

El Uso de Suelo Industrial en México

Por Jorge R. Ojeda Santana

El uso de suelo de un inmueble para fines industriales en México requiere estar autorizado, esto de conformidad con los planes de desarrollo urbano que le resulten aplicables y ser compatible con la actividad que se pretende realizar en la ubicación en particular.

Es frecuente la confusión entre el uso de suelo que tiene un inmueble como vocación, que es el previsto en los planes de desarrollo urbano, respecto de las implicaciones y las autorizaciones que se requieren para operar la actividad concreta a realizar; lo que en las legislaciones estatales se conoce, de una u otra manera, como el uso de suelo para giro o actividad u operación específica a llevar a cabo en el inmueble.

Las leyes estatales y los planes de desarrollo urbano en general clasifican de manera deficiente el uso de suelo industrial en ligero, mediano y pesado en función de la fuerza laboral, capacidad eléctrica, transporte que se emplea, mezclando con el cumplimiento de las leyes y normas en materia ambiental como lo es el manejo de materiales tóxicos, inflamables, corrosivos, radioactivos, así como otros impactos como lo son la generación de luminosidad, ruido y vibraciones.

Toda actividad industrial tiene un impacto en el medio ambiente. Desde el desplante de un terreno para la construcción de una nave industrial, hasta la operación de una planta productiva. En principio una actividad se considera que no es contaminante en función de que sus impactos al medio ambiente se encuentren dentro de los parámetros de las leyes, reglamentos y normas oficiales ambientales que le resulten aplicables a la actividad concreta, siendo mitigados, en ciertos casos, con acciones compensatorias.

También es frecuente la confusión entre el impacto ambiental de una industria, respecto de actividades que son riesgosas o peligrosas, por la exposición que pueden tener a comunidad contigua ante la presencia de algún siniestro por fugas, explosiones, derrames o incendios. Por dar un ejemplo conceptual, una empresa de alimentos puede ser ambientalmente limpia, pero ser de alto riesgo por operar sistemas de enfriamiento con amoníaco.

El hecho de que un inmueble se encuentre clasificado en el plan de desarrollo urbano para fines industriales no basta, en sí mismo, para concluir que la actividad concreta que se pretende realiza es compatible y será autorizada por las autoridades competentes.

Por lo anterior, además de revisar el uso de suelo del terreno en el plan de desarrollo urbano aplicable y la legislación federal y estatal aplicable, es importante el análisis de las sustancias a utilizar, así como los procesos, emisiones, deshechos y los posibles riesgos a efecto de determinar la compatibilidad y viabilidad de ser aprobados por las autoridades competentes de manera previa a la inversión, e incluso, valorar el acercamiento con las autoridades en forma previa.