**Modifica el artículo N° 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcción que establece condiciones de áreas verdes, área de actividades deportivas y equipamiento.**
**Boletín N° 7429-14**

El presente texto se desarrolla a partir de una revisión de la situación actual de las exigencias de urbanización vigentes y la posibilidad de realizar una propuesta que estandarice y homologue las condiciones en que se concretan estos espacios.

## I. Fundamento de la Iniciativa.

La calidad de vida de las personas esta condicionada por las características de los espacios en que habitan, su vivienda, su entorno inmediato, el barrio, entre otros y las posibilidades que este espacios puedan brindar.

El conjunto de estos lugares públicos van conformando el espacio urbano y construyendo la calidad de las ciudades que habitamos. Constituyen espacios para la integración, la convivencia, la diversión, el esparcimiento de cada uno de los habitantes y aspiramos a que sean desarrollados desde esta perspectiva.

Sin embargo, la realidad de estos espacios en nuestro país es asimétrica, existiendo lugares con alto grado de desarrollo y mantención en contraposición a otros que se nos presentan solo como espacios baldíos, que nunca fueron construidos como tales o que no recibieron la mantención adecuada y yacen abandonados.

La Ley General de Urbanismo y Construcción, contempla que en el proceso de urbanización de un terreno, se debe ceder de manera gratuita y obligatoriamente, una proporción de este para destinarlo a áreas verdes, área de actividades deportivas y equipamiento, sin embargo no se señalan las características y condiciones que ellos deben cumplir.

En el caso de los proyectos habitacionales que se postulan para que sus viviendas sean adquiridas mediante financiamiento del Estado por medio de un subsidio habitacional, tiene exigencias –señalados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre estas condiciones- relativas al tipo y cantidad de equipamiento urbano con que se debe contar. En los proyectos privados, la competencia entre los distintos empresas inmobiliarias que ofertan los conjuntos habitacionales, les hace competir y mejorar su equipamiento urbano, sin embargo ni en uno ni en otro caso existe un estándar que garantice espacios de calidad y seguridad para sus futuros ocupantes, lo que trae como consecuencia que los lugares y espacios urbanos sean de distintas características y proyección de vida útil.

Por otro parte, la administración de estos espacios recae en los municipios, quienes deben asumir las tareas y costos de su mantención de espacios que no fueron diseñados desde una perspectiva que garantizara la economía y durabilidad de la inversión que ellos representan, sino que responden a la inmediatez de venta o cumplimientos de exigencias de los proyectos, constituyéndose en una carga de difícil administración para estos estamentos.

No existen estándares que aseguren las condiciones mínimas de seguridad, integración y accesibilidad de estos espacios, que faciliten su conformación como espacios públicos de apropiación y convivencia para todos los habitantes, tanto desde la perspectiva del emplazamiento en el conjunto, como de las características propias del diseño de cada uno, que permitan su utilización segura e inclusiva por todos sus ocupantes, incluyendo quienes presentan algún tipo de discapacidad.

En este sentido no existe en nuestro país, un parámetro de calidad de los elementos que los conforman deban cumplir, ni como ellos se relacionada con su entorno vial. Tampoco sobre aspectos de seguridad entre ellos: formas, cantos, alturas, materiales, espacios para cada actividad, etc., lo que si ha sido desarrollado en otros lugares como Buenos Aires, Argentina[i] y Castilla y León, España[ii].

De manera local, los municipios han implementado ordenanzas que buscan suplir estos aspectos, sin embargo, se hace necesario que exista un norma de carácter nacional que homologue y haga equivalentes las distintas exigencias adaptándolas a las condiciones y características que presenta la realidad nacional, por ejemplo geográficas o climáticas, entre otras.

En este contexto, la presente propuesta, tiene por objetivo dotar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo de las facultades para desarrollar a nivel normativo los parámetros con que se deben desarrollar estos espacios públicos y como implementar su mantención en el tiempo.

---

[i]

[ii]

## II. Propuesta de Modificación.

Se propone la modificación del en su artículo N° 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, de la siguiente forma:

Artículo 70.- En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original y que estarán destinadas al desarrollo de infraestructura para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y equipamiento. La ejecución de esta infraestructura corresponderá al urbanizador, para lo cual deberá ceñirse a los estándares que para dicho efecto establezca el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que considerarán, al menos, lo siguiente:

1. Ubicación de las distintas áreas requeridas (equipamiento, deporte y recreación, y equipamiento) dentro del conjunto, que aseguren accesibilidad, integración y seguridad.

2. Porcentajes mínimos de vegetación y/o sombra, según variables climáticas, económicas, tanto de implementación como de mantención, contemplados en relación a la superficie dispuesta.

3. Características y especies de los árboles y otras especies vegetales utilizables, cuando corresponda, en razón de las características del área, su seguridad, sus condiciones climáticas y sus requerimientos de mantención.

4. Características y condiciones en se permitirá el reemplazo de la vegetación por otro tipo de materiales en las zonas denominadas áreas verdes.

5. Características y número de los implementos urbanos con los que debe contar según su superficie, y población usuaria, tales como bancas, basureros, kioscos, etc.

6. Porcentaje de las áreas verdes que deberán ser dispuestas para actividades deportivas y recreacionales.

7. En el caso de actividades recreacionales: Características y ubicación de los juegos infantiles y/o deportivos, las materialidades utilizables, sus condiciones de seguridad y mantención, y la proporción entre el número potencial de usuarios y los cupos ofrecidos por los juegos dispuestos.

8. En el caso de actividades deportivas: Características de las superficies, implementación mínima, cierros perimetrales, etc. que permitan asegurar su uso adecuado y seguridad.

9. Características de las superficies, tanto de aquellas destinadas a la circulación y equipamiento, como aquellas destinadas a áreas de juego.

10. Instalaciones básicas que se debe disponer, tales como iluminación artificial y/o agua potable para el riego, considerando la dotación de medidores independientes para cada uno de los usos dispuestos.

11. Medidas de seguridad de las zonas de equipamiento y/o áreas verdes en relación a su ubicación, tales como rejas perimetrales de seguridad, pasos para peatón, reductores de velocidad, entre otros.

12. Requerimientos que debe contener la planimetría para el desarrollo de estos espacios, y documentación que debe incluir para su aprobación para la obtención del Permiso de Loteo en el municipio respectivo.

13. Incentivos para aquellos proyectos que contemplen en su implementación, condiciones que faciliten su mantención como luminarias solares, sistemas de riego, etc. que reduzcan los costos de mantención para los municipios.

14. Plan y periodicidad de las mantenciones.

Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso primero será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de

planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación.