

Fecha: 21-01-2026
Medio: La Segunda
Supl. : La Segunda
Tipo: Columnas de Opinión
Título: Columnas de Opinión: Disminución de habitantes por hogar

Pág. : 11
Cm2: 157,3
VPE: \$ 349.414

Tiraje: 11.692
Lectoría: 33.709
Favorabilidad: No Definida

Matías Delpiano

Arquitecto jefe del
Departamento de
Gestión Urbana DDU
Minvu



Disminución de habitantes por hogar

Es recurrente en el debate urbano escuchar voces que proponen rebajar el coeficiente de habitantes por vivienda para aumentar cabidas dentro de las densidades fijadas por los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT). En una nota sobre las propuestas del próximo gobierno para reducir el precio de las viviendas, el "Plan Desafío 90" vuelve sobre ello. La propuesta es preocupante. Hoy la densidad se regula en habitantes por hectárea y se traduce a viviendas usando un supuesto operativo de 4 personas. Si ese supuesto baja mediante una modificación a la OGUC sin ajustar los IPT, el efecto práctico es admitir un 42,9% más viviendas en zonas planificadas para cargas menores, presionando transporte, servicios sanitarios, áreas verdes y equipamientos de salud y educación. Además, incentiva a reducir superficie útil por vivienda, con riesgo de deterioro de estándares. Si los proyectos proponen más unidades en la misma carga poblacional, pasar de 4 a 2,8 personas por vivienda equivale a una reducción teórica cercana al 30% por unidad, con impactos en habitabilidad, hacinamiento y salud. En vivienda social el riesgo es mayor: los estándares están normados, como en el DS N°49. Cualquier señal que empuje a "hacer más con menos superficie" tensiona esos mínimos y abre presión política y económica para rebajarlos. En suma, se prioriza un aumento rápido de unidades, a costa de alterar el equilibrio que buscan los IPT entre densidad, capacidad de soporte urbano y calidad de vida. El riesgo es instalar un "éxito" estadístico –más viviendas – con deterioro urbano – menos superficie y mayor sobrecarga– del que debamos hacernos cargo después. El llamado es a dejar de lado soluciones parciales y arbitrarias que eluden acuerdos democráticos sobre el desarrollo urbano, y adoptar medidas integrales: gestión de suelo, inversión en infraestructura y equipamientos, densificación bien servida, regulación efectiva de estándares habitacionales y una estrategia que combine respuestas inmediatas con transformaciones duraderas. Por ejemplo, las que contempla el proyecto de ley que fortalece el sistema de planificación territorial aprobado este mes por el Congreso, donde se permite que los Planes Reguladores Intercomunales fijen densidad mínima en zonas bien conectadas de la ciudad.