

# PULSO CIUDAD

“La actualización de las normas sobre diversificación predial tendrá efectos si se combina con una fuerte inversión por parte del Estado en esta área”.

**LUIS EDUARDO BRESCIANI**  
Director de la Escuela de Arquitectura de la UC



“Esta escala de microproyectos de densificación permitirá no solo generar empleo, sino también el surgimiento de empresas constructoras”.

**PABLO ALLARD**  
Decano de la Facultad de Arquitectura de la UDD



“Ninguna de estas medidas son suficientes si no existen otros proyectos que equipen estos sectores de bienes y servicios óptimos”.

**JUAN MANUEL SÁNCHEZ**  
Director ejecutivo de Corporación Ciudad



“Sin duda que debemos seguir avanzando en más soluciones, pero acá estamos sumando una herramienta más”.

**SERGIO BAERISWYL**  
Presidente del CNDU



El documento busca fomentar la integración social e iniciativas de pequeña escala que permitan que familias numerosas se puedan quedar viviendo en su terreno, sin estar hacinadas o en construcciones de mala calidad.

## Nuevo decreto libera restricciones para permitir más y mejores viviendas sociales

EMILIANO CARRIZO ORTIZ

Como un aporte a la integración social es anunciado el reciente decreto del gobierno que cambia el texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo para dar paso a que nuevas viviendas sociales sean construidas en terrenos en donde familias, que son propietarias del terreno, viven hacinadas, en construcción de mala calidad y con ampliaciones improvisadas o con un desaprovechamiento del espacio, entre otros problemas.

Construcción de nuevas viviendas sociales, que el terreno sea de propiedad de cada familia que ahí viven en ellas y flexibilización de las normas de construcción para permitir casas más atractivas para las nuevas generaciones, son par-



● **¿Qué ha pasado?** El Minvu publicó una nueva modificación a la Ley General de Urbanismo enfocada en proyecto de viviendas sociales a baja escala.

● **¿Qué significa?** El financiamiento a construcciones de viviendas sociales de mejor calidad y con un mayor aprovechamiento del terreno.

● **¿A quiénes beneficia?** A familias que cuentan con un terreno bien ubicado, pero que por falta de recursos viven hacinadas o en ampliaciones de baja calidad.

te de las modificaciones que buscan que se aproveche la ubicación de estos territorios y no se vayan a otros más alejados.

El documento plantea que en predios donde el tamaño no sea inferior a 100 m<sup>2</sup> se pueda realizar una división de lotes en donde se puedan levantar dos viviendas; en terrenos de cerca 150 m<sup>2</sup> se permiten tres viviendas y en terrenos de 200 m<sup>2</sup>, cuatro nuevos hogares. Esto, “siempre y cuando se trate de proyectos que se construyan con el financiamiento total o parcial de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu)”, dice el decreto.

Otras de las disposiciones, es que estas viviendas tampoco podrán estar a más de 50 metros del acceso de la calle y que en caso de

que la planificación territorial exija antejardín, se podrá reducir hasta un mínimo de dos metros.

Por otro lado, se permite una mayor altura de este tipo de construcciones que permite llegar hasta los 3 pisos más mansarda. Además, los proyectos que tomen estas nuevas disposiciones deberán contar con un patio de 36m<sup>2</sup> en el caso que existan hasta cuatro viviendas y 60 m<sup>2</sup> cuando la cantidad sea de 5 a 12 hogares.

El número de estacionamientos por vivienda también es algo que toma este documento y plantea que este tipo de iniciativas deberá tener un estacionamiento por cada tres viviendas, rebajando la exigencia anterior que de un estacionamiento cuando había dos casas.

### Miradas al decreto

Desde el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) ven con buenos ojos este decreto recién promulgado, ya que consideran que permite dar una respuesta a los problemas de hacinamiento en lugares bien localizados, siendo un avance en la agenda social urbana, documento que redactaron a partir de las problemáticas que se denunciaron en materia de la ciudad durante el estallido social y se remarcaron durante la crisis sanitaria.

“Sin duda que debemos seguir avanzando en más soluciones, pero acá estamos sumando una herramienta más, que generará una mayor eficiencia en el uso de los recursos y el espacio urbano, dándole la oportunidad para que las familias puedan crecer y utilizar mejor sus propios terrenos”,

dice el presidente del CNDU, Sergio Baeriswyl.

Por su parte, el director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica (UC), Luis Eduardo Bresciani, valora la actualización a esta ordenanza de hace casi 15 años y plantea que “la actualización de las normas sobre diversificación predial tendrá efectos si se combina con una fuerte inversión por parte del Estado en esta área y con una reforma a Ley General de Urbanismo y Construcciones para crear nuevos instrumentos que faciliten la renovación al interior de los barrios”.

Mientras que, el decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Desarrollo (UDD), Pablo Allard, dice que “esta escala de microproyectos de densificación permitirá no solo generar empleo, sino también el surgimiento de empresas constructoras más pequeñas e inmobiliarias especializadas en este tipo de proyectos, con esquemas de gestión innovadores como cooperativas, inmobiliarias comunitarias, autogestión entre vecinos y otros más que enriquecerán y diversificarán al sector vivienda desde una mirada más local y comunitaria”.

Por otro lado, el director ejecutivo de Corporación Ciudades, Juan Manuel Sánchez, destaca que este tipo de medidas habitacional ayudan también a fortalecer el “tejido social y red de apoyo” de las familias y barrios. Sin embargo, también advierte que “ninguna de estas medidas son suficientes si no va acompañada de otros proyectos que permitan equipar estos sectores de bienes y servicios públicos óptimos”. ●