

Urbanisme dispers i preferències residencials en temps de pandèmia

El confinament i l'augment del teletreball han provocat canvis en els interessos de la demanda d'habitatge que han generat una atenció creixent pels habitatges fora dels centres urbans, en entorns menys densos, en cases unifamiliars amb jardí i en contacte amb la natura. En aquest context, quin pot ser el paper de l'urbanisme dispers després de la pandèmia?

A finals dels anys vuitanta el mercat immobiliari va trobar en els municipis de l'entorn rural de les àrees urbanes de la regió metropolitana de Barcelona, una oferta de sòl a un preu inferior al de les zones compactes i més denses, cosa que va consolidar un model de ciutat dispersa basat en urbanitzacions. Durant aquell període, la mobilitat residencial intrametropolitana cap a municipis amb elevada presència d'urbanisme dispers va ser molt intensa, fins assolir valors entorn el 33%, que implicaren una forta expansió del model i una gran transformació sociodemogràfica en incorporar un important contingent de persones joves en el moment de formació familiar. Aquest procés va patir una dràstica inflexió abans d'iniciar-se l'any 2007, amb l'esclat de la bombolla immobiliària, que va significar un fre a la mobilitat residencial però no pas la fi del model; no van arribar a registrar-se valors negatius a les taxes netes de migració (5,7%) però es va produir una aturada del creixement i de la dinàmica de rejuveniment que havien iniciat els protagonistes d'aquest èxode (GARCIA-COLL i LÓPEZ-VILLANUEVA, 2017).

Diferents plantejaments basats en models anglosaxons senyalaven que l'opció residencial en dispers era atractiva durant les etapes de formació i expansió de les famílies (CHAMPION, 2001; RICHARDSON i BAE, 2004) però no pas en les fases de *contracció* de les llars, pròpies de la gent

gran, que cercaven habitatges més petits, proximitat als serveis i menor dependència del transport privat; per tant, es preveia un retorn cap a la ciutat compacta. Contràriament, la dinàmica observada a la regió metropolitana de Barcelona apunta que: a) l'urbanisme dispers havia vingut per quedar-se i b) els primers habitants tenien la intenció d'envellir al domicili i a la urbanització

La població que resideix a les urbanitzacions ha envellit, com també ho han fet les estructures de les llars que componen i això ha generat noves necessitats residencials, més compatibles amb altres tipus d'habitatges i entorns. Tot i això no existeix una intenció de canvi de domicili, de nova mobilitat o de retorn al compacte. El contacte amb la natura, l'amplitud dels habitatges i la disponibilitat d'espai són elements preuats durant la pandèmia però l'envelliment de la població que hi resideix i la situació d'aïllament pot accentuar la vulnerabilitat d'algunes de les llars en dispers.

Aquesta situació pot matisar-se a partir de les estratègies familiars que s'han desenvolupat durant aquests anys com l'enfortiment de les xarxes i el reforç de l'*entourage* (BONVALET i LELIÈVRE, 2012). Si bé els fills no han reproduït les pautes residencials dels pares restant a la mateixa urbanització (8,5%) sí que ho han fet al mateix municipi (23,8%). Durant la crisi, el 14,6% de les altes que es produïren ho van fer per proporcionar o rebre cures especials (GARCIA-COLL i LÓPEZ-VILLANUEVA, 2019). El motiu d'elecció de la urbanització fou pel fet de ser lloc de residència d'altres familiars o amics (40%). La consolidació de les xarxes familiars al dispers hauria pogut ajudar a mitigar l'aïllament i soledat d'algunes llars de persones grans en temps de pandèmia.

La pròpia naturalesa de les urbanitzacions, de creació recent i amb escassa consolidació urbana va contribuir a l'acumulació d'una sèrie de dèficits (BARBA i MERCADÉ, 2007) alguns dels quals es van intensificar durant el període de crisi econòmica

que va eixugar els pressuposts municipals i familiars. El deteriorament ràpid per la manca de manteniment o la impossibilitat de contractar serveis bàsics podien haver actuat com a fre a l'atracció de nous habitants.

Durant els darrers anys, l'acció de les administracions locals, els promotors i els mateixos veïns han fet esforços per millorar les condicions de les urbanitzacions, i aquest fet es percep en l'elevat grau de satisfacció dels propis residents amb l'habitatge, la urbanització i l'ajuntament. Aquestes millores s'han concretat en polítiques de cohesió i integració de les urbanitzacions a la dinàmica del municipi com la recepció de les urbanitzacions irregulars per part dels ajuntaments, i per tant, l'assumpció del manteniment i prestació de serveis; a més d'integrar-les com a barris dels municipis on s'ubiquen. Aquestes accions han ajudat a dignificar i cohesionar alguns d'aquests espais i han pogut contribuir a fer-los més atractius.

Avui, les dades sobre les preferències residencials durant la pandèmia apunten a que els demanants són una mica més grans que abans, parelles amb o sense fills amb una situació socioeconòmica folgada i ocupats que valoren, a part del preu, espais a l'aire lliure amb habitatges espaiosos que permetin el teletreball, amb llum natural i amb eficiència energètica (FOTOCASA, 2020).

Les àrees més allunyades de les ciutats ofereixen oportunitats més interessants pel que fa l'espai i al preu; en aquest sentit l'urbanisme dispers podria tornar a consolidar-se com àrea d'atracció. Sobretot entre aquelles persones a les quals la pandèmia no ha afectat directament i que durant el confinament han percebut que el seu habitatge no els satisfà i cerquen millors oportunitats al mercat. Aquestes oportunitats podrien trobar-se en àrees d'urbanisme de baixa densitat, però només en aquelles on la disponibilitat de serveis bàsics estigui garantida (fibra òptica, accessibilitat, qualitat,

seguretat, etc.) i alhora més ben comunicades amb el municipi i amb la ciutat central; no cal menystenir el nombre d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics que informa de la gran desigualtat que presenten les urbanitzacions a la regió metropolitana de Barcelona. Els informes de plataformes immobiliàries alerten de la demanda d'habitatge cap a municipis on existeix una elevada presència d'urbanisme de baixa densitat: Sant Cugat, Terrassa, Sabadell o Rubí. L'urbanisme dispers només acollirà aquesta potencial demanda en aquelles urbanitzacions més equipades, dotades de serveis i comunicades.

Cristina López Villanueva

Referències

- BARBA, Joan; Montserrat MERCADÉ (2007) "Diagnosis de las urbanizaciones residenciales en la provincia de Barcelona", dins: F. Indovina [coord.] *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión, contención*. Barcelona: Diputación de Barcelona, p. 85-96.
- BONVALET, Catherine; Eva LELIÈVRE [dir.] (2012) *De la famille à l'entourage. L'enquête biographies et entourage*. París: INED.
- CHAMPION, Tony (2001) "Urbanization, Suburbanization, Counterurbanization and Reurbanization", dins: R. Padison [ed.] *Handbook of Urban Studies*. Londres: SAGE, p. 143-161.
- FOTOCASA (2020) *Análisis de la demanda de vivienda después de la COVID-19*. Fotocasa Research, junio 2020.
- GARCÍA-COLL, Arlinda; Cristina LÓPEZ-VILLANUEVA (2017) El fenómeno de la dispersión residencial en la Región Metropolitana de Barcelona: espacios, actores y tendencias. *Papers: Revista de Sociología*, núm. 102(4), p. 727-760.
- (2019) "Crisis y continuidad en el urbanismo disperso: la Región Metropolitana de Barcelona", *Anduli. Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, núm. 17, p. 1-21.
- RICHARDSON, Harry W.; Chang-Hee Christine BAE (2004) *Urban Sprawl in Western Europe and the United States*. Londres: Ashgate.