

¿Qué es el uso del suelo?

El uso del suelo es un concepto fundamental en la planificación urbana y el desarrollo territorial. Se refiere a la clasificación y regulación de las actividades permitidas en un área geográfica específica.

En términos simples, define cómo se puede utilizar un terreno, ya sea para fines residenciales, comerciales, industriales, agrícolas o recreativos, entre otros. Esta clasificación es esencial para ordenar el crecimiento urbano, garantizar la convivencia armónica entre diferentes tipos de actividades y promover un uso eficiente y sostenible del territorio.

El uso del suelo en México está regulado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), quienes publicaron la Política Nacional de Suelo (PNS) en 2020.

Esta política busca que el Estado recupere la rectoría sobre el desarrollo urbano, garantizando que el suelo cumpla su función social y ambiental. Sin embargo, el desempeño de los municipios en materia de regulación y aprovechamiento del suelo ha sido considerado inadecuado por diversas instituciones, lo que ha resultado en una expansión urbana descontrolada sobre suelo valioso, generando problemas como el tráfico, la contaminación y la desigualdad socioeconómica.

La PNS plantea que la función social del suelo debe prevalecer sobre la económica, promoviendo proyectos de desarrollo urbano integrales que incluyan usos mixtos, áreas verdes y servicios, en lugar de proyectos exclusivos de vivienda. Esto representa un desafío para la arquitectura, que debe adaptarse a un mercado donde la vivienda como uso exclusivo del suelo ya no es la principal línea de política pública y se requieren espacios mixtos y sustentables que integren diferentes usos de manera armoniosa.

Tipos de uso de suelo en México

En México, los tipos de uso de suelo se clasifican en varias categorías, cada una con diferentes características y propósitos:

1. Suelo urbano

Habitacional (H)

Esta categoría incluye áreas designadas para la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares o conjuntos habitacionales. En estas zonas, se encuentran diversos tipos de residencias, desde casas individuales hasta departamentos en edificios de varias alturas.

Habitacional con comercio en planta baja (HC)

Se refiere a áreas residenciales donde se permite la instalación de comercios en la planta baja de los edificios. Esto crea una combinación de espacios habitacionales y comerciales, promoviendo la actividad económica y la conveniencia para los residentes.

Habitacional mixto (HM)

Estas zonas permiten una combinación de viviendas y otros usos, como comercios, oficinas o servicios. Son áreas urbanas versátiles que pueden adaptarse a diferentes necesidades y fomentar la integración de actividades diversas.

Habitacional con oficinas (HO)

Son áreas residenciales que también permiten la instalación de oficinas, lo que proporciona una opción para el trabajo desde casa o la proximidad a áreas de actividad empresarial.

Equipamiento (E)

Esta categoría abarca áreas destinadas a la construcción de infraestructuras y servicios públicos, como escuelas, hospitales, parques, instalaciones deportivas, centros comunitarios, entre otros. Estas áreas son esenciales para el bienestar y la calidad de vida de la comunidad.

Industria (I)

Son zonas designadas para actividades industriales y manufactura. Aquí se encuentran fábricas, almacenes, centros de producción y otras instalaciones relacionadas con la industria.

Áreas Verdes (AV)

Estas áreas están destinadas a la conservación de la naturaleza y la recreación. Incluyen parques, jardines, reservas naturales y cualquier espacio verde destinado al disfrute y la preservación del medio ambiente.

Espacios Abiertos (EA)

Son zonas sin construcciones destinadas a la conservación del paisaje y la protección del entorno natural. Pueden incluir áreas de reserva ecológica, terrenos baldíos o zonas de protección ambiental.

Centro de Barrio (CB)

Estas son áreas urbanas que concentran servicios y actividades comerciales para la comunidad local. Suelen ser puntos de encuentro social y cultural, donde los residentes pueden acceder a servicios básicos y comercios cercanos a sus hogares.

2. Suelo de conservación

Rescate ecológico (RE)

Se refiere a zonas destinadas a la recuperación y preservación de ecosistemas dañados. Estas áreas pueden requerir medidas de restauración ecológica para rehabilitar su biodiversidad y funciones ambientales.

Preservación ecológica (PE)

Son áreas protegidas para conservar la biodiversidad y el hábitat natural. Aquí se encuentran reservas naturales, parques nacionales, áreas de protección de flora y fauna, entre otras.

Producción rural agroindustrial (PRA)

Estas son zonas rurales utilizadas para actividades agrícolas y agroindustriales de forma sostenible. Incluyen terrenos dedicados a la agricultura, ganadería, silvicultura y otras actividades relacionadas con la producción de alimentos y recursos naturales.

3. Poblados rurales

Habitación rural (HR)

Estas áreas están destinadas para viviendas en zonas rurales. Pueden incluir desde casas individuales hasta pequeñas comunidades rurales.

Habitación rural de baja densidad (HRB)

Son zonas rurales con viviendas dispersas y baja densidad poblacional. Se caracterizan por su ambiente tranquilo y su proximidad a la naturaleza.

Habitación rural con comercios y servicios (HRC)

Aquí se encuentran zonas rurales que incluyen comercios y servicios básicos para la comunidad local. Pueden ser centros de actividad económica y social en áreas rurales.

Equipamiento rural (ER)

Esta categoría abarca infraestructuras y servicios públicos destinados a las áreas rurales, como escuelas, centros de salud, caminos, servicios de agua potable y alcantarillado, entre otros.

Estas clasificaciones son esenciales para regular el desarrollo urbano y rural en México, garantizando un uso adecuado del suelo y promoviendo un crecimiento sostenible y equilibrado en todas las regiones del país.