



¿Cuál es la relación del cambio del uso del suelo con la construcción urbanística?

Estevenson Montoya Agudelo

Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico

Asesor

Mauricio Muñoz Zapata, Magíster (MSc) en Estudios Urbano Regionales

Universidad de Antioquia
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Especialización en Derecho Urbanístico
Medellín, Antioquia, Colombia
2024

Cita	(Montoya Agudelo, E, 2024)
Referencia	Montoya Agudelo, E (2024). <i>¿Cuál es la relación del cambio del uso del suelo con la construcción urbanística?</i> [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
Estilo APA 7 (2020)	



Especialización en Derecho Urbanístico, Cohorte VI.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

Rector: John Jairo Arboleda Céspedes.

Decana: Ana Victoria Vásquez Cárdenas.

Coordinadora de Posgrados: Cristian Guardia López.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Resumen

El propósito de este artículo es comprender cómo la transformación de áreas naturales o rurales a áreas urbanas afecta tanto al entorno físico como a la calidad de vida de las personas que viven en esas áreas. Para ello, se realiza una exploración sobre los impactos positivos y negativos de la construcción urbana; de igual manera, se examinan las estrategias y enfoques para un desarrollo urbano sostenible. Para esto, se analizan, diferentes fuentes bibliográficas, entre las que se destacan las sentencias proferidas por la Corte Constitucional y la doctrina especializada en la materia. Se concluye que, es necesario promover una comprensión más amplia de la relación entre el cambio del uso del suelo y la construcción urbanística.

Palabras clave: (i) Áreas rurales; (ii) Áreas urbanas; (iii) Construcción urbana; (iv) Desarrollo Sostenible; (v) Entorno Físico; (vi) Transformaciones urbanísticas; (vii) Usos del Suelo.

Abstrac

The purpose of this article is to understand how the transformation of natural or rural areas to urban areas affects both the physical environment and the quality of life of the people living in those areas. To do this, an exploration is carried out on the positive and negative impacts of urban construction; Likewise, strategies and approaches for sustainable urban development are examined. For this, different bibliographic sources are analyzed, among which the sentences issued by the Constitutional Court and the specialized doctrine on the matter stand out. It is concluded that it is necessary to promote a broader understanding of the relationship between land use change and urban construction.

Sumario: **I.** Introducción. **II.** Usos del suelo. **III.** Densificación urbana. **IV.** Funcionalidad en la normatividad vigente. **V.** Conclusiones. **VI.** Referencias.

I. Introducción

El crecimiento de las áreas urbanas en las últimas décadas ha generado un fenómeno constante y complejo de transformación en el uso del suelo en las ciudades de todo el mundo. Esta transición de las áreas rurales o naturales hacia áreas urbanas, conocido como cambio del uso del suelo, ha influido de manera significativa en la construcción urbanística y el desarrollo de la infraestructura urbana. A medida que las ciudades evolucionan y se expanden para dar cabida a una creciente población y demanda económica, es crucial comprender la estrecha relación entre el cambio del uso del suelo y la construcción urbanística.

En el contexto de Medellín, la ciudad ha experimentado transformaciones urbanísticas importantes en las últimas décadas. Anteriormente, la ciudad se caracterizaba por un modelo de desarrollo urbano centrado en la expansión horizontal, con una fuerte presencia de zonas residenciales en las afueras y áreas industriales en el centro. Sin embargo, en 10 años, ha habido un cambio hacia un enfoque orientado a la densificación hacia adentro, que incluye el crecimiento en altura. Es decir, se promueven el crecimiento vertical y la revitalización de áreas urbanas existentes.

Ahora bien, se han implementado políticas de renovación urbana que permiten la transformación de antiguas áreas industriales en nuevos espacios residenciales, comerciales o de servicios. Esto ha llevado a la construcción de viviendas en zonas anteriormente degradadas o subutilizadas, lo que contribuye a la revitalización y transformación de la ciudad.

Además, se ha promovido el desarrollo de proyectos de uso mixto, donde se combinan diferentes actividades en una misma área. Esto implica la construcción de edificios que albergan tanto viviendas como comercios u oficinas, lo que fomenta la creación de comunidades más integradas y reduce la dependencia del automóvil al tener servicios y empleos más cerca de los hogares.

Si bien el cambio en el uso del suelo y la construcción urbanística en Medellín ha tenido muchos aspectos positivos, también existen algunos aspectos negativos a considerar.

En ocasiones, los proyectos de renovación urbana y densificación pueden llevar al desplazamiento de comunidades locales. Cuando se transforman áreas previamente degradadas o subutilizadas, es posible que los residentes de bajos ingresos o en condiciones de vulnerabilidad no tengan capacidad adquisitiva para vivir en las nuevas construcciones o sean obligados a abandonar sus hogares debido al aumento de los costos de vivienda. Esto puede generar problemas de exclusión social y la pérdida de lazos comunitarios.

La presente revisión se enfoca en analizar la interdependencia entre estos dos aspectos fundamentales del desarrollo urbano. Se explorarán los factores que impulsan el cambio del uso del suelo en franjas periurbanas, como las tendencias demográficas, económicas y sociales, así como las políticas públicas y la planificación urbana. Además, se examinará cómo dicho cambio del uso del suelo influye en las decisiones y estrategias de construcción urbanística. Se incluyen la planificación de viviendas, la infraestructura vial, la sostenibilidad ambiental y el acceso a servicios públicos.

A través de este análisis, en primer lugar, se busca arrojar luz sobre cómo la comprensión y gestión adecuadas del cambio del uso del suelo pueden ser esenciales para un desarrollo urbano planificado y sostenible. Este conocimiento es vital para las autoridades locales, planificadores

urbanos, desarrolladores y otros actores involucrados en la configuración del futuro de las ciudades, ya que permite abordar los desafíos y oportunidades que surgen en un mundo en constante cambio. Más adelante, se estudia la densificación urbana, en qué consiste y cómo será tratado para ciudades como Medellín o, puntualmente, en el Oriente Antioqueño, región que en los últimos años ha estado en constante crecimiento. En última instancia, se concluye el estudio con la revisión de la jurisprudencia que ha estado a favor de la conservación de áreas de importancia ambiental en relación a los proyectos urbanísticos.

Metodológicamente la información se obtiene principalmente del análisis de la normatividad vigente, artículos de investigación, estudios especializados y textos relacionados con el derecho urbanístico.

II. Usos del Suelo

En el contexto colombiano, el fenómeno del cambio del uso del suelo ha sido particularmente notable en las últimas décadas. El país ha experimentado un rápido proceso de urbanización, con un crecimiento poblacional significativo concentrado en las áreas urbanas. Ciudades como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla han visto cómo sus límites se expanden para dar cabida a una creciente población y a las demandas económicas que esta trae consigo.

Este proceso de urbanización ha estado acompañado de un cambio notorio en el uso del suelo. Antiguas zonas rurales y de cultivo se han transformado en áreas urbanas, comerciales o industriales, respondiendo a la necesidad de infraestructura y servicios para la población en crecimiento. La dinámica de este cambio se ha visto influenciada por múltiples factores, entre ellos, la migración interna, el crecimiento económico, la demanda de viviendas y la expansión de actividades comerciales e industriales.

En Colombia, el uso del suelo está regulado por diferentes leyes, normativas y planes de ordenamiento territorial a nivel nacional, departamental y municipal. Uno de los marcos legales más importantes es la Ley 388 de 1997, conocida como la “Ley de Desarrollo Territorial”, para diferenciarla de la “Ley de Ordenamiento Territorial” (Ley 1454 de 2011), que establece un mandato para que todos los municipios del país formulen sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, que establece las pautas para la organización del territorio y el uso del suelo en el país.

Cada municipio y distrito en Colombia debe contar con un Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que es un instrumento de planificación que establece las directrices para el uso, ocupación y manejo del suelo en su jurisdicción. Estos planes definen zonas urbanas, zonas rurales, áreas de conservación, áreas industriales, entre otras categorías.

Los POT establecen la zonificación del territorio; es decir, dividen el territorio en diferentes zonas con usos y características específicas. Estas zonas pueden incluir áreas residenciales, comerciales, industriales, de conservación ambiental, agrícolas, entre otras.

Para llevar a cabo ciertas actividades en una zona específica, es necesario obtener licencias y permisos de las autoridades municipales o distritales. Por ejemplo, si una persona desea construir una edificación, realizar cambios en el uso del suelo, o desarrollar proyectos específicos, debe solicitar permisos y cumplir con las regulaciones establecidas en el POT local.

Sin embargo, la relación entre el cambio del uso del suelo y la construcción urbanística no es unidireccional. Por el contrario, es una relación bidireccional y dinámica. Por un lado, el cambio del uso del suelo impulsa la necesidad de construcción de viviendas, edificios comerciales e infraestructura, lo que a menudo lleva a un aumento en la densidad de la construcción y a la planificación urbana intensiva. Las ciudades colombianas han tenido que adaptarse a esta nueva

realidad, tomando medidas para garantizar la accesibilidad a servicios básicos, como agua potable, saneamiento y transporte público.

Por otro lado, la construcción urbanística también influye en el cambio del uso del suelo. La planificación de nuevos proyectos urbanos, la zonificación, las regulaciones de construcción y las políticas de desarrollo urbano son factores determinantes en cómo se utilizan y transforman las áreas urbanas y rurales. Estas decisiones pueden tener un impacto duradero en la calidad de vida de los ciudadanos y en la sostenibilidad de las ciudades.

La comprensión de esta relación entre el cambio del uso del suelo y la construcción urbanística en Colombia es esencial para abordar los desafíos y oportunidades que enfrenta el país en términos de desarrollo urbano. Los planificadores urbanos, las autoridades municipales y los desarrolladores deben trabajar en conjunto para garantizar que el crecimiento de las ciudades sea sostenible, inclusivo y respetuoso con el medio ambiente. Esto implica considerar cuidadosamente cómo se asignan las tierras, qué tipo de construcción se permite en diferentes áreas y cómo se pueden integrar soluciones de transporte y servicios públicos eficientes.

Sin embargo, en la actualidad se infiere la falta de coherencia entre niveles de gobierno, ya que la Ley 388 de 1997 establece lineamientos generales para la planificación territorial, pero la implementación y regulación concreta a menudo se realiza solo a nivel local (municipal o distrital). Esto puede llevar a incoherencias y conflictos entre diferentes planes de ordenamiento territorial en diferentes jurisdicciones.

En algunos casos, se ha señalado que los intereses económicos y políticos pueden influir en la planificación territorial y en la asignación de usos del suelo, lo que podría llevar a decisiones que no son necesariamente las más adecuadas desde una perspectiva ambiental o social.

La Ley 388 de 1997 se enfoca en el aspecto físico y espacial del territorio, pero puede haber falta de coordinación y sincronía entre diferentes sectores, como la vivienda, el transporte, el medio ambiente y el desarrollo económico, lo que puede afectar la eficacia de los POT's.

El proceso de urbanización se refiere al conjunto de actividades y transformaciones que se llevan a cabo para desarrollar áreas rurales o semi-rurales en áreas urbanas, con infraestructuras, servicios y edificaciones. Este proceso implica cambios en la estructura del terreno, la construcción de viviendas, la implementación de sistemas de transporte y comunicación, así como la provisión de servicios públicos como agua, electricidad, alcantarillado, entre otros.

Antes de iniciar cualquier desarrollo, se requiere una planificación integral que defina el uso del suelo, la distribución de áreas residenciales, comerciales e industriales, así como la ubicación de zonas verdes, parques, y espacios públicos. La urbanización implica la instalación de infraestructuras básicas como carreteras, calles, aceras, alumbrado público, redes de agua potable y alcantarillado, sistemas de drenaje, y suministro de electricidad y gas.

De igual manera, se establecen áreas para equipamientos comunitarios como escuelas, hospitales, centros comerciales, y otros servicios públicos para satisfacer las necesidades de la población. Además, se destinan espacios para zonas verdes, parques y áreas recreativas para mejorar la calidad de vida de los habitantes y promover el esparcimiento, es importante considerar la sostenibilidad y el impacto ambiental del proceso de urbanización. Esto implica la conservación de áreas naturales, la gestión adecuada de residuos, y la adopción de prácticas amigables con el entorno.

La urbanización en Colombia a menudo ha llevado a la concentración de la población y recursos en áreas urbanas, lo que ha exacerbado las brechas socioeconómicas. Muchas veces, las áreas urbanas carecen de viviendas asequibles y servicios básicos para la población de bajos

ingresos, lo que resulta en condiciones precarias de vida en asentamientos informales. El rápido crecimiento de las ciudades ha llevado a la formación de asentamientos informales o "invasiones", donde la población ocupa tierras públicas o privadas sin el permiso legal correspondiente. Esto por lo general trae consigo falta de servicios básicos, viviendas precarias y la exclusión social.

El crecimiento urbano sin una planificación adecuada ha llevado a problemas de tráfico, congestión y falta de sistemas de transporte público eficientes. Esto puede afectar negativamente la calidad de vida de los residentes y la economía de las ciudades, la urbanización mal planificada puede tener un impacto negativo en el medio ambiente, incluida la pérdida de áreas verdes, la degradación de ecosistemas naturales y problemas de contaminación del aire y el agua.

III. Densificación Urbana

La densificación urbana es el conjunto de políticas, estrategias y procesos de utilización y aprovechamiento del suelo urbano de una forma más intensiva y eficiente, concentrando actividades y ciudadanos. (Sarasola, 2022).

La "ciudad difusa" es un término que describe un patrón de desarrollo urbano caracterizado por la expansión dispersa y desordenada de áreas urbanas en el espacio circundante, en lugar de un crecimiento más compacto y planificado.

La ciudad difusa está formada principalmente por casas individuales. Aunque esta caracterización es obviamente importante, no explica la originalidad o especificidad del concepto. Un segundo elemento constitutivo de la ciudad difusa es la fuerte presencia del campo. A diferencia de las extensiones urbanas en forma de suburbios, donde el campo desaparece gradualmente a medida que la ciudad se expande, la ciudad difusa se extiende hacia el campo sin que éste desaparezca. (Charmes, 2015).

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, es una región conocida por su desarrollo urbano dinámico y su crecimiento económico. Sin embargo, este desarrollo también ha estado marcado por la densificación urbana en áreas rurales, un fenómeno que se asocia con el concepto de "ciudad difusa".

La densificación urbana en suelo rural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá se ha convertido en una tendencia significativa en los últimos años. Este fenómeno implica la expansión de áreas urbanas en territorios rurales, lo que resulta en una mayor concentración de viviendas, infraestructura y servicios en estas áreas previamente destinadas a la agricultura o la naturaleza.

Un ejemplo claro de esta tendencia es la creación de urbanizaciones, conjuntos residenciales y proyectos de desarrollo urbano en tierras que antes eran utilizadas para la producción agrícola o que estaban cerca de áreas de importancia ambiental. Esto ha llevado a una mayor densidad poblacional en zonas que históricamente tenían una baja densidad de población, como es el caso puntual del Oriente Antioqueño y los municipios cercanos a las ciudades centrales del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Uno de los principales desafíos de la densificación urbana en suelo rural en el Valle de Aburrá es su impacto en la calidad de vida de los residentes y en el medio ambiente. A medida que se construyen viviendas y se desarrollan infraestructuras en áreas rurales, esto puede llevar a una mayor contaminación del aire y del agua, así como a la pérdida de áreas verdes y hábitats naturales. La expansión urbana desordenada puede comprometer la calidad del aire y el acceso a espacios naturales, lo que a su vez afecta negativamente la salud y el bienestar de la población, como también la movilidad se complejiza, debido a que las vías de acceso siguen siendo las mismas vías veredales que ahora tienen un flujo mayor de vehículos que es proporcional al aumento de la población nueva que llega a vivir en esas ciudades difusas.

La Ley 388 de 1997 en el inciso 12 del artículo 8 establece que: *Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.*

El escenario ideal según este artículo es no solo la importancia en la identificación, sino también el manejo adecuado de los ecosistemas identificados. Esto implica que no se trata solo de catalogar la biodiversidad, sino de tomar medidas para protegerla y garantizar un uso sostenible de los recursos naturales.

Sin embargo, la realidad es otra puesto que se encuentra que la identificación y caracterización de ecosistemas requieren recursos financieros significativos, que pueden no estar disponibles para todos los municipios. Esto puede resultar en una falta de capacidad para llevar a cabo estudios ambientales completos y efectivos.

La identificación y caracterización de ecosistemas es un primer paso, pero su verdadero impacto radica en cómo se utilizan estos datos para influir en las políticas locales y la planificación urbana.

Si no se aplican medidas adecuadas de conservación y manejo, la identificación de los ecosistemas puede tener un impacto limitado, dando paso a múltiples proyectos urbanísticos como ha estado sucediendo en el Oriente Antioqueño, por tal razón se relaciona el término de densificación urbana con ciudad difusa lo cual ha repercutido de manera negativa sobre las áreas de conservación y protección.

La densificación urbana en suelo rural comparte varias características con el concepto de ciudad difusa:

Baja densidad, aunque el Valle de Aburrá es una región densamente poblada en general, la expansión de la urbanización en áreas rurales ha resultado en una baja densidad de población en estas áreas, ya que las viviendas tienden a estar dispersas.

El crecimiento urbano en áreas rurales ha aumentado la dependencia del automóvil, ya que las distancias entre viviendas, lugares de trabajo y servicios se han vuelto más significativas, lo que contribuye a problemas de tráfico y congestión.

Las distancias más largas entre lugares de trabajo, escuelas y servicios públicos hacen que el transporte privado sea la opción preferida para la mayoría de las personas. Esto contribuye a la congestión del tráfico, empeora la calidad del aire y aumenta los tiempos de viaje. Además, la falta de una infraestructura de transporte público eficiente puede hacer que las personas dependan aún más de los vehículos particulares.

La expansión urbana en suelo rural ha fragmentado el paisaje, (además que rompe con el entramado rural de vecindad preexistente. Es decir que esa expansión urbana ignora servidumbres y vías de comunicación que la población campesina usaba ancestralmente), con zonas residenciales, comerciales e industriales dispersas y a menudo separadas unas de otras, en lugar de una estructura urbana más compacta y planificada.

La planificación urbana y el ordenamiento territorial desempeñan un papel crucial en la gestión de la densificación urbana en suelo rural en el Valle de Aburrá. Las autoridades locales deben establecer políticas y regulaciones que promuevan un desarrollo más sostenible y planificado. Esto podría incluir la identificación de zonas rurales que deben ser protegidas de la expansión urbana y la promoción de una mayor densidad en áreas urbanas ya consolidadas para reducir la necesidad de expandirse hacia las zonas rurales, de allí la importancia de mantener los POT actualizados para prevenir daños ambientales irreversibles.

Impacto ambiental: La expansión sin control en áreas rurales ha llevado a la degradación del medio ambiente, la pérdida de áreas verdes y la contaminación, lo que afecta negativamente la calidad del entorno natural y la vida urbana.

La densificación urbana en suelo rural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá es un fenómeno que refleja elementos de una ciudad difusa. Este patrón de desarrollo, caracterizado por la expansión dispersa y desordenada de áreas urbanas en territorios rurales, plantea desafíos significativos en términos de movilidad, acceso a servicios públicos, calidad ambiental y planificación urbana.

Para abordar estos desafíos y promover un desarrollo más sostenible, es esencial que las autoridades locales en el Valle de Aburrá implementen estrategias de planificación urbana que busquen equilibrar el crecimiento urbano con la conservación de áreas naturales y la preservación de la identidad rural. Además, la participación activa de la comunidad en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano es crucial para garantizar un futuro más equitativo y sostenible en la región.

IV. Funcionalidad en la normatividad vigente

Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial): Esta ley establece el marco normativo general para la planificación urbana y el uso del suelo en Colombia. Define los instrumentos de planificación urbana, como los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y establece los principios para el ordenamiento del territorio y la distribución de usos del suelo.

A menudo, la coordinación entre diferentes entidades gubernamentales y niveles de gobierno es deficiente. Esto ha dado lugar a conflictos y retrasos en la implementación de los POT y otros instrumentos de planificación. A pesar de la obligación de actualizar los POT de manera

periódica, en la práctica, estos procesos demoran, lo que lleva a la obsolescencia de las regulaciones y a la aprobación de proyectos bajo normativas desactualizadas, por tanto, da cuenta que la realidad va a mayor velocidad que el ajuste de la normatividad.

Muchos municipios carecen de los recursos financieros y la capacidad técnica necesaria para aplicar eficazmente las regulaciones urbanísticas. Esto afecta la capacidad de supervisión y aplicación de las regulaciones.

La corrupción influye en la toma de decisiones en el ámbito de la planificación urbana y la aprobación de proyectos. La falta de transparencia y rendición de cuentas ha socavado la aplicación imparcial de las regulaciones.

La construcción informal sigue siendo un problema en muchas áreas rurales lo cual ha estado desplazando la producción agrícola para darle paso a proyectos urbanísticos sin control alguno. La falta de aplicación efectiva de las regulaciones y la limitada capacidad de supervisión contribuyen a este problema.

Los funcionarios públicos pueden tener conflictos de interés relacionados con proyectos urbanísticos. Esto puede afectar la toma de decisiones imparciales y favorecer a ciertos actores en detrimento de otros, la falta de educación y concienciación pública sobre la importancia de cumplir con las regulaciones urbanísticas y la necesidad de un desarrollo sostenible sigue siendo un desafío.

Planes de Ordenamiento Territorial (POT): Cada municipio en Colombia debe elaborar su propio POT, que es la normativa local que regula el uso del suelo, la construcción, la infraestructura y el desarrollo urbano en general.

Normas de Construcción, a nivel nacional, las normas de construcción se rigen por el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) y el Reglamento Técnico de

Instalaciones Eléctricas (RETIE), entre otros. Estas normas establecen los requisitos técnicos y de seguridad para las edificaciones.

Las normas de construcción pueden quedar desactualizadas y no reflejar las necesidades cambiantes y los avances tecnológicos. Esto puede llevar a regulaciones desactualizadas que no abordan eficazmente los desafíos actuales.

Las normas ambientales, como la Ley 99 de 1993, establecen los requisitos para la protección del medio ambiente y la conservación de áreas naturales. Estas leyes también establecen regulaciones para el manejo de residuos y la gestión de impactos ambientales de proyectos de construcción.

Una de las falencias más notables es la falta de coordinación entre las autoridades encargadas de la planificación urbana y la gestión ambiental. Esto puede dar lugar a la aprobación de proyectos urbanos que no tienen en cuenta las consideraciones ambientales, como la conservación de áreas naturales o la gestión sostenible de recursos hídricos.

Puede haber duplicación de regulaciones entre las normas de construcción y las normas ambientales. Esto puede generar confusión y retrasos en la obtención de permisos, lo que a su vez puede obstaculizar el desarrollo de proyectos. Las normas de construcción y las normas ambientales a menudo se desarrollan y aplican por separado, lo que ha llevado a la falta de integración de objetivos. Esto significa que los proyectos urbanos pueden cumplir con las regulaciones de construcción sin considerar plenamente su impacto ambiental, o viceversa.

Las regulaciones pueden carecer de incentivos significativos para promover prácticas de desarrollo urbano sostenible, como la eficiencia energética o la gestión de residuos. La falta de incentivos puede limitar la adopción de enfoques más sostenibles en la planificación y construcción urbana.

A pesar de la importancia de la conservación de espacios verdes y ecosistemas dentro de las áreas urbanas, las regulaciones suelen ser insuficientes en la protección y preservación de estos activos naturales. Esto puede resultar en la pérdida de áreas verdes y la degradación de ecosistemas.

La zonificación, que es una herramienta clave en la planificación urbana, a veces no se ajusta de manera adecuada a las consideraciones ambientales. Esto puede dar lugar a la asignación inapropiada de usos del suelo en áreas sensibles desde el punto de vista ambiental.

El cambio climático es un desafío crítico, y las regulaciones urbanísticas y ambientales pueden no prestar suficiente atención a la mitigación de sus efectos. Esto incluye la falta de regulaciones que promuevan la construcción sostenible y la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero en proyectos urbanos.

Impactos y Desafíos

El crecimiento urbanístico en zonas rurales en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá no está exento de impactos y desafíos significativos. Entre ellos, se incluyen:

Pérdida de recursos naturales y agricultura: La conversión de tierras agrícolas en áreas urbanas disminuye la disponibilidad de tierras para la agricultura y pone en riesgo la seguridad alimentaria. Además, puede llevar a la degradación de ecosistemas y la pérdida de biodiversidad.

Fragmentación del Territorio: El crecimiento urbanístico en áreas rurales a menudo resulta en la fragmentación del territorio, lo que dificulta la planificación y el uso sostenible de recursos naturales.

Desafíos en la Prestación de Servicios: La expansión urbana en áreas rurales puede plantear desafíos en la prestación de servicios básicos como agua potable, saneamiento básico, educación y salud los cuales representan una amenaza de desabastecimiento por el rápido y alto crecimiento.

Por ejemplo, según el anuario estadístico de Antioquia ¹se refleja claramente el alto crecimiento de servicios públicos, respondiendo a la alta demanda de la renovación urbana en suelo rural principalmente para el Oriente Antioqueño el cual si sigue creciendo de una manera tan acelerada como se evidencia hasta el momento comenzará a generar dificultades de abastecimiento de servicios de calidad.

Fallo 662 de 2006 Tribunal administrativo de Cundinamarca: la señora Sonia Andrea Ramírez Lamy, identificada con la C.C N° 1.018.403.057 de Bogotá, en ejercicio del derecho consagrado en el artículo 88 de la Constitución Política, reglamentado por la ley 472 de 1998, presentó demanda de acción popular en contra de: el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial; la Corporación Autónoma Regional- CAR-; el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente-DAMA-; el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para la conservación permanente conforme al marco normativo que lo constituyó como reserva y recuperar los recursos naturales existentes en los Cerros Orientales de Bogotá, afectados por asentamientos ilegales, explotaciones mineras ilícitas, licencias de construcción irregulares, tala de árboles y explotación de flora y fauna. Ya que considera la demandante que se debe preservar la “reserva forestal protectora bosque Oriental de Bogotá” que está en deterioro, como consecuencia de los asentamientos ilegales, la explotación minera ilícita, las canteras, la tala de bosques y explotación de fauna y flora sin control de las autoridades, licencias de construcción irregulares, y la exclusión de 973 hectáreas, poniendo, además, en peligro a la población que construye en zona de riesgo, y dando lugar a enfermedades respiratorias en consecuencia a esto se están viendo afectados los

¹ El Departamento Administrativo de Planeación pública anualmente el Anuario Estadístico de Antioquia de la Gobernación de Antioquia con el objetivo de divulgar información estadística que dé cuenta del desarrollo del departamento de Antioquia, para ello cuenta con la colaboración de las alcaldías municipales, entidades e instituciones de orden público y privado quienes suministran información sobre diversas temáticas sociales, económicas, institucionales, ambientales y territoriales del Departamento.

derechos colectivos vulnerados, los referidos al derecho al goce de un ambiente sano, la defensa del patrimonio público, la defensa del patrimonio cultural de la Nación, al equilibrio ecológico y aprovechamiento racional de los recursos naturales, a la moral administrativa, la seguridad y salubridad pública, al acceso a la infraestructura de servicios que garantice la salubridad pública, el derecho a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente, la realización de construcciones de edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, (artículo 79 de la C.P.), (ley 472 de 1998, artículo 4 literales, a) b), c), e), f), g), h) l) m). Derechos que evidentemente fueron vulnerados permitiendo así fallar a favor de la demandante por parte del tribunal administrativo de Cundinamarca y exigiendo a las entidades demandas dar cumplimiento a sus funciones públicas y mayor control territorial.

Las deseconomías de aglomeración de las capitales está generando el acelerado proceso de urbanización de áreas que antes tenían un contexto rural, agrícola y ecológico lo que ha producido irregularidades en la urbanización en zonas que deben ser de conservación, llegando al punto de ser protegidos a través de acciones populares argumentando el derecho a un medio ambiente sano y de prevención de desastres entre otros derechos de orden popular para poder frenar licencias urbanísticas, mineras y de producción maderera.

V. Conclusiones

Una de las dificultades inferidas entre la relación del uso del suelo y las construcciones urbanísticas es la falencia de las entidades de control por estar constituidas para ser reactivas más no propositivas esa es su estructura natural de un estado de derecho, nunca prevén antes, sino

después de, porque no existen mecanismos que permitan la posibilidad de evitar el inicio de actividades irregulares en áreas no aptas o protegidas.

Falta de Planificación Integral, en muchos casos, el cambio del uso del suelo y la construcción urbanística en suelo rural se producen de manera desorganizada y sin una planificación integral. Esto está dando lugar a un crecimiento caótico y a la pérdida de la identidad y los valores rurales.

Impacto Ambiental Negativo, la conversión de tierras rurales en áreas urbanas están teniendo un impacto significativo en el entorno natural, incluida la degradación de ecosistemas, la pérdida de biodiversidad y la contaminación.

La falta de regulaciones ambientales efectivas y actualizadas puede agravar este problema, además del aumento en la densidad poblacional puede generar mayores demandas de energía, agua y transporte, lo que puede aumentar la huella ecológica en las regiones donde el rápido crecimiento urbanístico en suelo rural está superando la capacidad de los servicios básicos, generando dificultades para acceder a estos servicios esenciales.

La conversión de tierras agrícolas en áreas urbanas reduce la disponibilidad de tierras para la agricultura, lo que puede afectar la seguridad alimentaria y la economía agrícola de la región, aumentando así los precios a los productos esenciales de la canasta familiar que antes se producían en las regiones urbanizadas caso puntual Oriente Antioqueño donde en años posteriores seguirá aumentando la calidad de vida a sus pobladores, generando así el desplazamiento de las poblaciones ancestrales por otras de mayor poder adquisitivo, finalmente perdiendo esa identidad cultural que las ha hecho tan notables y dando paso a la gentrificación urbana que se debe controlar.

Analizando el fallo del Tribunal administrativo de Cundinamarca en favor de la demandante para que se le respetara los derechos colectivos vulnerados entre los cuales aparecen el derecho a la seguridad y a la prevención de desastres en consecuencia al crecimiento acelerado de viviendas, deforestación y minería estaban constituyendo un riesgo para la comunidad evidente, en definitiva, las entidades públicas solo actúan ante hechos cumplidos y no antes, lo cual puede deberse por temas de corrupción o logística por parte de las entidades de control, porque en este caso fue falta de control previsible a lo que iba a suceder.

Se concluye que la problemática central evidenciada además del control por parte de las entidades responsables de otorgar permisos de construcción en áreas protegidas o con restricciones, es la corrupción por parte de los funcionarios públicos quienes son los encargados del control territorial, llegado al caso quienes son los que directamente asesoran a contratistas de como burlar las leyes o dilatar procesos sancionatorios para beneficio personal o simplemente porque estos hacen parte de las mismas empresas constructoras.

VI. Referencias

Cámara, C., & Mertens, F. (Eds.). (2018). Ciudades latinoamericanas sostenibles: Urbanismo ecológico, planificación territorial y diseño sostenible. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Congreso de la República de Colombia (18 de julio de 1997), Ley 388, por la cual se modifica la ley 9 de 1989 y la ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones diario oficial Nro. 43.091, recuperado de: <http://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo>

Corte Constitucional (03 de mayo de 2017) sentencia T-366 (MP Alberto Rojas Ríos). Recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2017/T361-17htm>.

Corte Constitucional, sala sexta de revisión (19 de agosto 2016) sentencia T-445 de 2016 (MP

Jorge Iván Palacio), recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/t-445-16.htm>.

Charmes, E. (2015). La ciudad difusa. Ciudades, territorios y gobernanza.

https://www.citego.org/bdf_fiche-document

[2498_es.html#:~:text=As%C3%AD%2C%20la%20ciudad%20difusa%20es,ninguna%20interven%20ci%C3%B3n%20de%20los%20planificadores](https://www.citego.org/bdf_fiche-document/2498_es.html#:~:text=As%C3%AD%2C%20la%20ciudad%20difusa%20es,ninguna%20interven%20ci%C3%B3n%20de%20los%20planificadores).

Echeverri, P. (2016). La renovación urbana y las transformaciones socio-espaciales en la

formulación y puesta en marcha de los planes parciales de renovación urbana, caso Naranjal y arrabal, Medellín-Colombia, entre los años 2000-2016(tesis de maestría, UNAL), Recuperado de: www.repositorio.unal.edu.co/handle/unal/59839.

Gobernación de Antioquia. (s.f.). *Anuario estadístico de Antioquia*. Recuperado de:

<https://www.antioquiadatos.gov.co/index.php/biblioteca-estadistica/anuario-estadistico-de-antioquia/>

Jaime, H.G (2017). Planificación y Desarrollo Territorial en Colombia: Experiencias y Perspectivas.

Martínez Herrera, O. J. (2015). El proceso de urbanización en los municipios de la Sabana de

Bogotá. *Ánfora*, 22 (38), 85-111. Universidad Autónoma de Manizales. ISSN

0121-6538.

Medellín, A., y Baquero, M. (2016). La construcción de la ciudad sostenible: Medellín,

transformaciones urbanas y participación ciudadana. Bogotá: Editorial Universidad del Rosario.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (2017). Guía de Renovación Urbana en

Colombia.

Recuperado

de:

<https://www.minvivienda.gov.co/documents/20143/0/Gu%C3%ADa+de+Renovaci%C3%B3n+Urbana+en+Colombia/0b8afdec-54a1-8f6a-1dcf-1d38c43b6f20>

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio (26 mayo 2015) Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expiden el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio.

Pinilla, J.F. (2019). Urbanismo en Colombia: Avances y desafíos.

Rodríguez, A. (2014). Planificación urbana y desarrollo sostenible. Barcelona: Editorial Reverté.

Sarasola, Josemari, "Densificación urbana"; en Gizapedia, 4 junio, 2022, gizapedia.org/densificacion-urbana/.

Montañez, G.; Arcila, O.; y Pacheco, J. (1990). Urbanización y conflicto en la Sabana de Bogotá.

Fedesarrollo. Centro de Investigación Económica y Social. Repositorio Institucional.

[Urbanización y conflicto en la Sabana de Bogotá \(fedesarrollo.org.co\)](http://fedesarrollo.org.co)