



Ajuntament de Montcada i Reixac

Pla local d'habitatge

Fase 1 – L'estat de l'habitatge al municipi:
anàlisi i diagnosi

Maig 2023



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR:

PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP

Georgina Vázquez Utzet arquitecta, directora del Pla
Enric González Duran arquitecte

Clara Grenzner Matheu arquitecta

COL-LABORADORS

Gemma Vilà i Busqued Sociòloga
Cristina Valls i Jubany Sociòloga. Participació ciutadana
Aleix Canals Compan Jurista

ENS DESTINATARI:

Ajuntament de Montcada i Reixac

Jessica Segovia Álvarez Regidora d'Igualtat, Feminismes i LGTBI,
Habitatge i Educació
Josep Gomis Novell Cap d'Urbanisme i Habitatge
Marta Climent Cap de la Oficina local d'Habitatge
Mar Bravo Cap Tècnica de Serveis Socials

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRASTRUCTURES I ESPAIS NATURALS

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'Habitatge

Ània Pluma Vilanova
Responsable de planificació i programació de polítiques locals d'habitatge

0. Introducció	3
0.1 Antecedents.....	3
0.2 Marc legal	4
0.3 Naturalesa	5
0.4 Contingut i determinacions	5
0.5 Procés de redacció.....	5
0.6 Vigència i revisió del PLH	8
1. Emmarcament urbà i territorial	9
1.1 Situació i estructura territorials.....	9
1.2 L'estructura urbana residencial	11
1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent.....	33
2. Les persones	46
2.1 La població de Montcada i Reixac: evolució i dinàmica de creixement	46
2.2 Els components del creixement: creixement natural i creixement migratori	50
2.3 Perfil i característiques de la població.....	58
2.4 Les llars	78
2.5 Projeccions de població i llars	80
2.6 La vulnerabilitat social	83
3. El mercat de l'habitatge.....	86
3.1 La dinàmica constructiva	86
3.2 El mercat de compravenda.....	88
3.3 El mercat de lloguer.....	92
3.4 L'habitatge protegit	97
4. El parc d'habitatges	98
4.1 Característiques generals del teixit residencial	98
4.2 La qualitat del parc residencial.....	106
4.3 L'ús del parc.....	122
5. El planejament urbanístic	128
5.1 El planejament urbanístic d'aplicació	129
5.2 Estat d'execució del sòl residencial	137
5.3 El potencial d'habitatges del planejament vigent	141
5.4 Planejament en tramitació i/o redacció	145
5.5 El potencial d'habitatges segons previsions municipals.....	148
5.6 Adequació dels habitatges previstos a les projeccions de població.....	152
5.7 Adequació dels habitatges pel compliment de l'objectiu de solidaritat urbana	153
6. Les necessitats d'habitatge	155

6.1 Demanda	155
6.2 Demanda exclosa de l'accés a l'habitatge	157
6.3 Les necessitats d'habitatge assequible i social	164
6.4 Les necessitats del parc d'habitatges existent	171
7. Els recursos i les iniciatives existents	172
7.1 Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge.....	173
7.2 Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge	197
7.3 Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi executades els darrers anys	207
8. Diagnosi	214
8.1 Resum	215
8.2 Interpretació relacionada	237
8.3 Síntesi: elements clau per a la definició de la política local d'habitatge	239
Annexos	241
Annex 1. Plànols i documentació gràfica	241
Annex 2. Mostres de mercat de compravenda d'habitatge	242

0. Introducció

0.1 Antecedents

El PLH és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

El municipi de Montcada i Reixac aborda la redacció del seu segon Pla local d'habitatge amb el repte de donar resposta a les necessitats cada cop més punyents d'habitatge que afecten al context metropolità en general i al municipi en particular.

El darrer Pla local (2008-2013) estructurarà el seu Pla d'acció en tres programes i un conjunt de tretze accions, que són les que es transcriuen a continuació:

A Programa local en matèria de rehabilitació	Acció 1	Creació d'un servei de divulgació i informació	Fitxa A1.1	Campanyes d'informació i assessorament sobre els mínims d'habitabilitat, tramitació de cèdules, i ajuts disponibles
	Acció 2	Creació d'un servei de suport i assessorament	Fitxa A2.1	Informació, assessorament i atenció als propietaris sobre els deures de manteniment, convenis de cessió d'habitatges, i la tramitació d'ajuts a la rehabilitació.
	Acció 3	Prioritzar actuacions integrals de rehabilitació	Fitxa A3.1	Delimitació d'àrees amb especial problemàtica de conservació i rehabilitació d'habitatges.
	Acció 4	Projectes d'intervenció integral	Fitxa A4.1	Desenvolupament de Projectes d'Intervenció Integral (PII), dels definits a la Llei 2/2004 de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.
	Acció 5	Fomentar la millora de les condicions dels edificis	Fitxa A5.1	Elaboració d'Ordenances que fomentin la rehabilitació del parc d'habitatges. Promoure la rehabilitació mitjançant l'exempció o reducció de taxes o impostos de competència municipal
B Programa Local per l'Habitatge	Acció B1	Coordinació i concertació amb els agents públics i privats	Fitxa B1.1	Habitatges de Protecció a MC5-Mas Duran
			Fitxa B1.2	Habitatges Concertats a Vista Rica-La Rasa
			Fitxa B1.3	Habitatges Concertats a Valentine
			Fitxa B1.4	Habitatges de Protecció a Sta. Maria (Zona 15)
			Fitxa B1.5	Habitatges de Protecció i Concertats a Redosa-Sivis
			Fitxa B1.6	Habitatges de Protecció i Concertats a Ca la Nena - MC5
	Acció B2	Gestió de les actuacions en els sòls municipals	Fitxa B2.1	Habitatges de Protecció a Valentine
			Fitxa B2.2	Habitatges de Protecció a Montcada Centre (Sector Sud)
			Fitxa B2.3	Habitatges de Protecció a Sta. Maria UA1 (Zona 21)
			Fitxa B2.4	Habitatges de Protecció a Mercacom
			Fitxa B2.5	Habitatges de Protecció a Sta. Maria (Zona 15)
			Fitxa B2.6	Habitatges de Protecció a Redosa - Sivis
			Fitxa B2.7	Habitatges de Protecció a Ca la Nena - MC5
Acció B3	Creació d'un servei d'informació i gestió de	Fitxa B3.1	Informació i assessorament sobre les especificitats dels habitatges de protecció, gestió del registre únic de sol·licitants i tramitació dels ajuts a l'accés protecció, gestió del registre únic de sol·licitants i tramitació dels ajuts a l'accés.	

		l'Habitatge Protegit		
	Acció B4	Promoció d'habitatges	Fitxa B4.1	Habitatges de Protecció a Vista Rica-La Rasa
C Programa Local per al Lloguer	Acció C1	Creació d'un servei de dinamització i mediació per al lloguer	Fitxa C1.1	Mediació en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mitjançant propietaris i llogaters amb ingressos baixos. Mobilització dels habitatges desocupats a través de la gestió pública de les obres i del lloguer.
	Acció C2	Promoció de l'Habitatge Pública de Lloguer i Dotacional	Fitxa C2.1	Habitatges Dotacionals Joan Fuster
			Fitxa C2.2	Habitatges Dotacionals Carrer de les Aigües
			Fitxa C2.3	Habitatges Dotacionals Vista Rica – La Rasa
Fitxa C2.4			Habitatges de Lloguer Mas Duran	
Acció C3	Elaboració del Pla d'Equipaments de Montcada i Reixac	Fitxa C3.1	Pla d'equipaments de Montcada i Reixac	
Acció C4	Modificació de PGM per crear la qualificació d'Habitatge Dotacional	Fitxa C4.1	Establiment i/o localització de solars per al sistema urbanístic d'Habitatges Dotacionals	

Taula 1. Reproducció de les actuacions i programes del PLH 2007-2013

El present document aborda la fase d'anàlisi i diagnosi del Pla Local d'Habitatge de Montcada i Reixac 2024-2029, el qual s'haurà de completar amb la fase d'estratègies i actuacions a realitzar durant la vigència del Pla.

0.2 Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

0.3 Naturalesa

El Pla local d'habitatge constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'Ajuntament.

És també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

0.4 Contingut i determinacions

D'acord amb l'article 14.2 de la Llei 18/2007, del Dret a l'habitatge de Catalunya, els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya.

En compliment de l'article 14.3 de la Llei del Dret a l'habitatge els plans locals d'habitatge tenen els apartats següents:

- a) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge.
- b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.
- c) L'avaluació economicofinancera de les actuacions.

El present document inclou la part de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Montcada i Reixac durant el període de vigència del document i ha de permetre tenir una radiografia de les necessitats d'habitatge del municipi per tal de poder, en fases posteriors del document, establir les estratègies d'actuació, concretar actuacions i la seva avaluació econòmica.

El document inclou els següents aspectes:

- l'estudi de la demografia, la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció a mig i llarg termini (6-12 anys);
- la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent, tot detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació;
- l'estudi de l'oferta de mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat;
- el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge protegit o social, o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat.
- l'estudi del planejament urbanístic vigent, incloent les revisions de planejament i els expedients de planejament derivat en tràmit; així com l'estudi del potencial de nous habitatges que aquest planejament preveu, tant del mercat lliure, com protegits i allotjaments dotacionals.

0.5 Procés de redacció

El procés de redacció té una durada màxima de dos anys per a l'elaboració total del Pla. Les fases del procés d'elaboració del Pla són les següents:

- **Fase 1.** Estat de l'habitatge al municipi: **anàlisi i diagnosi de les problemàtiques concretes en relació amb l'estat de l'habitatge al municipi.**
- Fase 2. Pla d'acció, objectius, estratègies i propostes d'actuació. Inclou la formulació dels objectius en matèria d'habitatge on s'haurà de dirigir la política municipal; el desplegament de les propostes d'actuacions que es derivin de la diagnosi i dels objectius i estratègies definits en

el marc de desenvolupament del Pla, i les eines per a l'execució de les actuacions, amb la identificació de les persones responsables i els mecanismes de gestió requerits.

- Fase 3. Tramitació del PLH, tot incorporant les modificacions que siguin pertinents arrel de les consideracions dels organismes oficials, i com a resultat del període d'exposició al públic, amb la resposta als suggeriments i al·legacions que s'hi hagin produït.

Durant les fases 1 i 2 tindrà lloc el procés de participació ciutadana, que ha de servir per a donar veu a la ciutadania sobre les problemàtiques i les necessitats en matèria d'habitatge, i sobre les propostes d'actuacions del pla. El procés de treball de participació ciutadana es concreta en l'elaboració de l'Informe final del procés participatiu. Aquest incorporarà la proposta de participació ciutadana, les sessions amb la ciutadania i grups d'interès, un qüestionari en línia, una sessió o document de retorn i el conjunt de materials requerits per a la realització de cada sessió.

El present document es correspon a la primera fase del Pla local d'habitatge i per tant és l'Anàlisi i diagnosi de les problemàtiques de l'habitatge al municipi.

Agents implicats i funció dels agents

En aquesta fase d'elaboració del Pla local d'habitatge s'han realitzat diverses entrevistes i reunions amb el personal tècnic de l'Ajuntament, que han permès fer una diagnosi conjunta de les problemàtiques en matèria d'habitatge a Montcada i Reixac.

S'han realitzat múltiples reunions amb l'equip motor: Josep Gomis, Cap del Servei d'Urbanisme; Marta Climent, Cap de la Unitat d'Habitatge de l'Oficina Local de l'Habitatge, i Mar Bravo, Cap de Serveis Socials.

A més, d'entre les entrevistes realitzades als serveis tècnics municipals hi ha, amb caràcter específic:

- Oriol Parés. Tècnic del Departament de Projectes i Obres (28/02/2023).

D'altra banda, s'han realitzat entrevistes a diversos agents implicats en temes d'habitatge al municipi:

- Amb Antonio Cera, representant de l'Associació de Veïns FAVMiR, en data 10 de febrer de 2023, mitjançant reunió telemàtica.
- A diversos Agents de la Promoció Immobiliària (APIs) en data 10 de febrer de 2023, mitjançant reunió telemàtica. Les persones entrevistades foren Daniel Martín, de Finques Tecnocasa; Gemma Fernández Torné, de Finques Torné, i Laura, de Finques Bonallar.
- Amb María Lucas, representant de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Montcada i Reixac, en data 10 de febrer de 2023, mitjançant reunió telemàtica.
- Sindicat de llogateres. Per manca de disponibilitat no es pogué celebrar reunió. Es va remetre a la participació ciutadana.

Sessions específiques:

- Sessió específica de Barraquisme el dia 7 de març de 2023, telemàtica, amb Marta Bunyesc, coordinadora de l'Àrea de Territori, Josep Gomis i Marta Climent.
- Sessió amb els grups polítics de l'Ajuntament el dia 21 de març de 2023, telemàtica, per debatre i posar en comú les valoracions en dos temes en concret: la situació del mercat de l'habitatge i la situació del parc d'habitatges existent.
- Sessió amb tècnics i tècniques municipals dels departaments de Projectes i Obres, de la Policia Local i de Serveis Socials el dia 22 de març de 2023, telemàtica, per tractar les problemàtiques específiques dels diferents barris de Montcada i Reixac.

El procés de participació ciutadana

El procés de participació ciutadana s'ha realitzat en coordinació amb el personal tècnic de comunicació de l'Ajuntament.

En el marc de la fase d'anàlisi i diagnosi, es realitzen dues accions de participació ciutadana:

- Enquestes ciutadanes penjades al web entre els mesos de febrer i març. S'han recollit més de 200 enquestes. També s'han fet enquestes a peu de carrer.
- Taller de participació ciutadana. Realitzat el dia 23 de març a les 17.30 de la tarda al Teatre Municipal.

0.6 Vigència i revisió del PLH

En compliment de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els treballs de planificació s'estan duent a terme amb un horitzó de sis anys, raó per la qual les projeccions de població i anàlisi demogràfiques s'han efectuat considerant aquest període.

Aquest marc de referència permetrà establir un cert marge per desenvolupar i materialitzar les polítiques d'habitatge necessàries per donar resposta a les necessitats habitacionals de la població actuals i a curt termini. En aquest període de vigència serà important, també, l'adopció de polítiques i programes de foment de la rehabilitació del parc d'habitatges existent.

En conseqüència, s'estableix la vigència del Pla local d'habitatge de Montcada i Reixac en sis anys.

Es podrà fer, tanmateix, una revisió anticipada del PLH abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència pels següents motius:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

1. Emmarcament urbà i territorial

El primer dels capítols de l'anàlisi i diagnòsi de l'habitatge a Montcada i Reixac té per objectiu identificar l'impacte del model territorial en el mercat de l'habitatge local.

El primer apartat descriu la **situació i estructura territorials** i com aquesta estructura condiciona l'estructura urbana residencial de Montcada i Reixac.

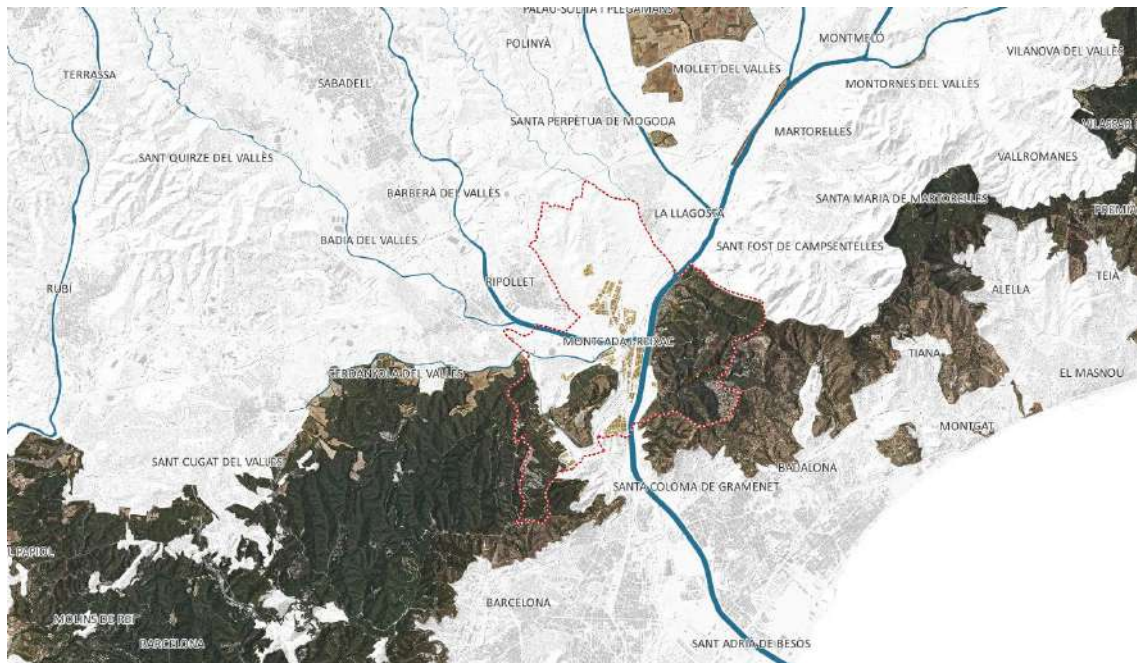
El segon apartat aprofundeix en l'**estructura urbana residencial**, incidint en com les xarxes de comunicacions generen a Montcada i Reixac una notòria fragmentació territorial i com són els barris que resulten d'aquest trossejat del territori.

El tercer apartat fa referència al **rol del municipi en el model territorial residencial** de l'entorn i assenyalaa els aspectes del planejament territorial vigent que tenen incidència en matèria d'habitatge al municipi.

1.1 Situació i estructura territorials

Montcada i Reixac forma part del conjunt de municipis de la primera corona de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i forma part de la comarca del Vallès Occidental.

El municipi de Montcada i Reixac actua com una ròtula entre les serralades de Marina i de Collserola, en una vall que és travessada pel riu Besòs en el punt on hi conflueix el riu Ripoll, provinent de Sabadell, i la riera de Sant Cugat que ve des de Cerdanyola. És un punt on conflueixen diverses unitats de paisatge: la Plana del Vallès, on hi ha la major part del teixit construït; Collserola i la Serralada de Marina, i fa de límit amb el Pla de Barcelona.



Situació del municipi en el seu entorn. Encaix entre les serralades de Marina i Collserola i creuament amb els cursos fluvials del Besòs, el Ripoll i la riera de Sant Cugat. Veure plànol 1.01 Situació. Encaix territorial.

Aquesta vall és el punt d'entrada a Barcelona pel nord, i com a tal hi circulen diferents infraestructures de comunicacions que abasteixen la Ciutat Comtal, i que accentuen el tall entre les dues serralades.

Aquestes són, d'una banda, les vies del tren de les diferents línies de Rodalies i d'alta velocitat; de l'altra, les vies de comunicació rodada principal: C-58, la N-150, la C-17 i la C-33. La Diagnòsi elaborada per

Barcelona Regional¹ per a l'estudi de la incidència de les infraestructures al municipi quantifica en 14,26 quilòmetres la xarxa viària i 14,91 quilòmetres la xarxa ferroviària a Montcada i Reixac, que majoritàriament transcorren en teixit urbà. Ha quantificat que hi transcorren 510 trens cada dia (febrer 2023) i que hi ha un trànsit rodat de 260.000 vehicles diaris (dades de 2023).

Montcada i Reixac és un municipi encaixat entre la serralada de Marina i la de Collserola, en el curs fluvial del Riu Besòs.

En aquest punt hi conflueix el riu Ripoll, provinent de Sant Llorenç.

Els cursos fluvials i el Turó de Montcada conformen les barreres naturals del municipi.



Les infraestructures naturals i artificials que creuen el municipi. Veure plànol 1.02 Estructura general del territori

Les infraestructures de comunicació i les barreres naturals conformen un territori trinxat i configuren clarament els diferents barris de la ciutat.

¹ Diagnosi encarregada per l'Ajuntament de Montcada i Reixac en el marc de la reivindicació Montcada i Reixac diu prou. Font: [MiR diu prou - presentacio 03-23 - interactiu V02.pdf \(montcada.cat\)](#)

1.2 L'estructura urbana residencial

Montcada i Reixac és, doncs, una ciutat de barris encaixats entre cursos d'aigua i infraestructures per a la mobilitat desenvolupades de manera seqüencial.

A les barreres naturals com són el turó de Vista Rica, els cursos fluvials i la serralada de Marina se li anaren afegint les diverses infraestructures de comunicacions. Especialment amb la construcció de les vies del tren, iniciades a finals del segle XIX, la ciutat s'anà conformant pels seus barris, encaixats entre les diverses infraestructures i barreres naturals. Podem dir, doncs, que és un municipi conformat per múltiples identitats geogràfiques.

El municipi té diversos nuclis de població: Montcada, que inclou Montcada centre, Font Pudenta i La Ribera; Mas Rampinyo, Terra Nostra, Can Sant Joan i Can Cuiàs. Dins d'aquests nuclis podem distingir-ne diferents barris, tal com es detallarà als apartats següents.

Els primers creixements es desenvoluparen al voltant del Turó Fermí, a la vora sud del riu Ripoll i al nord-est del Turó de Montcada (zona de Montcada Centre). La ciutat creixé amb tipologies residencials de cases de cos tot resseguint els eixos del ferrocarril i al voltant de les estacions de tren: d'una banda, s'anà estenent cap al sud en paral·lel a l'actual línia R2, que connecta amb Granollers, amb l'estació de **Montcada Centre**, de 1854) com a focus. També creixé al voltant de **Montcada i Reixac – Manresa** (1855), línia de connexió amb Manresa.

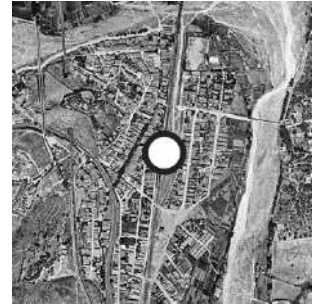
D'altra banda, creixé entre els eixos de l'actual línia R3, direcció Vic, i l'antiga carretera de Barcelona a Ribes (actualment, hi limita la C-17). En aquesta zona hi ha el segon pol de referència, que és l'estació de **Montcada-Ripollet** (1866).

Els entorns d'aquestes dues estacions de ferrocarril són les zones més denses des del punt de vista demogràfic: els nuclis de Montcada i Mas Rampinyo concentren el 68% de la població total.

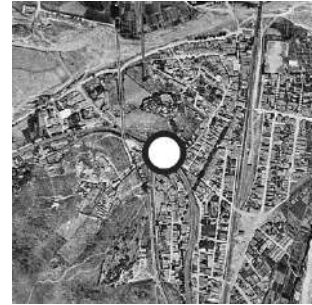
L'aparició de l'estació de **Montcada – Santa Maria** (1855) anà lligada a un nou desenvolupament, en aquest cas de teixit unifamiliar de baixa densitat, a la zona de Terra Nostra i Font Pudenta.

L'estació de **Montcada Bifurcació**, oberta també el 1855, anà lligada al creixement del barri de Can Sant Joan, que passà d'una zona de segones residències a allotjar els treballadors de la indústria del ferrocarril i del ciment i les seves famílies a principis de segle XX. Resultant de la forta arribada de població migrant va començar l'aparició de barraques i de manca de serveis d'abastiment.

Més enllà de les línies de ferrocarril, el teixit urbà de Can Cuiàs es troba connectat amb la ciutat de Barcelona a través de l'estació de metro del mateix nom, inaugurada el 2003.



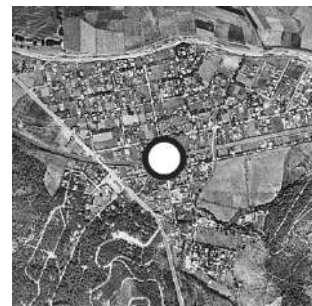
Montcada i Reixac. Centre. 1956



Entorns de Montcada i Reixac – Manresa. 1956.



Entorns de l'estació Montcada – Ripollet. 1956



Entorns de l'estació Montcada i Reixac – Santa Maria. 1956.



Entorns de Montcada – Bifurcació. 1956

Les xarxes de comunicacions

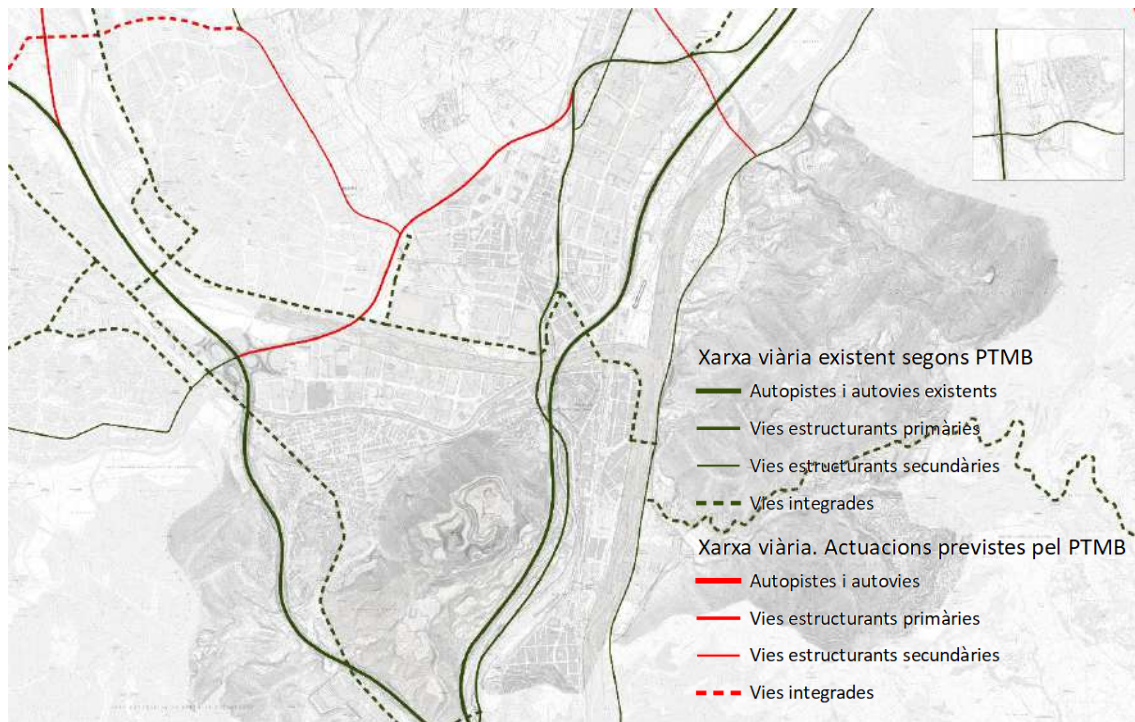
En resum, Montcada i Reixac disposa de cinc parades de ferrocarril i això representa una situació estratègica per a la mobilitat des de Barcelona i cap a la resta de municipis. A grans trets, les comunicacions són de Barcelona a Sabadell, Terrassa i Manresa (línia R4), cap a Vic (línia R3) i cap a Granollers i Sant Celoni (línia R2).

A més, disposa d'una parada de metro a Can Cuiàs, que permet la connexió amb Barcelona a través de la línia L11 fins a Trinitat Nova.



Vies i estacions de ferrocarril a Montcada i Reixac. Elaboració pròpia en base a la informació editable de la xarxa de comunicacions del Pla territorial metropolità de Barcelona. Veure plànol I.03 La xarxa de ferrocarril

Pel que fa a la xarxa viària rodada, són diverses les infraestructures que tallen el municipi. A l'oest del Turó de Montcada, C-58 i l'antiga nacional N-150, de la qual es preveu la seva conversió en avinguda metropolitana. Per l'est del turó de Montcada i a la llera dreta del Besòs, la C-33 i la C-17.

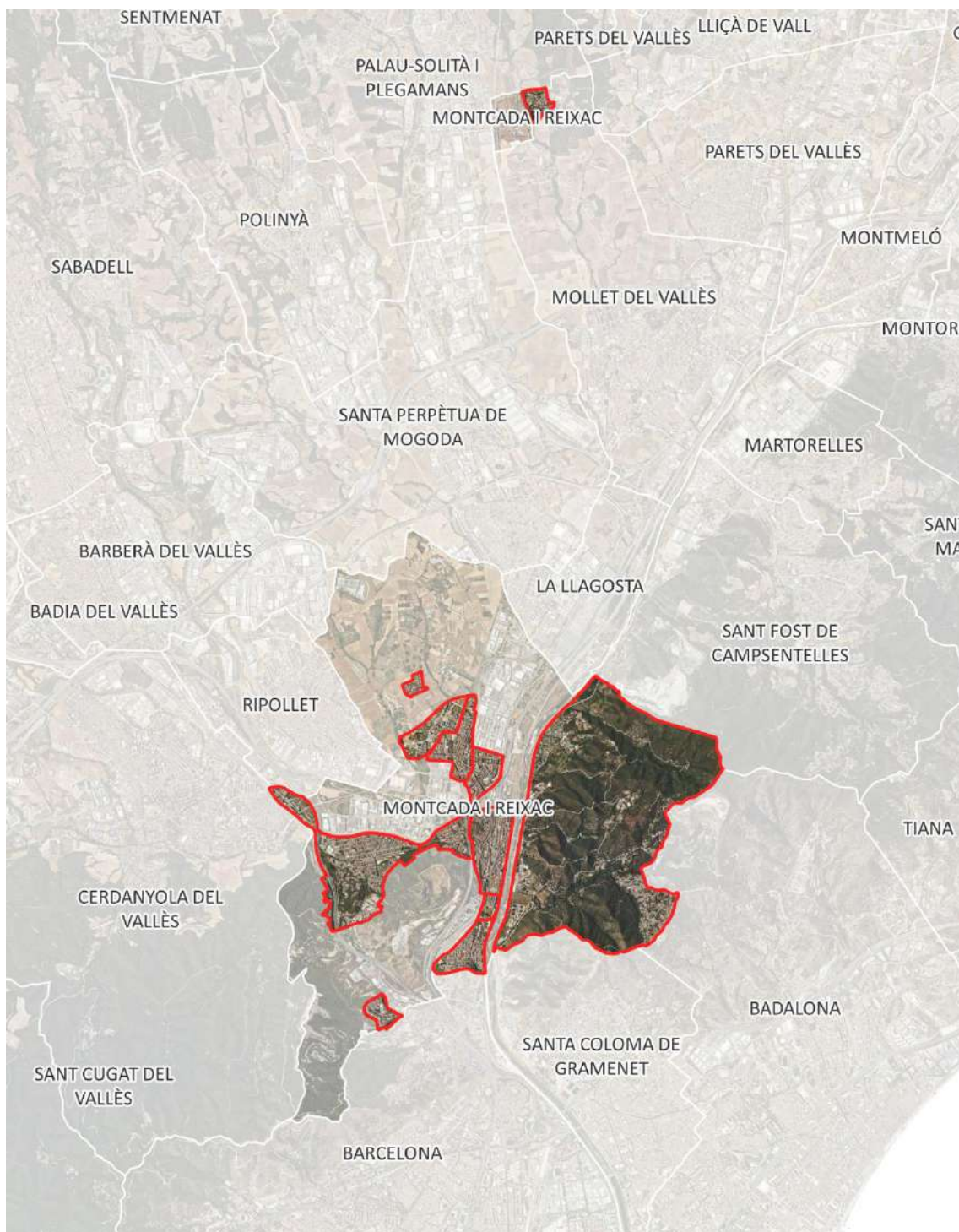


La xarxa viària a Montcada i Reixac. Elaboració pròpia en base a la informació editable de la xarxa de comunicacions del Pla territorial metropolità de Barcelona. Veure plànol 1.04 La xarxa viària.

Un dels nusos de comunicacions més complex és l'encontre entre la C-33, la C-17 i les línies de ferrocarril R3 i R4, que separen els barris de Montcada Centre i el de la Font Pudenta

Els barris de Montcada i Reixac

Montcada i Reixac tenia una població, en data 2022, de 36.666 persones, segons dades de Padró.



Àmbit del terme municipal de Montcada i Reixac, amb la delimitació dels seus barris.

De resultes de la fragmentació que han comportat les barreres naturals i artificials al municipi, Montcada i Reixac té, a dia d'avui, un total d'onze barris.



Ubicació i delimitació dels barris de Montcada i Reixac segons dades facilitades pels Serveis Tècnics municipals. Base: ortofotografia vigent 1:2.500 ICGC. Veure plànol 1.05 Delimitació dels barris de Montcada i Reixac.

1. Montcada Centre
2. La Ribera
3. Can Sant Joan
4. Terra Nostra
5. La Font Pudenta
6. Mas Duran
7. Mas Rampinyo i Can Pomada
8. Montcada nova – Pla d'en Coll
9. Can Cuiàs
10. Estany de Gallecs
11. Vallençana – Reixac

1. Montcada Centre



Montcada Centre. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Montcada Centre limita, al nord, amb la llera est del Ripoll; a l'est, amb el riu Besòs, i a l'oest amb Vista Rica i la C-17. Té una població d'unes **9.250 persones**, segons dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018.

Els primers assentaments, d'origen medieval, se situen al carrer Major, on actualment conviuen habitatges unifamiliars i plurifamiliars entre mitgeres, i la vessant est del Turó de Vista Rica.

Pel que fa a la demografia, els primers grans creixements poblacionals són els de persones estiuejants que instal·laren la seva segona residència a Montcada, i ho feren de bon principi al carrer Colón, front a l'eix del ferrocarril.

Les tipologies d'habitatges benestants de les segones residències donaren pas als nous creixements dels anys 70 i 80 vinculats al creixement industrial, amb tipologies plurifamiliars de fins a cinc plantes.

El centre de Montcada és el més ben comunicat del municipi, amb dues estacions de ferrocarril situades entre sí a 250 metres lineals.

A Montcada Centre s'hi troba el pavelló municipal, l'Ajuntament i altres edificis administratius com el Jutjat de Pau, la Policia nacional i serveis socials; el CAP i l'Institut La Ribera.

Pel que fa als espais lliures urbans, la plaça Lluís Companys actua com a pol d'atracció, amb una zona de jocs infantils i parada d'autobús.

El barri té una barrera clara que és l'eix del ferrocarril de la línia R2 de RENFE, que el creua de nord a sud pel mig. Aquesta barrera és creuada en quatre punts: dos passos a nivell i dos passos inferiors. Els passos a nivell es troben al carrer Pasqual, al sud del barri, i al carrer Bogatell, al mig. Els passos inferiors es troben al passeig Rocamora, per sobre del darrer, i a l'Avinguda de la Ribera, al límit nord del barri.

En data desembre de 2022, el Consell de Ministres ha aprovat l'autorització per a la despesa del projecte del soterrament de l'R2 al seu pas pel municipi. El Govern central destina 464 milions d'euros per al soterrament i la nova estació de Montcada i Reixac, amb consignació pressupostària completa i anual recollida als Pressupostos Generals de l'Estat².

² [Soterrament - Ajuntament de Montcada i Reixac](#)

2. La Ribera



La Ribera. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

El barri de la Ribera se situa entre Montcada Centre i Can Sant Joan, encaixat entre les vies del tren i el riu Besòs. HI viuen unes **2.000 persones**, d'acord amb les dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018.

El teixit residencial existent comprèn dues illes, si bé es podria entendre també com una sola illa creuada per un vial de petites dimensions. La tipologia d'habitatges és la de bloc plurifamiliar en illa tancada de planta baixa i cinc plantes, amb les plantes baixes destinades fonamentalment a comerç i aparcaments. Aquesta peça és una de les previstes pel Pla Parcial de la zona Centre – Llevant, prèvia a l'aprovació del PGM de 1976 (aprovació definitiva a 24 de desembre de 1969. La implantació limitava amb les antigues fàbriques Daicolorchem (a sud) i Valentine (a nord), desmantellades a dia d'avui i on es preveuen noves implantacions d'habitatge. Aquests nous desenvolupaments (PMU 5 i PMU 6) permetran la continuïtat transversal entre el barri de Can Sant Joan i Montcada Centre a través de la Ribera.



Plànol d'urbanització i volums del Pla Parcial Centre – Llevant (1969).



La Ribera l'any 1975, juntament amb la zona est de l'actualment anomenada Montcada Centre. Font: Ortofotografia ICGC 1975.

El barri es troba en contacte amb el parc urbà de Les Aigües, al sud del barri. Pel que fa als equipaments, els més propers són l'escola i el camp de futbol de Can Sant Joan i l'institut la Ribera, tocant a Montcada Centre.

Les estacions de ferrocarril més properes, Montcada Bifurcació i Montcada Centre, es troben a una distància equivalent del barri: uns 800 – 900 metres lineals.

3. Can Sant Joan



Can Sant Joan. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Can Sant Joan és el barri comprès entre la línia de ferrocarril a Granollers i la línia de ferrocarril a Manresa, que limita pel sud amb el barri de Vallbona de Barcelona. El barri és creuat pel Reixagó, canal construït per a dur l'aigua a la ciutat de Barcelona.

Desenvolupat arrel de la industrialització iniciada amb la fàbrica de ciment Asland, que s'instal·là a Montcada el 1916, absorbí l'arribada de molta població migrant obrera. Els majors creixements al barri, però, es produïren als anys setanta, amb l'arribada massiva de població migrant. Actualment té una població de **5.307 persones** segons dades de padró de gener de 2022.

El barri de Can Sant Joan engloba dues zones diferenciades. D'una banda, la part plana de Can Sant Joan, que té una configuració reticular d'illes tancades compactes, amb edificacions majoritàriament plurifamiliars i de quatre plantes. De l'altra, la Muntanyeta de Can Sant Joan, que s'enfila per les cotes altes del turó en la seva vessant nord tot adaptant-se a la topografia mitjançant edificacions a diferents cotes. La configuració tipològica en aquesta zona és la d'edificacions unifamiliars amb una petita separació a veïns. La seva disposició a la vessant nord del turó comporta una situació més desafavorida dels habitatges en termes d'asseïllament i confort tèrmic. També és desafavorit en termes d'urbanització a causa dels forts pendents. Buscant una millora de l'accessibilitat al barri, a través del Pla integral del barri de la Muntanyeta s'executaren diverses escales, una de les quals mecànica.

Can Sant Joan té una parada de ferrocarril propera, Montcada Bifurcació. Aquesta estació connecta Barcelona amb Manresa, d'una banda, i amb Vic, de l'altra.

El comerç i els serveis es concentren al carrer Bateria, que és l'eix viari que uneix la plana amb la muntanyeta. Quant a equipaments, el barri disposa d'una escola i una zona esportiva al nord del barri i d'un hotel d'entitats al sud, i té una reserva de sòl d'equipament al sud-oest del barri, entre la muntanyeta i les vies de ferrocarril.

Els espais lliures del barri se situen a les cotes elevades, al barri de la Muntanyeta. D'entre elles, n'hi ha diverses previstes a adquirir per expropiació en zones d'edificació existent que amenacen ruïna ([Ajuntament de Montcada i Reixac](#)).

4. Terra Nostra



Terra Nostra. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Terra Nostra és el barri comprès entre la riera de Sant Cugat i la C-58. Va néixer a principi del segle XX com a barri d'estiueig i creixé arrel del fort desenvolupament industrial que tingué Montcada a la segona meitat del mateix segle, en especial als anys 60 i 70. Des del punt de vista geogràfic, en podem diferenciar quatre zones.

L'anomenada “**Zona 15**” pren el nom de la qualificació urbanística determinada pel Pla general metropolità. Se situa al sud de la riera de Sant Cugat i a banda i banda de l'estació de tren de Montcada-Santa Maria. El teixit urbà té una configuració de malla ortogonal d'habitatges unifamiliars aïllats o en filera, en parcel·la de gra petit, i també de plurifamiliars aïllats. Aquest teixit limita a oest amb l'antiga nacional N-150 i a l'est amb el Turó de Montcada.

A la banda oest de l'antiga carretera hi ha l'anomenada “**zona 21**” de Terra Nostra (igualment arrel de la clau 21 que n'assigna el PGM, “Desenvolupament urbà opcional”). Aquesta zona comprèn l'àmbit situat entre l'antiga carretera N-150 i la C-58. En aquest àmbit, les edificacions són també de tipologia unifamiliar aïllada en una zona complexa topogràficament, amb pendents superiors al 20%. Les zones més planeres es corresponen amb el front de l'antiga carretera.

La urbanització de la **zona Oest** de Terra Nostra estenia la seva xarxa viària cap al sud-oest i quedà partida als anys setanta amb la construcció de la C-58. Actualment al front oest de la C-58 hi resten algunes edificacions unifamiliars construïdes a partir dels anys 60.

Per últim, la zona de l'antiga fàbrica **Redosa**, ara inexistent, inclou dos blocs d'habitatges plurifamiliars també dels anys 1960. Limita, al sud-oest, per la via del tren de la línia R4, que fa de barrera amb Cerdanyola del Vallès; i a nord, amb la C-58, que fa de barrera amb Ripollet. És un punt de nus viari en el qual l'autopista enllaça amb l'enllaç viari sud de Cerdanyola a Ripollet.

En conjunt, el barri de Terra Nostra té una població de més de **3.300 persones**, segons dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018.

Té una parada de ferrocarril propera, Montcada – Santa Maria, que connecta amb Barcelona amb Manresa i també amb Cerdanyola.

El comerç és puntual i força dispers en el conjunt del teixit. Pel que fa a equipaments, disposa d'una escola primària al nord-est del barri (Escola Mitja Costa), i hi ha solars per a implantar nous equipaments.

D'altra banda, el barri disposa de pocs espais lliures urbans. La plaça del poble, al nord del barri, actua de pol d'atracció pel que fa als espais lliures.

5. La Font Pudenta



La Font Pudenta. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

El barri de la Font Pudenta comprèn l'àmbit situat entre la riera de Sant Cugat, les carreteres C-17 i C-33 i el Turó de Montcada. A les cotes més elevades del Turó hi trobem el cementiri de Montcada, que forma part del patrimoni arquitectònic del municipi i fou construït l'any 1834.

A la Font Pudenta hi viuen unes **1.800 persones**, segons dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018.

Com en el cas del barri de Can Sant Joan, té dos àmbits topogràficament diferenciats.

La part nord és plana i se situa entre la riera de Sant Cugat i l'eix del ferrocarril de la línia R4 a Manresa. És una zona d'habitatge plurifamiliar densa desenvolupada a partir els anys seixanta, sense espais lliures ni equipaments.

La part sud se situa sota l'eix del ferrocarril i s'enfila a la vessant nord del turó de Montcada. En conseqüència, té una topografia complexa: la major part de l'àmbit se situa en sòls de pendents superior al 20%. Hi conviuen tipologies diverses: habitatges unifamiliars aïllats, habitatges unifamiliars en filera, i blocs d'habitatges plurifamiliars.

Les edificacions més antigues en aquest àmbit se situen a les cotes més baixes del Turó, fent front a l'eix del ferrocarril. Entre els anys seixanta i setanta s'anaren estenent les edificacions sobre el turó, arribant a la zona del cementiri.

La connectivitat amb els barris del voltant és limitada i es realitza per dos punts. El primer és el carrer Quarters, que enllaça amb el polígon industrial de La Ferreria. El segon, de connexió amb Montcada Centre, és difícil des del punt de vista de la mobilitat de vianants, ja que creua sota la C-17 i la C-33. Per aquesta via s'arriba a l'estació de ferrocarril més propera, Montcada i Reixac – Manresa.

El barri no disposa d'espais lliures urbans ni equipaments executats -a banda del cementiri -, si bé estan previstos per la Modificació puntual del PGM en l'àmbit de la Muntanyeta de la Font Pudenta, aprovada definitivament a 5 de juny de 2018.

6. Mas Duran



Mas Duran. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

L'àmbit del Mas Duran és un barri relativament recent que prové del desenvolupament del Pla Parcial de Mas Rampinyo, aprovat el 21 de juliol de 1999, el qual concreta les determinacions de la Modificació del PGM aprovada el 13 de gener de 1993.

Les dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018 assenyalen que a Mas Duran hi viuen, llavors, poc més de **1.200 habitants**.

El teixit urbà que preveu el Pla Parcial es basa en un entramat d'illes destinades a blocs d'habitatge plurifamiliar que s'estructuren al voltant d'un eix viari principal, l'Avinguda Europa. Hi conviuen torres aïllades, blocs lineals i agrupacions en illa tancada i semi-tancada, tot garantint la permeabilitat de la mançana en termes d'espais lliures.

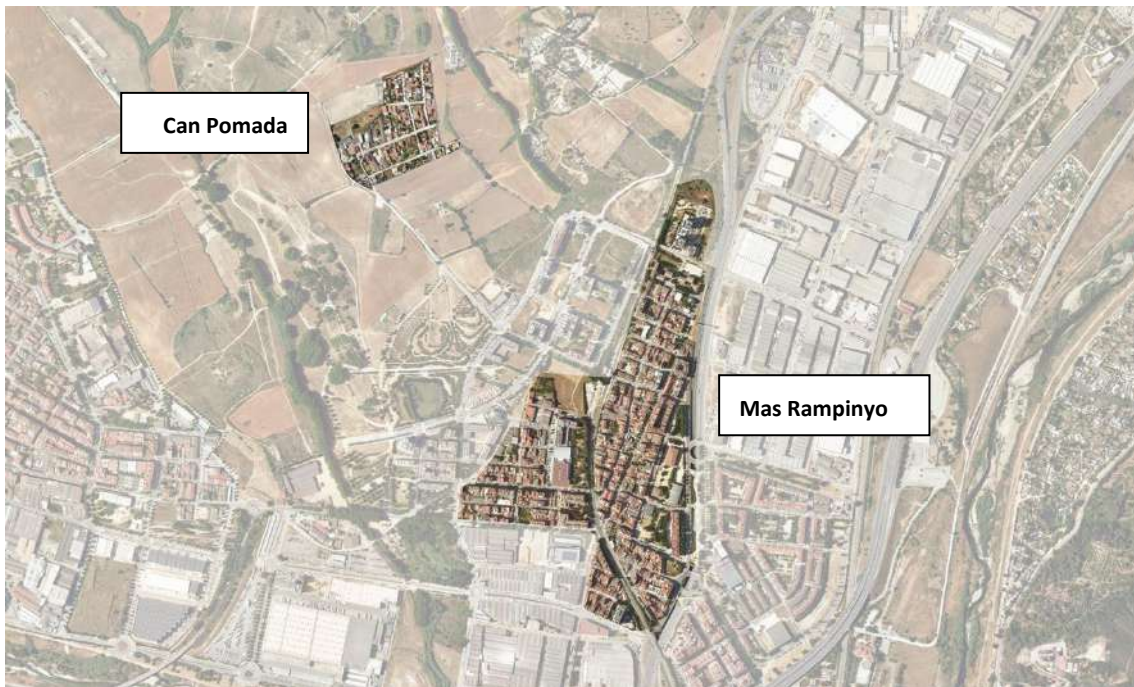
D'acord amb el Pla parcial, els blocs tenen una alçada de cinc plantes, a excepció d'algunes torres que en tenen set.

Actualment el barri es troba parcialment executat i té quinze solars vacants amb un potencial total de 661 habitatges, dels quals 40 destinats a HPO.

Del conjunt d'equipaments previstos pel Pla parcial, actualment hi ha l'Institut Escola Mas Rampinyo. A més, s'ha executat l'espai previst com a Park&Ride per a l'intercanvi modal amb l'estació de ferrocarril de Montcada-Ripollet.

El barri disposa d'un parc urbà de caràcter municipal, el Parc de la Llacuna, i una plaça d'abast local, la Plaça de la segona República.

7. Mas Rampinyo i Can Pomada



Mas Rampinyo i Can Pomada. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Comprèn els nuclis urbans situats per sobre del riu Ripoll desenvolupats abans de l'aprovació del Pla general metropolità. En el cas del Mas Rampinyo, nucli històric configurat al voltant de l'Avinguda Catalunya. En el cas de Can Pomada, nucli d'habitatges unifamiliars construïts entre els anys 1960 i 1975 (dades cadastrals).

En conjunt, aquests dos àmbits tenen una població de més de **3.350 persones**, segons dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018.



Mas Rampinyo. Ortofoto 1945 ICGC



Can Pomada. Ortofoto 1975 ICGC

Can Pomada

Can Pomada és un barri d'habitatges unifamiliars iniciat als anys 60 situat entre els camps agrícoles del pla d'en Reixac. Segons dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018, al barri hi viuen unes **124 persones**.

El barri es troba parcialment edificat, amb 91 parcel·les. Té unes set parcel·les buides i hi conviuen, encara, algunes naus industrials.

En tant que no ha passat per cap procés de legalització, actualment el barri no es troba urbanitzat. Tanmateix, per al conjunt de Can Pomada hi ha previstes tres unitats d'actuació per cooperació: una d'elles, destinada a obtenir zones verdes; les altres dues són d'urbanització. El planejament derivat s'ha aprovat definitivament, però resten pendents de redacció els projectes d'urbanització i reparcel·lació.

El barri no disposa de comerç, a excepció d'un local de restauració. El planejament hi preveu dues peces de sòl destinades a equipament i dues peces destinades a zona verda.

No disposa de transport públic; la parada d'autobús més propera és a Mas Duran, a deu minuts a peu pel carrer de Salvador Dalí, o bé a Ripollet, a vint minuts a peu.



Can Pomada. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Mas Rampinyo

Mas Rampinyo és un dels nuclis històrics de Montcada i Reixac. Es començà a desenvolupar amb una configuració típica de parcel·la estreta amb hort i cases de cos que s'ha anat substituint progressivament per tipologies plurifamiliars en illa tancada. Actualment hi conviuen cases de cos antigues (majoritàriament anteriors a 1953) i blocs plurifamiliars.

Segons dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018, al barri hi viuen unes **4.837 persones**.

El barri està ben comunicat en tant que compta amb una estació de ferrocarril, Montcada – Ripollet amb connexió Barcelona – Vic.

El petit comerç es concentra en l'eix comercial que és l'Avinguda Catalunya; alhora, el barri disposa d'una gran superfície, el Punt de Montcada: una peça sota l'estació que és inclou un centre comercial, amb supermercat i cinemes, i un establiment hotel·ler.

Pel que fa als equipaments, disposa d'una escola, una zona esportiva, un edifici administratiu públic i una reserva de sòl d'equipaments.



Mas Rampinyo. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

8. Montcada nova i Pla d'en Coll



Pla d'en Coll. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

A la zona urbana compresa entre la C-17, la línia R3 del ferrocarril, la C-33 i el polígon industrial de Pla d'en Coll hi viuen unes **4.000 persones**, segons dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018. En aquest àmbit s'hi poden distingir dues zones residencials: Montcada Nova i el teixit residencial de Pla d'en Coll.

Montcada Nova engloba la zona compresa entre la C-17, la C-33 i l'eix del ferrocarril de la línia R3 Barcelona-Vic. És el teixit que, als anys setanta, feu d'enllaç entre el Mas Rampinyo i Montcada Centre a través de la Rambla dels Països Catalans, el carrer Lleida i el carreró Carrerada. Té una configuració de blocs d'habitatge plurifamiliar en illa tancada de fins a sis plantes.

D'altra banda, la zona residencial de **Pla d'en Coll** s'inicia als anys 90 amb una configuració urbana que busca un major esponjament respecte els desenvolupaments urbanístics anteriors. Configura un conjunt de cinc mançanes de blocs aïllats en illa oberta de quatre plantes d'alçada, amb plantes baixes comercials d'alçada considerable i diversos passatges o obertures també en planta baixa que busquen la permeabilitat del teixit. També hi conviuen illes de blocs lineals d'habitatges unifamiliars en filera amb pati interior, de dues plantes d'alçada. Pla d'en Coll és un dels barris amb més zones verdes del municipi, amb cinc espais interiors d'illa són zones verdes urbanes accessibles.

L'estació de ferrocarril més propera és la de Montcada-Ripollet, que es troba a uns deu minuts a peu.

A la zona de Montcada Nova – Pla d'en Coll hi ha els següents equipaments:

- L'Institut Montserrat i Miró i Vilà, al sud de Montcada Nova.
- Entre la Rambla dels Països Catalans i el carrer Girona hi ha un Pavelló municipal i el teatre municipal, així com una estació de servei.
- Al nord-est del barri de Pla d'en Coll hi ha el CAP Les Indianes.

D'altra banda, entre el passatge de la Costa Brava i l'eix del ferrocarril de la línia R2 hi ha dues peces de sòl destinades a equipament que sumen més de 12.000 m².

Pel que fa al comerç, la Rambla dels Països Catalans és un eix comercial destacat. També les illes de Pla d'en Coll concentren força activitat comercial.

9. Can Cuiàs



Can Cuiàs. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Can Cuiàs és un barri d'alta densitat situat al sud de Montcada i Reixac, entre el polígon industrial del mateix nom i el cementiri de Collserola. Es troba d'alt d'un Turó amb forts pendents. Té poc més de **3.000 habitants**, segons dades del padró a gener de 2022.

Can Cuiàs inicià el seu desenvolupament als anys setanta amb blocs aïllats d'habitatge plurifamiliar de fins a tretze plantes, amb l'objectiu de donar resposta a l'increment de població derivada de l'onada migració (zona de Santa Elvira). Mancada d'equipaments i serveis, els anys 2000 es completà el barri per l'oest amb tretze noves edificacions de set plantes, i amb aquestes també es buscà resoldre les mancances de serveis existents. Les darreres edificacions es disposen al voltant d'una gran peça de zona verda, que inclou un centre comercial de grans dimensions i un centre cívic.

La parada de metro de Can Cuiàs, que enllaça amb Barcelona amb la línia L11, afavoreix la seva proposta com a punt de centralitat a desenvolupar pel PDU metropolità.

10. Estany de Gallecs



Estany de Gallecs. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Estany de Gallecs és un àmbit discontinu situat entre Mollet del Vallès i Palau-solità i Plegamans. Limita per l'oest amb la riera de Gallecs. Té una població d'**unes 57 persones**, segons dades de població georeferenciada del Registre estadístic de Població a Catalunya a 1 de gener de 2018.

És una urbanització d'habitatges unifamiliars aïllats desenvolupat progressivament a partir dels anys 1960. Segons dades dels serveis tècnics municipals, hi ha un total de 71 habitatges.

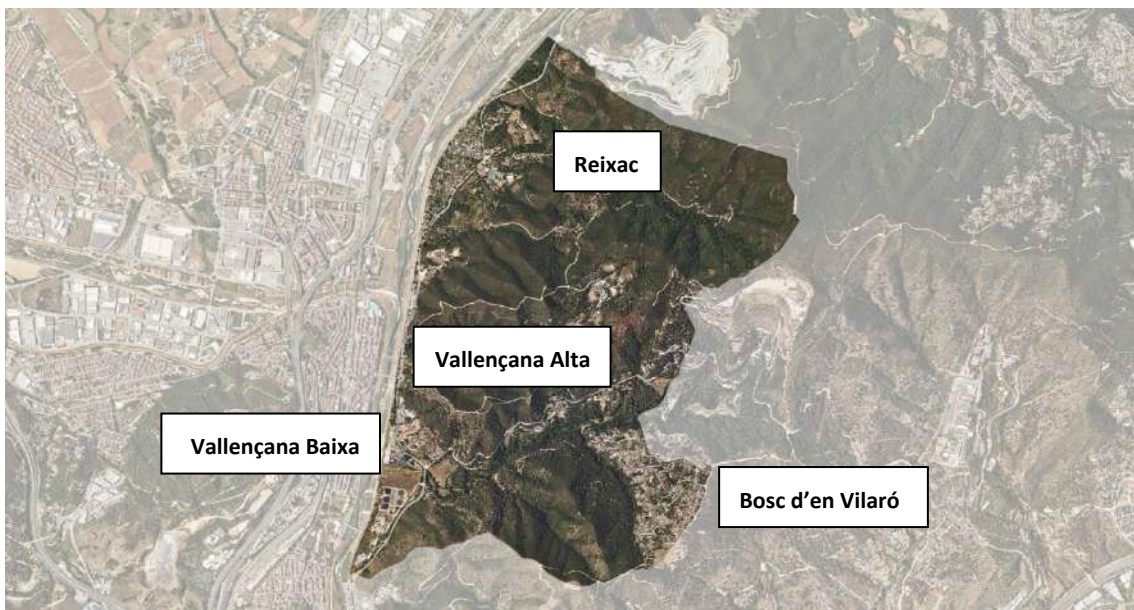
El barri no disposa de comerç ni transport públic. Les parades d'autobús més properes es troben a Palau-solità i Plegamans.

11. Vallençana – Reixac

Aquest barri es correspon a tota la part del terme municipal situada a la llera esquerra del Besòs, on comença la serra de Marina. Majoritàriament s'inclou en sòl urbà no consolidat.

Dins tot aquest àmbit, de topografia pronunciada, trobem assentaments urbans diferents. Al sud-est, la urbanització del Bosc den Vilaró. Al centre-sud, els assentaments residencials de Vallençana Alta i Baixa. Al sud-oest hi ha l'estació depuradora de Montcada i Reixac; i al nord, hi ha una petita peça de sòl urbà consolidat, corresponent a un club esportiu, i a tocar de la llera del Besòs, hi ha una zona tradicionalment hortícola en la qual hi ha una forta presència de barraquisme.

Tenint en compte que caldrà un recompte acurat de la població que viu en aquests darrers assentaments irregulars, en l'àmbit de Vallençana – Reixac hi viuen unes **412 persones**, d'acord amb les dades de població georeferenciada del Registre estadístic de població de Catalunya a 1 de gener de 2018.



Bosc d'en Vilaró



Bosc d'en Vilaró. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

La urbanització del bosc d'en Vilaró nasqué com una urbanització informal d'habitatges unifamiliars auto construïts després de l'aprovació del Pla general metropolità. D'acord amb la informació facilitada pels serveis urbanístics municipals, compta amb 240 parcel·les i uns 200 habitatges. Segons les dades de població del Padró, hi viuen **303 persones**.

La urbanització està inclosa dins del parc de la Marina, i el Pla territorial metropolità de Barcelona en determina la seva condició d'àrea d'especial protecció. En conseqüència, no disposa d'instal·lacions d'abastiment municipal, a excepció del servei de recollida de brossa, i tampoc disposa d'equipaments, comerç ni espais lliures urbans.

Vallençana Alta

Aquest conjunt d'habitatges unifamiliars aïllats penja de la carretera de Badalona a Montcada i es troba en règim de sòl urbà consolidat pendent de serveis urbanístics.



Vallençana. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Vallençana Baixa



Vallençana Baixa. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Aquesta zona, situada sobre la Depuradora, combina teixit residencial amb zones industrials. Les zones residencials, que són habitatges unifamiliars, s'inclouen en un pla de millora urbana aprovat que delimita dos polígons d'actuació, els quals es troben en fase de redacció³.

La Llera del Besòs



Les lleres del Besòs i entorns de la C-33. Ortofotografia vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

Originalment una zona agrícola, la presència de petites casetes vinculades a l'ús agrícola s'ha anat transformant per allotjar, cada cop més, assentaments informals o barraques, en una magnitud tal que, a hores d'ara, es quantifiquen en d'entre 300 i 400 les persones que hi viuen.

³ Font: [Vallencana Baixa - Ajuntament de Montcada i Reixac](#)

1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent

El municipi en el model residencial de l'entorn

Montcada i Reixac és un municipi estratègic des del punt de vista de les comunicacions, tant a través de la xarxa de ferrocarril com a través de la xarxa viària. Per la seva ubicació i proximitat amb Barcelona, hi genera molts fluxes i moviments de població, en especial de caràcter laboral.

El municipi ha estat tradicionalment un lloc de pas i d'estada. A partir de la dècada dels anys 1930 fou enclavament de població de Barcelona que cercava segones residències i cases d'estiueig. Posteriorment, ha absorbit un gran volum de població migrada, vinculada sobretot als creixements industrials del segle XX. Aquest fet ha tingut una gran incidència en el model i les tipologies residencials que trobem avui dia al municipi.

L'abundant presència de les infraestructures de comunicació viàries i ferroviàries ha tingut un fort impacte en el territori a nivell social, econòmic i en la salut de les persones⁴.

Rol del planejament territorial vigent al municipi

L'instrument bàsic d'ordenació del territori català és el Pla territorial general de Catalunya, pel qual es determina el desenvolupament dels diferents plans territorials. En aquest apartat s'exposa la incidència que té el planejament territorial sobre el municipi de Montcada i Reixac, en especial pel que fa a les principals determinacions supramunicipals en matèria d'habitatge sobre el municipi.

El planejament supramunicipal d'especial incidència a Montcada i Reixac inclou:

- Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març.
- Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat en data 20/04/2010.
- Pla director urbanístic metropolità, aprovat inicialment en data 21 de març de 2023.

D'altra banda, el planejament supramunicipal que incideix en matèria d'habitatge és el següent:

- El Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental, aprovat el 15/02/2008.
- Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya, aprovat inicialment el 20/10/2021.

Pla territorial general de Catalunya

La llei 1/1995, de 16 de març, pel qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya té tres grans objectius:

- Fomentar una distribució equilibrada del creixement per a assolir nivells de renda adequats a tot el territori
- Promoure un creixement ordenat de les implantacions sobre el territori per a incrementar l'eficàcia de les activitats econòmiques i aconseguir una millor qualitat de vida;
- Afavorir el creixement econòmic de Catalunya i la lluita contra l'atur.

El pla territorial general de Catalunya fixa vuit àmbits funcionals, pels quals desenvolupar els plans territorials parcials. L'àmbit funcional en el qual s'inclou Montcada i Reixac és l'àmbit metropolità.



Àmbits de planejament territorial de Catalunya. Font: Memòria general PTMB.

⁴ [Mirprou - Ajuntament de Montcada i Reixac](#)

L'article 4 del Pla territorial metropolità determina que els plans territorials parcials i sectorials i les actuacions amb incidència territorial hauran de fomentar, entre d'altres, el caràcter policèntric de l'àmbit metropolità, consolidant els sistemes urbans de les ciutats intermitges.

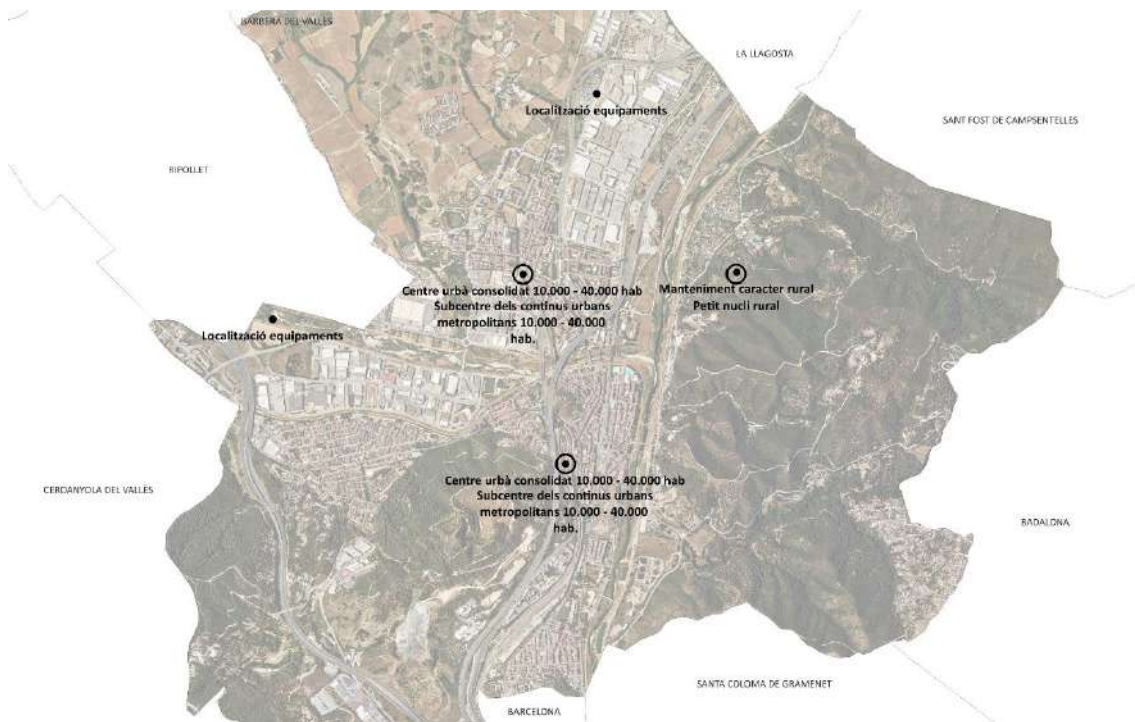
Pla territorial metropolità de Barcelona

El Pla territorial metropolità de Barcelona (en endavant, PTMB) s'aprovà definitivament en data 20 d'abril de 2010 i es publicà al DOG el 12 de maig de 2010. Respon a uns principis compartits per tots els plans territorials de la resta d'àmbits de Catalunya d'ordenació física, desenvolupament socioeconòmic i inversions públiques. Com la resta de plans territorials, el PTMB incideix en tres sistemes bàsics del territori:

- Sistema d'espais oberts;
- Sistema d'assentaments, i
- Sistema d'infraestructures de mobilitat.

Pel que fa al sistema d'assentaments, Montcada i Reixac forma part del sistema urbà de Barcelona i està categoritzat com un subcentre del continu urbà. El PTMB reconeix diversos nuclis i n'assigna les corresponents estratègies:

- Defineix la zona de Reixac, a la llera esquerra del Besòs, com a petit nucli rural, i li assigna una estratègia de manteniment del caràcter rural.
- Defineix dues àrees com a centre urbà consolidat, amb l'epicentre a Montcada Centre i Mas Rampinyo.
- Preveu dues localitzacions d'equipaments a l'oest i al nord del nucli.



Nodalitats puntuals (●) i Estratègies puntuals (○) en el sistema d'assentaments del Pla territorial Metropolità de Barcelona.

Del conjunt de determinacions que estableix el PTMB al municipi de Montcada i Reixac, n'hi ha dues que són rellevants a efectes de desenvolupament residencial i que són relatives al sistema d'espais oberts.

Una és la necessitat de mantenir el corredor entre el turó de Montcada i la serra de Sant Iscle, entre Sabadell i Polinyà, que el PTMB reconeix com a connector amenaçat per continus urbans.

L'altra és la delimitació de la serralada de Marina com a espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari. Aquest espai forma part de la xarxa d'espais naturals que gestiona la Diputació de Barcelona i en aquest àmbit s'hi inclou la urbanització de Bosc d'en Vilaró, desenvolupada sense un procés de transformació reglada del sòl. Les normes d'ordenació territorial del PTMB determinen que els espais de protecció especial són incompatibles amb les actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.



Detall del sistema d'espais oberts del PTMB.

La urbanització de Bosc d'en Vilaró es troba dins el parc natural de la Serra de Marina, dins d'un àmbit de protecció especial segons determina el Pla general metropolità

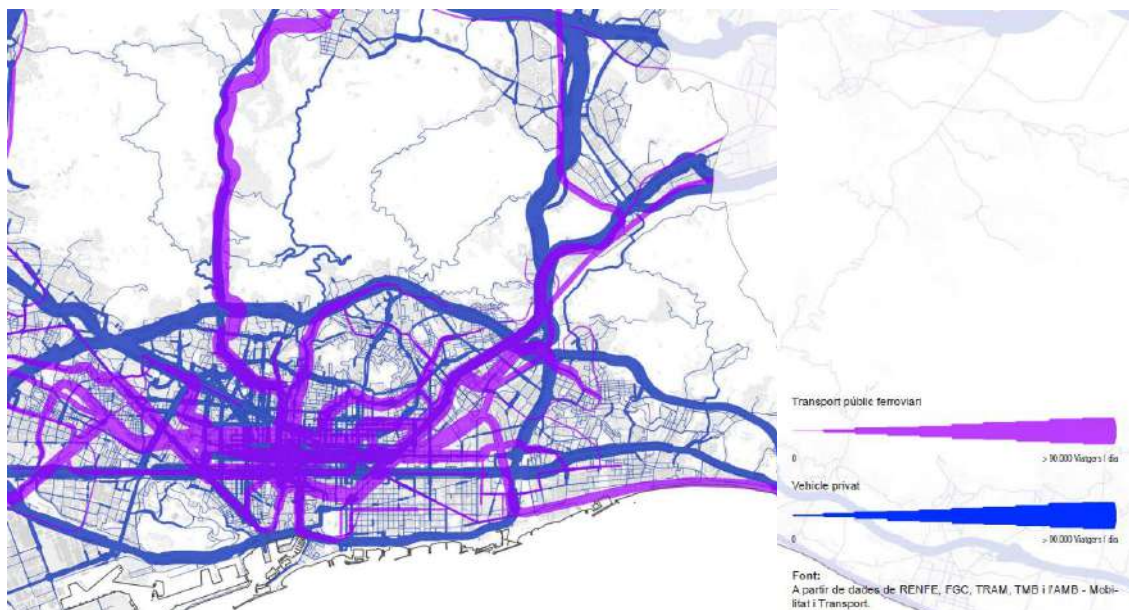
Pla director urbanístic metropolità

El Pla director urbanístic metropolità (en endavant, PDU) és l'instrument urbanístic que ordenarà el territori metropolità les properes dècades, tot definint les principals determinacions que donaran pas a la revisió del Pla general metropolità del 1976. Actualment es troba en tramitació, havent-se publicat el document d'Avanç. Els objectius del PDU metropolità són els següents:

1. Reforçar la solidaritat metropolitana
2. Potenciar la capitalitat metropolitana
3. Naturalitzar el territori potenciant els valors de la matriu biofísica
4. Millorar l'eficiència del metabolisme urbà i minimitzar els impactes ambientals
5. Articular el territori a partir d'una estructura policèntrica
6. Fomentar una mobilitat activa i sostenible repensant les infraestructures metropolitanes
7. Afavorir la cohesió social per mitjà de l'habitatge, l'espai públic, els equipaments i el transport públic
8. Rehabilitar i reciclar els teixits urbans
9. Incrementar la complexitat i l'habitabilitat urbanes
10. Impulsar la competitivitat i la sostenibilitat de l'economia metropolitana

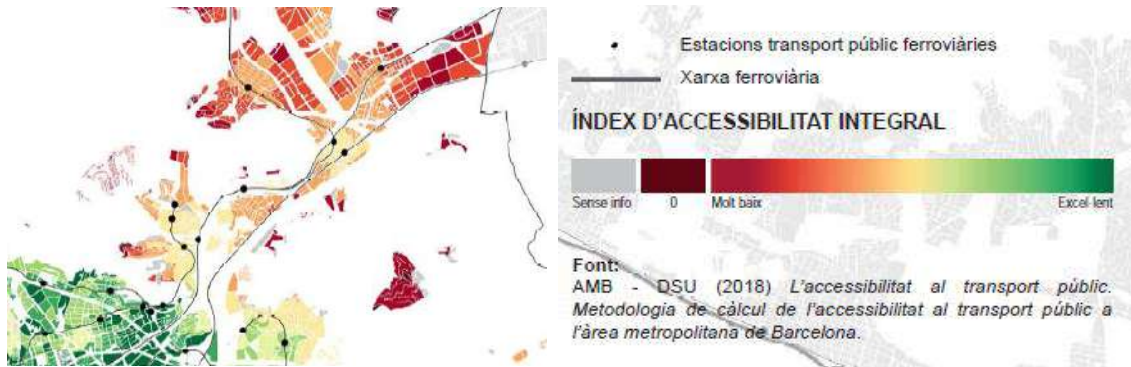
Anàlisi i diagnosi del PDU a l'àmbit de Montcada i Reixac

En relació a la mobilitat urbana, el PDU posa de manifest que el municipi és un àmbit amb un elevat flux de trànsit rodat i ferroviari.



Fluxos de mobilitat metropolitana. Font: Avanç del PDU Metropolità.

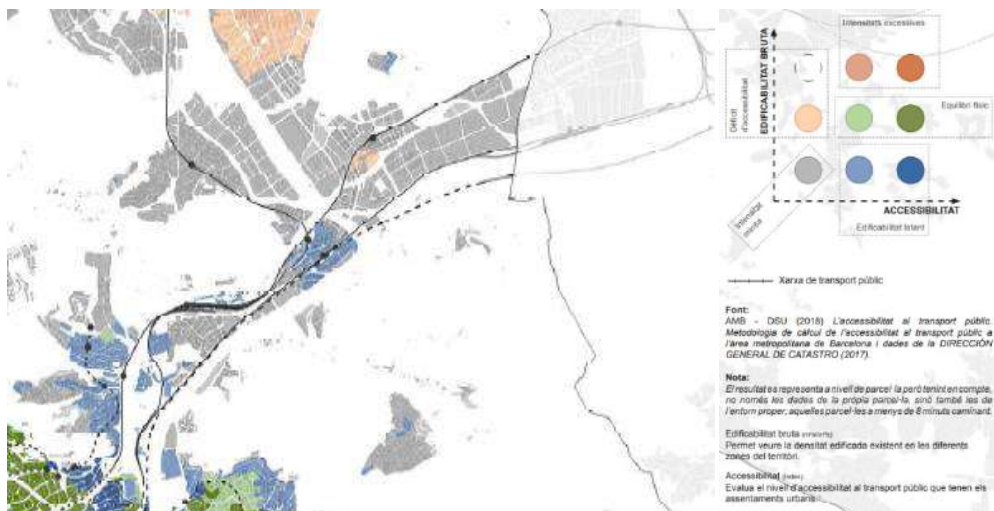
L'elevada presència d'infraestructures per a la mobilitat comporta que sigui un municipi amb una elevada connectivitat amb l'entorn. Ara bé, el PDU també subratlla la manca d'accessibilitat en transport públic a Vallençana Alta i Baixa, dins la serralada de Marina.



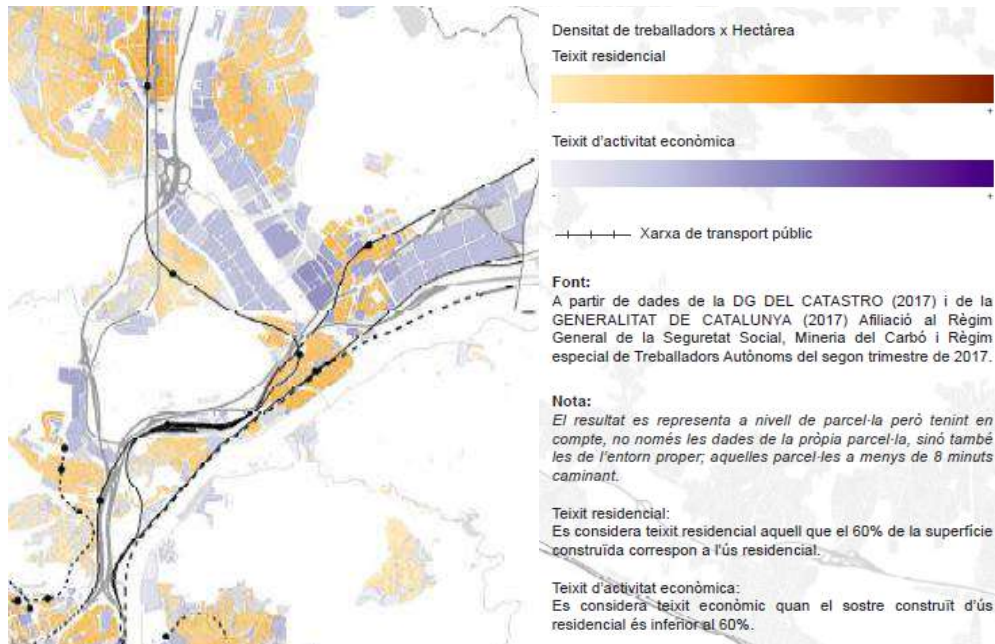
Accessibilitat en transport públic. Font: Avanç del PDU Metropolità.

Un dels grans reptes del PDU Metropolità és el d'incrementar l'habitabilitat dels teixits residencials. Entre dels aspectes determinants per a l'habitabilitat del teixit hi ha la seva intensitat física i funcional, ja que l'excés o dèficit de densitat, la diversitat funcional o l'accessibilitat al transport públic, o la manca de relació entre els tres aspectes, fan minvar la seva habitabilitat. Per això vincula la densitat urbana amb la dotació de transport públic.

A Montcada i Reixac, el PDU detecta una intensitat física minsa en general, si bé aquesta millora a la zona de Montcada Centre per la presència de les estacions de tren de Montcada Centre i de Montcada i Reixac-Manresa, que se situen a pocs metres una de l'altra i que permeten un alt nivell de connectivitat.



Intensitat física dels teixits urbans. Font: Avanç del PDU Metropolità.



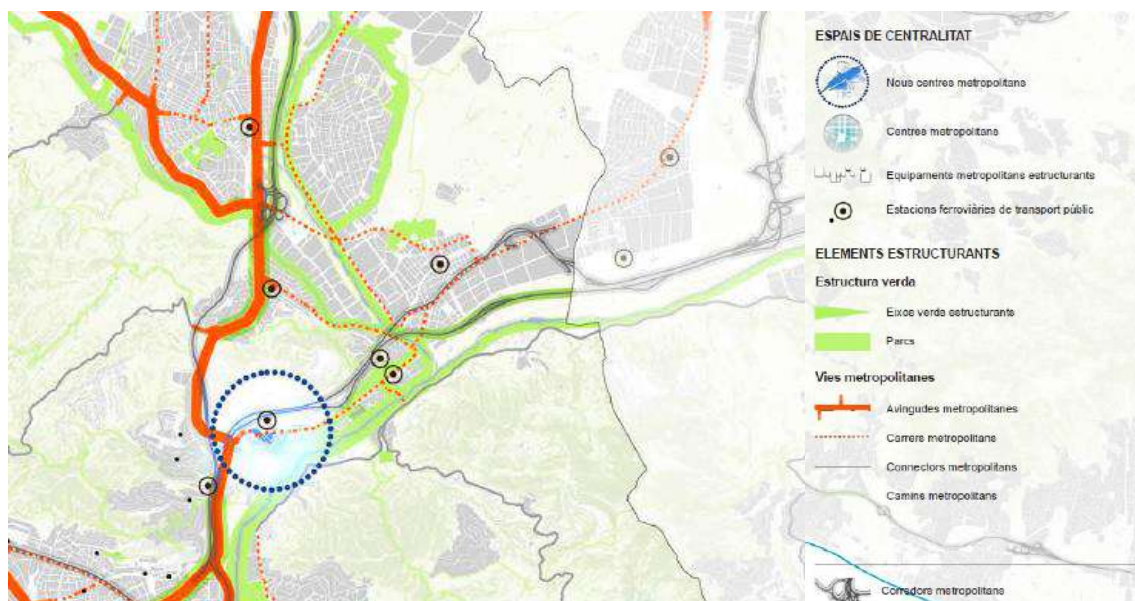
Intensitat funcional dels teixits urbans. Font: Avanç del PDU Metropolità.

Propostes de centralitat i mobilitat i connectivitat

El PDU metropolità proposa Can Cuiàs com un nou centre metropolità, aprofitant la seva connexió amb Barcelona per metro.

Pel que fa a la mobilitat cívica, proposa la **transformació de la N-150 com a avinguda metropolitana**. A més, proposa nous **carrers metropolitans** que creuin Montcada i enllacin amb els municipis adjacents, tant de nord a sud com d'est a oest:

- resseguint la línia de ferrocarril R4 i l'eix de la C-17 en direcció a La Llagosta;
- resseguint la línia R4 en direcció Cerdanyola;
- resseguint la llera del riu Ripoll en direcció Cerdanyola, Ripollet i posteriorment Sabadell, i
- resseguint el nucli urbà pel seu perímetre oest.



Proposta d'estructura urbana i social. Font: Avanç del PDU Metropolità.

L'Avanç del PDU metropolità proposa Can Cuiàs com a centre metropolità, i determina la necessitat de reconvertir l'antiga carretera N-150 en avinguda metropolitana.

Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya

El Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (en endavant, PTSHC), aprovat inicialment el 7 de març de 2019 i aprovat inicialment per segona vegada el 20 d'octubre de 2021, té per finalitat establir el marc orientador per a l'aplicació de les polítiques d'habitatge a tot Catalunya i, per tant, ser l'instrument bàsic de planificació territorial en matèria d'habitatge. Es concreta en dos objectius bàsics:

- Assolir l'objectiu de solidaritat urbana en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, consistent en disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials d'almenys un 15% respecte del total d'habitatges principals existents en aquests municipis al final de l'horitzó del pla.
- Incrementar el parc d'habitatges de lloguer social fins el 7% del parc d'habitatges principals de Catalunya.

En concret, el PTSHC defineix el municipi de Montcada i Reixac com una àrea de demanda forta i acreditada de tipus 1. Això vol dir que **haurà de tenir un 15% del parc principal d'habitatges destinat a habitatge social** a finals del quart quinquenni de desenvolupament del PTSHC (any 2042).

A més, **haurà de destinar un 8% d'aquest parc a lloguer social** a final del quart quinquenni de desenvolupament del PTSHC.

Taula 6.4.1.3 Objectius municipals de lloguer social en percentatge d'habitatges de lloguer social respecte el total del parc d'habitatges principals segons tipus d'àrea en la qual es troba inclòs el municipi a assolir el 30 de juny de 2042

	Catalunya	Àrees demanda forta i acreditada tipus 1	Àrees demanda forta i acreditada tipus 2	Àrees preferents	Àrees no preferents	Àrees rurals
Objectiu de lloguer social	7,0%	8,0%	8,0%	2,8%	2,4%	1,0%

Necessitat d'habitatges destinats a polítiques d'habitatge social

Segons el PTSHC, el municipi té en situació inicial un rati de 9,5% d'habitatges destinats a polítiques d'habitatge, és a dir, 1.328 habitatges sobre un total de 14.038 habitatges principals.

Taula 6.3.2.6 Objectius quinquennals a nivell municipal pel compliment del mandat de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1

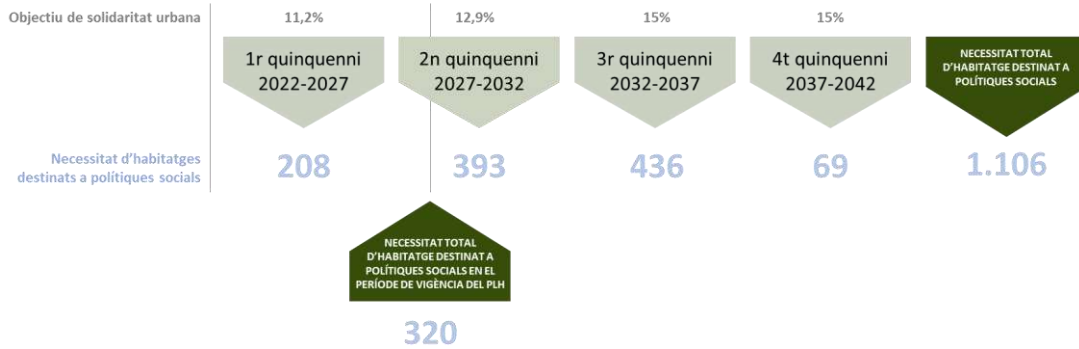
PTSHC. Situació inicial

	Estimació habitatges principals (a)	Habitatges existents destinats a polítiques socials (b)	Ratio d'habitatges destinats a polítiques socials (b/a)
Montcada i Reixac	14.038	1.328	9,5%

El PTSHC estima una projecció d'habitatges principals de 14.367 habitatges a finals del primer quinquenni; de 14.760 habitatges principals a finals del segon quinquenni, i de 15.151 habitatges principals a finals del tercer quinquenni. Amb aquestes previsions, determina que caldrà promoure 208 nous habitatges destinats a polítiques socials durant el primer quinquenni de desenvolupament del Pla; 393 habitatges socials durant el segon quinquenni, i 436 habitatges socials durant el tercer quinquenni, de cara a assolir un 15% d'habitatge assequible al municipi. Aquest percentatge s'haurà de mantenir durant el quart quinquenni, amb 69 nous habitatges destinats a polítiques socials.

En conjunt, doncs, **per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana caldrà preveure un total de 1.106 nous habitatges destinats a polítiques socials.**

Analitzant les dades referides al primer i segon quinquenni de vigència del PTHSC, **s'estima que per a l'any 2029 (any de finalització de la vigència del Pla local d'habitatge) caldran de l'ordre de 320 nous habitatges destinats a polítiques socials.**



Aquesta xifra s'ha calculat afegint al habitatges necessaris en el primer quinquenni la proporció d'habitatges necessaris en els dos primers anys del segon quinquenni.

1r QUINQUENNI (1 juliol 2022 - 30 juny 2027)

2on. QUINQUENNI (1 juliol 2027 - 30 juny 2032)

Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni	Objectiu solidaritat urbana del primer quinquenni (% respecte del total de llars al final del primer quinquenni)	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el segon quinquenni	Objectiu solidaritat urbana del segon quinquenni (% respecte del total de llars al final del segon quinquenni)
(a)	(b)	(c)	[(b+c)/a]	(d)	(e)	(f)	[(e+c+f)/d]
14.367	1.302	208	10,5%	14.760	1.269	393	12,7%

3er. QUINQUENNI (1 juliol 2032 - 30 juny 2037)

4t. QUINQUENNI (1 juliol 2037 - 30 juny 2042)

Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el tercer quinquenni	Objectiu solidaritat urbana del tercer quinquenni (% respecte del total de llars al final del tercer quinquenni)	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el tercer quinquenni	Objectiu solidaritat urbana del Pla (% respecte del total d'habitatges principals existents d'acord amb l'article 73.1 de la Llei 18/2007)
(g)	(h)	(i)	[(h+c+f+i)/g]	(j)	(k)	(l)	[(k+l+c+f+i)/j]
15.151	1.236	436	15,0%	15.444	1.212	69	15,0%

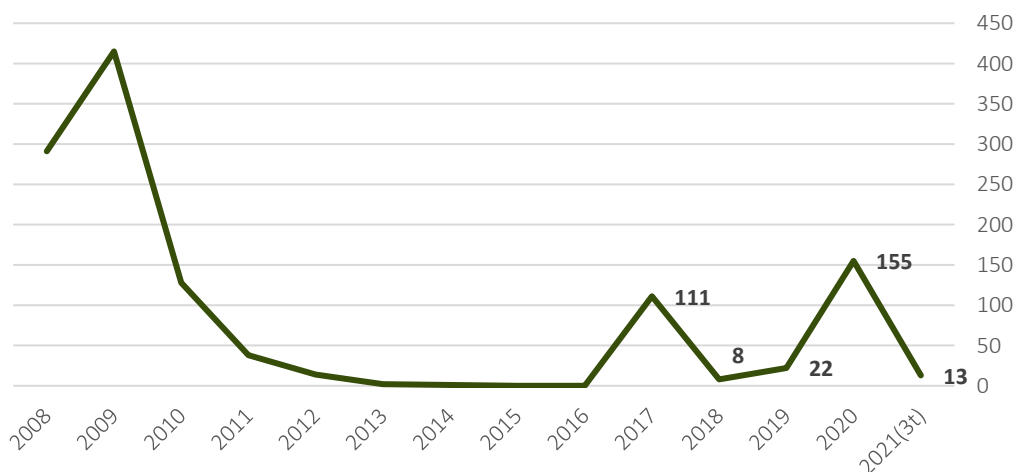
Ajust de la demanda de nous habitatges a la dinàmica immobiliària

El PTSHC preveu 14.038 habitatges principals en situació inicial. A finals del primer quinquenni, preveu una projecció de 14.367 habitatges principals; a finals del segon, una projecció de 14.760 habitatges; i a finals del tercer, una projecció de 15.151 habitatges principals. Finalment, a finals del quart quinquenni preveu una projecció de 15.444 habitatges principals. Dit d'una altra manera, es preveuen 329 habitatges nous a finals del segon quinquenni. A finals del tercer quinquenni, se'n preveuen 393 de nous respecte del segon; a finals del tercer, 391 habitatges nous respecte del segon; i a finals del quart quinquenni es preveuen 293 habitatges nous respecte del tercer. Aquestes necessitats de nous habitatges impliquen, per al municipi, unes ràtios mitjanes de creació de nous habitatges de:

- 65,8 habitatges l'any de cara al 2027;
- 78,6 habitatges l'any entre 2027 i 2032;
- 78,2 habitatges l'any entre 2032 i 2037, i
- 58,6 habitatges l'any entre 2037 i 2042

Si ens fixem en la dinàmica de construcció de nous habitatges al municipi els darrers cinc anys, veiem que entre 2017 i 2021 s'ha construït una mitjana de 61,8 habitatges l'any, amb un mínim anual de 8 habitatges i un màxim anual de 155 (dades obertes disponibles al Servei d'Habitatge del portal web de la Generalitat de Catalunya).

Habitatges acabats a Montcada i Reixac



Dades dels habitatges acabats a Montcada i Reixac, a partir dels visats i els certificats finals d'obra del col·legi d'aparelladors. Font: Publicacions estadístiques del portal web Gencat.

Les projeccions de nous habitatges que fa el PTSHC, doncs, s'ajusten força a la dinàmica constructiva dels darrers anys, si bé **caldrà incrementar lleugerament l'oferta de nous habitatges de cara a donar resposta a les necessitats de nous habitatges de la població** segons les projeccions de població que es preveuen per a Montcada i Reixac.

S'estima que per a l'any 2029 (any de finalització de la vigència del Pla local d'habitatge) **caldran de l'ordre de 320 nous habitatges destinats a polítiques socials.**

Les projeccions de nous habitatges que fa el PTHC s'ajusten força a la dinàmica constructiva dels darrers anys, si bé **caldrà incrementar lleugerament l'oferta de nous habitatges de cara a donar resposta a les necessitats de nous habitatges de la**

Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental

Les Àrees residencials estratègiques són un instrument derivat el Decret Llei 7/2007, de Mesures urgents en matèria urbanisme, que tenen per objectiu crear sòl residencial i revertir el dèficit d'habitatge de protecció pública arreu de Catalunya. El Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental, aprovat definitivament el 13 de març de 2009, preveu a Montcada i Reixac l'Àrea residencial estratègica de Can Duran. El document hi preveu 2.130 habitatges, dels quals un 1.080 han de ser destinats a habitatge protegit (un 50%).

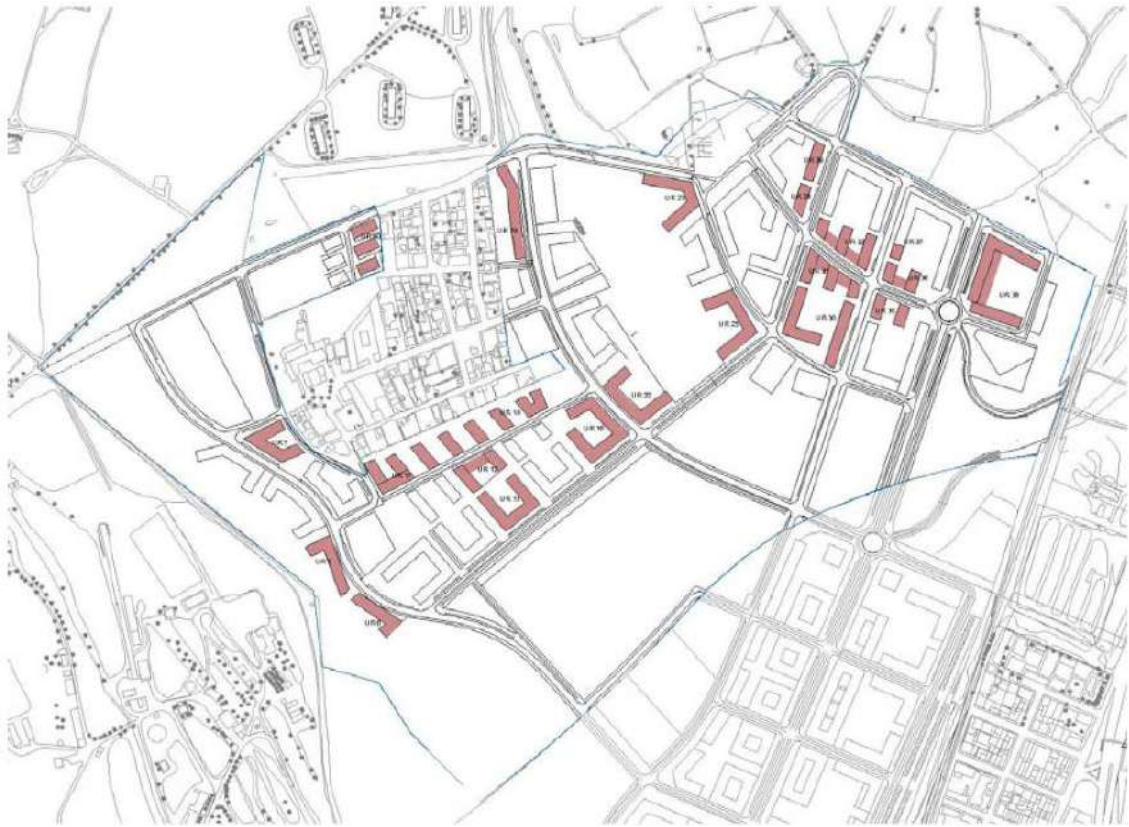
Tal com assenjala la memòria de l'ARE de Can Duran, l'ARE reserva dues peces de sòl amb un sostre residencial de 5.967 m², que permeten la construcció de 120 habitatges de 50 m² cadascun.

Nombre habitatges (unitats)		
Habitatges protegits règim especial	155 u	7,28%
Habitatges protegits règim general	400 u	18,78%
Habitatges protegits règim concertat	315 u	14,79%
Habitatges protegits règim concertat català	210 u	9,86%
Total habitatges protegits	1.080 u	50,70%
Habitatges lliures	1.050 u	49,30%
Total habitatges lliures	1.050 u	49,30%
TOTAL HABITATGES AREA RESIDENCIAL ESTRATEGICA	2.130 u	100,00%

Nombre d'habitatges previstos a l'ARE de Can Duran. Memòria de l'ARE de Can Duran.



Conjunt de la ordenació proposada a l'ARE de Can Duran. Memòria de l'ARE de Can Duran.



Localització de l'habitatge protegit. Memòria de l'ARE de Can Duran.

Tal com s'explicarà en següents punts d'aquest document, l'Ajuntament de Montcada i Reixac es troba en tràmits d'anul·lar l'Àrea Residencial Estratègica de Can Duran amb l'objectiu d'evitar-ne el seu desenvolupament.

És voluntat de l'Ajuntament l'anul·lació de l'Àrea residencial estratègica de Can Duran.

2. Les persones

Aquest apartat té per objectiu identificar les problemàtiques de la població de Montcada i Reixac en relació amb l'habitatge. Amb caràcter previ s'analitza, en primer lloc, quina ha estat l'**evolució** recent de la població del municipi i quines **dinàmiques** han marcat aquesta evolució. En un tercer apartat es mostra quin és el **perfil de la població** a partir de l'anàlisi de les característiques demogràfiques bàsiques. D'altra banda, el quart apartat presenta els trets principals de les **llars** existents al municipi, i el cinquè fa referència a les **projeccions de població i de llars** en l'horitzó del període de vigència del present Pla local d'habitatge (2029). El darrer apartat relatiu a la demografia de Montcada i Reixac fa referència a la **vulnerabilitat social**.

Un cop detectades les característiques de la població actual i futura i valorat l'estat del mercat immobiliari, es farà una diagnosi de les necessitats de la població en matèria d'habitatge al capítol 6 del present document.

2.1 La població de Montcada i Reixac: evolució i dinàmica de creixement

Montcada i Reixac compta actualment amb una població de 37.225 persones d'acord amb la lectura del Padró Municipal d'Habitants amb data 1 de febrer de 2023⁵. Tot i això, a efectes d'anàlisi, es treballarà amb la darrera xifra oficial del Padró Continu d'Habitants i que correspon a 2022. L'any 2022 Montcada i Reixac tenia amb una població de 36.666 persones. En relació amb la comarca, Montcada i Reixac és el setè municipi amb més població i suposa el 3,9% del total de població del Vallès Occidental.

Població per municipi. Vallès Occidental, 2022.

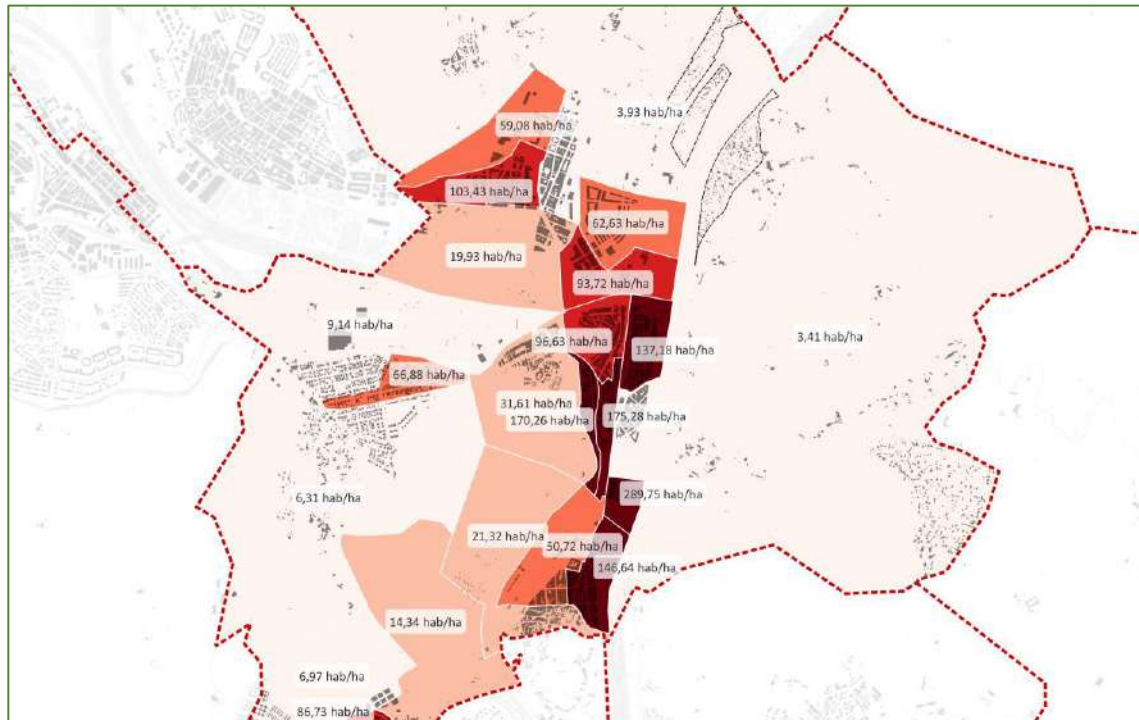
Municipi	Població	Percentatge
Terrassa	224.114	23,82
Sabadell	215.760	22,93
Sant Cugat del Vallès	95.725	10,17
Rubí	79.007	8,40
Cerdanyola del Vallès	57.291	6,09
Ripollet	39.031	4,15
Montcada i Reixac	36.666	3,90
Barberà del Vallès	33.082	3,52
Santa Perpètua de Mogoda	25.930	2,76
Castellar del Vallès	24.933	2,65
Sant Quirze del Vallès	20.180	2,14
Palau-solità i Plegamans	14.911	1,58
Badia del Vallès	13.163	1,40
Castellbisbal	12.735	1,35
Matadepera	9.752	1,04
Sentmenat	9.417	1,00
Polinyà	8.451	0,90
Viladecavalls	7.644	0,81
Vacarisses	7.325	0,78
Sant Llorenç Savall	2.524	0,27
Ullastrell	2.139	0,23
Rellinars	915	0,10
Gallifa	186	0,02
Vallès Occidental	940.881	100,00

Font: elaboració pròpia a partir del Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya

⁵ Lectura del Padró Municipal d'Habitants amb data 1/2/2023. Ajuntament de Montcada i Reixac.

Montcada i Reixac té una extensió de 23,47 km², per la qual cosa té una densitat de població de 1.567,7 hab./km². La població de Montcada i Reixac es distribueix de forma desigual pel municipi. Es registren importants diferències quant a la densitat de població a escala inframunicipal. Els barris més densos es localitzen a la part central i es corresponen amb Can Sant Joan, Montcada Centre i la Ribera.

Densitat de la població per seccions sensals. Montcada i Reixac. 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya. Veure plànol 2.01 Densitat de població per seccions censals.

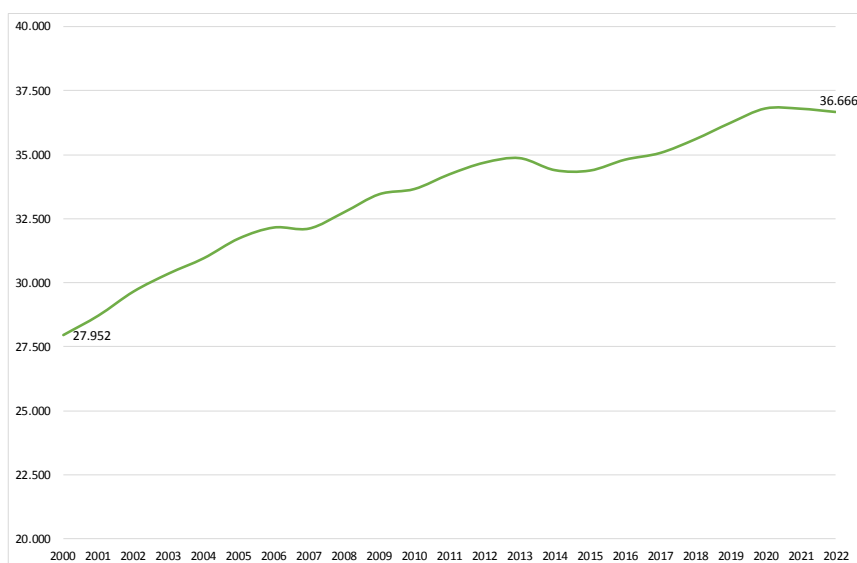
Pel que fa a la dinàmica de creixement, en el període 2000-2022 s'ha produït un increment significatiu de la població que es tradueix en un augment global de 8.714 persones, fet que suposa un increment relatiu del 31,2%. Aquest creixement s'ha produït a un ritme anual de l'1,2% de mitjana i es concentra, fonamentalment, entre el 2000 i el 2013.

Montcada i Reixac compta actualment amb una població de 37.225 (lectura del Padró Municipal d'Habitants amb data 1 de febrer de 2023). La darrera xifra oficial (2022) xifra la població del municipi en 36.666 persones.

El municipi presenta diferències internes quant a densitat de població. Els barris més densos es localitzen a la part central i es corresponen amb Can Sant Joan, Montcada Centre i la Ribera.

Evolució de la població. Montcada i Reixac, 2000-2022

Anys	Homes	Dones	Total
2000	13.793	14.159	27.952
2001	14.159	14.555	28.714
2002	14.659	14.994	29.653
2003	15.033	15.321	30.354
2004	15.337	15.616	30.953
2005	15.807	15.918	31.725
2006	16.038	16.115	32.153
2007	16.017	16.094	32.111
2008	16.405	16.345	32.750
2009	16.668	16.785	33.453
2010	16.762	16.894	33.656
2011	17.026	17.206	34.232
2012	17.270	17.419	34.689
2013	17.293	17.570	34.863
2014	17.012	17.382	34.394
2015	16.941	17.436	34.377
2016	17.170	17.632	34.802
2017	17.261	17.802	35.063
2018	17.522	18.077	35.599
2019	17.901	18.338	36.239
2020	18.148	18.655	36.803
2021	18.179	18.615	36.794
2022	18.069	18.597	36.666



Font: Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

En aquest període es poden distingir cinc grans etapes pel que fa al creixement de la població:

- Primera etapa: període 2000-2006. Es produeix el període de creixement més intens amb un increment de 4.201 persones, fet que suposa un creixement relatiu del 15% amb un ritme anual del 2,4%.
- Segona etapa: període 2006-2013. Es produeix una dinàmica similar de creixement tot i que amb menor intensitat. Després d'un moment puntual de davallada de la població entre el 2006 i el 2007, la població continua amb una dinàmica de creixement més moderat que suposa un increment de 2.710 persones, fet que es tradueix en un increment relatiu del 8,4% amb un ritme anual menor, de l'1,2%.
- Tercera etapa: període 2013-2015. En aquests anys, la dinàmica de creixement s'inverteix i es registra un lleuger decreixement que suposa la pèrdua de 486 persones, fet que representa una davallada relativa de l'1,4% de la població a un ritme anual del 0,7%.
- Quarta etapa: període 2015-2020. En aquest període la dinàmica de creixement de la població es recupera i el municipi torna a registrar creixements positius amb una intensitat similar a la del període 2006-2013. En aquests anys, la població de Montcada i Reixac augmenta en 2.426 persones. Aquest augment representa un creixement relatiu del 7,1% a un ritme anual de l'1,4%.
- Cinquena etapa. Aquest darrer període s'inicia l'any 2020 i reflecteix els efectes de la crisi sanitària derivada de la Covid-19. A partir d'aquest any es registra un nou canvi de tendència. El creixement s'atura i es produeixen dos anys seguits de decreixement lleu de la població. En aquests dos anys es registra una reducció de 137 persones, que suposen un decreixement relatiu del 0,4% a un ritme anual del 0,2%. Si bé, les xifres actualitzades del Padró Municipal d'Habitants mostren una recuperació del creixement per al 2023, caldrà esperar a les xifres oficials per determinar quina és la tendència que s'acaba consolidant.

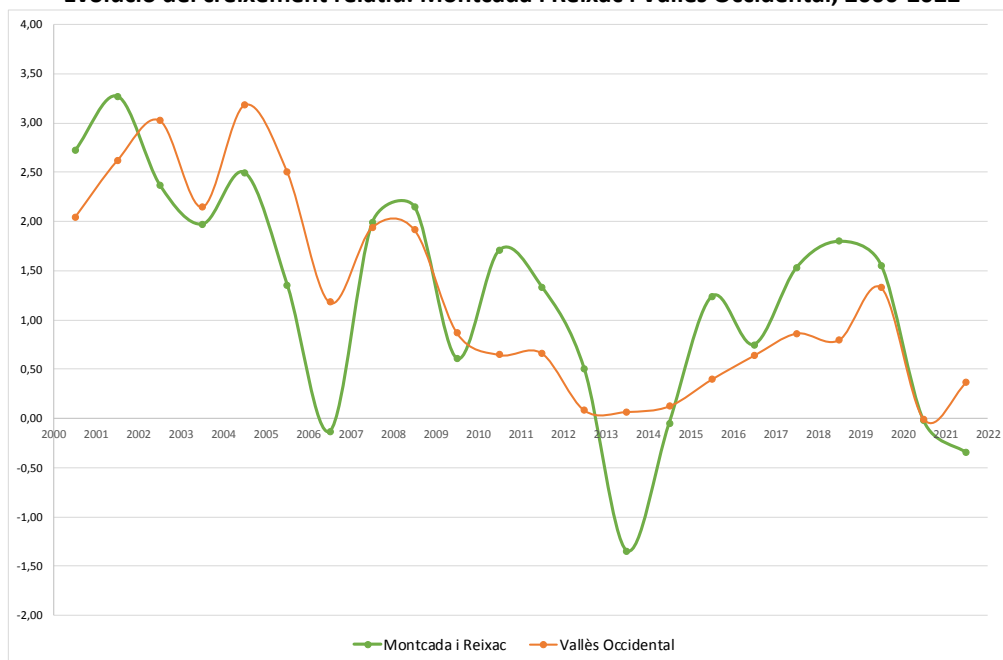
Creixement absolut, relatiu i taxa de creixement anual acumulatiu.
Montcada i Reixac, 2000-2021

Període	Creixement absolut	Creixement relatiu	Taxa de creixement anual acumulatiu
2000-2006	4.201	15,0	2,4
2006-2013	2.710	8,4	1,2
2013-2015	-486	-1,4	-0,7
2015-2020	2.426	7,1	1,4
2020-2022	-137	-0,4	-0,2

Font: Elaboració pròpia a partir del Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

En relació amb el conjunt del Vallès Occidental, globalment, Montcada i Reixac ha mantingut una dinàmica de la població similar a la dinàmica registrada per la població del conjunt de la comarca tot i que amb una dinàmica una mica més irregular. En alguns períodes, però, s'observen algunes diferències significatives. Si bé, fins al 2006 la intensitat del creixement relatiu és menor al municipi, a partir del 2007 la dinàmica s'inverteix i Montcada i Reixac registra una intensitat major de creixement que el registrat en el conjunt de la comarca. El període 2013-2015 suposa una excepció, ja que el municipi registra una davallada significativa del creixement que es produeix amb una major intensitat que el del conjunt del Vallès Occidental. Finalment, és significativa la tendència diferenciada que es produeix a partir de 2020. Si bé, el municipi, com ja s'ha vist, inicia una etapa de decreixement, en el conjunt de la comarca s'observa com la tendència provocada per la crisi sanitària s'està revertint.

Evolució del creixement relatiu. Montcada i Reixac i Vallès Occidental, 2000-2022



Font: elaboració pròpia a partir del Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya

Es registra un creixement significatiu des de l'any 2000 (+31,2%). En els darrers anys s'ha moderat la intensitat del creixement i actualment s'ha entrat en una fase d'estancament de la població.

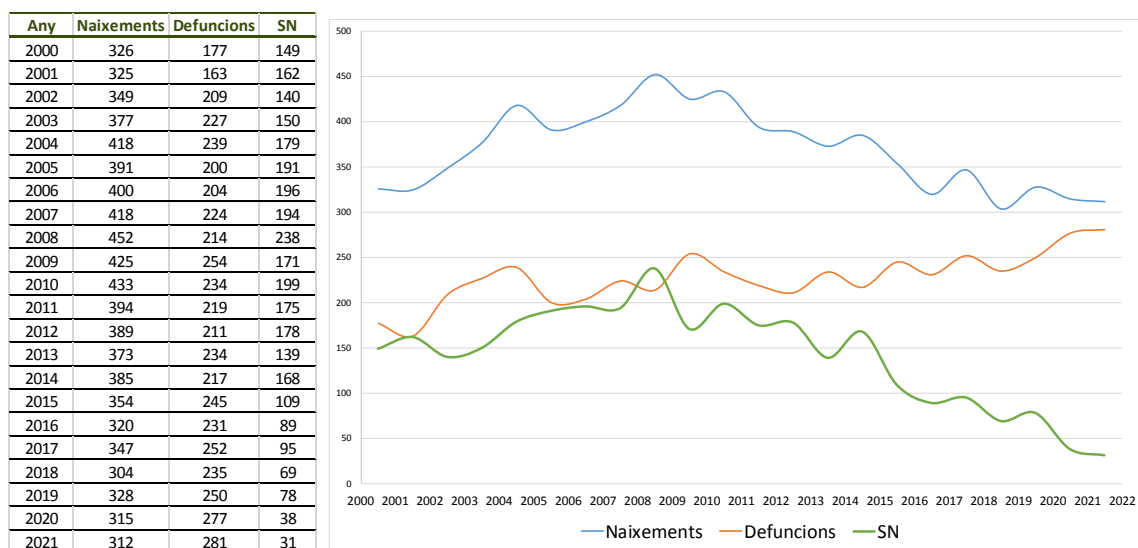
2.2 Els components del creixement: creixement natural i creixement migratori

L'anàlisi dels components del creixement permet veure com a Montcada i Reixac, les variacions de població registrades entre el 2000 i el 2021, s'expliquen, fonamentalment, per l'impacte dels moviments migratoris. Les migracions externes i les migracions internes amb la resta de Catalunya han contribuït de forma rellevant a definir la dinàmica del creixement del municipi en aquest període. El creixement natural també explica la dinàmica de la població registrada tot i que amb menor grau.

2.2.1. Creixement natural

Montcada i Reixac presenta, l'any 2021, un creixement natural positiu de 31 persones. Al llarg del període 2000-2021 es registren diverses oscil·lacions que són el resultat de les dinàmiques seguides pels naixements i les defuncions i que expliquen l'evolució del saldo vegetatiu total. Malgrat que es produeixen oscil·lacions, es consolida una tendència global a la disminució dels naixements i a l'augment de les defuncions que es tradueix en una reducció dràstica del saldo natural total des del 2015 que tendeix progressivament a aproximar-se al valor zero.

Naixements, defuncions i creixement natural. Montcada i Reixac, 2000-2021



Font: elaboració pròpia a partir del Moviment Natural de la Població. Idescat.

Els naixements

Una de les transformacions més significatives de la dinàmica de la població de Montcada i Reixac en els darrers anys ha estat la progressiva davallada del nombre de naixements que s'inicia a partir de l'any 2009. Aquesta tendència no és excepcional i s'emmarca en una dinàmica més àmplia de reducció dels naixements que també es produeix en el conjunt del Vallès Occidental i de Catalunya.

La dinàmica dels naixements al municipi ve marcada per dos moments diferenciats. En primer lloc, es produeix una clara tendència a l'alça, tot i que amb algunes oscil·lacions, entre els anys 2000 i 2008. En aquest moment registra la xifra més elevada de naixements de tot el període amb un total de 452 i amb una taxa bruta de natalitat del 13,7‰ l'any 2008. A partir d'aquest moment, la dinàmica s'inverteix i s'obre una segona etapa en què els naixements inicien una tendència global de reducció progressiva en termes

absoluts. L'any 2021 es van registrar un total de 312 naixements al municipi i una taxa bruta de natalitat del 8,5‰. Aquesta és la xifra més baixa de tot el període.

En relació amb la comarca, Montcada i Reixac, ha mantingut una dinàmica similar a la del conjunt del Vallès Occidental, tot i que presenta majors oscil·lacions. Durant els primers anys del període, el municipi presenta una intensitat menor de naixements que el conjunt de la comarca. Posteriorment, es produeix un període amb diverses oscil·lacions entre el municipi i la comarca. A partir del 2019, la comarca segueix amb la dinàmica de reducció de la intensitat dels naixements en relació amb la població mentre que Montcada i Reixac registra un salt en la intensitat que situa les taxes municipals per damunt de les comarcals, tot i el descens que també es produeix al municipi.

Taxa bruta de natalitat. Montcada i Reixac i Vallès Occidental, 2000-2021

Taxa bruta de natalitat		
Any	Montcada i Reixac	Vallès Occidental
2000	11,5	11,7
2001	11,1	12,0
2002	11,6	12,2
2003	12,3	12,8
2004	13,3	13,2
2005	12,2	13,2
2006	12,4	13,2
2007	12,9	13,3
2008	13,7	13,5
2009	12,7	12,7
2010	12,8	12,3
2011	11,4	12,0
2012	11,2	11,4
2013	10,8	10,5
2014	11,2	10,3
2015	10,2	10,0
2016	9,2	9,8
2017	9,8	9,2
2018	8,5	8,6
2019	9,0	8,3
2020	8,6	7,7
2021	8,5	7,7

Font: elaboració pròpia a partir del Moviment Natural de la Població. Idescat.

Les defuncions

Les defuncions no presenten tantes variacions com els naixements. Tot i això, en el conjunt del període es registra una tendència global a l'alça del nombre de defuncions que s'accentua a partir de l'any 2019 i es perllonga fins l'actualitat. Si bé, a l'any 2000 es registren 177 defuncions, a l'any 2021 es registra la xifra més alta de defuncions amb un total de 281. Aquest increment s'explica, fonamentalment, per l'increment de la població gran i molt gran. L'augment de les defuncions també es reflecteix en la intensitat de la mortalitat en relació amb la població. Les taxes brutes de mortalitat han anat incrementant progressivament i han passat de registrar 6,2 defuncions per cada 1000 habitants l'any 2000 a 7,7 defuncions per cada mil habitants l'any 2021.

Montcada i Reixac ha presentat en els darrers anys una menor intensitat de mortalitat en relació amb la comarca com a conseqüència de tenir un perfil de la població menys envellit. La taxa bruta ha estat inferior a la del Vallès Occidental en gairebé tots els anys del període.

Taxa bruta de mortalitat. Montcada i Reixac i Vallès Occidental, 2000-2021

Any	Taxa bruta de mortalitat	
	Montcada i Reixac	Vallès Occidental
2000	6,2	7,2
2001	5,6	6,9
2002	7,0	6,9
2003	7,4	7,2
2004	7,6	6,9
2005	6,3	7,0
2006	6,3	6,6
2007	6,9	6,9
2008	6,5	6,7
2009	7,6	6,7
2010	6,9	6,6
2011	6,4	6,6
2012	6,1	7,0
2013	6,8	6,9
2014	6,3	7,0
2015	7,1	7,2
2016	6,6	7,1
2017	7,1	7,5
2018	6,5	7,6
2019	6,8	7,3
2020	7,5	8,9
2021	7,7	7,8

Font: elaboració pròpia a partir del Moviment Natural de la Població. Idescat.

El creixement natural

La combinació de les dinàmiques seguides pels naixements i les defuncions expliquen les variacions registrades pel saldo natural en aquest període. L'elevat nombre de naixements en combinació amb una etapa de descens de les defuncions marquen l'evolució creixement del saldo natural fins al 2008, moment en què registra el seu valor màxim amb un total de 238 persones. Aquest creixement del saldo té una contribució rellevant a l'etapa de més intensitat de creixement de la població de Montcada i Reixac. A partir d'aquest moment, la tendència s'inverteix. La progressiva reducció dels naixements en combinació amb la tendència a l'alça de les defuncions consoliden una tendència global a la reducció progressiva del saldo natural fins a arribar l'any 2021 al valor més baix de tot el període amb un registre de 31 persones.

El descens del creixement natural es reflecteix també en les taxes brutes. L'evolució de les taxes al llarg del període registra una disminució progressiva fins a arribar a valors inferiors a l'1 l'any 2021. Si bé l'any 2000 hi havia un creixement natural de 5,3 persones cada mil habitants, l'any 2021 la taxa bruta de creixement natural és del 0,8‰.

En relació amb el conjunt de la comarca, Montcada i Reixac registra entre l'any 2002 i el 2012 unes taxes brutes, en general, per sota de les de la comarca. A partir del 2013 es produeix un canvi de tendència i, malgrat que tant el municipi com la comarca, segueixen amb la dinàmica de reducció de la intensitat del creixement natural, la comarca redueix el creixement amb una major intensitat que al municipi. A partir del 2013 les taxes de creixement natural del municipi són superiors a les del Vallès Occidental. Aquesta diferència s'accentua a partir de l'any 2020 en què la comarca registra taxes negatives.

Taxes brutes de creixement natural. Montcada i Reixac i Vallès Occidental. 2000-2021.

Font: elaboració pròpia a partir del Moviment Natural de la Població. Idescat.

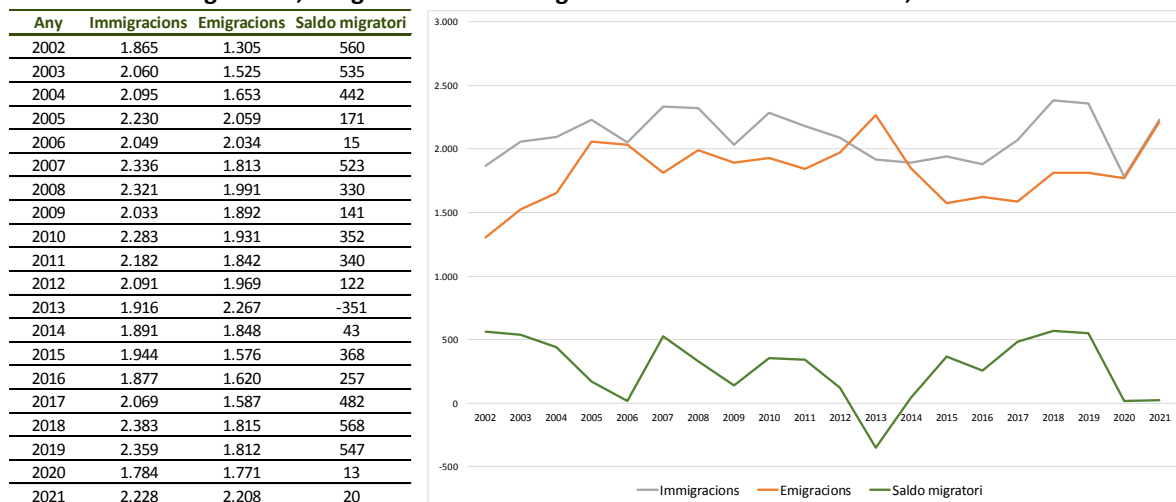
El creixement natural és positiu però baix. Es registra un fort descens dels naixements i del saldo natural global que tendeix a aproximar-se a zero.

2.2.2. Creixement migratori

Dinàmica migratòria

Pel que fa a la dinàmica migratòria, Montcada i Reixac registra l'any 2021 un saldo migratori total positiu de 20 persones. Des del 2002 el municipi registra una major intensitat d'immigracions que d'emigracions, fet que es reflecteix en un saldo positiu en tots els anys amb l'excepció de l'any 2013 en què, per primera vegada en tot el període, es produeixen més sortides que no pas entrades al municipi. A partir de l'any 2020 la intensitat de les immigracions i de les emigracions tendeixen a equiparar-se, generant, així, una reducció del saldo que es va aproximant a zero.

Immigracions, emigracions i saldo migratori total. Montcada i Reixac, 2002-2021

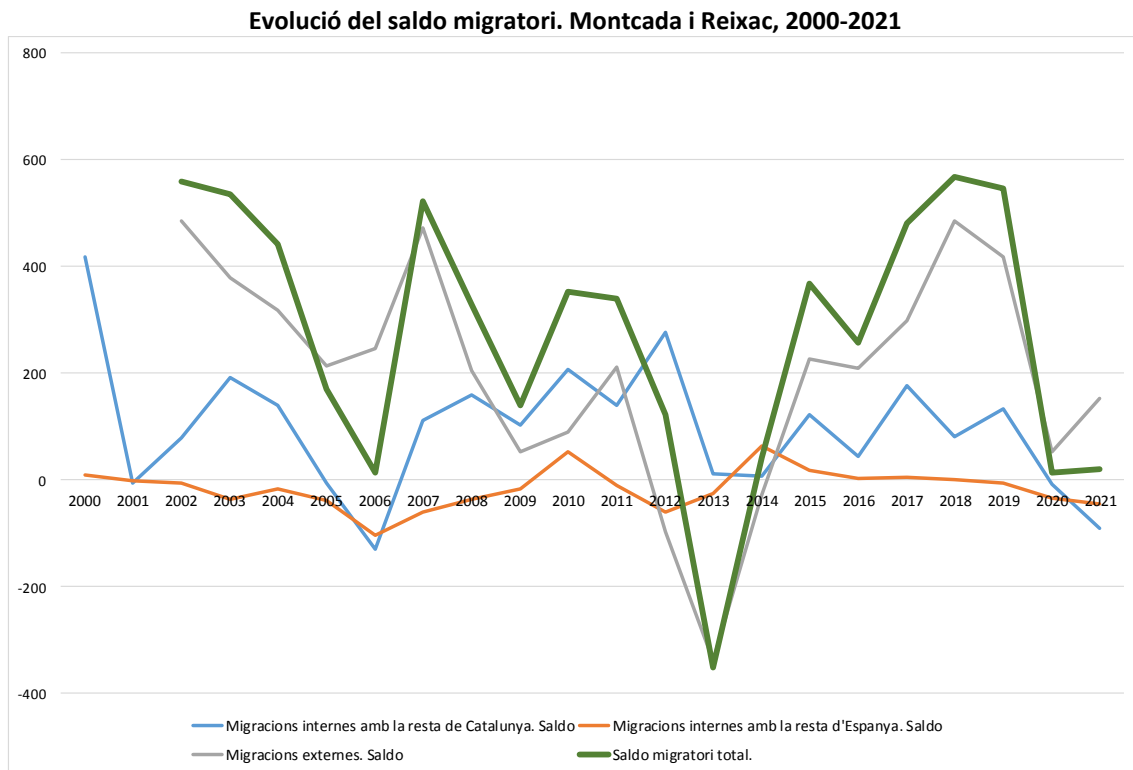


Font: Elaboració pròpia a partir de l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE. Institut d'Estadística de Catalunya.

Les diverses oscil·lacions que ha registrat el saldo migratori al llarg del període s'expliquen, en gran part, per les diferents dinàmiques que han seguit les migracions internes amb la resta de Catalunya i les migracions externes. Les migracions amb la resta de l'Espanya han registrat una xifres més reduïdes i, molt sovint, han estat negatives. Les oscil·lacions que han seguit han contribuït a les variacions del saldo migratori total però en una mesura molt menor que els altres dos moviments esmentats. Per tot, en el període 2000-2020 es poden distingir diverses etapes que recullen dinàmiques força diferenciades.

- Període 2002-2006. El municipi inicia el període amb una dràstica reducció del saldo migratori total fins al 2006 com a conseqüència d'una reducció del saldo exterior i, especialment, per la reducció d'un saldo migratori intern amb la resta de Catalunya que acaba esdevenint negatiu.
- Període 2006-2013. A partir d'aquest moment, ambdós saldos migratoris es recuperen i contribueixen a un augment del saldo migratori total que arriba al valor de 523 persones l'any 2007. Aquesta dinàmica es torna a invertir i el saldo total torna a registrar una davallada que, en aquest cas, s'explica, sobretot, per l'impacte de les emigracions externes ja que les migracions internes es mantenen a l'alça fins al 2013. El 2013 es registra el valor més baix del saldo migratori total amb un valor de -351 persones.
- Període 2013-2018. A partir del 2013 la dinàmica torna a revertir-se i s'inicia una etapa de fort increment del saldo migratori total en què hi contribueix, especialment, les migracions exteriors que augmenten notablement. Les migracions internes amb la resta de Catalunya també augmenten però amb es mantenen en xifres més baixes.
- Període 2018-2021. Els darrers anys del període es caracteritzen per una forta reducció del saldo migratori total que és el resultat de la pèrdua d'efectius tant a nivell intern com extern. En aquest

cas es reflecteix l'efecte de la crisi sanitària derivada de la Covid-19. El seu impacte es reflecteix en la dràstica reducció dels moviments migratoris que, en el cas de Montcada i Reixac, provoca que el saldo total s'aproximi a zero.



Font: elaboració pròpia a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE. Idescat.

Migracions segons origen i procedència

L'any 2021, el municipi registra un saldo migratori baix, de 20 persones. Aquesta xifra és el resultat de la combinació de dinàmiques diferenciades en funció del tipus de migració.

- Actualment, les migracions exteriors presenten un saldo positiu de 154 persones. A partir del 2020 es produeix un canvi en la dinàmica migratòria exterior, que inverteix la tendència dels darrers anys i inicia una tendència a l'alça.
- El saldo migratori intern registra xifres negatives. En el cas de les migracions amb la resta de Catalunya, el 2021 es registra un saldo de -90 persones i marca una tendència a anar-se reduint cada vegada més. El saldo migratori amb la resta de l'Estat espanyol presenta un valor de -44 persones i també és el resultat d'una tendència a l'alça.

Migracions segons edat

L'anàlisi de les migracions segons l'edat mostra situacions diferenciades segons les edats de la població. L'any 2021, Montcada i Reixac registra un saldo migratori positiu entre la població infantil, jove i adulta fins els 44 anys. El saldo positiu indica que, en aquestes franges d'edat, les persones que arriben al municipi superen a les que marxen de Montcada i Reixac. Tot i això, els saldos són baixos i es van reduint a mesura que augmenta l'edat. A partir dels 45 anys la tendència descrita s'inverteix i es registren saldos

negatius que van augmentant a mesura que augmenta l'edat. Aquest fet indica que, en aquestes franges d'edat, la població que marxa de Montcada i Reixac és superior a la que entra al municipi.

En termes absoluts, els majors moviments migratoris es produeixen en les franges d'edat jove (15-29 anys) i en l'adult de 35 a 44 anys. Entre la població jove, l'any 2021 es van produir 622 altes al municipi de persones d'entre 15 i 29 anys, que suposaven el 27,9% del total d'altes al municipi. Al mateix temps, 602 persones van marxar del municipi, xifra que suposa el 27,3% del total d'emigracions. A la franja d'adults, es van produir un total de 432 altes al municipi de persones entre 35 i 44 anys, fet que suposa el 19,4% de les immigracions. Per la seva banda, 427 persones d'aquesta edat van marxar del municipi, xifra que suposa el 19,3% de les emigracions.

Immigracions, emigracions i saldo migratori per grups d'edat. Montcada i Reixac, 2021.

	Immigracions		Emigracions		Saldo migratori
	Total	%	Total	%	Total
De 0 a 14 anys	364	16,3	319	14,4	45
De 15 a 29 anys	622	27,9	602	27,3	20
De 30 a 34 anys	289	13,0	278	12,6	11
De 35 a 44 anys	432	19,4	427	19,3	5
De 45 a 59 anys	345	15,5	356	16,1	-11
De 60 anys i més	176	7,9	226	10,2	-50
Total	2.228	100,0	2.208	100,0	20

Font: elaboració pròpia a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE. Idescat.

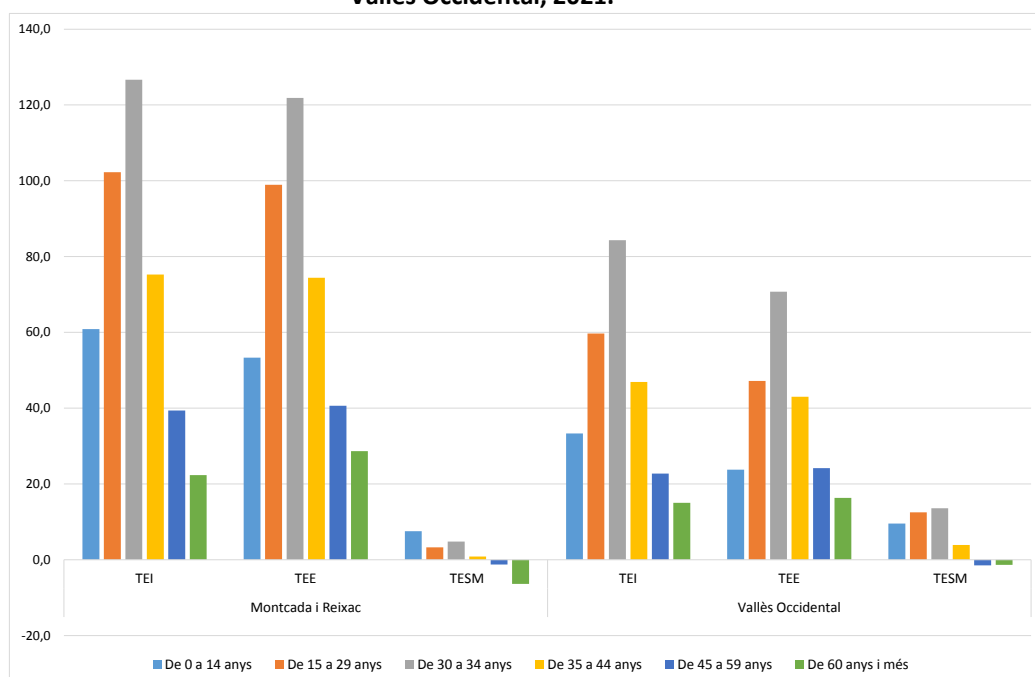
Les taxes específiques mostren la intensitat dels moviments migratoris que es produeixen en cada franja d'edat en relació amb la població de la mateixa franja d'edat. En aquest cas, s'observa, en primer lloc, com a Montcada i Reixac hi ha una intensitat major de moviments migratoris que en el conjunt del Vallès Occidental. En segon lloc, les taxes mostren que les franges d'edat on hi ha una major incidència o intensitat dels moviments migratoris és a les franges de població jove i en edat d'emancipació: 15-29 anys i 30-34 anys. Entre la població de 15 a 29 anys hi ha una taxa específica d'immigració del 102,2‰ i una taxa específica d'emigració del 99‰. A franja de 30 a 34 anys, la intensitat encara és més alta: la TEI és del 126,7‰ mentre que la TEE és del 121,8‰. En ambdós casos, els valors són força superiors als del conjunt de la comarca.

Taxes específiques d'immigracions, emigracions i saldo migratori per grups d'edat. Montcada i Reixac i Vallès Occidental, 2021.

	Montcada i Reixac			Vallès Occidental		
	TEI	TEE	TESM	TEI	TEE	TESM
De 0 a 14 anys	60,8	53,3	7,5	33,3	23,8	9,6
De 15 a 29 anys	102,2	99,0	3,3	59,7	47,2	12,5
De 30 a 34 anys	126,7	121,8	4,8	84,3	70,7	13,6
De 35 a 44 anys	75,3	74,4	0,9	46,9	43,0	3,9
De 45 a 59 anys	39,4	40,6	-1,3	22,7	24,2	-1,5
De 60 anys i més	22,3	28,7	-6,3	15,0	16,3	-1,3

Font: elaboració pròpia a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE. Idescat.

Taxes específiques d'immigracions, emigracions i saldo migratori per grups d'edat. Montcada i Reixac i Vallès Occidental, 2021.



Font: elaboració pròpia a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE. Idescat.

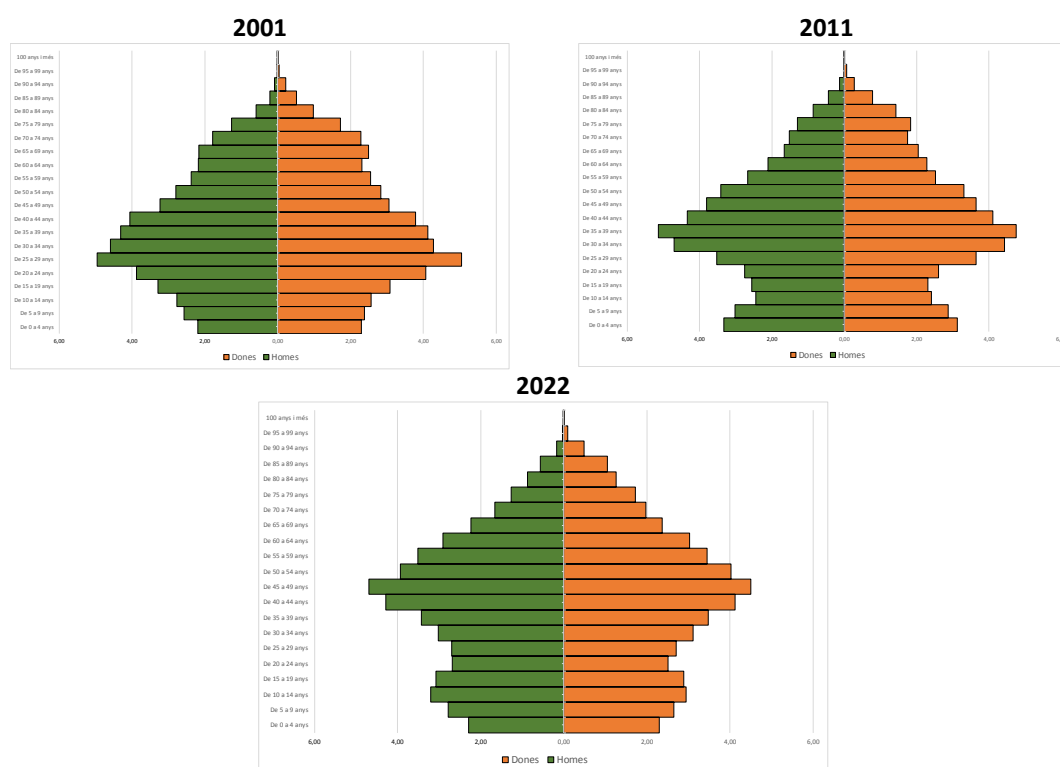
El creixement migratori presenta un saldo positiu però també baix. És el resultat d'un fort descens del saldo migratori exterior i d'un saldo migratori intern negatiu. Per edats, els joves d'entre 15 i 34 anys són els que presenten una major intensitat migratòria.

2.3 Perfil i característiques de la població

2.3.1. Estructura segons sexe i edat

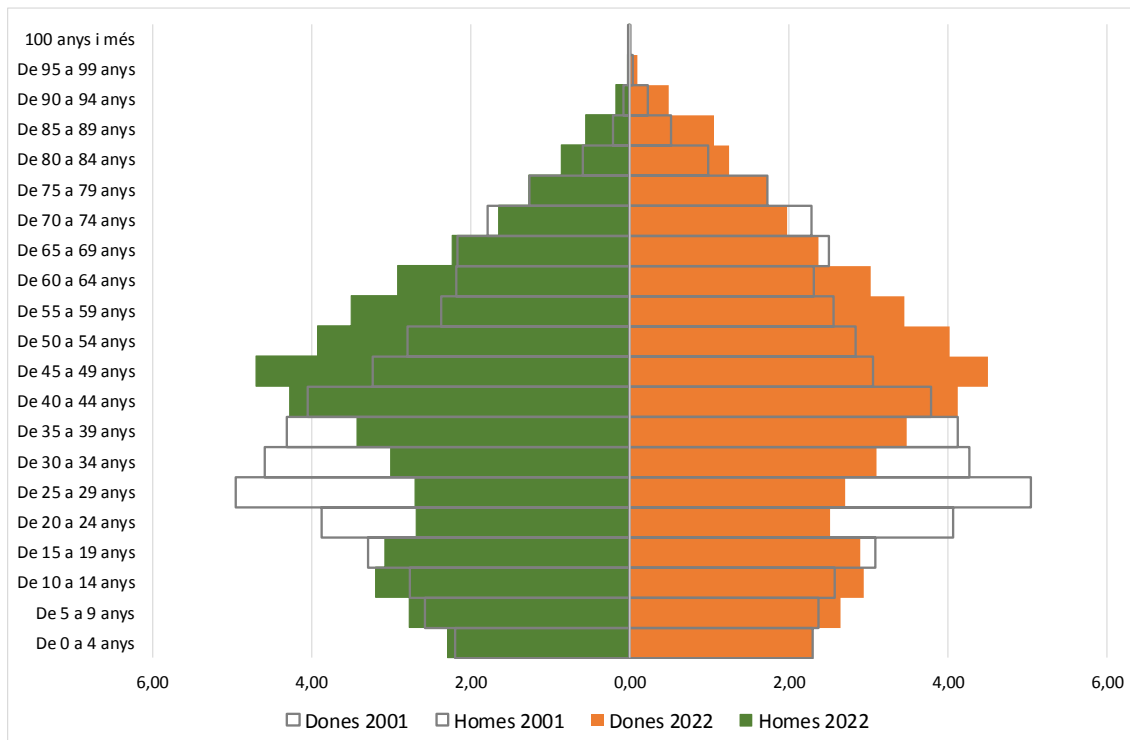
En els darrers anys, Montcada i Reixac ha vist transformat el seu perfil de la població. S'ha passat d'una estructura de la població jove l'any 2001 a un perfil de població madura amb una tendència moderada a l'envelliment que s'intensificarà més enllà de l'horitzó del Pla Local d'Habitatge. Com es pot observar a la piràmide d'edats que es troba més avall, l'any 2001, l'estructura de la població de Montcada i Reixac ve marcada pel pes de la població jove d'entre 15 i 39 anys. Passats vint anys, l'any 2022 les generacions que havien estat en les franges d'edat dels 15 als 39 anys l'any 2001, han passat a omplir les franges d'edat adultes d'entre els 40 i 64 anys. L'elevat nombre de naixements associats a aquestes franges registrats entre el 2005 i el 2012 han suposat un increment relatiu de la població infantil d'entre 0 i 14 anys. Per la seva banda, també es pot observar un increment del pes relatiu de la població gran de 80 i més anys. En aquest període, l'edat mitjana de la població ha augmentat en gairebé tres anys: ha passat dels 38,5 l'any 2001 als 41,4 el 2022.

Estructura segons sexe i edat. Montcada i Reixac, 2001, 2011 i 2022



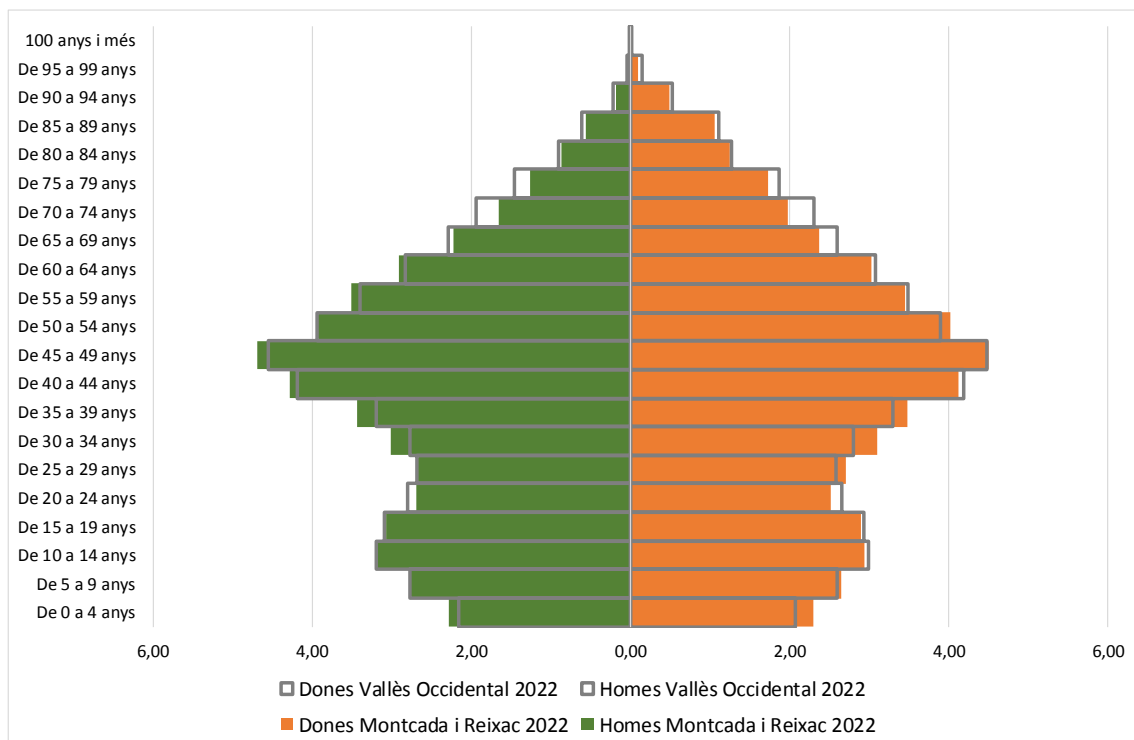
Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Estructura segons sexe i edat. Montcada i Reixac, 2001 i 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Estructura segons sexe i edat. Montcada i Reixac i Vallès Occidental, 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya

En relació amb la comarca, l'estructura de la població segons sexe i edat de Montcada i Reixac mostra un perfil de població molt similar al del conjunt del Vallès Occidental tot i que amb un perfil lleugerament més rejuenit. L'edat mitjana del municipi (41,4 anys) se situa lleugerament per sota de la del conjunt de la comarca (42 anys). Tot i la similitud entre les dues estructures, destaquen algunes diferències. Aquestes diferències es basen, d'una banda, en una lleugera major proporció de població adulta d'entre 25 i 44 anys així com en un menor percentatge de població de 65 i més anys. Finalment, la relació de masculinitat (nombre d'homes per cada 100 dones) presenta un valor de 97,7%, lleugerament per sobre de la del Vallès Occidental (96,6%).

**Indicadors de població segons edat. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya.
2001, 2011 i 2022.**

	Montcada i Reixac			Vallès Occidental	Catalunya
	2001	2011	2022	2022	2022
Grups d'edat	%	%	%	%	%
Població infantil (0-14 anys)	14,8	17,2	16,2	15,8	14,4
Població jove (15-29 anys)	24,3	17,4	16,6	16,8	16,2
Població adulta (30-49 anys)	31,5	34,9	30,6	29,5	29,5
Població adulta gran (50-64 anys)	15,1	16,3	20,9	20,6	20,6
Població gran (65-84 anys)	13,3	12,4	13,3	14,6	16,0
Població molt gran (85 i més anys)	1,1	1,7	2,4	2,7	3,3
Indicadors					
Relació dependència infantil	20,9	25,1	23,7	23,6	21,7
Relació de dependència senil	20,3	20,6	23,1	25,9	29,0
Relació de dependència total	41,2	45,6	46,9	49,5	50,7
Índex d'envelliment	97,4	82,0	97,5	109,5	134,1
Índex sobreenvelliment	7,6	12,2	15,3	15,5	17,1
Percentatge joves edat emancipació (25-34)	17,2	14,8	11,5	10,9	11,7
Edat mitjana	38,5	39,0	41,4	42,0	43,3
Relació de masculinitat	97,3	99,0	97,2	96,4	96,8

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya

L'anàlisi per grans grups d'edat permet copsar amb més detall les característiques de la població.

Població infantil

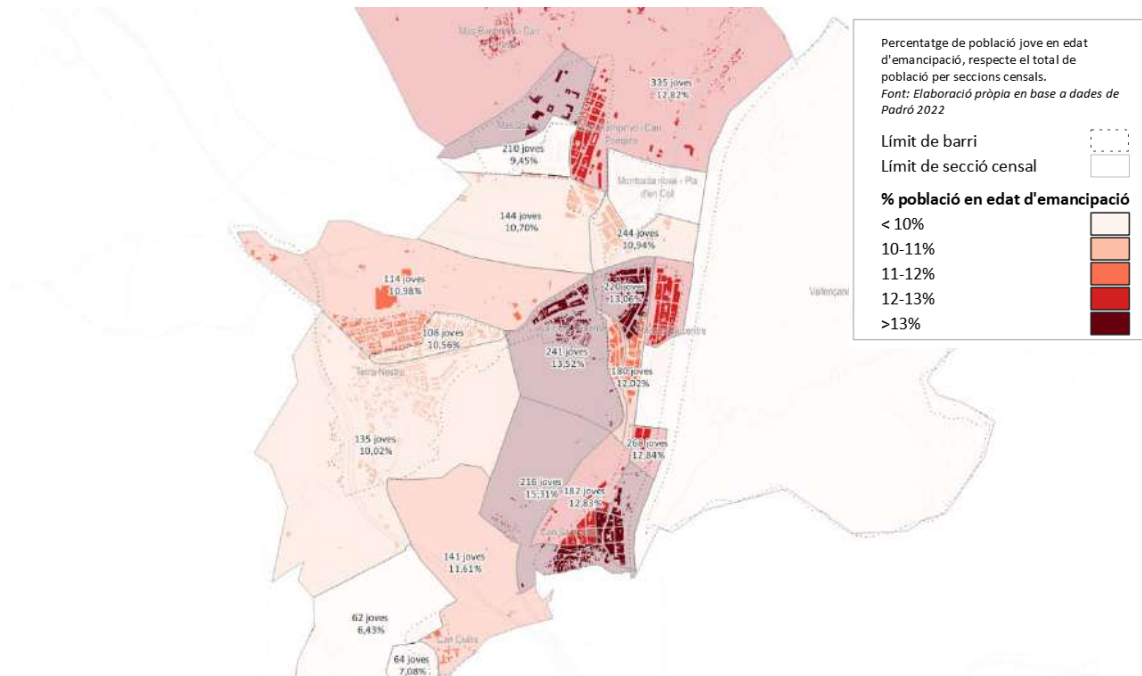
L'any 2022 hi ha un total de 5.926 infants d'entre 0 i 14 anys que suposen el 16,2% del total de la població. Aquest percentatge ha augmentat des del 2001 a conseqüència de l'augment dels naixements en els primers anys del període i registra un pes superior en relació amb la comarca i al conjunt de Catalunya. La relació de dependència infantil (població de 0 a 14 anys en relació amb la població de 15 a 64 anys) és del 3,7%, similar a la de la del Vallès Occidental i per sobre de Catalunya.

Població jove i en edat d'emancipació

La població de 15 a 29 anys és de 6.075 persones l'any 2022. La població jove s'ha reduït considerablement en relació amb el 2001. Ha passat del 24,3% l'any 2001 al 16,6% actual. La població en edat d'emanciparse (25-34 anys) també s'ha reduït en aquests anys. Actualment són 4.226 persones les que es troben en aquesta franja d'edat. Suposen l'11,5%, davant del 17,2% que suposaven el 2001. Montcada i Reixac té un percentatge de joves en edat d'emancipació lleugerament per sobre del percentatge del Vallès Occidental i molt similar a Catalunya.

La població en edat d'emancipació es concentra, d'una banda, a Mas Duran, que és el barri de Montcada i Reixac de construcció més recent. D'altra banda, també hi ha un percentatge més important de joves a la Font Pudenta, a Can Sant Joan i a l'entorn del Turó de la Vista Rica.

Població en edat d'emancipació. Percentatges. Montcada i Reixac, 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya. Veure plànol 2.08 Percentatge de població en edat d'emancipació.

Població adulta

El col·lectiu de població adulta és el col·lectiu més nombrós i amb un major pes relatiu en relació amb el conjunt de la població de Montcada i Reixac. Les persones d'entre 30 i 64 anys són un total de 18.889 i representen el 51,5% del total de la població del municipi. Dins d'aquest grup es troben les franges d'edat més nombroses i que, fonamentalment, són les que provenen de la població jove de l'any 2001.

La població adulta, en conjunt, ha augmentat en els darrers anys. Tot i això, les diferents franges d'edat han tingut dinàmiques diferents: mentre es registra una reducció d'una part de la població adulta jove, d'entre 30 i 39 anys, es produeix un increment significatiu de la població adulta d'entre 40 i 64 anys. Actualment, el conjunt de la població adulta té un pes lleugerament major al municipi que al conjunt del Vallès Occidental i Catalunya.

Població gran

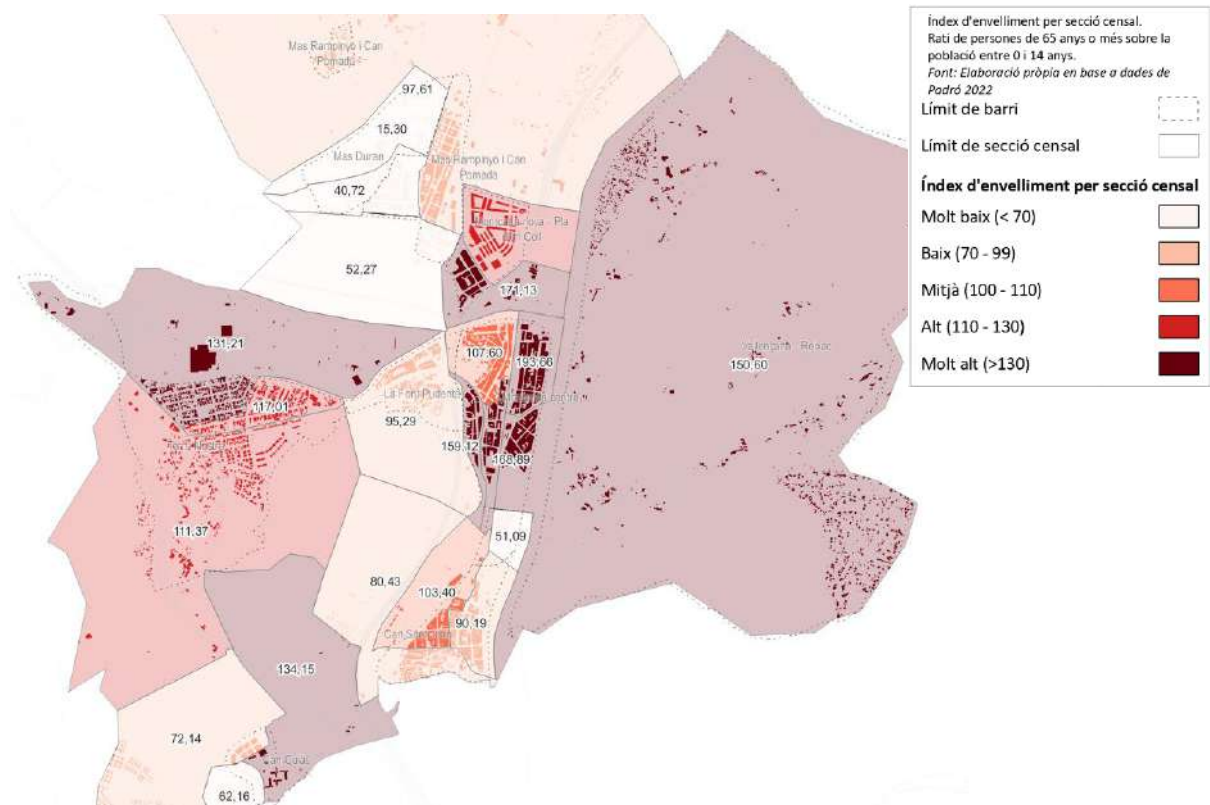
La població de 65 i més anys suposa un total de 5.776 persones que representen el 15,8% de la població de Montcada i Reixac. La població d'entre 65 i 84 anys suposa el 13,3% mentre que la molt gran, a partir dels 85 anys té un pes del 2,4% del total de la població. Mentre la població gran d'entre 65 i 84 anys ha tendit a mantenir-se en els darrers anys, la població molt gran de 85 i més anys ha augmentat i ha passat de l'1,1% l'any 2000 al 2,4% el 2022. El municipi compta amb un percentatge de població gran i molt gran per sota de la del Vallès Occidental i Catalunya.

La dinàmica seguida per la població de 65 anys i més s'ha traduït, d'una banda, en un manteniment de l'índex d'envelliment i, de l'altra, en un increment de l'índex de sobreenvelliment. L'índex d'envelliment

ha passat del 97,4% el 2001 al 97,5% el 2022 mentre que l'índex de sobreenvelliment registra actualment un valor del 15,3% davant del 7,6% del 2001. En relació amb el Vallès Occidental i Catalunya, el municipi presenta un índex d'envelliment i de sobreenvelliment per sota del Vallès Occidental i del conjunt de Catalunya.

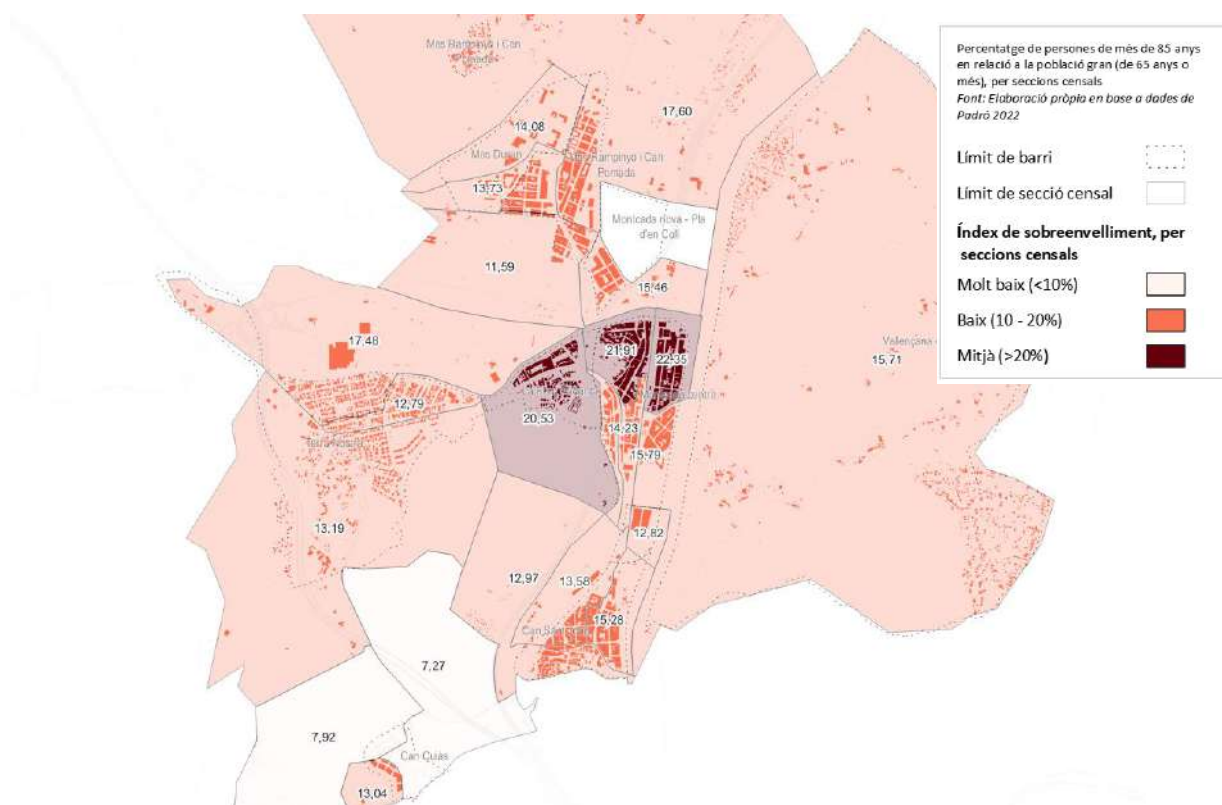
A escala inframunicipal es poden identificar importants diferències en la distribució de la població gran i molt gran. Aquestes diferències determinen zones de major vulnerabilitat. La població més envellida es troba als barris de Bosc d'en Vilaró, Montcada Nova i Centre, Santa Elvira i part de Terra Nostra. Mentre que la població més gran (de 85 anys o més) es concentra a la Font Pudenta i al centre de Montcada i Reixac, especialment a la part nord.

Índex d'envelliment per seccions censals. Montcada i Reixac, 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya. Veure plànol 2.04 Índex d'envelliment per seccions censals

Índex de sobreenvelliment per seccions censals. Montcada i Reixac, 2022



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya. Veure plànol 2.05 Índex de sobreenvelliment per seccions censals.

S'ha produït un canvi en el perfil de la població: s'ha passat d'una estructura de la població jove a una de més madura amb una tendència moderada a l'envelliment.

Hi ha 4.226 joves en edat d'emancipació (25-34 anys). Aquest col·lectiu s'ha reduït en un 22% des del 2001.

2.3.2. Població segons el lloc de naixement i la nacionalitat

Població segons el lloc de naixement

La població de Montcada i Reixac és nascuda majoritàriament a Catalunya. L'any 2022 aquesta població representava el 65,3%, percentatge lleugerament inferior al del conjunt de la comarca i superior al de Catalunya. La població nascuda a la resta d'Espanya suposa el 16,7%, per sobre de la comarca i Catalunya mentre que la població nascuda a l'estranger representa el 17,9%, percentatge superior al del conjunt de Vallès Occidental però inferior a Catalunya.

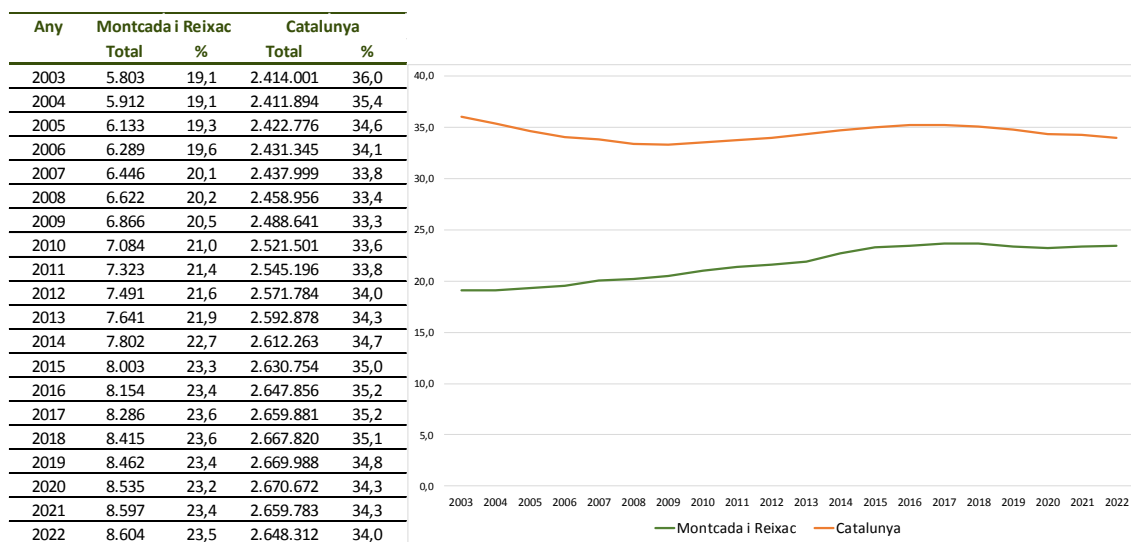
Població segons el lloc de naixement. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya, 2022

	Montcada i Reixac		Vallès Occidental		Catalunya	
	Població	%	Població	%	Població	%
Població nascuda a Catalunya	23.961	65,3	636.813	67,7	4.958.965	63,6
Població nascuda a la resta d'Espanya	6.127	16,7	153.344	16,3	1.183.598	15,2
Població nascuda a l'estranger	6.578	17,9	150.724	16,0	1.650.048	21,2
Total població	36.666	100,0	940.881	100,0	7.792.611	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

La població nascuda a Montcada i Reixac l'any 2022 suposa el 23,5%, percentatge inferior a la població que és nascuda al mateix municipi de residència en el conjunt de Catalunya (34%). Des de l'any 2003, el percentatge de població resident a Montcada i Reixac que és nascuda al municipi ha anat augmentant i ha passat del 19,1% el 2003 al 23,5% actual. En canvi, en el conjunt de Catalunya, el percentatge de persones que han nascut al mateix municipi en què resideixen ha tendit a reduir-se en els darrers anys: ha passat del 36% el 2003 al 34% actuals. Montcada i Reixac ha tingut en tots aquests anys un percentatge de població nascuda al municipi per sota del conjunt de Catalunya.

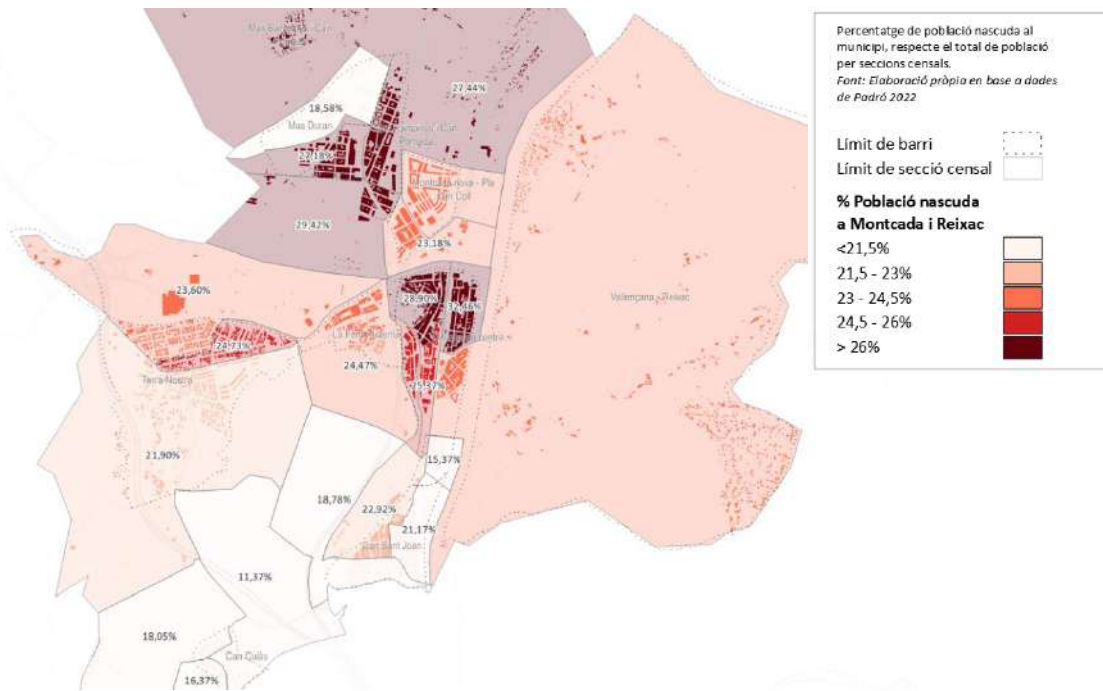
Població nascuda al mateix municipi de residència. Montcada i Reixac i Catalunya, 2003-2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

La població nascuda al municipi es troba és en bona mesura a Mas Rampinyo i a Montcada Centre.

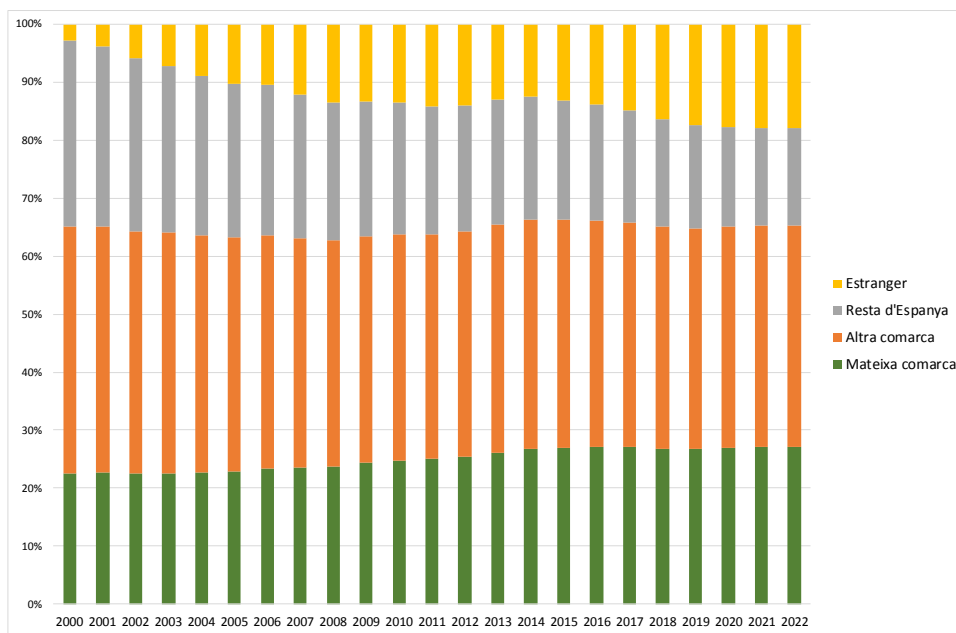
Població nascuda al municipi per seccions censals. Percentatges. Montcada i Reixac, 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya. Veure plànol 2.08 Percentatge de població nascuda al municipi.

Des de l'any 2000 s'han produït dinàmiques diferenciades en la composició de la població segons el lloc d'origen que reflecteixen l'impacte de les dinàmiques migratòries descrites més amunt. Mentre la població que ha nascut a la mateixa comarca ha tendit a augmentar i ha passat del 22,7% el principi del període al 27% l'any 2022, la població nascuda a altres comarques i a la resta de l'Estat s'han reduït progressivament, especialment en el segon cas. La població nascuda a l'estranger ha augmentat i ha passat de representar el 2% del total de la població l'any 2000 al 17,9% del moment actual.

Població segons el lloc de naixement. Montcada i Reixac, 2000-2022

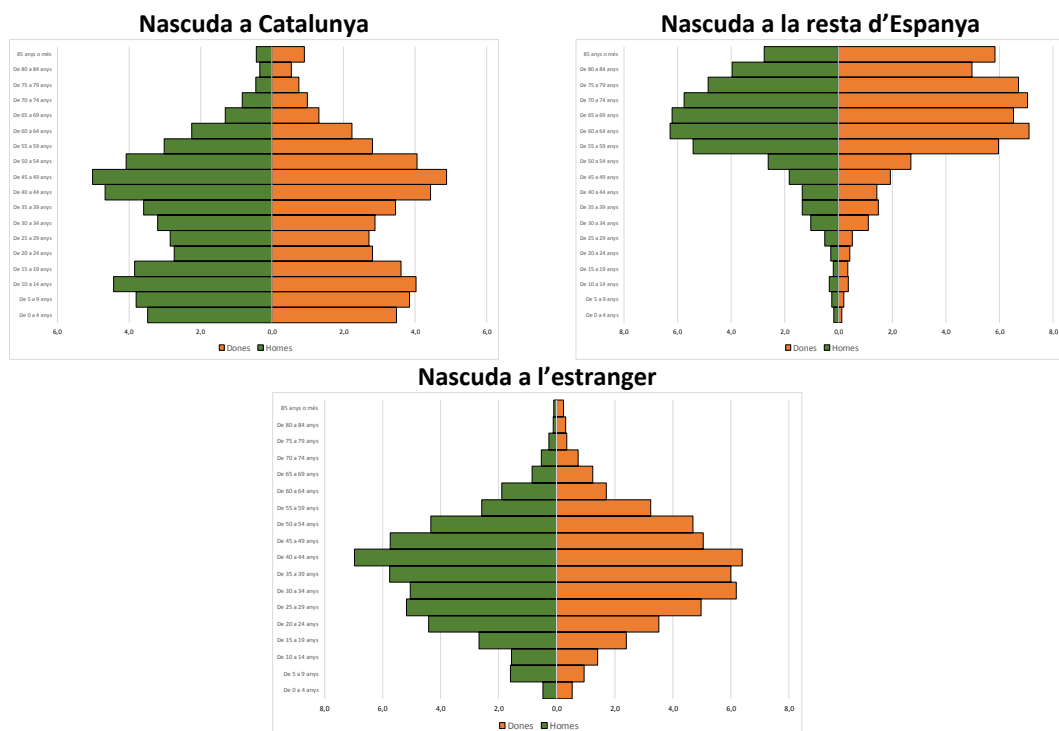


Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

L'anàlisi més detallada del perfil de la població segons sexe i edat de la població segons lloc de naixement mostra uns perfils força diferenciats en funció del lloc d'origen.

- La població nascuda a Catalunya és una població amb un perfil madur marcat pel pes important de la població adulta de 40 a 54 anys. En aquesta població hi ha un percentatge important de població infantil com a conseqüència de les generacions nombroses que ara són adultes. L'edat mitjana d'aquesta població és de 35,4 anys.
- La població nascuda a la resta d'Espanya, mostra un perfil força diferenciats. És una població fortament envellida. Té una edat mitjana de 64,8 anys i presenta un pes important de la població adulta i gran a partir de 55 anys. És una població vinguda de la resta d'Espanya en els anys 40, 50 i 60 del segle passat. Per contra, es va reduint progressivament el pes de la població a mesura que es redueix l'edat.
- La població nascuda a l'estranger presenta un perfil de població jove i madura. Té una edat mitjana de 38,7 i es caracteritza per un pes important de la població d'entre 20 i 49 anys. Aquesta concentració reflecteix la dinàmica migratòria dels darrers anys. Les franges adultes inclouen part de la població que va arribar durant els primers anys de la dècada dels 2000 en edat de treballar. Ara, aquesta població ha assolit l'edat adulta. Les franges d'edat més joves es corresponen a població arribada amb edat de treballar així com la descendència del col·lectiu adult. La població gran representa un percentatge molt més baix.

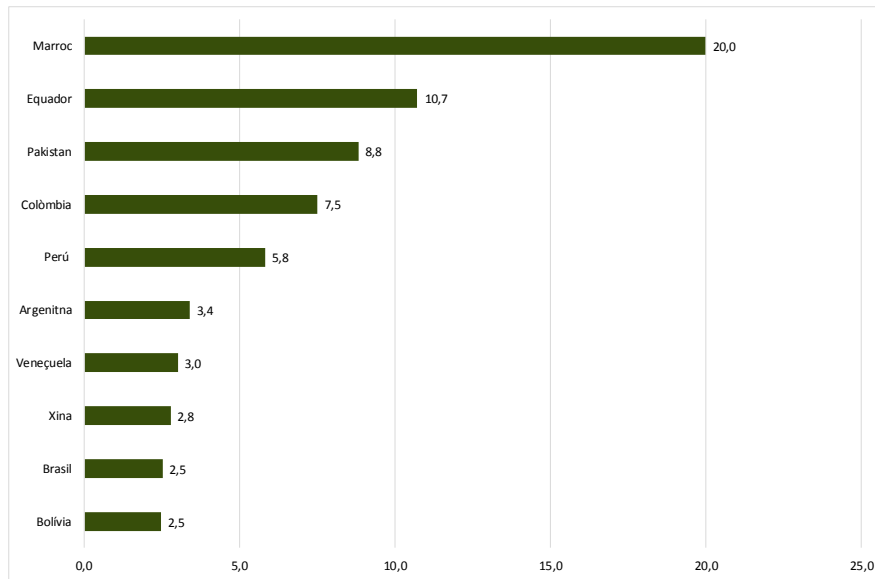
Estructura segons sexe i edat de la població segons el lloc de naixement. Montcada i Reixac, 2022



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Finalment, pel que fa a la població nascuda a l'estranger, s'observa com el principal lloc d'origen de la població és el Marroc. La població nascuda en aquest país suposa el 20% de la població estrangera del municipi. Els segueixen les persones nascudes a l'Equador (10,7%), Pakistan (8,8%), Colòmbia (7,5%) i Perú (5,8%).

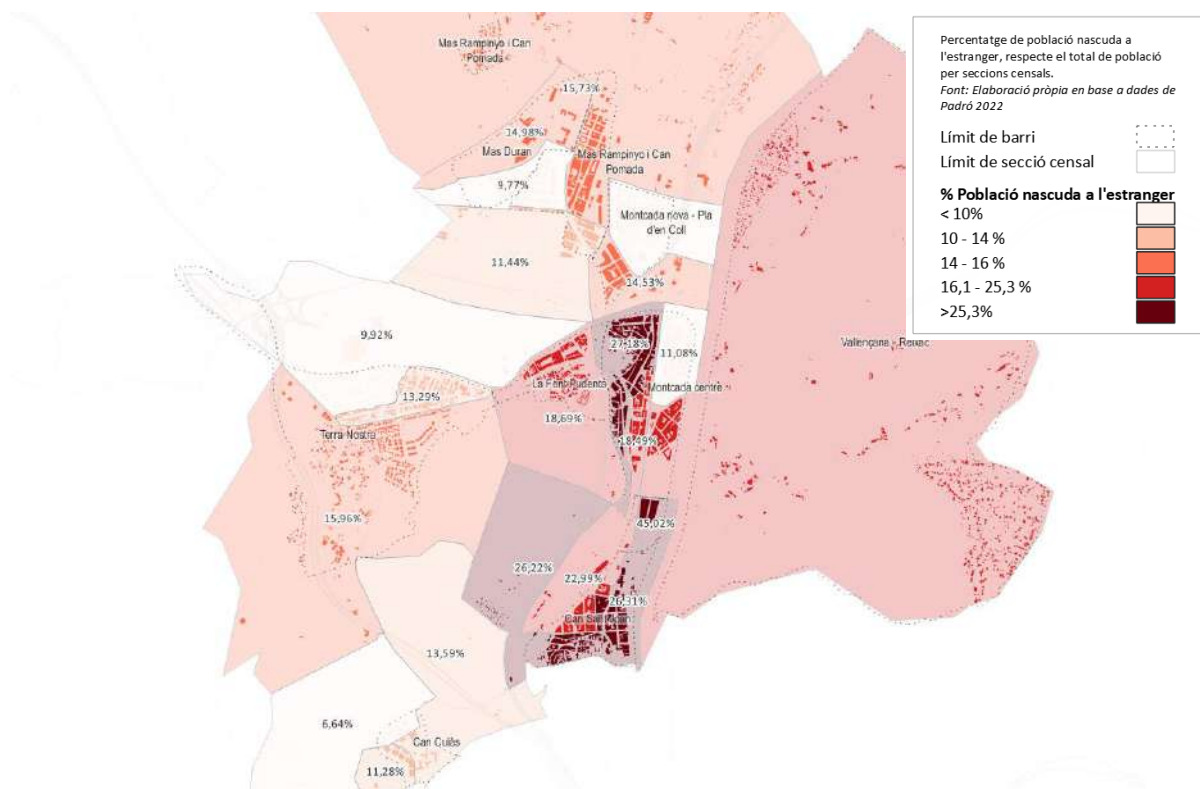
Principals països d'origen de la població nascuda a l'estranger. Montcada i Reixac, 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Novament, a escala inframunicipal es detecten diferències en la distribució de la població segons lloc de naixement. La població nascuda a l'estranger es concentra a la zona de la Vista Rica; a Can Sant Joan i a la Ribera. En aquest barri, la població nascuda a l'estranger equival a un 45,02% del total, segons dades del Padró de 2022.

Població nascuda a l'estranger per seccions censals. Montcada i Reixac, 2022.

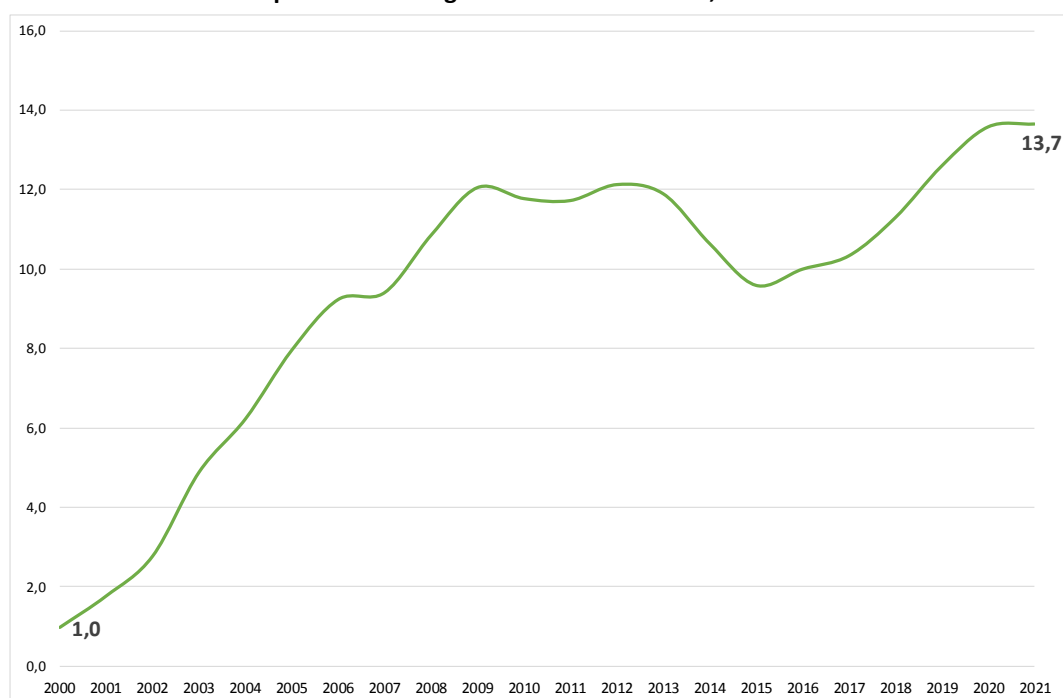


Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya. Veure plànol 2.07 Percentatge de població estrangera per seccions censals.

Població segons la nacionalitat

Pel que fa a la nacionalitat, la gran majoria de la població de Montcada i Reixac és de nacionalitat espanyola. Suposen un total de 31.678 persones que representen el 86,4% de la població. La població estrangera és un total de 4.988 persones, que representen el 13,6% de la població del municipi. El percentatge de població amb nacionalitat estrangera ha augmentat en els darrers anys i ha passat de l'1% de l'any 2000 al 13,6% actual. En aquest període hi ha hagut fluctuacions pel que fa a la població estrangera, tant pel que fa als efectius com al seu pes relatiu. La població estrangera segueix una evolució creixent, tot i que amb fluctuacions, des de l'any 2000 fins al 2012, moment que arriba a suposar el 12,1% de la població. A partir d'aquest moment, el percentatge de població estrangera inicia una etapa de reducció progressiva del seu pes relatiu fins a arribar al 2015, moment en què la població estrangera suposa el 9,6%. A partir d'aquest moment, la tendència es reverteix i s'inicia un nou període d'increment de la població estrangera que arriba fins al moment actual i que assoleix les xifres més elevades de tot el període.

Evolució de la població estrangera. Montcada i Reixac, 2000-2022



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

En comparació amb el conjunt del Vallès Occidental, Montcada i Reixac presenta un percentatge de població amb nacionalitat espanyola similar al de la comarca tot i que una mica inferior (86,4% en relació amb el 88,2% del Vallès Occidental). En relació amb Catalunya, en canvi, el municipi compta amb un pes major de la població amb nacionalitat estrangera.

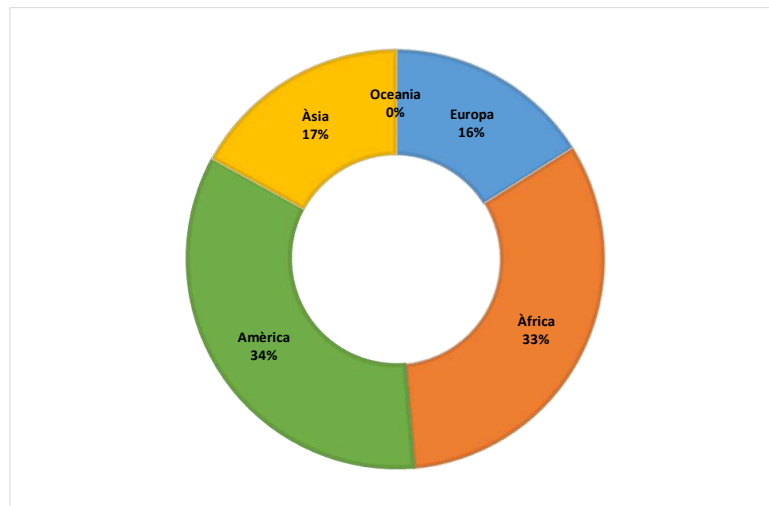
Població segons nacionalitat. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya, 2022

	Montcada i Reixac		Vallès Occidental		Catalunya	
	Població	%	Població	%	Població	%
Població amb nacionalitat espanyola	31.678	86,4	830.260	88,2	6.520.801	83,7
Població amb nacionalitat estrangera	4.988	13,6	110.621	11,8	1.271.810	16,3
Total població	36.666	100,0	940.881	100,0	7.792.611	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya

L'anàlisi de la població estrangera segons país de nacionalitat mostra com els principals orígens són l'Àfrica (33%) i Amèrica (34%). En concret, el Marroc (26%) i el Pakistan (12%) són les dues nacionalitats amb un major pes relatiu sobre el conjunt de població estrangera. Els segueixen Hondures (6,3%), Colòmbia (5,5%) i Equador (4,3%).

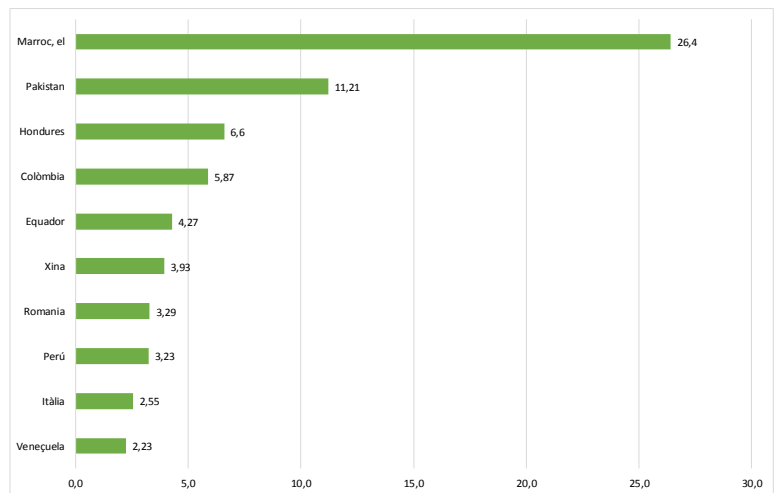
Població estrangera segons continent. Montcada i Reixac, 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Principals nacionalitats de la població estrangera per sexe. Montcada i Reixac, 2022.

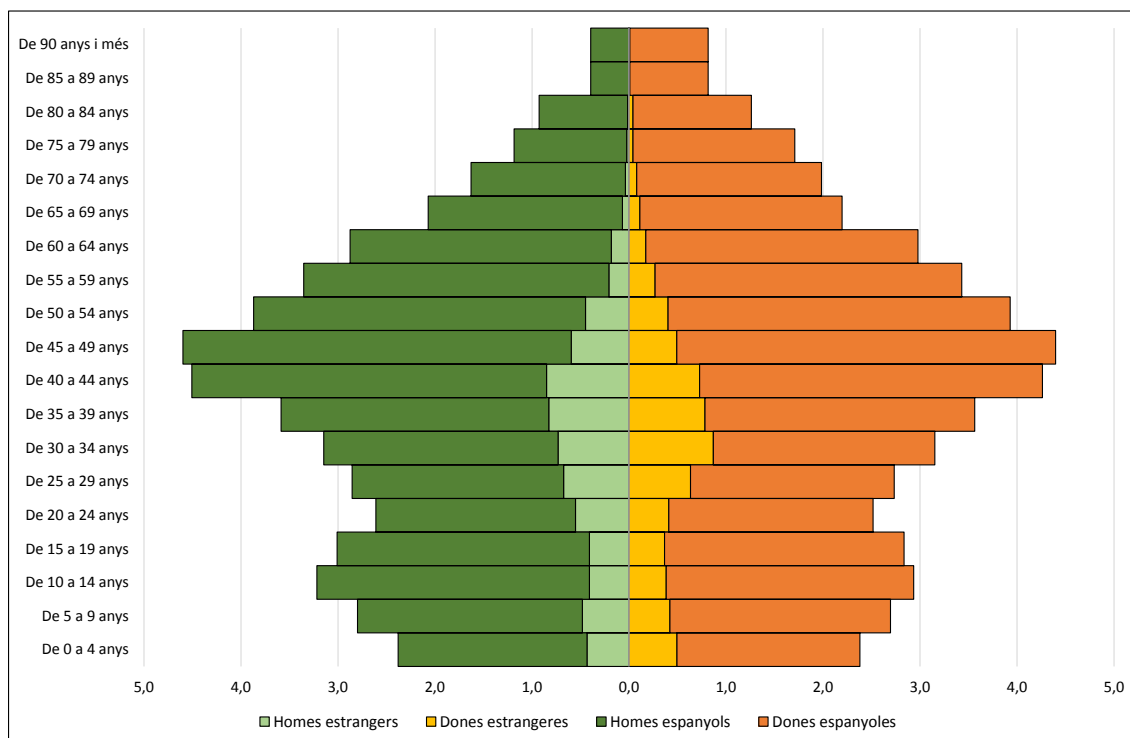
País	Homes	Dones	Total	%
Marroc, el	694	613	1.307	26,0
Pakistan	386	215	601	12,0
Hondures	87	230	317	6,3
Colòmbia	129	145	274	5,5
Equador	119	98	217	4,3
Xina	84	107	191	3,8
Romania	89	86	175	3,5
Perú	79	82	161	3,2
Itàlia	76	61	137	2,7
Brasil	59	67	126	2,5
Portugal	53	54	107	2,1
Nigèria	58	43	101	2,0
Veneçuela	41	50	91	1,8
Ucraïna	42	48	90	1,8
Argentina	41	46	87	1,7
Ghana	43	32	75	1,5
Bolívia	29	46	75	1,5
Rússia	20	42	62	1,2
Paraguai	24	36	60	1,2
República Dominicana	28	29	57	1,1



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Finalment, la comparació del perfil de la població amb nacionalitat espanyola i estrangera dibuixa diferències significatives. La població espanyola presenta una estructura amb un pes important de la població adulta i gran. En general, mostra un perfil molt més envellit, mentre que la població estrangera mostra un perfil amb un major pes de la població adulta i jove i amb molt poc pes de la població gran.

**Estructura segons sexe i edat de la població amb nacionalitat espanyola i estrangera.
Montcada i Reixac, 2022.**



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

La població és nascuda, majoritàriament, a Catalunya (65,1%). Un 23,5% és nascuda a Montcada i Reixac i un 17,6% ha nascut a l'estranger. En els darrers anys la població nascuda a Catalunya es manté i es produeix un augment significatiu de la població nascuda a l'estranger.

La població estrangera suposa el 13,6%. Els principals orígens de la població estrangera són el Marroc, el Pakistan, Honduras, Colòmbia i Equador

2.3.3. Relació amb l'activitat i renda de la població

Activitat de la població

La població de Montcada i Reixac registra l'any 2021 una taxa d'activitat del 60%, per sobre de la de Catalunya. La taxa d'atur és del 15,1%, també per sobre de la del conjunt de Catalunya.

Taxa d'activitat i d'atur. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya. 2021

	Taxa d'activitat		Taxa d'ocupació		Taxa d'atur	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Montcada i Reixac	67,2	60,0	50,5	51,0	24,8	15,1
Vallès Occidental	68,1	-	50,5	-	25,9	-
Catalunya	65,7	56,4	48,7	49,1	25,7	13,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i habitatge de l'INE (2021)

Per sectors d'activitat, la majoria de la població ocupada ho està en el sector serveis (67,9%). Aquest percentatge, malgrat que està lleugerament per sobre del Vallès Occidental, se situa per sota del de Catalunya. La indústria ocupa a un 23,7% de la població, de manera similar a la comarca i per sobre de Catalunya. El sector de la construcció té un pes menor en l'ocupació de la població i suposa un 8%, similar al percentatge del Vallès Occidental i lleugerament per sobre del de Catalunya.

Població ocupada per sectors d'activitat. Montcada i Reixac i Vallès Occidental, 2011.

	Montcada i Reixac	Vallès Occidental	Catalunya
Agricultura	-	1,0	2,1
Indústria	23,7	25,7	17,4
Construcció	8,0	7,8	7,1
Serveis	67,9	65,6	73,5

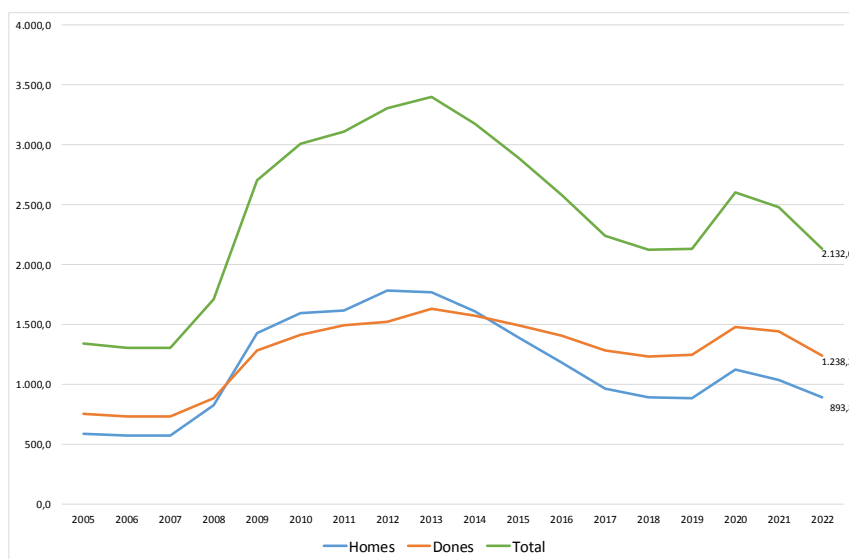
Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i habitatge de l'INE (2011)

L'anàlisi específica de les xifres d'atur registrat mostra una panoràmica de la situació de l'ocupació de la població al municipi en el període 2005-2022. Com es pot observar al gràfic, l'inici del període analitzat coincideix amb el registre de les xifres d'atur més baixes que es produeixen entre el 2005 i el 2007. A partir d'aquest moment, i coincidint amb l'inici de la crisi econòmica, l'atur inicia una tendència de creixement intens que es perllonga fins al 2013, moment en què es registra el nombre més gran d'aturats al municipi amb un total de 3.400. A partir de 2013, la tendència s'inverteix i les xifres d'atur registrat inicien una davallada progressiva fins al 2018 -2019 moment en què s'arriba a la xifra de 2.133 aturats registrats, encara per sobre de les xifres de l'inici del període. El 2020, a conseqüència dels efectes en l'ocupació derivats de la crisi sanitària per la Covid-19, les xifres d'atur tornen a créixer i arriben ara a les 2.601 persones. A partir d'aquest moment es produeix una reducció progressiva fins a registrar una xifra de 2.132 aturats l'any 2022.

L'anàlisi d'aquestes dades per gènere mostren algunes diferències. A l'inici del període, coincidint amb un moment d'elevada ocupació, les dones registren unes xifres d'atur per sobre de la dels homes. Al 2009 la tendència s'inverteix i les xifres que registren són menors que la dels homes, situació que es perllonga fins al 2014. A partir d'aquest moment, mentre entre els homes es redueix de forma substancial les xifres d'atur registrat, entre les dones, també es produeix aquesta reducció però amb una intensitat molt menor. Aquest fet provoca un augment de l'esclatxa entre les xifres d'atur d'homes i de dones que es manté fins al moment actual.

Atur registrat per sexe (mitjanes anuals). Montcada i Reixac, 2002-2022

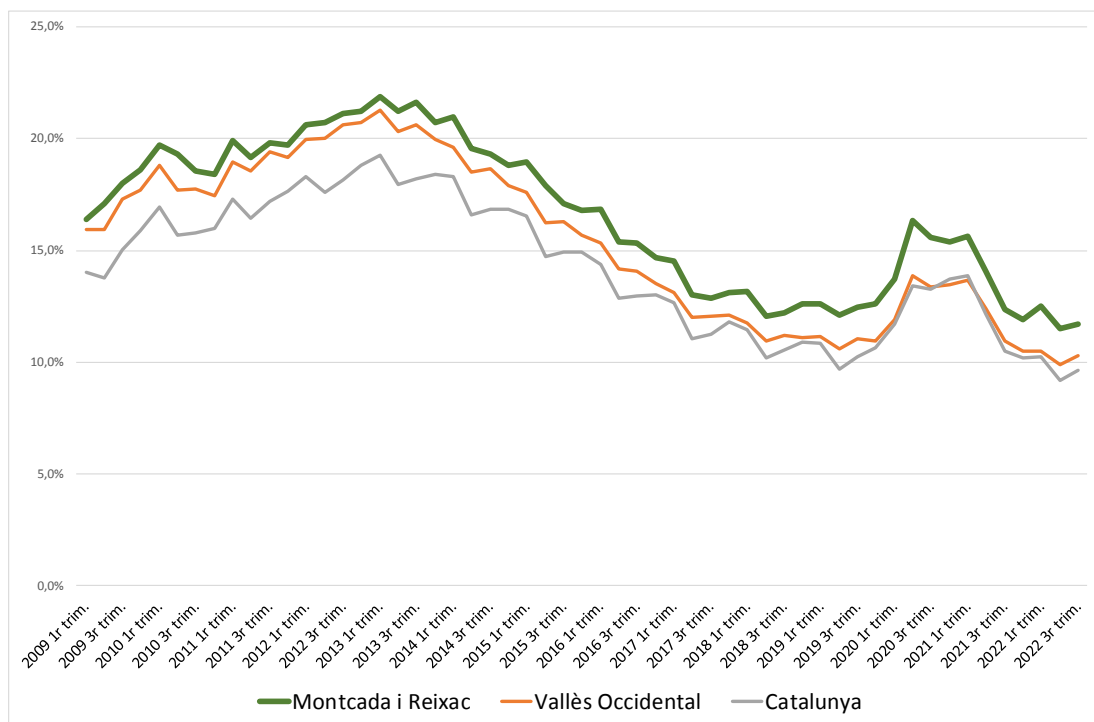
Any	Homes	Dones	Total
2005	588,9	753,1	1.342,0
2006	570,5	733,8	1.304,3
2007	574,3	731,6	1.305,9
2008	825,8	881,1	1.706,8
2009	1.425,2	1.282,1	2.707,3
2010	1.595,3	1.412,5	3.007,8
2011	1.618,4	1.489,5	3.107,9
2012	1.785,3	1.522,7	3.308,0
2013	1.770,5	1.629,7	3.400,3
2014	1.605,1	1.572,0	3.177,1
2015	1.392,9	1.496,0	2.888,9
2016	1.177,6	1.405,6	2.583,2
2017	960,7	1.280,9	2.241,6
2018	892,7	1.233,6	2.126,2
2019	884,2	1.249,0	2.133,2
2020	1.124,5	1.476,5	2.601,0
2021	1.034,5	1.442,7	2.477,2
2022	893,8	1.238,2	2.132,0



Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Finalment, les dades disponibles sobre la Taxa d'atur Registral procedent de l'Observatori del Treball de la Generalitat de Catalunya xifren l'atur a Montcada i Reixac el tercer trimestre de 2022 en un 11,7%, per sobre del 10,3% de la taxa del Vallès Occidental i del 9,6% de Catalunya. La taxa arriba al seu valor màxim l'any 2013 (21,9%), moment a partir del qual inicia una etapa de disminució de la taxa. A partir del 2020, com ja s'ha vist també en les xifres d'atur registrat, la taxa torna a augmentar. En relació amb la comarca i Catalunya, el municipi presenta durant tot el període una taxa d'atur registral per sobre de la comarca i, especialment, de Catalunya. Des del 2018 s'aprecia un lleuger augment de la distància amb la comarca a conseqüència d'una reducció de la taxa al Vallès Occidental que fa que s'aproximi als valors de Catalunya.

Taxa d'atur registral. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya, 2009-2022



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Observatori del Treball i Model Productiu. Generalitat de Catalunya.

Renda de la població

L'anàlisi de la renda esdevé un factor clau de cara a determinar l'accés a l'habitatge i la necessitat de mesures encaminades a oferir un parc d'habitatge protegit. Montcada i Reixac, malgrat que manté força estables els nivells de Renda familiar disponible bruta entre el 2010 i 2019, la seva posició en relació amb la referència mitjana de Catalunya es redueix en els darrers anys i passa a suposar el 90,6 en relació amb el valor 100 de Catalunya. Aquest valor també queda per sota del conjunt del Vallès Occidental.

Evolució Renda familiar disponible bruta (RFDB) per habitant. Montcada i Reixac, 2011-2019

Any	RFDB milers d'euros	RFDB per habitant.	RFDB per habitant.
		Milers d'euros	Índex Catalunya = 100
2010	536.690	15,9	94,6
2011	542.388	15,8	94,7
2012	529.002	15,3	96,5
2013	521.185	15,1	95,7
2014	529.799	15,5	96,9
2015	550.121	16,0	96,0
2016	545.727	15,7	92,3
2017	554.553	15,7	91,1
2018	570.038	15,9	90,9
2019	602.022	16,5	90,6

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Renda familiar disponible. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya, 2019

	RFDB milers d'euros	RFDB per habitant.	RFDB per habitant.
		Milers d'euros	Índex Catalunya = 100
Montcada i Reixac	602.022	16,5	90,6
Vallès Occidental	17.235.816	18,5	101,7
Catalunya	139.741.988	18,2	100,0

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Pel que fa als indicadors de renda mitjana que calcula l'INE, Montcada i Reixac presenta l'any 2020, una renda neta mitjana per persona de 12.673 € i una renda neta mitjana per llar de 34.324 €. Entre el 2015 i el 2020 s'aprecia un increment gradual de la renda mitjana que incrementa en un 13,6% per persona i un 16% per llar.

Renda neta mitjana i renda bruta mitjana per persona i per llar. Montcada i Reixac, 2015-2020

Renda	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Renda neta mitjana per persona	11.154	11.438	11.669	12.230	12.684	12.673
Renda neta mitjana per llar	29.584	30.427	31.229	32.872	34.248	34.324
Renda bruta mitjana per persona	13.192	13.581	13.971	14.658	15.225	15.189
Renda bruta mitjana per llar	34.989	36.128	37.390	39.397	41.108	41.137

Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE

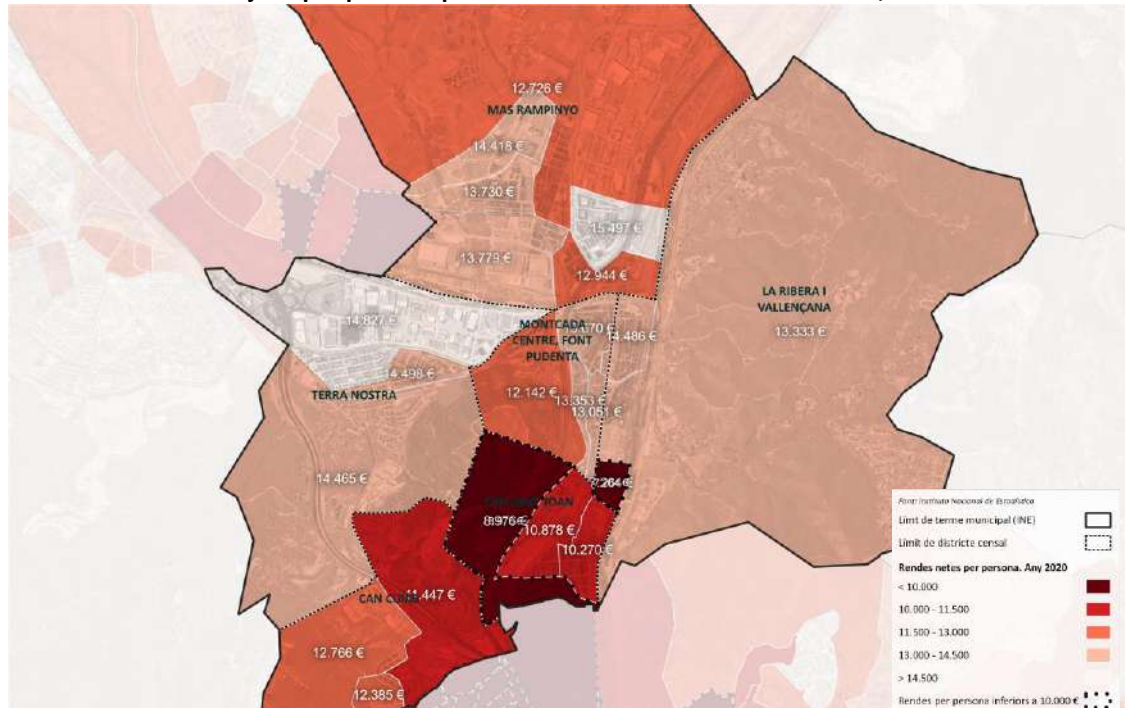
L'anàlisi d'aquestes dades a escala inframunicipal mostra una distribució desigual de la renda dins del municipi. La secció amb la renda més alta té una renda 2,1 vegades la secció amb la renda més baixa.

Renda neta mitjana per persona i per llar i per seccions censals. Montcada i Reixac, 2020.

Seccions censals	Renda neta mitjana	
	per persona (2020)	per llar (2020)
Montcada i Reixac	12.673	34.324
Montcada i Reixac districte 01	13.011	34.186
Montcada i Reixac secció 01001	13.353	34.606
Montcada i Reixac secció 01002	13.670	37.343
Montcada i Reixac secció 01004	12.142	30.928
Montcada i Reixac secció 01005	13.051	34.510
Montcada i Reixac districte 02	11.832	31.239
Montcada i Reixac secció 02001	7.264	21.449
Montcada i Reixac secció 02002	13.333	34.113
Montcada i Reixac secció 02003	14.486	35.928
Montcada i Reixac districte 03	13.735	37.442
Montcada i Reixac secció 03001	12.726	34.125
Montcada i Reixac secció 03002	13.779	39.315
Montcada i Reixac secció 03003	12.944	32.375
Montcada i Reixac secció 03004	15.497	46.591
Montcada i Reixac secció 03005	13.730	37.666
Montcada i Reixac secció 03006	14.418	39.349
Montcada i Reixac districte 04	14.583	41.687
Montcada i Reixac secció 04001	14.827	39.279
Montcada i Reixac secció 04002	14.498	41.439
Montcada i Reixac secció 04003	14.465	43.946
Montcada i Reixac districte 05	10.077	27.207
Montcada i Reixac secció 05001	10.270	27.504
Montcada i Reixac secció 05002	10.878	28.229
Montcada i Reixac secció 05003	8.976	25.588
Montcada i Reixac districte 06	12.137	34.191
Montcada i Reixac secció 06001	12.766	37.274
Montcada i Reixac secció 06002	12.385	36.040
Montcada i Reixac secció 06003	11.447	30.651

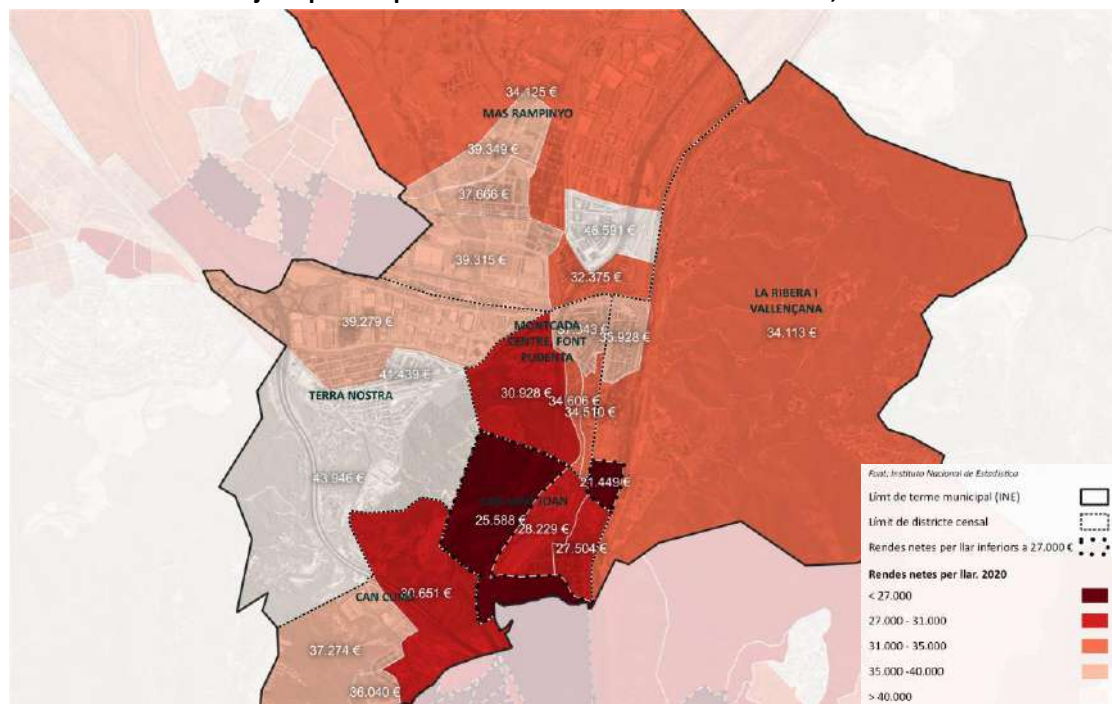
Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE

Renda neta mitjana per persona per seccions censals. Montcada i Reixac, 2020.



Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE. Veure plànol 2.02 Renda neta mitjana per persona

Renda neta mitjana per llar per seccions censals. Montcada i Reixac, 2020.



Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE. Veure plànol 2.03 Renda neta mitjana per llar

La distribució de la renda segons la font d'ingressos permet veure com bona part de la renda mitjana de la població prové dels salaris. Aquesta font d'ingressos representa el 64,6% del total de la renda bruta mitjana per persona. Les pensions és la següent font d'ingressos que té més pes en la renda total: representa un 17,6%. Les prestacions de desocupació i altres prestacions tenen un pes molt menor.

Distribució de la renda bruta per font d'ingressos. Montcada i Reixac, 2015-2020

Renda i fonts d'ingressos	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Font d'ingressos: salari	8.755	9.182	9.489	10.063	10.376	9.819
Font d'ingressos: pensions	2.404	2.440	2.476	2.470	2.570	2.666
Font d'ingressos: prestacions de desocupació	351	297	267	254	289	832
Font d'ingressos: altres prestacions	549	584	597	687	707	762
Font d'ingressos: altres ingressos	1.133	1.077	1.143	1.183	1.283	1.109
Renda bruta mitjana per persona	13.192	13.581	13.971	14.658	15.225	15.189

Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE

Finalment, es disposa de les dades sobre el percentatge de població que tenen ingressos per unitat de consum per sota de determinats llindars de renda. Aquesta dada ens ofereix un indicador de vulnerabilitat en funció dels ingressos. Les dades per a 2020 mostren com hi ha un 5,5% de la població de Montcada i Reixac que té uns ingressos per unitat de consum per sota dels 5.000€. Un 11,9% té ingressos per sota dels 7.500€ i un 19,8% els té per sota dels 10.000€. L'anàlisi per gènere apunta cap a un major percentatge de dones que es troben per sota dels tres llindars en relació amb els homes.

Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum per sota de determinats llindars. Montcada i Reixac, 2020

Població	Homes	Dones	Total
Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 5.000 Euros	5,6	5,3	5,5
Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 7.500 Euros	11,9	12,0	11,9
Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 10.000 Euros	19,2	20,4	19,8

Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE

Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum per sota de determinats llindars. Per seccions censals. Montcada i Reixac, 2020

Seccions censals	Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 5.000 €	Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 7.500 €	Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 10.00 €
Montcada i Reixac	5,5	11,9	19,8
Montcada i Reixac districte 01	5,2	11,2	19,6
Montcada i Reixac secció 01001	4,7	9,8	20,6
Montcada i Reixac secció 01002	6,8	14,1	21,8
Montcada i Reixac secció 01004	4,9	12,1	19,5
Montcada i Reixac secció 01005	4,0	8,0	16,5
Montcada i Reixac districte 02	7,6	15,2	24,7
Montcada i Reixac secció 02001	15,9	31,6	47,7
Montcada i Reixac secció 02002	3,8	8,6	15,3
Montcada i Reixac secció 02003	3,9	6,8	13,4
Montcada i Reixac districte 03	3,7	8,4	13,8
Montcada i Reixac secció 03001	6,0	13,5	20,3
Montcada i Reixac secció 03002	2,1	6,5	10,6
Montcada i Reixac secció 03003	3,8	8,2	13,6
Montcada i Reixac secció 03004	0,8	4,1	7,5
Montcada i Reixac secció 03005	2,8	6,8	11,9
Montcada i Reixac secció 03006	5,4	9,3	15,8
Montcada i Reixac districte 04	4,9	10,0	16,7
Montcada i Reixac secció 04001	2,0	4,8	10,7
Montcada i Reixac secció 04002	3,6	8,6	14,2
Montcada i Reixac secció 04003	8,0	14,9	23,0
Montcada i Reixac districte 05	8,3	20,0	31,8
Montcada i Reixac secció 05001	7,8	18,6	30,5
Montcada i Reixac secció 05002	7,8	17,5	28,2
Montcada i Reixac secció 05003	9,7	24,6	37,5
Montcada i Reixac districte 06	4,3	8,3	15,5
Montcada i Reixac secció 06001	3,2	6,8	10,6
Montcada i Reixac secció 06002	4,9	9,3	16,3
Montcada i Reixac secció 06003	4,8	8,7	18,8

Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE

La taxa d'activitat del municipi és del 60% i la d'atur del 15,1% (2021). Ambdues estan per sobre de les de Catalunya.

La població de Montcada i Reixac està ocupada majoritàriament al sector serveis tot i que té un pes important l'ocupació en la indústria.

El municipi presenta un nivell de renda per sota del valor del Vallès Occidental i de Catalunya (RFDB 2020). La renda neta mitjana per persona és de 12.673 € i per llar de 34.324 €. Hi ha grans diferències a nivell inframunicipal. Un 19,8% de la població es troba en llars amb uns ingressos per sota dels 10.000

2.4 Les llars

Montcada i Reixac compta l'any 2021 amb un total de 13.527 llars⁶. El nombre de llars, globalment ha tendit a augmentar tot i que en els darrers anys ho han fet amb una intensitat menor. Entre el 2001 i el 2011 es va produir un increment del 30,5% de les llars. Aquest increment ha estat similar a l'increment registrat al conjunt del Vallès Occidental (31,5%) i està per sobre del de Catalunya (27,2%). Entre el 2011 i el 2021, l'increment ha estat menor i representa el 5,7%.

Nombre de llars. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya, 2001, 2011 i 2021

	Montcada i Reixac	Vallès Occidental	Catalunya
2001	9.967	256.818	2.315.856
2011	13.007	337.589	2.944.944
2021	13.742	-	-

Font: 2001 i 2011: Cens de població i habitatges de l'INE. 2021: lectura del Padró Municipal d'Habitants 1/10/21. Ajuntament de Montcada i Reixac

Creixement absolut i relatiu de les llars. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya, 2001-2021

	Montcada i Reixac		Vallès Occidental		Catalunya	
	Total	%	%	%	%	%
2001-2011	3.040	30,5	31,5		27,2	
2011-2021	735	5,7	-		-	

Font: elaboració pròpia a partir de 2001 i 2011: Cens de població i habitatges de l'INE. 2021: lectura del Padró Municipal d'Habitants 1/10/21. Ajuntament de Montcada i Reixac

Les llars de Montcada i Reixac tenen una dimensió mitjana l'any 2011 de 2,65 persones. La dimensió mitjana de la llar ha tendit a reduir-se en els darrers anys, en paral·lel a com ho han fet les llars del conjunt de la comarca i del país. L'any 2001 la dimensió mitjana de la llar era de 2,8 persones. En comparació amb el conjunt del Vallès Occidental, Montcada i Reixac presenta una dimensió mitjana idèntica a la del conjunt de la comarca i superior a la de Catalunya (2,5).

Pel que fa a la composició de les llars l'any 2021, a Montcada i Reixac, el 91,6% de les llars tenen entre una i quatre persones. Les llars més nombroses són les formades per dues persones. Són un total de 3.955 i suposen el 28,3% del total de llars. Les segueixen les llars formades per tres persones (23%) seguides de les unipersonals (2,8%). Les llars formades per quatre persones representen el 18%.

Nombre de llars segons nombre de persones que les formen. Montcada i Reixac, 2021.

Nombre de persones	Total llars	Percentatge
1	3.176	22,8
2	3.955	28,3
3	3.144	22,5
4	2.514	18,0
5	743	5,3
6	245	1,8
7 o més	183	0,7

Font: elaboració pròpia a partir de la lectura del Padró Municipal d'Habitants 2021. Ajuntament de Montcada i Reixac.

⁶ Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 2021. Font: Ajuntament de Montcada i Reixac.

Les dades que s' són de l'any 2021 i són les darreres dades disponibles de llars de què disposa l'Ajuntament de Montcada i Reixac.

L'anàlisi de les llars segons tipus de nucli indiquen que la tipologia de llars més nombrosa és la conformada per una parella amb fills. Aquestes llars són un total de 5.284 i representen el 40,6% del total de llars del municipi. Les segueixen les llars formades per una parella sense fills (3.151 que suposen el 24,2%) i les llars unipersonals (2.220 que representen el 17,1%). Les llars monoparentals són un total de 1.453 i suposen l'11,26% mentre que les llars sense nucli amb dues o més persones o amb dos nuclis o més representen uns percentatges molt menors (4,7% i 2,2% respectivament).

En comparació amb el Vallès Occidental, el municipi presenta una distribució de les llars segons nucli molt similar a la del conjunt de la comarca tot i que presenta un percentatge menor de llars unipersonals i un major percentatge de llars sense nucli formades per dues persones o més i de llars monoparentals.

Llars segons el tipus de nucli. Montcada i Reixac, Vallès Occidental i Catalunya. 2011

Tipus de nucli	Montcada i Reixac	Vallès Occidental	Catalunya	Montcada i Reixac	Vallès Occidental	Catalunya
	Total llars			Percentatges		
Sense nucli. Unipersonals	2.220	69.864	686.810	17,1	20,7	23,3
Sense nucli. 2 persones o més	615	8.659	100.637	4,7	2,6	3,4
Amb nucli. Parella sense fills	3.151	80.671	725.737	24,2	23,9	24,6
Amb nucli. Parella amb fills	5.284	136.131	1.059.975	40,6	40,3	36,0
Amb nucli. Pare o mare amb fills	1.453	35.591	308.995	11,2	10,5	10,5
Amb nucli. Dos nuclis o més	284	6.671	62.789	2,2	2,0	2,1
Total	13.007	337.589	2.944.944	100,0	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

A Montcada i Reixac hi ha 13.527 llars (Padró 2021). Es produeix un increment significatiu de les llars entre el 2001 i el 2021 que es concentra especialment en els primers anys.

**Les parelles amb fills i sense fills són les llars més nombroses (64,8%).
Un 21,3% de la població viu en llars unipersonals**

2.5 Projeccions de població i llars

A continuació es presenten les projeccions de població i llars de Montcada i Reixac per a l'horitzó 2029 que es correspon amb l'àmbit temporal de vigència del Pla Local d'Habitatge.

Per a les projeccions de població s'han utilitzat les Projeccions de població municipals (base 2021) que elabora l'Institut d'Estadística de Catalunya. Les projeccions s'han realitzat a partir del mètode de components amb un enfocament multiregional i plantegen tres escenaris de creixement: l'escenari baix, el mitjà i l'alt. Tot i que l'horitzó temporal de les projeccions és 2041 en el PLH només s'ha considerat el període 2024-2029.

Les projeccions de llars s'han calculat a partir de tres elements: 1) les projeccions de població municipals (base 2021), 2) les projeccions de llars a nivell comarcal per al Vallès Occidental i 3) les xifres actuals de llars que té el municipi així com la dimensió mitjana de la llar.

2.5.1. Projeccions de població

Les projeccions preveuen uns creixements que oscil·larien entre el 0,9% (escenari baix), el 8,9% (escenari mitjà) i el 17,4% (escenari alt). L'escenari baix planteja un manteniment de les tendències actuals i projecta un creixement molt tímid. L'escenari mitjà planteja una intensificació del creixement que arribaria a un 8,9%. L'escenari alt preveu un canvi de tendència que suposaria un increment de la població més intens.

Població projectada per escenari (base padró 2021). Montcada i Reixac.

Any	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2021	36.798	36.798	36.798
2022	36.765	37.073	37.375
2023	36.724	37.524	38.241
2024	36.769	37.972	39.099
2025	36.814	38.410	39.942
2026	36.859	38.827	40.766
2027	36.904	39.219	41.566
2028	36.944	39.585	42.324
2029	36.978	39.929	43.034
2030	37.007	40.256	43.695
2031	37.032	40.570	44.313
2032	37.049	40.877	44.892
2033	37.059	41.174	45.439
2034	37.061	41.463	45.959
2035	37.055	41.743	46.457
2036	37.043	42.015	46.940
2037	37.024	42.278	47.412
2038	36.998	42.532	47.874
2039	36.966	42.777	48.324
2040	36.926	43.012	48.763
2041	36.879	43.238	49.190

Creixement 2022-2029

Absolut	312	3.263	6.368
Relatiu (%)	0,9	8,9	17,4

Font: Idescat. Projeccions de població municipals (base padró 2021).

Des d'un punt de vista metodològic, l'escenari mitjà pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement i l'estructura demogràfica dels municipis, d'acord amb les dades recents. Els

escenaris alt i baix ofereixen la possibilitat d'avaluar els nivells de població màxima i mínima que assoliria el municipi. Tenint en compte les tendències actuals i la dinàmica de la població registrada a Montcada i Reixac en relació amb les projeccions, l'escenari baix és el que més s'acosta a la dinàmica actual del municipi. Per tant, els escenaris de projecció a considerar per al càlcul de les necessitats d'habitatge en el marc del Pla Local d'Habitatge són els escenaris baix i mitjà. L'escenari alt quedaria descartat de cara a avaluar les necessitats futures d'habitatge del municipi.

L'anàlisi de les projeccions per edats mostra de quina manera canviaran els efectius en les diferents franges d'edat en l'horitzó 2029. En aquest sentit, cal diferenciar les dinàmiques que es produïrien en l'escenari baix i mitjà per una banda i en l'escenari alt per l'altra.

Població projectada per edat i per escenari (base padró 2021). Montcada i Reixac.

Edat	Escenari baix					Escenari mitjà				Escenari alt			
	2022	2029	Dif 22-29	Dif 22-29 (%)		2029	Dif 22-29	Dif 22-29 (%)		2029	Dif 22-29	Dif 22-29 (%)	
Infantil (0-14 anys)	5.926	5.026	-900	-15,2	▼	5.652	-274	-4,6	▼	6.311	385	6,5	▲
Jove (15-29 anys)	6.075	6.708	633	10,4	▲	7.351	1.276	21,0	▲	8.082	2.007	33,0	▲
Adulta jove (30-49 anys)	11.237	9.753	-1.484	-13,2	▼	10.832	-405	-3,6	▼	11.991	754	6,7	▲
Adulta (50-64 anys)	7.652	8.685	1.033	13,5	▲	9.028	1.376	18,0	▲	9.370	1.718	22,5	▲
Gran (65 anys i més)	5.776	6.805	1.029	17,8	▲	7.067	1.291	22,4	▲	7.280	1.504	26,0	▲
Emancipació (25-34 any)	4.226	4.264	38	0,9	▲	4.902	676	16,0	▲	5.613	1.387	32,8	▲

Font: elaboració pròpia a partir de: Idescat. Projeccions de població municipals (base padró 2021).

En l'escenari baix i mitjà la població infantil i adulta jove es reduiria mentre que la població jove, adulta i gran augmentaria. La diferència entre els dos escenaris està en la intensitat d'aquestes variacions. En l'escenari alt, en canvi, tots els grups d'edat augmentarien.

Pel que fa a la població en edat d'emancipació (25-34 anys), també s'aprecien variacions importants entre els diversos escenaris tot i que es preveu un increment dels efectius en tots els casos. En l'escenari baix, la població en edat d'emancipar-se augmentaria en un 0,9%. En l'escenari mitjà ho faria en un 16% i en l'alt en un 32,8%.

Les projeccions de població preveuen uns creixements que oscil·larien entre el 0,9% (escenari baix) i el 8,9% (escenari mitjà) l'any 2029. Aquests increments suposarien una població de 36.978 en l'escenari baix i de 39.929 en el mitjà. La població infantil i adulta jove es reduiria mentre que la població jove, adulta i gran augmentaria.

2.5.2. Projeccions de llars

Les projeccions de llars estimen que, en funció de la població projectada, l'any 2029 a Montcada hi hauria entre 14.028 i 17.214 llars. L'escenari baix planteja un increment baix de les llars: a l'any 2029 les llars de Montcada i Reixac haurien incrementat en 260, fet que suposa un augment de l'1,9%. En l'escenari mitjà, l'increment seria de 1.282 llars, fet que suposa un 9% d'increment relatiu en relació amb el 2023. Finalment, en l'escenari alt, es produiria un increment de 2.532 llars que suposarien un 17,2%.

Llars projectades per escenari (base 2018). Montcada i Reixac.

Any	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2021	13.742	13.742	13.742
2022	13.784	14.009	14.236
2023	13.768	14.236	14.682
2024	13.839	14.463	15.072
2025	13.856	14.688	15.522
2026	13.928	14.907	15.973
2027	13.945	15.119	16.353
2028	14.016	15.321	16.789
2029	14.028	15.517	17.214
2030	14.095	15.708	17.552
2031	14.105	15.896	17.951
2032	14.111	16.082	18.263
2033	14.172	16.266	18.644

Creixement 2023-2029

	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
Absolut	260	1.282	2.532
Relatiu (%)	1,9	9,0	17,2

Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat. Projeccions de població municipals (base padró 2021) i Projeccions de llars.

De la mateixa manera que succeeix amb les projeccions de població, l'escenari que més s'aproxima a l'evolució recent del municipi és l'escenari baix. Per la seva banda, l'escenari mitjà representa l'evolució que es considera més probable.

Les projeccions de llars estimen que, en funció de la població projectada, l'any 2029 a Montcada hi hauria entre 14.028 i 15.517 llars en els escenaris baix i mitjà, considerats més probables.

2.6 La vulnerabilitat social

Tot i que la vulnerabilitat social s'analiza de forma més detallada a través de diversos indicadors en diferents apartats d'aquest Pla, es presenta a continuació una visió sintètica de la vulnerabilitat social del municipi a través de dos índexs sintètics. El primer, és l'Índex de Vulnerabilitat Social (IVS) de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. El segon és l'Índex de Vulnerabilitat Social (IVSO) de la Diputació de Barcelona.

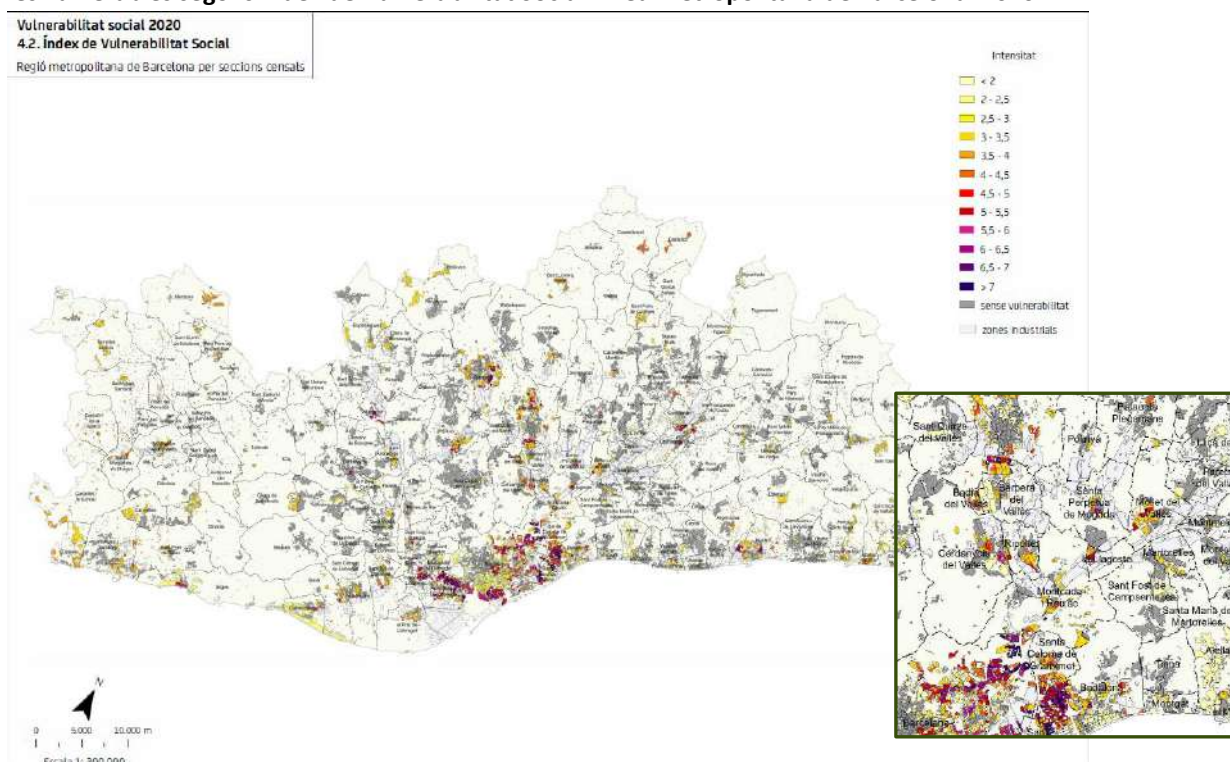
2.6.1. l'Índex de Vulnerabilitat Social (IVS) de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

La Secció d'Estudis Territorials de l'Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques de l'Àrea Metropolitana de Barcelona ha desenvolupat un índex sintètic de Vulnerabilitat social⁷. L'objectiu d'aquest índex és el de detectar les àrees de l'àmbit metropolità de Barcelona que experimenten unes condicions adverses que les fan especialment vulnerables.

L'indicador es basa en tres àmbits clau: envelliment de la població, migració i renda. En cadascun d'aquests àmbits s'estableixen uns paràmetres d'anàlisi que permet d'una banda, establir els perfils de les diferents àrees territorials d'acord amb aquests indicadors i de l'altra, obtenir un indicador sintètic per tal de detectar les àrees de major vulnerabilitat social. L'indicador es basa en la secció censal com a unitat territorial de referència bàsica i utilitza les dades del Padró Municipal d'Habitants i l'Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares de l'INE com a fonts principals.

L'anàlisi dels diferents paràmetres de l'indicador de Vulnerabilitat Social estableixen tres zones amb un IVS de 3-4, que indica un nivell de vulnerabilitat mitjana-alta. Són les zones de Can Joan, La Ribera i Montcada centre - Vallengàna

Zones vulnerables segons Índex de Vulnerabilitat Social. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

⁷ Per a la metodologia completa i els resultats, vegeu Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). *Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona*. Document electrònic.

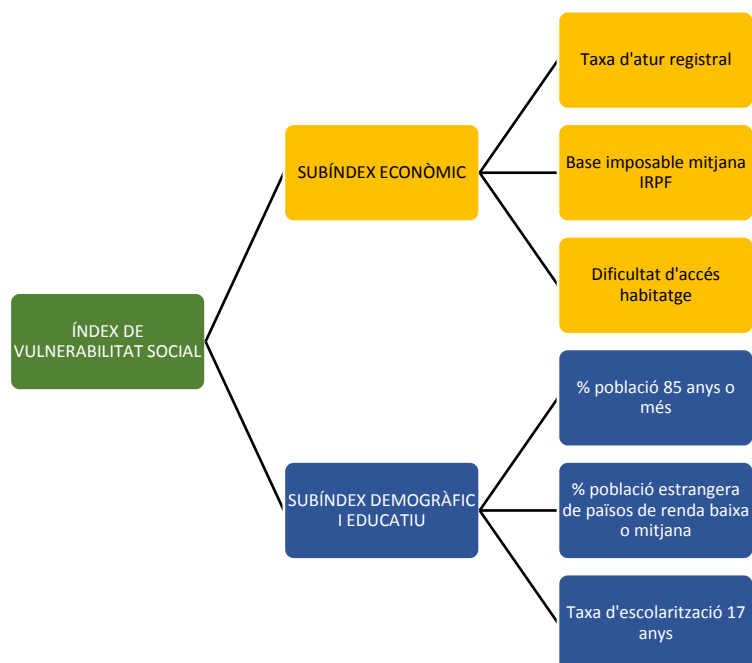
Els àmbits de major vulnerabilitat social detectats a partir de l'índex (Can Sant Joan, La Ribera, Montcada Centre i Vallençana) concorden amb els àmbits amb major demanda de Serveis Socials, segons informació dels serveis tècnics municipals.

2.6.2. l'Índex de Vulnerabilitat Social (IVSO) de la Diputació de Barcelona

La Diputació de Barcelona també compta amb una mesura de vulnerabilitat social. Es tracta de l'Índex de Vulnerabilitat Social. Aquest índex és una mesura sintètica que s'elabora a partir de la combinació de sis indicadors que pertanyen a tres dimensions vinculades al benestar de les persones: la dimensió socioeconòmica, la demogràfica i l'educativa. Aquest índex és una mesura relativa ja que quantifica la vulnerabilitat social en relació amb la mitjana de la demarcació de Barcelona (excloent el municipi de Barcelona).

En concret, l'índex té la següent estructura:

Estructura de l'Índex de Vulnerabilitat Social (IVSO)

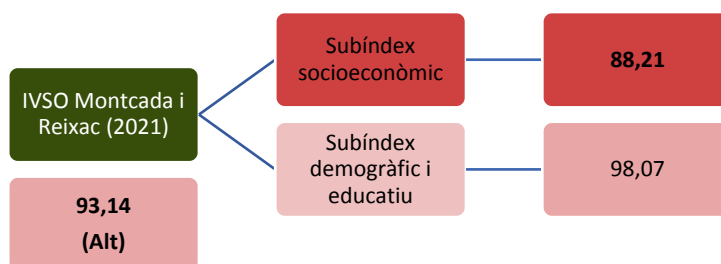


Font: elaboració pròpia a partir de l'Índex de Vulnerabilitat Social dels municipis de la demarcació de Barcelona IVSP. Metodologia i resultats de l'edició 2021. Diputació de Barcelona.

El nivell de vulnerabilitat dels municipis dependrà del valor de l'índex:

- Vulnerabilitat molt alta: valors inferiors a 90
- Vulnerabilitat alta: valors entre 90 i 100
- Vulnerabilitat baixa: valors entre 100 i 110
- Vulnerabilitat molt baixa: valors superiors a 110.

En el cas de Montcada i Reixac, el municipi presenta un valor global de 93,14, la qual cosa indica un nivell alt de vulnerabilitat social. Tot i això, si s'analitzen els valors dels subíndexs, s'observen algunes diferències que marquen els elements que presenten una major vulnerabilitat al municipi. El subíndex demogràfic i educatiu presenta un nivell alt de vulnerabilitat (98,07), el subíndex socioeconòmic mostra un nivell de vulnerabilitat molt alt (88,21).

Índex de vulnerabilitat social (IVSO). Montcada i Reixac, 2021.

Font: elaboració pròpia a partir de Índex de Vulnerabilitat Social dels municipis de la demarcació de Barcelona IVSP. Metodologia i resultats de l'edició 2021. Diputació de Barcelona.

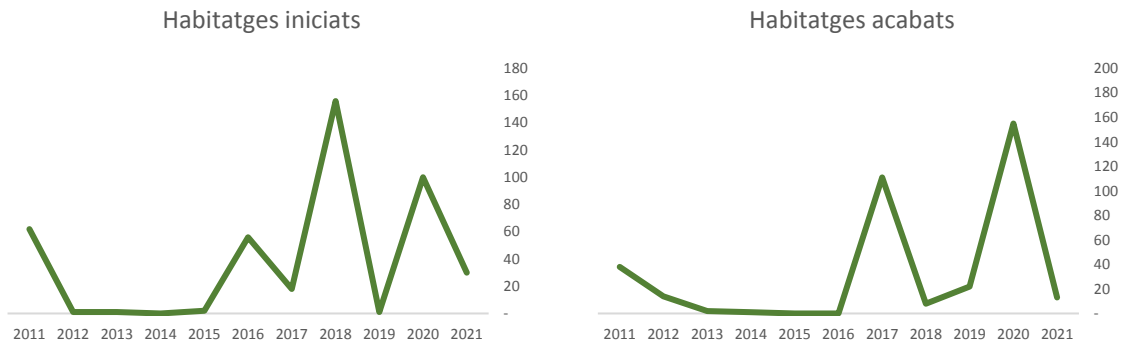
Montcada i Reixac presenta un **Índex de vulnerabilitat social de 93,14** sobre la base 100 de la Província. Aquest índex mostra un nivell de vulnerabilitat alta que s'explica, sobretot, per causes socioeconòmiques.

3. El mercat de l'habitatge

3.1 La dinàmica constructiva

La dinàmica immobiliària és irregular i sol tenir pics bianuals. Després de la caiguda en picat en la producció d'habitatges que suposà la bombolla immobiliària, en els darrers cinc anys s'ha acabat una mitjana anual de 61 habitatges. Aquesta xifra suposa una ràtio per cada 1.000 habitants baixa, de menys de 5 nous habitatges per cada 1.000 habitants (1,66).

La mitjana d'habitatges acabats anual és pràcticament equivalent: 62 habitatges acabats anualment, de mitjana.



Dades dels habitatges iniciats i acabats a Montcada i Reixac, a partir dels visats i els certificats finals d'obra del col·legi d'aparelladors. Font: Publicacions estadístiques del portal web Gencat.

Les darreres promocions executades al municipi (des de 2011) són al Mas Duran, amb sis edificis d'habitatges plurifamiliars nous, i dues promocions al Mas Rampinyo amb front a l'Avinguda Catalunya. També s'han executat alguns habitatges plurifamiliars i unifamiliars a Terra Nostra i a Montcada Centre.

Malgrat la baixa dinàmica immobiliària dels darrers anys, els serveis tècnics municipals assenyalen una reactivació recent del mercat immobiliari. En els darrers sis mesos s'han concedit diverses cinc llicències per a blocs plurifamiliars grans, sumant un total de 159 habitatges:

- A la carretera de Ripollet 38 (Mas Rampinyo). 24 habitatges.
- A l'Avinguda Catalunya, 3 (Mas Rampinyo). 12 habitatges.
- A l'Avinguda Europa, 33 (Mas Duran). 56 habitatges.
- Al carrer Marià Fortuny (Mas Duran). 52 habitatges.
- Al carrer de la Mercè 9 (Mas Duran). 15 habitatges.

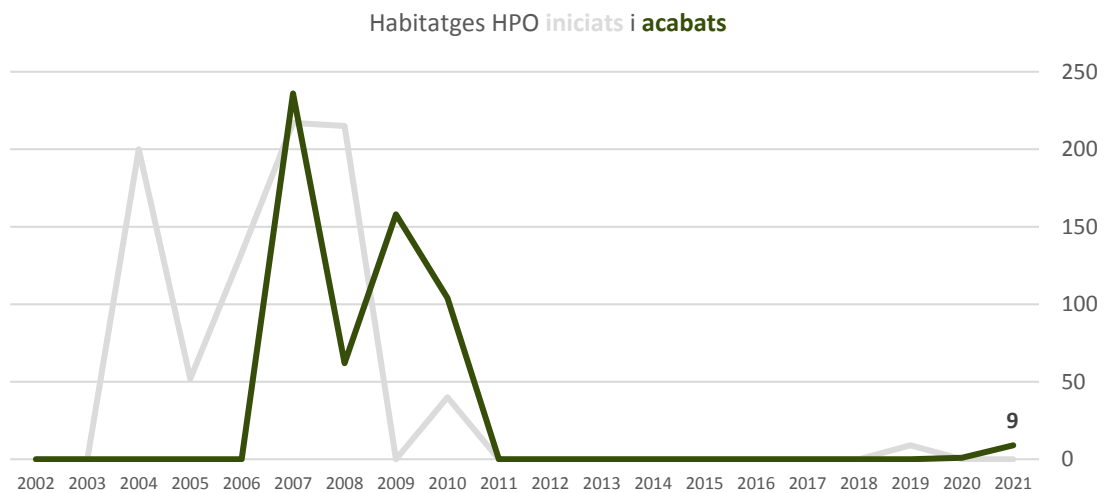
També s'han concedit llicències per a obres menors a Montcada Centre i Can Sant Joan.

D'altra banda, en el moment de redacció del present Pla local hi ha diverses llicències en preparació, que sumarien un total de 402 habitatges:

- 52 nous habitatges a Mas Duran, en redacció del projecte.
- 40 HPO de lloguer a Mas Duran, en fase d'avant-projecte, pendent d'aprovació definitiva dels Projectes de reparcel·lació i urbanització.
- 300 nous habitatges al PMU Valentine, davant Ajuntament. Prevista la sol·licitud de llicència durant abril 2023.
- 10 habitatges a Mas Rampinyo.

S'observa una activació de la dinàmica constructiva. Es preveu que Montcada i Reixac pugui disposar a ben curt termini de 561 nous habitatges, fruit de les llicències previstes o concedides en els darrers mesos.

Pel que fa a l'habitatge protegit, en els darrers anys no hi ha hagut nova oferta d'habitatge protegit entre els anys 2011 i 2018 no s'inicià cap obra nova d'habitatge protegit, segons dades de la Generalitat de Catalunya a partir dels visats i certificats finals d'obra dels col·legis d'aparelladors. Des de llavors, se n'han iniciat 9 l'any 2019 i se n'han acabat un l'any 2020 i 9 el 2021. Són els habitatges del carrer Picasso número 5: 6 són de règim general i 3, de concertat.



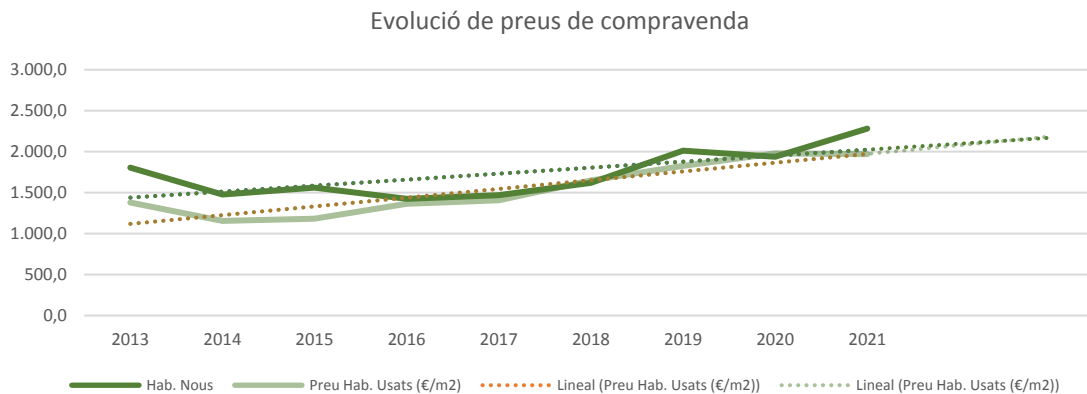
Dades dels habitatges HPO iniciats i acabats a Montcada i Reixac. Font: Publicacions estadístiques del portal web Gencat.

La manca de nova oferta d'HPO fa que no es pugui donar cobertura a la demanda, cada cop més elevada, d'aquest tipus d'habitatge, i que s'acumulin les inscripcions vigents al Registre de sol·licitants de Protecció Oficial (Font: *Diagnosi de l'exclusió social a Montcada i Reixac. Aproximació a la realitat social 2017. Ajuntament de Montcada i Reixac*).

3.2 El mercat de compravenda

L'any 2021, el preu de mercat mig segons transaccions registrades al Col·legi de Registradors d'Espanya va ser de **2.281,03 €/m² per a l'habitatge nou** (114 mostres; es considera habitatge nou aquell transaccionat abans de dos anys des de la emissió del Certificat Final d'Obra), i de **1.968,97 €/m² per a l'habitatge usat** (305 mostres).

En els darrers cinc anys, el preu de l'habitatge nou s'ha vist incrementat en un 55%, i el de l'habitatge usat, en un 40%.



Evolució dels preus de compravenda d'habitatges a partir de les dades del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España". Font: Publicacions estadístiques del portal web Gencat.

L'any 2021, **els preus de l'obra nova s'han situat un 15% per sobre dels preus de la segona mà**. De fet, des de l'any 2013, els preus de compravenda de segona mà s'han situat per sobre de l'habitatge nou a excepció de dues ocasions: en els anys 2018 i 2020, el preu mitjà de segona mà fou més car que l'obra nova.

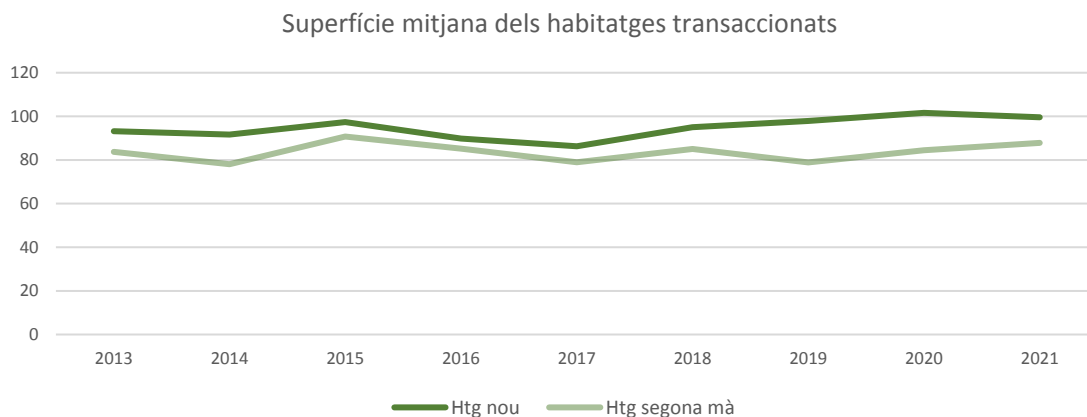
Compravenda d'obra nova (2021)

2.281,03 €/m²
100 m²
114 transaccions

Compravenda de segona mà (2021)

1.968,97 €/m²
88 m²
305 transaccions

La mitjana de les superfícies dels habitatges transaccionats oscil·la entre els 78 i els 102 m² (dades entre 2013 i 2021).



Pàgina anterior: Superfície mitjana dels habitatges de compravenda transaccionats a Montcada i Reixac a partir de les dades del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España". Font: Publicacions estadístiques del portal web Gencat.

El portals web Idealista i Fotocasa ofereixen, a data gener de 2023, tres promocions d'obra nova a la zona del Mas Rampinyo: una a l'avinguda Europa, l'altra a l'avinguda Catalunya i l'altra al carrer Consell de Cent. S'ofereixen quatre habitatges a cadascun de les dues primeres promocions, i dos habitatges a la tercera promoció. Els preus oscil·len entre els 1.731 i els 2.879 €/m². Les superfícies dels vuit pisos que s'ofereixen oscil·len entre els 96 i els 190 m². La meitat dels habitatges que es venen tenen tres habitacions. El preu mitjà del mitjà dels habitatges d'obra nova que s'ofereixen és de **2.334,38 €/m²**.

Mostra	Promoció	Preu (€)	Habitacions	Superfície (m ²)	Preu (€/m ²)	Font
01	Célere Arts	237.750 €	2	101	2.354	Idealista, Habitacilia
02	Célere Arts	260.050 €	3	112	2.322	Idealista, Habitacilia
03	Célere Arts	295.850 €	3	121	2.445	Idealista, Habitacilia
04	Célere Arts	345.550 €	4	140	2.468	Idealista, Habitacilia
05	Avda Catalunya	279.000 €	3	115	2.426	Habitacilia, Fotocasa
06	Avda Catalunya	285.000 €	3	99	2.879	Habitacilia, Fotocasa
07	Avda Catalunya	315.000 €	4	122	2.582	Habitacilia, Fotocasa
08	Avda Catalunya	410.000 €	4	190	2.158	Habitacilia, Fotocasa
09	Q79407-01	180.000 €	1	104	1.731	pisos.com
10	Q79407-01	190.000 €	3	96	1.979	pisos.com

Mostres d'ofertes de compravenda d'habitatges d'obra nova recollides al portal immobiliari Idealista a gener de 2023.

El conjunt de mostres de compravenda d'obra nova es pot consultar a l'Annex 3 del present document.

El **mercat de compravenda d'habitatge de segona mà** és força dinàmic: el portal web Idealista ofereix un total de 437 anuncis d'habitatges de segona mà en bon estat o a reformar.

A fi d'obtenir un preu de lloguer acurat, s'ha fet una distinció en funció de la superfície dels habitatges en bon estat:

- Habitatges entre 50 i 80 m². Se n'ofereixen un total de 187, a un preu mitjà de 2.015 €/m².
- Habitatges entre 80 i 120 m². Se n'ofereixen 137, a un preu mitjà de 2.223 €/m².
- Habitatges entre 120 i 180 m². Se n'ofereixen 49, a un preu mitjà de 2.177 €/m².

Per àmbits geogràfics, es constata que **els preus de compravenda de segona mà més elevats es troben al Mas Rampinyo, mentre que els preus més baixos es troben a Can Sant Joan.**

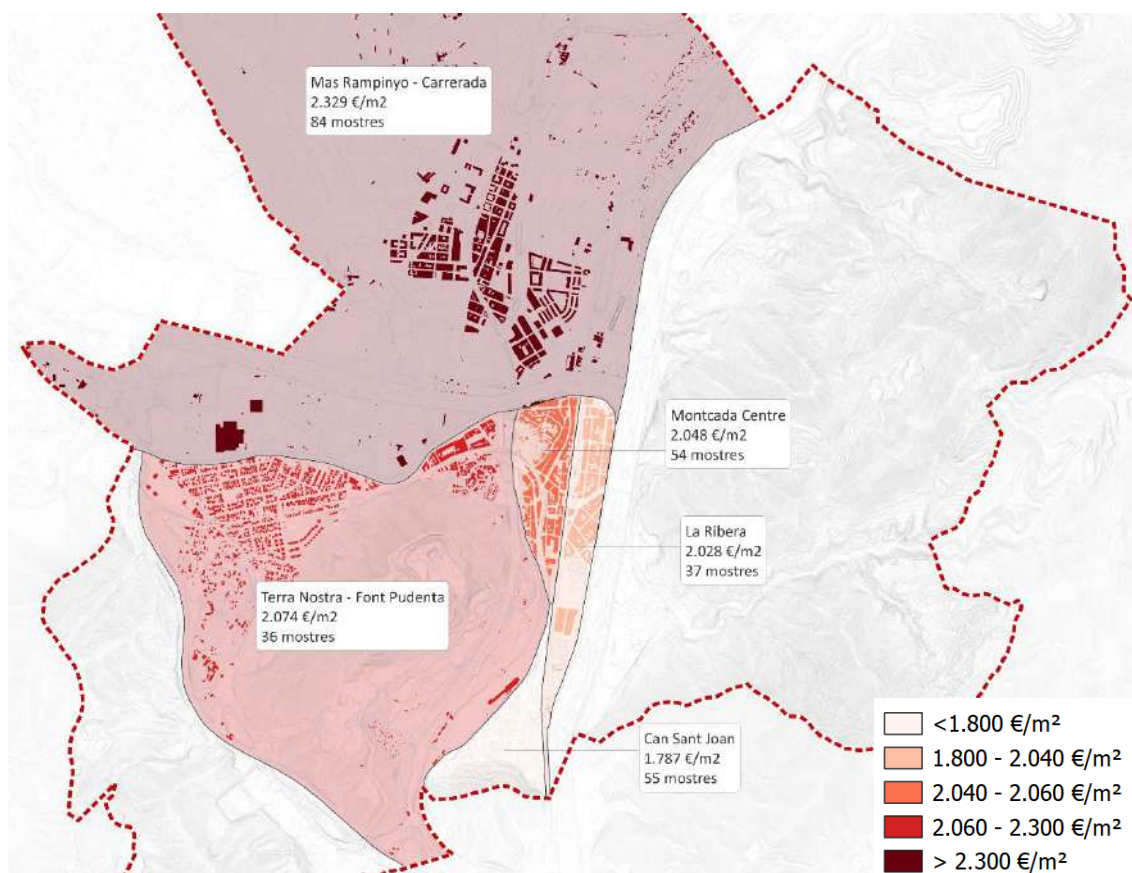
Habitatges de compravenda de segona mà

Idealista

13/01/2023

Zona	Mostres	Preu (€/m ²)
Can Cuiàs	5	1.709
Terra Nostra - Font Pudenta	36	2.074
Mas Rampinyo - Carrerada	84	2.329
Reixac-Vallençana	3	1.487
Montcada Centre	54	2.048
La Ribera	37	2.028
Can Sant Joan	55	1.787

Mostres d'ofertes de compravenda d'habitatges de segona mà recollides al portal immobiliari Idealista a gener de 2023, per zones geogràfiques.



Preus mitjans de compravenda de segona mà, per zones. Idealista, gener de 2023. Veure plànol 3.01 Els preus de l'habitatge de segona mà.

Informació dels operadors locals

Els **agents de la propietat immobiliària** entrevistats en el marc de l'elaboració del Pla local (Finques Bonallar, Finques Torné i Finques Bonallar) feren una valoració de l'estat del mercat de compravenda. Les principals consideracions realitzades es resumeixen a continuació:

- Hi ha uns 300 habitatges a la venda i uns 120 compradors activament buscant pis.
- El perfil general cercat és d'un pis estàndard de tres dormitoris amb balcó.
- Es fa una valoració de la relació de l'oferta amb la demanda. Hi ha discrepàncies. Una de les persones entrevistades assenyala que hi ha més pisos a la venda que compradors en tant que els pisos es venen més cars que el que les persones demandants d'habitatge poden pagar. Com a conseqüència d'aquest fet, els compradors han d'anar a cercar pisos pitjors del que buscaven. Per altra banda, una altra de les persones entrevistades indica que hi ha un gran volum de persones que volen comprar i que estan en espera. No veu tanta diferència entre l'oferta i la demanda, i apunta a que, en tot cas, les persones demandants s'ho rumien més abans de comprar.
- Pel que fa a l'oferta, hi ha una part de les persones propietàries que, tot i no tenir compradors, no baixen els preus. Malgrat tot, la tendència general és que baixin els preus.
- La demanda d'habitatge ha anat a l'alça en relació als municipis del voltant per la bona connectivitat i la bona xarxa de mobilitat que té Montcada i Reixac.

Els habitatges més cars de compravenda es troben a Mas Duran.

La demanda d'habitatge ha anat a l'alça en relació als municipis del voltant per la bona connectivitat i la bona xarxa de mobilitat que té Montcada i Reixac (dades APIs).

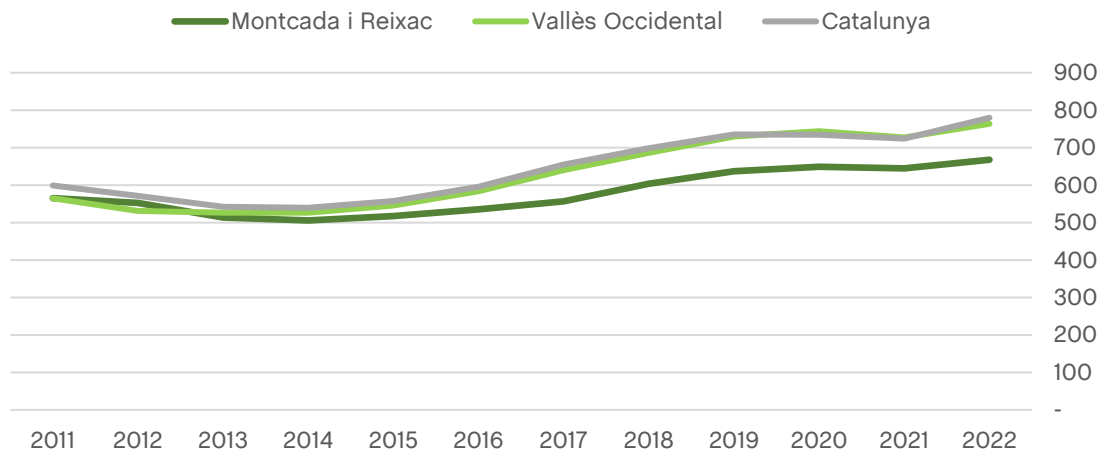
3.3 El mercat de lloguer

Segons l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL que ofereix la Generalitat, el **lloguer mensual mitjà l'any 2022 fou de 668,72 €/mes.**

A Montcada i Reixac, els preus mitjans de lloguer se situen per sota de la mitjana comarcal i catalana; aquesta diferència s'accentua des de l'any 2014. Tanmateix, en els darrers cinc anys els preus de lloguer al municipi han crescut una mica més que no pas al conjunt del Vallès Occidental i Catalunya: a Montcada s'han vist incrementats un 20%, mentre que a la comarca ha sigut un 19% i a Catalunya, també un 19%.

Pujada de preus des de 2017 (5 anys)
 20% al municipi
 19% a la comarca
 19% a Catalunya

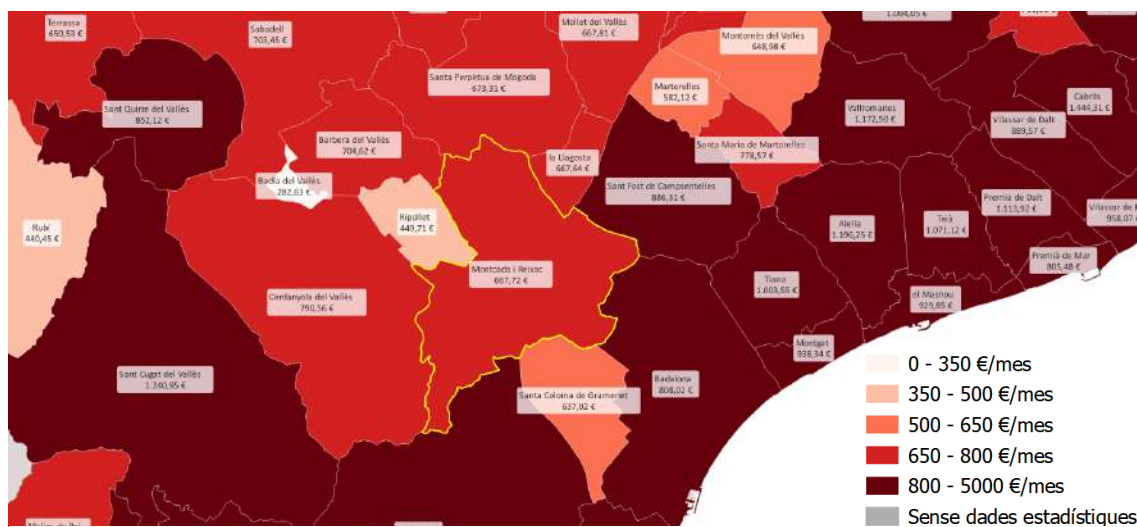
Evolució del preu del lloguer



Evolució del preu de lloguer al municipi, a la comarca i a Catalunya. Font: Publicacions estadístiques del portal web Gencat.

Des de l'any 2020 s'ha notat una certa estabilització dels preus o, almenys, un creixement més sostingut. De fet, el preu mitjà de lloguer a Montcada i Reixac l'any 2022 fou de 668,72 €/mes (un increment d'un 4% respecte l'any anterior).

Els preus de mercat a Montcada se situen en el rang de preus dels entorns de Barcelona, d'entre 600 i 800 €/mes.



Dades mitjanes de lloguer de 2022. Veure plànol 3.02 Preus mitjans de lloguer a l'entorn

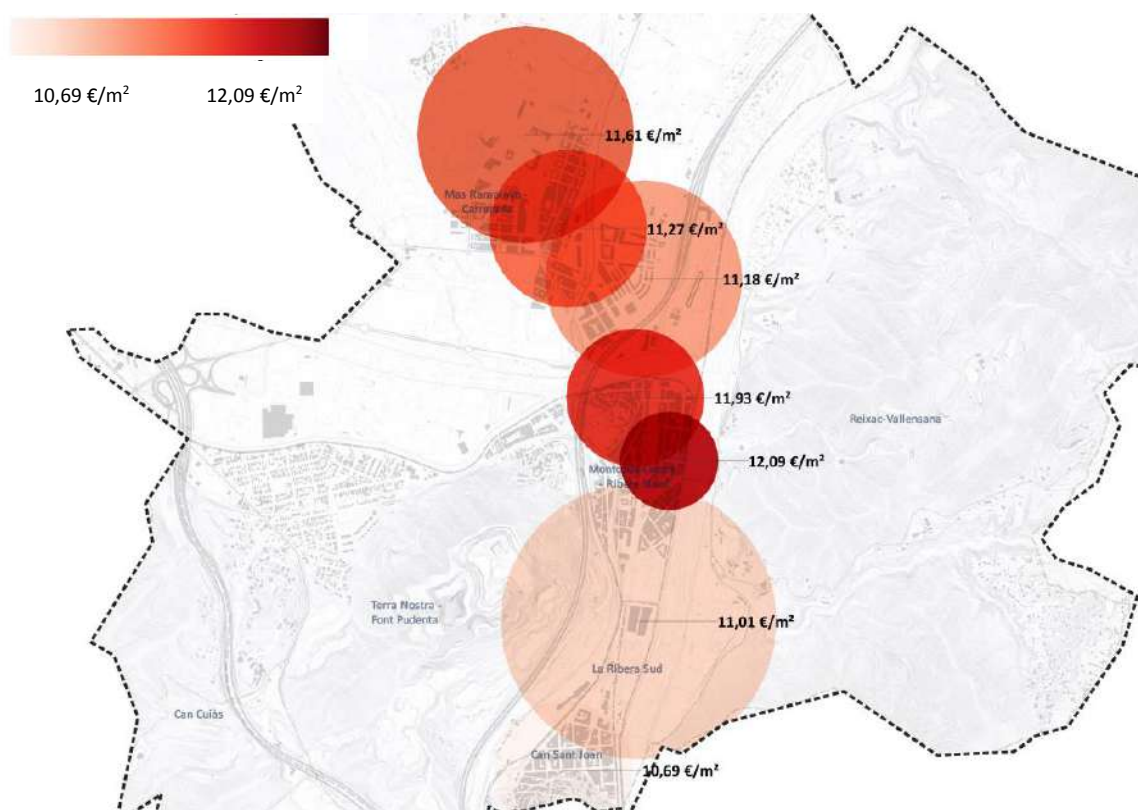
El portal Idealista ofereix, a data gener de 2023, un total de 13 habitatges de lloguer amb una superfície mitjana de 103,38 m², un preu mitjà de 1.028 € mensuals i 11,75 €/m². Aquest preu és clarament superior a la mitjana de preus de lloguer d'habitatges transaccionats segons les dades dels visats de l'any anterior (2021), si bé cal suposar que els habitatges transaccionats l'any 2021 puguin haver tingut dimensions més petites.

Tipus	Mostra	Preu (€)	Habitacions	Superfície (m ²)	Preu (€/m ²)	Font	Zona
pis	01	675	1	43	15,70	Idealista	Montcada Centre
pis	02	695	2	53	13,11	Idealista	Montcada Centre
pis	04	760	2	64	11,88	Idealista	Can Sant Joan
pis	05	775	3	75	10,33	Idealista	Can Sant Joan
pis	06	780	2	62	12,58	Idealista	Terra Nostra - Font Pudenta
pis	07	800	3	70	11,43	Idealista	Montcada Centre
pis	08	800	3	70	11,43	Idealista	Montcada Centre
pis	09	800	3	60	13,33	Idealista	La Ribera
pis	10	900	2	86	10,47	Idealista	Can Sant Joan
pis	11	1.100	3	109	10,09	Idealista	Mas Rampinyo - Carrerada
pis	12	1.130	2	68	16,62	Idealista	Montcada Centre
casa de cos	17	1.900	4	374	5,08	Idealista	La Ribera
pis	18	2.250	4	210	10,71	Idealista	Mas Rampinyo - Carrerada

Mostres d'ofertes de lloguer d'habitatges recollides al portal immobiliari Idealista a gener de 2023.

No és possible obtenir un preu mitjà de lloguer per àmbits geogràfics per falta de representativitat estadística. Ara bé, sí que es pot constatar que el preu mitjà de lloguer que s'observa als portals immobiliaris web és superior a la mitjana segons les fiances dipositades a Incasòl en els anys 2021 i 2022. També es pot constatar el següent:

- A la zona del Mas Rampinyo hi ha dos habitatges que es lloguen a 1.100 € i 2.250 € mensuals respectivament.
- A Montcada Centre és on hi ha més oferta (5 habitatges) i els preus oscil·len entre 675 i 1.130 € mensuals.
- Al barri de la Ribera hi ha dues mostres de 800 i 1.900 € mensuals.
- A Can Sant Joan, amb tres mostres en oferta, els preus oscil·len entre 760 i 900 € mensuals.
- A la zona de Terra Nostra i la Font Pudenta sols es lloga un habitatge a 780 € mensuals.
- Mentre que els preus de compravenda són més elevats al Mas Rampinyo, d'acord amb l'índex de referència dels preus de lloguer els preus més elevats de lloguer es troben a Montcada Centre i a la Ribera Nord, on se situen al voltant dels 12 €/m²útils. Aquest aspecte es detalla a continuació.



Preu m² útil, per zones, d'un habitatge de 75 metres quadrats en bon estat de conservació en edificis de tres o quatre plantes. Font: índex de referència dels preus de lloguer. Veure plànol 3.03 Preus mitjans de lloguer. Índex de referència dels preus de lloguer.

L'índex de referència dels preus de lloguer (IRPLL) és un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides per qui fa la consulta, a l'hora que orienta sobre el preu mínim i el preu màxim que aquest mateix habitatge pot arribar a tenir⁸.

El portal web de l'Agència de l'Habitatge indica que aquest índex es refereix al preu per metre quadrat útil d'habitatge. Ara bé, l'experiència professional ens demostra que les fonts de dades dipositades a Incasòl (de les quals beu l'IRPLL) incorporen com a superfície de l'habitatge la superfície cadastral, és a dir, la superfície construïda de l'habitatge sense els elements comuns. És per això que s'aplica un coeficient de pas de 0,85 per a passar el preu/m² construït amb elements comuns a preu/m² útil.

	IRPLL	IRPLL (€/m ² c) (1)	coef. Pas €/m ² st s.c. a €/m ² útils	IRPLL (€/m ² útils)	Preu HPO	Comparativa lliure - HPO
Mas Rampinyo	9,58	9,58	0,85	11,27	9,23	22%
Pla d'en Coll	9,5	9,5	0,85	11,18	9,23	21%
Montcada Centre oest	10,14	10,14	0,85	11,93	9,23	29%
Montcada Centre est	10,28	10,28	0,85	12,09	9,23	31%
La Ribera	9,36	9,36	0,85	11,01	9,23	19%
Can Sant Joan	9,09	9,09	0,85	10,69	9,23	16%

(1) L'experiència assenyalada que les fonts de dades dipositades a Incasòl incorporen com a superfície de l'habitatge la superfície cadastral, és a dir, la superfície construïda de l'habitatge sense els elements comuns de l'edifici.

⁸ Font: [Agència de l'Habitatge de Catalunya \(gencat.cat\)](http://Agència de l'Habitatge de Catalunya (gencat.cat))

Els **agents de la propietat immobiliària** entrevistats en el marc de l'elaboració del pla local (Finques Bonallar, Finques Torné, i Finques Bonallar) posen de manifest la **manca d'oferta de lloguer al municipi**. Les principals consideracions realitzades pel que fa al mercat de lloguer es resumeixen a continuació:

- Hi ha una clara manca d'oferta de lloguer. Hi ha una alta demanda i l'oferta limitada fa que els habitatges en lloguer es trobin al mercat tot just unes 24 o 48 hores.
- Les persones que busquen habitatge de lloguer ho fan per dos motius: o bé perquè no poden accedir a la compra d'un habitatge, o bé que estan de pas; per exemple, en el cas de població vinculada a la indústria.
- Hi ha dos grans perfils de demanda. El primer i el més important en volum (un 80% del total de sol·licituds) és la demanda de famílies migrants. Aquest perfil busca pisos de 500 a 800 €/mes. Els habitatges amb lloguers més elevats els paguen quan s'agrupen famílies i conviuen en un habitatge. El segon perfil és el de gent de marxa de Barcelona; és la que condiciona i fa pujar el preu de lloguer. Aquest perfil, tanmateix, pot pagar un 30 – 50% menys que a Barcelona. S'assenyala que la població provinent de Barcelona pot arribar a pagar 1.300 – 1.400 €/mes.
- Pel que fa al perfil de gent jove, es destaca que hi ha poques emancipacions; la gent jove no marxa de casa dels pares; quan ho fa, és quan formen parella.
- La demanda de pisos és majoritàriament per a famílies amb fills. Busquen dues o tres habitacions normalment, si bé també hi ha demanda (menys) de pisos d'una habitació. Un pis d'una habitació pot costar uns 700 o 750 €/mes.
- Hi ha una alta diferència de preus segons el barri. S'aporten uns valors mitjans en cada cas:

Can Sant Joan (antigament, barri Bifurcació)	500 €/mes, De 600 a 850 €/mes Edificis dels anys 40 i 50. Conviuen preus alts i baixos segons l'estat de conservació de l'habitatge.
La Ribera / Valentine	500 €/mes On hi ha més immigració, sobretot d'origen paquistaní i marroquí.
Mas Duran Centre	1.400 €/mes 700 – 900 €/mes 1.300 -1.400 €/mes si són pisos d'obra nova al carrer Major o al carrer Jaume I.
Pla d'en Coll	1.200 – 1.300 €/mes els pisos 1.300 – 1.400 €/mes les cases 3 o 4 dormitoris De l'any 1998
Terra Nostra	775 – 825 €/mes les finques antigues, habitatges petits sense ascensor. Preu en funció de la inversió feta. Es mira molt l'estat de conservació. 1.300 €/mes si és un dúplex amb terrassa i jardí
Santa Elvira	600 – 700 € Pisos en edificis d'entre 10 i 12 plantes amb ascensor
Can Cuiàs	750 a 1.000 € Pisos de 2, 3 i 4 habitacions. Pisos construïts de protecció oficial, de vigència finalitzada.

- Per sota dels 600 €/mes, els pisos solen tenir carències; no tenir ascensor, o situar-se en una ubicació amb dèficits.

- S'assenyala que l'índex de referència de preus de lloguer no va servir per regular-ne el preu, ans el contrari. S'indica també que, des de la sortida de la crisi immobiliària, els preus de lloguer han pujat un 25%.

Manca d'oferta de lloguer al municipi (dades APIs).

Els preus de lloguer s'han estabilitzat des de l'any 2019.

Tanmateix, **hi ha poca oferta de lloguer, tant als portals immobiliaris com a les agències immobiliàries.**

Segons l'índex de referència dels preus de lloguer, **els preus de lloguer més cars es troben a Montcada Centre. Els més baixos es trobarien a Can Sant Joan.**

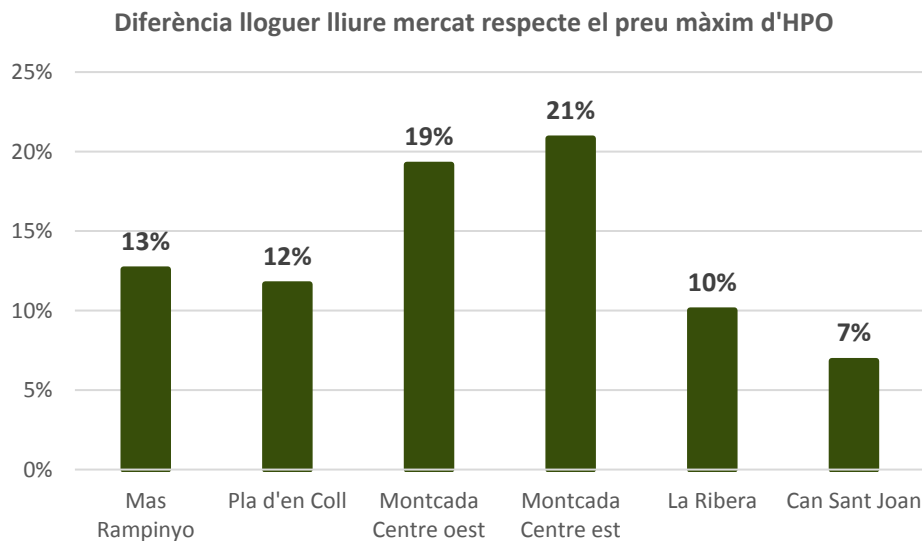
3.4 L'habitatge protegit

Montcada i Reixac s'inclou a la **zona "A"** a efectes de determinar els preus màxims de venda i de lloguer de protecció oficial, en aplicació del Pla per al dret a l'habitatge (Decret 75/2014, de 27 de maig).

Això suposa que el preu màxim de venda de l'HPO és de 2.662,02 €/m² per als habitatges, i de 1.333,01 €/m² per als annexes. Pel que fa al preu de lloguer, el topall es troba en 10,01 €/m² al mes per als habitatges, i de 5,01 €/m² per als annexes.

Comparativa de preus de lloguer de l'HPO respecte del mercat lliure

Si ens fixem amb l'índex de referència dels preus de lloguer, els preus de mercat se situen per sobre dels preus topalls de l'HPO. A Montcada Centre, es troben al voltant d'un 20% per sobre de l'HPO; a Can Sant Joan, en canvi, és on el marge és, de mitjana, més petit: un 7%.



Font: elaboració pròpia en base al preu topall de l'habitatge protegit i al preu mitjà de lloguer, per zones geogràfiques, segons l'índex de referència de preus de lloguer a gener de 2023.

Els preus de lloguer del mercat lliure es troben per sobre dels preus màxims d'HPO (10,01 €/m² útil). Can Sant Joan és el barri on la diferència és menor (7%).

4. El parc d'habitatges

Aquest capítol fa una radiografia del parc d'habitatges existent a Montcada i Reixac per tal d'identificar les problemàtiques i necessitats d'estat i d'ús dels edificis d'habitatges.

Un primer apartat presenta les **característiques generals del teixit residencial** de Montcada i Reixac: les tipologies edificatòries, l'antiguitat dels habitatges, la densitat residencial i la superfície dels habitatges, en funció del barri o zona en el què es troben.

El segon apartat fa referència a la **qualitat del parc residencial**, assenyalant-ne l'estat de conservació, accessibilitat, eficiència energètica i les situacions d'infrahabitatge, així com la seva concentració espacial en determinats àmbits o zones.

Per últim, el tercer apartat fa referència a l'**ús que es fa del parc d'habitatges**: el seu grau de principalitat, els nivells d'ocupació del parc, la quantificació d'habitatges buits i la sobreocupació dels habitatges.

4.1 Característiques generals del teixit residencial

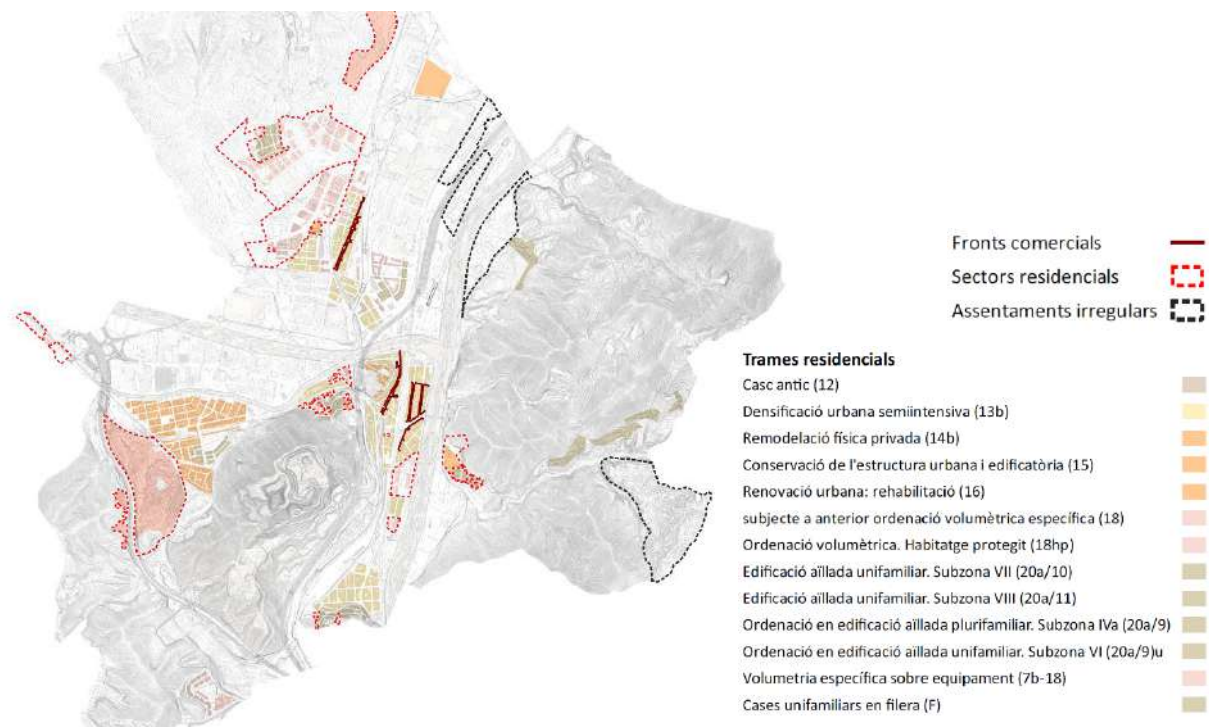
El parc d'habitatges en xifres

Segons el Cens de 2011 Montcada i Reixac tenia, aquell any, 15.910 habitatges totals, dels quals 13.007 eren principals, 366 secundaris i 2.537 es trobaven buits. Amb 326 habitatges acabats entre 2012 i 2021 (dades dels visats), s'estima un total de **16.236 habitatges** a dia d'avui.

En canvi, la Seu Electrònica de **Cadastre** quantifica un total de **3.340 edificis d'ús residencial** i **14.705 béns immobles d'ús residencial** (dades de juliol de 2022). Si bé aquesta xifra d'habitatges varia substancialment respecte les dades del Cens, a nivell estimatiu s'utilitzaran les dades cadastrals per a determinar la superfície dels habitatges, la seva antiguitat i la densitat residencial.

Les trames residencials

La fragmentació del territori també comporta una diversitat de les trames residencials.



Les trames urbanes. Elaboració pròpia en base a la qualificació del sòl, els sectors de planejament derivat previstos pel planejament vigent i els assentaments irregulars detectats. Veure plànol 4.01 Les trames urbanes residencials

Antiguitat del parc residencial

A continuació es fa una classificació de l'antiguitat del parc d'habitatges en funció de la legislació i/o normatives d'habitabilitat que li eren d'aplicació en el moment de la seva construcció. Aquesta classificació ens permet fer una aproximació a les possibles mancances del parc existent d'habitatges.

Fins a 1953. Edificis anteriors al Pla Comarcal de 1953

Les primeres edificacions són fonamentalment de caire unifamiliar. Les primeres edificacions, anteriors a 1900, són fonamentalment de caire unifamiliar, en cases de cos o aïllades, i se situen als nuclis històrics: Mas Rampinyo, Terra Nostra, Montcada Centre i Can Sant Joan.

Al voltant d'un 6,62% del parc d'habitatges correspon a aquesta etapa (972 habitatges).

De 1953 a 1975. Edificis anteriors al Pla General Metropolità. Mesures mínimes d'habitabilitat

Abans de 1976 no hi ha normativa que reguli les condicions mínimes d'aïllament tèrmic dels edificis. En aquest període es troben edificis amb densitats i alçades resultants d'una interpretació generosa del PG-1953, admetent-se els entresolats i plantes àtic i amb l'estàndard d'aplicació del volum màxim edificable.

Aquest és el període amb més habitatges construïts a Montcada: 5.468 habitatges segons dades cadastrals, corresponents a un 38% del parc. **L'any 1971 fou l'any amb més habitatges construïts, amb uns 757 habitatges.**

De 1976 a 1986

Edificis adaptats a les normatives del PGM-76, en el que s'estableixen condicions mínimes d'habitabilitat, accessibilitat i uns mínims normatius pel que fa a l'aïllament tèrmic dels edificis.

Al voltant d'un 17,76% del parc d'habitatges correspon a aquesta etapa (2.612 habitatges segons dades cadastrals).

De 1987 a 2005. Aplicació normativa autonòmica NRE-AT87

Període en el que s'incorpora la normativa autonòmica NRE-AT87, que regula normativament l'aïllament tèrmic dels habitatges. Així mateix, també es desenvolupen els Decrets d'Habitabilitat, en el que es regulen les condicions d'habitabilitat i accessibilitat.

D'aquest període és el 23,78% del conjunt del parc, equivalent a 3.497 habitatges. L'any 82 començà una caiguda en el nombre de nous habitatges, que durà fins al 1988. Durant el anys pre-olímpics tornà a créixer la producció immobiliària, amb dos pics els anys 1998 i 1999.

De 2006 a 2010. Aplicació del primer Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)

El CTE regula amb força més exigència les condicions d'aïllament tèrmic i acústic dels habitatges. També incorpora aspectes relacionats amb la demanda energètica dels edificis.

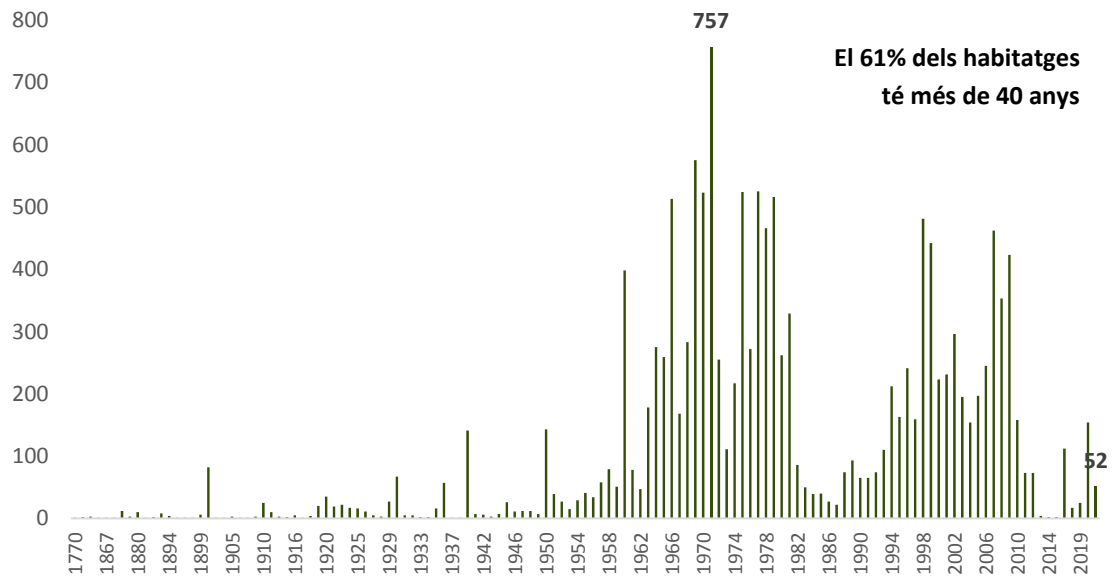
A partir de l'any 2009, amb la bombolla immobiliària, es produeix una caiguda en picat de la producció immobiliària, amb una producció mínima entre els anys 2013 i 2016.

D'entre 2006 i 2010 són 1.641 habitatges: un 11,16% del parc.

De 2011 a 2022. Aplicació del segon Codi Tècnic de l'Edificació

La revisió del CTE fa més exigent la normativa relacionada amb l'aïllament tèrmic dels edificis. També fa més exigent els aspectes relacionats amb la demanda energètica dels edificis.

L'any 2017 es recupera notablement l'activitat immobiliària, amb 336 habitatges iniciats. Els edificis executats en aquesta etapa es troben inclosos en el període de garantia desenal per deficiències estructurals. Els habitatges construïts en aquesta darrera etapa corresponen a un 3,5% del parc (514 habitatges).

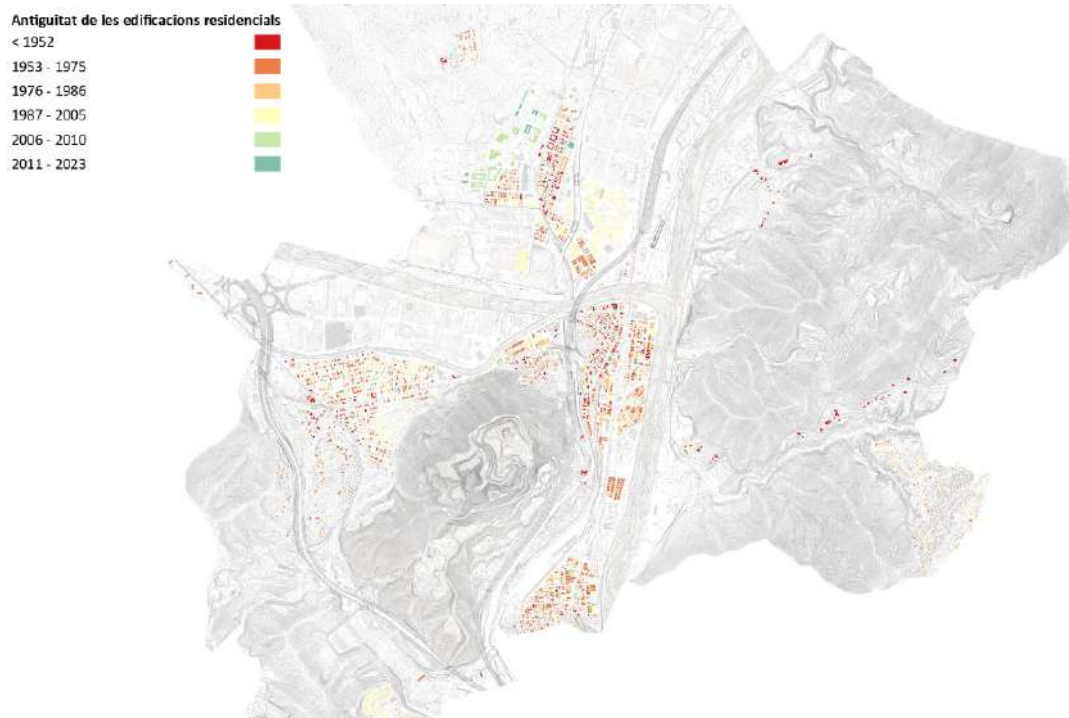


Nombre d'habitatges anuals segons cadastre. Dades cadastrals consultades a juliol de 2022.

En resum, al voltant del 61% dels habitatges té més de 40 anys i, d'acord amb les dades de cadastre consultades a juliol del 2022, hi ha 9.052 habitatges construïts abans del 1987, any d'aplicació de la normativa autonòmica NRE-AT87. Això significa que aquests més de 9.000 habitatges varen ser construïts sense regulació normativa d'habitabilitat. Aquest fet propicia que moltes llars no disposin d'uns sistemes de tancament i aïllament suficients, generant uns sobrecostos energètics per mantenir l'habitatge a una temperatura de confort tant a l'estiu com a l'hivern (Font: Diagnosi de l'exclusió social a Montcada i Reixac. Aproximació a la realitat social 2017. Ajuntament de Montcada i Reixac).

En el plànol següent es mostra l'antiguitat de les edificacions en base a les dades cadastrals consultades a juliol de 2022, mostrades sobre parcel·la. S'observa que el parc és força antic, amb les edificacions més antigues a Montcada Centre, Mas Rampinyo, La Font Pudenta (sobretot la Muntanyeta) i Can Sant Joan.

S'observa l'aparició, posterior al PGM l'any 1976, de la zona de Santa Elvira, a Can Cuiàs; també l'aparició de la zona residencial de Pla d'en Coll posterior a l'aprovació de la normativa autonòmica NRE-AT87, a mitjans dels anys 1990. Per últim, es mostra també l'aparició de les edificacions de Mas Duran després de l'aprovació del primer CTE el 2006.



Antiguitat del parc d'habitatges, segons cadastre. Dades cadastrals consultades a juliol de 2022. Veure plànol 4.02 Antiguitat del parc d'habitatges

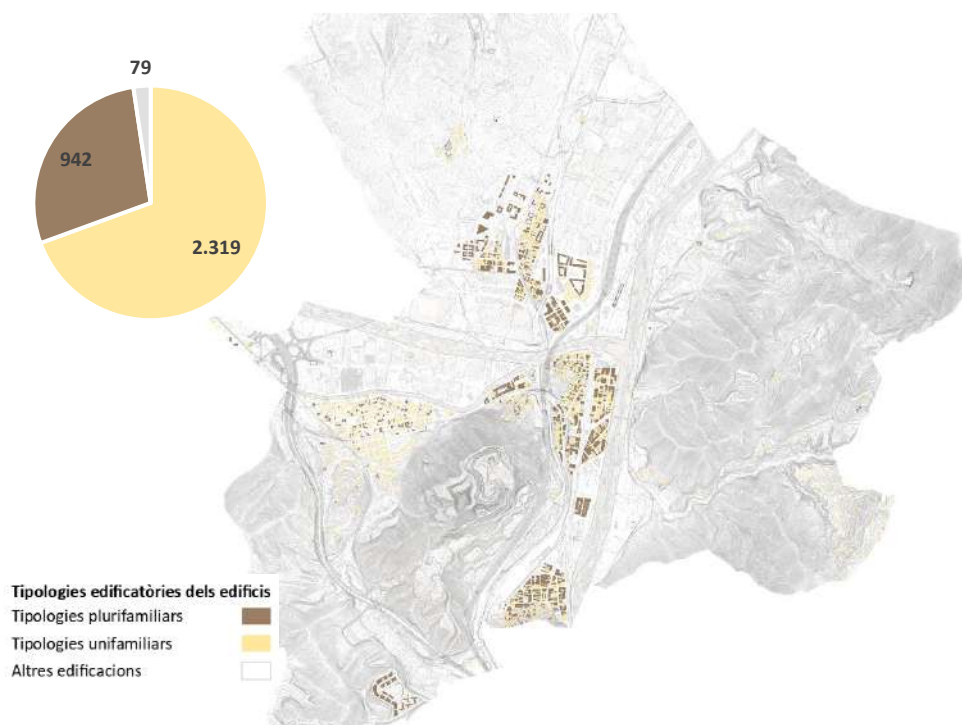
Més del 60% dels habitatges de Montcada tenen més de 40 anys, i per tant estan construïts sense regulació normativa d'habitabilitat.

Tipologies edificatòries

Del conjunt dels 3.340 edificis residencials de Montcada, un 69% són de tipologia unifamiliar. Les tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats tenen una forta presència a Terra Nostra, a bosc d'en Vilaró i a Vallença, així com a Pla d'en Coll. D'altra banda, trobem tipologies d'habitatges unifamiliars en filera a Pla d'en Coll, i tipologies d'habitatges unifamiliars en illa tancada a Montcada Centre i al Mas Rampinyo.

D'acord amb la informació cadastral, un 28% dels edificis (942) són de tipologia plurifamiliar.

La resta d'edificis (79) tenen altres usos associats a l'ús residencial, tals com garatges o trasters, o són edificacions rurals.



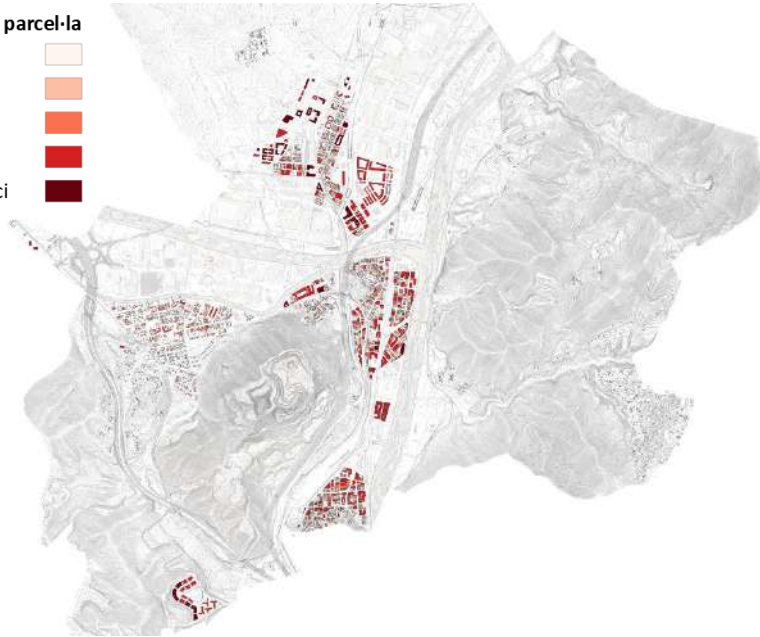
Tipologies unifamiliars i plurifamiliars dels edificis d'habitatges. Font: cadastre. Dades cadastrals consultades a juliol de 2022.

Densitat residencial

Les majors densitats d'habitatges les trobem als barris de Can Cuiàs i la Ribera, mentre que els teixits més dispersos són l'Estany de Gallecs; Bosc d'en Vilaró i Terra Nostra.

Densitat d'habitatges per parcel·la

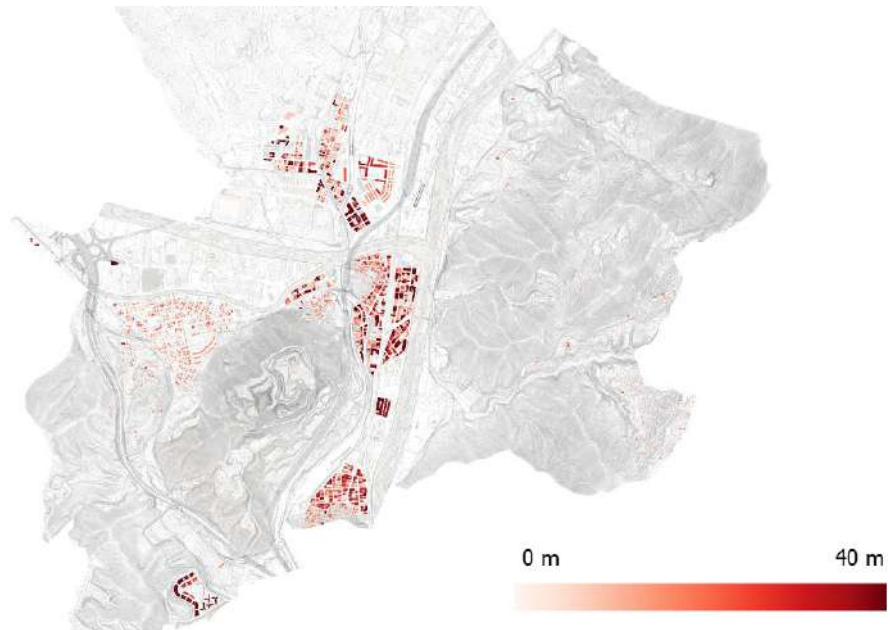
- 1 habitatge / edifici
- 2 habitatges / edifici
- 3 - 10 habitatges / edifici
- 10 - 50 habitatges / edifici
- 50 - 210 habitatges / edifici



Font: elaboració pròpia en base a les dades cadastrals consultades a juliol de 2022. Veure plànol 4.03 Densitat d'habitatges per parcel·la.

Alçada dels edificis

En gran mesura, els edificis més alts de Montcada es corresponen a les edificacions construïdes entre els anys 60 i 80 fonamentalment per absorbir la població migrant i vinculada al treball a la indústria. Són als barris de la Ribera, Can Sant Joan, Montcada Centre i Montcada Nova. També les edificacions plurifamiliars en ordenació oberta (Pla d'en Coll, Mas Duran) tenen més alçada, si bé es configuren amb una major dotació d'espais oberts al voltant i per tant, són barris amb una densitat d'habitatges més equilibrada.

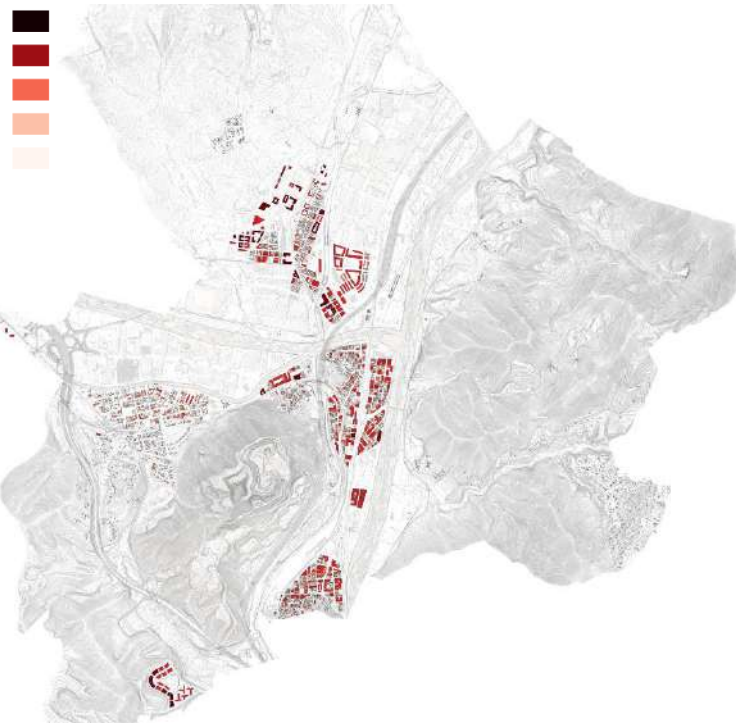


Alçada de les edificacions residencials. Font: Elaboració pròpia plantes en base a les alçades que estableix el Model Digital de Superfícies d'edificació – MDSn2,5 de l'Institut Geogràfic Nacional, i la informació de les construccions cadastrals a data juliol de 2022. Veure plànol 4.04 Alçada dels edificis

Superfície dels habitatges

Els habitatges més petits es troben fonamentalment al barri de la Ribera, als primers blocs construïts a Can Cuiàs i al barri de Can Sant Joan, així com en determinats blocs de la Font Pudenta i a Montcada Nova, front al carrer Lleida. En aquests àmbits, els habitatges tenen una superfície inferior a 80 metres quadrats, de mitjana.

- 0 - 40 m² / habitatge
- 40 - 80 m² / habitatge
- 80 - 120 m² / habitatge
- 120 - 180 m² / habitatge
- > 180 m² / habitatge



Superfície mitjana dels habitatges per parcel·la cadastral. Font: Cadastre. Dades consultades a juliol de 2022. Veure plànol 4.05 Superfície dels habitatges

Alta densitat d'habitatges a Can Cuiàs i a La Ribera.

Aquests barris, juntament amb el Centre i Montcada Nova són els que tenen els edificis residencials més alts.

La Ribera és el barri que té, en conjunt, els habitatges més petits.

4.2 La qualitat del parc residencial

Estat de conservació

Segons dades del Cens de l'habitatge de 2011, el 1,34% (52) de les llars estan classificades en un estat dolent d'edificació, un 5,1% (201) deficient i un 0,31% (12) ruïnós.

Els APIs entrevistats en el procés d'elaboració del Pla local han assenyalat la problemàtica del mal estat de conservació que fa inhabitable els habitatges, i n'impedeix la posada al mercat. Se n'han identificat al carrer Barberà (La muntanyeta de la Font Pudenta), al carrer Ripoll i al carrer Sant Jaume (Montcada Centre) i a Can Sant Joan. Front a aquesta problemàtica, una de les persones entrevistades proposa la creació d'una borsa per la qual les propietats cedeixin el seu habitatge a l'Ajuntament a canvi que aquest el rehabiliti, com una opció per augmentar el parc de lloguer i potenciar la rehabilitació del parc.

D'acord amb la valoració que en fan els APIs, l'estat de conservació dels habitatges depèn del perfil de les persones tenidores. Són dos perfils majoritaris:

- Grans tenidors. Poden tenir uns deu-vint pisos. Són conscients de la necessitat de tenir cura dels seus habitatges i inverteixen en milleres. Per la possibilitat en termes econòmics, els habitatges de grans tenidors es troben en millors condicions i en zones més benestants.
- Petits tenidors, que poden tenir un segon habitatge com a complement de la pensió. Aquest perfil no sol tenir cura de l'habitatge, perquè té la seguretat que el llogarà de totes maneres. Aquestes propietats solen situar-se en edificacions de 20 a 30 anys, lleugerament degradades.
- Persones que han vingut al municipi a invertir. No s'ha fet una valoració d'aquest perfil.

D'altra banda, els serveis tècnics municipals assenyalen que els barris amb un parc d'habitatges més deficient són:

- La Ribera, en els blocs no rehabilitats per l'anterior Pla de barris, i que són un 50% del total, aproximadament;
- Can Sant Joan, sobretot la Muntanyeta de Can Sant Joan;
- La Font Pudenta, també sobretot la Muntanyeta, i
- altres edificis aleatoris de Montcada centre i a Santa Elvira, (als blocs antics de Can Cuiàs)

Es detecten **problemes d'habitatges en mal estat a la muntanyeta de Can Sant Joan, La Ribera, la Font Pudenta, Montcada Centre, la Rasa i Santa Elvira**. Se subratlla la **necessitat de fomentar la rehabilitació d'aquests habitatges per tal de posar-los al mercat**, i de focalitzar els esforços en habitatges de petits tenidors amb recursos insuficients per a la rehabilitació dels habitatges.

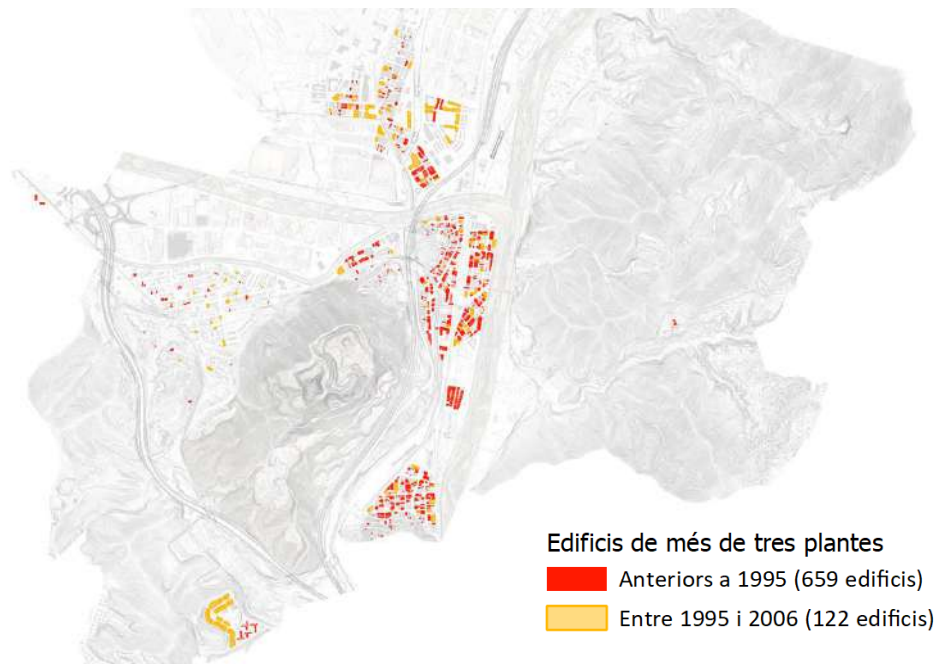
Accessibilitat

Les dades del Cens del 2011 indicaven que un 68% dels habitatges no eren accessibles (10.860 habitatges), i que hi havia 560 habitatges en edificis sense ascensor de més de tres plantes. Els barris on s'observa més possibilitat d'edificis sense ascensor són la Ribera, la Muntanyeta de Can Sant Joan, la Rasa i edificis puntuals de Montcada Centre i Mas Rampinyo.

En base a les dades cadastrals i a l'alçada dels edificis, s'han computat al voltant de 831 edificis de més de tres plantes. Aquesta xifra s'ha destriat en funció de l'antiguitat de l'edifici per tal de detectar el volum d'edificis susceptible a estar mancat d'ascensor. Així doncs, s'ha identificat, per una banda, **659 d'edificis de més de tres plantes construïts abans de 1994**, en tant que no era obligatòria la seva construcció. D'altra banda, s'ha quantificat en 122 edificis la xifra d'edificacions residencials construïdes entre 1995 i 2006, sota el paraigua del decret d'accessibilitat, pel qual és obligatori la previsió de l'espai destinat a l'ascensor. Per últim, s'ha quantificat en 50 els edificis de més de tres plantes construïts a partir de l'aplicació del CTE, que per tant tenen ascensor.

Les zones amb més concentració d'edificis de més de tres plantes construïts abans de 1994 i que per tant són més susceptibles a no disposar d'ascensors són Can Sant Joan, La Ribera, Montcada Centre, la plana de la Font Pudenta i Montcada Nova.

Des dels serveis tècnics municipals s'ha detectat, de forma particular, manca d'ascensors a la Font Pudenta i als edificis més antics de Montcada Centre i de Mas Rampinyo.



Edificis de més de tres plantes potencialment sense ascensor. Veure plànol 4.11 La qualitat del parc residencial. Edificis de més de tres plantes potencialment sense ascensor. Elaboració pròpia en base a les dades cadastrals (juliol 2022).

Des del 2011, es té constància que s'han posat ascensors al barri de la Ribera, en el marc del Pla de barris de La Ribera (2008), en què, d'acord amb l'informe de resultats, s'instal·laren ascensors en quatre dels edificis: al carrer Conca números 2, 6 i 7 i al carrer de les Aigües, número 23.

També es té constància de problemes d'accessibilitat, tant a l'espai públic com a l'espai comunitari, a la Muntanyeta de Can Sant Joan. En el marc del Pla de barris de la Muntanyeta de Can Sant Joan (2008) es

van realitzar actuacions de millora de l'accessibilitat en l'espai públic. Resta doncs, pendent de resoldre l'accessibilitat als edificis.

Des dels serveis tècnics municipals s'ha detectat una problemàtica de barreres arquitectòniques a l'espai públic vinculat a l'accés als edificis de Santa Elvira, al barri de Can Cuiàs. Aquest conjunt residencial dels anys setanta de blocs aïllats de fins a dotze plantes està plantejat en un conjunt de plataformes destinades a salvar els desnivells topogràfics. Amb tot, aquests generen diversos salts de cota que no són transitables o accessibles.

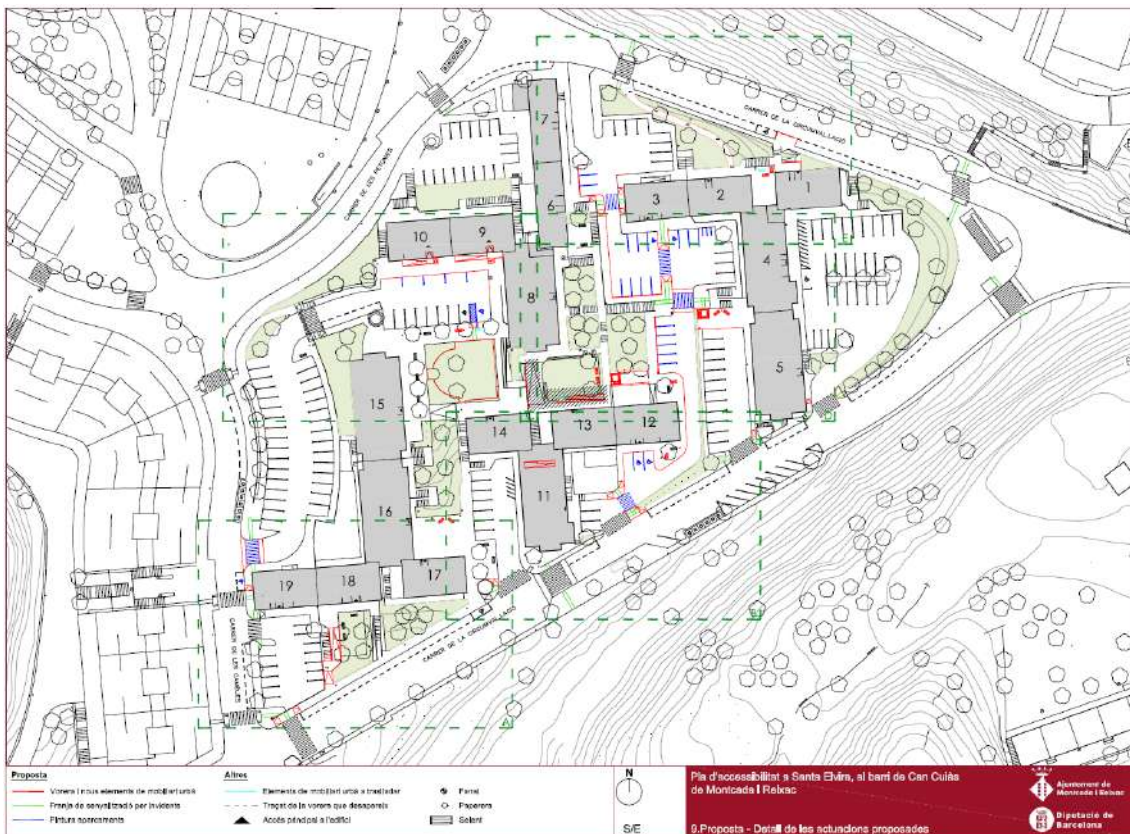
La Diputació de Barcelona redacta a maig de 2017 el pla d'accessibilitat a Santa Elvira, al barri de Can Cuiàs de Montcada i Reixac, en la qual es fa un recull de propostes en punts d'origen (accessos principals als vestíbuls dels habitatges), en punts de destí (bosses d'aparcament i parades d'autobús) i en itineraris (actuacions d'adequació de voreres, de guals) i es proposen recomanacions per a millorar el mobiliari urbà.

Es quantifica un pressupost de 169.262,86 € per a les millores en itineraris, incloent els aparcaments, i 1.934,41 € per a les millores en parades d'autobús. Per a les actuacions en punts d'origen (accessos als habitatges) no s'ha realitzat cap pressupost ja que es tracta d'intervencions en un espai privat.

Actualment està prevista una obra municipal d'una rampa d'accés als edificis al Bloc Dàlia, números 2 i 4, de Santa Elvira.



Zona de Santa Elvira, dins el barri de Can Cuiàs. Ortofotografia 1:2.500 de l'ICGC.



Detall de les actuacions proposades. Pla d'accessibilitat a Santa Elvira, al barri de Can Cuiàs de Montcada i Reixac.

D'altra banda, els serveis tècnics municipals assenyalen també que els blocs dels anys 1950 de la Rasa i els blocs de la muntanyeta de Can Sant Joan situats en el tram del carrer Triangle entre carrer Diagonal i carrer Cimal també tenen problemes d'accessibilitat.

Es detecten problemes d'accessibilitat per barreres arquitectòniques al barri de Santa Elvira (Can Cuiàs); la Ribera i la muntanyeta de Can Sant Joan.

De manera puntual també se'n detecten als blocs antics de La Rasa; a la Font Pudenta, a Montcada Centre i al Mas Rampinyo.

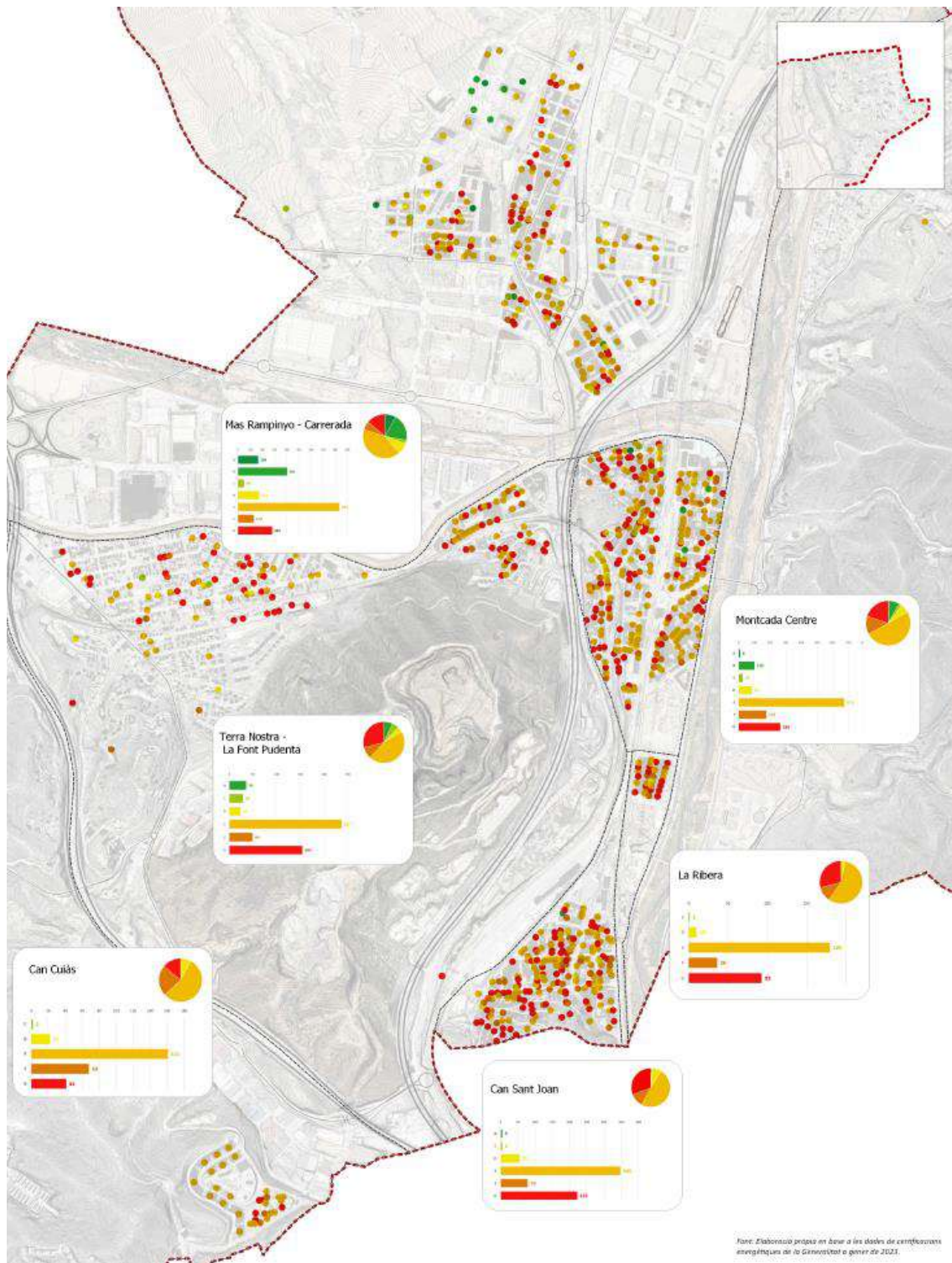
Les zones amb més concentració d'edificis de més de tres plantes construïts abans de 1994 i que per tant són més susceptibles a no disposar d'ascensors són Can Sant Joan, La Ribera, Montcada Centre, la plana de la Font Pudenta i Montcada Nova.

Eficiència energètica del parc d'habitatges

S'ha fet un estudi de l'eficiència energètica del parc d'habitatges existent en base a les dades de certificacions energètiques publicades al portal web de la Generalitat.

D'aquest estudi es recull que hi ha un total de 3.899 certificacions energètiques en el moment d'elaboració del Pla local d'habitatge. La majoria de certificats energètics expedits es troben al Mas Rampinyo – Carrerada, a Montcada Centre i a la Ribera Nord.

La quantitat de certificacions de lletra F o G ens pot donar una idea del grau d'eficiència energètica del parc d'habitatges existent, ja que correspondrà amb els habitatges amb pitjors condicions d'aïllament tèrmic i eficiència energètica. Les certificacions F i G representen un 30% del total de certificacions.



Font: Elaboració pròpia en base a les dades de certificacions energètiques de la Generalitat a gener de 2023. Veure plànol 4.06 Eficiència energètica del parc d'habitatges

Les dades de certificacions energètiques publicades també informen de la normativa d'aplicació de l'habitatge en el moment de la seva construcció. Assenyalen **que hi ha un total de 186 certificacions energètiques F o G construïts abans de l'aplicació de les normes bàsiques de l'edificació i de condicions tèrmiques dels edificis (NBE-CT-79): un 20% del total**. Els barris amb majors quantitats d'habitatges de baixa eficiència energètica són Can Sant Joan, La Ribera Sud i la Font Pudenta.

Habitatges amb certificació energètica F o G

Normativa d'aplicació	Htg amb certif F o G	% del total d'htg amb certif. F o G
Abans de 1979	1.231	77,08%
NBE-CT-79	242	15,15%
NRE-AT-87	88	5,51%
CTE 2006	34	2,13%
CTE 2013	1	0,06%
CTE 2019	1	0,06%

Font: Elaboració pròpia en base a les dades de certificacions energètiques de la Generalitat a gener de 2023.

Aquestes xifres, però, quantifiquen el nombre d'habitatges que tenen certificat energètic. A banda d'aquest nombre, hi haurà tot el volum d'habitatges que no tenen certificat i que, essent anteriors al decret d'habitabilitat, segurament tindran deficiències energètiques.

A més, els serveis tècnics municipals han detectat de forma puntual dos àmbits residencials de blocs plurifamiliars amb notables deficiències d'eficiència energètica.

Un és a la plana de la Font Pudenta, en el tram que fa front al Passeig de la Font Pudenta, comprès entre els carrers de Maria de Bearn i Quarters.



La Plana de la Font Pudenta. Ortofotografia 1:2.500 de l'ICGC.

L'altre àmbit és el dels blocs plurifamiliars compresos entre el carrer Palamós, el carrer Aragó i l'Avinguda Catalunya, a la Rasa (nord del Mas Rampinyo). Són de principis dels anys 1970. Els serveis tècnics municipals assenyalen la possibilitat d'investigar-hi possibles millores d'eficiència energètica.



Blocs plurifamiliars aïllats a la Rasa (Mas Rampinyo). Ortofotografia 1:2.500 de l'ICGC.

Es detecten problemes de baixa eficiència energètica als barris de Can Sant Joan, La Ribera, La Font Pudenta i La Rasa.

Infrahabitatge

La comissió d'Infrahabitatge, comissió municipal formada per Urbanisme, Habitatge, Serveis Socials i Medi Natural, té per objectiu afrontar els casos d'infrahabitatge existents al municipi.

Els serveis tècnics municipals assenyalen dues zones amb forta presència d'infrahabitatge a Montcada i Reixac.

Una és a la Muntanyeta de Can Sant Joan. Per ser un barri d'autoconstrucció en una zona de forts pendents, sovint hi ha habitatges independents dins d'una mateixa parcel·la que es van adequant als desnivells, als quals s'accedeix per escales independents. Això ha produït problemes d'accessibilitat i de manca d'habitabilitat, amb habitatges amb problemes de ventilació i de manca de finestres. També s'ha trobat algun cas de clavegueram a cel obert.

A la Muntanyeta de Can Sant Joan s'ha previst una expropiació d'habitatges entre els carrers Novell i Diagonal; en aquesta parcel·la hi ha habitatges en un terreny qualificat pel planejament vigent de zona verda. La Comissió d'Infrahabitatge n'ha previst l'expropiació i el reallotjament de les persones residents⁹, i també hi té previst un projecte d'enderroc de les edificacions en ruïna.

La segona de les zones localitzades amb infrahabitatge es troba a la Muntanyeta de la Font Pudenta. S'ha localitzat un edifici en molt mal estat de conservació on s'hi concentra un gran nombre de residents.



Ubicació de l'infrahabitatge a Montcada i Reixac. Font: serveis tècnics municipals. Veure plànol 4.07 Infrahabitatge

Caldrà realitzar una diagnosi de l'infrahabitatge als barris de la Muntanyeta de Can Sant Joan i la Muntanyeta de la Font Pudenta, incloent inspeccions dels habitatges.

⁹ Font: [L'Ajuntament inicia l'expropiació d'habitatges que amenacen ruïna per garantir la seguretat dels residents - Ajuntament de Montcada i Reixac](#)

Urbanitzacions amb dèficits

Al municipi hi ha diverses urbanitzacions amb dèficits pel que fa als serveis urbanístics: Can Pomada, Estany de Gallecs, Terra Nostra clau 21 i Vallençana. Actualment s'han iniciat les obres d'urbanització de la zona d'Estany de Gallecs.

D'altra banda, la urbanització del bosc d'en Vilaró nasqué com una urbanització informal d'habitatges unifamiliars auto construïts després de l'aprovació del Pla general metropolità. D'acord amb la informació facilitada pels serveis urbanístics municipals, compta amb 240 parcel·les i uns 200 habitatges. Segons les dades de població del Padró, hi viuen 303 persones.

La urbanització està inclosa dins del parc de la Marina, i el Pla territorial metropolità de Barcelona en determina la seva condició d'àrea d'especial protecció. No disposa d'instal·lacions d'abastiment municipal, a excepció del servei de recollida de brossa, i tampoc disposa d'equipaments, comerç ni espais lliures urbans. Donada la seva classificació no és possible la seva regularització.

Hi ha quatre urbanitzacions amb dèficits amb obres d'urbanització iniciades, com Estany de Gallecs, o bé pendents, com Vallençana, Can Pomada i Terra Nostra clau 21.

També Bosc d'en Vilaró és una urbanització amb dèficits, i s'inclou dins d'una àrea d'especial protecció.

Barraquisme

El 23 de maig de 2022 es va constituir la Comissió tècnica per a la diagnosi del barraquisme a la llera del riu Besòs per tal d'analitzar-ne la situació. Hi participen l'Ajuntament de Montcada i Reixac, diverses conselleries de la Generalitat de Catalunya, el Consorci del Besòs, l'Àrea Metropolitana i la Diputació de Barcelona¹⁰.

Actualment hi ha una forta presència de barraques a l'anomenat Pla de Besòs i Pla d'en Coll; zones que ocupen 33,95 hectàrees que inicialment es destinaven a horts i on, progressivament, s'hi construïren edificacions vinculades a l'hort, fet que derivà en una progressiva implantació de persones residents.

¹⁰ Font: [Constituïda la Comissió tècnica per a la diagnosi del barraquisme a la llera del riu Besòs - Ajuntament de Montcada i Reixac](#)



Figura 1. Límits de l'àmbit i de les tres unitats que el formen. Font: Anthesis Lavola a partir de la cartografia de l'ICGC.

A manca de dades definitives, s'ha quantificat un total de 412 parcel·les, de les quals 73 són habitatge. S'hi estima un total de 156 persones residents, a més d'un volum important de població itinerant. A més, hi ha una concentració important de bestiar, amb més de 1.000 animals.

L'objectiu de la Comissió és buscar una solució habitacional per a la gent que hi viu i instar a les persones propietàries de les parcel·les a l'enderroc de les construccions existents, tenint en compte l'alt risc d'inundabilitat que comporta, com també el risc d'incendi forestal en el cas de l'àmbit denominat "Pla de Besòs", per la proximitat que aquesta àrea té a les zones boscoses. D'altra banda, es vol fer una gestió de tots els residus que hi ha en aquestes zones, que comporten una contaminació de sòl i subsòl.

La comissió ha encarregat 5 informes de caire jurídic, ambiental, social, per a la seguretat ciutadana i d'avaluació de riscos per a les persones.

En el moment de redacció del Pla local d'habitatge, la Comissió es troba en fase de treball, pendents dels resultats de l'informe social per al tancament d'unes conclusions definitives de la diagnosi.



Àmbits del municipi amb presència de barraquisme. Base: ortofotografia 1:2.500 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

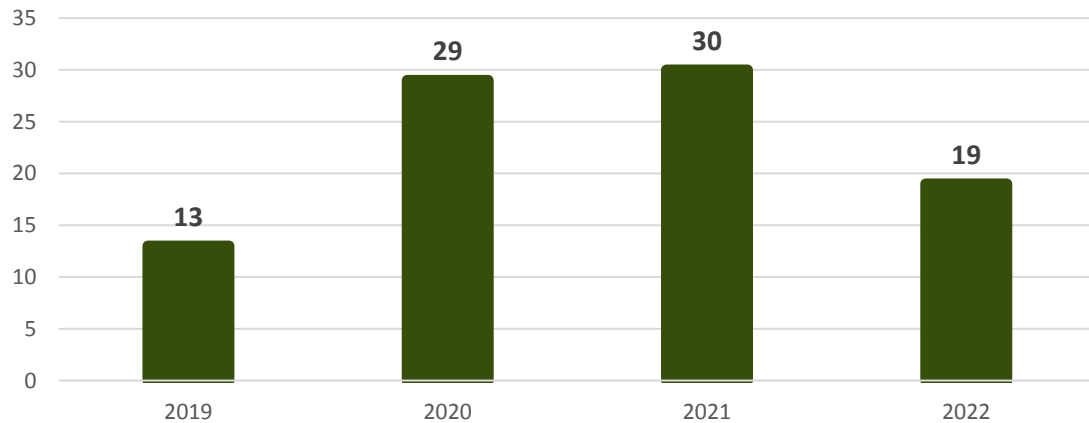
Des de serveis socials de l'Ajuntament de Montcada i Reixac s'ha assenyalat que també hi ha situacions de barraquisme a l'oest del terme municipal, en el límit amb Cerdanyola del Vallès.

Hi ha una important situació de barraquisme a ambdues lleres del Riu Besòs. A maig de 2022 s'ha constituït la Comissió tècnica per a la diagnosi del barraquisme a la llera del riu Besòs per tal d'analitzar-ne la situació.

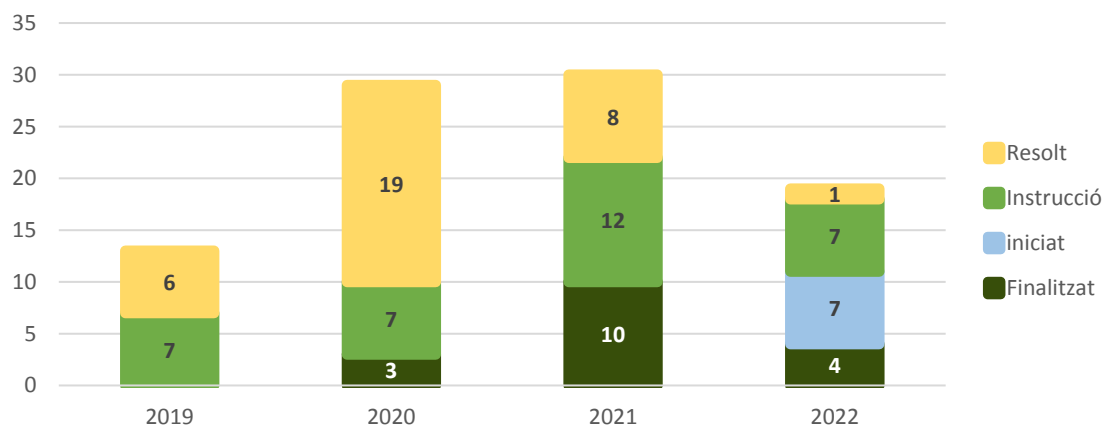
Dinàmica rehabilitadora i de manteniment del parc d'edificis i habitatges

Llicències d'obra de rehabilitació i de finals d'obra

Segons dades facilitades pels serveis tècnics municipals, l'any 2022 es varen obrir 19 expedients de llicències d'obres majors; una xifra inferior a la dels darrers dos anys (29 el 2020 i 30 el 2021). D'aquests dinou, n'hi ha 14 que no estan tancats.



Nombre de llicències d'obres majors obertes anualment. Font: Elaboració pròpia en base a les dades dels Serveis tècnics municipals



Estat de tramitació dels expedients oberts anualment. Font: Elaboració pròpia en base a les dades dels Serveis tècnics municipals

Ajuts a la rehabilitació municipals i autonòmics sol·licitats i atorgats

En el marc del Pla de barris de la Ribera (2008) es concediren ajuts a la rehabilitació per a la millora energètica de diversos edificis. S'hi instal·laren sistemes SATE per a la millora de l'aïllament tèrmic i es renovaren les fusteries. També s'instal·laren ascensors en algunes finques.

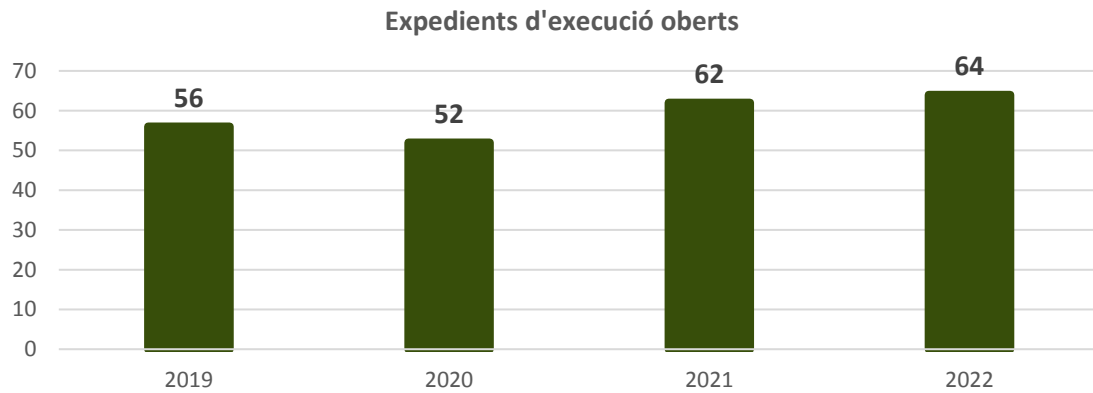
Des de l'Oficina Local d'Habitatge s'ha assenyalat que no es concedí cap ajut a la rehabilitació l'any 2022; tot just hi ha un expedient iniciat de cara al 2023. No es disposa d'informació sobre ajuts a la rehabilitació d'anys anteriors.

TEDI realitzats i pendents

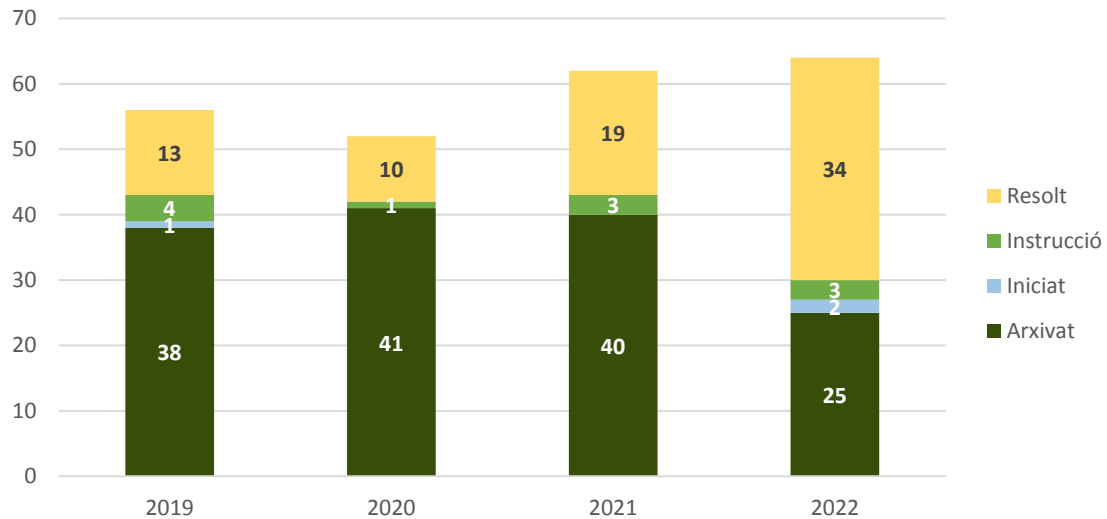
Els serveis tècnics municipals no disposen d'informació estructurada d'inspeccions tècniques d'edificis dels darrers anys, per la qual cosa no s'aporta al PLH aquest contingut.

Ordres d'execució i execucions subsidiàries realitzades

En els darrers quatre anys hi ha hagut un total de 234 expedients d'ordres d'execució iniciats, segons dades facilitades pels serveis tècnics municipals.



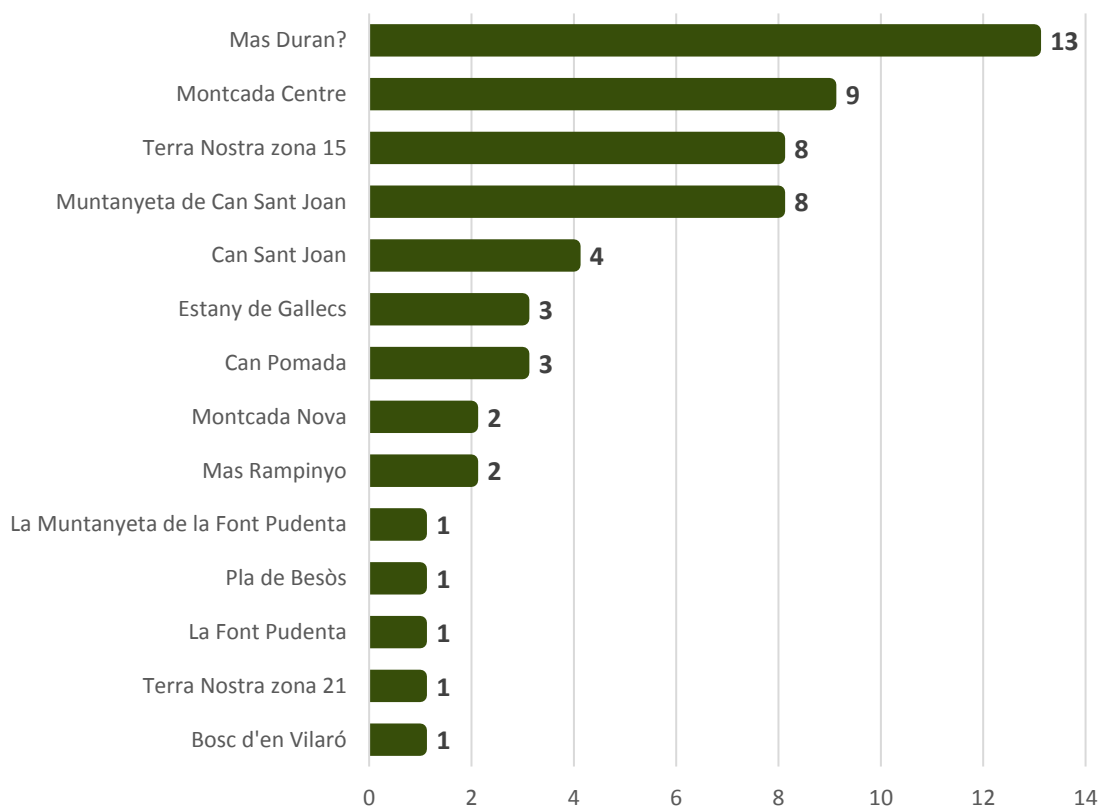
L'any 2022 hi havia 3 expedients en fase d'instrucció i 2 expedients iniciats; se'n resolgueren 34 i se n'arxivaren 25.



Expedients d'execució oberts anualment, segons fase de tramitació.

Can Sant Joan és el barri amb més expedients iniciats d'ordres d'execució l'any 2022: n'hi ha 12, dels qual 8 ubicats a la Muntanyeta. Els segueixen Montcada Centre, amb 9 expedients oberts, i Terra Nostra, amb 8 expedients a la zona 15 i un expedient a la zona 21. La resta de barris tenen una presència més puntual d'expedients oberts.

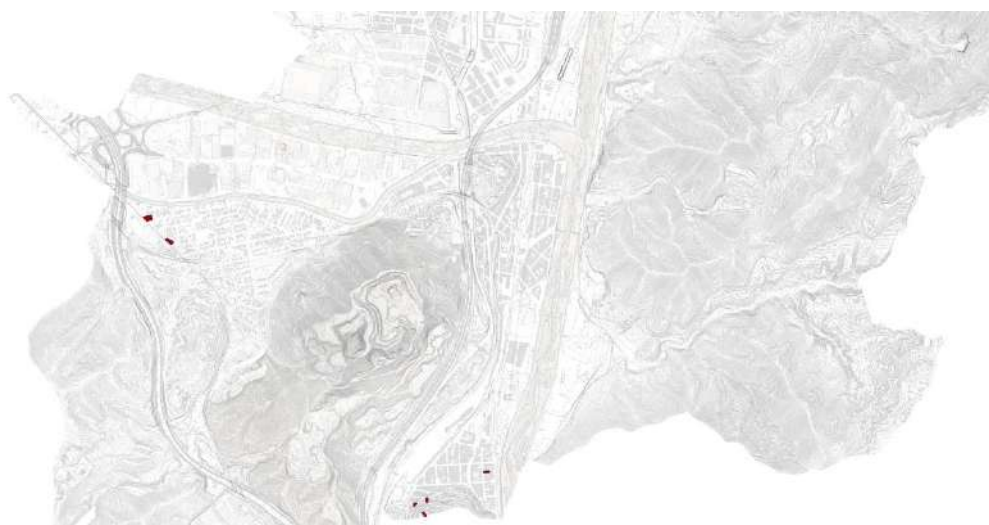
Nombre d'expedients oberts d'execució, per barris



Nombre d'expedients d'execució oberts l'any 2022, per barris.

Expedients de ruïna

Segons dades facilitades pels serveis tècnics municipals, s'han obert 7 expedients oberts d'ordres d'execució des de finals de 2018. Els edificis declarats ruïna es troben a Terra Nostra i a Can Sant Joan.



Ubicació dels expedients iniciats des de 2018 d'ordres d'execució. Dades facilitades pels serveis tècnics municipals. Veure plànol 4.10 Ordres d'execució

Gestions de situacions d'urgència

Els serveis tècnics municipals no aporten informació de situacions d'urgència gestionades els darrers anys.

Substitució d'edificacions

Els serveis tècnics municipals no aporten dades rellevants de substitucions recents d'edificacions.

Reallotjaments realitzats

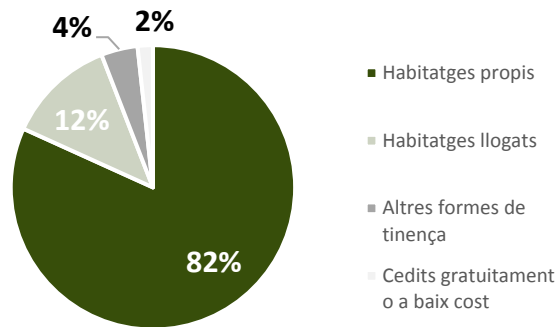
Segons informació municipal, recentment s'han reallotjat en règim de lloguer 6 o 7 famílies de pisos afectats per zona verda a la Muntanyeta de Can Sant Joan.

**Tot i que el parc es troba envellit i en mal estat de conservació,
no s'observa una dinàmica rehabilitadora recent.**

4.3 L'ús del parc

Tinença del parc d'habitatges

El parc d'habitatges a Montcada i Reixac és majoritàriament de propietat. Del conjunt dels 13.005 habitatges principals que constaven al Cens d'habitatges de l'any 2011, un 82% eren de propietat, quedant els habitatges en lloguer en un 12% del total. La resta d'habitatges es corresponen a altres formes de tinença (un 4%, equivalent a 540 habitatges) o a habitatges cedits o a baix preu (un 2%, equivalent a 225 habitatges). Hi ha un total de 12 habitatges d'ús turístic amb llicències, segons dades dels serveis tècnics municipals.



Règim de tinença dels habitatges principals de Montcada i Reixac. Dades del Cens de Població i Habitatges de l'any 2011.

L'article 41 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge assenyala que són situacions anòmales d'un habitatge o edifici d'habitatges:

- La desocupació permanent i injustificada (article 5.2.b)
- La sobreocupació (article 3.e)
- La ocupació sense títol habilitant, en el supòsit que alteri la convivència o l'ordre públic o que posi en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.

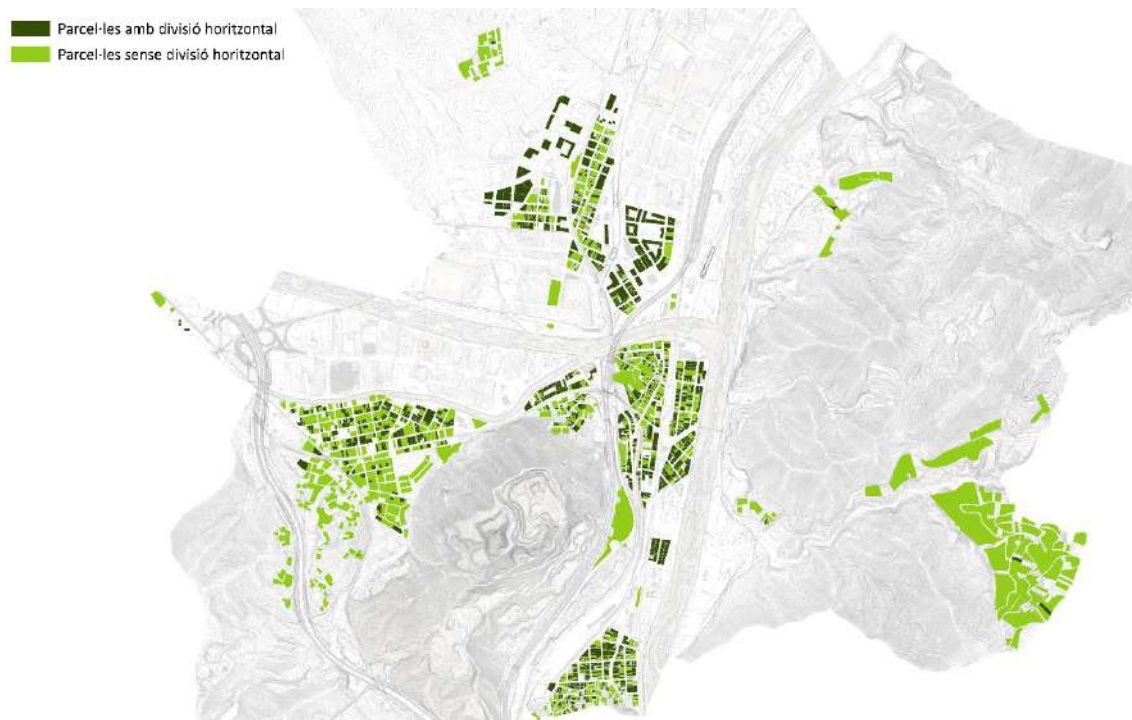
També és una situació anòmala l'infrahabitatge (article 3.f).

Aquest capítol 4 detalla l'estat actual d'aquestes situacions anòmales al municipi. També s'hi posen xifres a l'apartat 6.3 per tal de quantificar el risc i les situacions d'exclusió residencial.

Estructura de la propietat

A Montcada i Reixac es manté bona part de l'estructura de la propietat vertical en àmbits de tipologia plurifamiliar, amb habitatges antics; molts d'ells, anteriors a 1953. Zones com la plana de Can Sant Joan o Montcada Centre, als voltants del turó de la Vista Rica, així com al Mas Rampinyo, resseguint el carrer Alt de Sant Pere i l'Avinguda Catalunya i d'altres vials secundaris com poden ser el carrer Sant Ignasi, el carrer Estanislau Abadal o el carrer Can Castells.

Aquest és un indicador del potencial de rehabilitació i transformació que té el municipi.

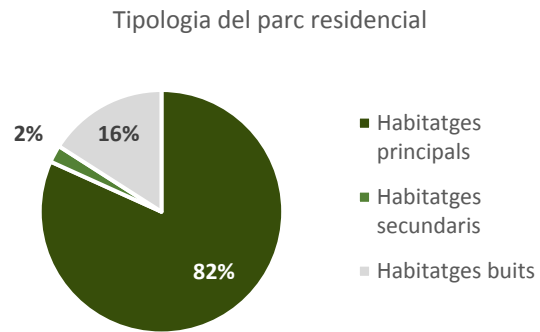


Estructura de la propietat. Parcel·les amb divisió horitzontal i sense. Font: elaboració pròpia en base a les dades cadastrals. Veure plànol 4.12 Estructura de la propietat.

Habitatges principals, secundaris i buits

D'acord amb les dades del Cens de població i habitatge, l'any 2011 hi havia a Montcada i Reixac un total de 15.910 habitatges. **Hi predomina l'habitatge principal**: la major part del parc d'habitatges és principal, amb 13.007 habitatges, un 82% del total. En canvi, els habitatges secundaris sols representen un 2% del total, i equivalen a 336 habitatges.

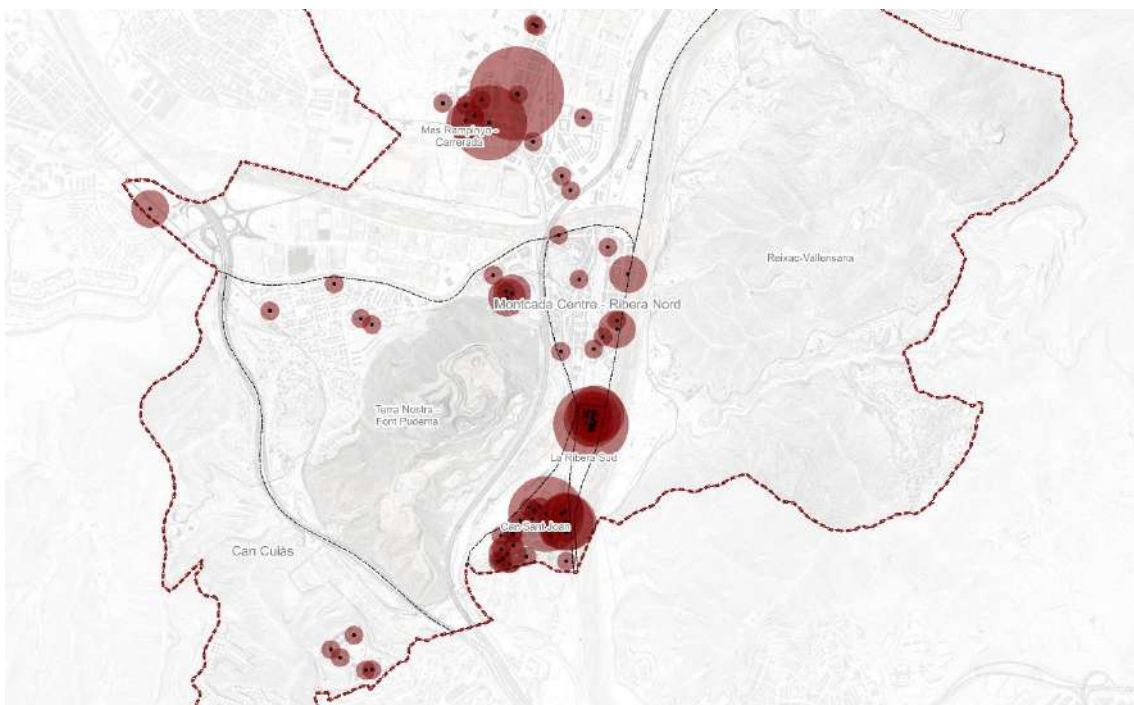
Per últim, l'any 2011, els habitatges buits representaven un 16% del total del parc i equivalien a 2.537 habitatges. Tanmateix, l'Ajuntament ha confirmat que aquestes dades d'habitatges buits no reflecteix la realitat.



Font: dades del Cens de Població i Habitatge de 2011.

Els habitatges buits

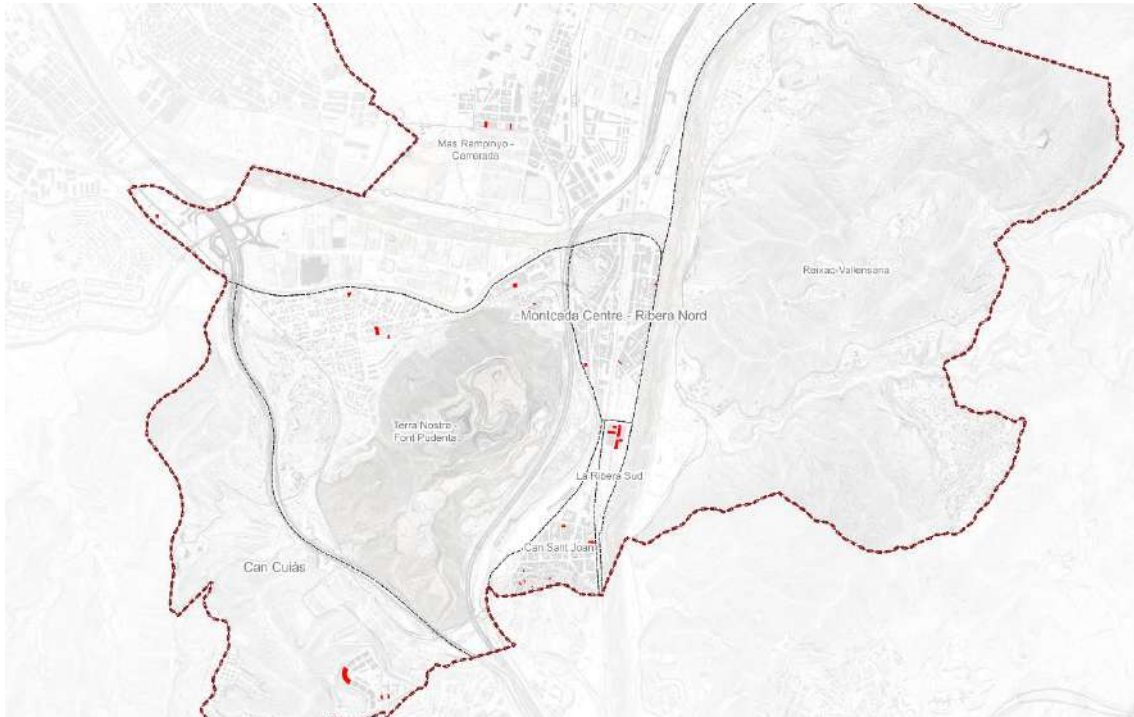
En el moment d'elaboració del pla hi ha un total de 118 habitatges en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de l'Agència de l'Agència de Catalunya. La major quantitat d'habitatges buits de grans tenidors es concentra a Can Sant Joan i al sud de la Ribera, si bé també n'hi ha al Mas Rampinyo i a la Font Pudenta i, en menor mesura, a Terra Nostra, al Nord de la Ribera, a Montcada Centre i al Pla d'en Coll.



Nombre d'habitatges buits de grans tenidors, per parcel·la. Font: Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de l'Agència de l'Agència de Catalunya. Veure plànol 4.13. L'ús del parc. Els habitatges buits de grans tenidors.

D'aquests, n'hi ha 86 que no tenen cèdula d'habilitat (un 72,88%), i hi ha 44 habitatges ocupats. Al seu torn, 24 dels 44 habitatges ocupats no tenen cèdula d'habilitat. Es troben majoritàriament al sud

del barri de la Ribera i a Can Sant Joan. De forma més dispersa es troben a també a Can Cuiàs, Terra Nostra, la Font Pudenta, Mas Rampinyo, el Centre de Montcada i al nord de la Ribera.



Parcel·les amb habitatges buits ocupats de grans tenidors. Font: Registre d'habitatges buits i sense títol habilitant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Veure plànol 4.14 L'ús del parc. Els habitatges buits ocupats de grans tenidors.

No hi ha dades d'habitatges buits que no són de grans tenidors. Tanmateix, per la informació rebuda de diferents agents durant la redacció del document, se'n desprèn la sensació que hi ha força habitatges buits. D'acord amb la informació facilitada pels APIs, el principal motiu de la presència d'habitatges buits és el seu mal estat de conservació i de la manca de mitjans econòmics dels propietaris per a arreglar-los.

Pel que fa als pisos ocupats, a banda de la informació de la qual disposa el Registre d'habitatges buits de l'AHC, els serveis tècnics municipals assenyalen la presència d'ocupacions múltiples en bloc d'edificis del carrer Sant Ignasi (Mas Rampinyo); al carrer Poblet (Terra Nostra) i al carrer Conca (La Ribera).

Locals buits

Els serveis tècnics municipals posen de manifest les problemàtiques de convivència veïnal que ha suposat la presència de locals tancats en les plantes baixes dels edificis de Santa Elvira; locals tancats com a conseqüència de l'aparició del centre comercial de Can Cuiàs i la falta de competitivitat del petit comerç. Aquesta situació ha comportat nombroses ocupacions i usos inadequats d'aquestes plantes baixes. S'han quantificat al voltant de 50 habitatges il·legals.

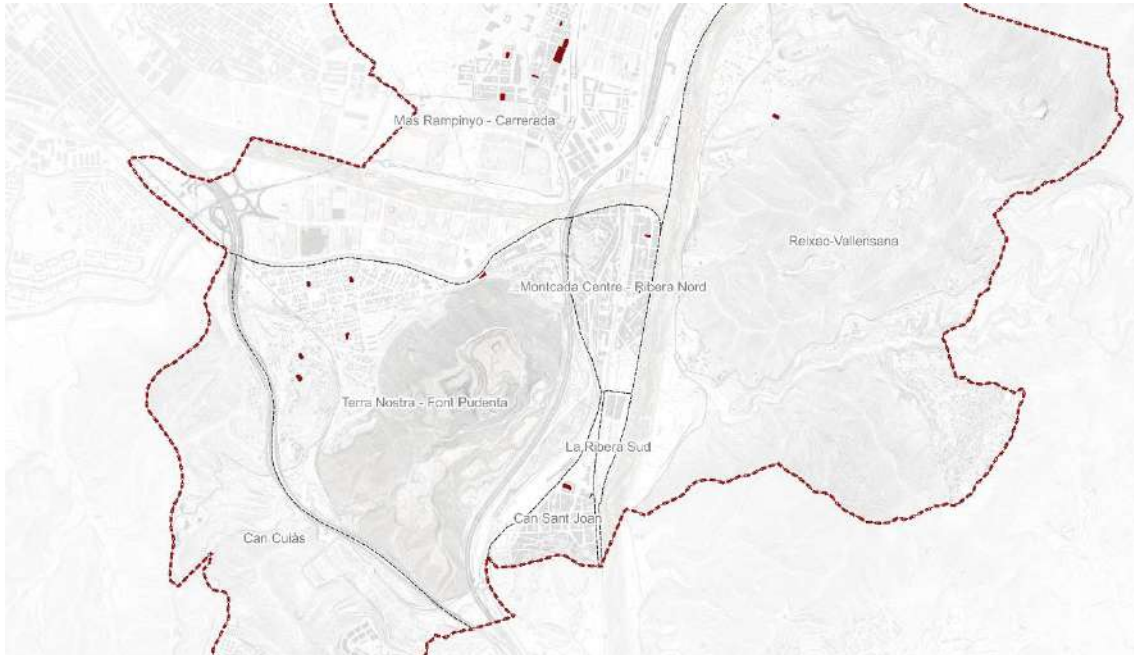
L'Ajuntament està estudiant legalitzar aquests nous usos residencials a través d'una modificació puntual de planejament que en permeti la seva transformació a habitatge protegit. Amb tot, s'assenyala que caldrà estudiar la casuística particular de cada bloc.

Els habitatges d'ús turístic

Segons dades facilitades pels Serveis tècnics municipals, hi ha un total de 12 llicències per a habitatges d'ús turístic.

Els serveis tècnics municipals assenyalen que l'allotjament turístic no té un pes determinant en l'accés a l'habitatge a Montcada. Es percep, en canvi, com un activador i dinamitzador urbà.

Aquesta percepció és compartida també amb els agents de la propietat immobiliària entrevistats (APIs), que no els consideren un problema al municipi.



Parcel·les que contenen habitatges d'ús turístic. Elaboració pròpia en base a les dades de HUTs facilitades pels serveis tècnics municipals. Veure plànol 4.14 Els habitatges d'ús turístic

Habitatges sobreocupats

Pel que fa al nivell de sobreocupació dels habitatges, els serveis tècnics municipals en detecten amb una major presència al barri de la muntanyeta de Can Sant Joan. Tanmateix, no se'n pot fer una valoració quantitativa per manca de dades.

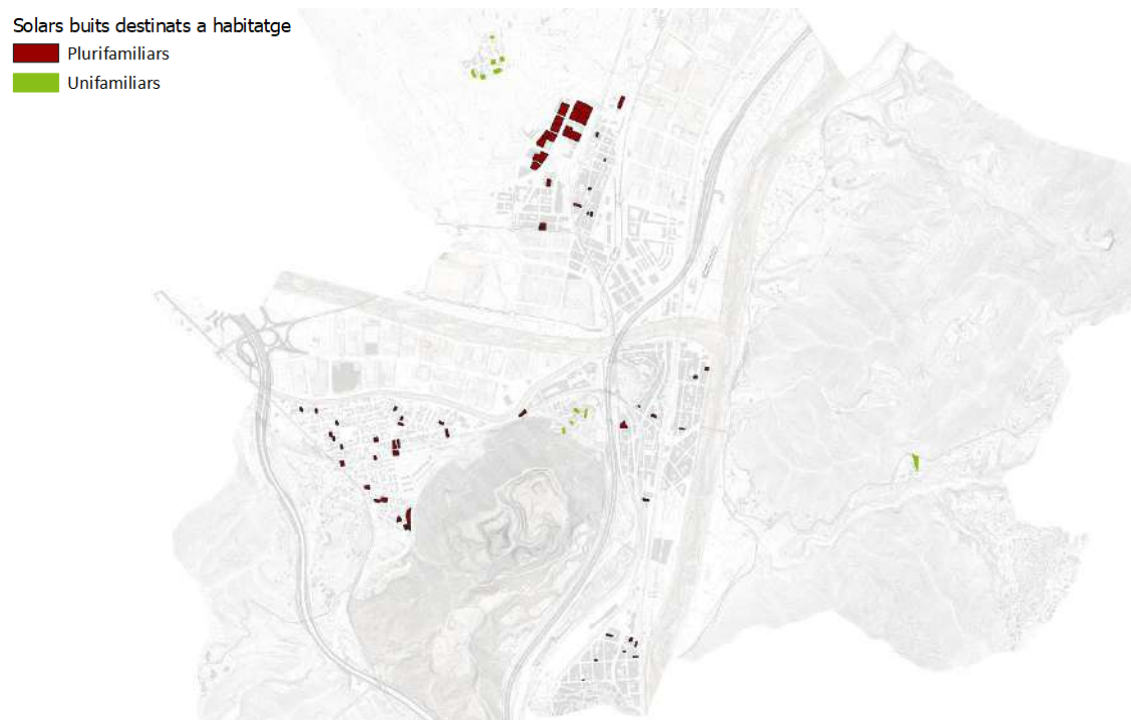
Solars buits

En base a la informació de la Seu Electrònica de Cadastre i la Inspecció visual realitzada per l'equip redactor, s'han detectat un total de 85 solars buits de caràcter residencial. D'aquests, un total de 73 solars són destinats a allotjar tipologies plurifamiliars. Això equival al 85% del total de solars buits.

Aquests es troben principalment al barri de Mas Duran, que com s'ha comentat és un barri de recent creació en el qual queden molts solars per edificar. També hi ha solars pendents d'edificar en la clau urbanística 13b (Can Sant Joan, Montcada Centre, Mas Rampinyo) i a la clau 15 de Terra Nostra. Aquests solars són de caràcter plurifamiliar.

El 15% restant del conjunt de solars buits (12 solars) estan destinats a habitatges unifamiliars. Aquests solars es troben fonamentalment al barri de Can Pomada, però també a la Muntanyeta de la Font Pudenta.

És clar que els solars de caràcter unifamiliar no tindran una incidència relativa a l'hora de donar resposta a la demanda actual i futura d'habitatge, tant pel que fa a la quantitat de nous habitatges potencials com a la qualitat i el grau de complexitat que pugui tenir el teixit urbà en el qual s'emmarquen. És per això que s'ha quantificat únicament el potencial de nous habitatges en solars de tipologia plurifamiliar. Aquesta quantificació es detallarà i desglossarà a l'apartat dedicat l'estat d'execució del sòl residencial, dins el capítol de planejament urbanístic.



Solars buits de tipologia plurifamiliar (en granat) i unifamiliars (en verd). Elaboració pròpia en base a les dades de la MPGM per a la reserva del 30% d'HPO en clau 13b; dades cadastrals i inspecció visual per ortofotografia. Veure plànol 4.16 Els solars buits.

5. El planejament urbanístic

Aquest capítol fa una radiografia del planejament urbanístic de Montcada i Reixac i la seva incidència en les previsions futures de nous habitatges.

En un primer apartat es detalla el **planejament urbanístic d'aplicació**, que inclou les modificacions en tràmit relacionades amb l'ús residencial; la classificació i la qualificació del sòl i la identificació dels àmbits de planejament derivat amb previsions de nous habitatges.

Un segon apartat desglossa l'**estat d'execució del sòl residencial**, diferenciant-ne l'estat de tramitació del planejament derivat, de la reparcel·lació i la urbanització, i el seu grau de desenvolupament.

El tercer apartat quantifica el **potencial d'habitatges del planejament vigent** a dia d'avui en sòl urbà consolidat, no consolidat, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbanitzable no delimitat. En aquest apartat es fa una estimació del nombre d'habitatges nous (totals i destinats a polítiques socials) previstos pel planejament vigent i se'n destria el potencial amb previsió de desenvolupament dins el període de vigència del Pla local d'habitatge.

El quart apartat analitza el **planejament en tramitació i/o redacció** que pot tenir incidència en les previsions de nous habitatges.

Posteriorment es quantifica el **potencial d'habitatges segons previsions municipals**, que incorpora la visió dels tècnics municipals pel que fa a les previsions de desenvolupament dels diferents àmbits. Inclou, a més, les modificacions de planejament general en tramitació que tenen incidència en les previsions de nous habitatges al municipi. En aquest apartat es quantifica el nombre d'habitatges nous (totals i destinats a polítiques socials) que es preveuen un cop incorporades les valoracions municipals i els expedients en tramitació, i se'n destria el potencial amb previsió de desenvolupament dins el període de vigència del Pla local d'habitatge.

Els darrers apartats del capítol fan referència a la coherència entre els habitatges previstos pel planejament i la demanda futura d'habitatge, tant lliure com de caràcter social. El sisè apartat revisa l'**adequació dels habitatges previstos a les projeccions de població**; i el setè, l'**adequació dels habitatges previstos als objectius de solidaritat urbana**.

Caldrà tenir present que la major part de la previsió de nous habitatges dependrà del desenvolupament que en facin les entitats promotores privades, i que l'acció municipal tindrà una incidència molt parcial en l'assoliment de les previsions que descriu aquest capítol.

5.1 El planejament urbanístic d'aplicació

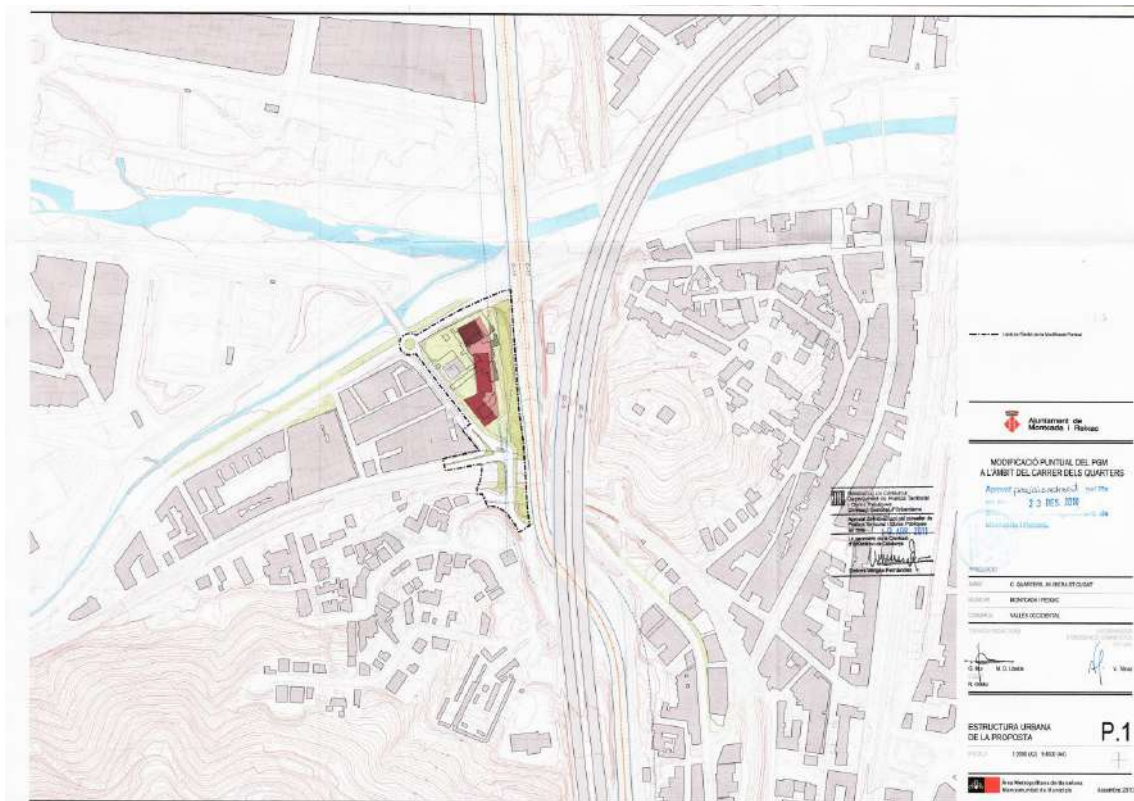
El planejament vigent

El planejament vigent a Montcada i Reixac és el Pla general metropolità amb les seves modificacions puntuals. D'entre elles, destaquen les següents modificacions, que tot i ser aprovades no s'han executat i tenen incidència en matèria d'habitatge:

- Modificació puntual de PGM a l'àmbit del carrer Quarters (La Font Pudenta). A.D. 19/04/2011
- Modificació puntual de PGM en l'àmbit de la muntanyeta de la Font Pudenta. A.D. 05/06/2018.
- Modificació puntual de PGM per a la previsió d'habitatges HPO de lloguer a Mas Duran. A.D. 25/10/2021

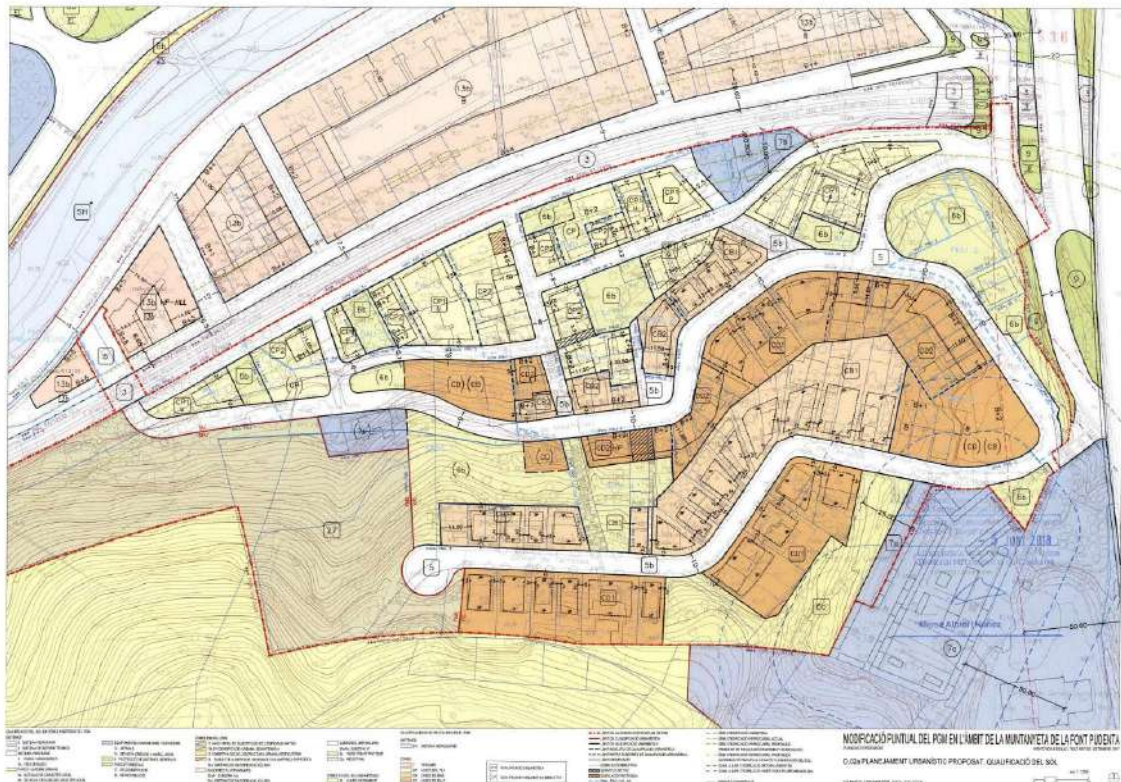
D'altra banda, actualment s'estan redactant altres modificacions de planejament, que s'analitzaran en apartats posteriors (veure apartat 4.4 Planejament en tramitació i/o redacció).

La **Modificació puntual de PGM a l'àmbit del carrer Quarters**, aprovada definitivament el 19 d'abril de 2011, delimitava un polígon d'actuació urbanística per a la transformació dels usos industrials del sòl de la Química de Montcada, S.A. i oficines, taller, aparcament de cotxes i usos residencials adjacents a usos residencials en volumetria específica. Segons la informació dels serveis tècnics municipals, preveu la construcció de 136 habitatges, dels quals 58 habitatges HPO.



Plànol d'estructura urbana de la proposta de la MPPGM a l'àmbit del carrer Quarters.

La **Modificació puntual de PGM a l'àmbit de la Muntanyeta de la Font Pudenta**, aprovada definitivament el 5 de juny de 2018, delimita un conjunt de plans de millora, polígons d'actuació i actuacions aïllades per a millorar la mobilitat del barri, estructurar els espais lliures, gestionar les accions previstes de forma eficaç i revisar les condicions d'ordenació. Preveu 66 habitatges, dels quals 30 HPO.



Plànol d'ordenació de la MPGM a l'àmbit de la Muntanyeta de la Font Pudenta



Àmbits de gestió de la MPGM a l'àmbit de la Muntanyeta de la Font Pudenta.

D'altra banda, en data 25/10/2021 es va aprovar definitivament la **Modificació puntual de Pla general metropolità per a la previsió d'habitatges HPO de lloguer a Mas Duran**, que té per objecte augmentar el parc d'habitatges assequibles. Es transforma part del sostre destinat a ús comercial per sostre destinat a habitatge, que serà comercialitzat en règim de lloguer, amb una previsió de 40 habitatges HPO.

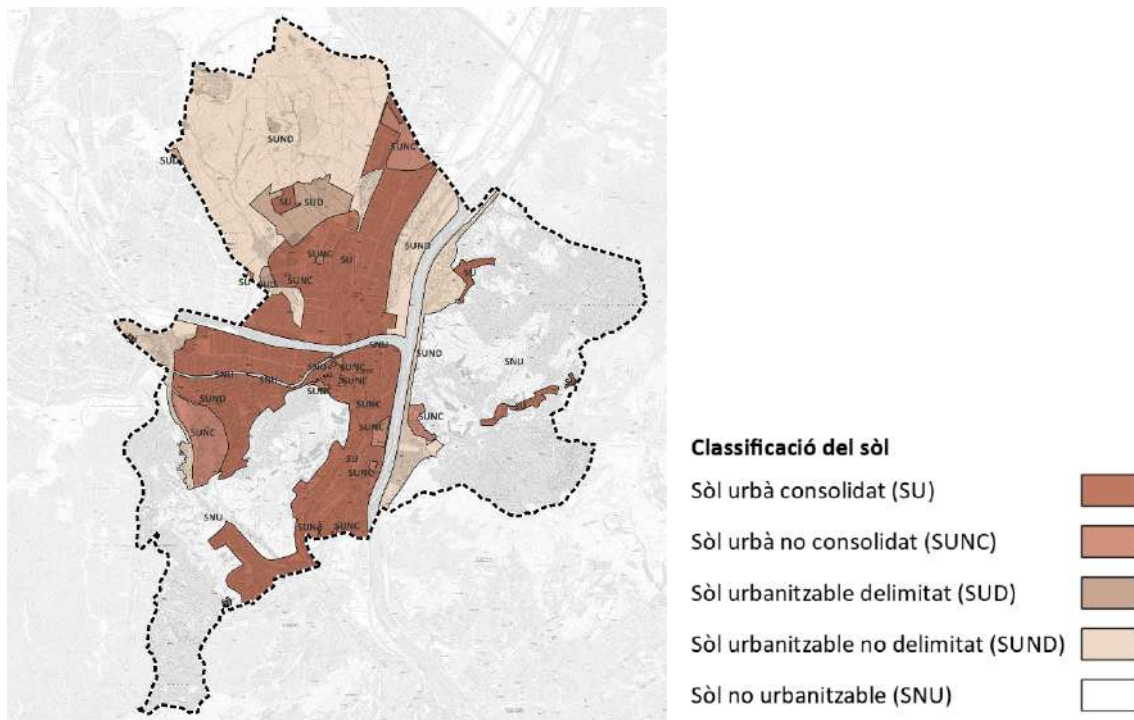


Planejament proposat a la MPGM per a la previsió d'habitatges HPO de lloguer a Mas Duran.

La classificació del sòl

En relació a la classificació reflectida al geoportal de planejament de l'AMB, cal matisar que actualment la zona 21 de Terra Nostra es troba en situació de sòl urbà no consolidat, en tant que les diverses sentències que deixaren sense efecte la Modificació puntual en aquest àmbit i els diversos instruments de gestió urbanística aprovats en el seu dia per l'Ajuntament de Montcada i Reixac i pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya no afecten la classificació ni la qualificació del sòl¹¹.

És per això que la classificació del sòl reflectida al plànol següent mostra les dades que ofereix el geoportal de planejament de l'AMB, tot actualitzant el règim de sòl de l'àmbit de la zona 21 de Terra Nostra de sòl urbanitzable no delimitat a sòl urbà no consolidat, d'acord amb les indicacions dels tècnics municipals.



Classificació del sòl. Font: Elaboració pròpia en base a les dades del portal de planejament de l'Àrea metropolitana de Barcelona i la informació municipal. Veure plànol 5.02 Classificació del sòl.

¹¹ Document d'Avanç de la Modificació de Pla general metropolità Zona 21 Terra Nostra. 2022

La qualificació del sòl

El sòl residencial de Montcada i Reixac s'inclou en les següents qualificacions urbanístiques:

Pel que fa a les tipologies unifamiliars:

- Ordenació en edificació aïllada unifamiliar, subzona VI (clau 20a/9u)
- Ordenació en edificació aïllada unifamiliar, subzona VII (clau 20a/10)
- Ordenació en edificació aïllada unifamiliar, subzona VIII (clau 20a/11)
- Ordenació en filera (F)

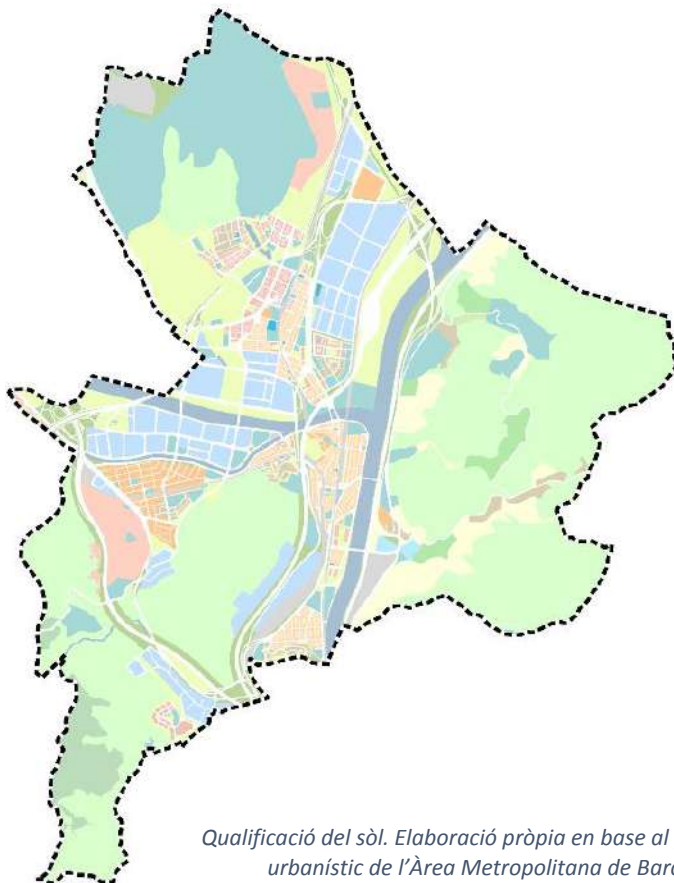
Pel que fa a les tipologies plurifamiliars:

- Ordenació en edificació aïllada plurifamiliar, subzona IV (clau 20a/9)
- Ordenació en volumetria específica (clau 18)
- Densificació urbana semiintensiva (clau 13b)

Les zones de remodelació física privada (clau 14b), que poden impulsar particulars, se situen a la Font Pudenta, al nord del Polígon Industrial de pla d'en Coll i al carrer Wagner.

Les zones de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15), a desenvolupar mitjançant Plans especials d'acord amb l'article 329 del PGM, responen a zones que han de mantenir les condicions d'edificació actuals, preservant-les d'augment de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana. Aquestes zones es troben a l'àmbit de Terra Nostra i al perímetre del Turó de la Vista Rica.

Vallençana Baixa inclou una peça de renovació urbana (rehabilitació) (clau 16) per a la rehabilitació d'una antiga zona industrial.











Qualificació del sòl. Elaboració pròpia en base al planejament vigent i les dades del geoportal urbanístic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Veure plànol 5.03 Qualificació del sòl

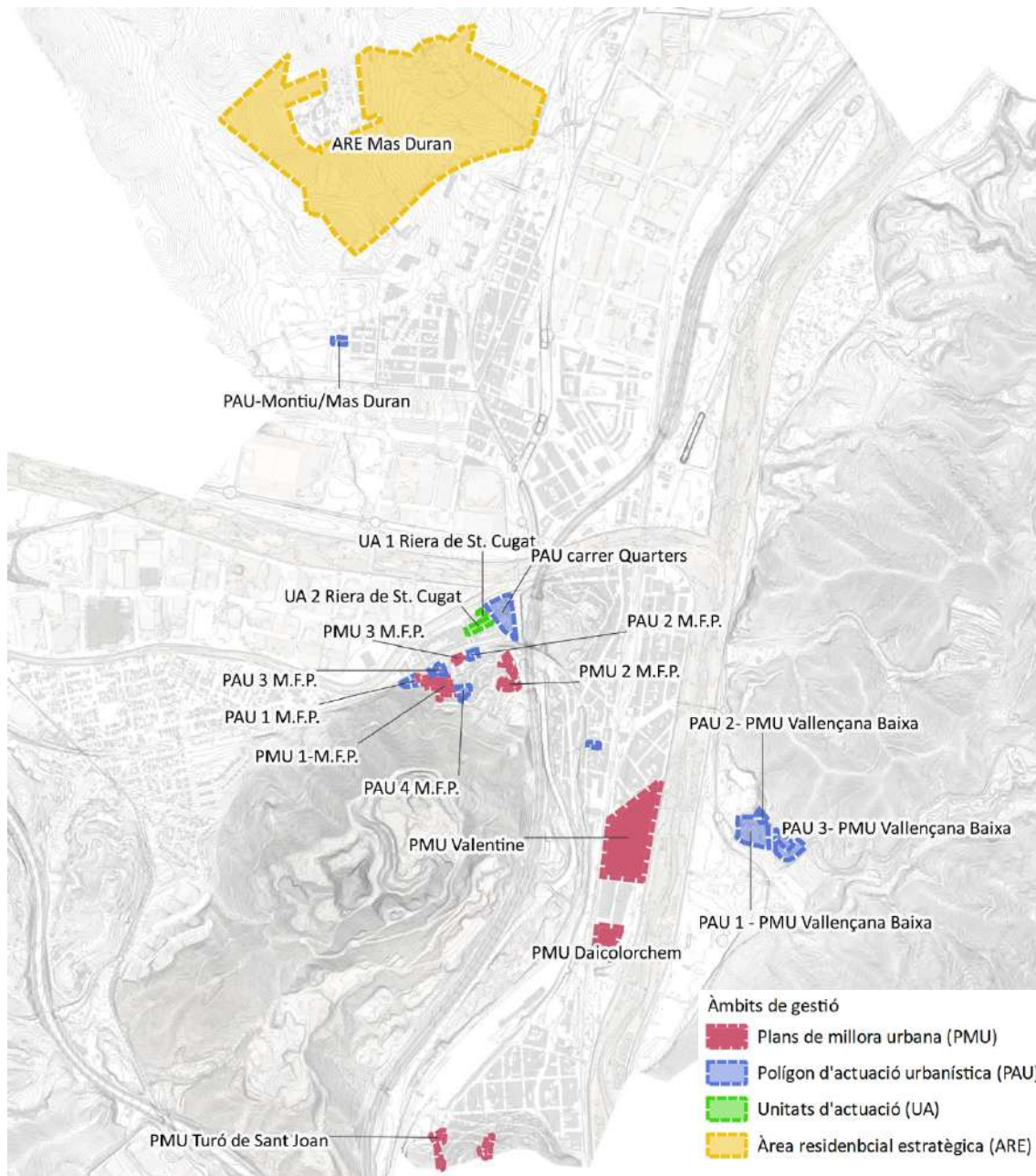
Zones en sòl urbà

 Casc antic (12)
 Densificació urbana (13)
 Remodelació física (14)
 Conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15)
 Remodelació urbana: rehabilitació (16)
 Cases en filera (F)
 Ordenació volumètrica específica (18)
 Ordenació en edificació aïllada (20a)
 Transformació a sistema de parcs i jardins (17/6)
 Transformació a sistema viari (17/5)
 Terciari (T)
 Hotel Dotacional (10)
 Verd privat protegit (8a)
 Industrial (22a)
 Verd privat d'interès tradicional (8b)
 Lliure permanent (26)

Sistemes

Sistema ferroviari (3)	
Sistema de serveis tècnics (4)	
Sistema viari bàsic (5)	
Passatge (P)	
Sistema hidrogràfic (SH)	
Parcs i jardins urbans (6)	
Equipaments comunitaris i dotacions (7)	
Protecció de sistemes generals (9)	
Cementiris comarcals (25)	
Parcs forestals de conservació (27)	
Parcs forestals de repoblació (28)	
Parcs forestals de reserva natural (29)	
Zones en sòl urbanitzable	
Desenvolupament urbà, intensitat 1 (19)	
Desenvolupament industrial (22b)	
Desenvolupament urbà opcional (21)	

Els àmbits de planejament derivat



Els àmbits de planejament derivat. Elaboració pròpia en base al planejament vigent i les dades del geoportal urbanístic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Veure plànol 5.04 Planejament vigent. Àmbits de planejament derivat

Previsió d'habitatges en sectors de sòl urbà consolidat:

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
Unitats d'actuació a la Muntanyeta de Can Sant Joan	61	0	0
PAU de la MPGM per a l'obtenció del 30% HPO a Mas Duran	40	40	0
TOTAL SUC	101	40	0

Previsió d'habitatges en sectors de sòl urbà no consolidat:

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
UA 1 i 2 del Pla especial de reforma interior de l'illa delimitada pels carrers Riera de Sant Cugat, Quarters, Pere de Montcada i passatge Carreres	45	0	0
PAU de la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit del carrer dels Quarters.	136	58	0
PAUs 1, 2 i 3 del PMU Vallençana Baixa.	31	0	0
PMU 1 Turó de Sant Joan	40	13	0
PMU 1, 2 i 3 i els polígons d'actuació urbanística 1, 2 i 3 de la Muntanyeta de la Font Pudenta	66	30	0
PMU 5 Daicolorchem	160	48	0
PPMU 6 Valentine	575	88	0
PMU carrer Wagner	78	31	0
TOTAL SUNC	1.131	268	0

Previsió d'habitatges en sectors de sòl urbanitzable delimitat:

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
ARE de Can Duran	2.130	1.080	120
TOTAL SUD	2.130	1.080	120

Previsió d'habitatges en sectors de sòl urbanitzable no delimitat

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
Residencial 21 Nord	689	275	0
Redosa	270	108	0
TOTAL	959	383	0

Hi ha un potencial total de 4.321 habitatges en àmbits de planejament derivat no desenvolupats, dels quals 1.771 destinats a HPO. Aquesta xifra d'HPO representa un 40% de les noves previsions d'habitatge.

També es preveuen 120 habitatges dotacionals.

5.2 Estat d'execució del sòl residencial

L'estat d'execució del sòl residencial previst pel planejament s'ha dividit en set categories en funció de les previsions de desenvolupament dels diferents àmbits de sòl residencial. Aquesta categorització permetrà una valoració realista del potencial de desenvolupament del sòl residencial en els propers anys.

1. Àmbits amb llicència directa
2. Àmbits amb projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats
3. Àmbits amb projectes de reparcel·lació i urbanització en tràmit
4. Àmbits amb planejament derivat aprovat definitivament
5. Àmbits amb planejament derivat en tramitació
6. Àmbits sense previsió de desenvolupament

1. Àmbits amb llicència directa

Els solars urbans en sòl urbà consolidat no requereixen de tramitació de planejament derivat i poden ser edificats amb llicència directa. **S'ha quantificat un potencial total en solars de 777 habitatges, dels quals 128 habitatges protegits.**

En clau 13 hi ha un potencial de 84 habitatges segons normativa actual, d'acord amb la informació que assenyalava la Modificació puntual del Pla general metropolità per a la reserva d'habitatges de protecció oficial al sòl urbà consolidat, clau 13b del Pla general metropolità (en tramitació).

En clau 18 de Mas Duran hi ha un potencial de 661 habitatges, dels quals 40 destinats a habitatge protegit de lloguer.

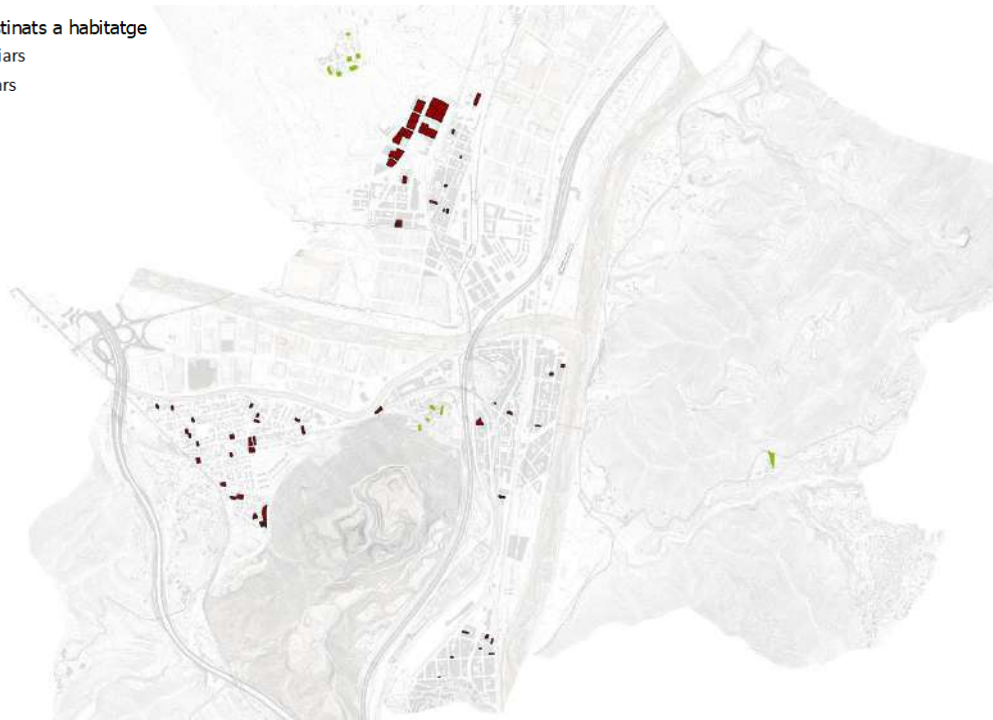
En clau 18 a La Rasa hi ha un potencial de 32 habitatges en dos edificis de 16 habitatges cadascun. Són propietat de l'Ajuntament i es destinaran a habitatge protegit. Recentment han obtingut la subvenció dels fons Next Generation de la Unió Europea per a la seva construcció.

D'altra banda, s'han identificat solars buits en altres àmbits:

- Uns 25 solars buits a Terra Nostra, de clau 15. S'opta per no quantificar aquest potencial, que s'inclou en la Modificació puntual de Pla General Metropolità a la Zona 15 de Terra Nostra en tramitació.
- Quatre solars buits a la muntanyeta de la Font Pudenta, d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar, subzona VI (clau 20a/9u). No es tindrà en compte aquest potencial, de caràcter unifamiliar.

Solars buits destinats a habitatge

- Plurifamiliars
- Unifamiliars



Solars buits de tipologia plurifamiliar (en granat) i unifamiliars (en verd). Elaboració pròpia en base a les dades de la MPGM per a la reserva del 30% d'HPO en clau 13b; dades cadastrals i inspecció visual per ortofotografia.

El potencial d'habitatges resultant de l'edificació en parcel·les que no han esgotat edificabilitat; la densificació de parcel·les subdensificades, la substitució d'edificacions obsoletes o la residencialització d'edificacions d'altre ús, si bé no es quantifica en aquest apartat, es pot incloure dins el conjunt d'actuacions d'obtenció de nous habitatges en solars de sòl urbà consolidat. En qualsevol cas, les

situacions detectades en aquest sentit s'inclouen en els expedients en tramitació citats en aquest document.

2. Àmbits amb projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats

Els àmbits de planejament derivat amb projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats no poden iniciar les obres d'execució de forma immediata, però poden iniciar les obres d'urbanització. També hi ha la possibilitat que s'executin les obres d'urbanització i edificació de forma simultània.

En aquest apartat s'hi inclou el Pla de millora urbana en l'àmbit de les antigues instal·lacions de Daicolorchem EU, SA, aprovat definitivament el 27 de febrer de 2017 i que es troba reparcel·lat i amb projecte d'urbanització aprovat. Preveu 160 habitatges, dels quals 48 destinats a HPO.

El Pla de millora urbana a l'àmbit de la indústria Valentine (PMU 6), aprovat definitivament el 2 d'abril de 2009 i en el qual hi ha una modificació puntual de PGM aprovada definitivament a 19 de setembre de 2018, proposa 575 habitatges nous, dels quals 88 destinats a HPO en quatre edificis de tipologia plurifamiliar. També proposa ampliar el sòl per a l'actual Institut de la Ribera, alhora que preveu uns sòls d'espais lliures per a garantir la continuïtat de la trama urbana i la seva connectivitat a nord i a sud. Els projectes de reparcel·lació i urbanització estan en fase d'aprovació definitiva.

3. Àmbits amb projectes de reparcel·lació i urbanització en tràmit

El pla de millora urbana de l'àrea residencial de la Vallença Baixa, aprovat definitivament a 3 de maig de 2019, preveu un total de 31 habitatges de tipologia unifamiliar amb la delimitació de tres polígons d'actuació. Actualment té el projecte de reparcel·lació en tràmit i el projecte d'urbanització aprovat.

El Pla especial reforma interior illa delimitada pels carrers Riera de Sant Cugat, Quarters, Pere de Montcada i passatge Carreres, aprovat definitivament a 12 de febrer de 2018, proposa un total de 45 habitatges de tipologia plurifamiliar en ordenació volumètrica específica. Actualment té els projectes de reparcel·lació i urbanització en tramitació.

4. Àmbits amb planejament derivat aprovat definitivament

L'àrea residencial estratègica de Can Duran s'inclou en el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental, aprovat definitivament el 13 de març de 2009. Preveu, a Montcada i Reixac, un total de 2.130 habitatges, dels quals 1.080 destinats a habitatge protegit. Preveu reserves de sòl per a habitatge dotacional amb un potencial d'uns 120 habitatges dotacionals. No s'ha iniciat el projecte de reparcel·lació ni urbanització; cal tenir en compte que l'Ajuntament es troba en procés per a poder procedir a la seva anul·lació (veure apartat 5.3 "El potencial d'habitatges del planejament vigent").

A la Muntanyeta de Can Sant Joan es delimitaren diverses unitats d'actuació que no s'han arribat a executar. Sumen un potencial total de 61 habitatges.

5. Àmbits amb planejament derivat en tramitació

Hi ha dos àmbits de planejament derivat que es troben en tramitació. D'una banda, el PMU Turó de Sant Joan, que preveu 40 nous habitatges, dels quals 13 destinats a HPO. De l'altra, el PMU carrer Wagner, amb 78 nous habitatges, dels quals 31 destinats a HPO.

6. Àmbits sense previsió de desenvolupament

No es preveu el desenvolupament de la zona 21 Nord, que té una xifra estimada de 689 nous habitatges, dels quals 275 HPO.

No es preveu tampoc el desenvolupament de la Zona 21 Oest, a Terra Nostra, per la seva anul·lació judicial. L'Ajuntament es troba en fase de tramitació d'una nova modificació puntual en aquest àmbit.

També es troba en fase de redacció la modificació puntual de PGM a l'àmbit de l'antiga fàbrica Redosa, per al que es preveu un Hospital de proximitat del Vallès Occidental.

5.3 El potencial d'habitatges del planejament vigent

En aquest apartat es fa una radiografia de l'estat del planejament vigent en base a la informació facilitada pels serveis tècnics municipals relativa a la programació i estat de tramitació del planejament vigent. Aquesta informació ens permet fer una valoració del potencial de desenvolupament dels habitatges previstos a curt, mig o llarg termini. Aquestes tres categories permetran quantificar quines són les previsions de nous habitatges per al període de vigència del Pla local.

El **potencial residencial a curt termini** engloba els àmbits amb possibilitat d'execució immediata o en un període curt de temps. Aquesta categoria inclou els solars urbans de llicència directa i els sectors en execució.

- Els solars urbans de llicència directa són solars en sòls urbans consolidats amb una disponibilitat d'execució immediata.
- Els sectors en execució són sectors que tenen projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats i que per tant poden començar les obres d'urbanització de forma immediata. Per tant, poden tenir disponibilitat residencial en 1 o 2 anys.

El potencial d'habitatges resultant de l'edificació en parcel·les que no han esgotat edificabilitat; la densificació de parcel·les subdensificades, la substitució d'edificacions obsoletes o la residencialització d'edificacions d'altre ús, si bé no es quantifica en aquest apartat, es pot incloure dins el conjunt d'actuacions d'obtenció de nous habitatges a curt termini. En qualsevol cas, les situacions detectades en aquest sentit s'inclouen en àmbits de gestió citats en aquest document.

El **potencial residencial a mig termini** engloba els àmbits amb planejament aprovat o en tràmit sense projectes d'urbanització ni reparcel·lació aprovats, i que per tant no poden iniciar les obres d'execució de forma immediata. En aquest apartat s'hi inclouen els sectors aprovats i no aprovats definitivament.

El **potencial residencial a llarg termini** engloba els àmbits sense planejament aprovat inicialment i pels que, en conseqüència, se'n preveu el seu desenvolupament a llarg termini. En aquesta categoria s'hi inclouen els sectors sense planejament aprovat i els sectors programats i no programats.

Potencial residencial a curt termini

Solars urbans de llicència directa

Dins els solars urbans de llicència directa existents al municipi hi trobem:

- Un potencial de 84 habitatges lliures en clau 13b.
- Un potencial de 661 habitatges en clau 18 de Mas Duran, dels quals 40 destinats a habitatge protegit de lloguer de titularitat pública. Aquests 40 habitatges provenen de la Modificació de PGM per a la previsió d'habitatges HPO de lloguer a Mas Duran, aprovada a 24 de novembre de 2021. Els projectes de reparcel·lació i urbanització d'aquesta modificació es troben en informació pública.
- Un potencial de 32 habitatges dotacionals en dos solars municipals a La Rasa, al nord del Mas Rampinyo, de 16 habitatges cadascun. Han rebut la subvenció NextGeneration per a la seva construcció.
- Un potencial de 56 habitatges dotacionals al carrer de Frederic Mompou, al nord del Mas Rampinyo. L'Ajuntament hi va sol·licitar els ajuts Next Generation per a la seva construcció, que no han estat concedits. Segons fonts municipals, el solar està en llista d'espera per als NGEU.
- Al barri de la Ribera hi ha un solar destinat a habitatge dotacional. S'hi estima un potencial de 40 habitatges, a raó de 70 metres quadrats construïts per habitatge en un sostre màxim de 2.800 metres quadrats.

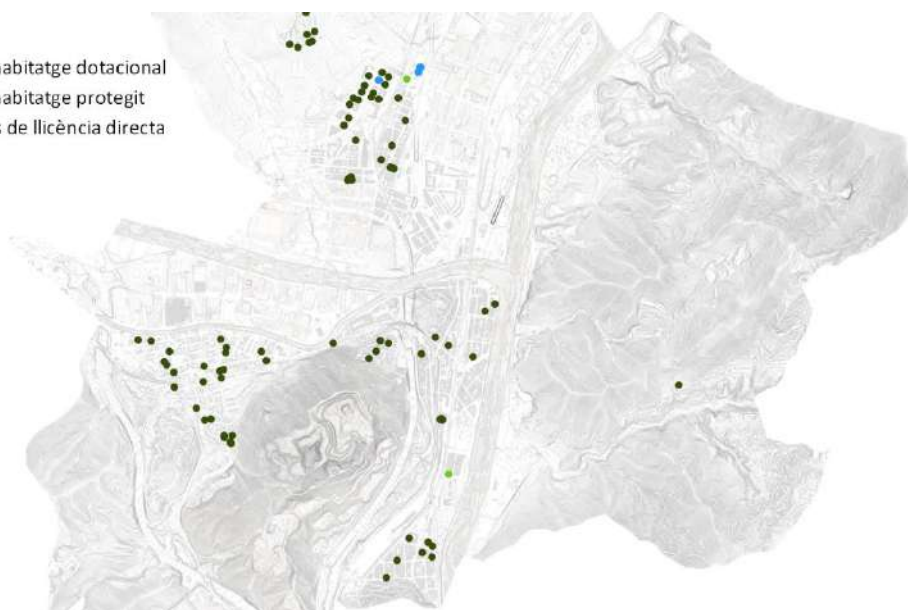
Així doncs, Sumen en total un potencial de 833 habitatges en solar de llicència directa, dels quals 72 destinats a habitatge protegit 56 a allotjaments dotacionals.

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
13b	84		
18 Mas Duran	661	40	
18 La Rasa	32	32	
7hd c. Frederic Mompou	56		56
7hd La Ribera	40		40
TOTAL	873	72	96

* Potencial no quantificat

Solars buits

- Solars per a habitatge dotacional
- Solars per a habitatge protegit
- Solars urbans de llicència directa



Solars en sòl urbà consolidat. Font: elaboració pròpia en base a la qualificació del sòl vigent i la informació facilitada pels serveis tècnics municipals.

Sectors en execució

Actualment es troba en execució el Pla de millora urbana a l'àmbit de les antigues instal·lacions de Daicolorchem EU. SA, que preveu 160 habitatges, dels quals 48 HPO. Té el planejament derivat aprovat i es troba reparcel·lat, i té el projecte d'urbanització aprovat.

El planejament vigent preveu un potencial de nous habitatges a curt termini de 1.033 habitatges, dels quals 120 HPO i 96 allotjaments dotacionals.

Potencial residencial a mig termini

Sectors amb planejament derivat aprovat

Els sectors que tenen planejament aprovat són els següents:

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
PAUs Muntanyeta de Can Sant Joan	78	11	
PAU Carrer Quarters	136	58	
PAU Riera de Sant Cugat	45	0	
PAU-PMU Muntanyeta Font Pudenta	66	30	
PMU 6 Valentine	575	88	
PMUs Vallençana Baixa	31	0	
TOTAL	903	187	

Sectors amb planejament derivat en tramitació

Hi ha un sector amb planejament derivat en tramitació:

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
PMU Carrer Wagner	78	31	
TOTAL	78	31	

El planejament vigent preveu un potencial de nous habitatges a mig termini de 981 habitatges, dels quals 218 HPO.

Potencial residencial a llarg termini

Sectors programats

L'ARE Can Duran preveu 2.130 habitatges, dels quals 1.080 destinats a HPO. És voluntat de l'Ajuntament prescindir d'aquest nou desenvolupament i n'ha demanat l'anul·lació a la Generalitat basant-se amb tres arguments:

- El potencial vigent del planejament ja dona cobertura a les necessitats d'habitatge futures del municipi.
- L'ARE se situa en una zona única a l'àrea metropolitana de 400 hectàrees de camps de conreu de secà, al Pla d'en Reixac. L'Ajuntament considera que primer caldria completar Mas Duran, que no es troba completament desenvolupat.
- Les altes càrregues d'urbanització i les noves reserves de sistemes fan inviable el seu estudi econòmic i financer.

Així doncs, no es contemplaran com a potencial d'habitatges vigent les reserves d'habitatge protegit i dotacional de l'ARE.



Reserves de sòl destinades a polítiques d'habitatge. Concretament, a allotjaments dotacionals. Font: elaboració pròpia en base a la qualificació del sòl vigent. Cal tenir en compte que l'Ajuntament no preveu aquestes reserves de sòl per la voluntat d'anul·lar l'ARE de Can Duran.

Sectors no programats

La zona 21 Nord és un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat amb un potencial estimat de 689 habitatges, dels quals 275 HPO. És una zona inundable on s'hi preveia un teixit residencial de baixa densitat. Aquests punts, juntament amb la seva ubicació allunyada, comporten que no sigui considerat una prioritat el seu desenvolupament al municipi.

Tampoc ho és l'àmbit Oest de la Zona 21; l'extensió de Terra Nostra situada a la banda de ponent de la C-58, per la seva situació deslligada de la trama urbana i la seva proximitat al parc natural de Collserola.

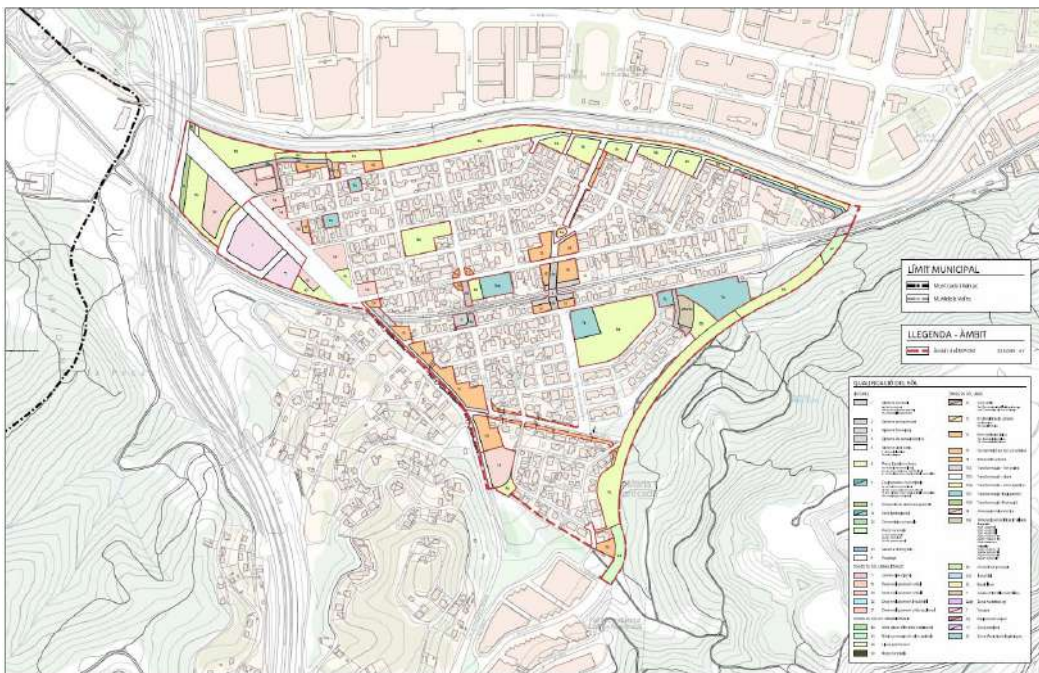
5.4 Planejament en tramitació i/o redacció

Actualment es troben en tramitació els expedients següents:

- La **Modificació puntual del Pla general metropolità per a la reserva d'habitatges de protecció oficial al sòl urbà consolidat, clau 13b del Pla general metropolità**. Aprovat inicialment en data 24 de novembre de 2022 i provisionalment el març de 2023.

D'altra banda, en el moment de redacció del present Pla local es troben en redacció els expedients següents:

- **Modificació puntual de Pla General Metropolità a la Zona 15 de Terra Nostra**. S'ha aprovat per Ple el document d'Avanç el dia 24 de novembre de 2022. L'objectiu de la modificació és, segons la memòria de l'Avanç, la posada al dia del planejament urbanístic del barri per tal d'adoptar un model urbanístic basat en el desenvolupament sostenible de l'àmbit que ordeni les façanes del barri a l'Avinguda del Vallès (antiga carretera de Barcelona – N150), el Turó de Montcada i la Riera de Sant Cugat, i on es prioritzi la conservació del caràcter residencial preexistent al barri. La modificació també preveu un nou parc d'abast municipal amb vocació de connector paisatgístic i ambiental; preveu fer front als riscos d'inundabilitat del barri, adoptar criteris mediambientals i d'estalvi energètic per fer front al canvi climàtic, i potenciar una mobilitat més sostenible.



Proposta d'ordenació, Àmbits de Modificació. Avanç de la MPPGM a la zona 15 de Terra Nostra.

- **Modificació puntual del Pla general metropolità a la Zona 21 de Terra Nostra**. Aquest document es troba en fase d'Avanç de Pla de data 28 d'abril de 2022. Es formula per tal de solucionar la problemàtica urbanística i legal en la que es troba l'àmbit com a conseqüència de l'existència de diversos pronunciaments judicials que van anul·lar els instruments de planejament i de gestió urbanística que havien estat aprovats definitivament entre els anys 2003 i 2006 (Font: Serveis Jurídics de l'Ajuntament de Montcada i Reixac). L'Avanç considera que la classificació de l'àmbit territorial com a sòl urbà derivat de la MPPGM no s'ha vist afectada per les nul·litats assenyalades judicialment. Així, ens trobem en un sòl urbà no consolidat, per la qual la MPPGM estableix tres polígons d'actuació.

Tal com assenjala el document d'Avanç de la MPPGM, els objectius de la modificació són els següents:

- Establir un model urbà sostenible, capaç d'integrar-se en les característiques físiques de l'entorn i dotar de continuïtat al sistema urbà consolidat.
- Obtenir com a sòl lliure d'edificació el màxim de sòl possible assegurant que es disposi en continuïtat amb el sistema d'espais oberts de l'entorn.
- Generar una nova centralitat sobre l'eix de la carretera N-150 en coherència amb el previst al nord de la via, tot estudiant la possibilitat de implantació d'activitat comercial en el front a l'antiga nacional.
- Completar el teixit urbà plurifamiliar en les sòls aptes pel desenvolupament urbanístic, mitjançant tipologies que s'integrin al paisatge i a l'entorn.
- Dotar al sector d'una reserva important d'habitatge protegit genèric i específic. A fi i efecte de donar resposta a les necessitats de la ciutat i del sector en matèria d'habitatge de lloguer.
- Garantir la funcionalitat de la xarxa viària i consegüentment de la mobilitat del sector.
- Protegir els elements més sensibles del territori (turons i fondals) mitjançant la qualificació de sistema d'espais lliures.
- Establir una normativa urbanística que assegurï una correcta adequació en el paisatge, i s'adeqüï al planejament del qual porta causa.

En termes d'habitatge, l'Avanç de la MPPGM preveu que el 50% del sostre plurifamiliar es destini a habitatge protegit.



Figura 19. Estructura de Sistemes. Proposta de Zonificació.

- **Modificació puntual de Pla general metropolità a l'àmbit situat a l'entorn del Turó de la Vista Rica.** Aquest document es troba en fase d'Avanç de Pla de data 25 d'octubre de 2022.

Tal com assenya la document d'Avanç de la MPPGM, els objectius de la modificació són els següents:

- Crear un nou parc urbà central de la Vista Rica
- Desenvolupar la normativa urbanística de regulació de les parcel·les edificables a l'entorn del parc urbà
- Preveure una nova regulació urbanística del barri que prioritzi la conservació del caràcter residencial de l'àmbit, reconegui les edificacions preexistents, possibiliti la mixtura d'usos, prevegi la seva preservació ambiental i la lluita contra el canvi climàtic.

En aquesta zona, el potencial de nous habitatges que es puguin crear seran a petita escala (Font: Serveis tècnics municipals).



Proposta i plànol d'ordenació de l'Avanç de la MPPGM en l'àmbit del Turó de la Vista Rica.