento Técnico de Agua Potables y Saneamiento Básico -RAS, pero el titular de la Licencia deberá gestionar el registro como usuario del recurso hídrico ante Corpocaldas, de acuerdo con el “Protocolo para el registro de usuarios del recurso hídrico de vivienda rural dispersa” adoptado mediante Resolución 0377 de 2023 de Corpocaldas. En caso de vertimiento a cuerpo de agua, deberá tramitarse el permiso de vertimientos respectivo ante Corpocaldas, previo al otorgamiento parcelación y/o construcción.

Para vivienda campestre, usos comerciales, de servicios e industriales, cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico el titular de una Licencia Urbanística en suelo rural estará obligado a vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos. En su defecto, deberá acreditar los permisos



y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento, los cuales deberá tramitar ante Corpocaldas, previo al otorgamiento de la licencia de parcelación y/o construcción.

- ✓ Para conjuntos y/o condominios de vivienda campestre en suelo rural o rural suburbano, se deberá resolver el tratamiento de aguas residuales domésticas de manera conjunta o colectiva, bajo un único sistema de tratamiento, en el marco del permiso de vertimientos que se debe tramitar como requisito para el trámite de Licencia de parcelación. Para el suelo rural suburbano, la prestación de los servicios de acueducto y saneamiento básico deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la Unidad mínima de actuación, lo cual deberá evidenciarse previo al otorgamiento de la licencia de parcelación y/o construcción. De igual forma, en conjuntos o condominios de vivienda campestre ubicados en suelo rural.
- ✓ La licencia de parcelación y/o construcción deberá sujetarse a conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°), sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.
- ✓ Así el municipio de Neira no haya revisado y/o modificado su POT y/o adoptado las UPR de acuerdo con las disposiciones contenidas en la normatividad vigente sobre ordenamiento territorial del suelo rural, en el trámite de estudio y expedición de Licencias Urbanísticas en suelo rural deberá verificarse que los proyectos de parcelación y edificación en suelo rural y rural suburbano se ajusten a la normatividad ambiental aplicable y vigente. Es decir, deben incorporar las determinantes ambientales como norma de superior jerarquía.
- ✓ La Entidad Municipal Competente o Curador si este existiere, tiene la obligación de suministrar la información de las Licencias Urbanísticas otorgadas en suelo rural, con el fin de facilitar las funciones de evaluación, prevención y control de los factores de deterioro ambiental. Para esto, remitirán a Corpocaldas, dentro de los primeros dos (2) días hábiles de cada mes, la información de la totalidad de las Licencias de Parcelación y Construcción en suelo rural y rural suburbano que hayan otorgado durante el mes inmediatamente anterior.



#### ***4.11.1.5 Determinantes ambientales para el ordenamiento del suelo rural definidas por Corpocaldas:***

De acuerdo con las disposiciones establecidas en la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas, se definen las siguientes normas urbanísticas:

1. Umbral máximo de sub-urbanización: Definido en la Resolución N° 0825 de 2023 de Corpocaldas para los municipios de la región Centro Sur: 6.4% Máx.
2. Unidad mínima de actuación: La extensión de la unidad mínima de actuación para suelo suburbano no podrá ser inferior a dos (2) hectáreas, extensión en la cual se deberán ejecutar las obras de parcelación del predio o predios involucrados mediante el trámite de una única Licencia de Parcelación, en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la Unidad. En este sentido, el municipio de Neira deberá observar la Unidad mínima de actuación establecida por Corpocaldas para toda su jurisdicción, en el ordenamiento territorial de su suelo rural. de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 -compilatorio de las disposiciones del Decreto 4066 de 2008-, y la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas.
2. Según lo dispuesto en parágrafo del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal, garantizando los aislamientos y retiros definidos para el uso dentro del corredor suburbano.
3. Densidad Máxima de vivienda en suelo suburbano: 9 viviendas por hectárea (diferente a corredores viales).
4. Normatividad para suelo suburbano y centralidades suburbanas: Las normas con densidades, índices máximos de ocupación y construcción, y asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes, entre otras consideraciones normativas, se encuentran consolidadas a lo largo de los documentos que hacen parte integral del presente Plan.



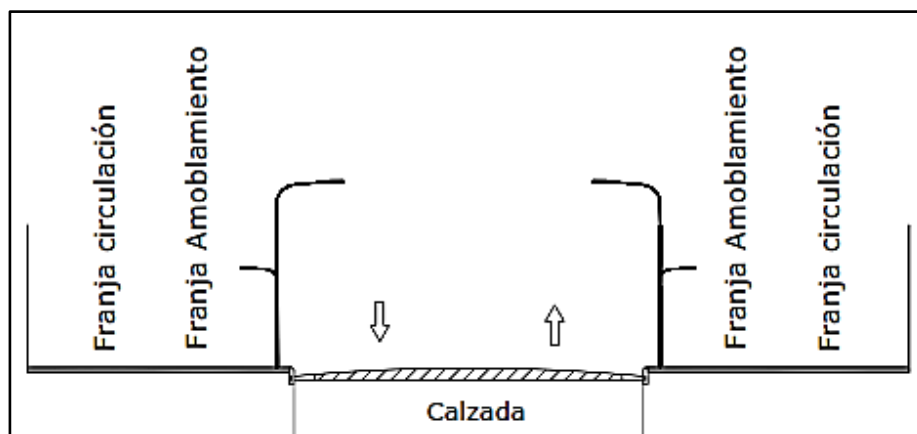
5. Cesiones para Espacio Público y Equipamientos Colectivos: Deberán acogerse a los parámetros para las cesiones urbanísticas contenidos en NORMA DE USO que forma parte integral del presente Plan.
6. La densidad máxima de viviendas establecidas por Corpocaldas & UAM (2023) para Corredores viales suburbanos, es de seis (6) viviendas por Hectárea.
7. Para vivienda campestre, usos comerciales, de servicios e industriales, deberá garantizarse en el licenciamiento urbanístico la conexión a redes de servicios públicos domiciliarios o en su defecto, tramitar la concesión de aguas y el permiso de vertimientos ante CORPOCALDAS, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.2.6.
8. Se deberá resolver el tratamiento de aguas residuales domésticas de manera conjunta o colectiva, bajo un único sistema de tratamiento, en el marco del permiso de vertimientos que se debe tramitar como requisito para el trámite de Licencia de parcelación. Para el suelo rural suburbano, la prestación de los servicios de acueducto y saneamiento básico deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la Unidad mínima de actuación, lo cual deberá evidenciarse previo al otorgamiento de la licencia de parcelación y/o construcción.

#### ***4.11.1.6 Normas generales aplicables a las construcciones en suelo rural suburbano y Vivienda campestre:***

1. Todo desarrollo en el suelo suburbano y vivienda campestre destinará no menos del 70% del predio, a la conservación de la vegetación nativa existente, con el fin de proteger el medio ambiente y los recursos naturales (numeral 31, artículo 31 de la Ley 99/93).
2. En proyectos de parcelación, cada uno de los lotes debe tener acceso directo desde una vía vehicular pública o privada.
3. Los perfiles viales de las vías internas de los proyectos de parcelación deben tener como mínimo las siguientes consideraciones:



**Figura 137. Perfil vial mínimo. Proyectos de parcelación.**



**Vías de Servicio**

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Sección Total          | 12 m     |
| Andén                  | 3m       |
| Franja de Circulación  | 1.5 m    |
| Franja de Amoblamiento | 1.5m     |
| Ancho de carril        | 3m       |
| Número de carriles     | 2 mínimo |

Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en lineamientos del Manual de Espacio Público.

4. Las vías de acceso a las parcelaciones deben garantizar la adecuada conexión con la red vial arterial nacional, la red vial intermunicipal y las vías veredales primarias y secundarias según sea el caso. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de los accesos viales con sus fajas de retiro y la provisión del suelo correspondiente, estarán a cargo del propietario y/o copropietarios de las parcelaciones.
5. El proyecto urbanístico debe garantizar la conexión a la vía municipal, departamental o nacional, más cercana a este, así mismo se debe contemplar en el proyecto la respectiva vía de aproximación.
6. Toda parcelación o construcción en suelo suburbano debe respetar las franjas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008 y sus Decretos reglamentarios, según la jerarquía de los corredores viales sobre los cuales se localicen (de primer o de segundo orden).



7. Los cerramientos deberán proporcionar transparencia. Pueden realizarse con elementos vegetales, rejas o mallas. En todo caso, se prohíben los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.
8. Para adelantar cualquier desarrollo en suelo suburbano se deberá comprobar la autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, disposición y tratamiento final de las aguas, aseo y energía eléctrica, por parte de los distintos prestadores de dichos servicios.
9. Para vivienda campestre, usos comerciales, de servicios e industriales, cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico el titular de una Licencia Urbanística en suelo rural estará obligado a vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos. En su defecto, deberá tramitar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento, los cuales deberá tramitar ante CORPOCALDAS, previo al otorgamiento de la licencia urbanística.
10. Para el suelo rural suburbano, la prestación de los servicios de acueducto y saneamiento básico deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la Unidad mínima de actuación, lo cual deberá evidenciarse previo al otorgamiento de la licencia urbanística. De igual forma, en conjuntos o condominios de vivienda campestre ubicados en suelo rural.
11. Se debe dar cumplimiento a la normatividad nacional respecto a la utilización de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua y de energía según el artículo 3 del Decreto 3102 de 1997 y la Resolución No. 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (lo anterior tiene aplicación para licencias de construcción en modalidad de obra nueva).
12. Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos

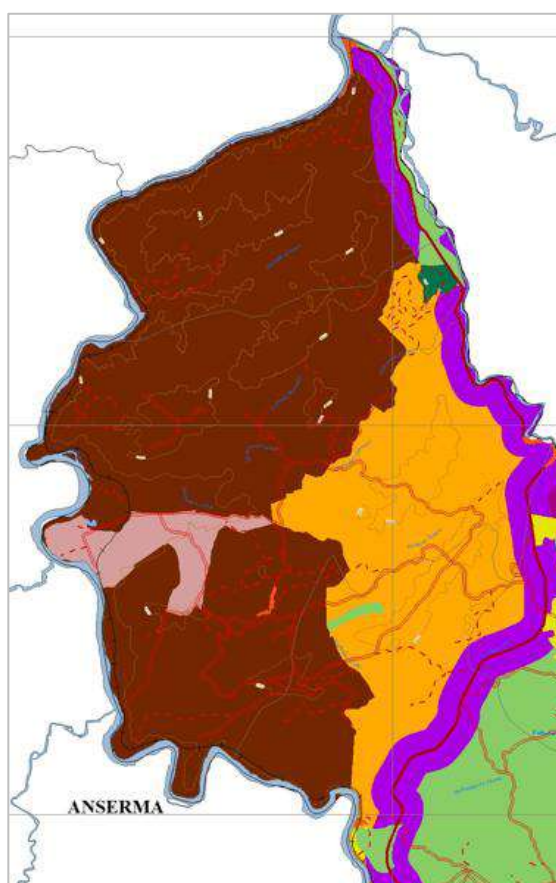
#### ***4.11.1.7 Normas generales aplicables para el desarrollo de usos comerciales e industriales en suelo rural suburbano:***

1. El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los



cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en suelo rural suburbano de que trata el artículo 2.2.2.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 se permitirá en el suelo rural suburbano localizado en el Km 41 y en las UPR Cuba Km 41 y Aguacatal, de acuerdo con la Tabla denominada **Usos prioritarios en la Zona Rural Estratégica de Desarrollo Industrial y Logístico**, donde se promueve desde el ordenamiento la vocación logística privilegiada.

**Figura 138. Área delimitada para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área superior a 5000 M2**



Fuente: Consorcio PBOT Neira.

2. Las licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano, de que tratan los artículos 2.2.2.2.2.5 a 2.2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, sólo se permitirá en las áreas delimitadas como centralidades suburbanas específicas para este uso.





3. La Unidad mínima de actuación para usos industriales, no podrá ser inferior a dos (2) Hectáreas.
4. Se debe incorporar de la Resolución 0825 lineamientos de ahorro y uso eficiente del agua, energía y residuos sólidos del Decreto 1077 de 2015.

#### **4.11.2 Lineamientos para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano.**

El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano al que hace referencia el numeral anterior, sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades, de conformidad con el Decreto 3600 de 2007:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las operaciones de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante, lo anterior, y de conformidad con el artículo 2.2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del citado Decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

Para efectos de las cesiones adicionales gratuitas, se priorizarán las áreas de conflicto de uso sobre las fajas forestales protectoras de cuerpos hídricos y Áreas Abastecedoras de Acueductos – ABACOS, definidas en la sección 2.1.1 del componente rural del presente plan. Teniendo en cuenta que los usos industriales se plantean en áreas de Bosque Seco Tropical (hacia el Km 41), las cesiones adicionales gratuitas deberán localizarse en áreas



destinadas a la restauración de este ecosistema al interior del municipio de Neira; de igual manera, se tendrá en cuenta que en las áreas de BST Tipo B (en donde se permiten usos industriales) el índice de ocupación será del 20% y las cesiones adicionales gratuitas podrán ser concertadas con el municipio para desarrollar proyectos a mayor altura (no con mayor área)

Dentro del índice de ocupación se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras zonas duras no cubiertas por vegetación. En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30% (Res 0825 de 2023 de Corpocaldas).

Para las actividades industriales en el corredor vial suburbano le son aplicables los lineamientos definidos en la sección 2.2.1.4 “Lineamientos ambientales para el ordenamiento de las actividades industriales de pequeña y mediana escala en suelo rural”.

No se autorizará su desarrollo en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

#### **4.11.3 Norma Urbanística del corredor vial suburbano.**

Está contenida en la tabla siguiente:



**Tabla 4-38. Norma Urbanística del Corredor Vial Suburbano.**

| VER LINEAMIENTOS PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LINEAMIENTOS PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE MEDIANA Y PEQUEÑA ESCALA. |                                                                                                                                                                           |                         | SUBURBANO (Máximo 6.4% del suelo rural del municipio de acuerdo con Resolución 825 de 2023 - CORPOCALDAS): CORREDOR VIAL |              |                                                                                                                                 |                                                                                       |              |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                           |                         | INDUSTRIAL                                                                                                               |              | COMERCIAL                                                                                                                       | AGROINDUSTRIAL                                                                        |              | RESIDENCIAL                                                                                                                            |
|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                           |                         | INDEPENDIENTE                                                                                                            | CONGLOMERADO |                                                                                                                                 | INDEPENDIENTE                                                                         | CONGLOMERADO |                                                                                                                                        |
| CONSTRUCCIÓN                                                                                                               | DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)                                                                                                                                                  |                         | No Aplica                                                                                                                |              |                                                                                                                                 |                                                                                       |              | 6 viv/Ha (Resol. 0825 de 2023-CORPOCALDAS)                                                                                             |
|                                                                                                                            | ÁREAS DE ACTIVIDAD                                                                                                                                                        |                         | VER MATRIZ DE USOS Y ESCALA                                                                                              |              |                                                                                                                                 |                                                                                       |              |                                                                                                                                        |
|                                                                                                                            | USOS NORMATIVOS                                                                                                                                                           |                         |                                                                                                                          |              |                                                                                                                                 |                                                                                       |              |                                                                                                                                        |
|                                                                                                                            | ÍNDICE (*Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales podrán alcanzar ocupación hasta del 50% siempre y cuando se realice la transferencia de cesiones adicionales) | ÍNDICE DE OCUPACIÓN     | 0.3                                                                                                                      | 0.5*         | 0.3                                                                                                                             | 0.3                                                                                   | 0.5*         | 0.3                                                                                                                                    |
|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                           | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN  | 0.5                                                                                                                      | 1.1          | 0.9                                                                                                                             | 0.5                                                                                   | 1.1          | 0.9                                                                                                                                    |
|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                           | ALTURA MÁXIMA           | 8m                                                                                                                       |              | 8m                                                                                                                              | 8m                                                                                    |              | 5 m                                                                                                                                    |
|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                           | NÚMERO DE PISOS MÁXIMOS | 3 Pisos                                                                                                                  |              | 3 Pisos                                                                                                                         | 3 Pisos                                                                               |              | 2 Pisos                                                                                                                                |
|                                                                                                                            | AISLAMIENTOS                                                                                                                                                              | FRONTAL                 | Para construcciones comunales y administrativas se tendrá aislamientos de 3,5 metros.                                    |              | Para construcciones comunales y administrativas se tendrá aislamientos de 3,5 metros. Para las demás construcciones se tiene un | Para construcciones comunales y administrativas se tendrá aislamientos de 3,5 metros. |              | Para construcciones comunales y administrativas se tendrá aislamientos de 3,5 metros. Las viviendas tienen un aislamiento de 6 metros. |



| VER LINEAMIENTOS PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LINEAMIENTOS PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE MEDIANA Y PEQUEÑA ESCALA. |                                         |                          | SUBURBANO (Máximo 6.4% del suelo rural del municipio de acuerdo con Resolución 825 de 2023 - CORPOCALDAS): CORREDOR VIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                 |                                                          |                                                          |              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|-------------|
|                                                                                                                            |                                         |                          | INDUSTRIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                 | COMERCIAL                                                | AGROINDUSTRIAL                                           |              | RESIDENCIAL |
|                                                                                                                            |                                         |                          | INDEPENDIENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CONGLOMERADO                                                                    |                                                          | INDEPENDIENTE                                            | CONGLOMERADO |             |
|                                                                                                                            |                                         |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | aislamiento de 6 metros.                                                        |                                                          |                                                          |              |             |
|                                                                                                                            |                                         | POSTERIOR                | Al menos la mitad de la altura máxima de la edificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Al menos la mitad de la altura máxima de la edificación.                        | Al menos la mitad de la altura máxima de la edificación. | Al menos la mitad de la altura máxima de la edificación. |              |             |
|                                                                                                                            |                                         | LATERAL                  | Por lo menos la altura máxima de la edificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Por lo menos 9 metros. Al menos la mitad de la altura máxima de la edificación. | Por lo menos la altura máxima de la edificación.         | Por lo menos la altura máxima de la edificación.         |              |             |
|                                                                                                                            | ESTUDIOS DETALLADOS - GESTIÓN DE RIESGO |                          | Para suelos en desarrollo condicionado los estudios deberán cumplir con las especificaciones técnicas y metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en los Decretos 1077 y 2218 de 2015. Las disposiciones que establezca la Norma Geotécnica y de Movimiento de Tierras, así como también las disposiciones de la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas, o las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan. |                                                                                 |                                                          |                                                          |              |             |
| SUBDIVISIÓN                                                                                                                | LOTE MÍNIMO                             |                          | 2 Ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6Ha                                                                             | 2 Ha                                                     | 2 Ha                                                     | 6 Ha         | 2 Ha        |
| PARCELACIÓN                                                                                                                | Zonas verdes - Espacio Público Efectivo |                          | 17%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20%                                                                             | 17%                                                      | 17%                                                      | 20%          | 17%         |
|                                                                                                                            | Equipamientos colectivos                | Área Libre               | 8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10%                                                                             | 8%                                                       | 8%                                                       | 10%          | 8%          |
|                                                                                                                            |                                         | Equipamiento comunitario |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                                                          |                                                          |              |             |
|                                                                                                                            | Sistema vial pública de carácter local  |                          | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10%                                                                             | 5%                                                       | 5%                                                       | 10%          | 5%          |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



Para uso residencial, usos comerciales, de servicios e industriales, deberá garantizarse en el licenciamiento urbanístico la conexión a redes de servicios públicos domiciliarios o en su defecto, tramitar la concesión de aguas y el permiso de vertimientos ante CORPOCALDAS, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.2.6.

Nota 1: Se debe dar cumplimiento a la normatividad nacional respecto a la utilización de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua y de energía según el artículo 3 del Decreto 3102 de 1997 y la Resolución No. 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (lo anterior tiene aplicación para licencias de construcción en modalidad de obra nueva).

Nota 2: Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

#### ***4.11.3.1 Norma de Uso en Corredor Vial Suburbano:***

Desde la promulgación del Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015, se determinan las densidades de ocupación para las áreas de actividad industrial en suelo rural.



**Tabla 4-39. Norma de uso en Corredor vial suburbano: P: Principal CN: Condicionado CM: Compatible**

| USO               |               |                                       |                                                                    |                           |               | CLASIFICACIÓN | SUBURBANO (Máximo 6.4 % del perímetro del municipio)                                                                                                                    |              |           |             |
|-------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-------------|
|                   |               |                                       |                                                                    |                           |               |               | INDUSTRIAL Y AGROINDUSTRIAL                                                                                                                                             |              | COMERCIAL | RESIDENCIAL |
|                   |               |                                       |                                                                    |                           |               |               | INDEPENDIENTE                                                                                                                                                           | CONGLOMERADO |           |             |
| VIVIENDA          |               |                                       | 65                                                                 | 50                        | R-1           | UNIFAMILIAR   | Edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda o dormitorio de una o dos familias, o de menos de 20 personas.                                          |              | CN        | P           |
|                   |               |                                       |                                                                    |                           | R-1           | BIFAMILIAR    |                                                                                                                                                                         |              |           | P           |
|                   |               |                                       |                                                                    | R-2                       | MULTIFAMILIAR |               | Edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda, o como dormitorio de tres o más familias, o de más de 20 personas.                                     |              |           |             |
| TIPO EQUIPAMIENTO |               |                                       | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB |                           | NSR 10        | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                             |              |           |             |
|                   |               |                                       | DÍA (7:01 am - 9:00 pm)                                            | NOCHE (9:01 pm - 7:00 am) |               |               |                                                                                                                                                                         |              |           |             |
| SERVICIOS         | EMPRESARIALES | SERVICIOS FINANCIEROS                 | 65                                                                 | 50                        | C-1           | URBANA        | SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.                                                                           |              | CM        |             |
|                   |               |                                       |                                                                    |                           |               | ZONAL         | Cajeros automáticos.                                                                                                                                                    |              | CM        |             |
|                   |               | SERVICIOS DE EMPRESAS E INMOBILIARIOS |                                                                    |                           | C-1           | URBANA        | OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca Raíz, Arrendamientos, Informática, Consultoría, Publicidad, Mercadeo, Asesoría, Auditoría, Contabilidad, Bolsas y agencias de empleo. |              | CM        |             |



|  |  |                        |  |  |     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |  |    |  |
|--|--|------------------------|--|--|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|----|--|
|  |  |                        |  |  |     | Laboratorios de Revelado y Copias.                                                                                                                                                                                                                                       |    |  |    |  |
|  |  |                        |  |  | A-1 | Almacenamiento de Riesgo Moderado: Papel, Muebles, Cera, Vestidos, Maderas, Piel, Zapatos, Linóleo, Cuero, Seda, Talleres mecánicos, Cartón, Tabaco, Productos Fotográficos, Adhesivos, Cigarrillos, Otros similares.                                                    | CM |  | CM |  |
|  |  |                        |  |  | A-2 | Almacenamiento de Riesgo Bajo: Asbestos, Productos Alimenticios, Vidrio, Metales, Porcelana, Talcos, Otros Similares.                                                                                                                                                    | CM |  | CM |  |
|  |  | SERVICIOS DE LOGISTICA |  |  | P   | URBANA<br>Almacenamiento de Riesgo Alto: Productos combustibles, inflamables, explosivos, corrosivos, tóxicos, armas y municiones, químicos tóxicos, destilerías, Ácidos, Gas acetileno, Kerosene, Explosivos, ropa sintética, polvorearías, Cerillas, Cocinol, Aceites. | CM |  | CN |  |
|  |  |                        |  |  | C-1 | OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación, Celaduría, Limpieza y Fumigación.                                                                                                                               |    |  | P  |  |
|  |  |                        |  |  | E   | URBANA<br>Actividades de manipulación de carga, recepción, almacenaje, despacho, consolidación/ desconsolidación, picking, packing, etiquetado, preparación de pedidos y Similares.                                                                                      |    |  | P  |  |





|  |  |                                      |  |  |     |        |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           |   |   |    |
|--|--|--------------------------------------|--|--|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|----|
|  |  | SERVICIOS DE PARQUEADERO             |  |  | E   | URBANA | Parqueaderos públicos y privados                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | P |   |    |
|  |  |                                      |  |  | A-1 | URBANA | Estacionamientos en superficie o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | P |   |    |
|  |  |                                      |  |  | R-3 | URBANA | Hoteles y Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | P |   |    |
|  |  | SERVICIOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE |  |  | R-3 | ZONAL  | Hoteles y Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           | P |   |    |
|  |  |                                      |  |  |     | R-2    | VECINAL                                                                                                                              | Alojamiento Rural - Ecolodge son establecimientos en que se presta el servicio de alojamiento en unidades habitacionales privadas, ubicado en áreas rurales y cuyo propósito es el desarrollo de actividades asociadas a su entorno natural y cultural (incluye infraestructura complementaria y liviana). |                                                                                                                                                                                           |   | P |    |
|  |  |                                      |  |  | 65  | 50     | R-1                                                                                                                                  | VECINAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Centros Vacacionales son instalaciones que constituyen un conjunto autónomo de turismo colectivo. Disponen de locales y servicios comunes para la alimentación, la práctica de deportes y |   |   | CN |



|  |            |                                                 |    |    |     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |    |    |
|--|------------|-------------------------------------------------|----|----|-----|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----|----|
|  |            |                                                 |    |    |     |         | las diversiones (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |    |    |
|  |            |                                                 |    |    | R-1 | VECINAL | Recintos de Campamento o Camping (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  | CM | CM |
|  |            |                                                 |    |    | R-1 | VECINAL | Vivienda Turística (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  | P  | CM |
|  |            | SERVICIOS ALIMENTARIOS                          | 70 | 55 | C-2 | ZONAL   | Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  | P  |    |
|  | PERSONALES | SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS | 65 | 50 | C-2 | ZONAL   | Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos, servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros. |  |  | CM |    |



|  |                 |                                                |    |    |   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |    |  |
|--|-----------------|------------------------------------------------|----|----|---|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----|--|
|  |                 |                                                | 70 | 55 |   | VECINAL | ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA DE SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, sastrerías, agencias de lavandería y de tintorería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías. |  |  | CM |  |
|  |                 | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO    | 70 | 55 |   | ZONAL   | Servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile, billar, boleras, juegos de habilidad y destreza. Juegos localizados de suerte y azar.                                                                                                                                                       |  |  | CN |  |
|  |                 |                                                |    |    |   | VECINAL | Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.                                                                                                                                                                                                                     |  |  | P  |  |
|  | DE ALTO IMPACTO | SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS              | 70 | 55 | W | ZONAL   | Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.                                                                                                                                                        |  |  | CM |  |
|  |                 | SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES | 80 | 70 | W | ZONAL   | SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, suministro combustibles, lavaderos de carros,                                                                                                     |  |  | P  |  |
|  |                 |                                                |    |    |   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |    |  |



|                  |                                                                                          |                                              |    |    |     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |    |  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----|----|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----|--|
|                  |                                                                                          | SERVICIOS DE<br>DIVERSIÓN Y<br>ESPARCIMIENTO | 70 | 55 | C-2 | ZONAL  | latonería y<br>cambiaderos de aceite.<br>Discotecas, tabernas,<br>bares y similares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  | P  |  |
|                  | ALMACENES Y CENTROS<br>COMERCIALES DE MÁS DE 2000 m2<br>HASTA 5000 m2 DE ÁREA DE VENTAS. |                                              |    |    |     | URBANA | VENTA DE BIENES Y<br>SERVICIOS<br>COMPLEMENTARIOS:<br>Productos alimenticios,<br>bebidas, equipos<br>profesionales,<br>fotografía, calzado,<br>productos en cuero,<br>ropa, artículos<br>deportivos, productos<br>eléctricos,<br>cacharrerías, ópticas,<br>lámparas, muebles,<br>medicinas, cosméticos,<br>estéticos, metales y<br>piedras preciosas,<br>cristalería, juguetería,<br>antiquarios, producción<br>y venta de artesanías,<br>artículos para el hogar,<br>acabados y<br>decoración, artículos y<br>comestibles de primera<br>necesidad: fruterías,<br>panaderías, lácteos,<br>carnes, salsamentaria,<br>rancho, licores,<br>bebidas, droguerías,<br>perfumerías,<br>papelerías, librerías,<br>lencería, viveros, telas,<br>cortinas, discos,<br>pinturas, mascotas,<br>ferreterías, artículos<br>para la construcción al<br>detal, autopartes,<br>repuestos, lujos y<br>bocelería para<br>automotores. Juegos<br>localizados de suerte y<br>azar (bingos, video<br>bingos, esferódromos y<br>máquinas<br>tragamonedas).<br>Compraventas y casas<br>de empeño. |  |  | CM |  |
| COMERCIO LIVIANO | ALMACENES, SUPERMERCADOS Y<br>CENTROS COMERCIALES HASTA 2000<br>m2 DE ÁREA DE VENTAS.    |                                              | 70 | 55 | C-2 | ZONAL  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  | CM |  |



|                                                                                        |                                                                            |             |    |    |     |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|----|----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|
|                                                                                        | LOCALES COMERCIALES CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 m2.                    |             |    |    |     | VECINAL                                                                                                                           | ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, asaderos, pescaderías, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas. Ferreterías.                                                                                                 |    |    | CM | CM |
|                                                                                        | TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR A 60 m2.                     |             |    |    |     | VECINAL                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    | CM | CM |    |
| COMERCIO PESADO                                                                        | LOCALES ESPECIALIZADOS CON MÁS DE 6000 m2 DE ÁREAS DE VENTAS               |             |    |    | C-2 | METROPOLITANA                                                                                                                     | Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.                                                                                                                                                                                                                                    | CN |    | P  |    |
|                                                                                        | LOCALES ESPECIALIZADOS CON MÁS DE 2000 m2 HASTA 6000 m2 DE ÁREAS DE VENTAS |             |    |    |     | URBANA                                                                                                                            | Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.                                                                                                                                                                                                                                    | CN |    | P  |    |
|                                                                                        | LOCALES ESPECIALIZADOS CON MÁS DE 2000 m2 DE ÁREAS DE VENTAS               |             |    |    |     | ZONAL                                                                                                                             | Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.                                                                                                                                                                                                                                    | CN |    | P  |    |
|                                                                                        | LOCALES ESPECIALIZADOS                                                     |             |    |    |     | URBANA                                                                                                                            | Venta de automóviles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CN |    | P  |    |
|                                                                                        |                                                                            |             |    |    |     |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |    |    |
| INDUSTRIA ( Ver tabla adjunta de Clasificación de impactos Ambientales y Urbanísticos) | Confección de prendas de vestir                                            | BI - TIPO C | 75 | 70 | E-2 | VECINAL (menor a 100 m2); ZONAL ( mayor a 100 m2 y menor a 350 m2) ; URBANA (entre 350 m2 y 1000 m2); Regional ( Mayor a 1000 m2) | Comprende todas las actividades de la confección (listas para usar o hechas a la medida), en todo tipo de materiales (por ejemplo, cuero, tela, tejidos de punto y ganchillo, entre otros), de todo tipo de prendas de vestir (por ejemplo: ropa exterior e interior para hombres, mujeres y niños; ropa de trabajo, ropa formal y deportiva, entre otros) y | P  |    | CN |    |



|  |                                                                                                                                                  |             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|--|
|  |                                                                                                                                                  |             |  |  |  | accesorios (por ejemplo: chales, guantes, cinturones y corbatas, entre otros).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |    |  |
|  | Actividades de impresión y de producción de copias a partir de grabaciones originales                                                            | BI - TIPO C |  |  |  | Comprende la impresión de productos, tales como diarios, libros, periódicos, formularios de negocio, tarjetas de felicitación y otros materiales impresos, así como actividades de apoyo asociadas como: encuadernación, servicios de elaboración de placas de impresión y preparación de imágenes a partir de datos. Las actividades de apoyo que se incluyen aquí son una parte integral de la industria de la impresión y dichas actividades casi siempre tienen como resultado un producto (una plancha de impresión, un libro encuadernado, o un disco o archivo de computador). | P | CN |  |
|  | Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería | BI - TIPO C |  |  |  | La fabricación de productos de madera como: maderos, hojas de madera para enchapado, tableros contrachapados (láminas de madera superpuestas), contenedores de madera, pisos de madera, armazones de madera y casas y/o edificios prefabricados de madera. El proceso de transformación de la madera Comprende el aserrado, la acepilladura, el recorte, el laminado y el ensamblaje de                                                                                                                                                                                               | P | CN |  |



|  |                                       |             |  |  |  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |  |
|--|---------------------------------------|-------------|--|--|--|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|--|
|  |                                       |             |  |  |  | E - 2 | productos de madera a partir de troncos que se cortan en trozas o maderos que se pueden volver a cortar o a los que se puede dar forma con tornos u otras herramientas. Los maderos y otras formas de madera ya cortada también pueden cepillarse o aplanarse posteriormente y ensamblarse en productos acabados, como contenedores de madera.                                                                                                                                        |   |    |  |
|  | Elaboración de productos de tabaco    | BI -TIPO A  |  |  |  |       | Comprende el procesamiento de un producto agrícola, el tabaco, en una forma adecuada para su consumo final.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | P | CN |  |
|  | Elaboración de Productos alimenticios | BI - TIPO B |  |  |  |       | Comprende el procesamiento de los productos de la agricultura, la ganadería, la silvicultura y la pesca para convertirlos en alimentos y bebidas para consumo humano o animal, e incluye la producción de varios productos intermedios que no están listos para su consumo directo. Las actividades generan en muchos casos productos asociados de mayor o menor valor (por ejemplo, cueros procedentes de las plantas de beneficio o tortas procedentes de la elaboración de aceite) | P | CN |  |





|  |                                                                                                                                                                                                                                |             |  |  |     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|-----|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|--|
|  | Elaboración de Bebidas                                                                                                                                                                                                         | BI - TIPO B |  |  | L-1 |  | Comprende la elaboración de bebidas no alcohólicas y agua mineral, la elaboración de bebidas alcohólicas obtenidas principalmente por fermentación, como cerveza y vino, y la elaboración de bebidas alcohólicas destiladas.                                                                                                                                                                                                 | P |  |  |
|  | Fabricación de productos textiles                                                                                                                                                                                              | MI - TIPO A |  |  |     |  | La preparación e hilatura de fibras textiles, además la tejeduría de productos textiles, el acabado de productos textiles y prendas de vestir, la fabricación de artículos confeccionados de materias textiles, excepto prendas de vestir (por ejemplo: lencería doméstica, cobijas, alfombras, cuerdas, entre otros), y la fabricación de tejidos y artículos de tejido de punto y ganchillo (por ejemplo: medias y sacos). | P |  |  |
|  | Curtido y recurtido de cueros; fabricación de calzado; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; adobo y teñido de pieles | MI - TIPO A |  |  |     |  | Preparación de cueros y pieles y la elaboración de productos manufacturados de cuero y de piel, excepto prendas de vestir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | P |  |  |
|  | Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón                                                                                                                                                                     | MI - TIPO B |  |  |     |  | Esta división Comprende la fabricación de pulpa (pasta) de madera, papel, cartón y productos de papel o cartón, incluyendo la elaboración de                                                                                                                                                                                                                                                                                 | P |  |  |



|  |                                                                                                                   |             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
|  |                                                                                                                   |             |  |  |  | artículos a partir de papel o cartón reciclado. La fabricación de estos productos está agrupada en esta división porque constituye una serie de procesos integrados verticalmente. Con frecuencia, más de un proceso es realizado en una sola unidad.                                                                                                                                                                                         |   |  |
|  | Fabricación de sustancias y productos químicos                                                                    | MI - TIPO B |  |  |  | Comprende la transformación de materias primas orgánicas e inorgánicas mediante un proceso químico y la transformación de productos. Se distingue entre la producción de sustancias químicas básicas, que constituye el primer grupo de actividades industriales, y la producción de productos intermedios y finales mediante la elaboración posterior de sustancias químicas básicas y que constituye el resto de las clases de actividades. | P |  |
|  | Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico | MI - TIPO B |  |  |  | Comprende la fabricación de productos farmacéuticos básicos y preparados farmacéuticos. Se incluye también la fabricación de sustancias químicas medicinales y productos botánicos.                                                                                                                                                                                                                                                           | P |  |
|  | Fabricación de productos de caucho y de plástico                                                                  | MI - TIPO B |  |  |  | Esta división Comprende la fabricación de productos de caucho y de plástico. La división se define por las materias primas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | P |  |



|  |                                                       |             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |  |  |
|--|-------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|--|
|  |                                                       |             |  |  |  | utilizadas en el proceso de fabricación, lo que no significa que se clasifique en ella la fabricación de todos los productos hechos con esos materiales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |  |  |
|  | Fabricación de otros productos minerales no metálicos | MI - TIPO B |  |  |  | Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento de productos de origen mineral. La fabricación de vidrio y los productos de vidrio (por ejemplo: vidrio plano, vidrio hueco, fibras de vidrio, artículos de vidrio de uso técnico, etc.); productos y artículos de cerámica y de arcilla cocida; la elaboración de cemento, cal y yeso, desde materias primas hasta los artículos acabados. Se incluye también el corte, tallado y acabado de la piedra y de otros productos minerales. | P |  |  |
|  | Fabricación de productos metalúrgicos básicos         | MI - TIPO B |  |  |  | Esta división incluye: Las actividades de fundido y refinado de metales ferrosos y no ferrosos a partir de minerales, lingotes o escorias de hierro, chatarra y arrabio, usando procesos electrometalúrgicos y otras técnicas metalúrgicas. En esta división, las unidades económicas o empresas también producen aleaciones y superaleaciones de metales mediante la adición de otros elementos químicos a metales puros. Los productos que resultan de la                                       | P |  |  |



|  |                                                                           |             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
|  |                                                                           |             |  |  |  | fundición y la refinación, particularmente en forma de lingotes, se usan en procesos de laminado, estirado, trefilado o extrudido para fabricar hojas, tiras, barras, varillas o alambre y perfiles huecos, y en forma fundida para fabricar piezas fundidas y otros productos de metales básicos.                                                                                                                                                                                                                               |   |  |
|  | Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo | MI - TIPO B |  |  |  | Comprende la fabricación de productos de metal (tales como piezas, recipientes y estructuras), usualmente con una función inamovible y estática, a diferencia de las divisiones 26 a 30, las cuales cubren la manufactura de combinaciones o ensamblajes de tales productos metálicos (algunas veces con otros materiales) en unidades más complejas que, a menos que sean puramente eléctricos, electrónicos u ópticos, trabajan con partes móviles. También forma parte de esta división la fabricación de armas y municiones. | P |  |
|  | Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos             | MI - TIPO B |  |  |  | Esta división incluye: La fabricación de computadoras, periféricos para computadoras, equipos de comunicación y productos electrónicos similares, como también la fabricación de componentes para tales productos. Los                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | P |  |



|  |                                              |             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |  |
|--|----------------------------------------------|-------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
|  |                                              |             |  |  |  | procesos de producción de esta división están caracterizados por el diseño y el uso de circuitos integrados y la aplicación de tecnologías de la miniaturización altamente especializada. Esta división también contiene la fabricación de equipos electrónicos de consumo, medición, prueba, navegación y de control, equipos de radiación, electro médicos y electros terapéuticos, equipos e instrumentos ópticos y la fabricación de medios magnéticos y ópticos para el almacenamiento de datos |   |  |
|  | Fabricación de aparatos y equipo eléctrico   | MI - TIPO B |  |  |  | Esta división Comprende la fabricación de productos que generan, transforman, distribuyen, almacenan y controlan el uso de energía eléctrica. También incluye la fabricación de equipos de iluminación o alumbrado eléctrico, equipos de señalización y electrodomésticos.                                                                                                                                                                                                                           | P |  |
|  | Fabricación de muebles, colchones y somieres | MI - TIPO B |  |  |  | Incluye la fabricación de muebles y productos relacionados de cualquier material excepto piedra, hormigón y cerámica. Los procesos utilizados en la fabricación de muebles son métodos estandarizados de conformación de materiales y ensamblado de                                                                                                                                                                                                                                                  | P |  |



|  |                                 |             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |  |
|--|---------------------------------|-------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
|  |                                 |             |  |  |  | componentes, incluyendo el corte, moldeado y laminado. El diseño de los artículos constituye un aspecto importante en su producción, en donde se tiene en cuenta la estética y sus características funcionales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |  |
|  | Otras industrias manufactureras | MI - TIPO B |  |  |  | Comprende la fabricación de diversos productos no clasificados en otra parte. Tratándose de una división residual, los procesos de producción, los materiales utilizados como insumos y la utilización de los productos resultantes pueden variar considerablemente, y no se han aplicado los criterios habitualmente empleados para agrupar las diferentes categorías, razón por la cual se presentan a partir del grupo y clase según sea la especialidad de la fabricación, como lo son las joyas, los instrumentos musicales, los artículos deportivos, los juegos y juguetes, el instrumental médico y odontológico, y otras industrias manufactureras no incluidas anteriormente; dichas actividades están clasificadas de acuerdo con su heterogeneidad, característica que no permite presentarlas en el nivel de una sola categoría homogénea. | P |  |



|  |                                                                  |             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|--|
|  | Fabricación de maquinaria y equipo                               | AI - TIPO A |  |  |  | Esta división Comprende la fabricación de maquinaria y equipo sin importar su funcionamiento y sin tener en cuenta las operaciones que realicen (manipular, rosear, pesar o embalar), incluyendo las piezas mecánicas que producen y aplican fuerza, y cualquier parte esencial de la maquinaria y equipo. Incluye igualmente la fabricación de aparatos fijos, móviles o portátiles, y manuales como es el caso de las carretillas manuales, destinados a ser utilizados en la industria, en obras de construcción e ingeniería civil, uso agrícola o doméstico. También pertenece a esta división la fabricación de equipo especial para transporte de pasajeros y carga en zonas delimitadas. | P |  |  |
|  | Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques | AI - TIPO A |  |  |  | Incluye la fabricación de vehículos automotores para transportar personas o carga. También se incluye aquí la fabricación de diferentes partes y accesorios, así como la fabricación de remolques y semirremolques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | P |  |  |
|  | Fabricación de otros tipos de equipo de transporte               | AI - TIPO A |  |  |  | incluye la fabricación de equipos de transporte tales como: la construcción de barcos y botes, la fabricación de material rodante para                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | P |  |  |





|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                         |    |    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | ferrocarriles y locomotoras, la fabricación de otros tipos de transporte como motocicletas, la fabricación de aeronaves y naves espaciales y la fabricación de sus partes y accesorios. |    |    |    |
| Turismo de Naturaleza (Los ESTÁNDARES de la infraestructura asociada a este tipo de actividades será el definido en las normas técnicas sectoriales o la norma que complemente, modifique o sustituya.) | El turismo de Naturaleza es el turismo enfocado en la recreación y educación del visitante quien puede conectarse con la naturaleza para sentir, valorar y contemplar la majestuosidad de las diferentes formas de vida, aprendiendo y reconociendo el medio donde se encuentra. En donde las actividades y servicios turísticos son compatibles con los objetivos de conservación, la vocación y uso del suelo, al mismo tiempo que se minimizan los impactos generados y se estimula y fortalece la activación de la cadena de valor turística, conformada por las comunidades locales que habitan las regiones que se proyectan en este sector económico, aportando a la sostenibilidad de los territorios. | 65 | 50 | Ecoturismo: el ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial, buscando la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. |  | CM                                                                                                                                                                                      | CM | CM | CM |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    | Turismo de Aventura: Son actividades lúdico-recreativas alrededor de los elementos aire, tierra, agua, que generan riesgo controlado en contacto directo con la naturaleza. Se circunscribe a la práctica de actividades de aventura en la naturaleza tales como: parapente, rappel, escalada, rafting o canotaje, barranquismo ó Canyoning, ciclo montañismo, cabalgatas, puenting, espeleología, buceo, kayak, hydrospeed y pesca deportiva, entre otros.                                                                                                                                                   |  | CM                                                                                                                                                                                      | CM | CM | CM |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    | Turismos Rural: Subproducto de turismo de naturaleza cuya motivación principal es la recreación, descanso y/o actividad en el espacio natural rural o campestre. "Se utiliza cuando la cultura rural es un elemento clave del producto. La característica diferenciadora de productos de Turismo Rural es el deseo de facilitar al cliente un contacto personalizado, una impresión del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en cuanto posible, permitir su participación en actividades, costumbres, y estilo de vida de la población.                                                            |  | CM                                                                                                                                                                                      | CM | CM | CM |
| Minería                                                                                                                                                                                                 | Prospección                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 75 | 70 | La prospección minera consiste en la identificación de las zonas con potencial minero, se investiga el yacimiento delimitando las zonas más prometedoras que serán objeto de una exploración más amplia. Esta actividad no requiere de título minero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | CN                                                                                                                                                                                      | CN | CN | CN |



|                      |                                               |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |           |           |           |
|----------------------|-----------------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                      | <b>Exploración</b>                            |  |  | Actividad orientada a precisar el conocimiento en relación con la presencia o no de minerales en el área objeto de estudio. Tiene una duración de 3 años, prorrogable hasta por                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> |
|                      | <b>Construcción y Montaje</b>                 |  |  | Preparación de frentes mineros e instalación de obras, servicios, equipos y maquinaria para la extracción de los minerales y su acopio; obras de infraestructura para el funcionamiento de labores de apoyo del proyecto minero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> |
|                      | <b>Explotación</b>                            |  |  | La fase de explotación comprende el conjunto de operaciones de extracción de minerales que se encuentran en el área de concesión, incluyendo su transporte, acopio y beneficio, así como las actividades relacionadas con el cierre y abandono de montajes e infraestructura. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades de exploración sísmica que requieran la construcción de vías para el tránsito vehicular y las actividades de exploración sísmica en las áreas marinas del territorio nacional cuando se realicen en profundidades inferiores a 200 metros.                                                                                                                                 | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> |
| <b>Hidrocarburos</b> | <b>Exploración Sísmica</b>                    |  |  | El proceso mediante el cual ondas de energía atraviesan las capas de roca, se devuelven hasta la superficie y llegan a unos equipos especiales que se llaman geófonos, los cuales reciben la información y la transmiten a un computador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> |
|                      | <b>Perforación Exploratoria</b>               |  |  | Están sujetos a licenciamiento ambiental los proyectos de perforación exploratoria por fuera de campos de producción de hidrocarburos existentes, de acuerdo con el área de interés que declare el peticionario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> |
|                      | <b>Producción</b>                             |  |  | Extracción de los hidrocarburos (petróleo y gas) desde la capa de roca hasta la superficie. Actividad sujeta a licencia ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> |
|                      | <b>Transporte y Distribución (poliductos)</b> |  |  | Actividades asociadas a la transporte, transferencia y distribución de hidrocarburos líquidos y gaseosos. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades que impliquen la construcción y montaje de infraestructura de líneas de conducción con diámetros iguales o superiores a seis (6) pulgadas (15.24 centímetros), incluyendo estaciones de bombeo y/o reducción de presión y la correspondiente infraestructura de almacenamiento y control de flujo; salvo aquellas actividades relacionadas con la distribución de gas natural de uso domiciliario, comercial o industrial; también requiere licenciamiento ambiental los terminales de entrega y estaciones de transferencia de hidrocarburos. | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> |
|                      | <b>Almacenamiento (tanques)</b>               |  |  | Áreas de bodegaje de crudo y gas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> | <b>CN</b> |



Nota: Para usos residenciales, usos comerciales, de servicios e industriales, cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico el titular de una Licencia Urbanística en suelo rural estará obligado a vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos. En su defecto, deberá acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento, los cuales deberá tramitar ante CORPOCALDAS, previo al otorgamiento de la licencia urbanística.

Para el suelo rural suburbano, la prestación de los servicios de acueducto y saneamiento básico deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la *Unidad mínima de actuación*, lo cual deberá evidenciarse previo al otorgamiento de la licencia urbanística.

**Tabla 4-40 Norma de usos de suelo suburbano de vivienda campestre (Parcelaciones de vivienda campestre 9 viviendas por ha) diferentes a corredores viales.**

| TIPO DE USO    | SUBCATEGORÍAS / ACTIVIDADES ESPECÍFICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USO PRINCIPAL  | ✓ Vivienda campestre - Parcelaciones de vivienda campestre 9 viviendas por ha-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| USO COMPATIBLE | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Equipamientos comunales de escala vecinal (salones comunales, capillas)</li> <li>✓ Servicios públicos domiciliarios (acueducto, energía)</li> <li>✓ Vías terciarias internas</li> <li>✓ Turismo rural de bajo impacto (eco alojamiento, senderismo)</li> <li>✓ Comercio local de víveres o productos agrícolas procesados en sitio.</li> <li>✓ Vivienda para trabajadores del predio</li> <li>✓ Comercio relacionado con insumos agropecuarios</li> <li>✓ Servicios técnicos de apoyo al agro (talleres mecánicos rurales)</li> <li>✓ Energías alternativas (biogás, solar) aplicadas a procesos agroindustriales</li> <li>✓ Usos agrícolas y pecuarios</li> </ul> |
| USO PROHIBIDO  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industria pesada</li> <li>✓ Comercio mayorista</li> <li>✓ Rellenos sanitarios o estaciones de transferencia</li> <li>✓ Equipamientos de escala metropolitana (centros penitenciarios, grandes hospitales, aeropuertos)</li> <li>✓ Centros comerciales</li> <li>✓ Rellenos sanitarios y disposición de residuos no orgánicos</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Condicionados  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Actividades mineras</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



**Tabla 4-41 Norma de usos de suelo suburbano agroindustrial diferente a corredores viales.**

| TIPO DE USO             | SUBCATEGORÍAS / ACTIVIDADES ESPECÍFICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>USO PRINCIPAL</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Plantas de transformación primaria de productos agropecuarios (beneficio de café, panela, lácteos, cárnicos)</li><li>✓ Actividades agroindustriales compatibles con el entorno rural</li><li>✓ Bodegaje agrícola (almacenamiento de insumos y productos)</li></ul>                 |
| <b>USO COMPATIBLE</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Vivienda para trabajadores del predio</li><li>✓ Comercio relacionado con insumos agropecuarios</li><li>✓ Servicios técnicos de apoyo al agro (talleres mecánicos rurales)</li><li>✓ Energías alternativas (biogás, solar, biomasa) aplicadas a procesos agroindustriales</li></ul> |
| <b>USO CONDICIONADO</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Minería</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>USO PROHIBIDO</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Parcelación para vivienda recreativa</li><li>✓ Urbanizaciones cerradas</li><li>✓ Centros comerciales</li><li>✓ Rellenos sanitarios y disposición de residuos no orgánicos</li></ul>                                                                                                |

#### 4.11.4 Centros Poblados Rurales.

A continuación, se da una descripción general de los centros poblados y su respectiva ficha normativa. La consolidación de la norma urbanística de los Centros Poblados Rurales se hace explícita como parte integral de este documento.

##### 4.11.4.1 Normas Generales Aplicables a los Centros Poblados:

1. Los predios de que trata el parágrafo 4, artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 2218 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, que tengan frentes menores a los establecidos en la presente ficha, podrán desarrollarse, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas de aislamiento establecidas para los Centros Poblados.
2. Las densidades se aplicarán para los predios o porciones de estos que se encuentren dentro del perímetro que determina el centro poblado.
3. Para la ocupación del predio, se deberá tener en cuenta el manejo de aguas residuales domésticas.
4. Todo nuevo proyecto o construcción independiente debe conectarse a la malla vial existente y prever la prolongación y empalme con los predios o áreas de posible intervención del centro poblado.



5. Cuando el predio se encuentre ubicado sobre una vía nacional, departamental o municipal, deberá respetar los retiros de franja establecidos en la norma vigente.
6. Observar los aislamientos para los equipamientos colectivos establecidos para su uso y según estándares o normas de carácter nacional.
7. Para el tramo vial férreo se considerará una franja de aislamiento 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. Para mayor especificación, remitirse a franjas de seguridad de corredores férreos evidenciada en el componente rural.
8. Los aislamientos para los equipamientos colectivos deberán cumplirse de acuerdo con los requerimientos establecidos para su uso y según Estándares normas de carácter nacional.

Para los procesos de parcelación y/o construcción en centros poblados rurales se debe tener en cuenta la elaboración de estudios detallados en las fajas de protección que de los cauces que atraviesan estos CPR y además siguiente tabla general:



**Tabla 4-42. Parcelación para vivienda campestre en Centros poblados Rurales.**

| *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 <sup>2</sup>           | 6m            |
| VIS (Valores hasta 135 SMLMV)                                                                                                                                                                                               |                     | 0,25m <sup>2</sup> de suelo por cada metro cuadrado construido         |                            | 6m            |
| Vivienda con precio de venta entre \$ 135 y \$ 200 millones                                                                                                                                                                 |                     | 0,5m <sup>2</sup> de suelo por cada metro cuadrado construido          | 96m <sup>2</sup>           | 8m            |
| Vivienda de más de \$ 200 millones                                                                                                                                                                                          |                     | 1m <sup>2</sup> de suelo por cada metro cuadrado construido            | 2000m <sup>2</sup>         | 12m           |
| Programas y proyectos VIS (Unifamiliar)                                                                                                                                                                                     | 60 viviendas / Ha   | 1m <sup>2</sup> de suelo por cada metro cuadrado construido            | 2000m <sup>2</sup>         | 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 2.2.2.2.221 del Decreto 1077 de 2015). |                     |                                                                        |                            |               |

Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en lineamientos normativos vigentes.

#### **4.11.4.2 Norma Urbanística de los Centros Poblados Rurales:**

Se plantean las siguientes normas urbanísticas:



**Tabla 4-43. Norma Urbanística de los Centros poblados Rurales.**

| CENTRO POBLADO RURAL                             |                                                                      |                             |                                         |                                                                                                                                                                           |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| VER LINEAMIENTOS PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS |                                                                      |                             |                                         |                                                                                                                                                                           | RESIDENCIAL             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | COMERCIAL                                   | DOTACIONAL                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| LICENCIA URBANÍSTICA                             | CONSTRUCCIÓN                                                         |                             |                                         | DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)                                                                                                                                                  |                         | VER TABLA DE PARCELACIÓN PARA VIVIENDA EN CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             | No Aplica                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         | ÁREAS DE ACTIVIDAD                                                                                                                                                        |                         | VER MATRIZ DE USOS Y ESCALA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         | ÍNDICE (*Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales podrán alcanzar ocupación hasta del 50% siempre y cuando se realice la transferencia de cesiones adicionales) | ÍNDICE DE OCUPACIÓN     | 0.75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.75                                        | 0.7                       | El tipo, cantidad de ambientes, tamaño de lotes, áreas libres y las normas de diseño y construcción para los equipamientos se determinarán según las Normas Técnicas Colombianas NTC Correspondientes. Se deben considerar los criterios mínimos de localización definidos en el documento técnico de soporte. Como excepción a la UAF, los Equipamientos rurales podrán tener áreas de un mínimo de 20.000 M2 |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         |                                                                                                                                                                           | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN  | 1.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.5                                         | 1.4                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         |                                                                                                                                                                           | ALTURA MÁXIMA           | 5m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5m                                          | 5m                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         |                                                                                                                                                                           | NÚMERO DE PISOS MÁXIMOS | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                           | 2                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         | AISLAMIENTOS                                                                                                                                                              | FRONTAL                 | 3m para vivienda No VIS, no se exige para VIS- VIP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             | No se exige               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         |                                                                                                                                                                           | POSTERIOR               | 3m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3m                                          | 3m                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         |                                                                                                                                                                           | LATERAL                 | 0m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0m                                          | 0m                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         | ESTUDIOS DETALLADOS - GESTIÓN DE RIESGO                                                                                                                                   |                         | Para suelos en desarrollo condicionado los estudios deberán cumplir con las especificaciones técnicas y metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en los Decretos 1077 y 2218 de 2015. Las disposiciones que establezca la Norma Geotécnica y de Movimiento de Tierras, así como también las disposiciones de la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas, o las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan. |                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  | SUBDIVISIÓN                                                          |                             |                                         | LOTE MÍNIMO                                                                                                                                                               |                         | 54 m2 Frente. Frente mínimo: 4.5 m. Fondo mínimo: 12 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 84 m2. Frente mínimo: 7m. Fondo mínimo: 12m | 300m2 Frente mínimo: 10 m |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| PARCELACIÓN                                      | *VER TABLA DE PARCELACIÓN PARA VIVIENDA EN CENTROS POBLADOS RURALES. | Áreas de Cesión obligatoria | Zonas verdes - Espacio Público Efectivo |                                                                                                                                                                           | *30%                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 17%                                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             | Equipamientos colectivos                | Área Libre                                                                                                                                                                | *30%                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 8%                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             |                                         | Equipamiento comunitario                                                                                                                                                  |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                  |                                                                      |                             | Sistema vial pública de carácter local  |                                                                                                                                                                           |                         | *40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             | 5%                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |

Fuente. Consorcio PBOT Neira.





Nota: Aquellas edificaciones existentes que por sus condiciones de localización se intercepten con elementos de la Estructura Ecológica, se regirán por las disposiciones que defina el plan de manejo ambiental aplicable.

#### ***4.11.4.3 Norma de Uso en Centros Poblados Rurales:***

Se establecen las siguientes:



**Tabla 4-44. Norma de Uso en Centros Poblados Rurales. P: Principal CN: Condicionado CM: Compatible**

| USO                                    |           |                                                                    |                            |        | CLASIFICACIÓN | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                    |            |           |            |   |
|----------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|---|
|                                        |           |                                                                    |                            |        |               | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                 |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |   |
|                                        |           |                                                                    |                            |        |               | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                 | BIFAMILIAR |           |            |   |
| VIVIENDA                               |           | 65                                                                 | 50                         | R-1    | UNIFAMILIAR   | Edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda o dormitorio de una o dos familias, o de menos de 20 personas.                                                                                                              | P          | P         | CN         |   |
|                                        |           |                                                                    |                            | R-1    | BIFAMILIAR    |                                                                                                                                                                                                                                             | CN         | P         |            |   |
|                                        |           |                                                                    |                            | R-2    | MULTIFAMILIAR |                                                                                                                                                                                                                                             | CN         | CN        |            |   |
| TIPO EQUIPAMIENTO                      |           | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB |                            | NSR 10 | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |            |   |
|                                        |           | DÍA (7:01 am - 9:00 pm)                                            | NOCHE ( 9:01 pm - 7:00 am) |        |               |                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |            |   |
| EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS | EDUCATIVO | 55                                                                 | 45                         | I-3    | URBANA        | Planteles de educación preescolar básica y media de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (seminarios y conventos) centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos. Centros de capacitación especial |            |           |            | P |



| USO |          |  |  |   | CLASIFICACIÓN | CENTROS POBLADOS RURALES |            |           |            |
|-----|----------|--|--|---|---------------|--------------------------|------------|-----------|------------|
|     |          |  |  |   |               | RESIDENCIAL              |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |
|     |          |  |  |   |               | UNIFAMILIAR              | BIFAMILIAR |           |            |
|     |          |  |  |   |               |                          |            |           |            |
|     |          |  |  |   | ZONAL         |                          |            |           | P          |
|     |          |  |  |   | VECINAL       |                          |            |           | P          |
|     | CULTURAL |  |  | U | URBANA        |                          |            |           | P          |
|     |          |  |  | U | ZONAL         |                          |            |           | P          |



| USO              |       |  |  |     | CLASIFICACIÓN | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |            |   |  |  |
|------------------|-------|--|--|-----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|---|--|--|
|                  |       |  |  |     |               | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |   |  |  |
|                  |       |  |  |     |               | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                | BIFAMILIAR |           |            |   |  |  |
|                  |       |  |  |     |               | culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, casas de culturas en predios hasta 5000 m2. Casas juveniles.                                                                                                                                                                                        |            |           |            |   |  |  |
|                  |       |  |  | L-2 | VECINAL       | Salones comunales. Casas de cultura hasta 200 m2.                                                                                                                                                                                                                                                          | CN         | CN        |            | P |  |  |
|                  | SALUD |  |  | L-1 | URBANA        | Manicomios                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |            | P |  |  |
|                  |       |  |  | L-2 | URBANA        | Nivel 2: Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta 5000 m2. |            |           |            | P |  |  |
|                  |       |  |  |     | ZONAL         | Nivel 1: Centros de atención médica inmediata, unidad básica de atención en salud, unidad primaria de atención en salud, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.                                                                      |            |           |            | P |  |  |
|                  |       |  |  | L-1 | URBANA        | Reformatorios                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |            | P |  |  |
| BIENESTAR SOCIAL |       |  |  |     |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |            |   |  |  |



| USO |       |  |  |        | CLASIFICACIÓN                                                                                                                       | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                   |            |           |            |   |
|-----|-------|--|--|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|---|
|     |       |  |  |        |                                                                                                                                     | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |   |
|     |       |  |  |        |                                                                                                                                     | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                | BIFAMILIAR |           |            |   |
|     |       |  |  | I-2    | URBANA                                                                                                                              | Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centros de atención de adultos vulnerables, centros de adopción.                     |            |           |            | P |
|     |       |  |  |        | ZONAL                                                                                                                               | Centros locales de atención a grupos vulnerables, la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar. |            |           |            | P |
|     |       |  |  | I-3    | VECINAL                                                                                                                             | Sala de cunas, Jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencia de la tercera edad hasta 20 personas.                     | CM         | CN        |            | P |
|     | L-2   |  |  | URBANA | Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 y 750 personas y/o 1500 m2 de construcción máximo. |                                                                                                                                                                            |            |           | P          |   |
|     |       |  |  | ZONAL  | Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y/o 700 m2 de construcción como máximo.                                       |                                                                                                                                                                            |            |           | P          |   |
|     | CULTO |  |  |        |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                            |            |           |            |   |



| USO                                                                                                                     |                        |    |    |   |         | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                 | CENTROS POBLADOS RURALES |            |           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----|----|---|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------|------------|
|                                                                                                                         |                        |    |    |   |         |                                                                                                                                                                                                               | RESIDENCIAL              |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |
|                                                                                                                         |                        |    |    |   |         |                                                                                                                                                                                                               | UNIFAMILIAR              | BIFAMILIAR |           |            |
|                                                                                                                         |                        |    |    |   | VECINAL | Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.                                                                                                                       |                          |            |           | P          |
|                                                                                                                         | DEPORTIVO Y RECREATIVO |    |    | 1 | URBANA  | Polideportivos, juegos de minigolf, canchas deportivas cubiertas, piscinas.                                                                                                                                   |                          |            |           | P          |
|                                                                                                                         |                        |    |    | 1 | ZONAL   | Canchas múltiples y dotaciones deportivas.                                                                                                                                                                    |                          |            |           | P          |
|                                                                                                                         |                        |    |    | 1 | VECINAL | Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.                                                                                                                                          |                          |            |           | P          |
| NOTA: Los equipamientos rurales en general como una de las excepciones de la UAF podrán tener áreas mínimo de 20.000 m2 |                        |    |    |   |         |                                                                                                                                                                                                               |                          |            |           |            |
| SERVICIOS URBANOS BÁSICOS                                                                                               | SEGURIDAD CIUDADANA    | 65 | 50 | 4 | ZONAL   | Subestaciones de Policía, estaciones de bomberos, unidades operativas de Cruz Roja. Unidad operativa de defensa civil. CAI                                                                                    |                          |            |           | P          |
|                                                                                                                         | DEFENSA Y JUSTICIA     |    |    | 1 | URBANA  | Cárceles de Detención preventiva, Penitenciaría, Casa para la detención y cumplimiento de pena por conductas punibles culposas cometidas en accidentes de tránsito o en ejercicio de toda profesión u oficio. |                          |            |           | P          |



| USO |                                        |  |  |     | CLASIFICACIÓN | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                |            |           |            |   |
|-----|----------------------------------------|--|--|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|---|
|     |                                        |  |  |     |               | RESIDENCIAL                                                                                             |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |   |
|     |                                        |  |  |     |               | UNIFAMILIAR                                                                                             | BIFAMILIAR |           |            |   |
|     |                                        |  |  |     |               | Centros de arraigo transitorio.                                                                         |            |           |            |   |
|     |                                        |  |  | I-5 | ZONAL         | Comisarías de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.                                              |            |           |            | P |
|     | ABASTECIMIENTOS DE ALIMENTOS           |  |  | C-2 | URBANA        | Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios mayores a 2.000 m2 y hasta 10.000 m2                       |            |           |            | P |
|     |                                        |  |  | C-2 | ZONAL         | Plazas de mercado en predios hasta 2000 m2.                                                             |            |           |            | P |
|     | CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS     |  |  | E   |               | Cementerios                                                                                             |            |           |            | P |
|     |                                        |  |  | C-2 | ZONAL         | Funerarios y Salas de Velación.                                                                         |            |           |            | P |
|     | SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA |  |  | I-5 | URBANA        | Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano.                |            |           |            | P |
|     |                                        |  |  | I-5 | ZONAL         | Veedurías, Notarías, Curadurías. Sedes de la Alcaldía. Juntas Administradoras Locales, Otras Similares. |            |           |            | P |





| USO       |                   |                                             |    |    |     | CLASIFICACIÓN | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                      |           |            |    |
|-----------|-------------------|---------------------------------------------|----|----|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----|
|           |                   |                                             |    |    |     |               | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                      | COMERCIAL | DOTACIONAL |    |
|           |                   |                                             |    |    |     |               | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                            | BIFAMILIAR                                                                                                                           |           |            |    |
| SERVICIOS | EMPRESA<br>RIALES | SERVICIOS<br>FINANCIEROS                    | 65 | 50 | C-1 | URBANA        | SUCURSALES DE:<br>Bancos,<br>Corporaciones, Bolsa,<br>Crédito, Seguros,<br>Cooperativas, Casas<br>de cambio.                                                                                                                                           |                                                                                                                                      |           | CM         |    |
|           |                   |                                             |    |    |     | ZONAL         | Cajeros automáticos.                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                      |           | CM         |    |
|           |                   | SERVICIOS DE<br>EMPRESAS E<br>INMOBILIARIOS |    |    | C-1 | URBANA        | OFICINAS<br>ESPECIALIZADAS<br>DE: Finca Raíz,<br>Arrendamientos,<br>Informática,<br>Consultoría,<br>Publicidad, Mercadeo,<br>Asesoría, Auditoría,<br>Contabilidad, Bolsas y<br>agencias de empleo,<br>Laboratorios de<br>Revelado y Copias.            |                                                                                                                                      |           | CM         |    |
|           |                   |                                             |    |    |     | URBANA        | Almacenamiento de<br>Riesgo Moderado:<br>Papel, Muebles, Cera,<br>Vestidos, Maderas,<br>Piel, Zapatos,<br>Linóleo, Cuero, Seda,<br>Talleres mecánicos,<br>Cartón, Tabaco,<br>Productos<br>Fotográficos,<br>Adhesivos, Cigarrillos,<br>Otros similares. |                                                                                                                                      |           | CM         |    |
|           |                   | SERVICIOS DE<br>LOGÍSTICA                   |    |    | A-2 |               |                                                                                                                                                                                                                                                        | Almacenamiento de<br>Riesgo Bajo: Asbestos,<br>Productos Alimenticios,<br>Vidrio, Metales,<br>Porcelana, Talcos,<br>Otros Similares. |           |            | CM |
|           |                   |                                             |    |    |     |               |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                      |           |            |    |



| USO |  |                                      |  |  |     | CLASIFICACIÓN                                                                                                                              | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                  |            |           |            |
|-----|--|--------------------------------------|--|--|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
|     |  |                                      |  |  |     |                                                                                                                                            | RESIDENCIAL                                                                                                                                                               |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |
|     |  |                                      |  |  |     |                                                                                                                                            | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                               | BIFAMILIAR |           |            |
|     |  |                                      |  |  | C-1 | OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación, Celaduría, Limpieza y Fumigación. |                                                                                                                                                                           |            | CM        |            |
|     |  |                                      |  |  | E   | URBANA                                                                                                                                     | Actividades de manipulación de carga, recepción, almacenaje, despacho, consolidación/ desconsolidación, picking, packing, etiquetado, preparación de pedidos y Similares. |            | CM        |            |
|     |  | SERVICIOS DE PARQUEADERO             |  |  | E   | URBANA                                                                                                                                     | Parqueaderos públicos y privados                                                                                                                                          |            | CM        |            |
|     |  |                                      |  |  | A-1 | URBANA                                                                                                                                     | Estacionamientos en superficie o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.                                                                                |            | CM        |            |
|     |  | SERVICIOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE |  |  | R-3 | URBANA                                                                                                                                     | Hoteles y Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.                                                                                          |            | P         |            |



| USO |  |  |    |    |     | CLASIFICACIÓN | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |            |  |
|-----|--|--|----|----|-----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|--|
|     |  |  |    |    |     |               | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |  |
|     |  |  |    |    |     |               | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                | BIFAMILIAR |           |            |  |
|     |  |  |    |    | R-3 | ZONAL         | Hoteles y Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.                                                                                                                                                                       |            |           | P          |  |
|     |  |  |    |    | R-2 | VECINAL       | Alojamiento Rural - Ecolodge son establecimientos en que se presta el servicio de alojamiento en unidades habitacionales privadas, ubicado en áreas rurales y cuyo propósito es el desarrollo de actividades asociadas a su entorno natural y cultural (incluye infraestructura complementaria y liviana). |            |           | P          |  |
|     |  |  | 65 | 50 | R-1 | VECINAL       | Centros Vacacionales son instalaciones que constituyen un conjunto autónomo de turismo colectivo. Disponen de locales y servicios comunes para la alimentación, la práctica de deportes y las diversiones (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                              |            |           | CN         |  |



| USO |            |                                                 |    |    |     | CLASIFICACIÓN | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |            |  |
|-----|------------|-------------------------------------------------|----|----|-----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|--|
|     |            |                                                 |    |    |     |               | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |  |
|     |            |                                                 |    |    |     |               | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BIFAMILIAR |           |            |  |
|     |            |                                                 |    |    | R-1 | VECINAL       | Recintos de Campamento o Camping (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           | P          |  |
|     |            |                                                 |    |    | R-1 | VECINAL       | Vivienda Turística (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | CM         | CM        | P          |  |
|     |            | SERVICIOS ALIMENTARIOS                          | 70 | 55 | C-2 | ZONAL         | Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           | P          |  |
|     | PERSONALES | SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS | 65 | 50 | C-2 | ZONAL         | Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos, servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros. |            |           | P          |  |



| USO |                 |                                   |    |    |   | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                           | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                             |                             |  |
|-----|-----------------|-----------------------------------|----|----|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
|     |                 |                                   |    |    |   |                                                                                                                                                         | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            | COMERCIAL                   | DOTACIONAL                  |  |
|     |                 |                                   |    |    |   |                                                                                                                                                         | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | BIFAMILIAR |                             |                             |  |
|     |                 |                                   | 70 | 55 |   | VECINAL                                                                                                                                                 | ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA DE SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, sastrerías, agencias de lavandería y de tintorería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías. |            |                             | P                           |  |
|     |                 | ZONAL                             |    |    |   | Servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile, billar, boleras, juegos de habilidad y destreza. Juegos localizados de suerte y azar. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            | CN ( Ver Matriz de impacto) |                             |  |
|     |                 | VECINAL                           |    |    |   | Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            | CM                          |                             |  |
|     | DE ALTO IMPACTO | SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS | 70 | 55 | W | ZONAL                                                                                                                                                   | Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.                                                                                                                                                      |            |                             | CN ( Ver Matriz de impacto) |  |



| USO              |                                                                                    |                                                |    |    |     |        | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CENTROS POBLADOS RURALES |            |                             |            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----|----|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------------|------------|
|                  |                                                                                    |                                                |    |    |     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | RESIDENCIAL              |            | COMERCIAL                   | DOTACIONAL |
|                  |                                                                                    |                                                |    |    |     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | UNIFAMILIAR              | BIFAMILIAR |                             |            |
|                  |                                                                                    | SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES | 80 | 70 | U   | ZONAL  | SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros, latonería y cambiaderos de aceite.                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |            | Cn ( Ver matriz de impacto) |            |
|                  |                                                                                    | SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO         | 70 | 55 | C-2 | ZONAL  | Discotecas, tabernas, bares y similares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |            | CN (Ver Matriz de impacto)  |            |
| COMERCIO LIVIANO | ALMACENES Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2000 m2 HASTA 5000 m2 DE ÁREA DE VENTAS. |                                                | 70 | 55 | C-2 | URBANA | VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS : Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, |                          |            | P                           |            |
|                  | ALMACENES, SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 m2 DE ÁREA DE VENTAS.    |                                                |    |    |     | ZONAL  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CM                       | CM         | P                           |            |



| USO |                                                         |  |  |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |            |  |
|-----|---------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|--|
|     |                                                         |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                  |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |  |
|     |                                                         |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                  | BIFAMILIAR |           |            |  |
|     |                                                         |  |  |  | panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, artículos para la construcción al detal, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores. Juegos localizados de suerte y azar (bingos, video bingos, esferódromos y máquinas tragamonedas). Compraventas y casas de empeño. |                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |            |  |
|     | LOCALES COMERCIALES CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 m2. |  |  |  | VECINAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, asaderos, pescaderías, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas. Ferreterías. | CM         | CM        | P          |  |
|     | TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR A 60 m2.  |  |  |  | VECINAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                              | CM         | CM        | P          |  |





| USO                                                                                    |                                                                                       |             |    |    |     | CLASIFICACIÓN                                                                                                                      | CENTROS POBLADOS RURALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
|                                                                                        |                                                                                       |             |    |    |     |                                                                                                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |
|                                                                                        |                                                                                       |             |    |    |     |                                                                                                                                    | UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | BIFAMILIAR |           |            |
| INDUSTRIA ( Ver tabla adjunta de Clasificación de impactos Ambientales y Urbanísticos) | Confección de prendas de vestir                                                       | BI - TIPO C | 75 | 70 | F-2 | VECINAL ( menor a 100 m2); ZONAL ( mayor a 100 m2 y menor a 350 m2) ; URBANA (entre 350 m2 y 1000 m2); Regional ( Mayor a 1000 m2) | Comprende todas las actividades de la confección (listas para usar o hechas a la medida), en todo tipo de materiales (por ejemplo, cuero, tela, tejidos de punto y ganchillo, entre otros), de todo tipo de prendas de vestir (por ejemplo: ropa exterior e interior para hombres, mujeres y niños; ropa de trabajo, ropa formal y deportiva, entre otros) y accesorios (por ejemplo: chalets, guantes, cinturones y corbatas, entre otros). |            | CN        |            |
|                                                                                        | Actividades de impresión y de producción de copias a partir de grabaciones originales | BI - TIPO C |    |    |     |                                                                                                                                    | Comprende la impresión de productos, tales como diarios, libros, periódicos, formularios de negocio, tarjetas de felicitación y otros materiales impresos, así como actividades de apoyo asociadas como: encuadernación, servicios de elaboración de placas de impresión y preparación de imágenes a partir de datos. Las actividades de apoyo que se incluyen aquí son una parte integral de la industria de la                             |            | CN        |            |



| USO                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                        | CENTROS POBLADOS RURALES |            |           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------|------------|
|                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      | RESIDENCIAL              |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |
|                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      | UNIFAMILIAR              | BIFAMILIAR |           |            |
|                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | impresión y dichas actividades casi siempre tienen como resultado un producto (una plancha de impresión, un libro encuadernado, o un disco o archivo de computador). |                          |            |           |            |
| Turismo de Naturaleza (Los estándares de la infraestructura asociada a este tipo de actividades será el definido en las normas técnicas sectoriales o la norma que complemente, modifique o sustituya.) |  | El turismo de Naturaleza es el turismo enfocado en la recreación y educación del visitante quien puede conectarse con la naturaleza para sentir, valorar y contemplar la majestuosidad de las diferentes formas de vida, aprendiendo y reconociendo el medio donde se encuentra. En donde las actividades y servicios turísticos son compatibles con los objetivos de conservación, la vocación y uso del suelo, al mismo tiempo que se minimizan los impactos generados y se estimula y fortalece la activación de la cadena de valor turística, conformada por las comunidades locales que habitan las regiones que se proyectan en este sector económico. | 65 | 50 |  | Turismos Rural: Subproducto de turismo de naturaleza cuya motivación principal es la recreación, descanso y/o actividad en el espacio natural rural o campestre. "Se utiliza cuando la cultura rural es un elemento clave del producto. La característica diferenciadora de productos de Turismo Rural es el deseo de facilitar al cliente un contacto personalizado, una impresión del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en cuanto posible, permitir su participación en actividades, costumbres, y estilo de vida de la población. | CM                                                                                                                                                                   | CM                       | CM         |           |            |
|                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |                          |            |           |            |



| USO           |                          |                                                   |    |    | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CENTROS POBLADOS RURALES |            |           |            |
|---------------|--------------------------|---------------------------------------------------|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------|------------|
|               |                          |                                                   |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | RESIDENCIAL              |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |
|               |                          |                                                   |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | UNIFAMILIAR              | BIFAMILIAR |           |            |
|               |                          | aportando a la sostenibilidad de los territorios. |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |            |           |            |
| Minería       | Prospección              |                                                   | 75 | 70 | La prospección minera consiste en la identificación de las zonas con potencial minero, se investiga el yacimiento delimitando las zonas más prometedoras que serán objeto de una exploración más amplia. Esta actividad no requiere de título minero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CN                       | CN         | CN        | CN         |
|               | Exploración              |                                                   |    |    | Actividad orientada a precisar el conocimiento en relación con la presencia o no de minerales en el área objeto de estudio. Tiene una duración de 3 años, prorrogable hasta por                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CN                       | CN         | CN        | CN         |
|               | Construcción y Montaje   |                                                   |    |    | Preparación de frentes mineros e instalación de obras, servicios, equipos y maquinaria para la extracción de los minerales y su acopio; obras de infraestructura para el funcionamiento de labores de apoyo del proyecto minero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CN                       | CN         | CN        | CN         |
|               | Explotación              |                                                   |    |    | La fase de explotación comprende el conjunto de operaciones de extracción de minerales que se encuentran en el área de concesión, incluyendo su transporte, acopio y beneficio, así como las actividades relacionadas con el cierre y abandono de montajes e infraestructura. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades de exploración sísmica que requieran la construcción de vías para el tránsito vehicular y las actividades de exploración sísmica en las áreas marinas del territorio nacional cuando se realicen en profundidades inferiores a 200 metros. | CN                       | CN         | CN        | CN         |
| Hidrocarburos | Exploración Sísmica      |                                                   |    |    | El proceso mediante el cual ondas de energía atraviesan las capas de roca, se devuelven hasta la superficie y llegan a unos equipos especiales que se llaman geófonos, los cuales reciben la información y la transmiten a un computador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CN                       | CN         | CN        | CN         |
|               | Perforación Exploratoria |                                                   |    |    | Están sujetos a licenciamiento ambiental los proyectos de perforación exploratoria por fuera de campos de producción de hidrocarburos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CN                       | CN         | CN        | CN         |



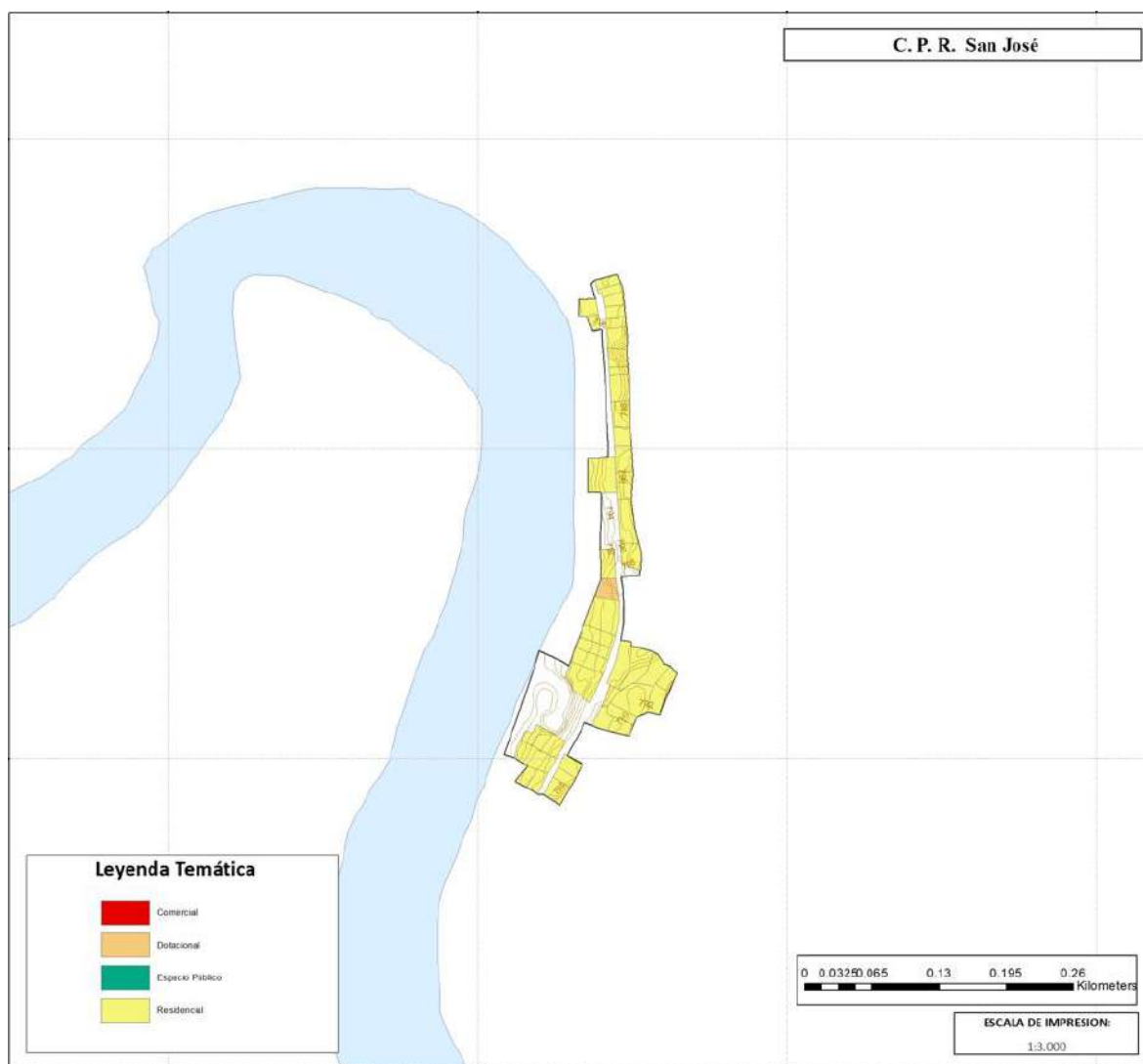
| USO |                                        |  |  | CLASIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CENTROS POBLADOS RURALES |            |           |            |
|-----|----------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------|------------|
|     |                                        |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | RESIDENCIAL              |            | COMERCIAL | DOTACIONAL |
|     |                                        |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | UNIFAMILIAR              | BIFAMILIAR |           |            |
|     |                                        |  |  | existentes, de acuerdo con el área de interés que declare el peticionario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |            |           |            |
|     | Producción                             |  |  | Extracción de los hidrocarburos (petróleo y gas) desde la capa de roca hasta la superficie. Actividad sujeta a licencia ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | CN                       | CN         | CN        | CN         |
|     | Transporte y Distribución (poliductos) |  |  | Actividades asociadas a la transporte, transferencia y distribución de hidrocarburos líquidos y gaseosos. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades que impliquen la construcción y montaje de infraestructura de líneas de conducción con diámetros iguales o superiores a seis (6) pulgadas (15.24 centímetros), incluyendo estaciones de bombeo y/o reducción de presión y la correspondiente infraestructura de almacenamiento y control de flujo; salvo aquellas actividades relacionadas con la distribución de gas natural de uso domiciliario, comercial o industrial; también requiere licenciamiento ambiental los terminales de entrega y estaciones de transferencia de hidrocarburos. | CN                       | CN         | CN        | CN         |
|     | Almacenamiento (tanques)               |  |  | Áreas de bodegaje de crudo y gas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CN                       | CN         | CN        | CN         |



#### 4.11.4.4 Centro Poblado Rural San José:

El centro poblado de San José está ubicado al costado derecho del Río Cauca, al sur oriente del municipio en la vereda de San José. Cuenta con un área de 10.09 Ha, en las cuales se encuentran 111 predios de los cuales un 92% son de actividad residencial, seguido de predios sin desarrollar por debajo de la UAF del 5%.

**Figura 139. Áreas de actividad Centro Poblado Rural San José.**



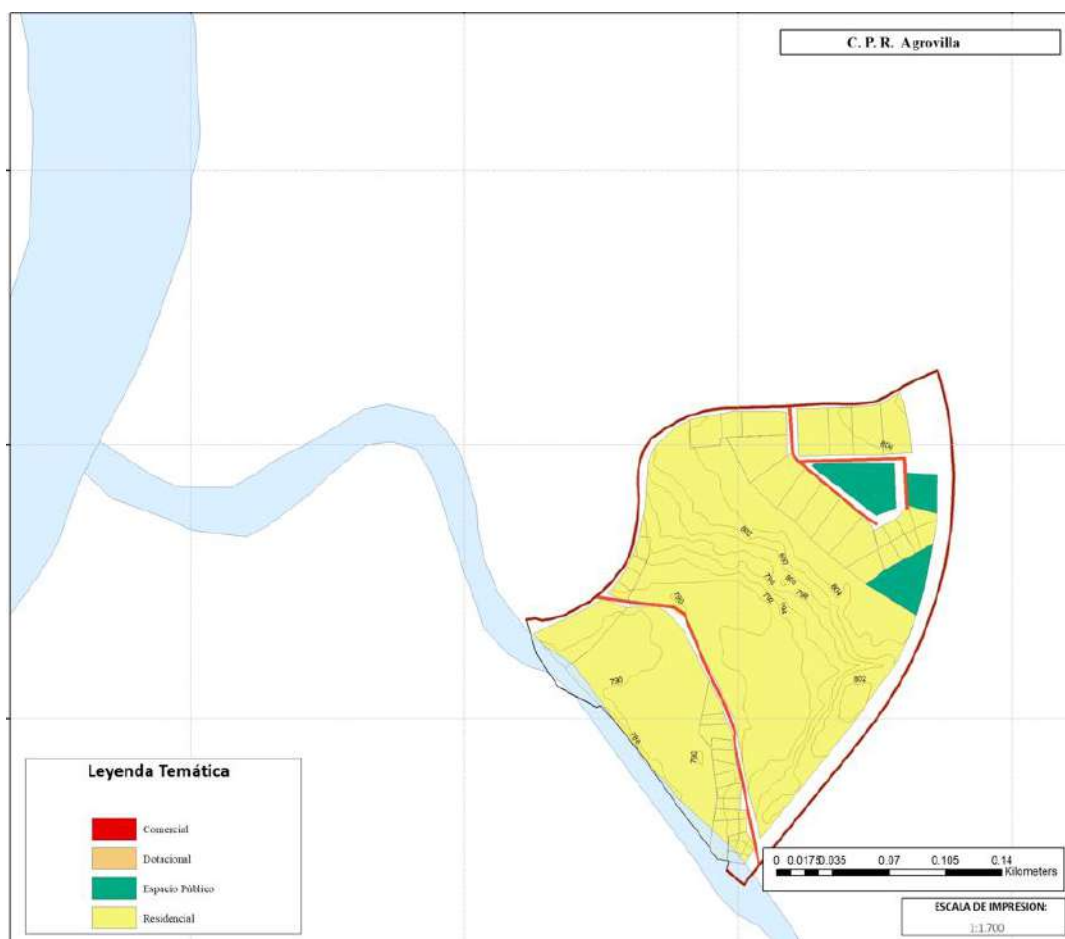
Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.



#### 4.11.4.5 Centro Poblado Rural Agrovilla:

El Centro Poblado Rural Agrovilla se encuentra en el borde municipal, al sur occidente en la vereda de San José, tiene un área de 9.22 Ha en donde existen 57 predios, de los cuales un 86% son de usos residenciales y 11% de lotes sin desarrollos.

**Figura 140. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Agrovilla.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

**Tabla 4-45. Predios parcialmente excluidos del perímetro del municipio de Neira. CPR Agrovilla.**

| ID | CODIGO CATASTRAL     | Área (m2) |
|----|----------------------|-----------|
| 1  | 17486000000020900000 | 75,67     |
| 2  | 17486000000020900000 | 76,04     |
| 3  | 17486000000020000000 | 84,51     |
| 4  | 17486000000020000000 | 98,78     |



| ID | CODIGO CATASTRAL     | Área (m2) |
|----|----------------------|-----------|
| 5  | 17486000000020900000 | 100,15    |
| 6  | 17486000000020900000 | 102,88    |
| 7  | 17486000000020000000 | 104,25    |
| 8  | 17486000000020000000 | 106,82    |
| 9  | 17486000000020000000 | 117,62    |
| 10 | 17486000000020000000 | 118,3     |
| 11 | 17486000000020000000 | 130,89    |
| 12 | 17486000000020000000 | 154,98    |
| 13 | 17486000000020000000 | 186,42    |
| 14 | 17486000000020000000 | 336,62    |
| 15 | Sin información      | 6774,45   |

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

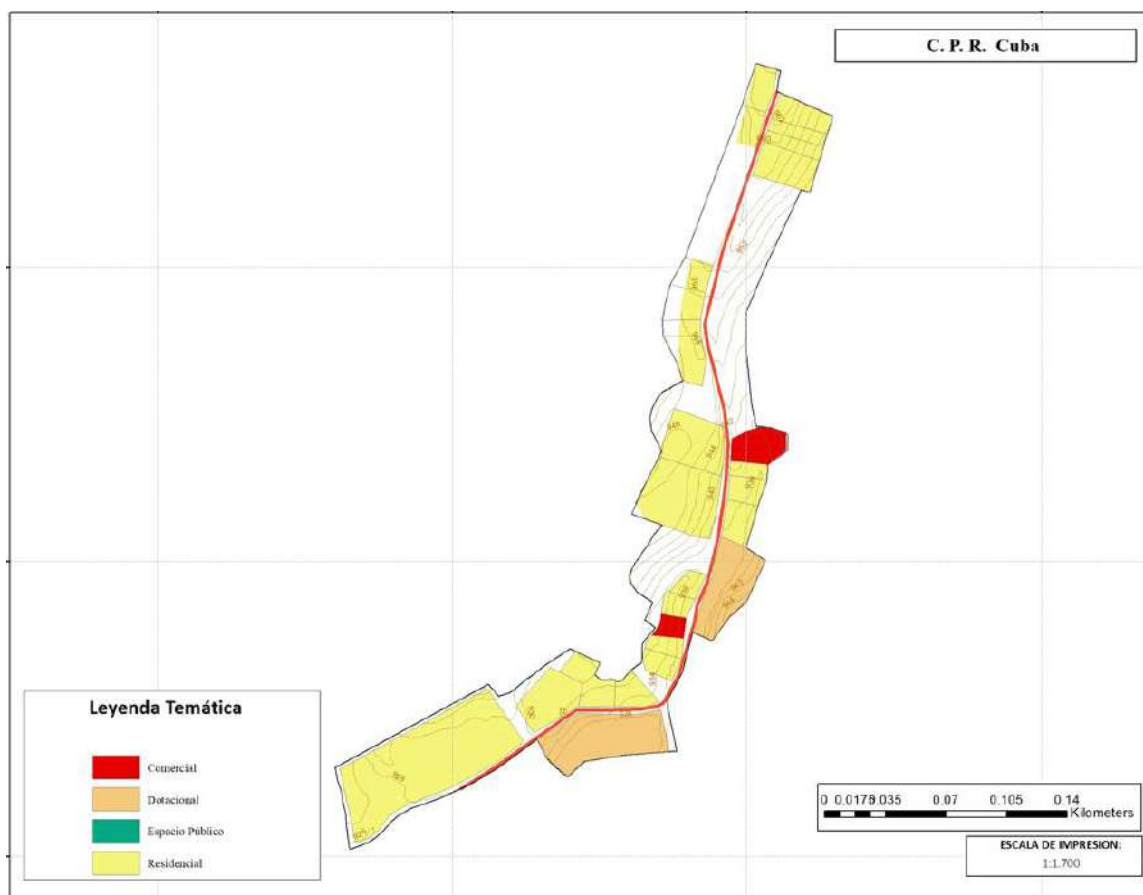
#### ***4.11.4.6 Centro Poblado Rural Cuba:***

El Centro Poblado Rural Cuba se encuentra en la vereda Cuba, ubicada al oriente del municipio en área del Acuífero Santágueda. Posee un área de 2.58 ha las cuales se encuentran distribuidas en usos de tipo residencial con un 63% y un 15% de usos mixtos.





**Figura 141. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Cuba.**



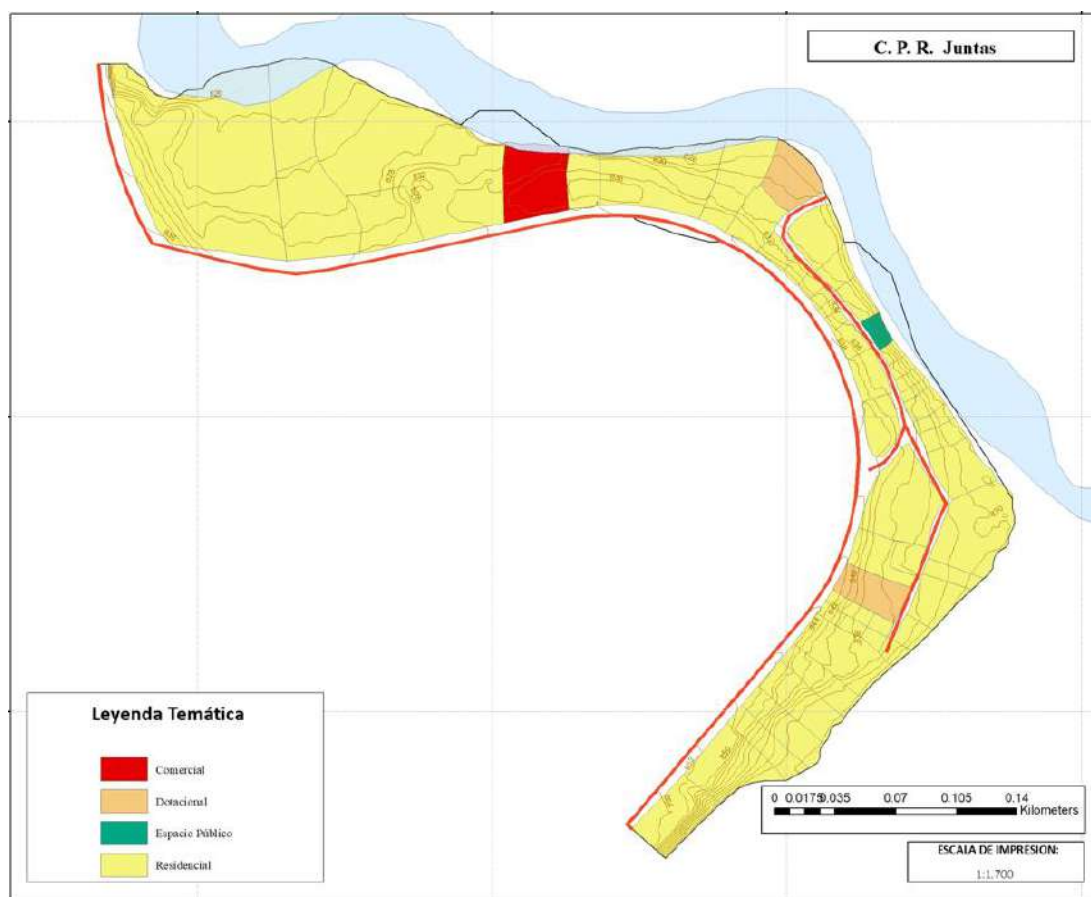
Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

#### **4.11.4.7 Centro Poblado Rural Juntas:**

Ubicado al nororiente del municipio, colindando con el Km 41, Quebrada Santa Rita y Quebrada Pantanillo. Tiene un área de 5.33 Ha con una concentración de 55 predios de los cuales un 87% corresponden a usos residenciales, seguido de un 9% de predios sin desarrollos.



**Figura 142. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Juntas.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

**Tabla 4-46. Predios parcialmente excluidos del perímetro del municipio de Neira. CPR Juntas.**

| ID | CODIGO_ANT           | Área (m2) |
|----|----------------------|-----------|
| 1  | 17486000000020000000 | 615,95    |
| 2  | 17486000000020000000 | 709,23    |
| 3  | 17486000000020000000 | 782,3     |
| 4  | 17486000000020000000 | 885,71    |
| 5  | 17486000000020000000 | 1292,62   |
| 6  | 17486000000020000000 | 1747,39   |
| 7  | 17486000000020000000 | 2349,97   |
| 8  | 17486000000020000000 | 6408,79   |

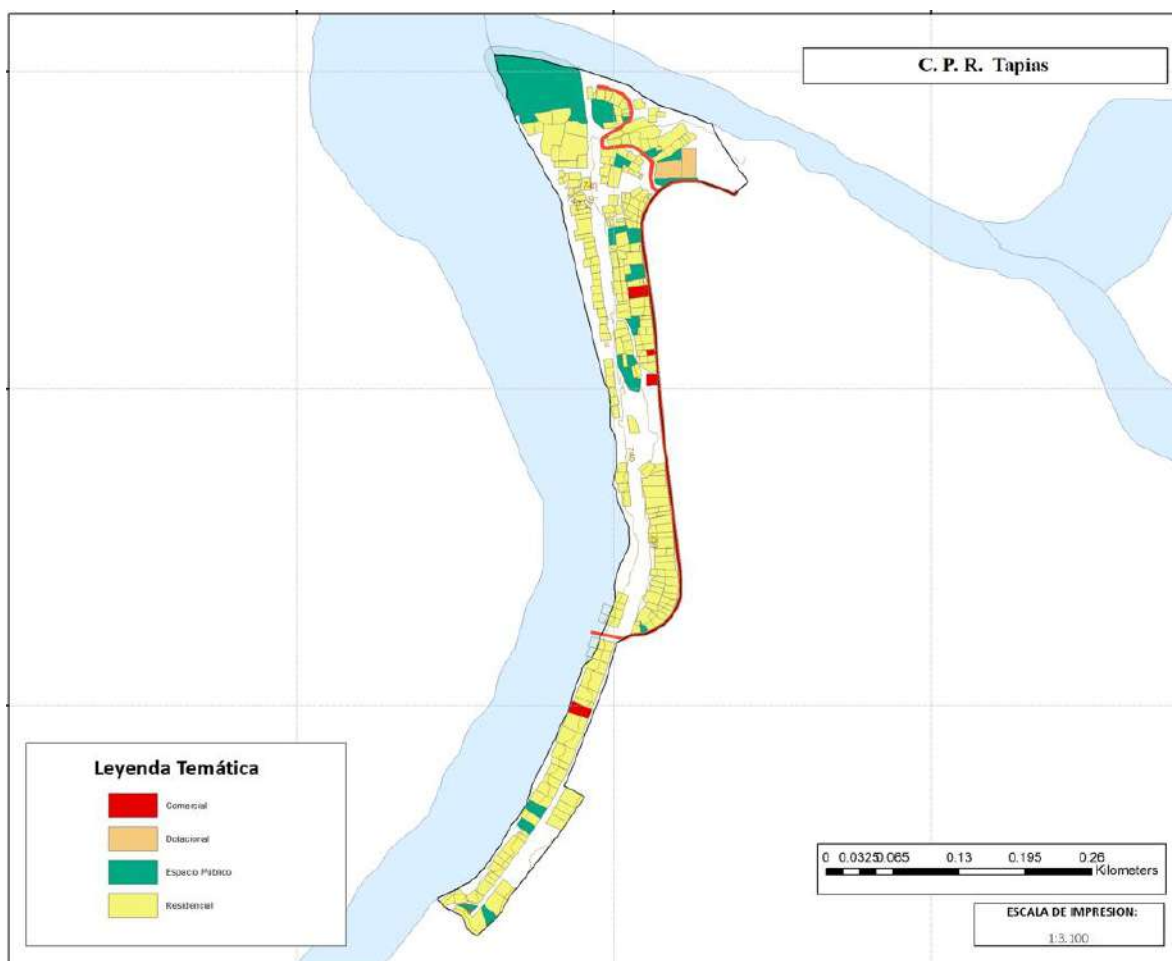
Fuente. Consorcio PBOT Neira con base en Geo información IGAC.



#### 4.11.4.8 Centro Poblado Rural Tapias:

Ubicado en el extremo noroccidente del municipio, limitando con el Río Cauca y el Km 41, con un área de 5.94 Ha. Se destacan los usos de suelo de residencial con un 83%, seguido de 8% de lotes sin desarrollos.

**Figura 143. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Tapias.**



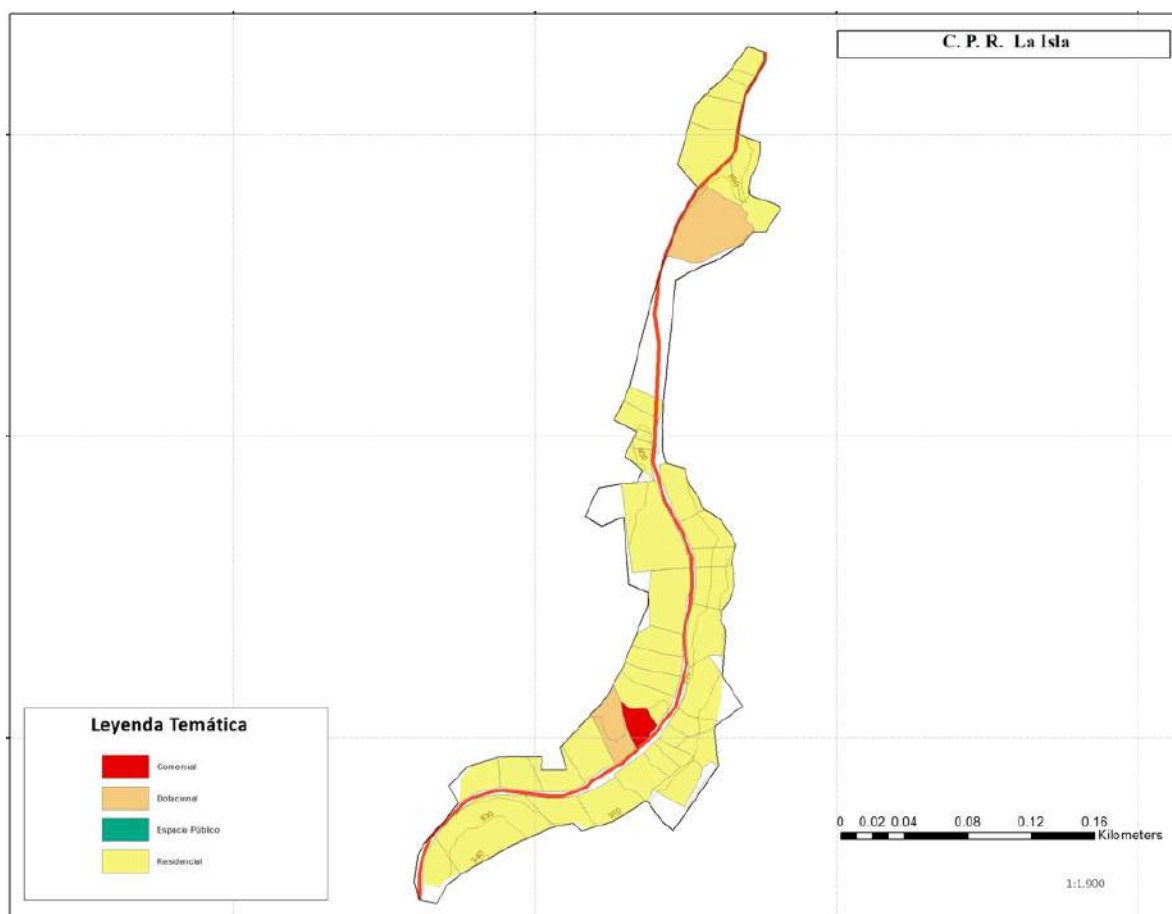
Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

#### 4.11.4.9 Centro Poblado Rural La Isla:

El Centro Poblado Rural de La Isla se encuentra al sur del municipio en la vereda del mismo nombre. Posee un área de 2.63 ha con un uso predominante residencial del 86%, seguido de 5% que corresponden a uso dotacional y lotes sin desarrollo.



**Figura 144. Áreas de actividad Centro Poblado Rural La Isla.**



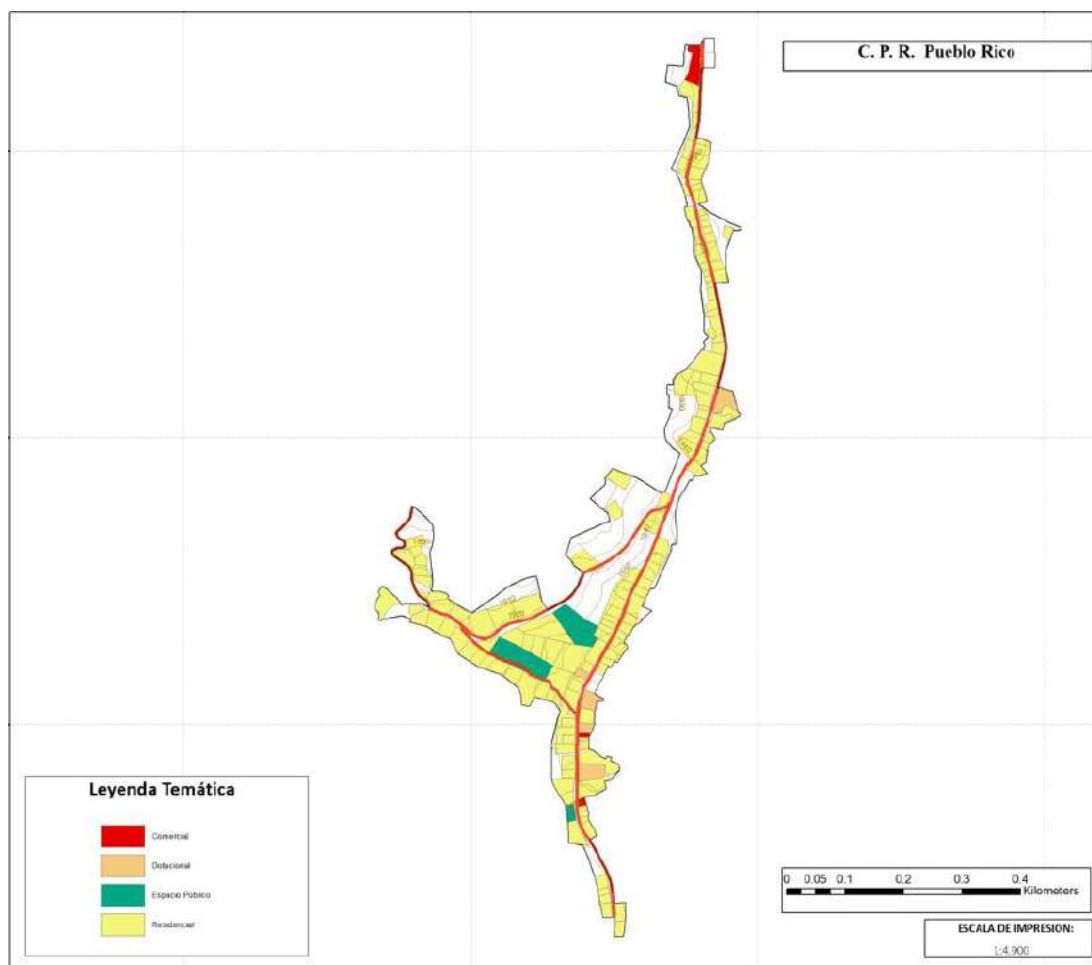
Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

#### **4.11.4.10 Centro Poblado Rural Pueblo Rico:**

El Centro Poblado Rural de Pueblo Rico se encuentra al sur de la cabecera municipal; se destaca por poseer valores patrimoniales relacionados con el paisaje cultural cafetero. Tiene un área de 14.37 ha en las cuales el uso residencial tiene mayor cobertura con un 81% seguido de un uso mixto con un 8%. Este centro poblado se encuentra dentro de la UPR con el mismo nombre. Las normas urbanísticas que le aplican son las que se determinan en sus fichas normativas, hasta que se reglamente la UPR.



**Figura 145. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Pueblo Rico.**



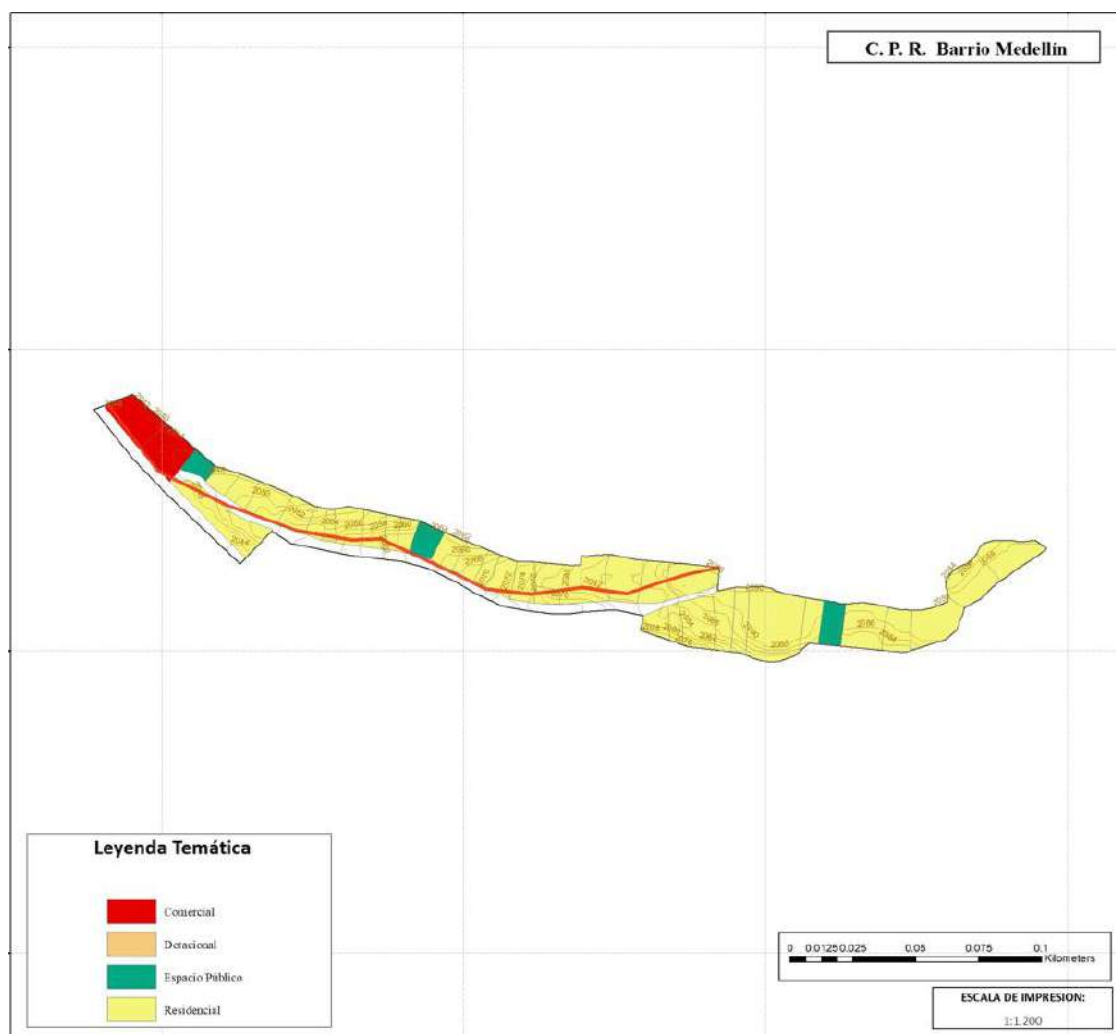
Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico

#### **4.11.4.11 Centro Poblado Rural Barrio Medellín:**

Ubicado al sur de la cabecera urbana de Neira, sobre la vía Manizales-Neira y en la vereda de Buenos Aires, con un área de 0.799 Ha. El uso predominante es residencial con un 79%, seguido de un 13% de lotes sin desarrollo.



**Figura 146. Áreas de actividad Centro Poblado Rural Barrio Medellín.**



Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en documento de diagnóstico.

#### **4.11.5 Vivienda Campestre.**

Para la vigencia de este plan se proyecta un área de vivienda de 276.20 Hectáreas. Su delimitación se encuentra contenida en el mapa FR – 02 REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL, como parte integral del presente plan.



#### ***4.11.5.1 Normas Generales aplicables a Vivienda Campestre:***

1. Densidad máxima permitida: 3 Viviendas/Ha. Lote mínimo de parcelación: 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Para los predios que no hacen parte de parcelaciones, la densidad máxima será de 1 Vivienda/Hectárea.
3. Para el manejo de Aguas Residuales domésticas se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
  - ✓ Se deberá resolver el tratamiento de aguas residuales domésticas de manera conjunta o colectiva, bajo un único sistema de tratamiento, en el marco del permiso de vertimientos que se debe tramitar como requisito para el trámite de Licencia de parcelación. Para el suelo rural suburbano, la prestación de los servicios de acueducto y saneamiento básico deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la Unidad mínima de actuación, lo cual deberá evidenciarse previo al otorgamiento de la licencia de parcelación y/o construcción.
  - ✓ En caso de no poderse conectar a redes de alcantarillado y acueducto existentes se debe solicitar permiso a la Corporación de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015.

Se permite la licencia de construcción para los predios que no puedan cumplir con la extensión de la Unidad mínima de actuación, únicamente cuando:

- ✓ Se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, siempre y cuando realicen las cesiones definidas en la norma urbanística de vivienda campestre, así como la demás norma urbanística de vivienda campestre que se presenta en el siguiente numeral.
- ✓ Se exceptúa de cumplir con la extensión de la Unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal





#### 4.11.5.2 Norma Urbanística de Vivienda Campestre:

Se realiza el siguiente planteamiento:

**Tabla 4-47. Norma Urbanística de vivienda campestre**

| VER LINEAMIENTOS PARA LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS |                                                                                                                                                                              |                          | VIVIENDA CAMPESTRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONSTRUCCIÓN                                     | DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)                                                                                                                                                     |                          | 3 VIV /Ha (Resol. 0825 de 2023- CORPOCALDAS)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                  | ÁREAS DE ACTIVIDAD                                                                                                                                                           |                          | Ver Matriz de Usos y Escala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                  | USOS NORMATIVOS                                                                                                                                                              |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                  | ÍNDICE<br>(*Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales podrán alcanzar ocupación hasta del 50% siempre y cuando se realice la transferencia de cesiones adicionales) | ÍNDICE DE OCUPACIÓN      | 0.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                  |                                                                                                                                                                              | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN   | 0.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                  |                                                                                                                                                                              | ALTURA MÁXIMA            | 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                  |                                                                                                                                                                              | NÚMERO DE PISOS MÁXIMOS  | 2 Pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                  | AISLAMIENTOS                                                                                                                                                                 | FRONTAL                  | Para construcciones comunales y administrativas se tendrá aislamientos de 3,5 metros. Las viviendas tienen un aislamiento de 6 metros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                  |                                                                                                                                                                              | POSTERIOR                | Al menos la mitad de la altura máxima de la edificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                  |                                                                                                                                                                              | LATERAL                  | Por lo menos la altura máxima de la edificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                  | ESTUDIOS DETALLADOS - GESTIÓN DE RIESGO                                                                                                                                      |                          | Para suelos en desarrollo condicionado los estudios deberán cumplir con las especificaciones técnicas y metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en los Decretos 1077 y 2218 de 2015. Las disposiciones que establezca la Norma Geotécnica y de Movimiento de Tierras, así como también las disposiciones de la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas, o las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan. |
| SUBDIVISIÓN                                      | LOTE MÍNIMO                                                                                                                                                                  |                          | 2 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| PARCELACIÓN                                      | Zonas verdes - Espacio Público Efectivo                                                                                                                                      |                          | 17%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                  | Equipamientos colectivos                                                                                                                                                     | Área Libre               | 8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                  |                                                                                                                                                                              | Equipamiento comunitario |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Sistema vial pública de carácter local           |                                                                                                                                                                              | 5%                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

Nota: Para conjuntos y/o condominios de vivienda campestre en suelo rural o rural suburbano, se deberá resolver el tratamiento de aguas residuales domésticas de manera conjunta o colectiva, bajo un único sistema de tratamiento, en el marco del permiso de vertimientos que se debe tramitar como requisito para el trámite de Licencia de parcelación. Para el suelo rural suburbano, la prestación de los servicios de acueducto y saneamiento básico deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la Unidad mínima de actuación, lo cual deberá evidenciarse previo al otorgamiento de la



licencia de parcelación y/o construcción. De igual forma, en conjuntos o condominios de vivienda campestre ubicados en suelo rural.

La licencia de parcelación y/o construcción deberá sujetarse a conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45°), sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales.

#### ***4.11.5.3 Norma de Uso Vivienda Campestre:***

Se realiza el siguiente planteamiento:



**Tabla 4-48. Norma de Uso vivienda campestre.**

| USO               |               |                                      |                                                                    |                            |        | CLASIFICACIÓN | VIVIENDA CAMPESTRE (Ver Artículo 3. Decreto 97 de 2006.)                                                                                                                                                                                                      |    |
|-------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| VIVIENDA          |               |                                      | 65                                                                 | 50                         | R-1    | UNIFAMILIAR   | Edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda o dormitorio de una o dos familias, o de menos de 20 personas.                                                                                                                                | P  |
|                   |               |                                      |                                                                    |                            | R-1    | BIFAMILIAR    |                                                                                                                                                                                                                                                               | P  |
|                   |               |                                      |                                                                    |                            | R-2    | MULTIFAMILIAR | Edificaciones o espacios empleados principalmente como vivienda, o como dormitorio de tres o más familias, o de más de 20 personas.                                                                                                                           | CN |
| TIPO EQUIPAMIENTO |               |                                      | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB |                            | NSR 10 | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|                   |               |                                      | DÍA (7:01 am - 9:00 pm)                                            | NOCHE ( 9:01 pm - 7:00 am) |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| SERVICIOS         | EMPRESARIALES | SERVICIOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE | 65                                                                 | 50                         | R-1    | VECINAL       | Centros Vacacionales son instalaciones que constituyen un conjunto autónomo de turismo colectivo. Disponen de locales y servicios comunes para la alimentación, la práctica de deportes y las diversiones (incluye infraestructura complementaria y liviana). | CN |
|                   |               |                                      |                                                                    |                            | R-1    | VECINAL       | Recintos de Campamento o Camping (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                          | CM |
|                   |               |                                      |                                                                    |                            | R-1    | VECINAL       | Vivienda Turística (incluye infraestructura complementaria y liviana).                                                                                                                                                                                        | CM |
|                   |               | SERVICIOS ALIMENTARIOS               | 70                                                                 | 55                         | C-2    | ZONAL         | Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.                                                                                                                                                                                                             | CN |



|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Turismo de Naturaleza (Los estándares de la infraestructura asociada a este tipo de actividades será el definido en las normas técnicas sectoriales o la norma que complementa, modifique o sustituya.)</b> | <p>El turismo de Naturaleza es el turismo enfocado en la recreación y educación del visitante quien puede conectarse con la naturaleza para sentir, valorar y contemplar la majestuosidad de las diferentes formas de vida, aprendiendo y reconociendo el medio donde se encuentra. En donde las actividades y servicios turísticos son compatibles con los objetivos de conservación, la vocación y uso del suelo, al mismo tiempo que se minimizan los impactos generados y se estimula y fortalece la activación de la cadena de valor turística, conformada por las comunidades locales que habitan las regiones que se proyectan en este sector económico, aportando a la sostenibilidad de los territorios.</p> | 65 | 50 | <p>Ecoturismo: el ecoturismo es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial, buscando la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza.</p> | CM |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    | <p>Turismo de Aventura: Son actividades lúdico-recreativas alrededor de los elementos aire, tierra, agua, que generan riesgo controlado en contacto directo con la naturaleza. Se circunscribe a la práctica de actividades de aventura en la naturaleza tales como: parapente, rappel, escalada, rafting o canotaje, barranquismo ó Canyoning, ciclo montañismo, cabalgatas, puenting, espeleología, buceo, kayak, hydrospeed y pesca deportiva, entre otros.</p>                                                                                                                                                   | CM |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |    | <p>Turismo Rural: Subproducto de turismo de naturaleza cuya motivación principal es la recreación, descanso y/o actividad en el espacio natural rural o campestre. "Se utiliza cuando la cultura rural es un elemento clave del producto. La característica diferenciadora de productos de Turismo Rural es el deseo de facilitar al cliente un contacto personalizado, una impresión del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en cuanto posible, permitir su participación en actividades, costumbres, y estilo de vida de la población.</p>                                                             | CM |
| MINERÍA                                                                                                                                                                                                        | Prospección                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 75 | 70 | <p>La prospección minera consiste en la identificación de las zonas con potencial minero, se investiga el yacimiento delimitando las zonas más prometedoras que serán objeto de una exploración más amplia. Esta actividad no requiere de título minero.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CN |
|                                                                                                                                                                                                                | Exploración                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |    | <p>Actividad orientada a precisar el conocimiento en relación con la presencia o no de minerales en el área objeto de estudio. Tiene una duración de 3 años, prorrogable de acuerdo con los términos.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CN |
|                                                                                                                                                                                                                | Construcción y Montaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    | <p>Preparación de frentes mineros e instalación de obras, servicios, equipos y maquinaria para la extracción de los minerales y su acopio; obras de infraestructura para el funcionamiento de labores de apoyo del proyecto minero.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CN |



|               |                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------------|----------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| HIDROCARBUROS | Explotación                            |  | La fase de explotación comprende el conjunto de operaciones de extracción de minerales que se encuentran en el área de concesión, incluyendo su transporte, acopio y beneficio, así como las actividades relacionadas con el cierre y abandono de montajes e infraestructura.<br>Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades de exploración sísmica que requieran la construcción de vías para el tránsito vehicular y las actividades de exploración sísmica en las áreas marinas del territorio nacional cuando se realicen en profundidades inferiores a 200 metros.                                                                                                                              | CN |
|               | Exploración Sísmica                    |  | El proceso mediante el cual ondas de energía atraviesan las capas de roca, se devuelven hasta la superficie y llegan a unos equipos especiales que se llaman geófonos, los cuales reciben la información y la transmiten a un computador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CN |
|               | Perforación Exploratoria               |  | Están sujetos a licenciamiento ambiental los proyectos de perforación exploratoria por fuera de campos de producción de hidrocarburos existentes, de acuerdo con el área de interés que declare el peticionario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CN |
|               | Producción                             |  | Extracción de los hidrocarburos (petróleo y gas) desde la capa de roca hasta la superficie. Actividad sujeta a licencia ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | CN |
|               | Transporte y Distribución (poliductos) |  | Actividades asociadas a la transporte, transferencia y distribución de hidrocarburos líquidos y gaseosos. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades que impliquen la construcción y montaje de infraestructura de líneas de conducción con diámetros iguales o superiores a seis (6) pulgadas (15.24 centímetros), incluyendo estaciones de bombeo y/o reducción de presión y la correspondiente infraestructura de almacenamiento y control de flujo; salvo aquellas actividades relacionadas con la distribución de gas natural de uso domiciliario, comercial o industrial; también requiere licenciamiento ambiental los terminales de entrega y estaciones de transferencia de hidrocarburos. | CN |
|               | Almacenamiento (tanques)               |  | Áreas de bodegaje de crudo y gas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CN |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### 4.11.6 Equipamientos Colectivos.

Son los espacios y edificaciones destinados para proveer a los pobladores rurales, los servicios sociales de salud, educación, bienestar social, cultura y deporte, entre otros, los cuales pueden ser atendidos por entidades públicas, privadas o mixtas.

El objetivo es consolidar una red de servicios dotacionales a nivel rural, bajo los principios de equidad, eficiencia, calidad y equilibrio territorial.

Las áreas para equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte en suelo rural, son las señaladas en el mapa FG-07A SISTEMAS ESTRUCTURANTES EQUIPAMIENTOS, como parte integral del presente plan.

##### *4.11.6.1 Lineamientos para la localización de equipamientos colectivos en suelo rural:*

La localización de equipamientos queda supeditada a estudios de prefactibilidad, sin embargo, se establecen los siguientes lineamientos generales para su localización en suelo rural:

1. Cumplir las disposiciones establecidas para los elementos de la Estructura Ecológica Principal.
2. Cumplir con las distancias mínimas de seguridad y las distancias de seguridad con construcciones para líneas de media tensión de conformidad con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas - RETIE, o la norma que complemente, modifique o sustituya.
3. Los equipamientos rurales podrán tener áreas mínimas de 2000 M<sup>2</sup>
4. Cumplir con el ancho de la zona de servidumbre de líneas de transmisión para líneas de alta y extra alta tensión de conformidad con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE.
5. Cumplir con las fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión para carreteras del sistema vial nacional, de conformidad con el Decreto 1228 de 2008.
6. Cumplir las distancias para el almacenamiento, manejo, transporte, distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo, de conformidad con el Decreto 1073 de 2015.



7. Cumplir con las distancias a Rellenos sanitarios, de conformidad con el Decreto 838 de 2005 o la norma que complemente, modifique o sustituya.
8. Para Equipamientos colectivos diferentes a cementerios, se debe mantener una distancia mínima de 10 metros estos, de conformidad con la Resolución 1447 de 2009.
9. Marco normativo general aplicable a cada equipamiento definido en el contenido estructural del presente plan.
10. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con los lineamientos del artículo 2.2.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015, edificación en suelo rural.
11. Las demás que de conformidad con la base normativa de la Estructura Ecológica Principal defina para su delimitación.
12. Cumplir con las cesiones urbanísticas definidas en la NORMA USO CORRESPONDIENTE.

#### 4.11.6.2 Norma Urbanística aplicable a Equipamientos en suelo rural:

Se establece la siguiente norma urbanística para equipamientos en suelo rural:

**Tabla 4-49. Norma Urbanística para equipamientos rurales.**

| DOTACIONAL           |              |                                                 |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
|----------------------|--------------|-------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| LICENCIA URBANÍSTICA | CONSTRUCCIÓN | DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)                        |                         | No Aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
|                      |              | ÁREAS DE ACTIVIDAD                              |                         | VER MATRIZ DE USOS Y ESCALA                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
|                      |              | ÍNDICE (*Los parques, agrupaciones o conjuntos) | ÍNDICE DE OCUPACIÓN     | Las disposiciones aquí contenidas son susceptibles de ser modificadas según el tipo y escala de equipamiento, por tanto, se ajustarán a los lineamientos de cada equipamiento según la norma técnica colombiana, o la norma que complemente, modifique o sustituya, y/o, la debida vigencia del Plan Maestro respectivo. | 0.77 |
|                      |              | industriales podrán alcanzar ocupación          | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2.31 |
|                      |              | hasta del 50% siempre y cuando se realice       | ALTURA MÁXIMA           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10m  |
|                      |              | la transferencia de cesiones adicionales)       | NÚMERO DE PISOS MÁXIMOS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3    |
|                      |              | AISLAMIENTOS                                    | FRONTAL                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3m   |
|                      |              |                                                 | POSTERIOR               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3m   |
|                      |              |                                                 | LATERAL                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3m   |





| DOTACIONAL |             |                                         |                          |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|-------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |             | ESTUDIOS DETALLADOS - GESTIÓN DE RIESGO |                          |     | Para suelos en desarrollo condicionado los estudios deberán cumplir con las especificaciones técnicas y metodológicas establecidas para el efecto y de conformidad con lo establecido para el trámite de licencias urbanísticas contempladas en los Decretos 1077 y 2218 de 2015. Las disposiciones que establezca la Norma Geotécnica y de Movimiento de Tierras, así como también las disposiciones de la Resolución 0825 de 2023 de Corpocaldas, o las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan. |
|            |             |                                         |                          |     | 20000 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | SUBDIVISIÓN | LOTE MÍNIMO                             |                          |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | PARCELACIÓN | Zonas verdes - Espacio Público Efectivo |                          | 17% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            |             | Equipamientos colectivos                | Área Libre               | 8%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            |             |                                         | Equipamiento comunitario |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            |             | Sistema vial pública de carácter local  |                          | 5%  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

### Norma de Uso en Equipamientos Rurales:

Se realiza el siguiente planteamiento:



**Tabla 4-50. Norma de Uso en Equipamientos Rurales. P: Principal CN: Condicionado  
CM: Compatible**

| USO                                    |           |                                                                    |                              |        | CLASIFICACIÓN |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | DOTACIONAL |  |
|----------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| TIPO EQUIPAMIENTO                      |           | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB |                              | NSR 10 | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |  |
|                                        |           | DÍA<br>(7:01 am - 9:00 pm)                                         | NOCHE<br>(9:01 pm - 7:00 am) |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |  |
| EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS | EDUCATIVO | 55                                                                 | 45                           | 1-3    | URBANA        | Planteles de educación preescolar básica y media de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (seminarios y conventos) centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos. Centros de capacitación especial de ocupación artísticos y de adultos | P          |  |
|                                        |           |                                                                    |                              |        | ZONAL         | Centros de capacitación especial de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles de educación preescolar básica y media de hasta 1500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y de educación no formal hasta 1000 alumnos.                                                     | P          |  |
|                                        |           |                                                                    |                              |        | VECINAL       | Planteles de educación preescolar básica y media hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.                                                                                                       | P          |  |
|                                        | CULTURAL  |                                                                    |                              | 1-1    | URBANA        | Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, casas de culturas en predios hasta 10000 m2.                                                                            | P          |  |
|                                        |           |                                                                    |                              | 1-1    | ZONAL         | Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, casas de culturas en predios hasta 5000 m2. Casas juveniles.                                                            | P          |  |
|                                        |           |                                                                    |                              | 1-2    | VECINAL       | Salones comunales. Casas de cultura hasta 200 m2.                                                                                                                                                                                                                                | P          |  |
|                                        | SALUD     |                                                                    |                              | 1-1    | URBANA        | Manicomios                                                                                                                                                                                                                                                                       | P          |  |
|                                        |           |                                                                    |                              | 1-2    | URBANA        | Nivel 2: Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros                                                                        | P          |  |



| USO                       |                        |                                                                    |                              |        | CLASIFICACIÓN |                                                                                                                                                                                                                                       | DOTACIONAL |  |
|---------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| TIPO EQUIPAMIENTO         |                        | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB |                              | NSR 10 | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                           |            |  |
|                           |                        | DÍA<br>(7:01 am - 9:00 pm)                                         | NOCHE<br>(9:01 pm - 7:00 am) |        |               |                                                                                                                                                                                                                                       |            |  |
|                           |                        | 65                                                                 | 50                           |        |               | geriátricos, incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta 5000 m2.                                                                                                                                      |            |  |
|                           |                        |                                                                    |                              |        | ZONAL         | Nivel 1: Centros de atención médica inmediata, unidad básica de atención en salud, unidad primaria de atención en salud, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención. | P          |  |
|                           | BIENESTAR SOCIAL       |                                                                    |                              | L-1    | URBANA        | Reformatorios                                                                                                                                                                                                                         | P          |  |
|                           |                        |                                                                    |                              | L-2    | URBANA        | Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centros de atención de adultos vulnerables, centros de adopción.                                                                                | P          |  |
|                           |                        |                                                                    |                              |        | ZONAL         | Centros locales de atención a grupos vulnerables, la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar.                                                            | P          |  |
|                           |                        |                                                                    |                              | L-3    | VECINAL       | Sala de cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencia de la tercera edad hasta 20 personas.                                                                                | P          |  |
|                           | CULTO                  |                                                                    |                              | L-2    | URBANA        | Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 350 y 750 personas y/o 1500 m2 de construcción máximo.                                                                                                   | P          |  |
|                           |                        |                                                                    |                              |        | ZONAL         | Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y/o 700 m2 de construcción como máximo.                                                                                                                                         | P          |  |
|                           |                        |                                                                    |                              |        | VECINAL       | Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.                                                                                                                                               | P          |  |
|                           | DEPORTIVO Y RECREATIVO |                                                                    |                              | L-1    | URBANA        | Polideportivos, juegos de minigolf, canchas deportivas cubiertas, piscinas.                                                                                                                                                           | P          |  |
|                           |                        |                                                                    |                              | L-1    | ZONAL         | Canchas múltiples y dotaciones deportivas.                                                                                                                                                                                            | P          |  |
|                           |                        |                                                                    |                              | L-1    | VECINAL       | Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.                                                                                                                                                                  | P          |  |
| SERVICIOS URBANOS BÁSICOS | SEGURIDAD CIUDADANA    | 65                                                                 | 50                           | L-4    | ZONAL         | Subestaciones de Policía, estaciones de bomberos, unidades operativas de Cruz                                                                                                                                                         | P          |  |



| USO                |                                                                    |                            |                              |        | CLASIFICACIÓN | DOTACIONAL                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO EQUIPAMIENTO  | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB | DÍA<br>(7:01 am - 9:00 pm) | NOCHE<br>(9:01 pm - 7:00 am) | NSR 10 | ESCALA        | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                           |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| DEFENSA Y JUSTICIA | 75                                                                 | 70                         |                              |        |               | Roja. Unidad operativa de defensa civil. CAI                                                                                                                                                                                                          |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Cárceles de Detención preventiva, Penitenciaría, Casa para la detención y cumplimiento de pena por conductas punibles culposas cometidas en accidentes de tránsito o en ejercicio de toda profesión u oficio, Centros de arraigo transitorio.         |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Comisarias de familia. Unidad de Mediación y Conciliación.                                                                                                                                                                                            |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Plaza Comercial, Plaza Logística, en predios mayores a 2.000 m2 y hasta 10.000 m2                                                                                                                                                                     |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Plazas de mercado en predios hasta 2000 m2.                                                                                                                                                                                                           |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Cementerios                                                                                                                                                                                                                                           |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Funerarios y Salas de Velación.                                                                                                                                                                                                                       |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano.                                                                                                                                                              |
| Minería            | 75                                                                 | 70                         |                              |        |               | Veedurías, Notarías, Curadurías. Sedes de la Alcaldía. Juntas Administradoras Locales, Otras Similares.                                                                                                                                               |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | La prospección minera consiste en la identificación de las zonas con potencial minero, se investiga el yacimiento delimitando las zonas más prometedoras que serán objeto de una exploración más amplia. Esta actividad no requiere de título minero. |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Actividad orientada a precisar el conocimiento en relación con la presencia o no de minerales en el área objeto de estudio. Tiene una duración de 3 años, prorrogable de acuerdo con los términos.                                                    |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               | Preparación de frentes mineros e instalación de obras, servicios, equipos y maquinaria para la extracción de los minerales y su acopio; obras de infraestructura para el funcionamiento de labores de apoyo del proyecto minero.                      |
| Minería            | 75                                                                 | 70                         |                              |        |               | La fase de explotación comprende el conjunto de operaciones de extracción de minerales que se encuentran en el área de concesión, incluyendo su transporte, acopio y beneficio, así como las actividades relacionadas con el cierre y                 |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                    |                                                                    |                            |                              |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                       |



| USO               |                                        |                                                                    |                              | CLASIFICACIÓN |        | DOTACIONAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO EQUIPAMIENTO |                                        | ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMITIDOS POR NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL EN dB |                              | NSR 10        | ESCALA | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   |                                        | DÍA<br>(7:01 am - 9:00 pm)                                         | NOCHE<br>(9:01 pm - 7:00 am) |               |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   |                                        |                                                                    |                              |               |        | abandono de montajes e infraestructura. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades de exploración sísmica que requieran la construcción de vías para el tránsito vehicular y las actividades de exploración sísmica en las áreas marinas del territorio nacional cuando se realicen en profundidades inferiores a 200 metros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hidrocarburos     | Exploración Sísmica                    |                                                                    |                              |               |        | El proceso mediante el cual ondas de energía atraviesan las capas de roca, se devuelven hasta la superficie y llegan a unos equipos especiales que se llaman geófonos, los cuales reciben la información y la transmiten a un computador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                   | Perforación Exploratoria               |                                                                    |                              |               |        | Están sujetos a licenciamiento ambiental los proyectos de perforación exploratoria por fuera de campos de producción de hidrocarburos existentes, de acuerdo con el área de interés que declare el peticionario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                   | Producción                             |                                                                    |                              |               |        | Extracción de los hidrocarburos (petróleo y gas) desde la capa de roca hasta la superficie. Actividad sujeta a licencia ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | Transporte y Distribución (poliductos) |                                                                    |                              |               |        | Actividades asociadas a la transporte, transferencia y distribución de hidrocarburos líquidos y gaseosos. Están sujetas a licenciamiento ambiental las actividades que impliquen la construcción y montaje de infraestructura de líneas de conducción con diámetros iguales o superiores a seis (6) pulgadas (15.24 centímetros), incluyendo estaciones de bombeo y/o reducción de presión y la correspondiente infraestructura de almacenamiento y control de flujo; salvo aquellas actividades relacionadas con la distribución de gas natural de uso domiciliario, comercial o industrial; también requiere licenciamiento ambiental los terminales de entrega y estaciones de transferencia de hidrocarburos. |
|                   | Almacenamiento (tanques)               |                                                                    |                              |               |        | Áreas de bodegaje de crudo y gas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.



#### 4.12 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS EN ZONA RURAL

La tabla que se evidencia a continuación establece el nivel de cobertura actual en el suelo rural, la proyección de cobertura durante la ejecución del PBOT, 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.

Es importante resaltar que, si bien las empresas de servicios públicos tienen dispuesto un conjunto de acciones e intervenciones, ellas aplican solo para el suelo urbano por cuanto el en suelo rural los prestadores son JAC's o la gestión individual; las acciones aquí expuestas solo complementan el desarrollo y consolidación de las infraestructuras:

**Tabla 4-51. Sistema de servicios públicos en zona rural.**

| SERVICIO PÚBLICO | COBERTURA* |            | INSTRUMENTO GUÍA PARA SU IMPLEMENTACIÓN                           | ACCIONES INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                       | ENTIDAD PROVEEDORA DEL SERVICIO                                                                         |
|------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | EXISTENTE  | PROYECTADA |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                         |
| ASEO             | 11.21%     | 99.92%     | Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - Resol. 754 de 2015 | * En articulación con el PGIRS vigente, desarrollar los lineamientos para evaluar la viabilidad técnica y financiera de los equipamientos proyectados (Planta de tratamiento de residuos sólidos, Estación de Clasificación y Aprovechamiento).           | Empresa de Servicios públicos de Acueducto Alcantarillado Aseo y complementarios de Neira S.A.S. E.S.P. |
| ACUEDUCTO        | 0.7%       | 20%        | Plan Departamental de Agua                                        | Para mejorar los bajos porcentajes de cobertura de acueducto y alcantarillado en el suelo rural de Neira, Caldas, deben emprenderse acciones inmediatas articuladas entre el POT, el PGIRS, el Plan Departamental de Agua (PDA) y las autoridades locales | JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL – JAC. ASOCIACIONES.                                                           |



| SERVICIO PÚBLICO  | COBERTURA*<br>RURAL |            | INSTRUMENTO<br>GUÍA PARA SU<br>IMPLEMENTACIÓN                                                                                             | ACCIONES<br>INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ENTIDAD<br>PROVEEDORA<br>DEL SERVICIO                 |
|-------------------|---------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                   | EXISTENTE           | PROYECTADA |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |
| ALCANTARILLADO    | 6%                  | 20%        | Plan Departamental de Agua                                                                                                                | Formulación y gestión de proyectos ante fuentes de financiación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                                     |
| ALUMBRADO PÚBLICO | Sin información     |            | Plan Maestro de iluminación pública inteligente.                                                                                          | * Formular el Plan Maestro de iluminación pública inteligente, evaluando una tecnología ecoeficiente y duradera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |
| GAS NATURAL       | 0%                  | 50%**      | Estudios de viabilidad acorde con la demanda y disponibilidad técnica y financiera de las respectivas entidades prestadoras del servicio. | *Garantizar la provisión futura del servicio de gas domiciliario, aprovechando las fuentes generadoras actuales, así como la infraestructura de distribución actual en la región.<br>*Garantizar la conexión planificada de las redes en el área urbana, especialmente en las zonas con tratamiento de consolidación y desarrollo, y garantizar su proyección planificada en el respectivo plan parcial de la zona de expansión. | EFIGAS S.A E.S.<br>P                                  |
| ENERGÍA ELÉCTRICA | 99.9%               | 100%       |                                                                                                                                           | *Garantizar la provisión futura y expansión ordenada del servicio de energía eléctrica en el interior del perímetro urbano como en la zona de expansión, utilizando adecuadamente la infraestructura existente, así como mediante el empleo                                                                                                                                                                                      | CHEC (Central Hidroeléctrica de Caldas) S.A E.S.<br>P |



| SERVICIO PÚBLICO                           | COBERTURA* |            | INSTRUMENTO GUÍA PARA SU IMPLEMENTACIÓN | ACCIONES INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ENTIDAD PROVEEDORA DEL SERVICIO    |
|--------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                            | EXISTENTE  | PROYECTADA |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
|                                            |            |            |                                         | de nuevas tecnologías.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| INTERNET Y TELECOMUNICACIONES (L. 2108/21) | 7.6%****   | 100%       |                                         | <p>* Garantizar, acorde con las dinámicas propias que soportan la competitividad municipal, la expansión de las redes de telecomunicación especializadas.</p> <p>* Garantizar la expansión ordenada de las redes y antenas de telecomunicaciones, acorde con la normatividad legal vigente, teniendo en cuenta sus aislamientos en sectores residenciales actuales y proyectados.</p> | CALDAS DATA COMPANY LTDA. (Cadcom) |

#### Fuentes de información

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | Superintendencia de Servicios públicos domiciliarios |
|  | Equipo Consultor.                                    |

\*Las estimaciones referentes a cobertura de SPD se basan en información base de Superintendencia de Servicios Públicos y cálculos de cobertura de la infraestructura con la base predial existente. Para el caso de cobertura de acueducto y alcantarillado se tomó como unidad de análisis la vereda. Es importante mencionar que si bien existe la infraestructura de acueducto y alcantarillado; su funcionamiento y mantenimiento (muchas veces a cargo de la comunidad) no está en funcionamiento. Las disposiciones y manejo de esta infraestructura, quedará supeditada a las directrices que establezca el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado Rural.

\*\* Cobertura priorizada en Centros poblados Rurales y Tramo de Corredor Suburbano Km 41.

\*\*Si bien existen varias empresas de cobertura nacional, actualmente la empresa Cadcom está ejecutando un proyecto de cobertura en infraestructura educativa rural.

Se identifican las siguientes áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios:





**Tabla 4-52. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.**

|                                                                              |                                 |                                  |                |                     |          |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------|----------|
| <b>ÁREAS DEL<br/>SISTEMA DE<br/>SERVICIOS<br/>PÚBLICOS<br/>DOMICILIARIOS</b> | <b>Sistema de<br/>Acueducto</b> | Bocatoma Las Mercedes            | <b>BCTM 1</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Guadualito              | <b>BCTM 2</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Quebrada Berlín         | <b>BCTM 3</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Cañada Honda            | <b>BCTM 4</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma La Gregorita 2          | <b>BCTM 5</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Carrizales              | <b>BCTM 6</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Quebrada Negra          | <b>BCTM 7</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma El Abanico              | <b>BCTM 8</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma El Bosque               | <b>BCTM 9</b>  | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Partida de la mesa      | <b>BCTM 10</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Puerto Belo             | <b>BCTM 11</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Las Guacharacas         | <b>BCTM 12</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Alto Pan de Azúcar      | <b>BCTM 13</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma El Roble                | <b>BCTM 14</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Buenos Aires            | <b>BCTM 15</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Quebrada Buenos Aires   | <b>BCTM 16</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Sumapaz                 | <b>BCTM 17</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma El Vaticano             | <b>BCTM 18</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma La Floresta             | <b>BCTM 19</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma San Juan                | <b>BCTM 20</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma La Estufa               | <b>BCTM 21</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma El Rey                  | <b>BCTM 22</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma La Gregorita 1          | <b>BCTM 23</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Los Chorros             | <b>BCTM 24</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma Los Chorros 2           | <b>BCTM 25</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma El silencio - Cestillal | <b>BCTM 26</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma La Isabela              | <b>BCTM 27</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma La cuarenta             | <b>BCTM 28</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |
|                                                                              |                                 | Bocatoma La Camelia              | <b>BCTM 29</b> | <b>Condicionado</b> | 0.002813 |



|  |                               |                                                                            |           |              |          |
|--|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|----------|
|  | Sistema de Alcantarillado     | Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR                             | PTAR      | Condicionado | 1.167021 |
|  | Sistema de Aseo               | Residuos de Construcción y Demolición RCD y ECA                            | RCD - ECA | Condicionado | 3.76108  |
|  | Sistema de Energía Eléctrica  | Línea de transmisión de energía la virginia - nueva esperanza 500 kv. - L1 | L1        | Condicionado | 86.78001 |
|  |                               | Línea de Transmisión EE – STR: Manzanares - Peralonso 1 115 Kv - L2        | L2        | Condicionado | 18.50141 |
|  |                               | Línea de Transmisión EE – STR: Irra - Río Sucio 115 Kv - L3                | L3        | Condicionado | 7.661062 |
|  |                               | Línea de Transmisión EE – STR: Salamina - Irra 1 115 Kv - L4               | L4        | Condicionado | 1.706109 |
|  |                               | Línea de Transmisión EE – STR: Esmeralda - Irra 1 115 Kv - L5              | L5        | Condicionado | 5.743637 |
|  |                               | Subestación Eléctrica - STR                                                | SE 1      | Condicionado | 0.920533 |
|  | Sistema de Telecomunicaciones | Antena de Telecomunicaciones                                               | ANT 1     | Condicionado | 0.00125  |
|  |                               | Antena de Telecomunicaciones                                               | ANT 2     | Condicionado | 0.00125  |
|  |                               | Antena de Telecomunicaciones                                               | ANT 3     | Condicionado | 0.00125  |
|  |                               | Antena de Telecomunicaciones                                               | ANT 4     | Condicionado | 0.00125  |
|  |                               | Antena de Telecomunicaciones                                               | ANT 5     | Condicionado | 0.00125  |
|  |                               | Antena de Telecomunicaciones                                               | ANT 6     | Condicionado | 0.00125  |
|  |                               | Antena de Telecomunicaciones                                               | ANT 7     | Condicionado | 0.00125  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### 4.12.1 Infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

La delimitación de las áreas del sistema de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, poliductos, líneas de transmisión eléctrica, línea de conducción de gas domiciliario y relleno sanitario), es la indicada en el mapa FG-07D SISTEMAS ESTRUCTURANTES SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y DE LAS TIC, como parte integral del presente plan.

##### 4.12.1.1 Sistema de acueducto:

El sistema de acueducto del Municipio de Neira está a cargo de EMPOCALDAS S.A. E.S.P y de los Administradores acueductos veredales; para el abastecimiento del área urbana se cuenta con tres puntos de captación:



**Tabla 4-53. Captaciones área urbana.**

| FUENTE HIDRICA       | ÁBACO (HA)       | INFRAESTRUCTURA                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quebrada San Juan    | 280 <sup>5</sup> | En lo referente a infraestructura se reporta una bocatoma tipo rejilla y un desarenador <sup>6</sup>                                                                                                                     |
| Quebrada La Floresta | 86               | La captación se realiza con una bocatoma tipo rejilla y un desarenador                                                                                                                                                   |
| Quebrada Berlín      | 28               | En lo referente a infraestructura, este cuenta con una bocatoma, un desarenador, tanque de almacenamiento y una Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP)                                                             |
| PTAP                 |                  | La población urbana dispone de la planta de tratamiento de agua potable, de tipo convencional, con proceso de floculación, Mezcla rápida, Desinfección, Sedimentación y filtración para el tratamiento del agua potable. |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con datos y fotos del Informe de Acueductos rurales 2018.

En cuanto al área rural, el abastecimiento se realiza aprovechando las fuentes de agua superficial; se cuenta con 32 ábacos que se describen a continuación:

**Tabla 4-54. Ábacos y Acueductos rurales de Neira.**

| ÁBACOS                | ACUEDUCTO                 | VIVIENDAS SERVIDAS | LATITUD     | LONGITUD    |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Quebrada Carrizales   | Carrizales                | 6                  | 2127352,828 | 4834420,49  |
| Quebrada Buenos Aires | Buenos Aires - La Campana | 22                 | 2126923,63  | 4834142,428 |
| Buenos Aires          | Buenos Aires              | 33                 | 2126678,726 | 4833834,011 |
| Quebrada Los Chorros  | La Campana                | 17                 | 2126217,525 | 4834109,989 |
| Quebrada El Rey       | Verdún                    | 17                 | 2127044,5   | 4834973,881 |
| Quebrada negra        | Quebrada negra            | 30                 | 2128129,541 | 4830574,328 |
| Quebrada Las Mercedes | Guacaica                  | 30                 | 2127116,758 | 4830387,193 |
| Quebrada Los Alpes    | Pueblo Rico               | 422                | 2131608,167 | 4826857,979 |
| Quebrada Las Camelias |                           |                    | 2131146,692 | 4827226,241 |
| Quebrada El Roble     |                           |                    | 2128213,461 | 4834022,32  |
| Partida de la mesa    |                           |                    | 2127907,297 | 4833652,195 |
| La Gregorita          | La Gregorita              | 230                | 2129034,064 | 4837625,866 |
| Quebrada Cañada Honda |                           |                    | 2129401,861 | 4837903,757 |
| La Gregorita 2        |                           |                    | 2128911,11  | 4837687,149 |
| La Gregorita 1        |                           |                    | 2128696,402 | 4837594,306 |
| Quebrada Puerto Bello | Tapias – Irra             | 200                | 2139653,408 | 4853131,48  |

<sup>5</sup> Áreas aferentes a bocatomas de acueductos rurales o municipales que abastecen a un número superior de 20 viviendas.

<sup>6</sup> sistema compacto cuyo objetivo es la separación física, por diferencia de densidades, de las grasas y aceites de origen vegetal y animal, por un lado, y por otro la decantación de arenas y sólidos de mayor tamaño.



| ÁBACOS                         | ACUEDUCTO          | VIVIENDAS SERVIDAS | LATITUD     | LONGITUD    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Quebrada La Cuarenta           |                    |                    | 2138885,161 | 4853468,392 |
| Quebrada El Chispero           |                    |                    | 2139190,808 | 4854115,344 |
| Quebrada El Silencio-Cestillal | Pan de Azúcar      | 853                | 2133742,421 | 4833050,384 |
| Quebrada Los Chorros           | Cardal – Felicia   | 89                 | 2135336,581 | 4834069,954 |
| Alto pan de Azúcar             | Alto Pan de Azúcar | 26                 | 2132884,93  | 4832124,884 |
| Quebrada Sumapaz               | Morro azul         | 7                  | 2133474,479 | 4829571,416 |
| Quebrada El Abanico            | Hoyo Frío          | 9                  | 2132542,569 | 4834063,32  |
| Quebrada Guadualito            | Shangay            | 38                 | 2131162,928 | 4846680,486 |
| Quebrada La Isabela            | La Estufa          | 12                 | 2125866,688 | 4839804,257 |
| Quebrada La Estufa             | El Guineo          | 32                 | 2126759,232 | 4838851,985 |
| El bosque                      | El Bosque          | 10                 | 2131851,205 | 4855084,922 |
| Quebrada Las Guacharacas       | Alto Ceilán        | 20                 | 2129340,81  | 4837749,704 |
| El Vaticano                    | Vaticano           | 7                  | 2130962,725 | 4854190,47  |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con datos y fotos del Informe de Acueductos rurales 2018.

**Tabla 4-55. Captaciones de agua registradas en el SIASAR.**

| VEREDA    | VIVIENDAS | FUENTE HÍDRICA       | LATITUD     | LONGITUD    |
|-----------|-----------|----------------------|-------------|-------------|
| Gregorita | 349       | Quebrada Lusitania   | 2128967,627 | 4729271,59  |
| Shangay   | -         | Quebrada Buena Vista | 2131687,384 | 4709815,239 |
| Juntas    | 22        | Quebrada la Separada | 2136658,015 | 4711468,368 |

Fuente: Consorcio PBOT Neira 21 con datos SIASAR

Actualmente está ejecutando el municipio de Neira un contrato en relación con la prestación de servicios de agua potable por parte de Empocaldas S.A. E.S.P. en el sector del KM 41; es el **Contrato C-067 de 2024**. Estas obras tienen trascendencia metropolitana pues el Km 41 cubre varias áreas de diferentes jurisdicciones metropolitanas: Neira, Manizales. Adicionalmente, un informe de la Asamblea Departamental detalla que en Neira (KM 41) se llevó a cabo la optimización y ampliación de la planta de tratamiento de agua potable, obra que hace parte de los proyectos contratados con esta administración.



#### 4.12.1.2 Priorización para la intervención de Áreas Abastecedoras de Acueductos Rurales:

Se establecen como prioritarias para intervención las siguientes áreas de abastecimientos dada su vulnerabilidad al desabastecimiento hídrico en periodos de escasez:

**Tabla 4-56. Abastos rurales priorizados por su vulnerabilidad.**

| ABASTO                                                                                            | MICROCUECNA         | FUENTE HÍDRICA        | LATITUD     | LONGITUD    | PRIORIZACIÓN |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|--------------|
| Acueducto La Gregorita                                                                            | Quebrada Negra      | Quebrada Lusitania    | 2128974,235 | 4729278,884 | Alta         |
| Punto De Suministro Pueblo Rico                                                                   | Río Tapias          | Quebrada los Alpes    | 2131872,613 | 4729942,007 | Alta         |
| Punto De Suministro Pueblo Rico                                                                   | Río Tapias          | Quebrada La Camelia   | 2131872,613 | 4729942,007 | Alta         |
| Acueducto La Gregorita                                                                            | Quebrada El Junco   | Quebrada la Gregorita | 2128974,235 | 4729278,884 | Media Alta   |
| Acueducto La Gregorita                                                                            | Río Tapias          | Quebrada Cañada Honda | 2128974,235 | 4729278,884 | Media Alta   |
| Abasto Portobello                                                                                 | Quebrada Tintina    | Portobello            | 2140082,088 | 4703745,282 | Media Alta   |
| Fundación Ecológica Cafetera FEC - Comité Departamental de Cafeteros de Caldas                    | Río Tareas          | Quebrada Cestillal    | 2134086,544 | 4723765,801 | Media        |
| CARDAL - FELICIA (Fundación Ecológica Cafetera) FEC - Comité Departamental de Cafeteros de Caldas | Río Tareas          | Cascada Los Chorros   | 2135828,14  | 4722742,643 | Media        |
| Abasto Vereda La Estufa                                                                           | Quebrada El Junco   | La Estufa             | 2127404,334 | 4716988,378 | Baja         |
| Punto De Suministro Pueblo Rico                                                                   | Río Tapias          | Quebrada El roble     | 2131872,613 | 4729942,007 | Baja         |
| Abasto vereda El Guineo                                                                           | Quebrada El Junco   | Quebrada La Estufa    | 2126415,296 | 4717877,143 | Muy Baja     |
| Acueducto Changay                                                                                 | Quebrada Buenavista | Quebrada Buena Vista  | 2129568,044 | 4706913,257 | Muy Baja     |
| Acueducto Juntas                                                                                  | Río Tareas          | Quebrada la separada  | 2136653,331 | 4711454,032 | Muy Baja     |

Fuente: CORPOCALDAS (2021)

#### 4.12.1.3 Norma de Usos aplicable al sistema de acueducto:

La norma de usos aplicable para este tipo de áreas es la que a continuación se señala:

**Tabla 4-57. Norma de usos aplicable al sistema de acueducto.**

| RÉGIMEN DE USOS  | ÁREAS PARA CAPTACIÓN, CONDUCCIÓN, ALMACENAMIENTO Y POTABILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USOS PRINCIPALES | Infraestructura para la Captación, conducción, distribución, almacenamiento, tratamiento y potabilización del recurso hídrico. |



| RÉGIMEN DE USOS      | ÁREAS PARA CAPTACIÓN, CONDUCCIÓN, ALMACENAMIENTO Y POTABILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USOS COMPLEMENTARIOS | Rehabilitación y revegetalización con especies nativas y de conservación del recurso hídrico, áreas Forestales protectoras, cercas vivas.                                                                                                                                                                          |
| USOS CONDICIONADOS   | Aprovechamiento persistente de productos de la biodiversidad, establecimiento de instalaciones para los usos compatibles. Condicionamiento:<br>- Se podrán adelantar aprovechamientos forestales siempre y cuando se presenten los correspondientes permisos y autorizaciones exigidos por la autoridad ambiental. |
| USOS PROHIBIDOS      | Todas las actividades que no fueron permitidas como uso principal, compatible y/o condicionado.                                                                                                                                                                                                                    |

Fuente: Consorcio PBOT Neira.

#### ***4.12.1.4 Medidas de aislamiento y protección de áreas de captación, conducción, almacenamiento y potabilización del servicio de acueducto:***

Con el fin de mejorar la calidad y eficiencia del sistema de acueducto, se proponen las siguientes medidas de aislamiento y protección para cada una de las infraestructuras propias del sistema en cuestión. Estas medidas serán aplicables para aquellas captaciones de aguas superficiales o subterráneas con concesión de agua vigente, tanques de almacenamiento y/o sistemas de tratamiento que entren en operación con posterioridad a la aprobación del presente Plan y hagan parte de sistemas de acueducto colectivos. Las medidas son:

1. Las áreas de captación tendrán una franja de protección de treinta (30) metros a la redonda de la captación y esta deberá ser destinada al uso forestal protector y mantener cobertura boscosa para propiciar microclimas que contribuyan al mantenimiento del recurso en periodos cálidos; la faja de protección le es aplicable a las captaciones evidenciadas en el mapa FG-07D Sistemas Estructurantes Servicios Públicos Domiciliarios y de las TIC.

En las captaciones que no están identificadas en el plano y cuenten con el permiso de concesión y cuyo uso del recurso sea general y no privativo de determinado predio, deberá garantizarse la cobertura boscosa hacia el interior del predio y dar cumplimiento a las exigencias correspondientes contenidas en la autorización ambiental.



2. Las infraestructuras de pretratamiento, tratamiento y almacenamiento de los sistemas de acueducto tendrán un aislamiento de 60 metros, en todos sus costados; los prestadores y responsables de cada uno de los sistemas de acueducto deberán prever que los aislamientos queden garantizados hacia el interior del respectivo predio.

#### **4.12.2 Sistema de alcantarillado.**

La población rural no dispone de sistema de alcantarillado, por tanto, la mayoría hace uso de letrinas de hoyo, algunas conectadas a pozos sépticos.

Lo anterior enfatiza y da idea de la importancia del desarrollo de proyectos que aporten al incremento de capacidad y calidad del servicio de alcantarillado del municipio de Neira:

1. Desarrollo e implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado - PMAA.
2. Formulación y ejecución del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos – PSMV, incluso en centros poblados.
3. Construcción de Planta de Tratamiento de Agua Residual – PTAR

##### ***4.12.2.1 Áreas potenciales para la localización de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR:***

En el marco de la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Neira, y de conformidad con el Estudio de Saneamiento de Aguas Residuales adelantado por EMPOCALDAS S.A. E.S.P. (2018), se identifica un predio con vocación para el desarrollo de infraestructura asociada al tratamiento de aguas residuales municipales, con un área aproximada de 0,66 hectáreas y un área de protección de cien (100) metros, conforme a certificación del prestador del servicio público domiciliario de alcantarillado.

No obstante, desde una perspectiva técnica, ambiental y de ordenamiento territorial, se concluye que no resulta procedente ni ambientalmente recomendable que el PBOT establezca una localización rígida y definitiva de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR, en tanto dicha definición corresponde al ámbito de competencia del prestador del servicio y debe sustentarse en estudios técnicos y ambientales de mayor nivel





de detalle, propios de la formulación y adopción del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos – PSMV, y del diseño definitivo de la infraestructura.

De conformidad con la Ley 142 de 1994, el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS (Resolución 0330 de 2017 y normas concordantes) y la normativa ambiental vigente, la localización final de una PTAR debe considerar, entre otros aspectos, el cumplimiento estricto de los retiros técnicos y ambientales, la compatibilidad con los usos del suelo existentes, las condiciones topográficas, hidráulicas y geotécnicas del terreno, así como la prevención de conflictos socioambientales derivados de la proximidad a áreas residenciales.

La PTAR de Neira se localiza en el predio identificado con Ficha Catastral No. 174860000000000048027000000000, un predio de 0.66 Ha ubicado en el sector Cantadelicia. La localización representada de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR es de carácter indicativo y no constituye una definición definitiva, la cual estará sujeta a los estudios técnicos, ambientales y prediales que adelante el prestador del servicio en el marco del PSMV y de la normatividad vigente.

**Figura 147. Localización aproximada PTAR Neira**



Fuente: Empocaldas SA ESP-Google Earth.





En este sentido, se ha evidenciado que en el sector inicialmente considerado existen viviendas localizadas dentro de los retiros técnicos exigidos para este tipo de infraestructura, lo cual configura un conflicto de uso del suelo que debe ser gestionado de manera progresiva y coordinada entre el municipio y EMPOCALDAS S.A. E.S.P., una vez se cuente con la aprobación del PSMV y los estudios de detalle correspondientes. Esta situación refuerza la necesidad de que el PBOT adopte un enfoque preventivo y flexible, evitando definiciones cartográficas que puedan resultar incompatibles con las determinantes ambientales y técnicas posteriores.

En consecuencia, el PBOT de Neira opta por reservar y proteger áreas potenciales para la localización de infraestructura de saneamiento básico, estableciendo restricciones de uso, prohibición de nuevas edificaciones residenciales incompatibles y la obligación de cumplir con los retiros exigidos por el RAS y la autoridad ambiental competente, sin fijar un punto exacto de emplazamiento de la PTAR.

Bajo este criterio, la representación cartográfica de la PTAR en el instrumento de ordenamiento territorial se concibe únicamente con carácter indicativo y referencial, o podrá ser excluida sin que ello afecte la coherencia ni la suficiencia técnica del PBOT, siempre que se mantenga la reserva funcional del suelo, la regulación de usos y la articulación expresa con el PSMV y con el acuerdo interinstitucional suscrito entre el Municipio de Neira y EMPOCALDAS S.A. E.S.P., el cual se incorpora como anexo del presente documento.

Este enfoque es consistente con los principios de precaución ambiental, prevención del riesgo, coordinación interinstitucional y jerarquía normativa, y garantiza que la futura localización de la PTAR se defina con base en criterios técnicos y ambientales robustos, debidamente concertados con la autoridad ambiental.

Para efectos de la localización definitiva de la PTAR y la gestión de conflictos de uso del suelo que se presentan para el predio señalado en el PSMV para su ubicación, se acogerán las disposiciones del acuerdo suscrito entre Empocaldas y la Alcaldía Municipal que se encuentra en el Anexo Proyecto de Acuerdo Interinstitucional.

### **Norma de Uso para infraestructura de alcantarillado -PTAR:**

La PTAR es una infraestructura conformada por instalaciones y equipos para la recepción, tratamiento y vertimiento controlado de aguas residuales domésticas e industriales,



garantizando el cumplimiento de los parámetros de calidad establecidos en la normativa ambiental vigente.

Se establece la siguiente norma de usos para este tipo de infraestructuras, incluida la PTAR:

**Tabla 4-58. Norma de uso para infraestructura de alcantarillado.**

| RÉGIMEN DE USOS      | PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USOS PRINCIPALES     | Suelo de infraestructura de servicios públicos (acción prioritaria en el POT).<br>Adecuación de infraestructura para el tratamiento de residuos líquidos y manejo de residuos resultantes del proceso (aguas residuales colectivas).          |
| USOS COMPLEMENTARIOS | Suelo rural, suburbano o industrial logístico, sujeto a licencia y estudio técnico.<br>Infraestructuras necesarias para el desarrollo del uso principal;<br>Revegetalización; área forestal protectora, cercas vivas; recuperación de suelos. |
| USOS CONDICIONADOS   | La implantación de la PTAR tiene un uso condicionado en el suelo rural agropecuario, y está sujeta al cumplimiento del RAS.<br>Obras de manejo de escorrentías y mejoramiento de la capa superficial del suelo.                               |
| USOS PROHIBIDOS      | Suelo urbano residencial, áreas de conservación ambiental, zonas de riesgo o paisaje.<br>Todas las actividades que no fueron permitidas como uso principal, compatible y/o condicionado.                                                      |

#### 4.12.3 Manejo de Residuos Sólidos.

El municipio de Neira cuenta con el Relleno Sanitario Regional de La Esmeralda (Manizales) como el receptor de los residuos sólidos del municipio con 6,58 Ton/día. El relleno sanitario La Esmeralda, obtuvo su viabilidad ambiental a través de la Resolución N°4426 de 1999, por la cual se aprueba el Plan de Manejo Ambiental (PMA) y los permisos de ocupación de cauce, concesión de aguas y de vertimientos dados por la Corporación Autónoma de Caldas (CORPOCALDAS); funciona como un Centro de Tecnología Ambiental, adelantando iniciativas que buscan mitigar los impactos sobre el medio ambiente, como plantas de tratamiento de aguas y lixiviados, plantas de compostaje, eco bodega de almacenamiento de residuos recuperables y el horno de incineración de residuos especiales y peligrosos, operada por la empresa filial Tecniamsa.

Como estrategias para el desarrollo y consolidación de equipamientos de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, se definen bajo criterios técnico – jurídicos, las siguientes áreas potenciales para su localización.



#### ***4.12.3.1 Áreas potenciales para la localización de Estación de Clasificación y Aprovechamiento – ECA:***

En articulación con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos de Neira, Decreto 097 de 2015, se establecen los siguientes requisitos mínimos para las ECAS.

Una Estación de Clasificación y Aprovechamiento – ECA-. es una instalación técnicamente diseñada con criterios de ingeniería, destinadas a la clasificación, y pesaje de los residuos sólidos ordinarios aprovechables, mediante procesos manuales, mecánicos o mixtos.

#### ***Requisitos mínimos para las estaciones de clasificación y aprovechamiento.***

Las estaciones de clasificación y aprovechamiento deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Tener en cuenta para su ubicación los usos del suelo establecidos en las normas de ordenamiento territorial.
2. La localización y el número de estaciones de clasificación y aprovechamiento deberá estar sustentada técnicamente en el marco del PGIRS.
3. La zona operativa y de almacenamiento de materiales debe ser cubierta y con cerramiento físico con el fin de prevenir o mitigar los impactos sobre el área de influencia.
4. Contar con el respectivo diagrama de flujo del proceso incluida la: recepción, pesaje y registro.
5. Contar con las siguientes áreas de operación:
  - ✓ Recepción
  - ✓ Pesaje.
  - ✓ Selección y clasificación.
  - ✓ Procesos para materiales aprovechables.
  - ✓ Procesos para materiales de rápida biodegradación.
6. Contar con instrumentos de pesaje debidamente calibrados de acuerdo con la normatividad vigente.
7. Contar con un sistema de ventilación y extracción adecuado, que controle la emisión de olores mediante trampas y sistemas de adsorción.
8. Contar con sistema de prevención y control de incendios.
9. Contar con sistema de drenaje para el control de las aguas lluvias y escorrentía subsuperficial y sistema de recolección tratamiento de lixiviados cuando sea del caso.



10. Contar con las autorizaciones a que haya lugar.
11. Las instalaciones deben tener impermeabilización de los pisos y paredes y deben estar construidas en materiales que permitan su aseo, desinfección periódica y mantenimiento mediante lavado.
12. Cumplir con las normas de seguridad industrial.
13. Estar vinculado al servicio público de aseo como usuario, para efectos de la presentación y entrega de los residuos de rechazo con destino a disposición final. Los residuos entregados al prestador del servicio deberán ser pesados entregando al prestador el registro de las cantidades presentadas.

Si el municipio de Neira en la implementación de su PGIR localiza una ECA deberá observar estos requisitos mínimos.

La implantación de las ECAS y los sitios de disposición de RCD son un uso condicionado en el suelo rural agropecuario con el fin de no generar conflictos de uso. Estos usos estarán condicionados al cumplimiento de la normatividad vigente.

La localización de sitios de disposición de la ECA puede hacerse en el suelo rural siempre y cuando no se afecte la estructura ecológica.

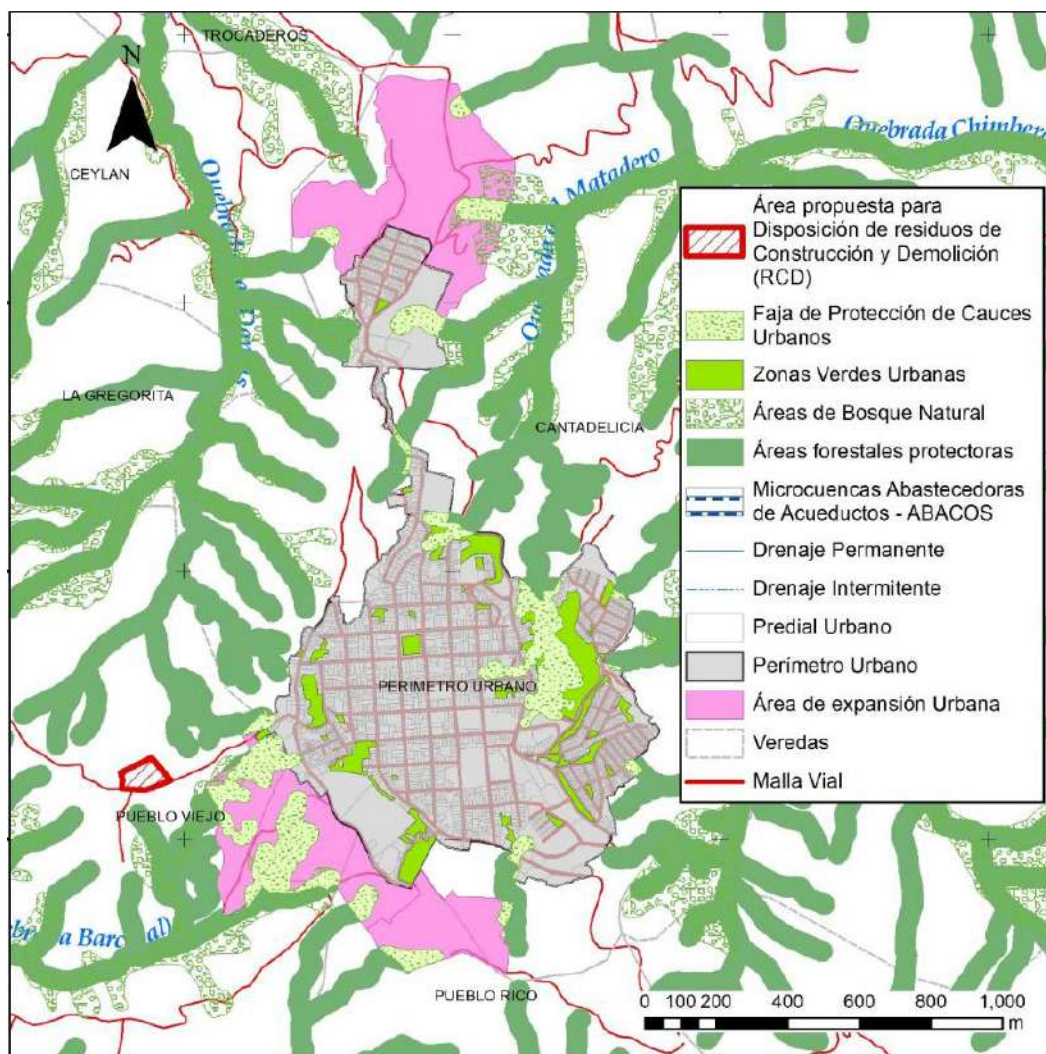
#### ***4.12.3.2 Áreas potenciales para las Zonas de disposición final de Residuos de Construcción y Demolición -RCD:***

De conformidad con las especificaciones de la Resolución 472 de 2017 “Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones.”, se desarrollan los criterios técnicos que determinan la localización óptima para este tipo de actividades.

A partir del proceso de concertación con la alcaldía municipal, se identifican áreas que cumplen con características mínimas ambientales en las cuales se tiene en cuenta que no se presente un cruce con áreas de la estructura Ecológica del municipio.



**Figura 148. Área potencial para la disposición final de RCD vs Estructura Ecológica**



Fuente. Consorcio PBOT Neira.

**Nota 1:** Al momento de definir por parte del municipio el sitio de disposición definitivo se deberá solicitar concepto de determinantes ambientales a la Corporación, con el fin de salvaguardar los nacimientos de agua, los cauces y sus fajas forestales protectoras, identificados en la cartografía detallada, a los cuales les aplicaría los retiros establecidos en la normatividad. Corpocaldas generará los soportes técnicos requeridos para verificar o desvirtuar una imprecisión cartográfica factible.

**Nota 2:** En las áreas donde el predio se intercepte con áreas de las Estructura Ecológica del municipio, no se podrá presentar una intervención con la disposición de RCD, pues



estas áreas están reglamentadas en la normatividad de suelos de protección del componente rural del presente PBOT.

La Administración Municipal podrá proponer al Concejo Municipal y este aprobar mediante Acuerdo Municipal, la localización de escombreras nuevas, en predios rurales con esta vocación, siguiendo los criterios establecidos en el artículo 3º de la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, la metodología de evaluación contenida en la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o las normas que complementen, modifiquen o sustituyan, previa concertación de los asuntos ambientales de los sitios propuestos con la autoridad ambiental.

Para el efecto, cada vez que entre en operación una nueva escombrera, se realizará la incorporación de esta en la cartografía oficial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, a través de Resolución de ajuste temático expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

Los sitios de disposición de RCD no deberán ser utilizados posterior a su cierre para desarrollo urbanístico.

#### **4.12.3.2.1 Criterios de uso y recomendaciones normativas para la implementación de sitios de disposición de RCD:**

##### **Definición del uso del suelo:**

**Uso:** Sitio de depósito de RCD (disposición final controlada)  
Área delimitada, autorizada y adecuada para la recepción, depósito y/o disposición final de residuos de construcción y demolición no peligrosos, inertes, sin potencial de aprovechamiento o contaminantes, bajo condiciones técnicas y ambientales controladas.

##### **Zonificación y reglamentación del uso del suelo:**

###### **a) Localización preferente:**

- ✓ Suelos rurales o suburbanos con vocación extractiva, de reconfiguración paisajística o con pasivos ambientales (canteras cerradas, minas abandonadas).
- ✓ Fuera de zonas residenciales, fuentes hídricas y suelos de protección.





- ✓ En áreas donde no se afecte la estructura ecológica principal ni se alteren procesos hidrológicos.

**b) Aptitudes del suelo para el uso:**

| CLASIFICACIÓN    | APLICACIÓN DEL USO                                                                     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| USO PRINCIPAL    | Suelo rural con pasivos ambientales o vocación extractiva rehabilitable.               |
| USO COMPATIBLE   | Suelo suburbano de servicios especiales (solo con licencia ambiental previa).          |
| USO CONDICIONADO | Suelo rural productivo (solo si hay reconversión del uso y plan de manejo autorizado). |
| USO PROHIBIDO    | Suelo urbano, zonas residenciales, áreas de protección ambiental, zonas de riesgo.     |

**c) Condiciones específicas del uso:**

| CRITERIO                    | REGULACIÓN PROPUESTA                                                                     |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Distancia mínima            | ≥ 500 m de centros poblados, fuentes hídricas, nacimientos y zonas de captación.         |
| Cierre y control            | Debe contar con control de ingreso, pesaje, registro de vehículos y vigilancia.          |
| Control de impactos         | Mitigación de polvo, drenajes pluviales, control de escorrentía, estabilidad de taludes. |
| Topografía adecuada         | Áreas deprimidas, planas o con uso extractivo previo (no pendientes > 12%).              |
| Volumen máximo              | Determinado por el permiso y el plan de disposición aprobado.                            |
| Rehabilitación paisajística | Obligatoria una vez terminado el uso del sitio como depósito.                            |

**4.12.3.2.2 Norma de Uso aplicable para Residuos de Construcción y Demolición – RCD:**

Se establece la siguiente norma de usos para esta infraestructura:

**Tabla 4-59. Norma de uso para Residuos de Construcción y Demolición - RCD**

| RÉGIMEN DE USOS      | RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USOS PRINCIPALES     | Gestión de RCD.                                                                                                                                     |
| USOS COMPLEMENTARIOS | Infraestructuras necesarias para el desarrollo del uso principal; Revegetalización; área forestal protectora, cercas vivas; recuperación de suelos. |



| RÉGIMEN DE USOS    | RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USOS CONDICIONADOS | Intervención y movimiento de tierras, estabilización geotécnica de taludes, obras de manejo de escorrentías y mejoramiento de la capa superficial del suelo.<br>- Se deberán solicitar los permisos a los que haya lugar, con el fin de minimizar, mitigar, corregir y controlar y/o compensar los impactos ambientales ocasionados por las diferentes actividades que se realizan en el movimiento de tierras |
| USOS PROHIBIDOS    | Todas las actividades que no fueron permitidas como uso principal, compatible y/o condicionado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

El uso final de los sitios usados como escombrera al cerrar su operación, será recreativo - parques, plazoletas, canchas- y deportivo.

#### ***4.12.3.3 Consideraciones aplicables a las actividades generadoras de residuos peligrosos -RESPEL:***

Todas las actividades generadoras de residuos o desechos peligrosos (ver anexos de la Resolución 4741 de 2005) deberán articularse a las disposiciones establecidas por el Decreto 4741 de 2005, Resolución 1362 de 2007 y/o la norma que complemente, modifique o sustituya, de acuerdo con el tipo de residuo o desecho peligroso aplicable. De igual forma, y de manera complementaria, a la normativa específica RESPEL, la construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de residuos o desechos peligrosos, y la construcción y operación de rellenos de seguridad para residuos hospitalarios, quedará sujeta a licencia ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que complemente, modifique o sustituya.

#### ***4.12.3.4 Acciones estratégicas para la provisión de servicios por soluciones alternativas:***

1. Se debe implementar un programa de fortalecimiento para las personas prestadoras de los servicios de acueducto, alcantarillado o aseo que atiendan zonas rurales. En este programa se definirán acciones concretas para la administración y operación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, el acompañamiento en aspectos jurídicos, técnicos y administrativos, la gestión de información y la





estructuración de proyectos, de acuerdo con lo que define al respecto el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

2. Promoción de programas de cultura del agua, uso eficiente y ahorro de agua, buenas prácticas en el manejo de los residuos líquidos y sólidos domésticos, y otras iniciativas de buenas prácticas y hábitos saludables, mediante el trabajo social con familias y comunidades.
3. Se debe apoyar técnica y financieramente el diseño, construcción y puesta en marcha de proyectos de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico y realizar la entrega de infraestructura con soluciones alternativas colectivas o individuales a las comunidades organizadas cuando sea el caso, gestionando recursos de las fuentes de financiación habilitadas para estas inversiones.
4. Se debe apoyar el fortalecimiento comunitario a través de apoyo técnico y financiero en la construcción de los planes de gestión, para que la comunidad pueda organizarse para suministrar el servicio, respetando su autonomía para tomar decisiones respecto de los servicios que les benefician.

#### ***4.12.3.5 Lineamientos para la enajenación y ocupación de predios para desarrollar proyectos del sector de agua y saneamiento básico en zonas rurales:***

1. La enajenación de predios para los proyectos de agua y saneamiento básico en zonas rurales puede recaer únicamente sobre la porción del predio requerida para la ejecución del proyecto, incluso cuando el terreno requerido sea inferior o superior al umbral de sub-urbanización, o a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) en los términos del artículo 45 de la Ley 160 de 1994. Para estos efectos no se requerirá licencia de subdivisión, de conformidad con el numeral 1.2 del artículo 2.2.6.1.1.11. del Decreto 1077 de 2015.
2. Cualquier persona natural o jurídica podrá permitir la intervención en un predio de su propiedad para el desarrollo de los proyectos del sector de agua y saneamiento básico en zonas rurales, a través de la enajenación de este al municipio o de una comunidad organizada, o mediante la constitución de servidumbres, en toda o parte del predio. El título constitutivo de servidumbre puede suplirse por el reconocimiento



expreso del dueño o poseedor regular del predio sirviente, en los términos de los artículos 937 y 940 del Código Civil.

#### ***4.12.3.6 Lineamientos para el aporte bajo condición a las comunidades organizadas:***

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley 1955 de 2019, el aporte bajo condición que realicen las entidades públicas a las comunidades organizadas que prestan los servicios de acueducto o alcantarillado o aseo, o a las que administran soluciones alternativas para el aprovisionamiento en zonas rurales, se sujetará a los siguientes lineamientos:

1. Los bienes y/o derechos que son objeto del aporte bajo condición, deberán ser enajenados o transferidos por la entidad pública que los aporte o financie al municipio o distrito de la jurisdicción en que se ubica la comunidad beneficiada, indicando su destinación en beneficio de una o varias comunidades organizadas.
2. El municipio deberá entregar los bienes y derechos objeto del aporte bajo condición, de manera directa a la comunidad organizada que se beneficie de los mismos. Para ello, previo a la entrega, el municipio deberá verificar que la comunidad organizada se encuentra constituida legalmente de acuerdo con el esquema diferencial aplicable, como persona prestadora del servicio público domiciliario o como administrador de soluciones alternativas para el aprovisionamiento, según corresponda.
3. La entrega de los bienes y/o derechos objeto del aporte bajo condición, se realizará mediante un contrato o convenio suscrito entre el municipio y la comunidad organizada, ajustado a las normas aplicables según la figura jurídica bajo la cual se haya constituido la comunidad.
4. Para las juntas de acción comunal, se podrá celebrar un convenio solidario y para las entidades sin ánimo de lucro un contrato o convenio de asociación, de acuerdo con el marco normativo aplicable a su naturaleza y con los acuerdos convenidos entre las partes. También podrán celebrarse contratos o convenios de otra naturaleza para la entrega del aporte bajo condición, cuando la comunidad beneficiaria del proyecto así lo autorice.



5. En el contrato o convenio que se suscriba para la entrega del aporte bajo condición de que trata este artículo, deberán discriminarse los bienes y/o derechos que se entregan por el municipio a la comunidad y los que pertenecen a la comunidad. Este contrato o convenio tendrá una vigencia mínima de diez (10) años para las personas prestadoras que adopten el plan de gestión. En los demás casos, la vigencia será la que se estipule en el contrato o convenio.
6. El aporte de los bienes que entrega el municipio o distrito no implica enajenación de estos en favor de la comunidad beneficiaria. Su valor deberá incluirse en la contabilidad del respectivo municipio o distrito, quien deberá hacerse cargo de las obligaciones tributarias y otros gravámenes que pesen sobre los mismos.
7. El valor de los bienes y/o derechos que son objeto del aporte bajo condición no se incluye en las tarifas de los servicios de acueducto, alcantarillado o aseo, ni en los aportes o cuotas para las soluciones alternativas.

#### ***4.12.3.7 Consideraciones adicionales a los predios de protección para infraestructura de servicios públicos:***

Los predios preseleccionados en suelo rural que resultaren viables para la ubicación y construcción de Acueductos Veredales, Plantas de Tratamiento de Agua Potable y Aguas Residuales, como producto del proceso de adquisición de predios que adelantan las empresas de servicios públicos, Juntas de acción comunal, entre otras, se clasifican como suelo de protección para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios. La incorporación de estas en la cartografía oficial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se realizará a través de Resolución de ajuste temático expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

Si se determina que no se construirá la infraestructura proyectada en dichos predios, entonces se cambiará su categoría de suelo de protección y se tomarán las normas definidas correspondientes.

Las áreas estratégicas para la conservación de recursos hídricos que abastecen los acueductos rurales hacen parte del suelo de protección ambiental de la Estructura Ecológica de Soporte Rural, donde se precisan las condiciones para su conservación; en



caso de definir nuevas fuentes abastecedoras las mismas deberán incorporarse en dicha clasificación, la cual se realizará a través de Resolución de ajuste temático expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

#### **4.13 ESPACIO PÚBLICO EN CENTROS POBLADOS RURALES**

Como parte de las estrategias establecidas en la política de espacio público se proyectan los siguientes elementos en los Centros Poblados rurales y vivienda campestre, así como también un conjunto de acciones a implementar.



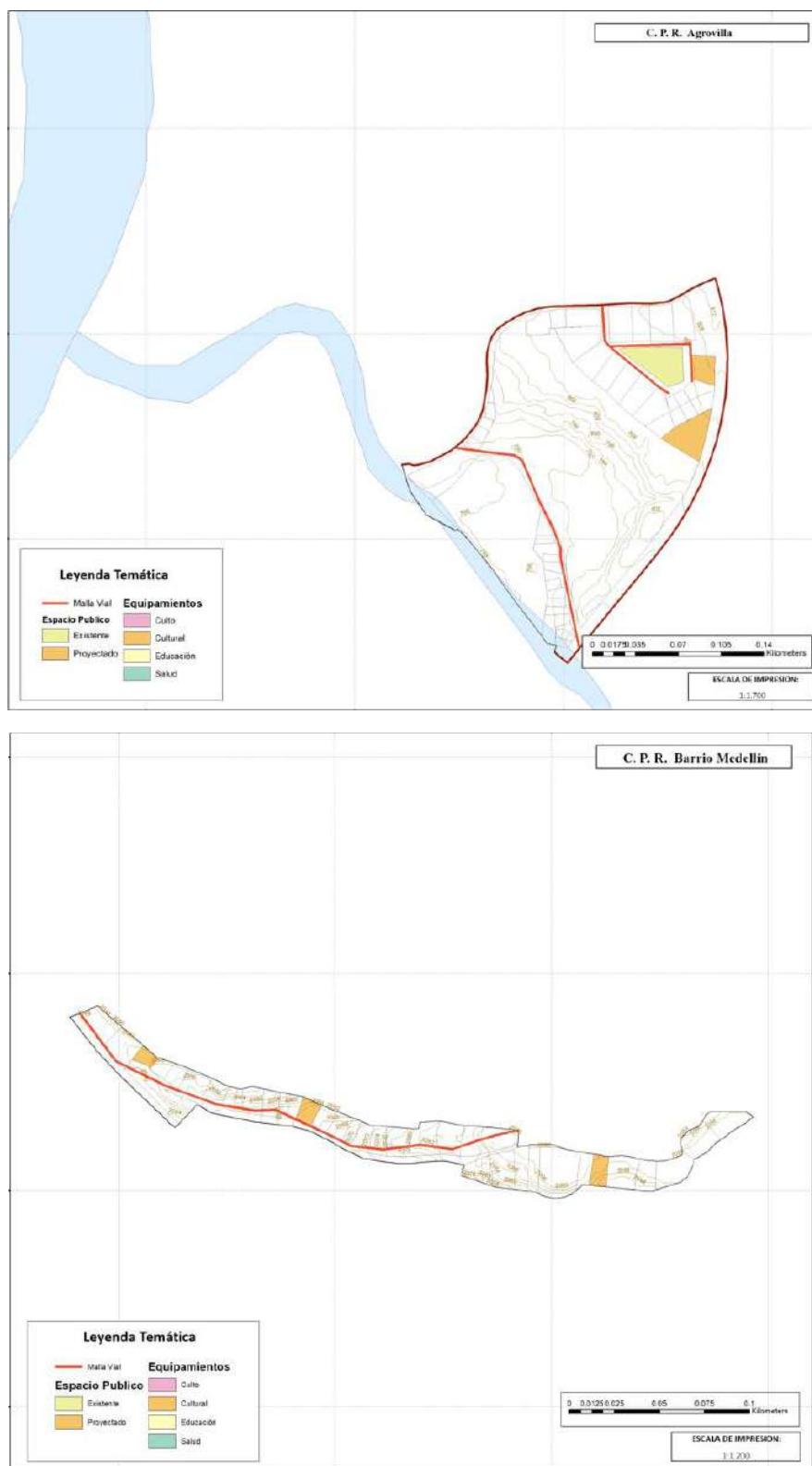
**Tabla 4-60. Espacio público existente y proyectado. Zona Rural (Centros Poblados). Neira.**

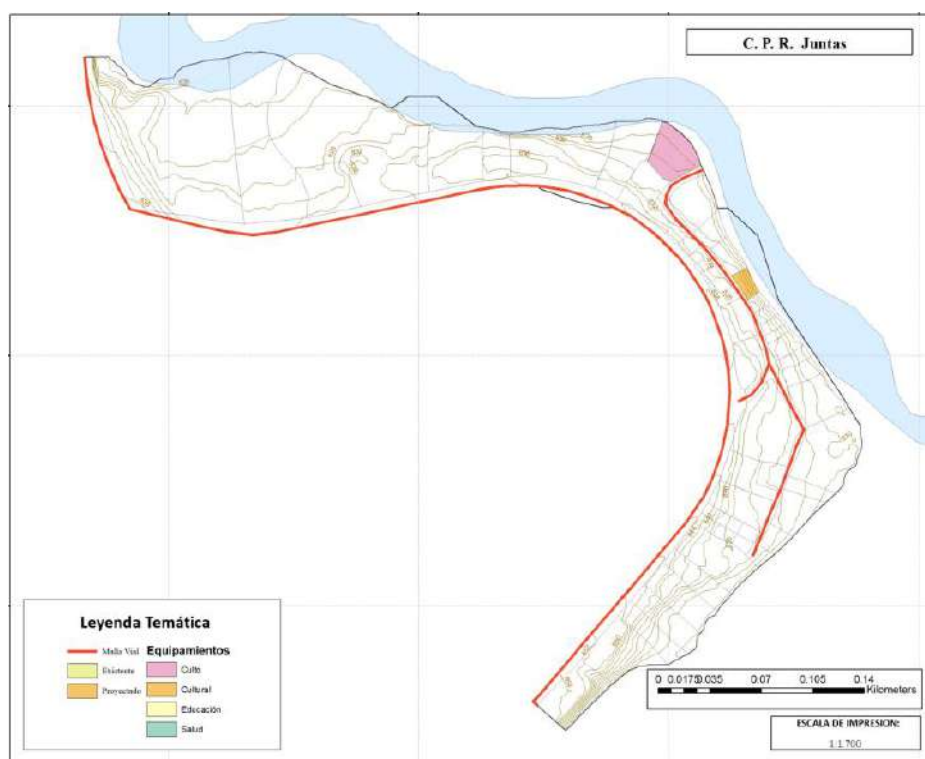
| TIPO DE ESPACIO PÚBLICO   |                                                  | EXISTENTE           |           | PROYECTADO          |           | INSTRUMENTO GUÍA                               | ACCIONES INMEDIATAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ENTIDAD ENCARGADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ÍNDICE EXISTENTE | ÍNDICE PROYECTADO |
|---------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                           |                                                  | DESCRIPCIÓN GENERAL | ÁREA (m2) | DESCRIPCIÓN GENERAL | ÁREA (m2) |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
| ELEMENTOS CONSTITUTIVOS   | ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES                | Lote                | 3545,96   | Lote                | 204,16    | Plan Maestro de Espacio Público (Por formular) | 1. Formular el Plan Maestro de Espacio Público.<br>2. Articular las estrategias de intervención sobre el espacio público con el Plan Maestro de iluminación pública inteligente (por formular).<br>3. Diagnosticar el estado actual del espacio público e implementar un programa de mejoramiento o rehabilitación, así como también monitorear posibles procesos de invasión.<br>4. Promover la apropiación ciudadana de estos espacios buscando integrar los elementos de seguridad, conservación y agricultura urbana, mejorando así la percepción de los habitantes de dicho | Dec. 1504/08.<br>Artículo 12.- Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre e los demás usos del suelo. | 1,16             | 1,73              |
|                           |                                                  |                     |           | Lote                | 237,5     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  |                     |           | Lote                | 148,94    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  |                     |           | Lote                | 463,83    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  |                     |           | Lote                | 403,3     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           | ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES             | Cancha de fútbol    | 4784,21   | Lote                | 27,73     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Cancha de fútbol    | 1954,3    | Lote                | 82,46     |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  |                     | Lote      | 198,6               |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
| ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS | COMPONENTES DE LA VEGETACIÓN NATURAL INTERVENIDA |                     |           | Lote                | 124,69    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 862,53    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 419,14    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 202,69    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 23,55     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 185,05    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 200,81    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 243,1     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 174,89    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 58,87     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 291,12    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 151,91    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 88,63     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 159,66    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 50,6      |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 88,42     |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 153,36    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 152,31    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 130,06    |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           |                                                  | Lote                | 88,9      |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |
|                           | COMPONENTES DE AMOBLAMIENTO URBANO               |                     |           |                     |           |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                   |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base en el Decreto 1504 de 1998, base poblacional proyectada (2022-2035) del documento de diagnóstico y salida de campo.

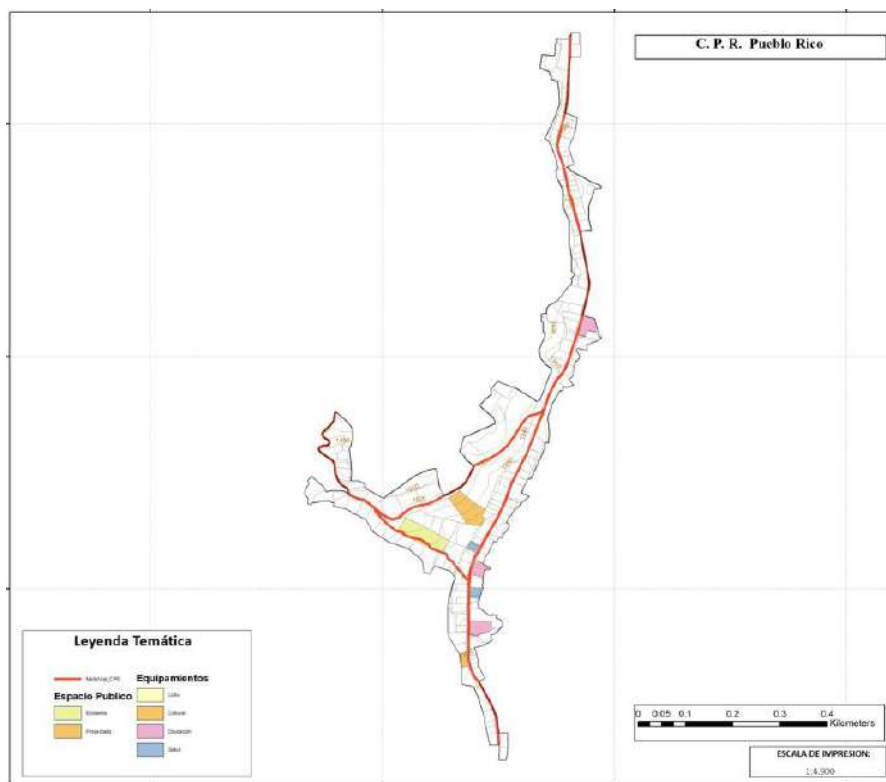
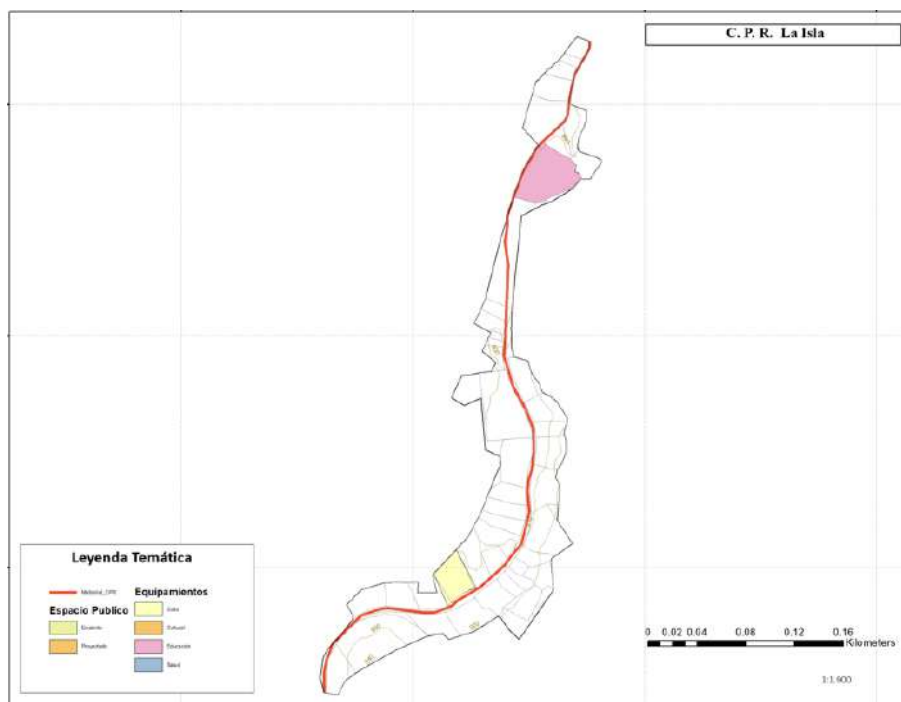


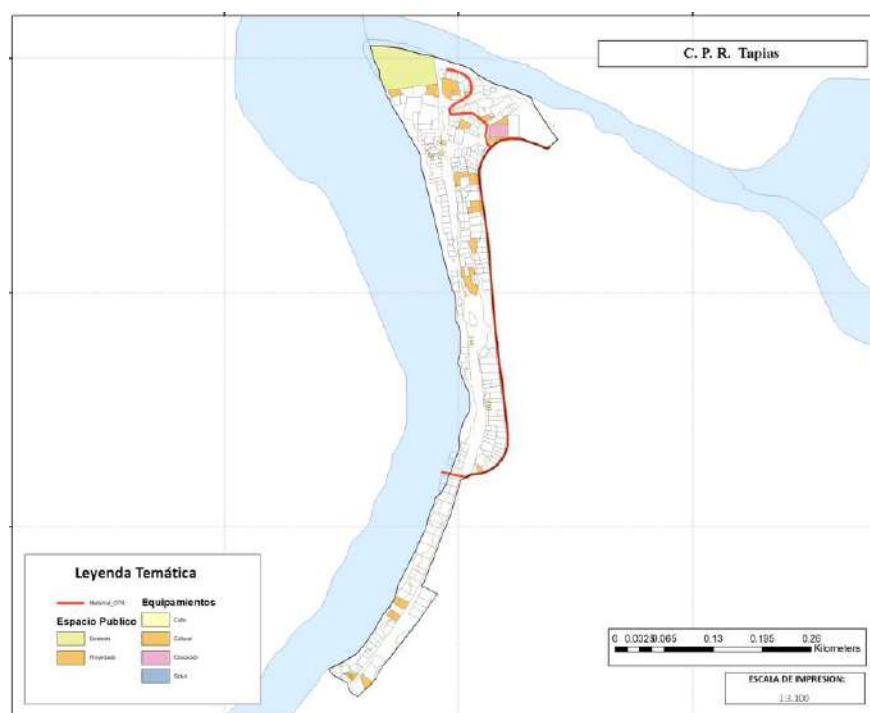
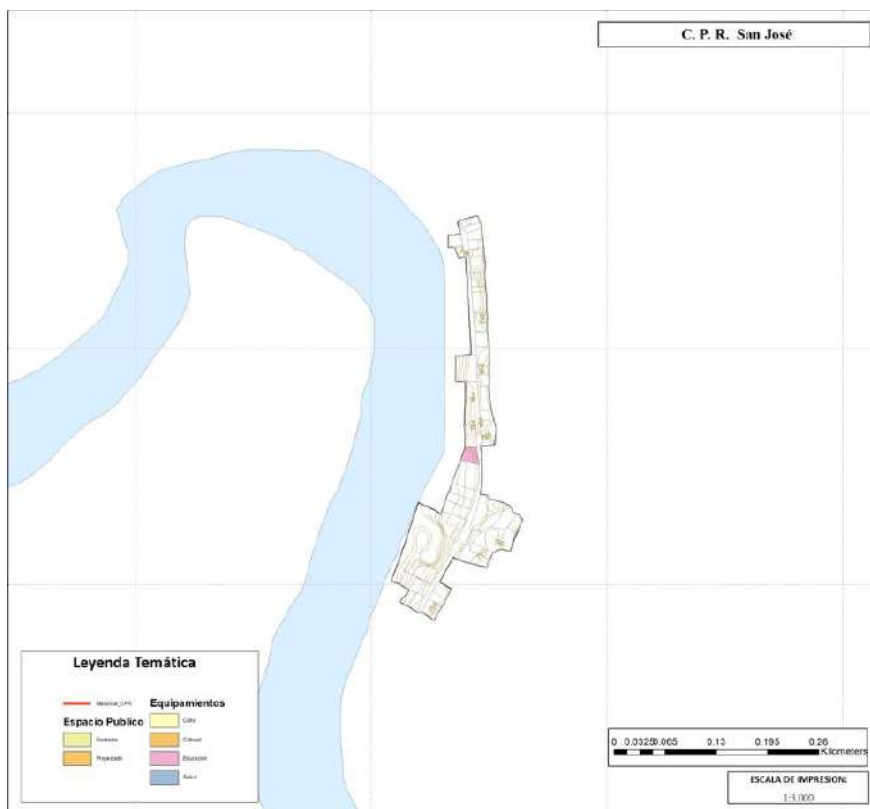
Figura 149. Vías, equipamientos y espacio público en Centros poblados Rurales.











Fuente: Consocio PBOT Neira.



#### 4.14 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 exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Se permitirá la localización de unidades móviles, instalaciones o construcciones temporales, siempre y cuando garanticen la 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.

Para una correcta identificación de la norma urbanística aplicable a equipamientos, se debe remitir a la siguiente tabla:

**Tabla 4-61. Equipamientos existentes y proyectados 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 básicos          | EXISTENTE  | No se evidencian equipamientos |                                                                           |               |                 |
|                             |                                     | PROYECTADO |                                |                                                                           |               | Puesto de Salud |
|                             | Servicios sociales complementarios  | EXISTENTE  |                                |                                                                           |               |                 |
|                             |                                     | 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 |                                |                                                                           |               |                 |



| SUELO RURAL | TIPO DE EQUIPAMIENTO                | CONDICIÓN  | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO                                                                                                         | ÁREA (m2)                                                                                                                                                                                          | ESTADO ACTUAL |
|-------------|-------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|             | Servicios públicos no domiciliarios | EXISTENTE  |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                    |               |
|             |                                     | 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 Azúcar                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                    |               |
|             |                                     |            | 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 Lucía                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                    |               |
|             |                                     |            | Institución Educativa Pueblo Rico Sede Santa Inés                                                                                    |                                                                                                                                                                                                    |               |
|             |                                     |            | Institución Educativa Aguacatal                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                    |               |
|             |                                     |            | Institución educativa el roble sede Santa Elena                                                                                      |                                                                                                                                                                                                    |               |
|             |                                     |            | 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                                                                              |                                                                                                                                                                                                    |               |



| SUELO RURAL                   |                                    | TIPO DE EQUIPAMIENTO        | CONDICIÓN                         | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO                                    | ÁREA (m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ESTADO ACTUAL |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| CENTROS<br>DORADO<br>SAN JOSÉ |                                    |                             |                                   | Institución Educativa Pío XII                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|                               |                                    |                             |                                   | Institución educativa Pío XII sede Marco Fidel Suarez           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|                               |                                    |                             |                                   | Institución educativa Pío XII sede Miguel de Cervantes Saavedra |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|                               |                                    |                             |                                   | Institución educativa Pío 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                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|                               | 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. Debe cumplir con las normas que le competen contenidas en la Ley 9 de 1979 ó Código Sanitario nacional o la norma que complementa, modifique o sustituya. |               |
|                               |                                    |                             |                                   |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PROYECTADO    |
|                               |                                    | Funciones del poder público | EXISTENTE                         |                                                                 | No se evidencian equipamientos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
|                               | PROYECTADO                         |                             |                                   |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|                               |                                    | EXISTENTE                   |                                   |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |



| SUELO RURAL |                                     | TIPO DE EQUIPAMIENTO                | CONDICIÓN                   | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO                   | ÁREA (m2)                                                                 | ESTADO ACTUAL |  |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--|
|             | AGROVILLAS                          | Servicios públicos domiciliarios    | PROYECTADO                  |                                                |                                                                           |               |  |
|             |                                     | Servicios públicos no domiciliarios | EXISTENTE                   |                                                |                                                                           |               |  |
|             |                                     |                                     | PROYECTADO                  |                                                |                                                                           |               |  |
|             |                                     | Servicios sociales básicos          | EXISTENTE                   | IE San José                                    | 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                   |                                                |                                                                           |               |  |
|             |                                     |                                     | PROYECTADO                  |                                                |                                                                           |               |  |
|             |                                     | Servicios sociales básicos          | EXISTENTE                   | Puesto de Salud                                | 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                  |                                                |                                                                           |               |  |
|             |                                     | 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                  |                                                |                                                                           |               |  |



| SUELO RURAL |                                     | TIPO DE EQUIPAMIENTO                | CONDICIÓN                   | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO                    | ÁREA (m2)                                                                 | ESTADO ACTUAL                  |  |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--|
|             |                                     | 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 domiciliarios |                                     | EXISTENTE                   |                                                 |                                                                           |                                |  |
|             |                                     |                                     | 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                  |                                                 |                                                                           |                                |  |
|             |                                     |                                     | EXISTENTE                   | Puesto de Salud                                 | 425.43                                                                    | B                              |  |



| SUELO RURAL     | TIPO DE EQUIPAMIENTO                | CONDICIÓN  | DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO   | ÁREA (m2) | ESTADO ACTUAL |
|-----------------|-------------------------------------|------------|--------------------------------|-----------|---------------|
| BARRIO MEDELLÍN | Servicios sociales básicos          |            | 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 |           |               |
|                 | 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 |                                |           |               |

\*La iglesia ubicada dentro del perímetro del Centro Poblado Rural Pueblo Rico, que por su tipología arquitectónica debe ser evaluada para su incorporación como patrimonio a proteger.

#### 4.14.1.1 Lineamientos para la localización de equipamientos en suelo rural:

La localización de equipamientos queda supeditada a estudios de prefactibilidad, sin embargo, se establecen los siguientes lineamientos generales para su localización en suelo rural:

1. Cumplir las disposiciones establecidas para los elementos de la Estructura Ecológica Principal.
2. Cumplir con las distancias mínimas de seguridad y las distancias de seguridad con construcciones para líneas de media tensión de conformidad con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas - RETIE, o la norma que complemente, modifique o sustituya.





3. Cumplir con el ancho de la zona de servidumbre de líneas de transmisión para líneas de alta y extra alta tensión de conformidad con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE.
4. Cumplir con las fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión para carreteras del sistema vial nacional, de conformidad con el Decreto 1228 de 2008.
5. Cumplir las distancias para el almacenamiento, manejo, transporte, distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo, de conformidad con el Decreto 1073 de 2015.
6. Cumplir con las distancias a Rellenos sanitarios, de conformidad con el Decreto 838 de 2005 o la norma que complemente, modifique o sustituya.
7. Para Equipamientos colectivos diferentes a cementerios, se debe mantener una distancia mínima de 10 metros estos, de conformidad con la Resolución 1447 de 2009.

#### ***4.14.1.2 Marco normativo general aplicable a cada equipamiento definido a nivel nacional:***

1. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con los lineamientos del artículo 2.2.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015, edificación en suelo rural.
2. Las demás que de conformidad con la base normativa de la Estructura Ecológica Principal defina para su delimitación.
3. Cumplir con las cesiones urbanísticas definidas a lo largo de este documento.



#### 4.15 SISTEMA VIAL RURAL

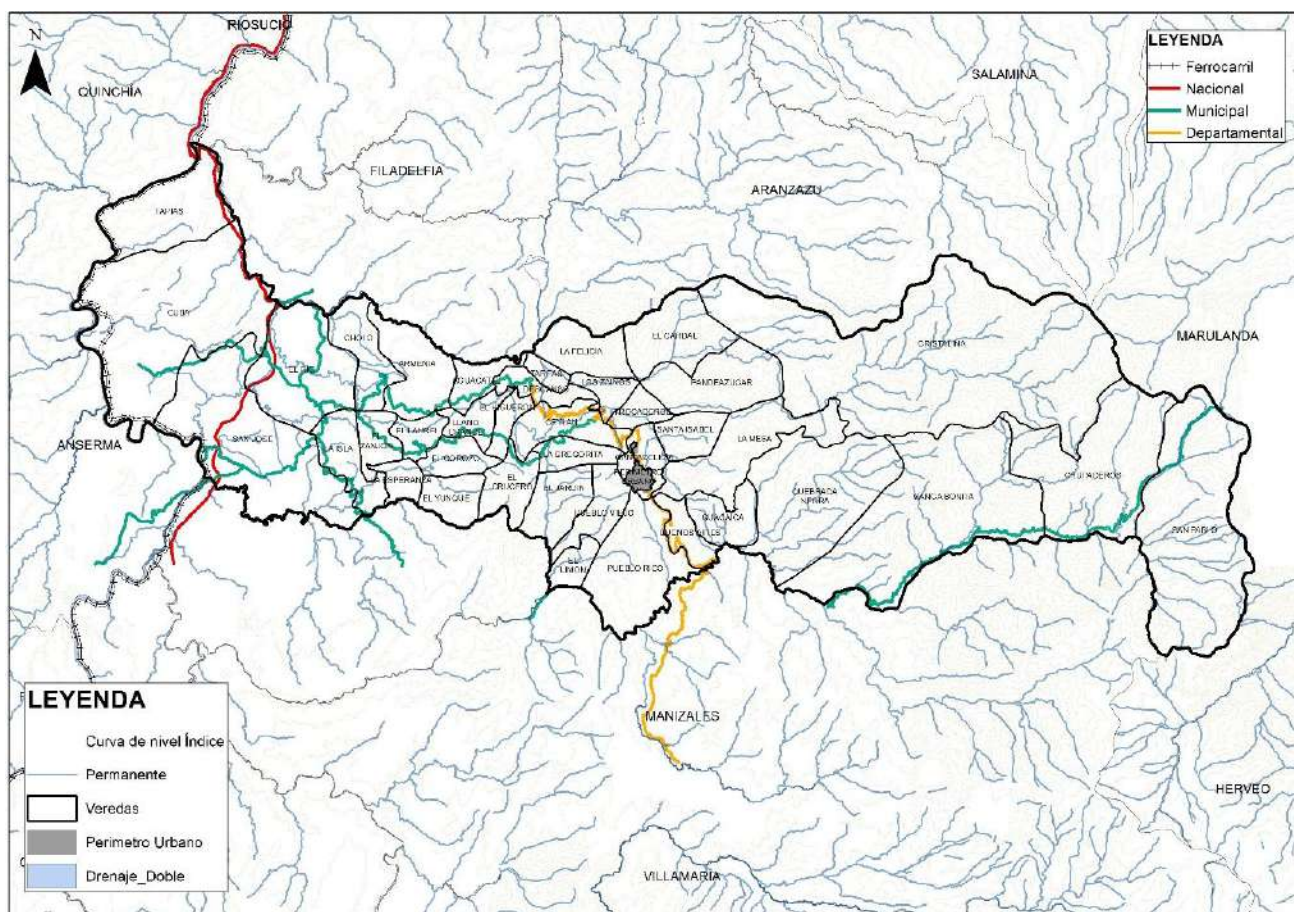
En total la red vial rural del municipio alcanza 861,26 kilómetros, de los cuales el 7% (60,7 km) son vías de conexión regional, correspondiente a la vía Pacífico 3 y el corredor intermunicipal Aránzazu – Neira – Manizales con 4% (48,14 km) que responden en su mayoría a vías sin pavimentar, las cuales conectan el acceso intermunicipal con los centros poblados rurales y las veredas del municipio; así mismo, el 6% (48,14 km) componen la red vial de conexión rural interna que densifica la conexión veredal del municipio, y finalmente el 83% (661,26 km) hace referencia a los caminos y/o senderos rurales.

No se plantean nuevas proyecciones y perfiles viales adicionales 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 al corredor Férreo del Pacífico.



**Figura 150. Malla vial Rural Neira.**



Fuente: Consocio PBOT Neira con base en documento diagnóstico.

#### **4.15.1 Franjas de Seguridad en Corredores Férreos.**

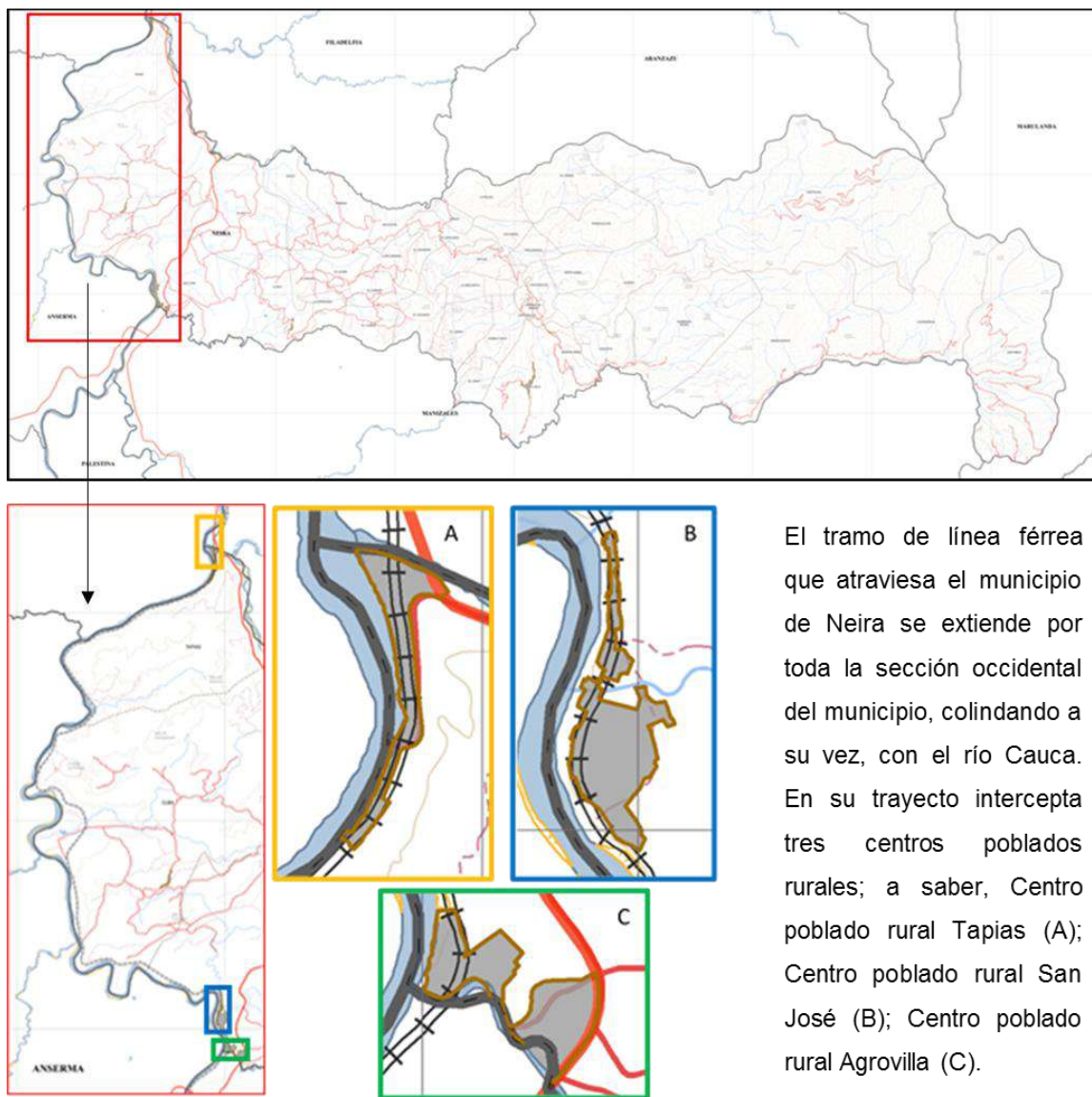
Entendiendo la vía férrea como “La infraestructura diseñada para el tránsito de vehículos en rieles, con prelación sobre las demás vías, y exceptuando las ciudades donde existe el metro”, se hace necesario considerar como parte de la infraestructura vial y de transporte propiedad de la Nación, por lo tanto, es un bien que se encuentra afecto al uso público y colectivo, independientemente del sistema de operación o explotación que se establezca.

En este sentido, el corredor férreo y sus anexidades están fuera de la actividad mercantil y, por lo tanto, son inembargables, inalienables e imprescriptibles. En este orden de ideas, 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 del 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 151. Localización del corredor vial Férreo. Neira.**



El tramo de línea férrea que atraviesa el municipio de Neira se extiende por toda la sección occidental del municipio, colindando a su vez, con el río Cauca. En su trayecto intercepta tres centros poblados rurales; a saber, Centro poblado rural Tapias (A); Centro poblado rural San José (B); Centro poblado rural Agrovilla (C).

Fuente: Consocio PBOT Neira.

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 152. 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.

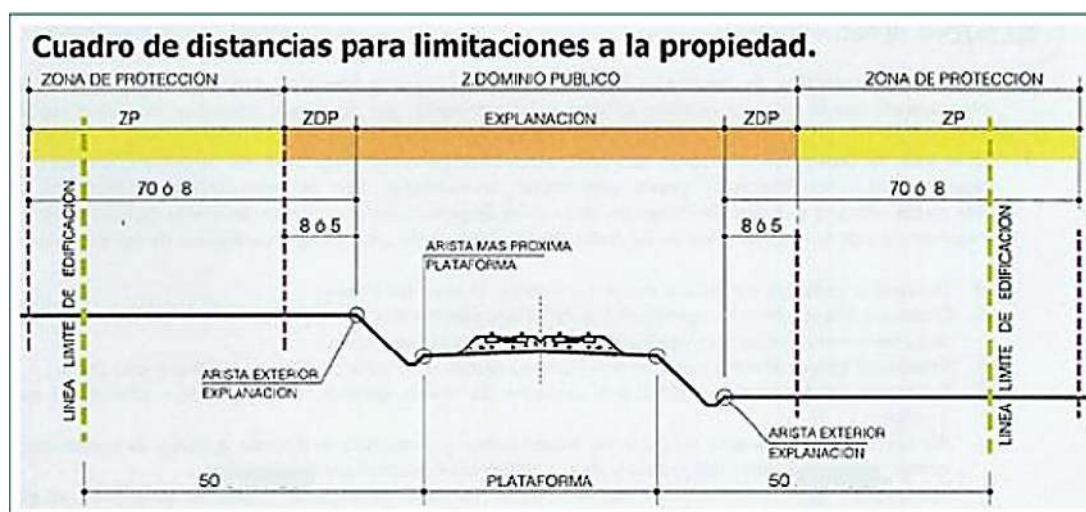
En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando 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 aquella 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 153. 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.

#### **4.15.2 Infraestructura Vial existente en Centros Poblados Rurales.**

Debido a la importancia que tiene el desarrollo de las centralidades rurales (Centralidades Suburbanas y Centros Poblados Rurales), se establece un análisis de la infraestructura existente y proyectada para los Centros Poblados Rurales del municipio de Neira.



**Tabla 4-62. Infraestructura Vial existente en Centros Poblados Rurales.**

|                      |                 |                          |            |             |                                                                 |            |  |           |      |      |
|----------------------|-----------------|--------------------------|------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|------------|--|-----------|------|------|
| CENTRO POBLADO RURAL | SAN JOSÉ        | VÍA                      | EXISTENTE  | PROYECTADA  | EXISTENTE                                                       | PROYECTADA |  |           |      |      |
|                      |                 | LONGITUD TOTAL (m)       | INCREMENTO | PAVIMENTADA |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | PRIMARIA                 | 0.00       | 0.00        | No se proyectan nuevos tramos viales dentro del Centro poblado. |            |  | No Aplica |      |      |
|                      |                 | SECUNDARIA               | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA PRINCIPAL      | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA COMPLEMENTARIA | 1325.95    | 1325.95     | 6%                                                              | 100%       |  |           |      |      |
|                      | AGROVILLAS      | VÍA                      | EXISTENTE  | PROYECTADA  | EXISTENTE                                                       | PROYECTADA |  |           |      |      |
|                      |                 | LONGITUD TOTAL (mm)      | INCREMENTO | PAVIMENTADA |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | PRIMARIA                 | 545.05     | 545.05      | 100%                                                            | 100%       |  |           |      |      |
|                      |                 | SECUNDARIA               | 0.00       | 0.00        | No se proyectan nuevos tramos viales dentro del Centro poblado. |            |  | No Aplica |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA PRINCIPAL      | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA COMPLEMENTARIA | 1409.40    | 1409.40     |                                                                 |            |  |           | 0%   | 100% |
|                      | JUNTAS          | VÍA                      | EXISTENTE  | PROYECTADA  | EXISTENTE                                                       | PROYECTADA |  |           |      |      |
|                      |                 | LONGITUD TOTAL (mm)      | INCREMENTO | PAVIMENTADA |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | PRIMARIA                 | 613.07     | 613.07      | 100%                                                            | 100%       |  |           |      |      |
|                      |                 | SECUNDARIA               | 0.00       | 0.00        | No se proyectan nuevos tramos viales dentro del Centro poblado. |            |  | No Aplica |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA PRINCIPAL      | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA COMPLEMENTARIA | 394.16     | 394.16      |                                                                 |            |  |           | 78%  | 100% |
|                      | LA ISLA         | VÍA                      | EXISTENTE  | PROYECTADA  | EXISTENTE                                                       | PROYECTADA |  |           |      |      |
|                      |                 | LONGITUD TOTAL (m)       | INCREMENTO | PAVIMENTADA |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | PRIMARIA                 | 0.00       | 0.00        | No se proyectan nuevos tramos viales dentro del Centro poblado. |            |  | No Aplica |      |      |
|                      |                 | SECUNDARIA               | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA PRINCIPAL      | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA COMPLEMENTARIA | 611.74     | 611.74      | 0%                                                              | 100%       |  |           |      |      |
|                      | CUBA            | VÍA                      | EXISTENTE  | PROYECTADA  | EXISTENTE                                                       | PROYECTADA |  |           |      |      |
|                      |                 | LONGITUD TOTAL (m)       | INCREMENTO | PAVIMENTADA |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | PRIMARIA                 | 0.00       | 0.00        | No se proyectan nuevos tramos viales dentro del Centro poblado. |            |  | No Aplica |      |      |
|                      |                 | SECUNDARIA               | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA PRINCIPAL      | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA COMPLEMENTARIA | 680.24     | 680.24      | 4%                                                              | 100%       |  |           |      |      |
|                      | TAPIAS          | VÍA                      | EXISTENTE  | PROYECTADA  | EXISTENTE                                                       | PROYECTADA |  |           |      |      |
|                      |                 | LONGITUD TOTAL (m)       | INCREMENTO | PAVIMENTADA |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | PRIMARIA                 | 47.69      | 47.69       | 100%                                                            | 100%       |  |           |      |      |
|                      |                 | SECUNDARIA               | 0.00       | 0.00        | No se proyectan nuevos tramos viales dentro del Centro poblado. |            |  | No Aplica |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA PRINCIPAL      | 206.00     | 206.00      |                                                                 |            |  |           | 100% | 100% |
|                      |                 | TERCIARIA COMPLEMENTARIA | 313.37     | 313.37      |                                                                 |            |  |           | 0%   | 100% |
|                      | PUEBLO RICO     | VÍA                      | EXISTENTE  | PROYECTADA  | EXISTENTE                                                       | PROYECTADA |  |           |      |      |
|                      |                 | LONGITUD TOTAL (m)       | INCREMENTO | PAVIMENTADA |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | PRIMARIA                 | 0.00       | 0.00        | No se proyectan nuevos tramos viales dentro del Centro poblado. |            |  | No Aplica |      |      |
|                      |                 | SECUNDARIA               | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA PRINCIPAL      | 1314.15    | 1314.15     |                                                                 |            |  |           | 100% | 100% |
|                      |                 | TERCIARIA COMPLEMENTARIA | 1466.92    | 1466.92     | 84%                                                             | 100%       |  |           |      |      |
|                      | BARRIO MEDELLÍN | VÍA                      | EXISTENTE  | PROYECTADA  | EXISTENTE                                                       | PROYECTADA |  |           |      |      |
|                      |                 | LONGITUD TOTAL (m)       | INCREMENTO | PAVIMENTADA |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | PRIMARIA                 | 72.49      | 72.49       | 100%                                                            | 100%       |  |           |      |      |
|                      |                 | SECUNDARIA               | 0.00       | 0.00        | No se proyectan nuevos tramos viales dentro del Centro poblado. |            |  | No Aplica |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA PRINCIPAL      | 0.00       | 0.00        |                                                                 |            |  |           |      |      |
|                      |                 | TERCIARIA COMPLEMENTARIA | 322.69     | 322.69      |                                                                 |            |  |           | 12%  | 100% |

Fuente: Consorcio PBOT Neira con base de datos INVIAS y salida de campo.





#### **4.16 PROGRAMAS Y PROYECTOS**

La batería de programas y proyectos definidos para la vigencia del presente plan se encuentran definidos en el anexo PROGRAMA DE EJECUCIÓN, como parte integral del presente plan.



## 5 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

### 5.1 ALTERNATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

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.

### 5.2 INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

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

1. Planes parciales, de acuerdo con las directrices del presente documento.
2. Unidades de Planificación Rural, con las directrices del presente documento.



3. Programa de ejecución armonizado con el Plan de Desarrollo Económico y Social actual y de la próxima 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 VIS y 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.
4. Directrices para la implementación de los planes maestros de movilidad y de acueducto y alcantarillado, los cuales serán adoptados mediante Decreto.

### 5.3 ACTUACIONES DESARROLLADAS POR PARTICULARES

Las actuaciones urbanísticas desarrolladas por los particulares serán de parcelación, urbanización y construcción y estarán sometidas al régimen de obligaciones que establezca el presente plan, como base para el otorgamiento de los derechos urbanísticos, particularmente los de edificabilidad, de conformidad con el artículo 15 numeral 2 de la Ley 388 de 1997.

- ✓ *La actuación urbanística de parcelación.* Se relaciona con las acciones de división y subdivisión de terrenos, así como la segregación de terrenos de mayor extensión en donde resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio original, y que deben cumplir con las normas nacionales y/o municipales, así como las que establezca Corpocaldas, sobre tamaños mínimos de lotes para parcelación y sobre índices de ocupación.
- ✓ *La actuación urbanística de urbanización.* Son las acciones de adecuación de terrenos ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana en donde se soporten actividades urbanas de acuerdo con las densidades permitidas por el presente Plan y las normas que lo desarrollen y/o complementen como los planes parciales o planes maestros u operaciones urbanas especiales, mediante la dotación de infraestructuras viales y de



redes principales de servicios públicos, así como secundarias y locales, además de la provisión de áreas verdes, recreativas y de equipamientos colectivos.

- ✓ *La actuación urbanística de edificación de inmuebles.* Se relaciona con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación, o reparación de las edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos del suelo urbano, suburbano o rural. En esta actuación se definen categorías para la expedición de licencias y estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en las etapas de parcelación y urbanización establecidas por las normas nacionales o municipales.
- ✓ *Edificación individual:* Aplica a los inmuebles que han completado en su totalidad el proceso de urbanización y se ajustan al régimen de tratamientos y usos establecidos en el presente PBOT, donde se permite el desarrollo predio a predio y se reglamenta mediante licencia de construcción.
- ✓ *Edificación derivada de gestión asociada:* Aplica a terrenos sujetos a planes parciales, donde se requiere la ejecución de obras de infraestructura y de espacio público, en donde las posibilidades de edificación serán sujetas al cumplimiento de los requisitos, etapas y obligaciones urbanísticas establecidas en el respectivo plan parcial.
- ✓ *Edificación restringida:* Aplica a inmuebles que hacen parte de ecosistemas ubicados en sectores de importancia ambiental, en donde Corpocaldas definirá las características de las intervenciones cumpliendo con el uso urbano permitido, o aquellos que se encuentren en zonas riesgo o tratamiento de renovación urbana, que tan solo se permite obras de estabilización y reparaciones hasta el momento en que se realice el traslado o reubicación de la población afectada.
- ✓ *Edificación para espacio público por parte de privados:* Aplica a inmuebles que pueden corresponder a suelo urbano, suburbano y de expansión urbana, que hacen parte integral del sistema del espacio público construido destinado a plazas y plazoletas, parques, zonas verdes y espacios de circulación peatonal de escala urbana y local.



## 6 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

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 los demás instrumentos previstos en la legislación nacional y de aquellos que puedan ser desarrollados mediante los instrumentos de planificación que ejecuten el presente PBOT**, son los siguientes:

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, contribución de valorización y autorización para utilizar derechos de construcción.
7. Reparto equitativo de cargas y beneficios. Los instrumentos de planificación que desarrollen el presente PBOT, tales como planes parciales, UPR, unidades de actuación, actuaciones estratégicas y demás instrumentos, podrán establecer sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, incluyendo cargas generales y locales, de conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.
8. Edificabilidad básica y edificabilidad adicional. Los instrumentos de planificación que desarrollen el presente Plan podrán definir índices de edificabilidad básica e índices



de edificabilidad adicional. Esta última solamente podrá otorgarse cuando el interesado asuma cargas generales previamente determinadas en el Documento Técnico de Soporte del respectivo instrumento.

9. Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo. En los instrumentos de planificación que desarrollen el presente PBOT podrán establecerse mecanismos de compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo cuando ello resulte procedente conforme a la legislación nacional, especialmente para compensar restricciones derivadas de determinantes ambientales, tratamientos de conservación o suelos de protección, previa realización de estudios técnicos y concertación con la autoridad ambiental cuando resulte legalmente procedente. Igualmente, el Alcalde Municipal podrá reglamentar la materia.
10. Pago de la participación en plusvalía en especie. La participación en plusvalía podrá cumplirse mediante cualquiera de las modalidades de pago previstas en los artículos 84 y 85 de la Ley 388 de 1997 y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Cuando el desarrollo del respectivo ámbito territorial requiera la formulación de un instrumento de planificación, este podrá definir las equivalencias técnicas y económicas entre la participación en plusvalía, las cargas generales y las modalidades de pago en especie autorizadas por la ley. Cuando no se requiera instrumento de planificación, el pago en especie de la participación en plusvalía estará condicionada a la previa reglamentación por el Alcalde Municipal.

## **6.1 OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO**

Las siguientes obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, constituyen el fundamento para aplicar el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios:

### **6.1.1 Obligaciones de los propietarios en suelo urbano con tratamiento de desarrollo o en suelo de expansión urbana:**

1. Formular y ejecutar el plan parcial respectivo.



2. Transferir al Municipio las cesiones urbanísticas obligatorias y ejecución de obras para vías, infraestructuras de servicios públicos, espacio público y equipamientos colectivos, de acuerdo con los parámetros y proporciones que indica el presente plan:

- a. Cesiones de suelo y ejecución de obras para vías y parqueaderos: Serán de cargo de los propietarios de suelo las cesiones de suelo para las vías intermedias y locales, ya sean vehiculares o peatonales, las cuales serán definidas en el proceso de adopción de cada plan parcial. Estas cesiones serán asumidas de manera equitativa entre los propietarios de cada plan parcial.
- b. Cesiones de suelo y ejecución de obras correspondientes a las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
- c. Cesiones y ejecución de obras para el sistema de espacio público de escala local.

3. Transferir al municipio las cesiones obligatorias de suelo para vías arterias, infraestructuras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, para espacio público y equipamientos colectivos de escala urbana. Para determinar las cesiones se procederá así:

Del área total del suelo requerido para la construcción de las vías arterias, los elementos de espacio público y equipamientos de escala urbana, Centros Poblados Rurales y los establecidos en todo el suelo de expansión. La extensión de superficie total se dividirá entre el suelo correspondiente al área útil y las cesiones serán cumplidas conforme al cuadro que se relaciona a continuación.

**Tabla 6-1. Cesiones urbanísticas por tipo de vivienda.**

| TIPO DE VIVIENDA              | CONDICIONES PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ZONAL O GENERAL |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| VIP (Valores hasta 70 SMLMV)  | No está obligado a realizar estas cesiones                             |
| VIS (Valores hasta 135 SMLMV) | 0,25m2 de suelo por cada metro cuadrado construido                     |





| TIPO DE VIVIENDA                                            | CONDICIONES PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ZONAL O GENERAL |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Vivienda con precio de venta entre \$ 135 y \$ 200 millones | 0,5m2 de suelo por cada metro cuadrado construido                      |
| Vivienda de más de \$ 200 millones                          | 1m2 de suelo por cada metro cuadrado construido                        |

Fuente: Consocio PBOT Neira.

Los propietarios de suelo podrán optar por realizar el aporte en suelo o hacer el pago en dinero. El precio del suelo se determinará teniendo en cuenta el avalúo considerando el evento de adquisición de suelo por parte de la administración pública. El avalúo tendrá en cuenta el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios aplicados para la zona de expansión, es decir, las obligaciones urbanísticas que aquí se establecen.

1. Ejecución de las obras correspondientes a redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado y de vías arterias, de acuerdo con el sistema de financiación o ejecución que se establezca, de acuerdo con lo que se dispone en el presente plan.
2. Pago de la participación en plusvalía del entre 30% y 50%, para los hechos generadores contemplados en la legislación vigente y/o en el acuerdo municipal que lo reglamente.

## **6.2 ALTERNATIVAS DE EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS GENERALES, MEDIANTE DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS EN PLANES PARCIALES**

En el caso en que las obras para las redes de servicios públicos domiciliarios mencionadas en los apartados anteriores no se encuentren programadas, ni estén incluidas en la estructura tarifaria de la empresa de acueducto y alcantarillado, ni en la programación de inversiones municipales, se aplicarán las siguientes alternativas:



1. La aprobación de contribución por valorización con cargo a los propietarios de los inmuebles, la cual será aprobada en su oportunidad por el Concejo Municipal.
2. La adopción de otro sistema de financiación concertado entre los propietarios de inmuebles, o su ejecución directa de manera concertada. Dichos sistemas deberán proponerse a la Oficina Asesora de Planeación y será aprobada por las respectivas empresas de servicios públicos o entidades encargadas.

#### **6.2.1 Distribución de las cargas locales.**

Las siguientes son las cargas locales que se distribuirán entre los propietarios de todo el plan parcial:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público. Incluye el suelo y su construcción.
2. Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios. Incluye el suelo y su construcción.
3. La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación, acorde con lo establecido en el presente plan.
4. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
5. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial, incluidos los avalúos, por peritos expertos, de los aportes de suelo que eventualmente se requieran.

#### **6.2.2 Beneficios y criterios para su distribución.**

Son beneficios los aprovechamientos del suelo asignados por el plan parcial. Esto se entiende como el precio del suelo producto del número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística, acorde con los usos previstos. Su distribución se realizará con los siguientes criterios:



1. La participación de cada propietario en el PP se establecerá en un porcentaje correspondiente a su aporte en suelo, el cual corresponde a la extensión de cada terreno. Asumidas las cargas proporcionalmente, todos los propietarios de inmuebles en un Plan Parcial tendrán derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos, acorde con los usos.
2. Pueden participar en los aprovechamientos todos aquellos inversionistas o promotores que aporten recursos para la ejecución de las obras correspondientes a las cargas generales o locales.

### **6.2.3 Definición precisa de cargas y beneficios.**

El Decreto de cada plan parcial especificará el sistema de financiación de las obras que correspondan a las cargas generales o locales, las cuales deberán establecerse con claridad en el plan parcial. En este contexto el Decreto deberá contener:

1. Los porcentajes de participación de cada propietario por metro cuadrado de suelo.
2. Los mecanismos para la ejecución de las obras de infraestructura vial y de SPD, en donde se especifiquen la concertación entre los propietarios y entre estos y la Oficina Asesora de Planeación.
3. El cálculo de suelo para las cesiones urbanísticas obligatorias para vías e infraestructuras generales y para cargas locales, así como su localización y condiciones para la entrega al Municipio, a la vez que el costo estimado de las obras de urbanismo a cargo de los propietarios de suelo.
4. El suelo destinado a usos privados, con sus correspondientes usos asignados y la edificabilidad.
5. La determinación del suelo destinado a usos privados con el que será pagado el aporte de cada propietario o inversionista, público o privado.



#### **6.2.4 Trámite para la definición de Unidades de Actuación Urbanística - UAU.**

En la fase de información pública, se gestionará la concertación con los propietarios la delimitación de UAU, la cual hará parte integral del Plan Parcial. Si se logra la concertación, entonces la delimitación se hará acorde con lo establecido en la Ley 388 de 1997. Por su parte, la administración municipal formulará el proyecto de delimitación de las UAU y pondrá en conocimiento a los titulares y vecinos de la superficie delimitada de la UAU.

El alcalde municipal, mediante Decreto adoptará de manera definitiva la delimitación, acorde con lo previsto en el artículo 42 de la Ley 388 y se inscribirá en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria. Una vez aprobado el Plan Parcial y las UAU, corresponde a los propietarios definir las condiciones para la ejecución acorde con las alternativas de los artículos 45 a 47 de la Ley 388.

#### **6.2.5 Reajustes de terrenos e integraciones inmobiliarias.**

El reajuste de tierras y la integración inmobiliaria, de conformidad con la Ley 9 de 1989, consiste en el englobe de lotes de terreno para posteriormente subdividirlos en la forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica.

En caso de que el Plan Parcial defina la utilización del reajuste de tierras en suelo de desarrollo o la integración inmobiliaria en suelo con tratamiento de renovación, será indispensable la conformación de las unidades de actuación urbanística y la constitución de una unidad gestora. Para este fin se dará preferencia a la fiducia mercantil, a efectos de constituir un patrimonio autónomo que otorgue seguridad respecto a la titularidad del suelo para la ejecución de las obras y la edificación de los terrenos, al tiempo que permita expedir derechos de beneficio que eventualmente sirvan de base para la obtención de financiación de las obras.

El pago de los aportes de suelo, producto de las indemnizaciones, cuando exista expropiación, se efectuará preferiblemente con lotes resultantes de la subdivisión, los cuales estarán provistos de la infraestructura urbanística básica, o en inmuebles construidos dentro del respectivo proyecto.



#### **6.2.6 Condiciones para otorgar licencias de urbanismo y construcción.**

Las licencias de urbanismo deben incluir los compromisos respecto a la ejecución de obras de servicios públicos, vías y espacio público. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, y las secretarías de Gobierno y de obras públicas serán responsables del cumplimiento de los compromisos fijados en el Plan Parcial. Cuando se designe la figura de curador o curadores urbanos, estos serán responsables de la verificación de la ejecución de las obras como condición para el otorgamiento de las licencias de construcción. Es importante tener en cuenta la desafectación de la condición de amenaza de los predios a construir y/o urbanizar para poder expedir las licencias correspondientes.

#### **6.2.7 Fondos de compensación para el pago en dinero de las obligaciones urbanísticas previstas en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen.**

Se crean los siguientes fondos, sin personería jurídica, de conformidad con la Ley 225 de 1995 y el artículo 30 del Decreto 111 de 1996, para recibir el pago de las cesiones urbanísticas:

1. Fondo para la adquisición de suelo para vías de cargas generales y locales.
2. Fondo para la constitución de espacio público y equipamientos.
3. Fondo para facilitar la transferencia del uso obligatorio de vivienda de interés prioritario.

En este caso los fondos consistirán en cuentas presupuestales y contables manejadas por la Secretaría de Hacienda. La administración municipal deberá anualmente, programar la inversión definiendo los inmuebles que serán adquiridos para hacer efectiva la generación de nuevo suelo público y equipamientos. Las zonas a seleccionar se definirán en las zonas morfológicas respectivas en donde se generó el mayor porcentaje de recursos recaudados.



#### **6.2.8 Porcentajes obligatorios de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP).**

En cualquier proyecto de urbanización, será obligatorio establecer un porcentaje mínimo de vivienda de interés prioritario así: 20% en suelo urbano, cualquiera que sea el tratamiento y 30% en suelo de expansión urbana.

Estos porcentajes podrán cumplirse así:

1. A través de la construcción de VIP dentro del mismo proyecto, acorde con lo que se defina en el plan parcial.
2. Trasladando el porcentaje a otro proyecto de este urbanizador o constructor, localizado en cualquier parte del área urbana o de expansión urbana 2 del municipio.
3. Trasladando a proyectos que adelanten entidades públicas municipales. En este caso el propietario o urbanizador podrá optar por desarrollar directamente las viviendas en el proyecto, siempre y cuando se ajuste a las normas urbanísticas o mediante el pago de una compensación en dinero que realizará a favor del respectivo fondo.

#### **6.2.9 Participación en plusvalía, contribución de valorización.**

Estos dos instrumentos de financiación se regirán por las disposiciones contenidas en el Acuerdo respectivo que reglamente de manera específica el tributo, siempre y cuando sea aprobado por el Concejo Municipal. La participación en plusvalías para cada hecho generador no será inferior al 30%, de igual forma los estratos 1 y 2 no tendrán cobro en la contribución por valorización.

#### **6.2.10 Hechos generadores de Plusvalía.**

De conformidad con los lineamientos de la Ley 388 de 1997 y a su vez del Decreto 1599 de 1998, se establecen los siguientes hechos generadores de Plusvalía del mencionado Decreto:

***Artículo 2º.- Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:***



*-La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.*

*-El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*

*-La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.*

*Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas prevista en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios debido a estas y no se hayan utilizado para su financiación la contribución de valorización.*

Para cada hecho generador de Plusvalía, el Decreto establece las disposiciones para su respectivo cálculo y se enuncian a continuación:

**Artículo 4º.- Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:**

*Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.*

*Una vez se apruebe el plan parcial o las normas, específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.*

*El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al*





*mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.*

*Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.*

**Artículo 5º.- Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:**

*Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.*

*Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.*

*El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía para cada predio individual será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.*

*Parágrafo. - Para efectos del presente Decreto, se cumplirá la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positiva.*

**Artículo 6º.- Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:**

*Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.*



*El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.*

*El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado, por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.*

**Artículo 7°.-** *En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios debido a tales obras se estimará, conforme a las siguientes reglas:*

*El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.*

*El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.*

*La administración mediante acto producido dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y además normas que la reglamenten.*

*Para efecto de lo anterior, se establecerá los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerá los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio*



*individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.*

*Cuando la administración municipal o distrital opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas estas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.*

*Parágrafo. - Las áreas metropolitanas también podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas contempladas en los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose en lo pertinente lo señalado en este Decreto.*

**Artículo 8°.** - *El número total de metros cuadrado que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.*

Se exonera del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, según las disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997.



## 7 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.
- Agencia Nacional de Minería. (21 de Septiembre de 2021). *Resolución VPPF No 183. Anexo 2 Imágenes 284 Bloques ZRP*. Colombia.
- Alcaldía de Neira . (2020). *Rutas del paisaje cafetero*. Obtenido de Neira: <https://rutasdelpaisajeculturalcafetero.com/planifica-tu-viaje/caldas/neira/>
- Angela Maria 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](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](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.



- Cantor, Ernesto. (2017). *Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera*. Obtenido de Recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4633/34.pdf>
- 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 HUMEDALES ALTOANDINOS*.
- Corpocaldas. (2011). *Resolucion numero 077 de 2011*.
- Corpocaldas. (2014). *Estructura ecologica 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 incorporacion de las determinantes ambientales de los POT de Caldas y procesos de contratacion 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 adpota 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.

Gaviria, M., & Aristizabal, A. (10 de 12 de 2020). *Caracterización funcional de la RAP Eje Cafetero*. Obtenido de [www.scielo.br](http://www.scielo.br)

Gaviria, Mario A.; Aristizábal, Andrés. (2020). *Caracterización funcional de la RAP Eje Cafetero, Colombia*. Obtenido de <https://www.scielo.br/j/urbe/a/WCHVR6tqvyyFcvDqsKnnxvz/?lang=es#:~:text=La%20RAP%20Eje%20Cafetero%2C%20aprobada,marca%20un%20hito%20en%20los>

Gobernación de Caldas. (2019). *Plan Integral de Gestión de Cambio Climático del Departamento de Caldas*. Obtenido de Documento para Responsables de Política.: Recuperado de <http://www.corpocaldas.gov.co/publicaciones/1598/2020/01-28/PlanIntegralGestionAlCambioClimaticoCaldas.pdf>

Grupo HTM. (2009). *Incorporación de la prevención y reducción de riesgos en los procesos de ordenamiento territorial a municipios de Caldas*. Manizales.

IGAC. (2007). *Decreto 3600 de 2007*.

INFICALDAS. (2023). *Informe CLAO 2023*.

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 y 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 recursi 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 Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2015). *Plan Nacional de Restauración*. Obtenido de Restauración ecológica, rehabilitación y recuperación de áreas disturbadas.

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS-. (2021). *Lineamientos ambientales para el ordenamiento de las actividades industriales de mediana y pequeña escala en suelo rural*.

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.
- Paisaje Cultural Cafetero. (s.f.). *Paisaje Cultural Cafetero - PCC*. Obtenido de <http://paisajeculturalcafetero.org.co/>
- PGAR. (2020). *Plan de gestion 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.
- Resolución 471 de 2009. (30 de Diciembre de 2009). *Por la cual se define la estructura ecológica principal del territorio de jurisdicción de Corpocaldas*.
- Resolución 537 de 2010. (23 de Septiembre de 2010). *Por la cual se establecen las determinantes ambientales para el ordenamiento del suelo rural en la jurisdicción de Corpocaldas*.
- Rueda, S. (2010). *Ecología urbana y transformación del territorio*. Medellín.



- 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 Martinez, 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>
- United Nations. (2015). *Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030*.
- 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.