

ESPACIO ABIERTO

La otra crisis de vivienda

Ricardo Abuauad
Decano Campus
Creativo UNAB y
profesor UC



Crisis de vivienda? No hay duda: déficit en el número de unidades, dificultades en el acceso al suelo, en la obtención de crédito, el momento complejo de la construcción, y varios otros problemas. Pero la magnitud de la situación es tal que nos está cegando a otra realidad, igual de grave: no se trata solamente de cuántas unidades nos faltan, sino también de cuáles. Y es ahí donde entra la idea del “*Missing middle housing*”.

Haga un ejercicio: recorra los barrios más agradables de su ciudad, los más peatonales,

los mejor equipados con comercio de barrio y servicios, los más seguros. Notará que una buena parte de ellos se construyó hace varias décadas, y comparten una escala y una altura intermedia, que combina vivienda, trabajo, comercio. Sus viviendas comparten espacios comunitarios, se agrupan en combinaciones en torno a esos patios o jardines colectivos. Si usted tiene más de cuarenta años, es muy posible que haya vivido en lugares así: *townhouses* o *rowhouses* (aunque no tuvieran entonces ese nombre aquí), edificios de tres o cuatro pisos, triplex, casas de alto, comunidades en torno a un jardín, con comercio en la esquina y oficinas cerca.

Pero nuestras ciudades (y no solo las nuestras, pasa en muchos lugares) han simplificado groseramente la oferta posible de vivienda, limitándola a la casa aislada en un predio (como la que cubre casi toda nuestra periferia), o bien edificios o torres de escala y altura mucho mayor en los centros urbanos. Como si no hubiera más opción que una casa baja en un terreno propio, o bien un departamento en altura. Las consecuencias son obvias: densidades urbanas que no se prestan para el intercambio, para el encuentro; desaparición de los espacios colectivos; ciudades hechas para el automóvil. En la actuali-

dad se está intentando resolver la crisis de vivienda, salvo escasísimos ejemplos, en alguno de esos dos extremos.

El “*Missing middle housing*” (el término es de Daniel Parolek, pero hoy hay muchas fuentes disponibles) apunta justamente a generar viviendas y barrios de escala intermedia, colectiva, con mezcla de usos. Esa escala y densidad mayor a la de las unidades aisladas pero menores que las torres o los *blocks*. Esas escalas que nuestras ciudades tuvieron, pero que perdieron. Esas alturas y tipos cuidadosos en el uso del suelo, sin desperdiciarlo, que pueden, por su eficiencia, estar mejor ubicados en barrios más centrales y bien equipados, en entornos más amables y menos dependientes del auto, más aptos para grupos familiares menores o personas que viven solas.

El “*Missing middle housing*” es un movimiento mundial, pero aún no tiene casi impacto en Chile, no en la política habitacional al menos. Estamos a tiempo de pensar en esto, porque la urgencia de la crisis de vivienda nos está llevando a soluciones que, en el mejor de los casos, van a poner un techo sobre las cabezas de los que hoy no lo tienen (incluso esto está por verse); pero a la larga reproducen un tipo de ciudad inhóspito, desigual y poco sustentable.