Volver a índice

Arquitectura, patrimonio y espacio público

DENSIFICAR POR DECRETO: ¿QUÉ QUEDA DE LA *planificación comunal?*



Rodolfo Jiménez
Presidente Colegio de Arquitectos de Chile A.G.
Académico de IAC-FARAC-USACH

La reactivación habitacional es urgente. Pero alterar desde el nivel central las condiciones de densidad exige discutir sus efectos sobre los planes reguladores, la capacidad de los barrios y las decisiones de las comunidades.

Los planes reguladores comunales expresan decisiones sobre cómo debe crecer una comuna y qué intensidad de ocupación puede admitir. Su elaboración supone estudios, participación ciudadana y discusión pública. Por eso, cuando la autoridad central modifica parámetros que alteran sus efectos, la pregunta no es solo si se facilitan proyectos, sino cuánto queda de lo que se planificó.

El Decreto Supremo N.º 68, de 2026, del Minvu, instala esa discusión. Reducir el factor general de 4,0 a 2,8 habitantes por vivienda tiene fundamento: es el tamaño medio de los hogares según el Censo 2024. Si el tope en habitantes por hectárea se mantiene, la población planificada se respeta aunque haya cerca de un 43 % más de unidades. El problema está en otras disposiciones.

La primera es el coeficiente de 1,4, la mitad del promedio censal. Con él, el número teórico de viviendas puede llegar a 2,86 veces el que permitía el factor anterior. Es una regla de cálculo; nada asegura que la ocupación efectiva responda a ese supuesto. Si los hogares resultan mayores, la población real excederá lo que el plan admitía.

La segunda afecta a los planes que fijan su densidad en viviendas por hectárea. El decreto ordena multiplicar ese valor por cuatro y aplicar luego los nuevos coeficientes. Una decisión comunal expresada en número de viviendas termina admitiendo bastantes más, sin que el plan se haya modificado.

La tercera son los conjuntos armónicos. En los mismos sectores del coeficiente 1,4, los proyectos con unidades de hasta 90 m² podrán exceder en 75 % la constructibilidad del plan regulador, y estos incrementos solo podrán reducirse hasta en 25%, y únicamente en zonas de conservación histórica. Aquí sí hay más superficie construida, y el margen comunal para modularla es mínimo.

Los sectores elegidos también merecen examen. El coeficiente 1,4 se aplica cerca de estaciones de metro o tren, pero también en franjas junto a vías expresas y troncales. Durante su revisión, Contraloría objetó incluir los corredores de buses por no advertir estándares equiparables a otros modos de transporte. El criterio se eliminó; el de vías expresas y troncales, que no exige transporte público alguno, se mantuvo. Estar junto a una de ellas no garantiza recorridos peatonales seguros ni equipamientos, y puede ser una barrera cotidiana para quienes viven junto a ella.

¿Dónde está la comprobación de que esos sectores pueden recibir la intensidad que se incentiva? ¿Cómo se incorporan los efectos acumulados sobre escuelas, centros de salud, áreas verdes y redes sanitarias?

La rebaja de hasta un 50% de los estacionamientos sigue la misma lógica. Es razonable donde hay alternativas de movilidad reales; aplicada sobre una accesibilidad supuesta, traslada la demanda a calles y veredas, y el ahorro del proyecto se convierte en un costo para el municipio y los vecinos. Contraloría tomó razón del decreto, pero precisó que ello no implica pronunciarse sobre su mérito ni su conveniencia. Esa discusión sigue abierta, y debe incluir cómo se distribuyen beneficios y costos: una mayor capacidad normativa puede mejorar la rentabilidad sin traducirse en viviendas más asequibles.

Es cierto que muchos planes reguladores están desactualizados y que el incentivo político local suele ir hacia restringir la densidad. Pero la respuesta no es vaciarlos desde la Ordenanza. La Ley 21.807 habilita a los planes intercomunales y metropolitanos para identificar áreas de desarrollo prioritario y fijar densidades mínimas, con evaluación territorial y participación de los municipios afectados; su reglamentación debería acelerarse. Esa es una vía para densificar sin renunciar a planificar.

Reactivar la construcción es un objetivo legítimo. Hacerlo debilitando la planificación local puede dejar consecuencias que duren más que la crisis que se busca resolver. Las viviendas se construyen en terrenos, pero sus impactos se viven en barrios. Es allí donde esta reforma deberá demostrar su mérito. **N&C**

Comenta en