



Densificar por decreto en la periferia: la receta equivocada para las comunas que ya están al límite.

Por Álvaro Ramis Olivos

Posted on Mayo 6, 2026

El debate sobre la densificación de Santiago suele mirar al centro: Providencia, Ñuñoa, Santiago centro. Pero la reciente propuesta del Ministerio de Vivienda que modifica la ordenanza urbanística tiene efectos potencialmente devastadores en las comunas periféricas del Gran Santiago: Puente Alto, La Florida, La Cisterna, Maipú, Pudahuel, Quilicura, San Joaquín, entre otras. Son territorios que ya soportan una alta carga poblacional, con infraestructura de transporte colapsada, déficit de equipamientos y servicios sanitarios o educativos muchas veces al borde del límite. Y sin embargo, la norma impulsada desde el nivel central los trata como si fueran un lienzo vacío, listo para recibir el doble o el triple de viviendas sin ningún tipo de ajuste planificado.

El problema de fondo es que la propuesta opera como un mecanismo homogeneizador: reduce el coeficiente de habitantes por vivienda de cuatro a dos (y a uno para proyectos “económicos” cerca del transporte público), lo que en la práctica duplica la cantidad de viviendas permitidas en un mismo terreno sin modificar los planes reguladores comunales. Además, amplía los llamados conjuntos armónicos,

eliminando la facultad de los municipios para restringir su aplicación. En las comunas periféricas, esto no es una oportunidad, es una amenaza.

Tomemos el caso de Puente Alto: la comuna más poblada de Chile, con una sola línea de metro (Línea 4) colapsada en horas punta, una autopista Vespucio Sur saturada, y establecimientos de salud con listas de espera crónicas. ¿Tiene sentido densificar allí sin antes ampliar la red de transporte, construir nuevos centros de salud y crear áreas verdes? La respuesta es no. Sin embargo, el decreto permitiría construir el doble de viviendas en predios que hoy están regulados para una densidad mucho menor. El resultado previsible es más hacinamiento, más tiempo de viaje, más tensión social.

Lo mismo ocurre en Quilicura o Cerro Navia, donde el crecimiento inmobiliario de los últimos años ya se ha comido los humedales y ha saturado rutas como la 5 Norte o Camino Lo Echevers. Allí, la infraestructura de transporte depende casi exclusivamente de buses alimentadores, con una frecuencia y capacidad limitadas. La propuesta impulsaría una densificación indiscriminada sin exigir que primero lleguen los servicios. Es como permitir construir más pisos sin reforzar los cimientos.

El argumento oficial es que la norma busca facilitar viviendas bien localizadas cerca del transporte público. Pero en la periferia, “cerca del transporte público” suele significar a veinte minutos caminando de una estación de metro o paradero de buses con frecuencias que no dan abasto. Y la propuesta no distingue: densificar tiene sentido donde existe infraestructura de transporte, equipamiento y servicios capaces de soportar una mayor carga poblacional, pero carece de él donde esas condiciones están ausentes. Una política urbana responsable distingue entre unos y otros. Esta propuesta no lo hace.

Además, hay un problema institucional: los municipios periféricos, muchos de ellos con alcaldes de distintas tiendas políticas, ven cómo se les arrebató la facultad de decidir sobre el crecimiento de sus propios territorios. La ley siempre ha radicado esa potestad en los gobiernos locales porque son quienes conocen las dinámicas vecinales, las proyecciones de demanda por servicios y las limitaciones reales de cada barrio. La propuesta centraliza esa decisión en el Ministerio, con el argumento de que muchas comunas son reacias a densificar. En la periferia, muchas veces la resistencia no es vecinal sino técnica: la ciudad no aguanta más sin una inversión previa.

Entonces, ¿qué hacer? Santiago periférico necesita densificar, pero bien. Eso significa identificar con precisión los sectores que cuentan con capacidad de soporte: cercanía a estaciones de metro o tren, disponibilidad de redes de agua y alcantarillado, capacidad instalada en colegios y cesfam, y espacios públicos suficientes. Luego, construir acuerdos con los municipios y las juntas de vecinos, y condicionar la densificación a la expansión efectiva de esa infraestructura. La lógica del decreto homogéneo solo generará más conflictos, más demandas judiciales y, al final, más desigualdad territorial.

El ministro todavía está a tiempo de ajustar la propuesta. Escuchar a los alcaldes de la periferia no es un

gesto de cortesía: es un requisito de realidad. Porque si se impone por decreto una densificación ciega, el resultado será el mismo de siempre: los barrios más vulnerables seguirán recibiendo la carga de viviendas sin recibir los servicios, mientras los municipios centrales blindan su calidad de vida. Eso no es planificación urbana, es repetición del error histórico.

Para El Maipo Álvaro Ramis Olivo, colaborador de El Maipo. Presidente del Centro de Estudios Territorio y Comunidad.

Nota: El contenido vertido en esta columna de opinión es de exclusiva responsabilidad de sus autores, y no refleja necesariamente la línea editorial El Maipo.