

## 5.5 El potencial d'habitatges segons previsions municipals

En aquest apartat es determina el potencial del planejament tenint en compte les modificacions en tràmit, així com la valoració de possibilitats de desenvolupament dels sectors dels tècnics municipals. En aquest sentit, al potencial a curt, mig i llarg termini s'hi afegeix el **potencial residencial sense previsió de desenvolupament** que engloba aquells sectors de sòl urbanitzable el desenvolupament dels quals no es considera necessari.

### Potencial residencial a curt termini

Amb la potencial aprovació de la Modificació de PGM per a la reserva d'habitatges HPO al sòl urbà consolidat, clau 13b del PGM, el municipi té la possibilitat d'incorporar al parc d'habitatges una xifra notable de nous habitatges protegits. Aquest volum se suma a les previsions del planejament vigent per a fer una estimació de nous habitatges a curt termini.

Així doncs, en solars de llicència directa el potencial esdevindria:

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
13b (30% HPO)	84	<b>43*</b>	
18 Mas Duran	661	40	
18 La Rasa	32	32	
7hd c. Frederic Mompou	56		56
7hd La Ribera	40		40
<b>TOTAL</b>	<b>873</b>	<b>115</b>	<b>96</b>

\* Segons consta al quadre del potencial d'habitatges del document d'Aprovació Provisional de la Modificació puntual del Pla general metropolità per a la reserva d'HPO al sòl urbà consolidat, clau 13b del Pla general metropolità, la xifra d'habitatges HPO en clau 13b podria esdevenir 157 si, de forma optativa, a tot el parc li fos aplicat el mòdul de 70 metres quadrats per habitatge:

	Nº Parcel·les	Sostre total [m²]	Segons normativa actual	HPO [30%]	[Sostre/100]	Barcelona [Sostre/80]	[Sostre/70]
Parcel·les Buides	9	11394,6	84	43	109	139	157
Anterior 1940	48	57385,7	474	222	549	694	794
Posterior 1940	38	60738,1	514	241	588	744	849
<b>TOTALS</b>	<b>95</b>	<b>129518,4</b>	<b>1072</b>	<b>506</b>	<b>1246</b>	<b>1577</b>	<b>1800</b>

Font: MPGM per a la reserva d'habitatges HPO al sòl urbà consolidat, clau 13b del PGM. Aprovació provisional.

Ara bé, en aquest apartat s'ha fet una previsió moderada del nombre potencial de nous habitatges HPO. No s'ha considerat el potencial de nous habitatges en parcel·les amb edificacions antigues, per considerar que, en termes generals, no és un potencial real a curt termini.

D'altra banda, el potencial de nous habitatges en sectors en execució és el següent:

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
PMU 5 Daicolorchem	160	48	
PMU 6 Valentine	575	88	
<b>TOTAL</b>	<b>735</b>	<b>136</b>	

Així doncs, el potencial total a curt termini és de 1.583 habitatges, dels quals 251 protegits i 96 allotjaments dotacionals.

	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
POTENCIAL A CURT TERMINI	1.608	251	96

**El potencial de nous habitatges a curt termini és de 1.608 habitatges, dels quals 251 HPO i 96 allotjaments dotacionals. Per tant, es preveuen 347 nous habitatges assequibles.**

### 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	
<b>TOTAL</b>	<b>356</b>	<b>99</b>	

#### 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	
<b>TOTAL</b>	<b>78</b>	<b>31</b>	

Així doncs, el potencial total a curt termini és de 434 habitatges, dels quals 130 protegits.

	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
POTENCIAL A MIG TERMINI	434	130	0

**El planejament vigent preveu un potencial de nous habitatges a mig termini de 434 habitatges, dels quals 130 HPO.**

## Potencial residencial a llarg termini

En aquest punt s'incorporen com a previsió de nous habitatges els derivats del desenvolupament de les noves Modificacions puntuals de Pla general metropolità que es troben en fase de redacció i que no han estat aprovades inicialment en el moment de redacció del present Pla local. Són les modificacions assenyalades al punt 5.4 d'aquest capítol, Planejament en tramitació i/o redacció. Cal tenir en compte que les xifres de nous habitatges que s'hi inclouen són orientatives i és presumible suposar-ne la seva variació de cara a l'aprovació definitiva del planejament.

### Modificacions de PGM no aprovades inicialment

- Modificació puntual de PGM a la Zona 15 de Terra Nostra
- Modificació puntual de PGM a la Zona 21 de Terra Nostra
- Modificació puntual de PGM a l'àmbit situat a l'entorn del Turó de la Vista Rica
- Modificació puntual de PGM al sector Redosa

Àmbit	Habitatges totals	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
MPGM Zona 15 de Terra Nostra	*	*	*
MPGM Zona 21 de Terra Nostra	740	+40(1)	
MPGM Turó de Vista Rica	17	5	
MPGM Redosa – Nou Hospital	*	*	*
<b>TOTAL</b>	*	*	*

\* Nombre d'habitatges a determinar

(1) 40 habitatges més respecte dels previstos al planejament vigent. Es destinen a HPO.

**El potencial de nous habitatges a llarg termini vindrà determinat per les previsions que en facin les modificacions de PGM en tràmit.**

## Potencial residencial sense previsió de desenvolupament

### Sectors no programats

En consonància amb el que s'assenyala al punt 5.3 El potencial d'habitatges del planejament vigent, no es preveu el desenvolupament del sector no programat Zona 21 – Nord, ni de la Zona 21 – Oest de Terra Nostra.

### Sectors amb previsió d'anul·lació

L'ARE Can Duran preveu 2.130 habitatges, dels quals 1.080 destinats a HPO. Com s'ha assenyalat al punt 5.3 El potencial d'habitatges del planejament vigent, és voluntat de l'Ajuntament prescindir d'aquest nou desenvolupament i n'ha demanat l'anul·lació a la Generalitat.

## Potencial residencial total de Montcada i Reixac

Àmbit	Habitatges tots	Habitatges HPO	Habitatges dotacionals
A curt termini	<del>1.582</del> 1.608	251	96
A mig termini	434	130	0
A llarg termini	*	*	*
<b>TOTAL CURT – MIG TERMINI</b>	<del>2.016</del> <b>2.042*</b>	<b>381*</b>	<b>96*</b>

\* Previsions a llarg termini no fixades

D'acord amb les previsions de planejament municipal, hi ha un potencial de nous habitatges a curt - mig termini de 2.042 habitatges, dels quals 477 habitatges assequibles: 381 HPO i 96 habitatges dotacionals.

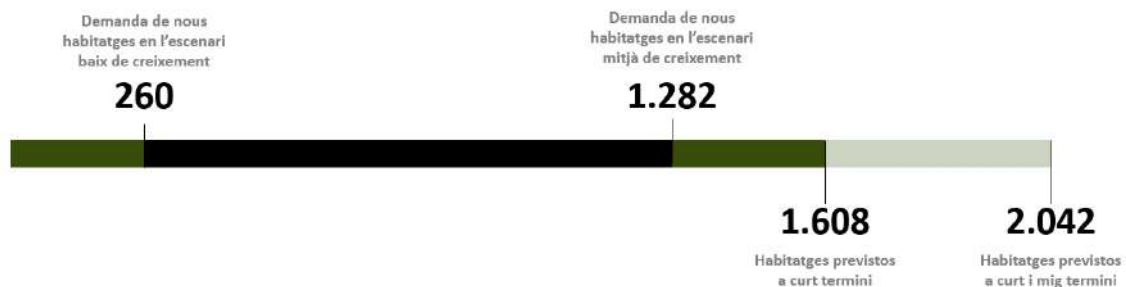
## 5.6 Adequació dels habitatges previstos a les projeccions de població

### A curt termini

S'ha assenyalat al punt 2.5.2 *Projeccions de llars* que la necessitat de nous habitatges per al final del període de vigència del Pla local s'estima en un rang d'entre els 260 habitatges en l'escenari baix de creixement i els 1.282 habitatges en l'escenari mitjà per a l'horitzó 2029.

D'altra banda, el potencial d'habitatges del planejament segons previsions municipals és de 1.608 habitatges a curt termini.

Així doncs, la previsió de nous habitatges que pot oferir el planejament vigent en el període de vigència del Pla local (a curt termini, 1.608 habitatges possibles) dona compliment, amb escreix, a la demanda de la població prevista per a aquest període en l'escenari baix i mitjà de creixement (260 i 1.282 habitatges necessaris respectivament).



**La previsió de nous habitatges que pot oferir el planejament vigent en el període de vigència del Pla local dona cobertura a un creixement de la població baix i mitjà.**

### A llarg termini

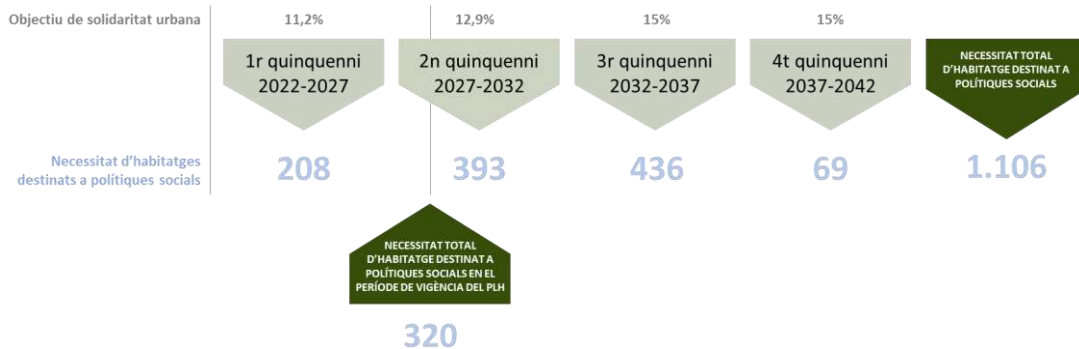
D'altra banda, d'acord amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya actualment hi ha 14.038 habitatges principals i n'hi haurà 15.444 l'any 2042. Per tant, calen 1.406 nous habitatges principals. Així doncs, la previsió de nous habitatges que pot oferir el planejament vigent en el període de vigència del Pla local (1.608 habitatges possibles) dona compliment a les necessitats de nous habitatges que determina el PTSHC en l'horitzó 2042.

Cal recordar que, en l'horitzó 2042, un 15% del parc d'habitatges haurà de destinar-se a polítiques socials i que, d'aquest, un 8% s'haurà de destinar a lloguer social.

## 5.7 Adequació dels habitatges pel compliment de l'objectiu de solidaritat urbana

### A curt termini

Tal com s'ha detallat al primer capítol, segons les previsions del Pla territorial sectorial de l'habitatge caldran vora 320 nous habitatges destinats a polítiques socials per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana previst per a la fi del període de vigència del Pla local.

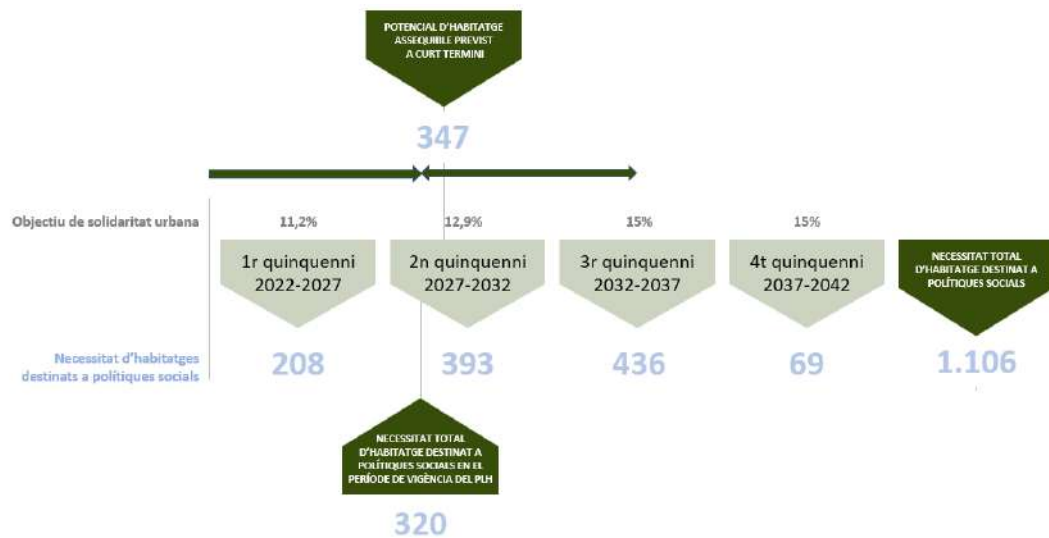


Hem vist a l'apartat anterior que **el potencial de nous habitatges destinats a polítiques socials que s'estima poder obtenir a curt termini és de 347 habitatges**: 251 destinats a HPO i 96 destinats a allotjaments dotacionals. Aquests són els habitatges assequibles que es poden obtenir del desenvolupament dels solars de llicència directa i del Pla de millora urbana del PMU 5 Daicolorchem, pendent d'urbanització.

D'aquests 347 habitatges assequibles a curt termini, 240 seran de promoció pública i 107 de promoció privada.

POTENCIAL D'HABITATGES A CURT TERMINI	titularitat pública	titularitat privada
HPO en clau 13b	0	43
HPO en clau 18 (Mas Duran)	0	40
HPO a La Rasa	32	0
HPO al sector Daicolorchem	24	24
HPO al sector Valentine	88	0
DOT c. Frederic Mompou	56	0
DOT La Ribera	40	0
Habitatge HPO	144	107
Habitatge dotacional	96	0
<b>TOTAL</b>	<b>240</b>	<b>107</b>

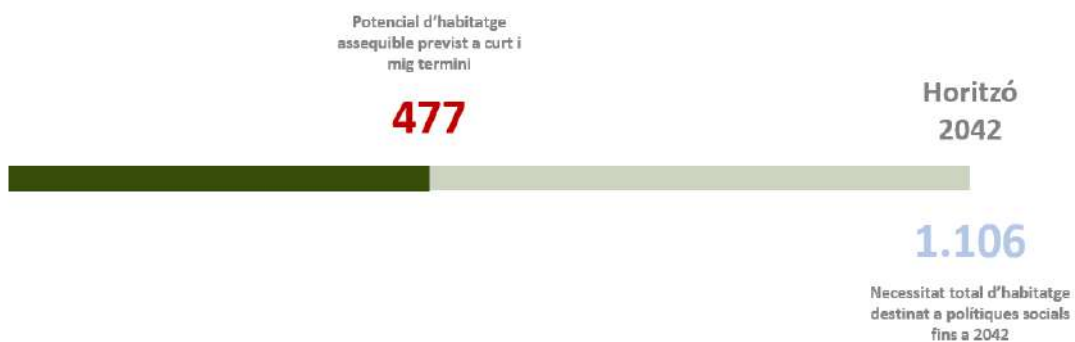
S'observa, doncs, que els habitatges HPO i dotacionals previstos a curt termini (347) són suficients per donar resposta a les necessitats d'habitatge social que estima el PTSHC per a l'any 2029 (uns 320 habitatges).



**Els habitatges HPO i dotacionals previstos a curt termini són suficients per a donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible que estima el PTHSC.**

### A llarg termini

Pel que fa a mig i llarg termini, i a falta de saber el potencial d'HPO de les modificacions de PGM en tràmit, el planejament no dona resposta a les necessitats d'habitatge social establertes al PTHSC (2042), pel que **caldrà realitzar accions complementàries per augmentar de manera considerable el parc d'habitatge social.**



**A mig i llarg termini caldrà realitzar accions complementàries per ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials.**

## 6. Les necessitats d'habitatge

En aquest apartat s'identifiquen les necessitats d'habitatge actuals i a curt termini, és a dir, la **demanda d'habitatge** durant el període de vigència del pla, que té per horitzó l'any 2029. Tanmateix, també s'estimen les necessitats d'habitatge després de l'any 2030, tenint en compte que el municipi haurà de tenir prou recursos per encarar les futures demandes d'habitatge.

Concretament, en el segon apartat d'aquest capítol s'identifica els grups de població amb dificultats per mantenir o accedir a un habitatge a preu assequible (**demanda exclosa**). A partir d'aquí, es farà una estimació de les **necessitats d'habitatge social** en condicions assequibles de la població municipal pels sis anys d'aplicació del Pla local d'habitatge.

Per últim, el quart apartat avalua les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatges, que entre altres coses ha de permetre una major oferta del nombre d'habitatges, especialment assequibles, a Montcada i Reixac.

### 6.1 Demanda

De manera generalitzada s'identifiquen tres grans etapes vitals en les quals es demanda habitatge.

#### Població jove

Hi ha 4.226 joves en edat d'emancipació l'any 2022 (25 – 34 anys).

Opció preferent: habitatges de lloguer, per motius econòmics.

Tipologia preferent d'habitatge: habitatges petits d'una o dues habitacions.

Motius principals: **emancipació**.

Projecció de la demanda d'habitatge en l'horitzó 2029: la demanda d'habitatges d'emancipació dependrà de la dinàmica de l'evolució de la població que es consolidi els propers anys. En l'escenari baix, les persones joves registraran un augment tímid del 0,9% (4.264 joves), mentre que en l'escenari mitjà, l'augment serà del 16% (4.902 joves).

#### Població adulta

Perfils demandants: parelles amb fills, parelles sense fills, monoparentals (inclou ruptures), unipersonals, famílies extenses amb més d'un nucli.

Opció preferents: habitatge de compra, si es disposa de capacitat econòmica suficient.

Tipologia preferent d'habitatge: habitatges de dues o tres habitacions. També habitatges amb més habitacions per a unitats familiars més grans (principalment població d'origen estranger) i, en menor mesura, habitatges d'una sola habitació per a llars unipersonals.

Motius principals: **nou habitatge i habitatge de reposició**: millora de l'habitatge anterior; ruptures; reagrupaments familiars; accés a la propietat.

Projecció de la demanda d'habitatge en l'horitzó 2029: la quantitat de població adulta (de 30 a 64 anys) es manté en l'horitzó 2029. Tot i això, hi haurà 2.245 persones de persones que ara tenen entre 30 i 34 anys que necessitaran nou habitatge (de reposició o nou habitatge familiar). També es necessitarà nou habitatge per l'arribada de població nouvinguda i per ruptures.



## Població gran

Població de 65 anys i més. Actualment hi ha 5.776 persones grans i molt grans.

Opció preferent: no es valora el règim de tinença; si bé majoritàriament la població gran sol tenir un habitatge en propietat.

Tipologia preferent d'habitatge: habitatges accessibles. Habitatges petits d'una o dues habitacions.

Motius principals: canvi d'**habitatge per problemes d'accessibilitat**; canvis d'habitatge per proximitat a serveis.

Projecció de la demanda d'habitatge en l'horitzó 2029: Degut a l'envelliment de la població, augmenta la població gran i molt gran entre 1.029 i 1.291 persones.

Tot i que el nombre de persones de 65 anys i més augmentarà en els propers anys, aquest increment no es traduirà tant en una demanda de nous habitatges com d'adequació dels habitatges a les seves necessitats (accessibilitat, dimensió, serveis).

En conjunt es preveu una necessitat d'entre 260 i 1.282 habitatges nous en l'horitzó 2029 (xifres estimades en base a les projeccions de població municipals segons padró 2021. Veure punt 2.5.2 *Projeccions de llars*). Aquestes xifres clarament poden ser absorbides amb les previsions de nous habitatges que preveu el planejament, si aquestes es materialitzen, juntament amb la posada al mercat d'habitatges buits tancats.

A partir de 2030, però, caldran també nous habitatges per donar resposta a l'augment de població; especialment derivat de l'augment de població jove, en edat d'emancipació. També augmentarà el nombre de població gran, i per tant caldrà adaptar el parc existent a les necessitats d'aquest col·lectiu. És per això que el municipi haurà de preveure els recursos necessaris per fer front a les necessitats futures d'habitatge.

Amb tot, les properes polítiques en matèria d'habitatge hauran de posar el focus en incentivar la construcció de nous habitatges als solars disponibles, com també en millorar l'oferta i les condicions del parc d'habitatges existent, atenent a raons de preu, accessibilitat, mida de l'habitatge i estat de conservació.

Dit d'una altra manera, cal una valoració qualitativa més que no pas quantitativa de les necessitats d'habitatge. A continuació s'indiquen les tipologies d'habitatge més necessàries en base a la demanda actual:

- Habitatges amb preus assequibles, per a tots els rangs d'edat
- Habitatges en bon estat de confort tèrmic i habitabilitat
- Habitatges accessibles lliures de barreres arquitectòniques per a la població gran
- Habitatges petits, d'una o dues habitacions, per a llars unipersonals o per a petites unitats de convivència

## 6.2 Demanda exclosa de l'accés a l'habitatge

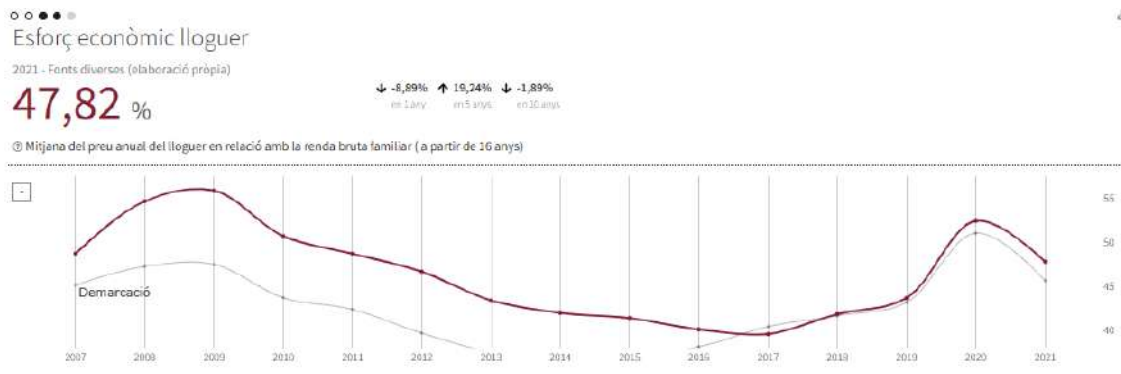
### La demanda exclosa de l'accés a l'habitatge lliure de lloguer

Els indicadors de renda mitjana que calcula l'INE assenyalen que 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 €.

Segons aquestes xifres, una llar unipersonal no hauria de pagar més de 316,82 € mensuals per a pagar el lloguer sense fer un sobre esforç econòmic (d'un 30% dels ingressos), mentre que una llar amb dues persones o més hauria de destinar, de mitjana, un màxim de 858,1 € mensuals per al pagament del lloguer.

Si ens fixem en els preus de mercat, que de mitjana es troben en 668 €/mes (veure apartat 3.3 El mercat de lloguer), és clar que **una sola persona no pot accedir al mercat de lloguer**.

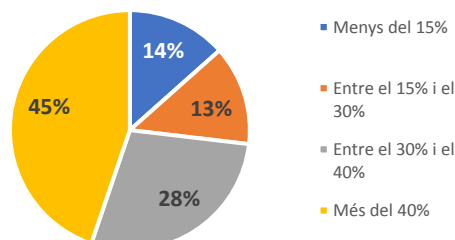
Les rendes mitjanes per llar indicarien que les llars amb més d'un membre sí que podrien accedir, de mitjana, al pagament del lloguer. Tanmateix, això no ocorre en tots els barris de Montcada, en tant que hi ha força fluctuacions en el nivell d'ingressos i en el preu dels habitatges segons les diferents zones del municipi. A més, aquesta xifra contrasta l'elevat esforç econòmic per al pagament del lloguer que constaten els indicadors municipals d'habitatge: un 47,82% dels ingressos.



Font: Indicadors municipals d'habitatge de Montcada i Reixac (INDI\_MHAB). Observatori local d'habitatge, Diputació de Barcelona).

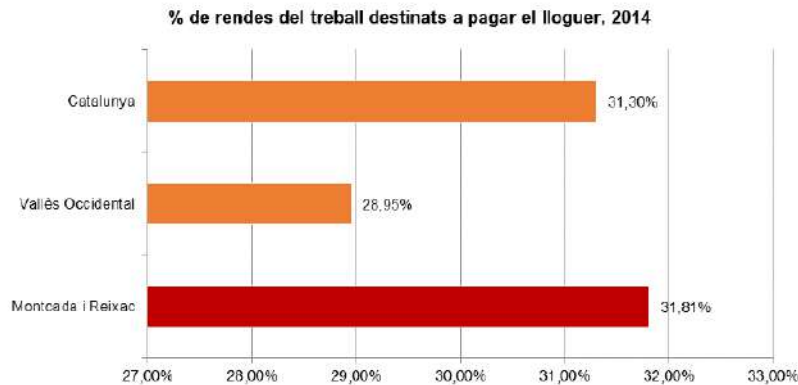
Aquest elevat esforç econòmic s'ha vist reflectit, també, en les enquestes ciutadanes realitzades en el marc de l'elaboració de l'anàlisi i diagnòstic del present Pla local d'habitatge: Un 73% de les persones enquestades que es troben de lloguer destinen més del 30% dels ingressos de la unitat familiar al pagament del lloguer i un 45% en destina més del 40%.

#### Esforç econòmic per al pagament del lloguer



Font: Dades estadístiques recollides de les enquestes de participació ciutadana

Per últim, el Pla local de joventut<sup>12</sup> xifra en un 32% l'esforç econòmic per a pagar el lloguer i assenjala, a més, que la proporció dels ingressos que els habitants de Montcada i Reixac han de destinar a pagar el lloguer és força més acusada que la mitjana catalana i vallesana. Concretament, assenjala que la població inverteix en el lloguer del seu habitatge fins a 0,5 i 3 punts percentuals més de les seves rendes (de mitjana) que el conjunt de la població catalana i vallesana, respectivament



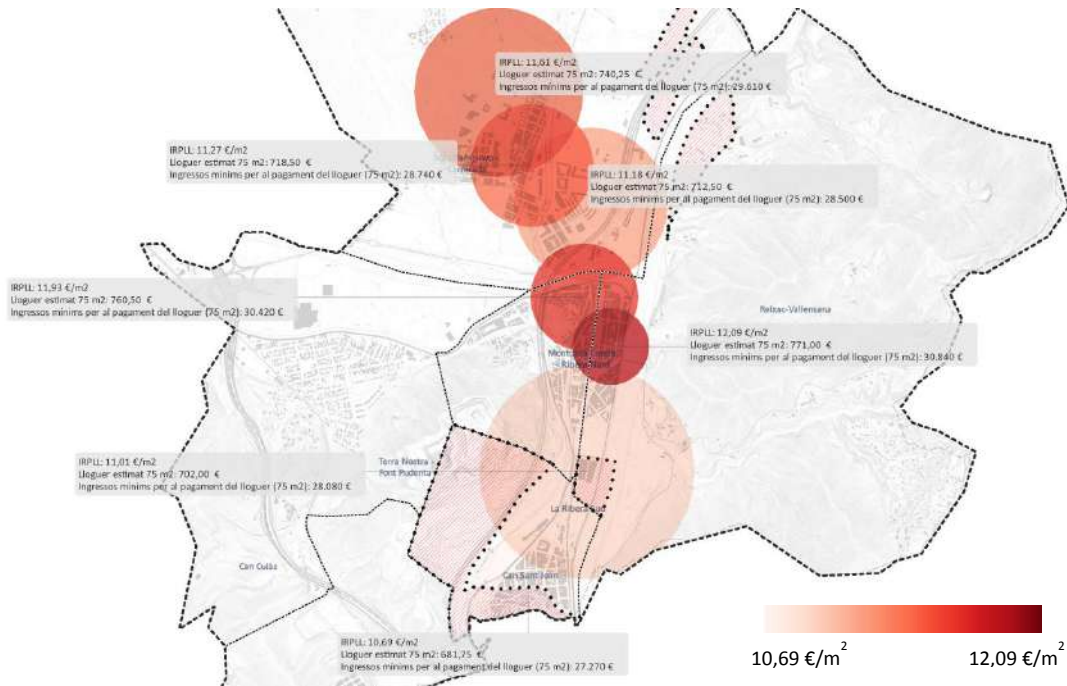
Font: Pla local de Joventut de Montcada i Reixac 2019-2022. Gener 2019.

És clar que l'esforç que la població destina al lloguer varia substancialment en funció del lloc on es troba i l'estat de l'habitatge. Per a trobar una aproximació a aquestes diferències geogràfiques s'ha consultat el preu de lloguer mitjà segons l'índex de referència dels preus de lloguer i s'ha comparat amb el nivell de rendes de les diferents seccions censals.

Tal com s'ha indicat a l'apartat 3.3 relativa al mercat de lloguer, s'ha fet una cerca dels preus per metre quadrat que estableix l'índex de referència dels preus de lloguer per a habitatges de 75 metres quadrats, en bon estat de conservació, d'un habitatge situat en una tercera o quarta planta, per als diferents barris de Montcada amb dades disponibles.

Aquestes dades ens permeten suposar el cost del lloguer mensual tot aplicant una superfície de 75 metres quadrats a aquest preu unitari. Així doncs, per a aquesta superfície els lloguers més elevats es troben al nord del barri de la Ribera (uns 771 €) mentre que els lloguers més barats es troben a la Muntanyeta de Can Sant Joan, amb 681,75 € mensuals.

<sup>12</sup> Font: Pla local de Joventut de Montcada i Reixac 2019-2022. Ajuntament de Montcada i Reixac, Gener 2019.



Comparativa per barris del preu de lloguer mitjà i de l'esforç econòmic per al pagament del lloguer. En línia de punts: àmbits amb major esforç econòmic per a pagar el lloguer. Veure plànol 6.1 Demanda exclosa de l'accés a l'habitatge.

Si considerem que l'import destinat al pagament del lloguer no pot ser superior al 30% dels ingressos anuals de la unitat de convivència, observem dues zones clarament vulnerables: La Muntanyeta de Can Sant Joan i la Ribera. Mentre que els ingressos mínims per al pagament del lloguer a la Ribera són d'uns 28.080 € anuals, les rendes mitjanes ronden els 21.449 €. A Can Sant Joan, per altra banda, els ingressos mínims necessaris per al pagament del lloguer són 27.270 €, quan els ingressos mitjans per llar són de 25.588 € anuals.

Podem comprovar que els ingressos mitjans al centre de Montcada i a la Ribera nord permeten, de mitjana, l'accés al mercat de lloguer, segons les dades de renda de l'Institut Nacional d'Estadística de l'any 2020. Ara bé, tot i que els barris del sud de Montcada són més barats en termes de preu de lloguer, **els ingressos mitjans de les llars de la Muntanyeta de Can Sant Joan i de la Ribera sud no permeten l'accés a l'habitatge.**

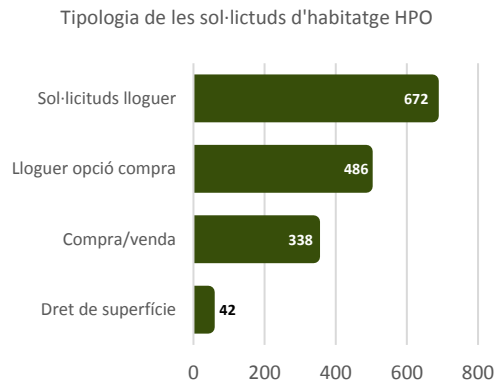
**Les llars unipersonals no poden accedir al mercat lliure d'habitatge.**

**Els ingressos de les llars de la Muntanyeta de Can Sant Joan i de la Ribera sud no permeten, de mitjana, l'accés a l'habitatge.**

Indicadors de la demanda exclosa de l'accés a l'habitatge lliure són les persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit i les persones que sol·liciten ajuts al pagament del lloguer i altres ajuts vinculats a l'habitatge.

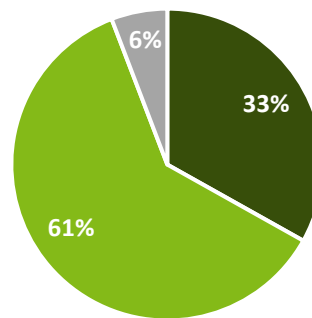
### Persones inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO

A data 22/12/2022 hi ha un total de **791 persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit, de les quals un 85% demana habitatge de lloguer**. Una part important de les persones sol·licitants demana, també, lloguer amb opció de compra (un 61%). Les demandes d'habitatges HPO de compravenda tenen menor pes, i representen un 41% de les sol·licituds totals. Per últim, un 5% de les sol·licituds són per a habitatges en dret de superfície.



Les dades estadístiques per edats en aquesta data indica que les persones grans són el col·lectiu que menys habitatge protegit ha sol·licitat: sols un 6% del total.

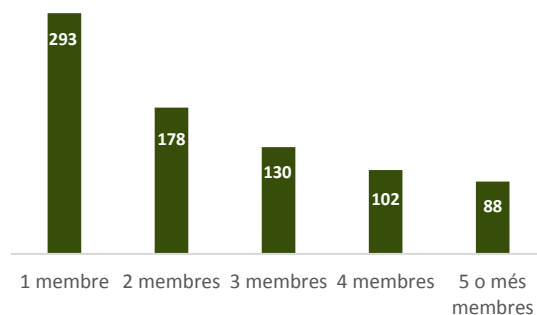
Edat de les persones sol·licitants d'HPO



■ < 35 anys ■ Entre 35 i 65 anys ■ > 65 anys

D'altra banda, és rellevant la quantitat de sol·licituds d'habitatge protegit per a una sola persona: **del conjunt de les 791 persones inscrites, 293 són per a llars unipersonals**.

Composició de les unitats de convivència

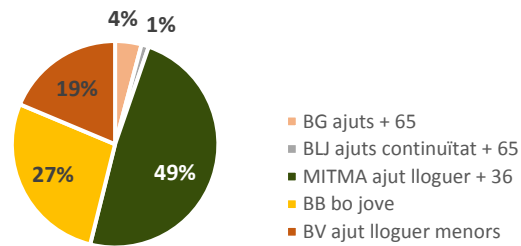


Font: Elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals.

### Persones sol·licitants d'ajuts al pagament del lloguer

Segons les dades facilitades pels serveis tècnics municipals, l'any 2022 es varen sol·licitar 605 ajudes al lloguer; gairebé el doble dels ajuts concedits quatre anys enrere.

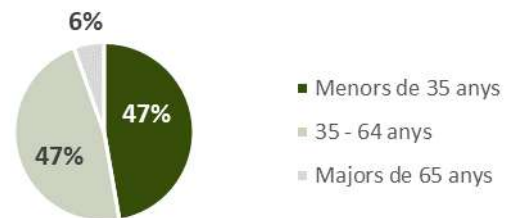
AJUTS CONVOCATÒRIA 2022	SOL·LICITUDS
BG ajuts + 65	25
BLJ ajuts continuïtat + 65	7
MITMA ajut lloguer + 36	294
BB bo jove	166
BV ajut lloguer menors	113
<b>TOTAL</b>	<b>605</b>



Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals

Per edats, es sol·licitaren el mateix nombre d'ajuts a persones de menys de 35 anys que a persones d'entre 35 i 64 anys.

EDAT DEL SOL·LICITANT	SOL·LICITUDS
Menors de 35 anys	286
35 - 64 anys	286
Majors de 65 anys	33
<b>TOTAL</b>	<b>605</b>



Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals

### Persones sol·licitants d'altres ajuts vinculats a l'habitatge

En conjunt l'any 2021 s'ha concedit 231 ajuts municipals des de Serveis Socials:

- 1 ajut per a l'accés a l'habitatge
- 18 ajuts d'adquisició d'equipament bàsic
- 32 ajuts per a l'allotjament temporal
- 18 ajuts d'equipament bàsic
- 10 ajuts per garantir l'habitatge temporalment
- 186 quotes mensuals d'habitatge
- 9 ajuts per a reparacions de l'habitatge

## La demanda exclosa de l'accés a l'habitatge protegit

A continuació s'ha fet una estimació de la població exclosa de l'accés a l'habitatge protegit de règim protegit, concertat i especial, per determinar la quantitat de persones que necessitaran alternatives d'accés a l'habitatge.

El preu topall de lloguer d'HPO és de 10,01 €/m<sup>2</sup>. Amb una superfície de 70 m<sup>2</sup>, el lloguer equival a 700,7 €/mes (8.408,4 € l'any).

Els ingressos mínims per al pagament de l'HPO equivalen, amb un esforç del 30% dels ingressos de la llar, a 28.026,8 € anuals. En queden fora, doncs, les llars unipersonals i, segons rendes mitjanes de l'INE, les llars situades a la majoria de Can Sant Joan i, en especial, a La Ribera, on el sobreesforç per al pagament de l'habitatge protegit equivaldria, de mitjana, a un 39% dels ingressos nets.

**La Muntanyeta de Can Sant Joan i la Ribera són els barris amb major vulnerabilitat residencial, en tant que el nivell mitjà de rendes per llar no permet l'accés a l'habitatge protegit sense un sobreesforç econòmic. En el cas de la Ribera, el sobreesforç és del 39%, de mitjana.**

## La població en risc o estat d'exclusió residencial

### Risc d'exclusió detectat segons ingressos

D'acord amb l'article 10 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, hi visqui alguna persona afectada per dependència energètica, s'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial quan tinguin uns ingressos inferiors a:

- 2 vegades l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya), si es tracta de persones que viuen soles;
- 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitat de convivència, i
- 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitat o amb gran dependència,

O, altrament, llars que, malgrat no compleixin els requisits que estableix l'article 5.10 de la Llei 24/2015 com en el cas de les persones que per sobreviure necessiten màquines assistides, segons l'article 5.13 de la Llei.

En base a les dades d'unitats de convivència per trams d'ingressos, hi ha 42 de convivència sol·licitants d'habitatge protegit que es troben en risc d'exclusió residencial (Dades descriptives de sol·licitants d'HPO a data 22/12/2002). D'aquestes, 25 corresponen a persones sol·licitants empadronades al municipi.

INGRESSOS - U.C. GENERAL					INGRESSOS - U.C.				
IRSC/UC	1	2	3	Més de 4	IRSC/UC	1	2	3	Més de 4
0 - 0,93	99	59	43	58	0 - 0,93	50	23	25	29
0,93 - 2,33	74	49	28	57	0,93 - 2,33	50	23	23	32
2,33 - 2,5	1	2	0	0	2,33 - 2,5	2	0	0	0
2,5 - 3,27	4	14	2	4	2,5 - 3,27	7	3	3	2
3,27 - 3,5	3	1	1	3	3,27 - 3,5	0	1	0	1
3,5 - 4,21	0	2	1	2	3,5 - 4,21	2	0	1	0
4,21 - 5,0	0	1	0	1	4,21 - 5,0	1	0	2	0
5,0 - 5,14	0	0	0	0	5,0 - 5,14	0	0	0	0
5,14 - 5,5	0	0	1	0	5,14 - 5,5	0	0	0	0
5,5 - 6,08	0	0	0	1	5,5 - 6,08	0	0	0	0
6,08 - 6,5	0	0	0	0	6,08 - 6,5	0	0	0	0
6,5 o més	0	0	0	0	6,5 o més	0	0	0	0

Unitats de convivència sol·licitants d'habitatge protegit, per trams d'ingressos en relació a l'indicador de renda de suficiència (IRSC). Arreu de Catalunya (U.C. GENERAL) i de persones empadronades a Montcada i Reixac (U.C.).

**Hi ha 42 de convivència sol·licitants d'habitatge protegit que es troben en risc d'exclusió residencial. D'aquestes, 25 corresponen a persones sol·licitants empadronades al municipi.**

Risc d'exclusió detectat a la Mesa d'emergències

Tal com es detallarà a l'apartat 7.1, la Mesa d'Emergències va atendre 31 casos d'urgència l'any 2022, dels quals 13 va resoldre favorablement; a deu dels casos favorables se'ls assignà un habitatge de l'AHC.

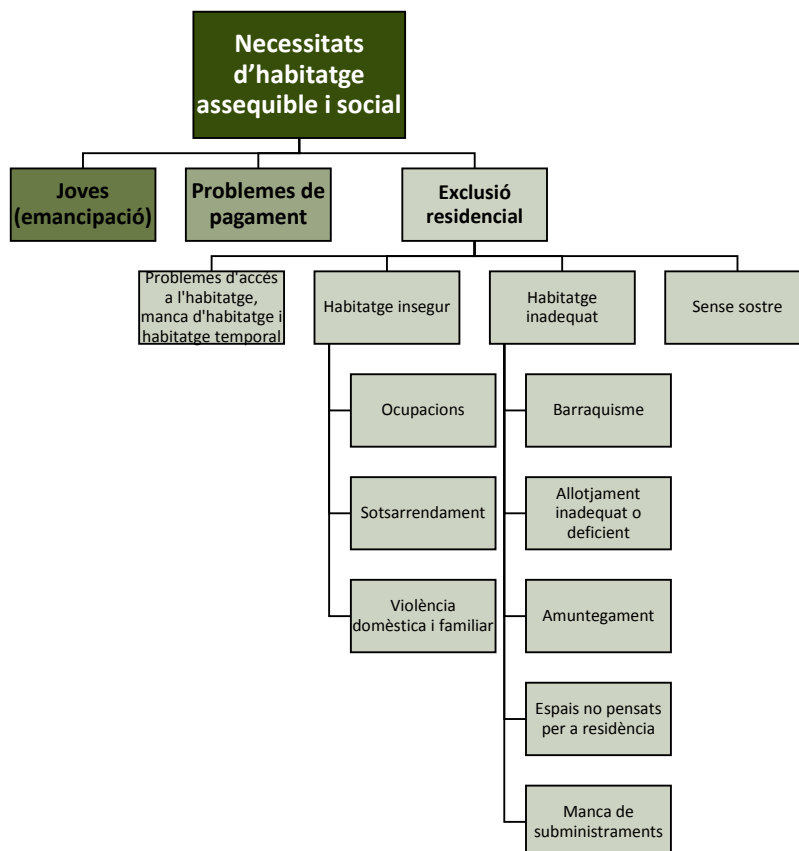


### 6.3 Les necessitats d'habitatge assequible i social

En aquest apartat s'analitzen les necessitats d'habitatge assequible i social més enllà de la demanda exclosa de l'accés a l'habitatge. Per fer-ho s'identifiquen les diferents situacions de problemàtica en relació amb l'habitatge i els col·lectius que presenten dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge i que, per tant, són demandants d'habitatge assequible i social.

Es distingeixen tres grans grups de situacions i col·lectius diferenciats amb necessitats específiques d'habitatge assequible i social. En concret: la població jove potencial amb necessitat d'emancipar-se o accedir per primera vegada a un habitatge; població amb problemes de pagament o amb risc de pèrdua de l'habitatge; i, finalment, la població en risc o estat d'exclusió residencial que inclou una gran varietat de situacions de vulnerabilitat en relació amb l'habitatge. Per a establir aquesta categorització s'ha utilitzat com a punt de partida la Tipologia europea de sense llar i exclusió residencial o tipologia ETHOS. Les categories i agrupacions d'aquesta tipologia s'han adaptat per tal de copsar les situacions de vulnerabilitat i exclusió residencial d'acord amb les característiques del Pla Local d'Habitatge i de la situació de Montcada i Reixac. A continuació es mostra la tipologia utilitzada en aquesta anàlisi.

**Tipologia sobre les necessitats d'habitatge assequible i social del PLH de Montcada i Reixac.**



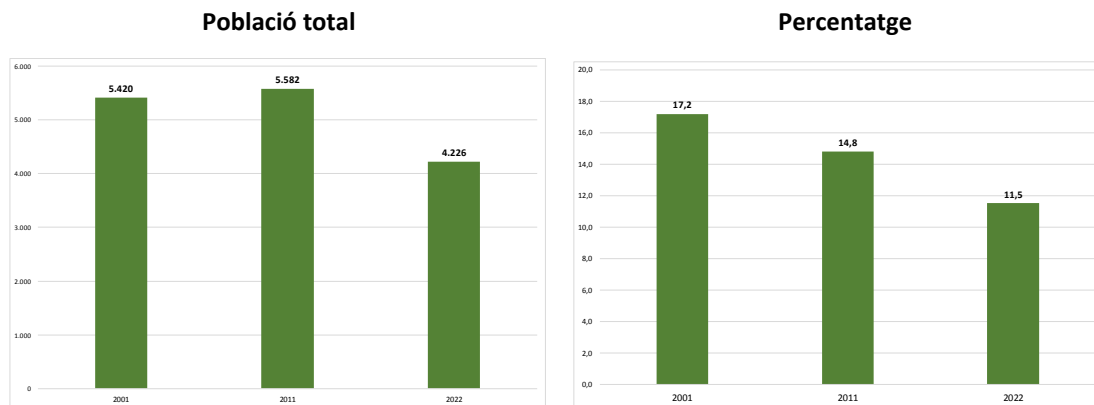
Font: elaboració pròpia.

### 6.3.1. Joves

*Els joves en edat d'emancipació: perfil i relació amb l'habitatge*

L'any 2022 hi ha a Montcada i Reixac un total de 6.995 persones joves d'entre 18 i 34 anys que suposaven el 19% de la població del municipi. La població en edat d'emancipar-se (25-34 anys) és de 4.226 persones i suposen l'11,5% de la població. Aquest percentatge està lleugerament per sobre del conjunt del Vallès Occidental i és similar al del conjunt de Catalunya. La població en edat d'emancipar-se s'ha reduït de forma considerable en els darrers anys: ha passat de ser 5.420 persones (17,2%) el 2001 a les 4.226 actuals (11,5%), fet que suposa una reducció del 28,2%.

#### Població en edat d'emancipar-se (25-34 anys). Montcada i Reixac, 2001, 2011 i 2022



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

Pel que fa al perfil dels joves en edat d'emancipació, hi ha ben bé el mateix nombre de nois que de noies (49,5% i 50,5% respectivament). Quant a la nacionalitat, la majoria tenen nacionalitat espanyola (76,2%) mentre que un 23,8% tenen nacionalitat estrangera. Per nivell d'estudis, un 6,8% tenen un perfil vulnerable per baix nivell d'estudis (un 1,5% d'aquests joves que no tenen la primària acabada i un 5,3% que tenen estudis primaris acabats). Per la seva banda, el 48,6% té estudis secundaris i el 44,7% compta amb estudis superiors finalitzats. Pel que fa a la relació amb l'activitat, més de la meitat dels joves estan ocupats (66,2%) i un 11,6% declaren estar aturats. Per la seva banda, cal destacar el 20,9% que són inactius.

#### Principals característiques de la població en edat d'emancipar-se (25-34 anys).

##### Montcada i Reixac, 2021 i 2022

Característiques	Total	Percentatge
<b>Nacionalitat</b>		
Espanyola	3.221	76,2
Estrangera	1.005	23,8
<b>Nivell d'estudi</b>		
Analfabet	0	0
Primària incompleta	66	1,5
Primària	231	5,3
Secundària	2.118	48,6
Superior	1.956	44,7
<b>Total</b>		
<b>Relació amb l'activitat</b>		
Ocupat	2.892	66,2
Aturat	507	11,6
Inactiu	915	20,9
Estudiants	54	1,2
<b>Atur registrat</b>		
Atur registrat 2022	336,3	

Font: elaboració pròpia a partir dels Cens de Població i Habitatge 2021 (INE) i Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Pel que fa a l'habitatge, segons les dades del Pla Local Jove 2019-2022, sols un 13,3% dels joves estan emancipats<sup>13</sup>. L'estudi mostra com l'habitatge és un aspecte que preocupa molt als joves: un 71% declara estar força i molt preocupat per l'accés a l'habitatge i un 55% declara tenir la voluntat d'emancipar-se però no ho fa per impossibilitat de pagar el lloguer. Per la seva banda, l'any 2021, un 5,3% dels joves en edat d'emancipació estaven efectivament emancipats en llars unipersonals<sup>14</sup>.

#### Projeccions de població i necessitats d'habitatge

Les projeccions de població per a l'horitzó 2029 estableixen un increment de la població en edat d'emancipació. Tot i això, els diferents escenaris plantegen situacions diferents quant a la intensitat d'aquest creixement. L'escenari baix, planteja un creixement molt baix d'aquest col·lectiu, que incrementaria en un 0,9%. L'escenari mitjà projecta un creixement més intens, equivalent al 16% mentre que l'escenari alt planteja un creixement fort que suposaria un augment del 32,8%. Tenint en compte la valoració feta en els diferents escenaris, es preveu que en l'horitzó 2029 hi hagi entre 4.264 i 4.902 persones joves en edat d'emancipar-se.

#### Projeccions de població en edat d'emancipació. Horitzó 2029. 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 (%)			
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 Projeccions de població municipals (base padró 2021). Idescat.

Aquestes dinàmiques tenen un impacte directe en les llars de nova creació i en la demanda d'habitatge. S'estima que per cobrir l'increment de la població en edat d'emancipació que es preveu per a l'horitzó 2029 es necessitarien entre 19 i 32 habitatges addicionals per cobrir les necessitats d'emancipació de la població en l'escenari baix i entre 338 i 563 habitatges per cobrir les necessitats de l'escenari mitjà. Aquestes xifres s'estimen a partir de l'aplicació del coeficient que preveu quina dinàmica tindran els joves en l'emancipació quant a romandre al municipi i emancipar-se sols o acompanyats. Tenint en compte les dades d'emancipació de què es disposa, es considera com a més probable el resultat de l'aplicació d'un coeficient intermedi. En aquest cas, la forquilla d'habitatges addicionals que serien necessaris oscil·la entre els 24 i els 423 en funció de l'escenari.

#### Llars per a emancipació segons creixement de la població. Montcada i Reixac, 2029.

Llars per a emancipació	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
Coeficient emancipació baix	19	338	694
Coeficient emancipació mitjà	24	423	867
Coeficient emancipació alt	32	563	1.156

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

### 6.3.2. Problemes de pagament

Els problemes de pagament de l'habitatge és una realitat present a Montcada i Reixac i abasta diverses situacions tant pel que fa a la problemàtica de pagament com per a l'accés i/o manteniment de l'habitatge i les conseqüències que se'n deriven. En aquest apartat es fa esment, únicament, als problemes de

<sup>13</sup> Pla Local Jove 2019-2022. Ajuntament de Montcada i Reixac.

<sup>14</sup> Padró Municipal d'Habitants. Lectura de les llars a 2021. Ajuntament de Montcada i Reixac.

pagament i manteniment de l'habitatge. En els següents s'abordaran les altres qüestions que hi van vinculades.

Els problemes per al pagament de l'habitatge fan referència al pagament de les quotes d'hipoteques, al pagament de lloguer ja sigui en situació de titularitat o de sotsarrendament. També pot incloure altres despeses bàsiques de manteniment de l'habitatge ja sigui en règim de propietat o de lloguer. Les dades de què es disposa es deriven dels casos que han estat atesos o bé per l'Oficina Local d'Habitatge o bé per Serveis socials.

En el cas de l'Oficina Local d'Habitatge, es va tramitar la sol·licitud d'un total de 605 ajuts: 25 per a majors de 65 anys; 7 ajuts de continuïtat per a majors de 65 anys; 166 ajuts del Bo jove, 294 ajuts MITMA i 113 ajuts menors (dades facilitades pels serveis tècnics municipals). És a dir, s'han sol·licitat substancialment més ajuts per a joves que no pas per a gent gran (veure apartat *7.1 Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge*).

Els Serveis socials van atendre durant l'any 2022 diverses situacions de problemes de pagament de l'habitatge. Segons les seves dades, hi ha 143 famílies amb problemàtica de desnonament ateses per Serveis socials. Durant aquest any es van gestionar 71 ajuts per al pagament de quotes de l'habitatge amb un import de 63.871€.

D'altra banda, el Servei d'Intermediació del Deute Hipotecari (SIDH) va registrar l'any 2022 41 expedients: 17 d'impagaments hipotecaris, 6 d'impagaments de lloguer i 18 d'ocupacions (dades facilitades per la Diputació de Barcelona).

#### **6.3.4. Exclusió residencial**

Els problemes d'accés a l'habitatge van més enllà de la problemàtica específica del pagament de l'habitatge i inclou una gran quantitat de situacions i de problemàtiques que generen situacions diverses de vulnerabilitat i exclusió residencial. A continuació s'analitzen les principals problemàtiques d'exclusió residencial presents al municipi de Montcada i Reixac. Una part d'aquestes problemàtiques han estat ateses pels Serveis Socials municipals.

##### Problemes d'accés a l'habitatge, manca d'habitatge i habitatge temporal

Una de les problemàtiques que tenen alguns col·lectius per a accedir a l'habitatge poden ser les condicions necessàries d'accés, especialment les fiances i els pagaments necessaris per a accedir i condicionar l'habitatge. Els Serveis Socials van tramitar un total de 42 ajuts d'accés a l'habitatge durant el 2022 amb un import de 19.188€.

Per la seva banda, els Serveis socials també han atès altres situacions vinculades a la manca d'habitatge i a la necessitat d'habitatge temporal o d'emergència. L'any 2022 es van atendre un total de 19 casos per manca d'habitatge i es van tramitar 7 ajuts d'allotjament temporal per un import de 7.177€. L'Ajuntament disposa de 15 habitatges repartits pel municipi per a absorbir situacions d'emergència que arriben a Serveis Socials (veure plànol 7.01 El parc públic d'habitatge). Per a la demanda que no pot cobrir aquest parc d'habitatges, s'ofereix allotjament temporal a l'Hotel Llagotel.

Finalment, la manca d'accés a l'equipament bàsic per a l'habitatge esdevé també un motiu d'exclusió residencial. En aquest cas les dades disponibles són per al 2021, any en què es van tramitar un total de 18 ajuts per adquisició d'equipament bàsic per un import de 5.728,90€.

##### Habitatge insegur

L'habitatge insegur és un altre eix d'exclusió residencial i inclou situacions diverses en què els residents no tenen una seguretat de poder gaudir o romandre a l'habitatge amb seguretat. Les situacions més habituals serien les d'habitatge insegur perquè els residents no tenen el permís legal d'utilitzar-lo com és

el cas de les ocupacions; els sotsarrendaments o la manca de titularitat de l'habitatge o bé les situacions de violència familiar o domèstica a l'habitatge.

### Ocupacions

Les dades del Registre d'habitatges buits i sense títol habilitant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya indiquen la presència d'un total de 44 habitatges ocupats de grans tenidors. D'altra banda, la Policia Local ha assenyalat 4 focus d'ocupacions múltiples. Aquestes dues situacions es mapifiquen al plànol 4.13 *Els habitatges ocupats de grans tenidors*.

Els serveis socials de l'Ajuntament han detectat 66 expedients de persones amb situacions d'ocupació oberts pel Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH).

Els serveis tècnics municipals també han detectat ocupacions a les plantes baixes dels blocs d'edificis de Santa Elvira, a Can Cuiàs, que han proliferat arrel de la desocupació comercial derivada de la competència produïda per la implantació del centre comercial.

De totes maneres, aquesta és una radiografia parcial de la situació d'ocupació al municipi, que pot tenir ocupacions de caràcter puntual en diversos punts del territori.

### Sotsarrendament

No es disposa de dades sobre els sotsarrendaments. Malgrat això, el Serveis socials indiquen que és una realitat present al municipi i que afecta a perfils de població diversa, tant a nivell individual com familiar. En alguns casos, és el resultat de situacions de pèrdua d'habitatge i també inclouen situacions de problemes per al pagament i manteniment de l'habitatge sotsarrendat.

Les situacions de sotsarrendament poden venir, en part, dels habitatges compartits. El taller de participació va posar de manifest que el lloguer d'habitacions ronda els 400 € mensuals.

### Violència domèstica i familiar

L'any 2021 es van produir 20 situacions de violència masclista segons les dades de l'Informe de Gestió de 2021, elaborat per la Regidoria de Serveis Socials i Polítiques d'Inclusió. En aquest cas es van haver de tramitar 3 situacions d'allotjament d'urgència. L'Ajuntament té conveni amb la Fundació SURT, que facilita l'accés a l'habitatge a dones víctimes de violència de gènere i als seus fills.

### Habitatge inadequat

Finalment, la manca de condicions d'habitabilitat, les males condicions de l'habitatge, la mancança de serveis bàsics o la no adequació de l'habitatge a les necessitats dels seus residents són també un element d'exclusió residencial.

Aquesta és una realitat que es concreta en diverses situacions presents a Montcada i Reixac. El barraquisme i l'ocupació d'espais no adaptats per a l'habitatge és una de les majors problemàtiques del municipi. També ho és els habitatges en condicions deficientes, especialment els que es troben a la Muntanyeta de Can Sant Joan i a la Muntanyeta de la Font Pudenta, amb condicions de manca de salubritat i d'accessibilitat.

### Barraquisme

Tal com s'ha detallat en el capítol 4. *El parc d'habitatges*, a dia d'avui la "Comissió tècnica per a la diagnosi del barraquisme a la Llera del riu Besòs" es troba en fase de diagnosi de la situació actual del barraquisme en aquest àmbit. A manca de tancar-ne les conclusions, es xifra en 156 les persones residents al Pla de Besòs, a més de la població itinerant que hi pugui haver.

Serà objectiu de la Comissió buscar una solució habitacional per a la gent que viu al Pla de Besòs 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 forestal – a Pla de Besòs-. 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 subsol.

#### Allotjament inadequat o deficient

Els Serveis socials van atendre un total de 17 casos d'habitatge deficient l'any 2022.

D'acord amb la informació facilitada pels serveis tècnics municipals, els barris amb més problemes en relació amb l'estat dels habitatges (façanes, despreniments, salubritat, etc) són:

- La Ribera (blocs no rehabilitats per l'anterior Pla de barris, i que són un 50% aproximadament).
- Can Sant Joan, sobretot la Muntanyeta de Can Sant Joan.
- la Font Pudenta (també sobretot la Muntanyeta).
- altres edificis aleatoris de Montcada centre, can Cuiàs blocs antics, ...

D'altra banda, s'ha detectat problemes acusats d'infrahabitatge als barris de la Muntanyeta de Can Sant Joan i a la Muntanyeta de la Font Pudenta..



*Situacions d'infrahabitatge al carrer Barberà. La Muntanyeta de la Font Pudenta.*

#### Amuntegament (sobreocupació)

No hi ha dades d'amuntegaments. Tanmateix, segons dades del Padró de l'any 2021 hi ha aproximadament 420 llars amb sis o més habitants.

#### Espais no pensats per a residència

Més enllà de la situació de barraquisme del Pla de Besòs, s'ha detectat situacions de persones vivint en espais no pensats per a residència a part dels locals en planta baixa de Santa Elvira, que es troben ocupats.

#### Subministraments

L'any 2021 es van concedir un total d'11 ajuts per a altes i garantia de subministrament a través de les Prestacions d'Urgència Social. Així mateix, es va iniciar durant aquell any un total de 411 expedients en relació amb l'accés i el manteniment dels subministraments.

Sense sostre

El sensellarisme és la situació més extrema d'exclusió residencial. En aquest cas, l'Ajuntament treballa conjuntament amb la Creu Roja per atendre aquestes situacions. Els Serveis socials fan seguiment de 3 persones en aquesta situació. El municipi no compta amb allotjament per aquest col·lectiu.

NECESSITATS DETECTADES D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL		QUANTITAT	ANY
Problemes d'accés a l'habitatge		42 ajuts tramitats	2022
		19 casos atesos per manca d'habitatge	2022
		7 ajuts d'allotjament temporal	2022
		18 ajuts per adquisició d'equipament bàs	2021
Habitatge insegur	Ocupacions	44 habitatges ocupats de grans tenidors	2022
		66 expedients SIDH d'ocupacions	2022
	Sotsarrendament	<i>sense xifres</i>	
	Violència domèstica i familiar	20 situacions detectades	2021
Habitatge inadequat	Barraquisme	156 persones residents (+ itinerants)	
	Allotjament inadequat o deficiè	17 casos atesos	2022
	Amuntegament (sobreocupació)	420 llars amb 6 o més habitants (Padró)	2021
	Espais no pensats per a residèn	Barraquisme Pla de Besòs Ocupacions plantes baixes Sta Elvira	
	Subministraments	11 ajuts altes i garantia de subministramen	2021
		411 expedients	2021
Sense sostre		3 persones en seguiment	2022

**Del conjunt de necessitats d'habitatge assequible i social del municipi, les més nombroses i/o urgents són l'infrahabitatge, el barraquisme, els problemes de pagament i les ocupacions.**

## 6.4 Les necessitats del parc d'habitatges existent

A mode resum, i en base a la qualitat del parc residencial detallat a l'apartat 4.2, s'han detectat un seguit d'aspectes en els quals caldrà incidir.

Pel que fa a l'estat de conservació del parc d'habitatges:

- Amb caràcter general s'ha detectat que bona part del parc residencial té un mal estat de conservació. Aquest es concentra a **la muntanyeta de Can Sant Joan, la Font Pudenta, Montcada Centre i la Rasa.**
- Es detecta infrahabitatge als barris de la Muntanyeta de Can Sant Joan i la Muntanyeta de la Font Pudenta.
- Es detecten habitatges tancats i fora del mercat per manca de condicions d'habitabilitat. La majoria són de petits tenidors que possiblement no disposen de recursos suficients per a la rehabilitació dels habitatges.

Pel que fa a l'accessibilitat:

- S'han detectat edificis alts sense ascensor als barris de la Ribera, la Rasa, la Font Pudenta i Montcada Centre.
- La zona de Santa Elvira, al barri de Can Cuiàs, presenta problemes d'accessibilitat per barreres arquitectòniques tant als vestíbuls d'entrada als edificis d'habitatges com a l'espai públic, donat sobretot per la configuració de plataformes a l'àmbit, amb nombrosos salts de cota. La Diputació de Barcelona hi va elaborar un Pla d'accessibilitat, quantificant el pressupost de les actuacions de millora en l'espai públic. Caldrà valorar la conveniència de la seva execució.
- S'ha detectat problemes d'accés als habitatges a La Muntanyeta de Can Sant Joan.

Pel que fa al confort tèrmic i l'eficiència energètica dels habitatges:

- Amb caràcter general s'ha detectat una baixa eficiència energètica del parc donada la seva època de construcció. Aquesta problemàtica es concentra principalment als edificis de Can Sant Joan, La Ribera, La Font Pudenta i La Rasa.
- Tot i que en el marc del Pla de barris de la Ribera (2008) es van realitzar actuacions de millora d'eficiència energètica, queda aproximadament la meitat dels edificis sense rehabilitar energèticament.
- D'altra banda, s'han detectat problemàtiques específiques als blocs plurifamiliars del Passeig de la Font Pudenta i als blocs compresos entre el carrer Palamós, el carrer Aragó i l'Avinguda Catalunya, a la Rasa.

Pel que fa a les situacions de barraquisme:

- Hi ha una forta presència de barraquisme al Pla de Besòs. Hi ha unes 73 parcel·les amb habitatges i 156 persones residents quantificades.

Pel que fa a la manca de serveis urbanístics:

- S'han detectat diverses urbanitzacions amb dèficits Estany de Gallecs, Can Pomada, Vallençana, la zona 21 de Terra Nostra i Bosc d'en Vilaró.

Pel que fa a als usos inadequats dels edificis:

- S'han detectat locals comercials en desús que han derivat en ocupacions al barri de Santa Elvira.
- S'han detectat ocupacions arreu del municipi, amb majors concentracions en edificis d'habitatge de la Ribera, Terra Nostra i Mas Rampinyo.



## 7. Els recursos i les iniciatives existents

Aquest apartat està enfocat a interpretar la capacitat d'intervenció de l'Ajuntament en matèria d'habitatge. S'han identificat, doncs, els recursos i iniciatives a l'abast del municipi en tres apartats.

El primer apartat identifica els **recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge**, incloent l'organigrama polític i tècnic de l'Ajuntament, el pressupost municipal en matèria d'habitatge i la identificació i caracterització d'agents que incideixen en la política d'habitatge i l'activitat constructiva i rehabilitadora del municipi.

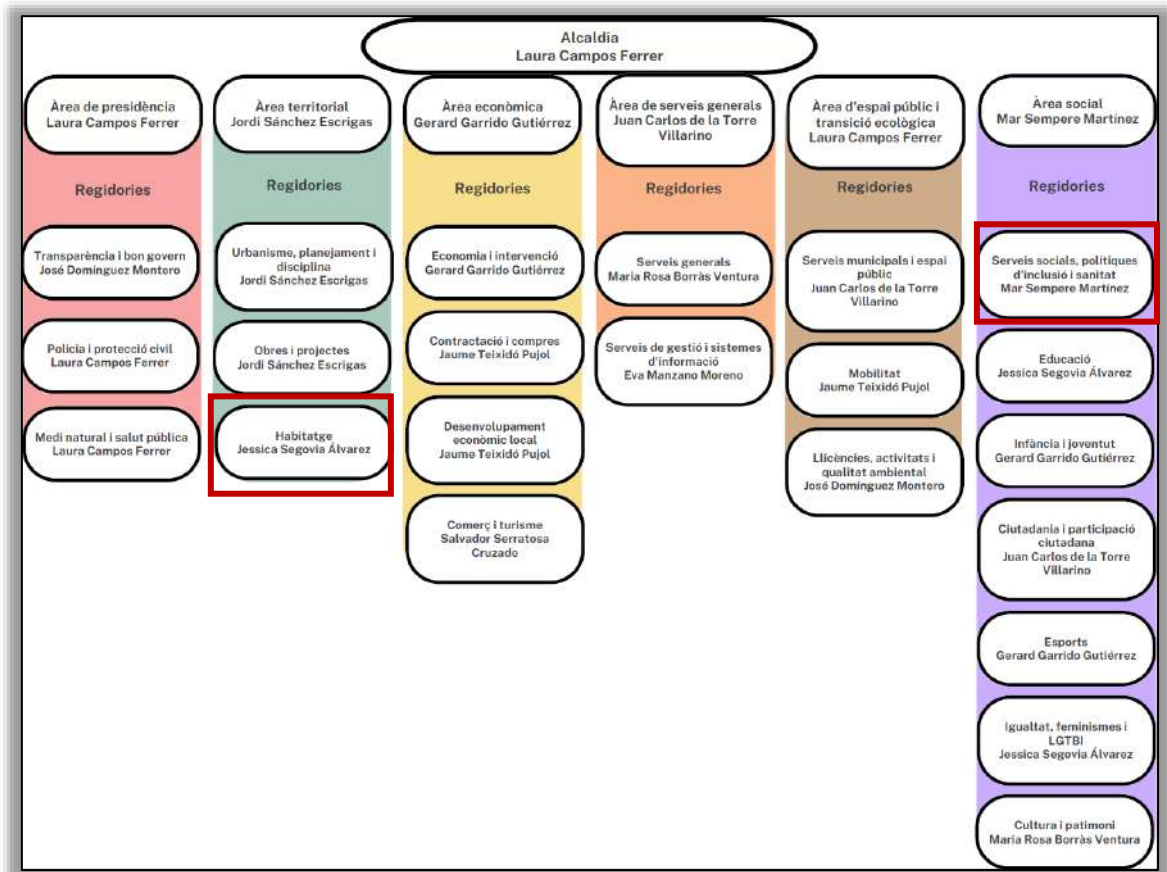
El segon apartat detalla el **patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge**. S'hi identifiquen els béns que formen part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Per últim, el tercer apartat identifica les **iniciatives** municipals en matèria d'habitatge, tant les polítiques destinades a facilitar-ne l'accés, com a evitar-ne la pèrdua, així com les polítiques destinades a promoure la rehabilitació dels habitatges i altres iniciatives executades, tant de l'Ajuntament com d'altres administracions públiques, agents privats o del tercer sector. S'identificaran les possibles línies de cofinançament de les polítiques d'habitatge, públiques o privades, així com els plans i projectes municipals amb incidència en habitatge, com és el pla de mandat 2019-2023.

## 7.1 Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge

### 7.1.1 | Organigrama polític i tècnic

En data febrer de 2023, l'Ajuntament de Montcada i Reixac està conformat per 6 àrees amb les seves corresponents regidories. Les polítiques amb incidència en l'habitatge depenen de la Regidoria d'habitatge, la Regidoria d'Urbanisme, Planejament i Disciplina i la Regidoria de Serveis Socials, polítiques d'inclusió i sanitat.



Organigrama polític de l'Ajuntament de Montcada i Reixac en data febrer de 2023.

### 7.1.2 | Les polítiques d'accés i manteniment de l'habitatge

Les àrees que tenen incidència directa en matèria d'habitatge són la Regidoria de Serveis socials, polítiques d'inclusió i sanitat, i la Regidoria d'Habitatge.

La **Regidoria d'habitatge** té les competències següents<sup>15</sup>:

- Oficina Local d'Habitatge.
- Gestió i manteniment d'habitatges inclosos en el servei cessió temporal d'ús d'habitatges per atendre necessitats urgents de caràcter social.
- Gestió d'ajuts i programes d'habitatge en la matèria.
- Servei d'informació en matèria d'habitatge.
- Borsa d'habitatge de lloguer social.
- Atenció presencial amb cita prèvia

<sup>15</sup> Font: [Cartipàs: organització política \(seu-e.cat\)](#)

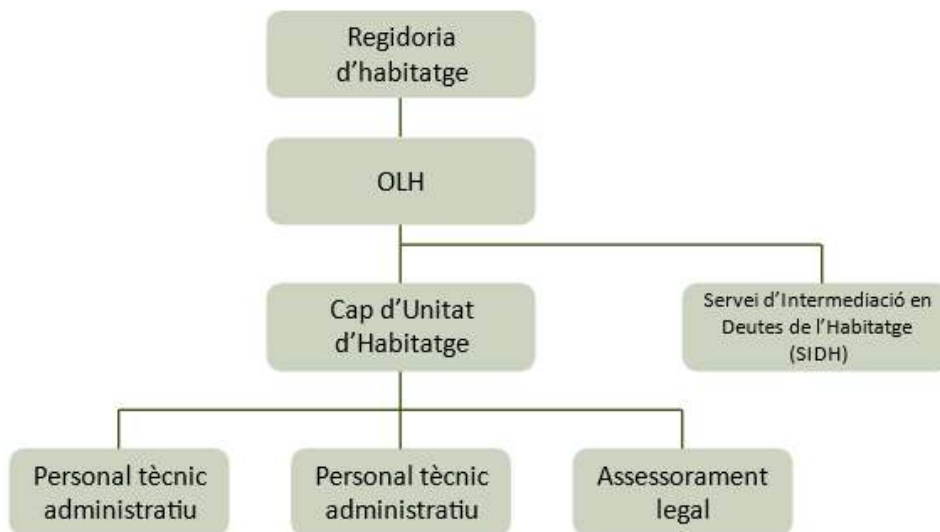
D'altra banda, la **Regidoria de Serveis Socials** té les competències següents:

- Disseny de la política municipal en matèria de serveis socials.
- Serveis socials d'atenció primària quan escaigui.
- Gestió de subvencions a entitats socials.
- Pla d'absentisme escolar en coordinació amb Educació.
- Habitatge temporal d'urgència social, en coordinació amb la regidoria d'Habitatge.
- Polítiques de suport a les famílies, i gent gran que viu sola.
- Ajuts i programes de suport a la dependència.
- Servei d'atenció domiciliària.
- Promoció i polítiques actives de suport i participació de les persones amb discapacitat.
- Acollida i assessorament de persones migrants i altres col·lectius.

L'**Oficina Local d'Habitatge** és un organisme de titularitat municipal de caràcter instrumental, a través de la qual es pretén donar resposta a la necessitat creixent de proximitat ciutadana (oficina única) de les polítiques locals d'habitatge<sup>16</sup>. Té per objectius generals:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació

L'estructura de l'Oficina Local d'Habitatge és la següent:



Actualment l'Oficina Local d'Habitatge es troba en la redacció del **Reglament municipal d'habitatge**.

A continuació es detallen els serveis que s'ofereixen des de l'Oficina local d'habitatge, incloent el volum que han significat l'any 2022 cadascun d'ells. També s'inclouen les tasques del Servei d'Intermediació del Deute Hipotecari (SIDH).

<sup>16</sup> Font: [Oficina Local d'Habitatge - Ajuntament de Montcada i Reixac](#)

Competència d'Habitatge:		Volum (2022)
OFICINA LOCAL D'HABITATGE	<b>Gestió i adjudicació</b> <b>Tramitació de les sol·licituds d'HPO (compra i lloguer). Gestió i adjudicació per part de l'AHC</b> Es centralitzen totes les demandes en matèria d'HPO per tenir un coneixement real de les necessitats dels diferents grups socials (joves, persones immigrades, gent gran, etc..) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informació telefònica i presencial per informar dels requisits i sol·licitud dels ajuts</li> <li>- Preparar i recopilar la documentació presentada</li> <li>- Alta i tramitació de la sol·licitud</li> </ul> <i>Persones inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO 22/12/2022</i>	791
	Es tramiten i gestionen tot el flux de sol·licituds per optar a les diferents promocions d'habitatges amb protecció oficial, ja siguin destinats a compra o a lloguer. Els habitatges d'HPO són gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. <ul style="list-style-type: none"> <li style="text-align: right;"><i>Habitatges HPO adjudicats 2022</i></li> <li style="text-align: right;"><i>Parc d'habitatges HPO total,</i></li> <li style="text-align: right;"><i>parc d'habitatges HPO en règim de compravenda</i></li> <li style="text-align: right;"><i>parc d'habitatges HPO en règim de lloguer</i></li> <li style="text-align: right;"><i>parc d'habitatges HPO en règim de lloguer amb opció a compra</i></li> </ul>	0 1024 823 192 9
	<b>Gestió i Adjudicació d'Habitatges Municipals (allotjaments en règim de cessió d'ús)</b> En coordinació amb Serveis Socials, es dona la oportunitat a persones amb risc d'exclusió habitacional de viure en un habitatge de renda baixa per poder consolidar la seva economia domèstica i poder optar a un habitatge del parc privat. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovació de contractes vençuts</li> <li>- Control de pagament dels lloguer</li> <li>- Elaboració de liquidacions i documents contables</li> <li>- Gestió d'incidències i manteniment dels habitatges</li> <li>- Gestió de tots els tràmits per l'adquisició dels habitatges nous provinents del dret i tanteig</li> <li>- Gestió i tramitació pel pagament de factures emeses per l' Institut català del sol</li> <li>- Realització de contractes de serveis i subministraments amb empreses externes</li> </ul> <i>Parc d'habitatges municipals (2022)</i>	14
	<b>Gestió i Adjudicació d'Habitatges de l'AHC (allotjaments en règim de cessió temporal d'ús)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovació de contractes vençuts</li> <li>- Control de pagament dels lloguer</li> <li>- Elaboració de liquidacions i documents contables</li> <li>- Gestió d'incidències i manteniment dels habitatges</li> <li>- Gestió de tots els tràmits per l'adquisició dels habitatges nous provinents del dret i tanteig</li> <li>- Gestió i tramitació pel pagament de factures emeses per l' Institut català del sol</li> <li>- Realització de contractes de serveis i subministraments amb empreses externes</li> </ul> <i>Parc d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya</i>	12
	<b>Gestió de la borsa d'habitatges de mediació (Aval lloguer AHC)</b> Aquests habitatges es lloguen a un preu que es troba per sota del preu de mercat. A canvi, la propietat rep una bonificació del 95% de la quota de l'IBI. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contacte amb propietari</li> <li>- Visita al pis</li> <li>- Selecció del llogater</li> <li>- Confecció de contracte i fiança</li> <li>- Mediació entre propietaris i llogaters</li> <li>- Resolució incidències envers a l'habitatge</li> </ul> <i>Parc d'habitatges a la borsa de mediació (2022)</i>	11

	<b>Tramitació d'ajuts</b>	<p><b>Tramitació d'Ajuts al pagament de lloguer</b></p> <p>Aquests ajuts, que atorguen altres administracions, intenten frenar la pujada dels preus de lloguer aportant la diferència entre el lloguer real i el lloguer just. El màxim que una unitat de convivència pot rebre és de 240 euros mensuals.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Informació telefònica i presencial per informar dels requisits i sol·licitud dels ajuts</i></li> <li>- <i>Preparar i recopilar la documentació presentada</i></li> <li>- <i>Alta i tramitació de l'Ajut</i></li> <li>- <i>Revisió de requisits. Resolució del expedients per part de l'AHC.</i></li> </ul>	<p><i>Total ajuts sol·licitats</i> <b>605</b></p> <p><i>Ajuts Majors de 65</i> <b>25</b></p> <p><i>Ajuts Majors de 65 (continuitat)</i> <b>7</b></p> <p><i>Bo Jove</i> <b>166</b></p> <p><i>Ajut al lloguer (MITMA) + 36</i> <b>294</b></p> <p><i>BV ajut lloguer menors</i> <b>113</b></p>
		<p><b>Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges</b></p> <p>El pas previ per poder demanar l'ajut, que atorguen altres administracions, és sol·licitar un TEDI (comunitat de veïns) o un III (únic propietari). Aquests ajuts intenten frenar la degradació del parc privat als diferents municipis dotant a les comunitats de propietaris d'un ajut econòmic per rehabilitar elements comuns de l'edifici.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Informació telefònica i presencial per informar dels requisits i sol·licitud del ajuts</i></li> <li>- <i>Preparat i recopilar la documentació presentada</i></li> <li>- <i>Alta i tramitació de l'Ajut</i></li> </ul>	<p><i>Ajuts a la rehabilitació concedits any 2022</i> <b>0</b></p> <p><i>Ajuts a la rehabilitació presentats 2023</i> <b>1</b></p>
	<b>Tramitació d'informes tècnics</b>	<p><b>Sol·licituds d'Informes Interns d'idoneïtat</b></p> <p>És el pas previ per poder demanar una ajuda per a la rehabilitació d'habitatges, com justificació del seu necessitat, idoneïtat i coherència tècnica.</p>	
	<p><b>Sol·licitud de Test de l'edifici (TEDI)</b></p> <p>És el pas previ per poder acollir-se a les ajudes a la rehabilitació d'edificis per justificar la necessitat i idoneïtat de rehabilitar elements comuns d'un edifici destinat a l'ús residencial.</p>		
	<p><b>Tramitació de cèdules d'habitabilitat</b></p> <p>La cèdula d'habitabilitat acredita que un habitatge compleix els requisits d'habitabilitat i solidesa que siguin fixats per reglament i té aptitud per ser destinada a residència humana. Per poder ocupar un habitatge cal haver obtingut prèviament la cèdula. Des de la OLH es tramiten cèdules de primera i segona ocupació.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Preparar la documentació per a l'arquitecte</i></li> <li>- <i>Enviar còpies de cèdules de segona ocupació als usuaris que ho demanen</i></li> </ul>		
<b>OLH</b>	<p><b>Altres tasques de l'OLH:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Control de Registre d'entrada de documentació</li> <li>- Enviament documentació diversa relacionada amb habitatge per Eacat (ajuts implícits, contractes de lloguer, mesa de valoració...)</li> <li>- Informació general en matèria d'habitatge, telefònica, electrònica i cites presencials.</li> <li>- Tramitació de convenis, addendes i subvencions de l'Agència de l'Habitatge i la Diputació de Barcelona</li> </ul>	<p><i>Convenis AHC (anuals)</i></p> <p><i>Subvenció per a l'Oficina local d'Habitatge</i></p> <p><i>Convenis de la borsa de mediació (Aval Lloguer)</i></p> <p><i>Conveni Xarxa d'habitatges d'inclusió social</i></p> <p><b>Convenis Diputació de Barcelona (DIBA)</b></p> <p><i>Servei d'Intermediació Deute Hipotecari (SIDH)</i></p> <p><i>Foment del lloguer assequible</i></p> <p><i>Subvenció per a l'elaboració del Pla local d'habitatge (puntual)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fons Next Generation: licitació per a la construcció d'HPO al municipi</li> <li>Subvenció concedida per a la construcció de 32 habitatges HPO a La Rasa</li> <li>- Redacció Reglament municipal d'habitatge</li> </ul> <p>En redacció. Determinar de manera jurídica com es gestionarà l'OLH, gestió de l'adjudicació d'habitatges. Regularitzar al detall les intervencions de l'OLH.</p>	

<b>DIBA</b>	<p><b>Servei Intermediació Deute Hipotecari</b></p> <p>El Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) atén situacions de sobreendeutament hipotecari a través de la intermediació amb les entitats financeres. És un servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació orientat a persones o famílies que es troben en risc de perdre el seu habitatge habitual amb dificultats sobrevingudes per afrontar l'hipoteca o el lloguer. (Font: <a href="https://www.diba.cat/web/benestar/sidh1">https://www.diba.cat/web/benestar/sidh1</a>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informació telefònica o presencial per informar del servei que donem als ciutadans</li> <li>- Concertar cites amb els usuaris</li> <li>- Obrir expedients amb les noves altes</li> <li>- Comprovar i verificar la documentació requerida per cada cas concret</li> <li>- Contactar amb els advocats del usuari</li> <li>- Contactar amb els Jutjats per informació dels desnonaments</li> <li>- Reunions amb la PAH i Serveis Socials per afrontar els casos del Municipi</li> <li>- Fer control dels expedients antics, per saber la situació actual dels usuaris</li> </ul>	
	<i>Persones ateses per impagament hipoteca (2022)</i>	<b>17</b>
	<i>Persones ateses per impagament lloguer 2022</i>	<b>6</b>
	<i>Persones ateses per impagament de consums 2022</i>	<b>0</b>
	<i>Persones ateses per ocupacions</i>	<b>18</b>

D'altra banda, des de la Regidoria de **Serveis Socials** es gestionen els expedients relacionats amb la Mesa d'emergències.

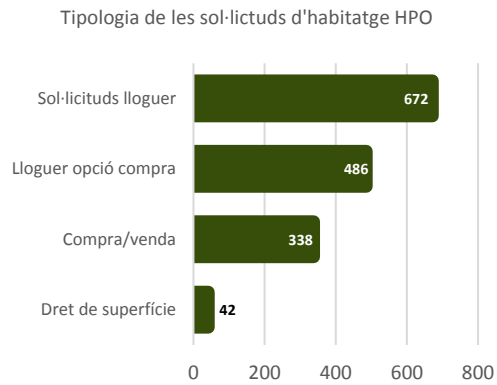
<b>GENCAT</b>	<p><b>Mesa d'emergències de Catalunya</b></p> <p>Té la funció de valorar i adjudicar els habitatges disponibles a persones en una situació d'emergència i risc d'exclusió residencial. (<a href="http://ecom.cat/ca/mesa-demergencies-de-catalunva">http://ecom.cat/ca/mesa-demergencies-de-catalunva</a>)</p>	
	<i>Expedients iniciats 2022</i>	<b>31</b>
	<i>Expedients favorables 2022</i>	<b>13</b>
	<i>Assignacions d'habitatge AHC</i>	<b>10</b>
	<i>Assignacions - Programa 60/40</i>	<b>-</b>
	<i>Assignacions - Programa PEEU</i>	<b>-</b>
<i>Assignacions - Programa reallotgem</i>	<b>-</b>	
<i>Altres supòsits</i>	<b>2</b>	

A continuació es detalla el volum que ha representat, per a l'any 2022, l'aplicació de les polítiques per a donar accés a l'habitatge o garantir-ne el manteniment, amb les polítiques gestionades tant des de la Regidoria d'Habitatge com de Serveis Socials. Del quadre anterior es detallen els aspectes següents:

- Registre Municipal de sol·licitants d'habitatge protegit
- Gestió i adjudicació d'Habitatges de Protecció oficial en règim general i en règim concertat
- Gestió i adjudicació d'habitatges municipals i de l'AHC (allotjaments d'urgència)
- Gestió d'habitatges de la Borsa de mediació (Aval lloguer AHC)
- Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer
- Servei d'Intermediació del Deute Hipotecari (SIDH)
- Mesa d'Emergències de Catalunya

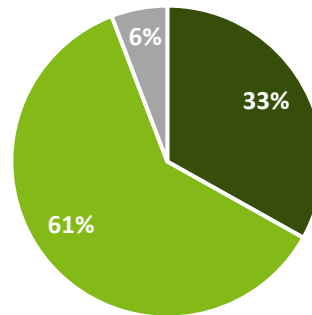
### Registre Municipal de sol·licitants d'habitatge protegit

A data 22/12/2022 hi ha un total de 791 persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit, de les quals un 85% demana habitatge de lloguer. Una part important de les persones sol·licitants demana, també, lloguer amb opció de compra (un 61%). Les demandes d'habitatges HPO de compravenda tenen menor pes, i representen un 41% de les sol·licituds totals. Per últim, un 5% de les sol·licituds són per a habitatges en dret de superfície.



Les dades estadístiques per edats en aquesta data indica que les persones grans són el col·lectiu que menys habitatge protegit ha sol·licitat: sols un 6% del total.

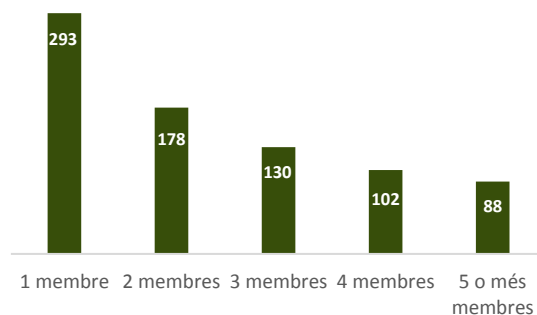
Edat de les persones sol·licitants d'HPO



■ < 35 anys ■ Entre 35 i 65 anys ■ > 65 anys

D'altra banda, és rellevant la quantitat de sol·licituds d'habitatge protegit per a una sola persona: del conjunt de les 791 persones inscrites, 293 són per a llars unipersonals.

Composició de les unitats de convivència



Font: Elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals.

### Gestió i adjudicació d'habitatges municipals i de l'AHC (allotjaments d'urgència)

El municipi disposa de 28 habitatges destinats a allotjaments d'emergència: 15 són municipals i 13 són de l'AHC, destinats a l'allotjament d'emergència, segons dades facilitades pels serveis tècnics municipals a desembre de 2022.

L'any 2021 es formalitzà nou conveni anomenat PROJECTE VESTA, per a l'allotjament temporal de dones amb fills sense llar. Amb aquest, Montcada i Reixac disposa de 2 habitatges i 6 places per a aquestes famílies. Actualment els dos habitatges estan ocupats.

#### **Qualitativa**

Estan planificats diversos mecanismes per fer front a situacions urgents davant una pèrdua sobtada d'un habitatge. Aquests recursos tenen un caràcter temporal i, per tant, poden donar resposta davant situacions d'emergència. Aquesta és la competència dels S. Socials i els recursos que pot gestionar.

En aquest sentit, tot i que els Serveis Socials no gestiona habitatge social, tampoc les administracions que en tenen competència, disposen dels recursos suficients. Un exemple són les Meses d'Emergència d'Habitatge; que no disposen d'habitatges per adjudicar a famílies valorades favorablement. El esforç que està fent l'Oficina Local d'Habitatge per incorporar habitatges al parc públic es valora molt positivament, però l'impacte és molt baix pel nivell de necessitat que es preveu.

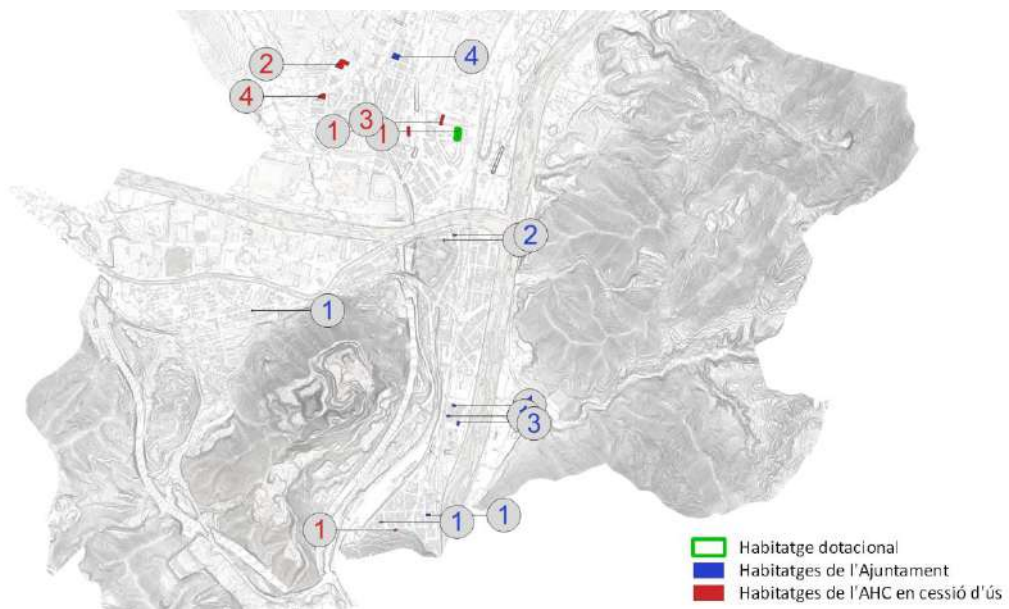
#### **Propostes de millora:**

Mantenir el diàleg i les coordinacions amb OLH i OAD pels projectes transversals.

*Font: Informe de gestió 2021. Regidoria de Serveis Socials i Polítiques d'inclusió. Ajuntament de Montcada i Reixac.*

El parc d'habitatge social es reparteix en el conjunt del territori i té un caràcter força puntual en edificis d'habitatges destinats, per a la resta, al mercat lliure.

Amb tot, l'habitatge social té més pes a Can Sant Joan i al sud de la Ribera, si bé està estès de manera força dispersa i puntual arreu del municipi. Els darrers desenvolupaments de Mas Rampinyo i Mas Duran tenen també força presència d'habitatge assequible.

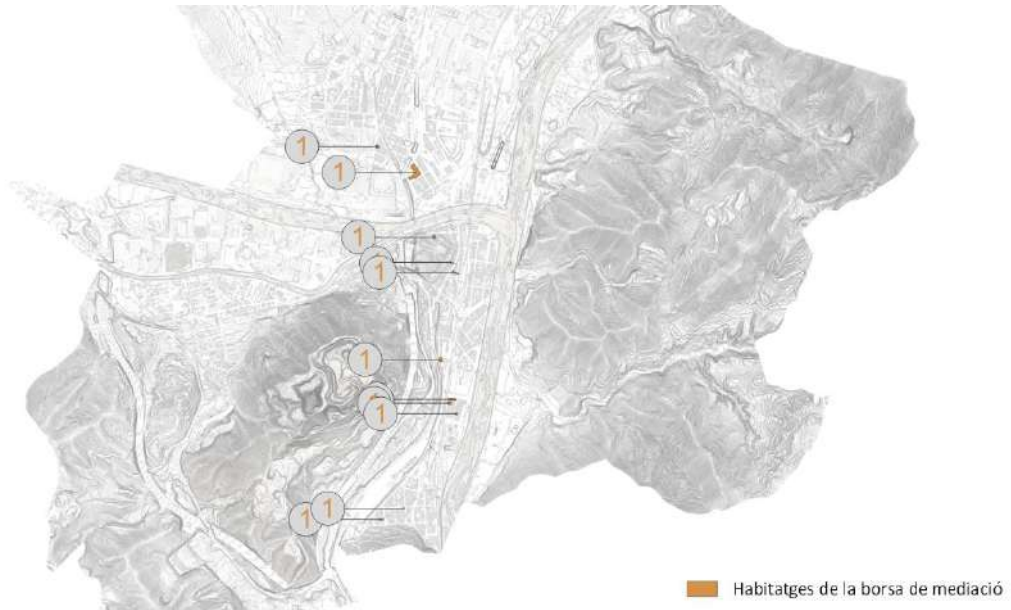


*Ubicació del parc públic d'habitatges a desembre de 2022. Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals. Veure plànol 7.01 El parc públic d'habitatges.*



### Gestió d'habitatges de la Borsa de mediació (Aval lloguer AHC)

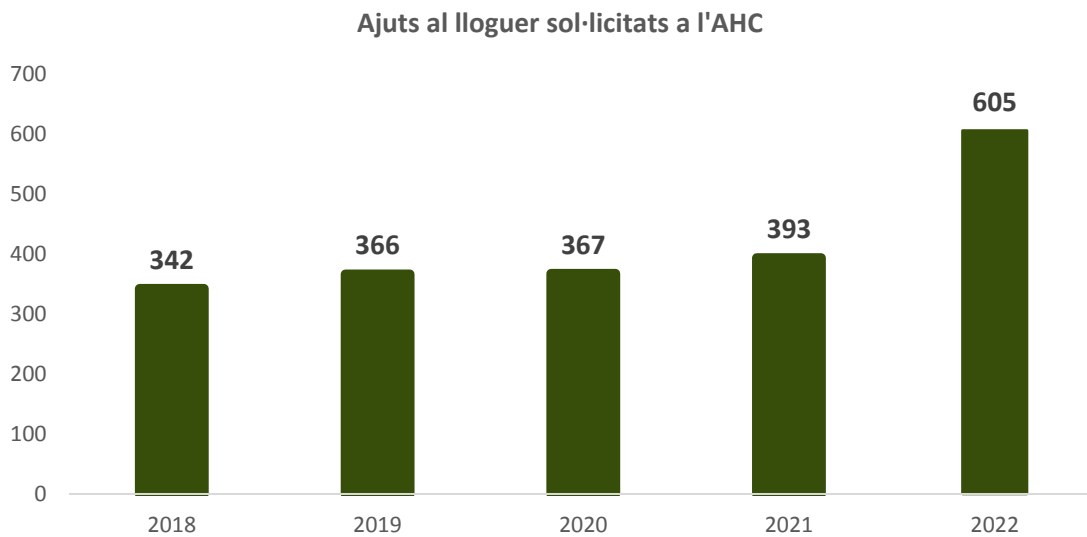
Els Serveis Tècnics municipals assenyalen que, en data 2023, hi ha un total d'onze habitatges a la borsa de mediació.



*Ubicació dels habitatges de la borsa de lloguer. Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals.*

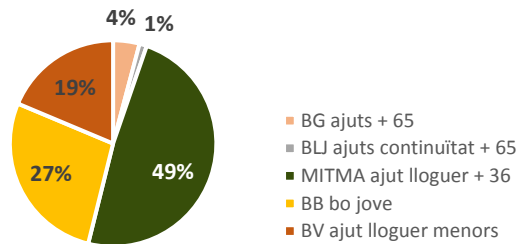
### Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer

Segons les dades facilitades pels serveis tècnics municipals, **l'any 2022 es varen sol·licitar 605 ajudes al lloguer; gairebé el doble dels ajuts concedits quatre anys enrere.**



*Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals*

AJUTS CONVOCATÒRIA 2022	SOL·LICITUDS
BG ajuts + 65	25
BLJ ajuts continuïtat + 65	7
MITMA ajut lloguer + 36	294
BB bo jove	166
BV ajut lloguer menors	113
<b>TOTAL</b>	<b>605</b>

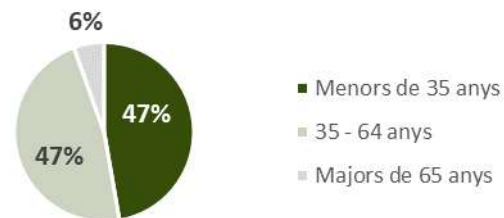


Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals

Gairebé la meitat dels ajuts sol·licitats l'any 2022 són els ajuts que ofereix el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA) i que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Tenen un import màxim de 200€ mensuals i es concedeixen a unitats de convivència amb una renda de lloguer màxima de 900 euros mensuals.

Per edats, es sol·licitaren el mateix nombre d'ajuts a persones de menys de 35 anys que a persones d'entre 35 i 64 anys.

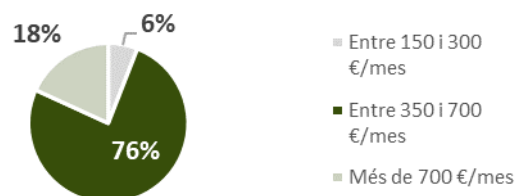
EDAT DEL SOL·LICITANT	SOL·LICITUDS
Menors de 35 anys	286
35 - 64 anys	286
Majors de 65 anys	33
<b>TOTAL</b>	<b>605</b>



Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals

El gruix dels ajuts al lloguer sol·licitats són d'unitats de convivència amb lloguers d'entre 350 i 700 euros mensuals (un 75,86%); si bé hi havia un 18,18% de sol·licituds per a lloguers de més de 700 €/mes.

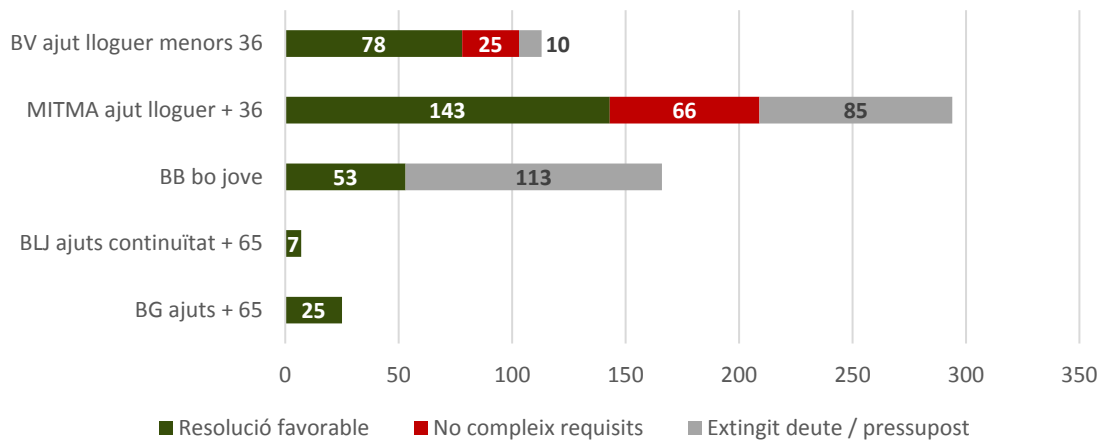
LLOGUER MENSUAL MITJÀ	SOL·LICITUDS
Entre 150 i 300 €/mes	36
Entre 350 i 700 €/mes	459
Més de 700 €/mes	110
<b>TOTAL</b>	<b>605</b>



Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals

Cal notar el nombre de sol·licituds que quedaren excloses dels ajuts al lloguer per falta de pressupost, especialment els ajuts per a joves.

## AJUTS AL LLOGUER SOL·LICITATS 2022



Font: elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels serveis tècnics municipals

**Un 68% de les persones sol·licitants del Bo Jove (113 persones) quedaren excloses dels ajuts per manca de pressupost.**

**En el cas dels ajuts MITMA, en quedaren fora pel mateix motiu un 29% (85 persones).**

#### Altres ajuts

Del total de 282 ajuts tramitats per l'Oficina Local de l'Habitatge de Montcada i Reixac l'any 2021, un 66% (186) es destinaren a ajudes al pagament del lloguer. En conjunt l'any 2021 s'ha concedit 231 ajuts municipals des de Serveis Socials:

- 1 ajut per a l'accés a l'habitatge
- 18 ajuts d'adquisició d'equipament bàsic
- 32 ajuts per a l'allotjament temporal
- 18 ajuts d'equipament bàsic
- 10 ajuts per garantir l'habitatge temporalment
- 186 quotes mensuals d'habitatge
- 9 ajuts per a reparacions de l'habitatge

Respecte els **ajuts econòmics tramitats** en relació a les problemàtiques d'habitatge:

<b>TIPOLOGIA AJUT</b>	<b>NÚMERO AJUTS 2020</b>	<b>IMPORT 2020</b>	<b>NÚMERO AJUTS 2021</b>	<b>IMPORT 2021</b>
Accés a l'habitatge	25	13.936,49€	1	260€
Adquisició d'equipament bàsic	19	4.541€	18	5728,9€
Allotjament temporal	32	13.786€	32	26.915,3€
Equipament bàsic	1	600€	18	5728,9€
Garantir habitatge temporalment	7	4.460€	10	2550€
Quotes mensuals d'habitatge	144	67.762,73€	186	74.508,22€
Reparació de l'habitatge	3	650,75€	9	3868,95€
<b>TOTAL</b>	<b>231</b>	<b>105.736,97€</b>	<b>282</b>	<b>118.186,63€</b>

Font: Informe de gestió 2021. Regidoria de Serveis Socials i Polítiques d'inclusió. Ajuntament de Montcada i Reixac.

### Servei d'Intermediació del Deute Hipotecari (SIDH)

El Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) atén situacions de sobreendeutament hipotecari a través de la intermediació amb les entitats financeres.

És un servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació orientat a persones o famílies que es troben en risc de perdre el seu habitatge habitual amb dificultats sobrevingudes per afrontar l'hipoteca o el lloguer. (Font: <https://www.diba.cat/web/benestar/sidh1> )

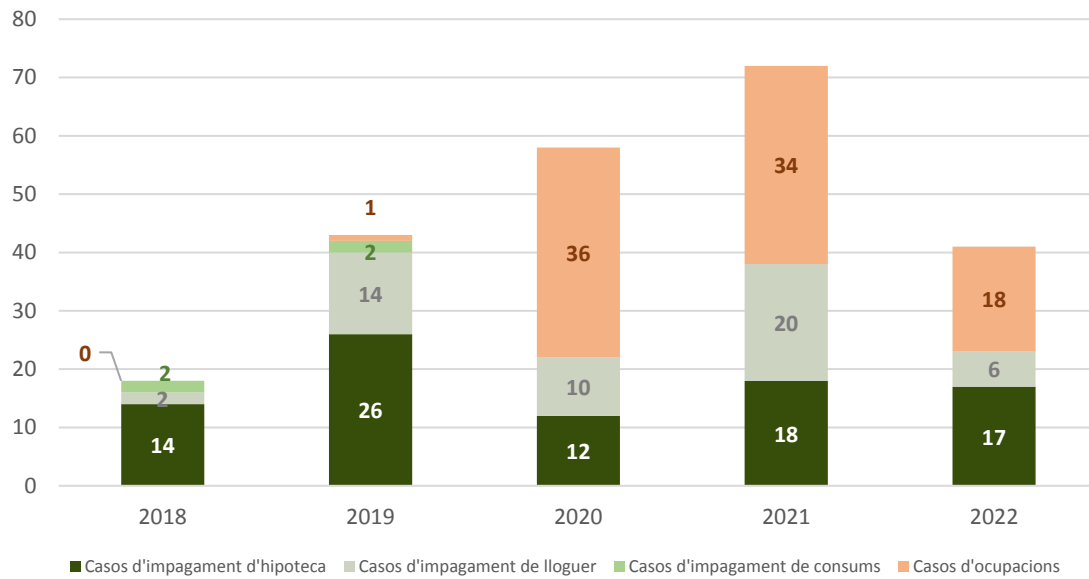
MONTCADA I REIXAC												
Estat	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
Iniciats	0	0	4	33	38	18	18	43	58	72	41	325
Àmbits d'actuació	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
<b>Totals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>33</b>	<b>38</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>72</b>	<b>41</b>	<b>325</b>
Hipotecari	0	0	4	33	34	16	14	26	12	18	17	174
Consum				0	0	2	2	2	0	0	0	6
Lloguer					4	0	2	14	10	20	6	56
Ocupacions							0	1	36	34	18	89
Resultats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
<b>Totals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>40</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>211</b>
<b>Intermediacions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>92</b>
Acceptada	0	0	0	2	9	12	7	5	1	4	11	51
Llançaments executats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
No acceptada EF/GT	0	0	0	0	1	2	3	4	0	4	2	16
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	4
No perfeccionada	0	0	0	0	6	4	3	1	0	1	5	20
<b>Assessorament</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>73</b>
Resolt	0	0	0	6	11	4	5	8	7	10	6	57
No acceptada petit tenidor	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	2	5
No acceptada interessat	0	0	0	0	3	2	1	0	0	2	1	9
No perfeccionada	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	2
<b>Informació</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>46</b>
Resolt	0	0	0	1	2	0	0	1	1	1	1	7
No acceptada Ofideute	0	0	0	0	4	0	0	1	0	1	1	7
No acceptada interessat	0	0	0	0	1	1	2	0	0	0	0	4
No perfeccionada	0	0	0	0	2	2	0	11	3	9	1	28

**anteriors:** expedients que provenen del servei local anterior a la implantació del SIDH  
**EF/GT:** entitat financera o gran tenidor  
**Punt d'atenció del SIDH:** -

Font: Diputació de Barcelona

Segons les dades del Servei d'Intermediació del Deute Hipotecari (SIDH) facilitades per la Diputació de Barcelona, en els darrers tres anys ha crescut de forma notable els casos atesos per temes d'ocupació, fins al punt que els anys 2021 i 2022 representaven gairebé la meitat dels casos atesos i, l'any 2020, foren el 62%. En segon lloc per volum d'expedients hi ha els casos d'impagament de lloguer i per impagament d'hipoteca.

## Atencions del SIDH



**Els casos d'ocupacions atesos pel SIDH representen, els darrers anys, el voltant del 50% dels casos atesos.**

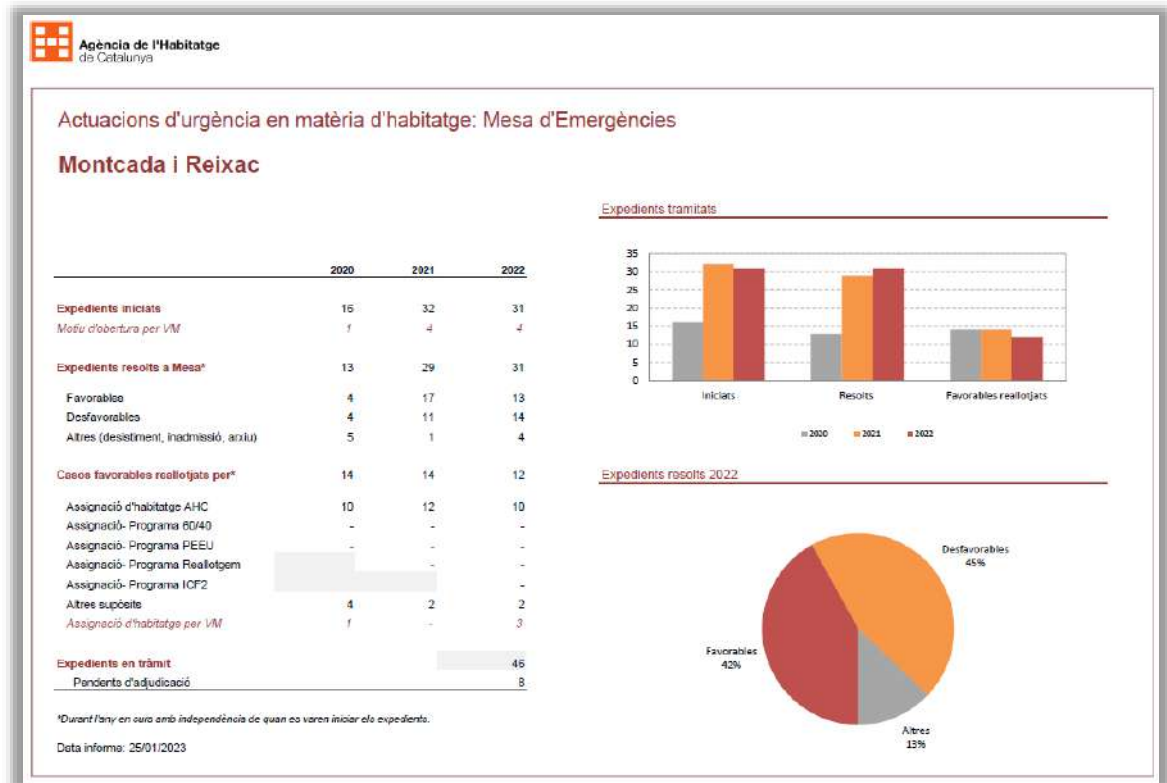
L'informe de gestió de la Regidoria de Serveis Socials i Polítiques d'Inclusió de l'Ajuntament de Montcada i Reixac de l'any 2021 detalla que, aquell any, de les 33 persones ateses per casos de situacions d'ocupació irregular, es va arribar a acords de lloguer social en cinc casos, i en set altres s'aconseguien altres solucions de regularització. Així doncs, es resolgueren favorablement un 36% dels casos atesos d'ocupacions. Com en els casos d'impagaments d'hipoteca i de lloguer, caldrà valorar la necessitat d'incidir en la resta de casos per a aconseguir solucions habitacionals en els casos no resolts favorablement.

Servei d'Intermediació per impagament d'hipoteca o lloguer (Sí/No)	Nº casos d'intermediació	Nº d'acords de lloguer social	Nº altres solucions que eviten el llançament	Nº persones ateses	Període (2021)
Impagament hipoteca	18	3	3	18	18
Impagament lloguer	22	4	2	22	22
Servei Intermediació en situacions d'ocupació irregular (Sí/No)	Nº casos d'intermediació	Nº d'acords de lloguer social	Nº altres solucions de regularització	Nº persones ateses	Període (2021)
	33	5	7	33	33

Font: Informe de gestió 2021. Regidoria de Serveis Socials i Polítiques d'inclusió. Ajuntament de Montcada i Reixac.

## Mesa d'Emergències de Catalunya

L'any 2022 es varen iniciar 31 expedients d'actuacions d'urgència de la Mesa d'emergències, dels quals un 42% foren favorables (13 expedients). A deu dels casos favorables se'ls assignà un habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



Actuacions d'urgència en matèria d'habitatge de la Mesa d'Emergències. Any 2022. Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'informe de gestió de la Regidoria de Serveis Socials i Polítiques d'Inclusió de l'any 2021 assenyala 5 propostes de millora en relació a la Mesa d'Emergències de Montcada. Actualment es troba en elaboració el reglament d'adjudicacions de pisos en cessió d'ús.

### Propostes de millora:

- Reactivar la Taula Local d'Habitatge per establir un espai de treball i col·laboració entre el govern municipal, els grups polítics, els serveis tècnics i les entitats locals vinculades a aquest àmbit, incloses les associacions de veïns i veïnes, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i les entitats del tercer sector social.
- Coordinació amb SIDH i OLH i fer demanda de control de la situació de problemàtica associada a l'habitatge per part de l'Oficina.
- Coordinacions AGÈNCIA- OLH- SSB
- Incorporació d'un perfil tècnic de l'àmbit de la intervenció social a l'OLH
- Revisió i aprovació per part d'OLH del reglament d'adjudicacions de pisos en cessió d'ús

D'aquestes propostes de millora:

- No s'ha constituït la Taula local d'habitatge. Caldrà valorar la possibilitat de la seva constitució, incorporant-la al Reglament en redacció.
- S'ha incrementat la coordinació amb SIDH i OLH, amb propostes conjuntes.
- S'han realitzat coordinacions entre l'Agència de l'Habitatge, l'OLH i Serveis Socials quan s'ha requerit.
- No s'ha incorporat un perfil tècnic de l'àmbit de la intervenció social a l'OLH. Caldrà valorar la possibilitat d'incorporar aquest perfil.

- Resta pendent la revisió i aprovació del Reglament d'adjudicacions de pisos en cessió d'ús. S'ha demanat a la Diputació de Barcelona assessorament conjunt per a l'OLH i Serveis Socials per a l'any 2023.

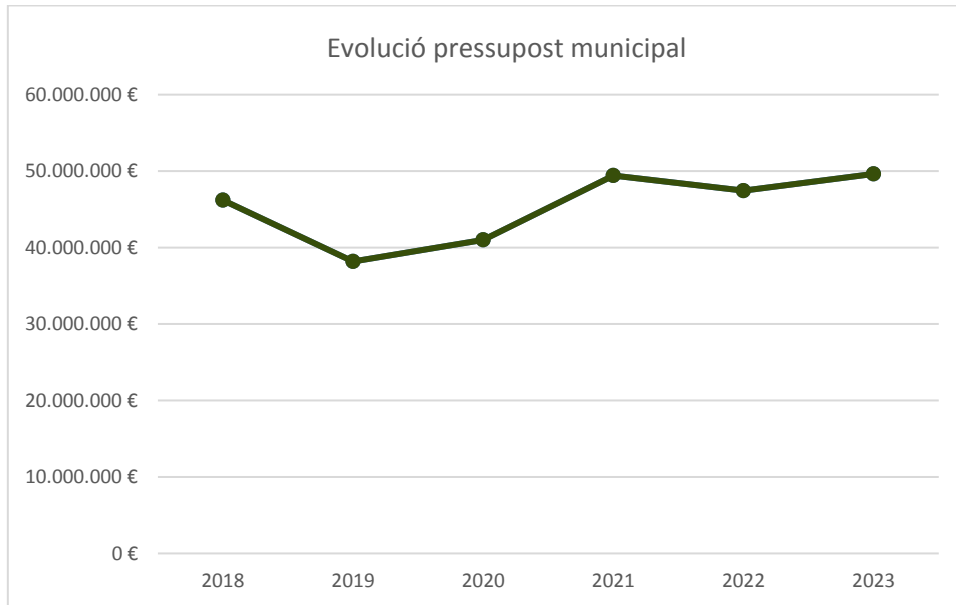


### 7.1.3 | Pressupost municipal en matèria d'habitatge

#### Estat del pressupost municipal

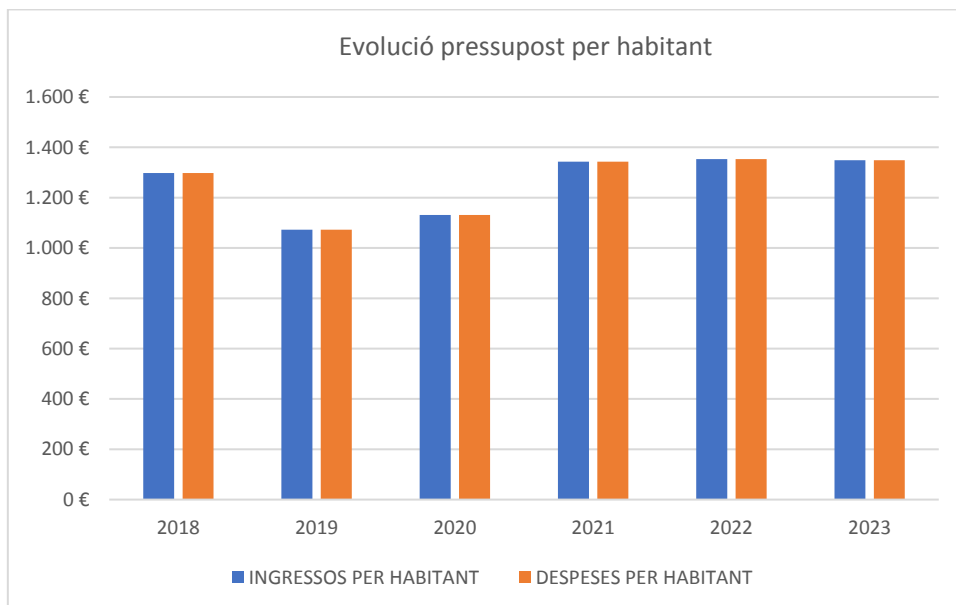
L'anàlisi del pressupost municipal del darrer quinquenni ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers 5 anys podem observar que aquest s'ha mantingut relativament estable tant pel que fa als ingressos com a les despeses.



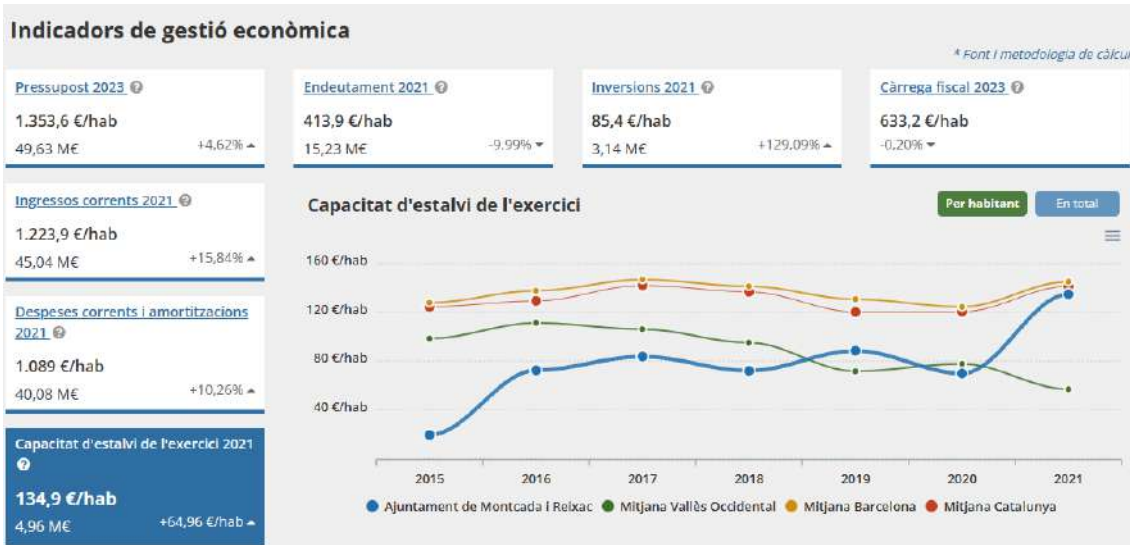
Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència Catalunya

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar que també es manté relativament estable pel que fa a l'evolució dels ingressos i despeses.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència Catalunya

El Portal de Transparència de Catalunya assenyaleta un estalvi positiu de 134,9 €/habitant l'any 2021; el més elevat dels darrers cinc anys. Les dades publicades del darrer quinquenni, doncs, indiquen que l'ajuntament és solvent i té, per tant, capacitat inversora.

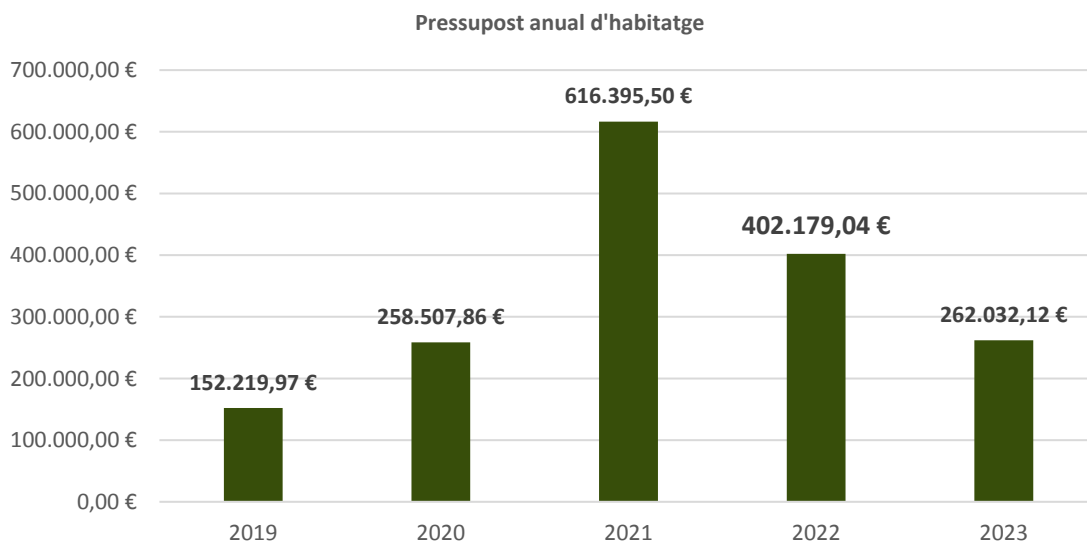


### Pressupost municipal en matèria d'habitatge

El pressupost en matèria d'habitatge per a l'any 2022 fou de 402.179,04 €; un 35% inferior al pressupost d'habitatge del 2021, i que s'ha vist reduïda a 262.032,12 € l'any 2023.



Font: Portal de transparència de Catalunya. Montcada i Reixac

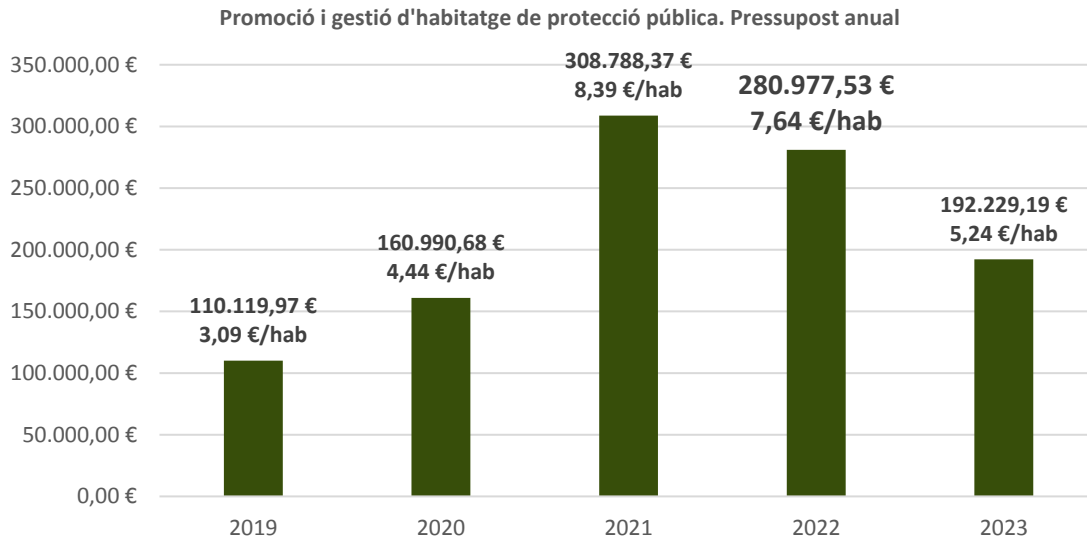


Elaboració pròpia en base a les dades del Portal de transparència de Catalunya. Montcada i Reixac.

El Programa destinat a Habitatge (codi 152) té dos subprogrames: un, destinat a la promoció i gestió d'habitatge de protecció pública (codi 1521); l'altre, destinat a la conservació i rehabilitació de l'edificació (codi 1522).

Promoció i gestió d'habitatge de protecció pública (codi 1521)

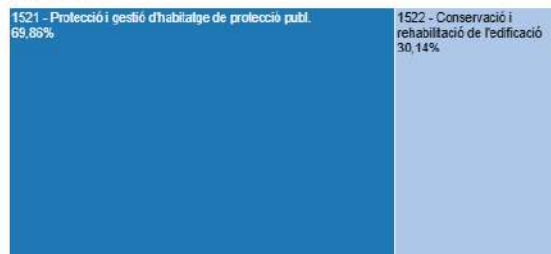
El pressupost inicial en matèria de promoció i gestió d'habitatges de protecció pública ha baixat substancialment l'any 2023 respecte del previst en els dos darrers anys anteriors. De la mateixa manera ho ha fet el crèdit inicial per habitant (5,24 €/habitant l'any 2023 respecte els 7,64 €/habitant l'any 2022).



*Promoció i gestió d'habitatge de protecció pública. Pressupost anual. Font: Portal de transparència de Catalunya*

El pressupost per a l'any 2022 per a la promoció i gestió d'habitatge de protecció pública (subprograma 1521) fou de **280.978 €**.

## Subprogrames



Subprograma	Import	Per persona
1521 - Promoció i gestió d'habitatge de protecció públ.	280.977,53 €	7,64 €
1522 - Conservació i rehabilitació de l'edificació	121.201,51 €	3,29 €
<b>Total</b>	<b>402.179,04 €</b>	<b>10,93 €</b>

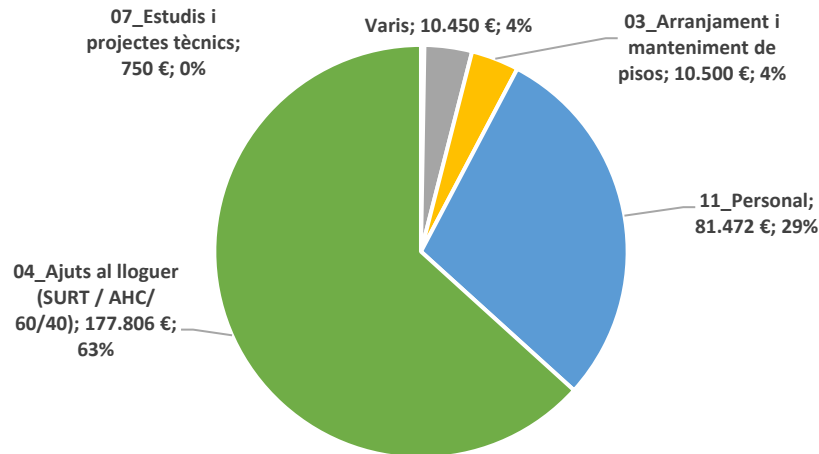
*Font: Portal de Transparència de Catalunya. Pressupost 2022*

Aquest pressupost en matèria de promoció i gestió d'habitatge de protecció pública es desglossa de la manera següent:

Concepte	Total crèdit inicial
<b>Varis</b>	<b>10.450 €</b>
Arrendaments de maquinària, instal·lacions i utilatge	2.500 €
Conveni pagament usdefruit SAREB	4.500 €
Pisos SAREB	3.000 €
Tributs pisos SAREB	450 €
<b>11_Personal</b>	<b>81.472 €</b>
Auxiliar administratiu SIDH	21.191 €
Cap d'Unitat Servei d'Habitatge	40.449 €
Factor dedicació Auxiliar SIDH	0 €
Seguretat social aux adm SIDH	6.814 €
Seguretat Social cap d'unitat d'habitatge	13.017 €

<b>02_Aquisició d'habitatge</b>	<b>0 €</b>
Adquisició de pisos tanteig i retracte	0 €
<b>03_Arranjament i manteniment de pisos</b>	<b>10.500 €</b>
Despeses manteniment	10.500 €
Obres arranjament pisos SAREB	0 €
<b>04_Ajuts al lloguer (SURT / AHC/ 60/40)</b>	<b>177.806 €</b>
Ajut compensació pisos Cessió d'ús (ACH)	27.287 €
Ajut compensació pisos Cessió d'ús (Ajuntament)	53.346 €
Lloguer pis Conveni SURT	5.400 €
Lloguers emergència habitacional 60/40	46.000 €
Lloguers habitatges AHC en cessió d'ús	45.773 €
<b>07_Estudis i projectes tècnics</b>	<b>750 €</b>
Documents tècnics pisos SAREB	750 €
<b>Total general</b>	<b>280.978 €</b>

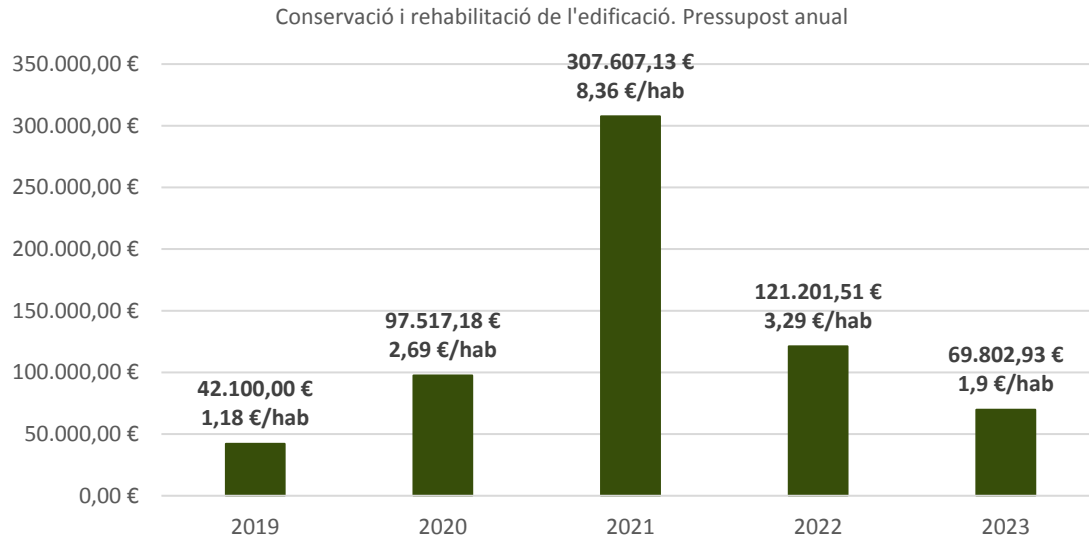
Pressupost 2022: Subprograma 1521. Font: dades facilitades pels serveis tècnics municipals



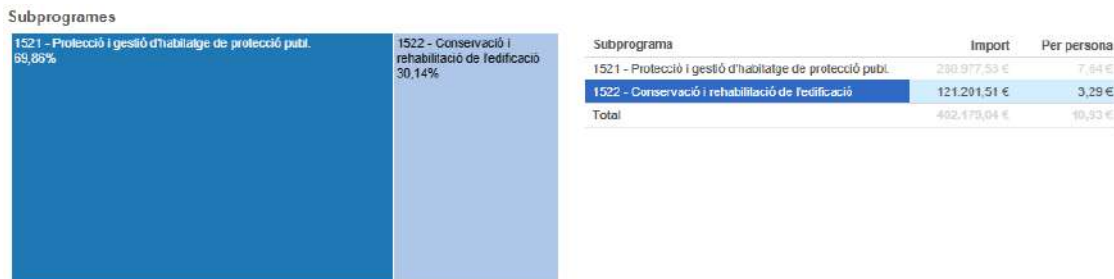
Distribució del pressupost 2022: Subprograma 1521. Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública. Crèdit inicial 2022. Font: dades facilitades pels serveis tècnics municipals

Conservació i rehabilitació de l'edificació (codi 1522)

El pressupost inicial en matèria de conservació i rehabilitació de l'edificació tingué una partida important i extraordinària l'any 2021. L'any 2022 fou de 121.202 €, per sobre de la dels anys 2019 i 2020. Per a l'any 2023, el pressupost en conservació i rehabilitació és un 42% inferior al del 2022, i valorat en termes de ràtio per habitant, és la més baixa dels darrers quatre anys (1,9 €/habitant).



D'altra banda, el pressupost destinat a la conservació i rehabilitació de l'edificació (subprograma 1522) fou de 121.202 €:



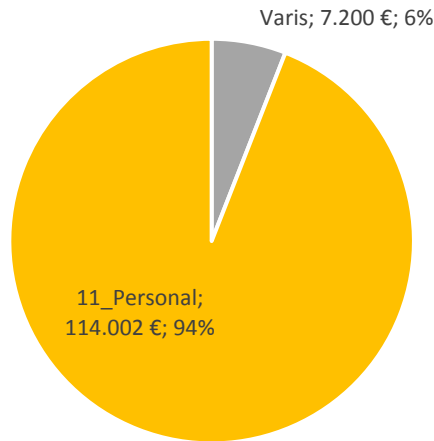
Font: Portal de Transparència de Catalunya. Pressupost 2022

Aquest pressupost en matèria de conservació i rehabilitació de l'edificació (subprograma 1522) es desglossa de la manera següent:

Descripció	Total crèdit inicial
<b>Varis</b>	<b>7.200 €</b>
Productivitat Edificis Municipals	7.200 €
<b>11_Personal</b>	<b>114.002 €</b>
Gratificacions laborals logística	38 €
Ret Bas C2 Fun Conservación y rehabilitación de la edificación	19.856 €
Ret Bas E Fun Edificis Municipals	11.771 €
Ret Bas Tri Fun Edificis Municipals	2.335 €
Ret Com Alt Fun Edificis Municipals	5.793 €
Ret Com Des Fun Edificis Municipals	17.137 €
Ret Com Esp Fun Edificis Municipals	29.077 €
Seguretat Social Personal Edificis Municipals	27.995 €
<b>02_Adquisició d'habitatge</b>	<b>0 €</b>
Adquisició Tanteig i retracte	0 €

<b>09_Construcció i rehabilitació</b>	<b>0 €</b>
Construcció habitatges Joan Fuster	0 €
Restauració de la torre de l'aigua	0 €
<b>Total general</b>	<b>121.202 €</b>

Pressupost 2022: Subprograma 1522. Font: dades facilitades pels serveis tècnics municipals



Subprograma 1521. Conservació i rehabilitació de l'edificació. Crèdit inicial 2022

Pressupost 2022: Font: dades facilitades pels serveis tècnics municipals

Si bé l'any 2022 el crèdit inicial no preveia pressupost per a l'adquisició d'habitatges i per a la construcció i rehabilitació d'edificis, es varen destinar finalment 10.752 € per a l'adquisició d'habitatges per tanteig i retracte, i 42.522 € per a la construcció d'habitatges:

Descripció	Total crèdit inicial	Total crèdit executat
<b>Varis</b>	<b>7.200 €</b>	<b>1.800 €</b>
Productivitat Edificis Municipals	7.200 €	1.800 €
<b>11_Personal</b>	<b>114.002 €</b>	<b>39.214 €</b>
Gratificacions laborals logística	38 €	1.033 €
Ret Bas C2 Fun Conservación y rehabilitación de la edificación	19.856 €	9.496 €
Ret Bas E Fun Edificis Municipals	11.771 €	0 €
Ret Bas Tri Fun Edificis Municipals	2.335 €	2.842 €
Ret Com Alt Fun Edificis Municipals	5.793 €	812 €
Ret Com Des Fun Edificis Municipals	17.137 €	6.264 €
Ret Com Esp Fun Edificis Municipals	29.077 €	9.833 €
Seguretat Social Personal Edificis Municipals	27.995 €	8.934 €
<b>02_Adquisició d'habitatge</b>	<b>0 €</b>	<b>10.752 €</b>
Adquisició Tanteig i retracte	0 €	10.752 €
<b>09_Construcció i rehabilitació</b>	<b>0 €</b>	<b>42.552 €</b>
Construcció habitatges Joan Fuster	0 €	42.552 €
Restauració de la torre de l'aigua	0 €	0 €
<b>Total general</b>	<b>121.202 €</b>	<b>94.317 €</b>

Crèdit inicial i crèdit executat del subprograma Conservació i rehabilitació de l'edificació. Any 2022.

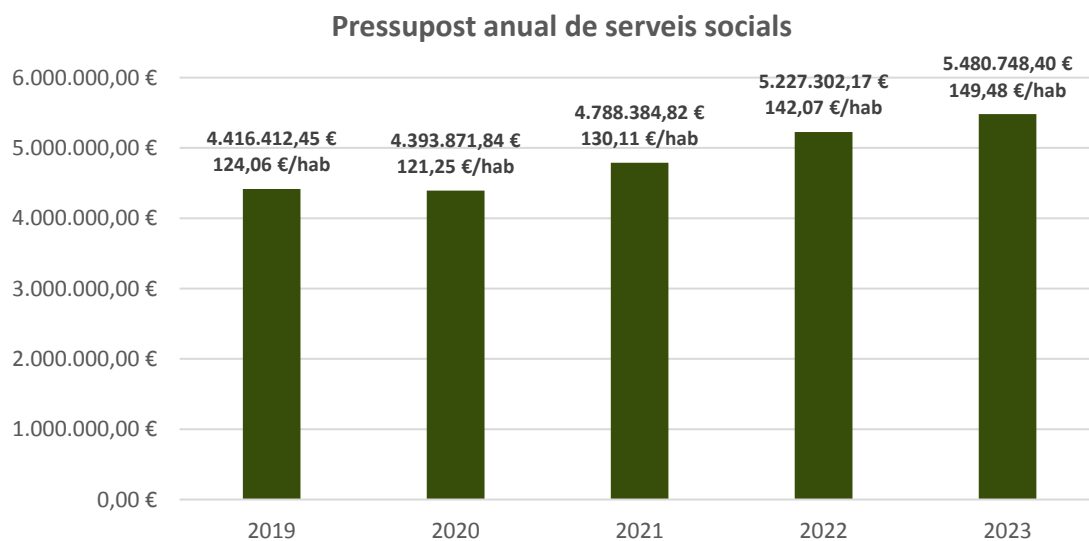
D'acord amb la informació facilitada per la Cap d'unitat d'Habitatge, l'Oficina Local d'Habitatge té dues partides previstes:

- Una, per adquirir habitatge. Per exemple, per a destinar-lo a reallotjament d'emergència
- L'altra, per subvencionar el preu de lloguer als habitatges de l'Ajuntament o de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

### Pressupost municipal de Serveis Socials

**El pressupost de Serveis Socials per a l'any 2022 fou de 5.227.302 €, amb una repercussió de 142,07 €/habitant.**

El pressupost en matèria de serveis socials ha tingut una tendència a l'alça en els darrers anys i per a 2023 és el més elevat dels últims quatre anys (5.480.748 €).



Font: Portal de Transparència de Catalunya. Montcada i Reixac

Ara bé: aquest pressupost engloba el conjunt de partides de Serveis Socials en les seves diverses vessants. En relació a l'accés i al manteniment de l'habitatge, des de Serveis Socials s'han destinat, l'any 2022, les següents partides d'ajudes (dades facilitades pels Serveis Tècnics Municipals):

- 101.879,62 € en ajuts directes: accés a l'habitatge, allotjament temporal, quotes de pagament del lloguer)

També hi ha les licitacions i contractes següents:

- 26.876,39 € de licitació per a allotjament d'urgència
- 16.730,38 € per a cases d'acollida per a dones víctimes de violència masclista
- 28.639 € projecte consorci habitatge per famílies monomarentals
- 16.128 € Centre d'urgències i emergències socials de Barcelona (CUESB)

Aquestes partides sumen un total de **190.253,39 €** que destina Serveis Socials en temes d'habitatge l'any 2022.

D'altra banda, es varen sostenir 1.113 pernoctacions des de Serveis Socials. Des del CUESB es varen sostenir 87 pernoctacions.

S'observa, doncs, que **la major part del pressupost de Serveis socials en matèria d'habitatge es destina al pagament de mensualitats de lloguer.**

En resum, la liquidació del pressupost de Serveis Socials en relació a l'accés i manteniment de l'habitatge consta de les següents partides:

	<b>Ajuts directes</b>	<b>101.879,62 €</b>
	Accés a l'habitatge	
	Allotjament temporal	
	Quotes de pagament del lloguer	
Licitacions i contractes	<b>Allotjament d'urgència</b>	<b>26.876,39 €</b>
	<b>Cases d'acollida per a dones víctimes de violència masclista</b>	<b>16.730,38 €</b>
	<b>Projecte Consorci habitatge per famílies monomarentals</b>	<b>28.639,00 €</b>
	<b>Centre d'urgències i emergències socials de Barcelona (CUESB)</b>	<b>16.128,00 €</b>

<b>TOTAL 2022</b>	<b>190.253,39 €</b>
-------------------	---------------------

+ pernoctacions des de Serveis Socials	<b>1113</b>	<b>pernoctacions</b>
+ pernoctacions des de la CUESB	<b>87</b>	<b>pernoctacions</b>

D'altra banda, el pressupost municipal destinat a polítiques d'habitatge suma, l'any 2022, 592.433 €.

<b>PRESSUPOST EN MATÈRIA D'HABITATGE (2022)</b>	<b>592.433 €</b>
<b>REGIDORIA D'HABITATGE</b>	
Promoció i gestió d'habitatge de protecció pública	280.978 €
Conservació i rehabilitació de l'edificació	121.202 €
<b>Total pressupost d'habitatge</b>	<b>402.180 €</b>
<b>REGIDORIA DE SERVEIS SOCIALS</b>	
<b>Total pressupost en matèria d'habitatge</b>	<b>190.253 €</b>

La valoració conjunta del pressupost en matèria d'habitatge dels darrers anys permet observar que l'Ajuntament és solvent i té capacitat inversora. En aquesta línia, s'observa que el pressupost en matèria de Serveis Socials ha anat a l'alça en els darrers quatre anys. En canvi, el pressupost en matèria d'habitatge observa una notable tendència decreixent, sobretot pel que fa a la conservació i rehabilitació d'edificació.

Des dels serveis tècnics municipals s'ha fet notar l'existent manca de recursos suficients per fer front a la problemàtica vinculada a l'habitatge i a les necessitats futures.

**L'ajuntament és solvent i té, per tant, capacitat inversora.**

**El pressupost en matèria de serveis socials ha tingut una tendència a l'alça en els darrers anys i per a 2023 és el més elevat dels últims quatre anys.**

**En canvi, el pressupost en matèria d'habitatge ha tingut una tendència a la baixa, i l'any 2023 és el més baix dels darrers tres anys.**



### 7.1.4 | Agents significatius en la política d'habitatge i l'activitat constructiva i rehabilitadora

En aquest apartat es defineixen altres agents públics, privats o socials (tercer sector, cooperatives, etc) amb incidència o impacte significatius en la política d'habitatge o en l'activitat constructiva, rehabilitadora o immobiliària del municipi.

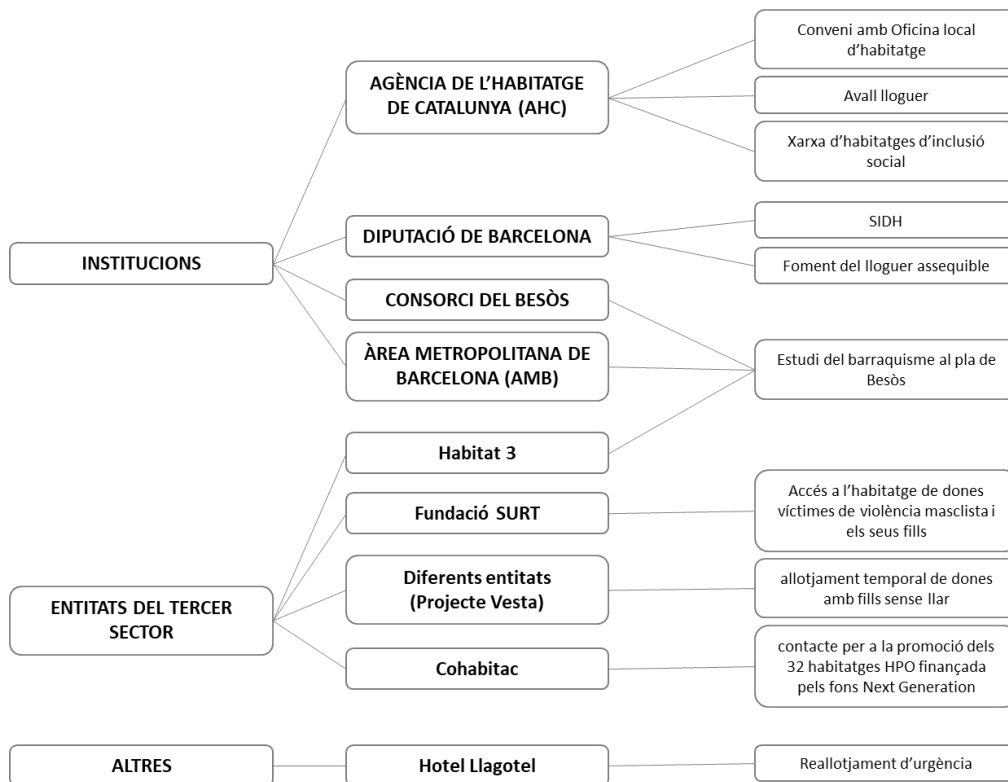
D'acord amb la informació facilitada per la Cap d'unitat d'Habitatge de l'OLH, no hi ha empreses públiques dedicades a l'habitatge. Pel que fa als convenis amb el tercer sector, un és amb la **Fundació SURT** que, entre altres coses, facilita l'accés a l'habitatge a dones víctimes de violència de gènere i als seus fills.

L'any 2021 es va elaborar un nou conveni anomenat **projecte VESTA**: un projecte d'acompanyament a dones amb infants a càrrec i en situació de sensellar al Besòs. S'ofereix a aquestes dones una solució residencial temporal (tres anys). És una iniciativa coordinada pel **Consorci Besòs** i, a més de Montcada, hi participen els municipis de Santa Coloma de Gramenent, Badalona, Sant Adrià del Besòs, i les entitats del tercer sector Càritas Diocesana de Barcelona, la Fundació Formació i Treball, la Fundació Mambré i Sant Joan de Déu-Serveis Socials. A Montcada i Reixac pot atendre fins a 6 persones. L'Ajuntament hi aporta un pressupost anual de 28.000 €<sup>17</sup>.

També hi ha un contracte fins a 22 de novembre de 2023 per al **reallotjament d'urgència a hotel Llagotel** (La Llagosta), amb un pressupost anual de 18.000 € (Font: Informe de gestió 2021. Regidoria de Serveis Socials i Polítiques d'Inclusió).

Per últim, els serveis tècnics municipals assenyalen que, en el moment de redacció del Pla, el consistori es troba en contacte amb l'entitat **Cohabitac** per a dur a terme la promoció de 32 habitatges HPO a la Rasa vinculada als fons Next Generation. No s'informa de contactes amb cooperatives d'habitatge.

Agents significatius en matèria d'habitatge



Agents significatius en la política municipal d'habitatge. Font: elaboració pròpia en base a la informació municipal.

<sup>17</sup> [Montcada i Reixac s'adhereix al projecte Vesta, de suport a dones amb fills en situació de sensellar - Ajuntament de Montcada i Reixac](#)

## 7.2 Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge

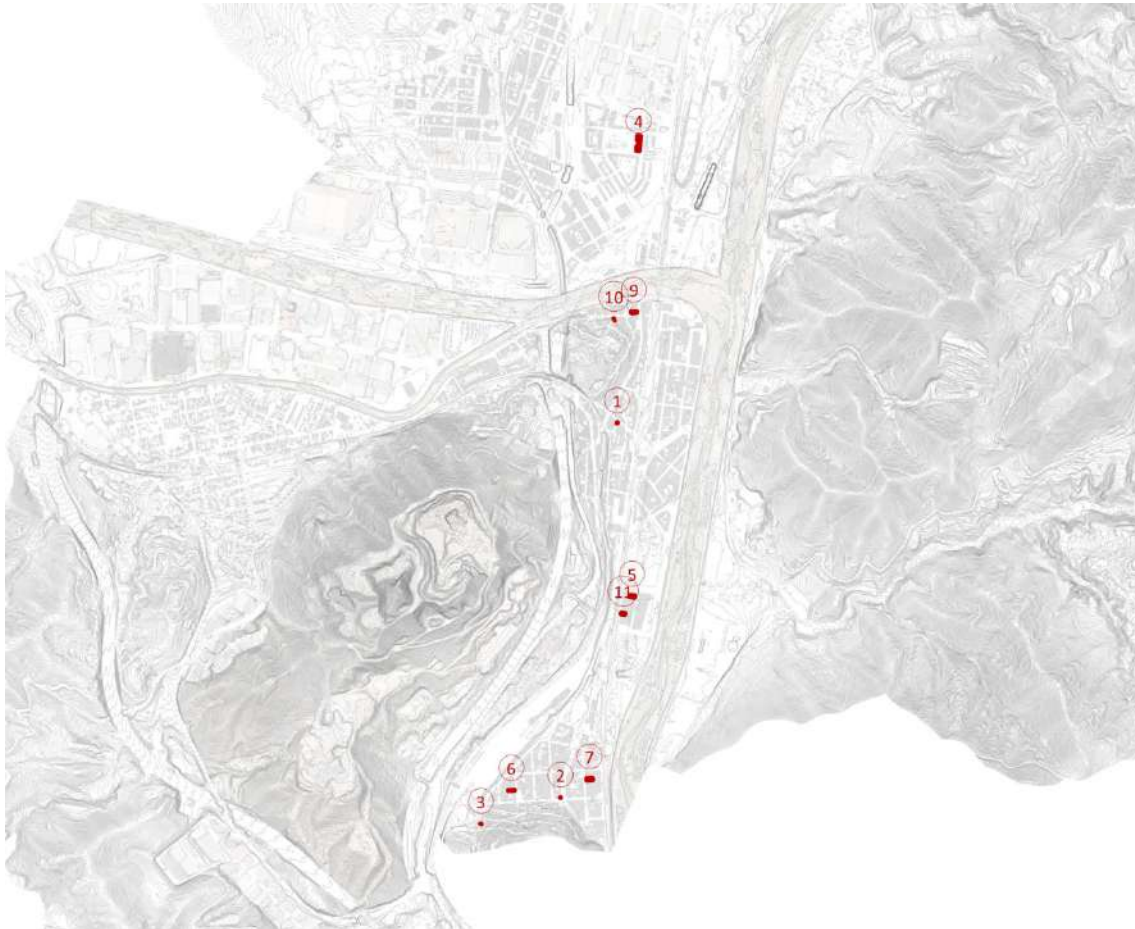
### 7.2.1 L'inventari municipal de béns immobles

#### Béns immobles municipals








D'acord amb l'inventari municipal, L'Ajuntament disposa **deu** béns immobles destinats a usos residencials repartits als barris de Montcada Centre, la Ribera, Can Sant Joan i Pla d'en Coll. Aquests són:

1. Carrer Julio Garcia, 2. Potencial per a dos habitatges.
2. Carrer Bateria, 65. Potencial per a un habitatge.
3. Carrer del Pont, 4b. Un habitatge existent.
4. Plaça Joan Fuster . Potencial per a 16 habitatges dotacionals.
5. c. Conca, 2, 2n 2a. Un habitatge existent.
6. C del Drac, 13, 2n 2a. Un habitatge existent.
7. C Viver, 40-42, 2n 4a. Un habitatge existent.
8. Carrer Ripoll, 2, 1r 1a. Un habitatge existent.
9. Carrer Ripoll, 2, 1r 3a. Un habitatge existent.
10. Carrer Ripoll, 15, 3r 1a. Un habitatge existent.
- 11. Carrer de les Aigües, 31, 2n 2a. Un habitatge existent.**

Sumen un total de 8 habitatges existents i un potencial total de 19 habitatges nous.



Edificis municipals de l'inventari municipal. Font: Elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels Serveis Tècnics Municipals

	<p>Localització C/ Julio Garcia 2</p> <p>Referència cadastral 2229103DF3922G0001LU</p> <p>Naturalesa jurídica COMPRA VENDA. Escritura núm. 597 atorgada pel Notari de Barcelona, el Sr. Gerardo Salvador Merino, amb data 21 de desembre de 1955</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b</p> <p>Ús actual equipament municipal</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitages 2</p>
	<p>Localització C/Bateria 65</p> <p>Referència cadastral 1914516DF3911D0001LT</p> <p>Naturalesa jurídica Herència que va deixar a l'Ajuntament la Sra. Joaquina Español Bafalluy. Escritura de manifestació d'herència atorgada el dia 23 de juliol de 1997</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà no consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b i vial</p> <p>Ús actual sense ús</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitages 1</p>
	<p>Localització C/ Pont, 4b 3a</p> <p>Referència cadastral 1613705DF3911D0001BT</p> <p>Naturalesa jurídica Escritura de compravenda atorgada davant la Notaria Sra. Rocío Maestre Cavanna, el dia 22 de desembre de 2000, núm. de protocol 1813</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 20a9</p> <p>Ús actual habitatge</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitages 1</p>
	<p>Localització Plaça Joan Fuster</p> <p>Referència cadastral 2240401DF3924A0001GP</p> <p>Naturalesa jurídica Escritura de permuta, núm. 2456 atorgada el dia 14 de novembre de 1996 davant el Notari de Barcelona Sr. Gerardo Delgado García, amb l'Institut Català del Sòl</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl 10HD - 7b</p> <p>Ús actual equipament municipal</p> <p>Ús urbanístic residencial HD</p> <p>Nre. màxim d'habitages 16</p>
	<p>Localització C/ Conca 2 02 02</p> <p>Referència cadastral 2221902DF3922A0011OY</p> <p>Naturalesa jurídica Escritura de compravenda atorgada el dia 26 de setembre de 2019, davant la Notària de Montcada i Reixac</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b</p> <p>Ús actual habitatge</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitages 1</p>
	<p>Localització C/ Drac 13 02 02</p> <p>Referència cadastral 1714608DF3911D0008QS</p> <p>Naturalesa jurídica Escritura de compravenda atorgada el dia 26 de setembre de 2019, davant la Notària de Montcada i Reixac</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b</p> <p>Ús actual habitatge</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitages 1</p>
	<p>Localització C/ Viver 40-42 02 04</p> <p>Referència cadastral 2114319DF3921C0009II</p> <p>Naturalesa jurídica Escritura de compravenda atorgada el dia 11 de desembre de 2020, davant la Notària de Montcada i Reixac</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b</p> <p>Ús actual habitatge</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitages 1</p>

	<p>Localització C / Ripoll 2, 1r 1a</p> <p>Referència cadastral 2233603DF3923C0004QF</p> <p>Naturalesa jurídica</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b</p> <p>Ús actual habitatge</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitatges 1</p>
	<p>Localització C / Ripoll 2, 1r 3a</p> <p>Referència cadastral 2233603DF3923C0006EH</p> <p>Naturalesa jurídica</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b</p> <p>Ús actual habitatge</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitatges 1</p>
	<p>Localització C / Ripoll 15, 3r 1a</p> <p>Referència cadastral 2232402DF3923C0004WF</p> <p>Naturalesa jurídica</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b</p> <p>Ús actual habitatge</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitatges 1</p>
	<p>Localització C / Aigües 31, 2n 2a</p> <p>Referència cadastral 2221920DF3922A0011WY</p> <p>Naturalesa jurídica</p> <p>Classificació del sòl sòl urbà consolidat</p> <p>Qualificació del sòl clau 13b</p> <p>Ús actual habitatge</p> <p>Ús urbanístic residencial</p> <p>Nre. màxim d'habitatges 1</p>

### Sòls de propietat municipal






D'altra banda, a l'inventari municipal hi ha un total de 15 solars municipals amb qualificació residencial.





Solars municipals de l'inventari municipal. Font: Elaboració pròpia en base a les dades facilitades pels Serveis Tècnics Municipals

	<b>Localització</b> C/Terrassa 12
	<b>Referència cadastral</b> 1829428DF3912H0001ES
	<b>Naturalesa jurídica</b> oneros , expedient orgt
	<b>Classificació del sòl</b> sòl urbà no consolidat
	<b>Qualificació del sòl</b> pendent de Pla de millora (PMU2)
	<b>Ús actual</b> sense ús
<b>Ús urbanístic</b> residencial	
<b>Nre. màxim d'habitatges</b> pendent PMU	
	<b>Localització</b> C/Barberà 29
	<b>Referència cadastral</b> 1829410DF3912H0001YS
	<b>Naturalesa jurídica</b> Adjudicació expedient ORGT 1/11/1997
	<b>Classificació del sòl</b> sòl urbà consolidat
	<b>Qualificació del sòl</b> clau CD1
	<b>Ús actual</b> sense ús
<b>Ús urbanístic</b> residencial	
<b>Nre. màxim d'habitatges</b> 3	

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>Localització</b></td> <td>C/ Reixagó 5</td> </tr> <tr> <td><b>Referència cadastral</b></td> <td>2013910DF3921C0001GM</td> </tr> <tr> <td><b>Naturalesa jurídica</b></td> <td>Espectura de formalització de l'acord d'acceptació de la cessió gratuïta</td> </tr> <tr> <td><b>Classificació del sòl</b></td> <td>sòl urbà consolidat</td> </tr> <tr> <td><b>Qualificació del sòl</b></td> <td>clau 13b</td> </tr> <tr> <td><b>Ús actual</b></td> <td>equipament municipal</td> </tr> <tr> <td><b>Ús urbanístic</b></td> <td>residencial</td> </tr> <tr> <td><b>Nre. màxim d'habitatges</b></td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Localització</b>	C/ Reixagó 5	<b>Referència cadastral</b>	2013910DF3921C0001GM	<b>Naturalesa jurídica</b>	Espectura de formalització de l'acord d'acceptació de la cessió gratuïta	<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà consolidat	<b>Qualificació del sòl</b>	clau 13b	<b>Ús actual</b>	equipament municipal	<b>Ús urbanístic</b>	residencial	<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	2
<b>Localització</b>	C/ Reixagó 5																
<b>Referència cadastral</b>	2013910DF3921C0001GM																
<b>Naturalesa jurídica</b>	Espectura de formalització de l'acord d'acceptació de la cessió gratuïta																
<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà consolidat																
<b>Qualificació del sòl</b>	clau 13b																
<b>Ús actual</b>	equipament municipal																
<b>Ús urbanístic</b>	residencial																
<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	2																
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>Localització</b></td> <td>C/ Triangle 24</td> </tr> <tr> <td><b>Referència cadastral</b></td> <td>1712319DF3911D0001ZT</td> </tr> <tr> <td><b>Naturalesa jurídica</b></td> <td>Acta d'adjudicació de la Gerència de l'Organisme Autònom de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona de data 30 de gener de 2001</td> </tr> <tr> <td><b>Classificació del sòl</b></td> <td>sòl urbà no consolidat</td> </tr> <tr> <td><b>Qualificació del sòl</b></td> <td>clau 20a9 dins UA7</td> </tr> <tr> <td><b>Ús actual</b></td> <td>sense ús</td> </tr> <tr> <td><b>Ús urbanístic</b></td> <td>residencial</td> </tr> <tr> <td><b>Nre. màxim d'habitatges</b></td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Localització</b>	C/ Triangle 24	<b>Referència cadastral</b>	1712319DF3911D0001ZT	<b>Naturalesa jurídica</b>	Acta d'adjudicació de la Gerència de l'Organisme Autònom de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona de data 30 de gener de 2001	<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà no consolidat	<b>Qualificació del sòl</b>	clau 20a9 dins UA7	<b>Ús actual</b>	sense ús	<b>Ús urbanístic</b>	residencial	<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	-
<b>Localització</b>	C/ Triangle 24																
<b>Referència cadastral</b>	1712319DF3911D0001ZT																
<b>Naturalesa jurídica</b>	Acta d'adjudicació de la Gerència de l'Organisme Autònom de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona de data 30 de gener de 2001																
<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà no consolidat																
<b>Qualificació del sòl</b>	clau 20a9 dins UA7																
<b>Ús actual</b>	sense ús																
<b>Ús urbanístic</b>	residencial																
<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	-																
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>Localització</b></td> <td>C/ Alt de Sant Pere 110</td> </tr> <tr> <td><b>Referència cadastral</b></td> <td>2048808DF3924G0001SK</td> </tr> <tr> <td><b>Naturalesa jurídica</b></td> <td>Espectura de 21 de febrer de 2014, de formalització dels acords de dissolució i liquidació de la societat MOSA, i adjudicació a l'Ajuntament de Montcada i Reixac</td> </tr> <tr> <td><b>Classificació del sòl</b></td> <td>sòl urbà consolidat</td> </tr> <tr> <td><b>Qualificació del sòl</b></td> <td>clau 18c</td> </tr> <tr> <td><b>Ús actual</b></td> <td>sense ús</td> </tr> <tr> <td><b>Ús urbanístic</b></td> <td>residencial HPO</td> </tr> <tr> <td><b>Nre. màxim d'habitatges</b></td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Localització</b>	C/ Alt de Sant Pere 110	<b>Referència cadastral</b>	2048808DF3924G0001SK	<b>Naturalesa jurídica</b>	Espectura de 21 de febrer de 2014, de formalització dels acords de dissolució i liquidació de la societat MOSA, i adjudicació a l'Ajuntament de Montcada i Reixac	<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà consolidat	<b>Qualificació del sòl</b>	clau 18c	<b>Ús actual</b>	sense ús	<b>Ús urbanístic</b>	residencial HPO	<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	16
<b>Localització</b>	C/ Alt de Sant Pere 110																
<b>Referència cadastral</b>	2048808DF3924G0001SK																
<b>Naturalesa jurídica</b>	Espectura de 21 de febrer de 2014, de formalització dels acords de dissolució i liquidació de la societat MOSA, i adjudicació a l'Ajuntament de Montcada i Reixac																
<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà consolidat																
<b>Qualificació del sòl</b>	clau 18c																
<b>Ús actual</b>	sense ús																
<b>Ús urbanístic</b>	residencial HPO																
<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	16																
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>Localització</b></td> <td>C/ Alt de Sant Pere 112</td> </tr> <tr> <td><b>Referència cadastral</b></td> <td>2048807DF3924G0001EK</td> </tr> <tr> <td><b>Naturalesa jurídica</b></td> <td>Espectura de 21 de febrer de 2014, de formalització dels acords de dissolució i liquidació de la societat MOSA, i adjudicació a l'Ajuntament de Montcada i Reixac</td> </tr> <tr> <td><b>Classificació del sòl</b></td> <td>sòl urbà consolidat</td> </tr> <tr> <td><b>Qualificació del sòl</b></td> <td>clau 18d</td> </tr> <tr> <td><b>Ús actual</b></td> <td>sense ús</td> </tr> <tr> <td><b>Ús urbanístic</b></td> <td>residencial HPO</td> </tr> <tr> <td><b>Nre. màxim d'habitatges</b></td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Localització</b>	C/ Alt de Sant Pere 112	<b>Referència cadastral</b>	2048807DF3924G0001EK	<b>Naturalesa jurídica</b>	Espectura de 21 de febrer de 2014, de formalització dels acords de dissolució i liquidació de la societat MOSA, i adjudicació a l'Ajuntament de Montcada i Reixac	<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà consolidat	<b>Qualificació del sòl</b>	clau 18d	<b>Ús actual</b>	sense ús	<b>Ús urbanístic</b>	residencial HPO	<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	16
<b>Localització</b>	C/ Alt de Sant Pere 112																
<b>Referència cadastral</b>	2048807DF3924G0001EK																
<b>Naturalesa jurídica</b>	Espectura de 21 de febrer de 2014, de formalització dels acords de dissolució i liquidació de la societat MOSA, i adjudicació a l'Ajuntament de Montcada i Reixac																
<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà consolidat																
<b>Qualificació del sòl</b>	clau 18d																
<b>Ús actual</b>	sense ús																
<b>Ús urbanístic</b>	residencial HPO																
<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	16																
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>Localització</b></td> <td>C/ Cervelló solar 837</td> </tr> <tr> <td><b>Referència cadastral</b></td> <td>0323723DF3902C0001DO</td> </tr> <tr> <td><b>Naturalesa jurídica</b></td> <td>Formalitzat en atorgar escriptura pública de data 22 de desembre de 2014</td> </tr> <tr> <td><b>Classificació del sòl</b></td> <td>sòl urbà no consolidat</td> </tr> <tr> <td><b>Qualificació del sòl</b></td> <td>pendent de planejament general</td> </tr> <tr> <td><b>Ús actual</b></td> <td>sense ús</td> </tr> <tr> <td><b>Ús urbanístic</b></td> <td>residencial</td> </tr> <tr> <td><b>Nre. màxim d'habitatges</b></td> <td>pendent MPPGM Terra Nostra</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Localització</b>	C/ Cervelló solar 837	<b>Referència cadastral</b>	0323723DF3902C0001DO	<b>Naturalesa jurídica</b>	Formalitzat en atorgar escriptura pública de data 22 de desembre de 2014	<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà no consolidat	<b>Qualificació del sòl</b>	pendent de planejament general	<b>Ús actual</b>	sense ús	<b>Ús urbanístic</b>	residencial	<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	pendent MPPGM Terra Nostra
<b>Localització</b>	C/ Cervelló solar 837																
<b>Referència cadastral</b>	0323723DF3902C0001DO																
<b>Naturalesa jurídica</b>	Formalitzat en atorgar escriptura pública de data 22 de desembre de 2014																
<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà no consolidat																
<b>Qualificació del sòl</b>	pendent de planejament general																
<b>Ús actual</b>	sense ús																
<b>Ús urbanístic</b>	residencial																
<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	pendent MPPGM Terra Nostra																
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>Localització</b></td> <td>C/ Cervelló solar 834</td> </tr> <tr> <td><b>Referència cadastral</b></td> <td>0323702DF3902C0001HO</td> </tr> <tr> <td><b>Naturalesa jurídica</b></td> <td>Formalitzat en atorgar escriptura pública de data 22 de desembre de 2014</td> </tr> <tr> <td><b>Classificació del sòl</b></td> <td>sòl urbà no consolidat</td> </tr> <tr> <td><b>Qualificació del sòl</b></td> <td>pendent de planejament general</td> </tr> <tr> <td><b>Ús actual</b></td> <td>sense ús</td> </tr> <tr> <td><b>Ús urbanístic</b></td> <td>residencial</td> </tr> <tr> <td><b>Nre. màxim d'habitatges</b></td> <td>pendent MPPGM Terra Nostra</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Localització</b>	C/ Cervelló solar 834	<b>Referència cadastral</b>	0323702DF3902C0001HO	<b>Naturalesa jurídica</b>	Formalitzat en atorgar escriptura pública de data 22 de desembre de 2014	<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà no consolidat	<b>Qualificació del sòl</b>	pendent de planejament general	<b>Ús actual</b>	sense ús	<b>Ús urbanístic</b>	residencial	<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	pendent MPPGM Terra Nostra
<b>Localització</b>	C/ Cervelló solar 834																
<b>Referència cadastral</b>	0323702DF3902C0001HO																
<b>Naturalesa jurídica</b>	Formalitzat en atorgar escriptura pública de data 22 de desembre de 2014																
<b>Classificació del sòl</b>	sòl urbà no consolidat																
<b>Qualificació del sòl</b>	pendent de planejament general																
<b>Ús actual</b>	sense ús																
<b>Ús urbanístic</b>	residencial																
<b>Nre. màxim d'habitatges</b>	pendent MPPGM Terra Nostra																

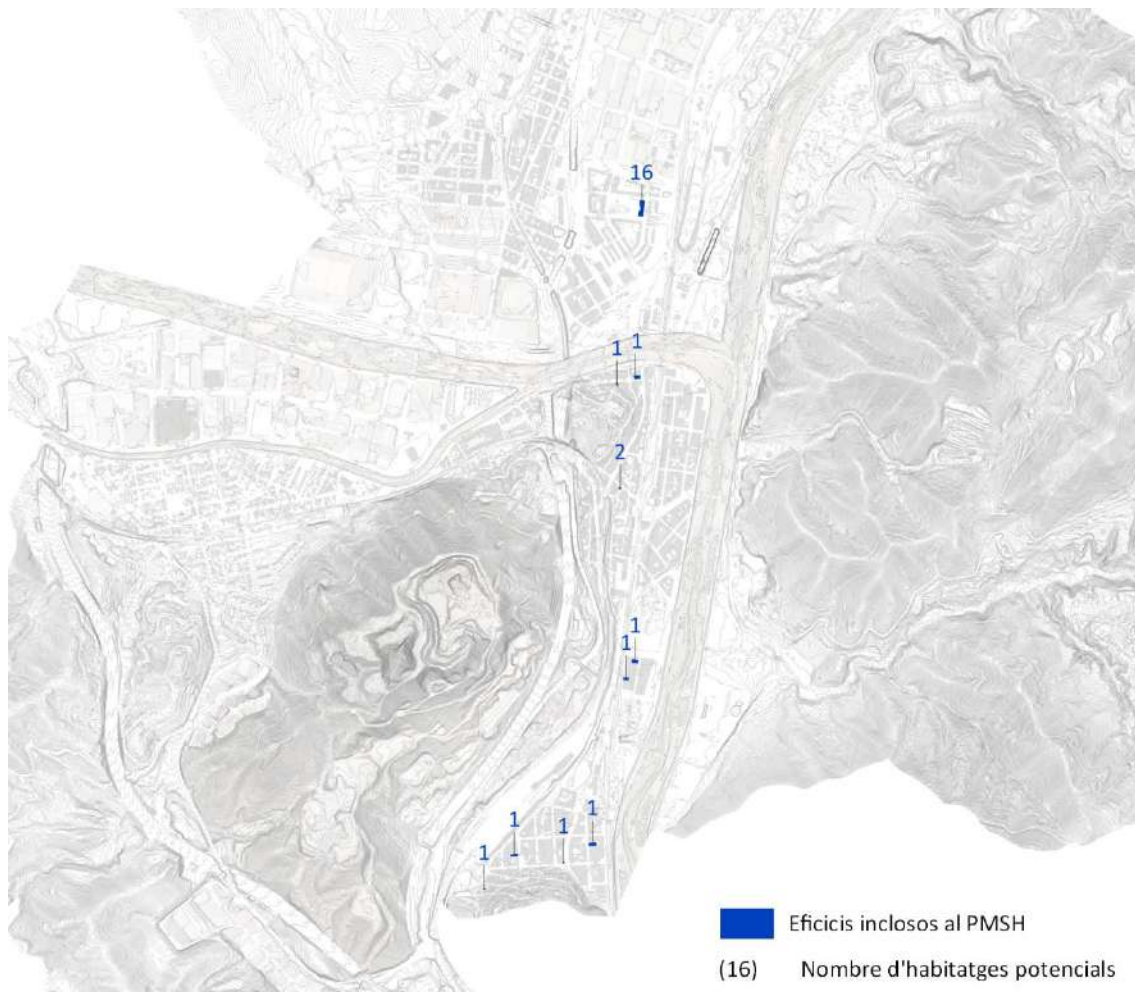
	<p><b>Localització</b> C/ Cervelló solar 839</p> <p><b>Referència cadastral</b> 0323703DF3902C0001WO</p> <p><b>Naturalesa jurídica</b> Formalitzat en atorgar escriptura pública de data 22 de desembre de 2014</p> <p><b>Classificació del sòl</b> sòl urbà no consolidat</p> <p><b>Qualificació del sòl</b> pendent de planejament general</p> <p><b>Ús actual</b> sense ús</p> <p><b>Ús urbanístic</b> residencial</p> <p><b>Nre. màxim d'habitatges</b> pendent MPPGM Terra Nostra</p>
	<p><b>Localització</b> C/ Medinacel-li 11</p> <p><b>Referència cadastral</b> 1629204DF3912H0001PS i 08124A010001590000FX , 08124A010001560000FK, 1828201DF3912H0001IS</p> <p><b>Naturalesa jurídica</b> Escripura número 817, atorgada davant la Notaria de Montcada i Reixac, Sra. Noelia Garcia Cuadro, de data 1 d'agost de 2018, de compravenda</p> <p><b>Classificació del sòl</b> sòl urbà no consolidat</p> <p><b>Qualificació del sòl</b> pendent de Pla de millora urbana PMU1</p> <p><b>Ús actual</b> sense ús</p> <p><b>Ús urbanístic</b> residencial</p> <p><b>Nre. màxim d'habitatges</b> pendent PMU</p>
	<p><b>Localització</b> C/ Medinacel-li 12</p> <p><b>Referència cadastral</b></p> <p><b>Naturalesa jurídica</b> Escripura número 817, atorgada davant la Notaria de Montcada i Reixac, Sra. Noelia Garcia Cuadro, de data 1 d'agost de 2018, de compravenda</p> <p><b>Classificació del sòl</b> sòl urbà no consolidat</p> <p><b>Qualificació del sòl</b> pendent de Pla de millora urbana PMU2</p> <p><b>Ús actual</b></p> <p><b>Ús urbanístic</b> residencial</p> <p><b>Nre. màxim d'habitatges</b> SNU</p>
	<p><b>Localització</b> C/ Medinacel-li 13</p> <p><b>Referència cadastral</b></p> <p><b>Naturalesa jurídica</b> Escripura número 817, atorgada davant la Notaria de Montcada i Reixac, Sra. Noelia Garcia Cuadro, de data 1 d'agost de 2018, de compravenda</p> <p><b>Classificació del sòl</b> sòl urbà no consolidat</p> <p><b>Qualificació del sòl</b> pendent de Pla de millora urbana PMU3</p> <p><b>Ús actual</b></p> <p><b>Ús urbanístic</b> residencial</p> <p><b>Nre. màxim d'habitatges</b> SNU</p>
	<p><b>Localització</b> C/ Medinacel-li 14</p> <p><b>Referència cadastral</b></p> <p><b>Naturalesa jurídica</b> Escripura número 817, atorgada davant la Notaria de Montcada i Reixac, Sra. Noelia Garcia Cuadro, de data 1 d'agost de 2018, de compravenda</p> <p><b>Classificació del sòl</b> sòl urbà no consolidat</p> <p><b>Qualificació del sòl</b> pendent de Pla de millora urbana PMU4</p> <p><b>Ús actual</b></p> <p><b>Ús urbanístic</b> residencial</p> <p><b>Nre. màxim d'habitatges</b> SNU</p>

	<p><b>Localització</b> Terra nostra Zona 21</p> <hr/> <p><b>Referència cadastral</b> 0126502DF3902E0001HR</p> <hr/> <p><b>Naturalesa jurídica</b> Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació del sector Est de la Zona 21 del barri de Terra Nostra, aprovat definitivament per la Junta de Govern en sessió de data 5 de juny de 2007</p> <hr/> <p><b>Classificació del sòl</b> sòl urbà no consolidat</p> <hr/> <p><b>Qualificació del sòl</b> pendent de planejament general i projecte reparcel·lació anulat per sentència ferma</p> <hr/> <p><b>Ús actual</b> sense ús</p> <hr/> <p><b>Ús urbanístic</b> residencial</p> <hr/> <p><b>Nre. màxim d'habitatges</b> pendent MPPGM Terra Nostra</p>
	<p><b>Localització</b> C/ Horts</p> <hr/> <p><b>Referència cadastral</b> 2220810DF3922A0001GX</p> <hr/> <p><b>Naturalesa jurídica</b> Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data 28 de setembre de 2020</p> <hr/> <p><b>Classificació del sòl</b> sòl urbà no consolidat</p> <hr/> <p><b>Qualificació del sòl</b> clau 18dai</p> <hr/> <p><b>Ús actual</b> sense ús</p> <hr/> <p><b>Ús urbanístic</b> residencial HPO</p> <hr/> <p><b>Nre. màxim d'habitatges</b> 24</p>



### 7.2.2 Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge

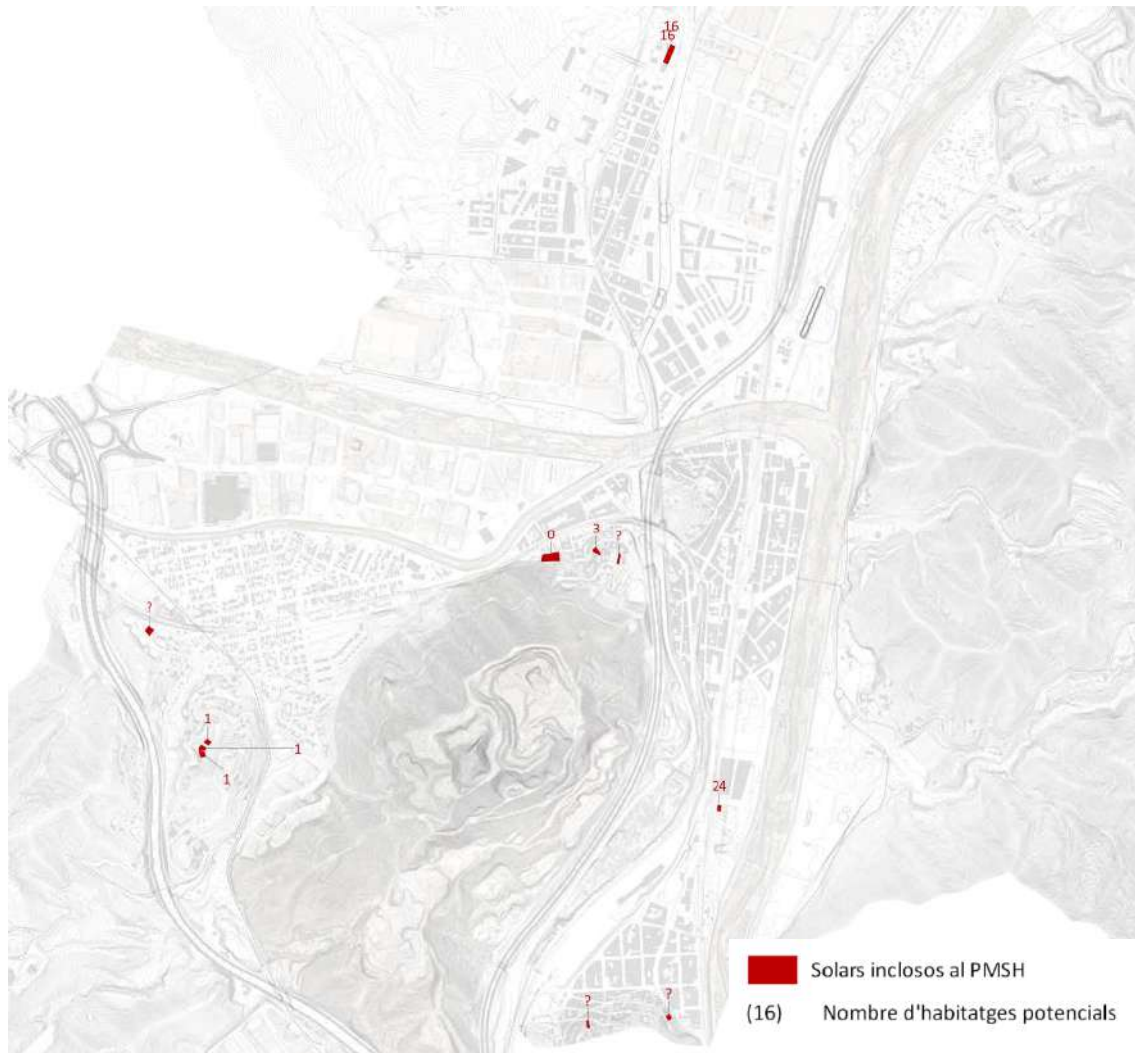
L'Ajuntament té constituït el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge des de 25 de setembre de 2008, data en què el Ple municipal n'acordà la seva constitució. Actualment inclou un total de 27 habitatges.



*Habitatges del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge*

Finca	Referència cadastral	Núm. inventari	Antiguitat (cadastre)	Núm. màxim d'habitatges
Edifici al carrer Julio Garcia, 2	2229103DF3922G0001LU	1955_1	1954	2
Casa al carrer Bateria, 65	1914516DF3911D0001LT	1997_5	1956	1
Carrer Pont 4b 3a. Zona d'edificació aïllada (Clau 3 del PERI de Can Sant Joan).	1613705DF3911D0001BT	2000_22	1960	1
Habitatge dotacional, clau 10hd (Planta altell, local plaça Joan Fuster)	2240401DF3924A0001GP	1996_36	1996	16
Pis Carrer Conca, 2, 2n, 2a	2221902DF3922A0011OY	2019_4	1971	1
Pis Carrer Drac, 13 2n 2a	1714608DF3911D0008QS	2019_5	1970	1
Habitatge social Carrer Viver 40-42, 2n, 4a	2114319DF3921C0009II	2020_8	1971	1
Habitatge social carrer Aigües 31, 2n 2a	2221920DF3922A0011WY	2021_6	1969	1
Habitatge carrer Ripoll 2, 1r 1a	2233603DF3923C0004QF	2022_1	2021	1
Habitatge carrer Ripoll 2, 1r 3a	2233603DF3923C0006EH	2022_2	2021	1
Habitatge carrer Ripoll 15, 3r 1a	2232402DF3923C0004WF	2022_13	1979	1

D'altra banda, hi ha 12 solars inclosos al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.



Solars del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

Finca	Referència cadastral	Núm. inventari	Núm. Màxim d'habitatges	Sector
Carrer Terrassa, 12	1829428DF3912H0001ES	1997_1		PMU-2 Muntanyeta - Font Pudenta
Carrer Barberà, 29	1829410DF3912H0001YS	1998_12	3	Sòl urbà consolidat
Carrer Reixagó, 5	2013910DF3921C0001GM	1998_14 i 2001_33		13 en tot el PERI Turó de Sant Joan. AD. 15 maig 2000
Carrer Triangle, 24	1712319DF3911D0001ZT	2001_3		MP PERI Turó de Sant Joan
Sòl públic d'edificació aïllada 18/c a la Rasa. Carrer Alt de Sant Pere 110	2048808DF3924G0001SK	2013_1	16	Sòl urbà consolidat
Sòl públic d'edificació aïllada 18/d a La Rasa. Carrer Alt de Sant Pere 112	2048807DF3924G0001EK	2013_2	16	Sòl urbà consolidat
Porció de terreny situat a la Zona 21 de Terra Nostra. (antiga parcel·la núm. 837), al carrer Cervelló	0323723DF3902C0001DO	2014_2		MPGM Zona 21 Terra Nostra
Porció de terreny situat a la Zona 21 de Terra Nostra. (antiga parcel·la núm. 834), al carrer Cervelló	0323702DF3902C0001HO	2014_3		MPGM Zona 21 Terra Nostra
Porció de terreny situat a la Zona 21 de Terra Nostra. (antiga parcel·la núm. 833), al carrer Cervelló	0323703DF3902C0001WO	2014_4		MPGM Zona 21 Terra Nostra
Finca al carrer Medinaceli, 11	1629204DF3912H0001PS	2018_3		PMU-1 de la MPPGM en l'àmbit de la

Terra Nostra UA1. Parcel·la C1.5. 10% aprofitament urbanístic de la UA1 del sector Est de la Zona 21 de Terra Nostra	0126502DF3902E0001HR	2007_18		Muntanyeta de La Font Pudenta
Parcel·la B, edificable, al PAU DAICOLORCHEM	2220810DF3922A0001GX	2020_4	24	pendent de planejament general i projecte reparcel·lació anulat per sentència ferma PAU Daicolorchem

## 7.3 Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi executades els darrers anys

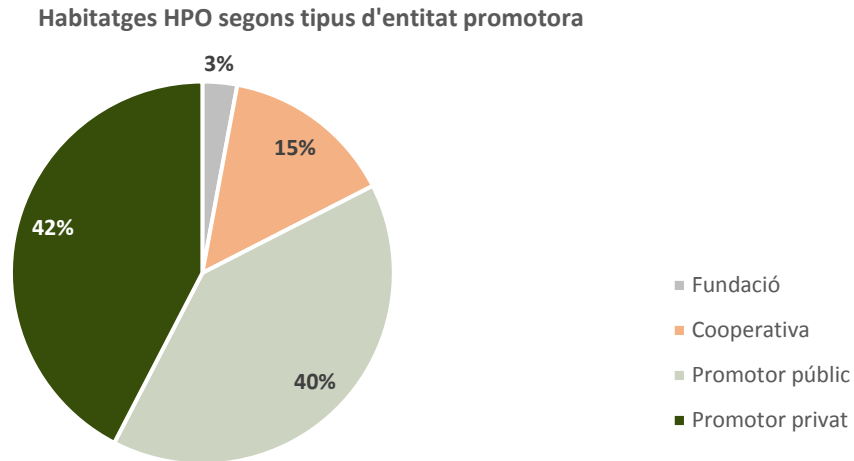
### 7.3.1 Iniciatives executades per l'ajuntament

El quadre següent resumeix de forma sintètica les iniciatives promogudes per l'Ajuntament els darrers anys:

Planificació i gestió urbanística	<ul style="list-style-type: none"> <li>•MPGM Redosa Hospital</li> <li>•MPGM Zona 15 Terra Nostra</li> <li>•MPGM Vista Rica</li> </ul>
Promocions i gestió d'habitatge social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HPO la Rasa. 32 habitatges HPO previstos</li> <li>• 52 habitatges socials previstos al carrer Frederic Mompou</li> </ul>
Manteniment i rehabilitació del parc residencial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'han instal·lat ascensors en el marc del Pla integral de rehabilitació del barri de La Ribera (2008)</li> </ul>
Mediació en el mercat privat per al foment del lloguer social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Borsa de lloguer social. Actualment amb uns 11 habitatges</li> </ul>
Formes d'organització dels serveis d'habitatge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'està elaborant el Reglament municipal d'habitatge per a la regularització de les intervencions de l'OLH.</li> </ul>
Gestió patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adquisició de 3 habitatges al carrer Ripoll, que passen a formar part del PMSH</li> </ul>

### 7.3.2 Iniciatives executades per altres administracions o agents

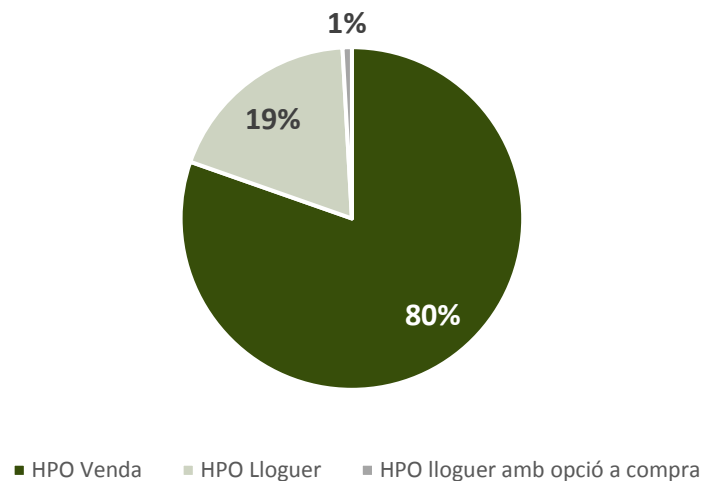
En data gener 2023, el parc d'habitatges de protecció oficial consta de 1.024 habitatges, segons les dades facilitades pels serveis tècnics municipals. D'aquests, un 42% són de promoció privada; un 40%, de promoció pública; un 15% són de cooperatives i un 3% són de fundacions.



*Font: parc d'habitatges HPO segons dades facilitades pels serveis tècnics municipals.*

El 80% del parc d'habitatges protegit és de compra, i equival a 823 habitatges. Això vol dir que aquest parc d'habitatges deixarà de formar part del parc d'habitatge assequible del municipi. Sols el 19% del parc d'HPO és de lloguer (192 habitatges), i un 1% correspon a habitatges de lloguer amb opció a compra.

#### Habitatges HPO segons règim de tinença



Les administracions o agents promotors d'habitatge protegit són de quatre tipus: privats, públics, cooperatives o fundacions.

Les promocions públiques d'HPO són de:

- INCASOL. Té 5 promocions; 4 de lloguer i una mixta (venta i lloguer).
- IMPSOL. Té 3 promocions a Mas Rampinyo d'HPO de venda. La vigència de l'HPO finalitza el 2027.
- MONTCADA SOCIEDAD MUNICIPAL S.A. Té una promoció d'HPO de venda. La vigència de l'HPO finalitza el 2028.

Any de la qualificació definitiva	Nom via	Promotor	Tipus de promotor	Habit Totals	Venda HPO	Lloguer HPO	Venda/Llo guer	Fi de vigència
1995	PLA D'EN COLL, PARCEL·LA,104	INCASOL	Promotor públic	32	20	12	0	2025
1996	PLA D'EN COLL, III FASE	INCASOL	Promotor públic	22	0	22	0	2026
1997	PLA D'EN COLL, II FASE	INCASOL	Promotor públic	23	0	23	0	2027
2007	Carrer PARCEL·LA 9.4 I PARCEL·LA 9.5, C.P.: 08110	IMPSOL	Promotor públic	62	62	0	0	2027
2007	Carrer MASRAMPINYO III, Parcel·la: 11.3, C.P. IMPSOL	IMPSOL	Promotor públic	39	39	0	0	2027
2007	Carrer MASRAMPINYO I, Parcel·la: 9.2-9.3, C.P. IMPSOL	IMPSOL	Promotor públic	87	87	0	0	2027
2007	Carrer RIPOLL, Num.: 29, C.P.: 08110	MONTCADA SOCIEDAD MUNICIPAL SA	Promotor públic	12	12	0	0	2028
2009	D'EUROPA	INCASOL	Promotor públic	42	0	42	0	2099
2010	FELIP PEDRELL	INCASOL	Promotor públic	92	0	92	0	2100

Pel que fa a les promocions de caràcter privat, aquestes són:

- Habitatges d'autopromoció. N'hi ha dues, qualificades els anys 1994 i 1995, d'habitatges de venda. La vigència de l'HPO finalitza el 2024 i 2025, respectivament.
- INMB. FADESA S.A. N'hi ha sis al carrer Camèlies (Can Cuiàs) que sumen 373 habitatges HPO de venda. La vigència de l'HPO finalitza entre 2028 i 2030.
- CONSTRUCCIONES REIXACH, S.L. Té una promoció de 36 habitatges HPO de venda a la Plaça Senescal (La Font Pudenta) de 2007. La vigència de l'HPO finalitza el 2027.
- MALCA 2 SA. Té una promoció d'habitatge HPO de venda al carrer Alt de Sant Pere, 106 (La Rasa, Mas Rampinyo). La vigència de l'HPO finalitza el 2100.
- ANGLO MONTCADA, S.L. Té una promoció de 9 habitatges HPO de lloguer amb opció a compra al carrer Pablo Picasso, 5. La vigència de l'HPO finalitza el 2041.

Any de la qualificació definitiva	Nom via	Promotor	Tipus de promotor	Habit Totals	Venda HPO	Lloguer HPO	Venda/Llo guer	Fi de vigència
1994	Autopromoció	Autopromoció	Promotor privat	1	1	0	0	2024
1995	Autopromoció	Autopromoció	Promotor privat	3	3	0	0	2025
1998	CAMÈLIES	INMB. URB. FADESA S.A.	Promotor privat	126	126	0	0	2028
1999	CAMÈLIES	INMB. URB. FADESA S.A.	Promotor privat	50	50	0	0	2029
1999	CAMÈLIES	INMB. URB. FADESA S.A.	Promotor privat	49	49	0	0	2029
1999	CAMÈLIES	INMB. URB. FADESA S.A.	Promotor privat	52	52	0	0	2029
2000	CAMÈLIES	INMB. URB. FADESA S.A.	Promotor privat	48	48	0	0	2030
2000	CAMÈLIES	INMB. URB. FADESA S.A.	Promotor privat	48	48	0	0	2030
2007	RONDALLES, 2, R.S. CUGAT 50, 52 I 54 PC. SEN	CONSTRUCCIONES REIXACH, S.L.	Promotor privat	36	36	0	0	2027
2010	ALT DE SANT PERE	MALCA 2 SA	Promotor privat	12	12	0	0	2100
2021	PABLO PICASSO	ANGLO MONTCADA, S.L.	Promotor privat	9	0	0	9	2041

Les promocions de cooperatives són a càrrec de:

- HABITATGE ENTORN, SCCL. Té 46 habitatges HPO de venda des de 2008. La seva vigència finalitza el 2037.
- HABITATGE SOCIAL DE L'USOC, SCCL. Té 16 habitatges HPO de venda des de 2008. La seva vigència finalitza el 2038.
- LLAR UNIO CATALONSA, SCCL. Té 58 habitatges HPO de venda des de 2009. La seva vigència finalitza el 2039.
- PROHA, SCCL. Té 29 habitatges HPO de venda des de 2009. La seva vigència finalitza el 2039.

Any de la qualificació definitiva	Nom via	Promotor	Tipus de promotor	Habit Totals	Venda HPO	Lloguer HPO	Venda/Llo guer	Fi de vigència
2008	PARCEL·LA 8.4 SECTOR MASRAMPINYO	HABITATGE ENTORN, S.C.C.L.	Cooperativa	46	46	0	0	2037
2008	Parcel·la: PARC. 8.5, C.P.: 08110, Barri: MASR	HABITATGE SOCIAL DE L'USOC, SCCL	Cooperativa	16	16	0	0	2038
2009	CARRER B S/N-CARRER 5 S/N,ZONA 19-10,PAF	LLAR UNIO CATALONIA, S.C.C.L.	Cooperativa	58	58	0	0	2039
2009	JOAN MIRO 3 / PASSEIG DE SANT JORDI	PROHA, SCCL	Cooperativa	29	29	0	0	2039

Per últim, les promocions de fundacions són a càrrec de:

- Fundació privada Mediterrània. Té una promoció de 29 habitatges HPO de venda de l'any 2009. La seva vigència finalitza el 2099.
- Fundació privada Hàbitat 3. Té una propietat temporal obtinguda per tanteig i retracte de lloguer des de l'any 2020. La seva vigència finalitza el 2095.

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades pels serveis tècnics municipals.

### 7.3.3 Línies de cofinançament de les polítiques d'habitatge

En relació a les línies de cofinançament de les polítiques d'habitatge cal fer esment, principalment, de les oportunitats que ofereixen els fons europeus tant per a la construcció de parc públic de lloguer com per a la rehabilitació del parc existent.

En referència a aquest primer aspecte, l'Ajuntament ha sol·licitat els Fons Next Generation per a la construcció de diverses promocions al municipi:

- Per a la construcció de 32 habitatges socials a La Rasa, en els dos solars dels que disposa l'Ajuntament. S'hi preveuen un total de 32 habitatges; 16 en cada solar. S'han concedit els fons Next Generation.
- Per a la construcció 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.

D'altra banda, la Diputació de Barcelona ofereix altres línies de cofinançament de polítiques d'habitatge a través del seu Catàleg de Serveis. Entre d'altres, per a l'any 2023 ofereix, en matèria d'habitatge<sup>18</sup>:

- Finançament per a l'adquisició d'habitatges. Finançament de projectes i activitats que tinguin com a objectiu l'adquisició d'habitatges sota dues línies d'actuació:
  - A. L'exercici del dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària i el dret d'opció i retracte previst a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (arts. 87 i ss)
  - B. La compra d'habitatges a preu per sota mercat o preu fixat per norma jurídica. S'entén que el preu per sota mercat és inferior al 80% del mòdul establert per al règim especial d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) que estableix la normativa vigent.
 El recurs pot donar suport a actuacions finançades a través del Programa general d'inversions (PGI): manteniment i reposició d'inversions.
- Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits. Suport econòmic als ens locals que té per objecte el finançament d'obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges per ser incorporats a l'oferta d'habitatge assequible del municipi, que siguin de propietat municipal o cedits als ens locals.
- Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH). Suport econòmic als Serveis d'Atenció a la Ciutadania (SAC) associats als punts SIDH implantats i en funcionament previstos en el marc regulador del Programa SIDH.
- Suport als serveis locals d'habitatge. Suport econòmic a projectes que permetin mantenir i reforçar els serveis locals d'habitatge dirigits a ampliar l'oferta de lloguer assequible al municipi i/o a rehabilitar i millorar energèticament el parc d'habitatges existent al municipi per aquells ens locals que tinguin conveni vigent amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per a la gestió del programa de mediació per al lloguer social i/o encàrrec de gestió de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) i/o conveni d'Oficina de Rehabilitació Municipal/Comarcal, i estiguin adherits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge (XSLH) de Diputació de Barcelona.
- Consultes GSHUA. Servei adreçat als ens locals per resoldre dubtes puntuals en matèria d'habitatge, urbanisme i activitats.
- Diagnòs i estratègies (DIES) d'urbanisme i regeneració urbana

<sup>18</sup> Font: [Catàleg de serveis - Seu electrònica - Diputació de Barcelona \(diba.cat\)](https://diba.cat)

### 7.3.4 Altres plans i projectes municipals

#### Pla de mandat

##### Actuacions executades

Codi est.	Nom estratègia	Codi actuació	Descripció
2.3	Afavorir l'accés a un habitatge digne	2.3.1	Increment de l'adquisició d'habitatge social via tanteig i retracte
		2.3.3b	Determinació de protocols de seguiment de casos de vulnerabilitat residencial
		2.3.5	Potenciar l'ús de la Finestreta única d'habitatge i tràmits electrònics a la OLH
		2.3.6	Subvenció del 80% de l'Impost de béns immobles (IBI) a aquelles persones propietàries que reformin habitatges buits i els destinin a la Borsa d'habitatge de l'Ajuntament
		2.3.10	Increment del parc públic d'habitatge a través de la rehabilitació i les cessions d'aprofitament
		2.3.11	Destinar sòl per construir habitatge social
		2.3.12	Regular els lloguers sol·licitant l'ampliació de declaració transitòria d'àrees amb mercat tens
		2.3.13	Exercir la competència sancionadora a grans tenidors en matèria d'habitatge.

##### Actuacions parcialment executades

Codi est.	Nom estratègia	Codi actuació	Descripció	Grau d'execució
1.4	Potenciar l'autonomia de les persones	1.4.1	Impuls d'un projecte de pisos tutelats per a col·lectius específics (diversitat funcional, etc)	50%
2.3	Afavorir l'accés a un habitatge digne	2.3.3a	Determinació de protocols de concessió de casos de vulnerabilitat residencial	25%
		2.3.4	Redacció i aprovació del nou Pla local d'habitatge, que inclogui les necessitats d'habitatge social i assequible del municipi, en especial de les persones i famílies que han patit desnonaments o viuen en infrahabitatges, la gent jove amb dificultats d'emancipació i la gent gran amb manca d'autonomia	50%
		2.3.7	Actualització del cens de pisos buits per tal de dissenyar una proposta d'incentius que faci que els immobles es posin al mercat de lloguer.	50%
		2.3.7b	Disseny de proposta d'incentius per a posar els immobles buits al mercat de lloguer	25%
		2.3.8	Promoció i informació sobre les noves formes d'accés a l'habitatge (cooperatives, cessió d'ús, masoveria urbana, etc)	25%
		2.3.9	Establiment de millores en l'accessibilitat dels habitatges: supressió de barreres arquitectòniques	75%

##### Actuacions no executades

Codi est.	Nom estratègia	Codi actuació	Descripció
1.1	Implementar l'estratègia d'acció social de la ciutat	1.1.9	Posada en marxa d'un espai d'allotjament d'urgència per a persones sense llar de manera mancomunada amb Ripollet i Cerdanyola



<b>1.5 Fomentar una ciutat amable per a la gent gran</b>	1.5.3	Definició d'un pla d'acció i viabilitat amb la Generalitat per la construcció d'una residència i centre de dia per gent gran al nostre municipi. Petició d'una concertació de places públiques per tal de garantir la sostenibilitat del model públic - tercer sector.
<b>2.3 Afavorir l'accés a un habitatge digne</b>	2.3.2	Canvi d'ubicació de l'Oficina local d'habitatge (OLH) per fer-la més visible

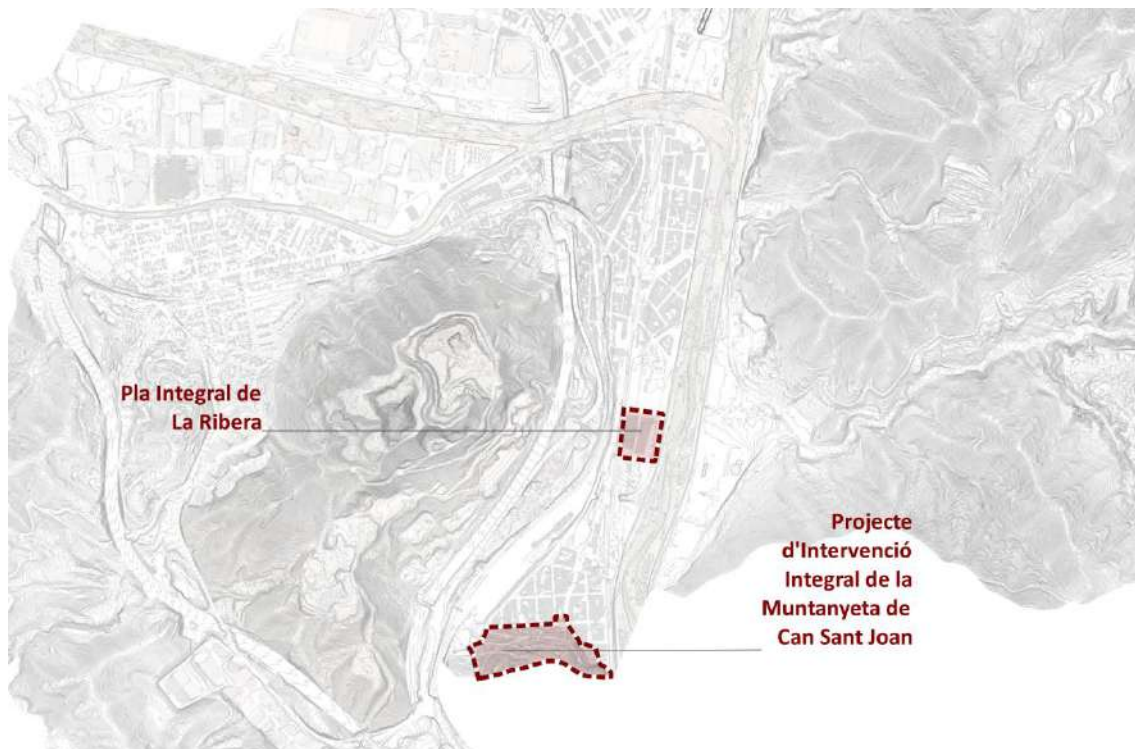
No s'han pogut valorar les actuacions previstes en el pla de mandat 2019-2023 relatives al capítol 2.7 (Dignificar els barris amb mancances urbanístiques) i el capítol 2.11 (Regulació del sòl urbà en pro del bé comú) per manca d'informació.

#### Plans de barris (2008)

La Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, fou aprovada pel Parlament l'any 2004 amb l'objectiu de promoure la rehabilitació global de barris per evitar-ne la degradació, millorar les condicions de les persones residents en aquestes àrees i afavorir la cohesió social.

La Llei estableix la creació d'un fons econòmic per als ajuntaments que presentessin projectes d'intervenció integral que tinguessin com a objectiu la millora urbanística, social i econòmica de determinats barris.

En el marc de la Llei de Barris s'han desenvolupat dos plans de barris al municipi; el Pla Integral de La Ribera i el Projecte d'intervenció integral de la Muntanyeta de Can Sant Joan.



*Iniciatives executades en matèria d'habitatge. Plans de barris.*

*Pla del barri de la Ribera*

Les actuacions executades en matèria d'habitatge al barri de la Ribera foren obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges. En concret, es rehabilitaren i s'equiparen els elements col·lectius de quatre edificis al sud de la Ribera, amb la instal·lació d'ascensors. També es varen monitoritzar les condicions climàtiques dels edificis.

Altres actuacions que preveia el Pla del barri de la Ribera foren la millora de l'espai públic, la dotació d'espais verds i la supressió de barreres arquitectòniques.

*Pla del barri de Can Sant Joan (2008)*

De les actuacions executades a la Muntanyeta de Can Sant Joan, destaquen les millores en l'accessibilitat a l'espai públic, d'elevada topografia, i la vianalització i pacificació de carrers. En matèria d'habitatge, el pla del barri de la Muntanyeta de Can Sant Joan preveia tres actuacions:



- Actuació 2.1 Rehabilitació dels elements col·lectius dels edificis de la muntanyeta. Previsió: 167.230 €. No executada.
- Actuació 2.2 Millora de les instal·lacions comunes dels edificis. Previsió: 167.230 €.
- Actuació 2.3 Rehabilitació per resoldre l'accessibilitat a les plantes baixes. Previsió 70.010 €. No executada.

---

## 8. Diagnosi

Aquest capítol està destinat a fer una valoració global de la situació de l'habitatge a Montcada i Reixac de cara a definir, posteriorment, un pla d'acció que permeti dur a terme les accions necessàries per a donar resposta a les necessitats d'habitatge.

Així doncs, en un primer apartat es fa un **resum** dels aspectes destacats de l'estat de l'habitatge al municipi tals com la població, la demanda i la oferta d'habitatge, les necessitats d'accés i manteniment de l'habitatge i les necessitats de rehabilitació d'edificis.

En el segon apartat s'elabora una **interpretació relacionada** de les debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats en matèria d'habitatge al municipi a través de la metodologia DAFO.

Per últim, el tercer apartat fa una **síntesi** dels elements claus per a la definició de la política local d'habitatge que haurà de seguir el municipi els propers anys.

## 8.1 Resum

### La situació de l'habitatge al municipi

#### Quant a l'encaix territorial

- Territori trinxat per les infraestructures de comunicació.
- Municipi conformat per barris independents.

#### Quant al planejament supramunicipal

- El PTMB inclou la urbanització de **Bosc d'en Vilaró com a àmbit de protecció especial**.
- El PTMB determina una zona de **localització d'equipaments** al límit amb Ripollet
- L'Avanç del PDU metropolità determina **Can Cuiàs** com un **centre metropolità**
- L'Avanç del PDU metropolità determina l'antiga carretera N-150 com una **avinguda metropolitana**
- El PDU de les Àrees residencials estratègiques preveu més de 2.000 habitatges a l'ARE Mas Duran.

#### Quant a la població

##### *Creixement*

- Montcada i Reixac té una població de **36.666 persones** (2022).
- El municipi ha registrat 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**.
- El creixement natural és positiu però baix (+31 persones). Es registra un fort descens dels naixements i del saldo natural global que tendeix a aproximar-se a zero.
- El **creixement de la població** s'explica, fonamentalment, per les **dinàmiques migratòries** exteriors però també per les internes amb la resta de Catalunya.
- Per edats, es registra un saldo migratori positiu entre la població infantil, jove i adulta fins els 44 anys i un saldo negatiu en la població de 45 anys i més. Els joves d'entre 15 i 34 anys són els que presenten una major intensitat migratòria.
- Les migracions internes tenen com a principal origen i destinació els municipis de la comarca i de la resta de la Província.
- Hi ha una emigració de gent jove cap a altres municipis de Catalunya.

### Perfils de població

- S'ha produït un canvi en el perfil de la població per edats: s'ha passat d'una estructura de la població jove a una de més **madura amb una tendència moderada a l'envelliment**. Montcada i Reixac presenta un perfil similar al del Vallès Occidentals però lleugerament més rejuenit.
- Es registra una forta **reducció de la població jove i adulta jove** (15-39 anys) i un **augment de la població adulta i gran de 40 anys i més**.
- Hi ha **4.226 joves en edat d'emancipació** (25-34 anys). Aquest col·lectiu s'ha reduït en un 22% des del 2001.
- Hi ha **5.776 persones de 65 anys i més** (15,8%). **L'índex d'envelliment és del 90,9%** (per sota de la comarca i Catalunya) i **l'índex de sobreenvelliment és del 15,5%**.
- Quant a l'origen de la població, 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**.

### Activitat i rendes

- 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.
- La població de Montcada i Reixac està **ocupada** majoritàriament al **sector serveis** (73,5%). Pes important de la població ocupada en la **indústria** (17,4%).
- La **població aturada és de 2.132 persones** (2022). La dinàmica de l'atur és similar a la de la comarca i Catalunya tot i que el municipi presenta uns nivells més elevats d'atur.
- 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: **Pla d'en Coll té una renda 2,1 vegades la Ribera**.
- Un 19,8% de la població es troba en llars amb uns ingressos per sota dels 10.000 €.

### Les llars

- **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. **Entre el 2011 i el 2021 les llars augmenten en un 4%**.
- **La dimensió mitjana de la llar és de 2,65**.
- Les parelles amb fills i sense fills són les llars més nombroses (64,8%).
- **Un 21,3% de la població viu en llars unipersonals**. La gran majoria estan compostades per població de 65 anys i més.
- Gran sentit de pertinença als barris de Montcada, més que no pas al propi municipi. Aspecte corroborat a les enquestes ciutadanes.

### *Les projeccions per a l'any 2029*

- Les projeccions de població preveuen uns creixements que oscil·larien entre el 0,9% (escenari baix), el 8,9% (escenari mitjà) i el 17,4% (escenari alt) l'any 2029. Aquests increments suposarien una població de **36.978 en l'escenari baix; de 39.929 en el mitjà** i de 43.034 en l'alt.
- La dinàmica de població dels darrers anys al municipi apunten els escenaris baix i mitjà com els escenaris a considerar. En el primer cas, es planteja un manteniment de les tendències actuals i es projecta un creixement molt tímid. En segon, es recupera la lògica de creixement iniciada el 2015 i planteja una intensificació del creixement.
- 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.
- 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.

### *La vulnerabilitat social*

- 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.

### Quant a l'oferta d'habitatge

- **Escassa oferta de lloguer.** L'oferta que es troba al mercat hi és poc temps per l'alta demanda.
- **Hi ha més demanda que oferta**
- **Preus elevats de lloguer**, superiors als de Ripollet (font: APIs entrevistats).
- **El preu mitjà de lloguer és de 668 €/mes** (dades Gencat de l'any 2022).
- Hi ha diferències substancials de preu entre barris.
- Els preus de lloguer més cars (€/m<sup>2</sup>) es troben a Montcada Centre; els més baixos, a Can Sant Joan.

## Quant al parc d'habitatges existent

### *Qualitat del parc*

- **Parc envellit amb importants necessitats de rehabilitació.** Més del 60% dels habitatges de Montcada tenen més de 40 anys, i per tant estan construïts sense regulació normativa d'habitabilitat.

### *Accessibilitat*

- Edificis alts sense ascensor, principalment a la Ribera, la Font Pudenta, la Muntanyeta de Can Sant Joan.
- Barreres arquitectòniques vinculades a l'accés als edificis al barri de Santa Elvira (Can Cuiàs) i a la muntanyeta de la Can Sant Joan.

### *Dimensions dels habitatges*

- Alta densitat d'habitatges a Can Cuiàs i a la Ribera.
- La Ribera és el barri que té, en conjunt, els habitatges més petits.

### *Confort tèrmic*

- Es detecten problemes de baixa eficiència energètica als barris de Can Sant Joan, La Ribera, La Font Pudenta i La Rasa.
- S'han detectat 186 certificacions energètiques amb males condicions energètiques (etiqueta F o G) construïts abans de l'aplicació de les normes bàsiques de l'edificació i de condicions tèrmiques dels edificis (NBE-CT-79), als quals cal afegir tot el conjunt d'habitatges anteriors a l'aplicació del NBE-CT-79 sense certificació energètica i que segurament tindran deficiències energètiques.

### *Ús del parc*

- Percepció general que hi ha molts habitatges buits.
- **118 habitatges buits al Registre d'habitatges buits o sense títol habilitant de l'AHC.** Es concentren sobretot a La Ribera, al Mas Rampinyo i a Can Sant Joan. 44 d'aquests habitatges es troben ocupats.

### *Altres*

- S'ha detectat **infrahabitatge** als barris de la Muntanyeta de Can Sant Joan i la Muntanyeta de la Font Pudenta.
- Hi ha diverses **urbanitzacions amb dèficits** pel que fa als serveis urbanístics: Can Pomada, Estany de Gallecs, Terra Nostra clau 21 i Vallençana
- **Barraquisme** a la llera del riu Besòs
- **Ocupacions irregulars** al conjunt del municipi i especialment als barris de la **Ribera, Mas Rampinyo i Can Sant Joan.**
- **Locals amb usos no adequats** al barri de Can Cuiàs.

### Quant al planejament

- Hi ha un **potencial** d'habitatges estimat en solars **és de 873 habitatges**, dels quals 115 habitatges protegits i 96 allotjaments dotacionals.
- **El potencial de nous habitatges a curt termini és de 1.608 habitatges**, dels quals 251 HPO i 96 allotjaments dotacionals. Per tant, **hi ha potencial per 347 nous habitatges assequibles**.
- **La previsió de nous habitatges** que pot oferir el planejament vigent en el període de vigència del Pla local **dona cobertura a un creixement de la població baix i mitjà**.
- El potencial del planejament **a llarg termini dona resposta a les necessitats d'habitatge principal** establertes al PTSHC per l'horitzó 2042.

### Quant a la demanda d'habitatge

#### *Demanda d'habitatge*

- 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).
- **Alta demanda d'habitatge de lloguer, no satisfeta**.
- Les projeccions de llars estimen que, en funció de la població projectada, l'any 2029 a Montcada i Reixac hi hauria entre 14.028 i 17.214 llars. L'escenari que més s'aproxima a l'evolució recent del municipi és l'escenari baix, sent el mitjà el més probable.
- **Al 2029 la demanda d'habitatge per increment de les llars oscil·laria entre 260 i 1.282 habitatges**.
- El creixement es produirà en gran part com a conseqüència d'un saldo migratori positiu, per tant, **seran les persones que arribin al municipi les que constituiran una part important de les demandes d'habitatges**. Així com per l'augment de joves en edat d'emancipar-se.
- En el període de vigència del PLH (2024-2029) les polítiques en matèria d'habitatge hauran de posar el focus en incentivar la construcció de nous habitatges als solars disponibles, com també en millorar l'oferta i les condicions del parc d'habitatges existent, atenent a raons de preu, accessibilitat, mida de l'habitatge i estat de conservació.
- A partir de 2030 caldran, també, nous habitatges per donar resposta a l'augment de població; especialment derivat de l'augment de població jove (en edat d'emancipació) i de gent gran.

#### *Perfils demandants habitatge*

##### **Població jove:**

- Hi ha 4.226 joves en edat d'emancipació l'any 2022 (25 – 34 anys).
- Opció preferent: habitatges de lloguer, per motius econòmics.
- Tipologia preferent d'habitatge: habitatges petits d'una o dues habitacions.
- Motius principals: habitatge d'**emancipació**.



- Projecció de la demanda d'habitatge en l'horitzó 2029: la demanda d'habitatges d'emancipació dependrà de la dinàmica de l'evolució de la població que es consolidi els propers anys. En l'escenari baix, les persones joves registraran un augment tímid del 0,9% (4.264 joves), mentre que en l'escenari mitjà, l'augment serà del 16% (4.902 joves).

#### ***Població adulta:***

- Perfils demandants: parelles amb fills, parelles sense fills, monoparentals (inclou ruptures), unipersonals, famílies extenses amb més d'un nucli.
- Opció preferents: habitatge de compra, si es disposa de capacitat econòmica suficient.
- Tipologia preferent d'habitatge: habitatges de dues o tres habitacions. També habitatges amb més habitacions per a unitats familiars més grans (principalment població d'origen estranger) i, en menor mesura, habitatges d'una sola habitació per a llars unipersonals.
- Motius principals: **nou habitatge i habitatge de reposició**: millora de l'habitatge anterior; ruptures; reagrupaments familiars; accés a la propietat.
- Projecció de la demanda d'habitatge en l'horitzó 2029: la quantitat de població adulta (de 30 a 64 anys) es manté en l'horitzó 2029. Tot i això, hi haurà 2.245 persones que ara tenen entre 30 i 34 anys que necessitaran nou habitatge (de reposició o nou habitatge familiar). També es necessitarà nou habitatge per l'arribada de població nouvinguda i per ruptures.

#### ***Població gran:***

- Població de 65 anys i més. Actualment hi ha 5.776 persones grans i molt grans.
- Opció preferent: no es valora el règim de tinença; si bé majoritàriament la població gran sol tenir un habitatge en propietat.
- Tipologia preferent d'habitatge: habitatges accessibles. Habitatges petits d'una o dues habitacions.
- Motius principals: canvi **d'habitatge per problemes d'accessibilitat**; canvis d'habitatge per proximitat a serveis.
- Projecció de la demanda d'habitatge en l'horitzó 2029: Augmenta la població gran i molt gran, amb un increment entre 1.029 i 1.291 persones.
- Tot i que la població de 65 anys i més augmentarà en els propers anys, aquest increment no es traduirà tant en una demanda de nous habitatges com d'adequació dels habitatges a les seves necessitats (accessibilitat, dimensió, serveis) i d'accés a l'habitatge assequible.

## Quant a la demanda exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure

### *Demanda exclosa per motius econòmics*

- Un alt percentatge de la població destina + del 30% dels ingressos al pagament del lloguer.
- D'acord amb les rendes mitjanes del municipi, les llars unipersonals no poden accedir al mercat lliure de lloguer.
- Si s'analitza per barris, La població de Can Sant Joan i de la Ribera no pot, per ingressos, accedir al mercat lliure de lloguer.
- Una **part important de la demanda exclosa de l'accés a l'habitatge és la població jove**. Hi ha poca emancipació primerenca per manca de capacitat econòmica (font: APIs). Una mostra n'és les sol·licituds de població jove d'ajuts al lloguer. L'any 2022, 168 persones sol·licitaren el Bo Jove.
- Al registre de sol·licitants hi ha 791 inscrits, dels quals el 61% tenen entre 35 i 65 anys, seguits dels joves (33%). 293 són llars unipersonals.
- L'any 2022 es van sol·licitar 605 ajudes al pagament del lloguer, el 47% el sol·licitants tenien entre 35 i 65 anys, i el 47% eren menors de 35 anys.
- L'any 2021 es van concedir 231 ajudes municipals vinculats a l'habitatge (adquisició equipament, quotes mensuals, reparacions, ....)

### *Població vulnerable*

- Una part de la població de Montcada es troba en situació de forta vulnerabilitat econòmica: un 5,5% està en llars amb ingressos per sota dels 5.000 €; un 11,9% està per sota del 7.500 € i un 19,8€ es troba en llars amb ingressos per sota dels 10.000 €.
- Les principals **problemàtiques** detectades en relació a l'habitatge són els **desnonaments, la manca d'habitatge i el barraquisme**.

### *Necessitats d'habitatge assequible*

- Població jove
- Problemes de pagament hipoteca i lloguer
- Problemes d'accés a l'habitatge: fiances, garanties, ...
- Pèrdua d'habitatge
- Ocupacions, sotsarrendament, ....
- Infrahabitatge, barraquisme, sobreocupació, ús inadequat, ...

### Quant al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana

- El PTHSC determina una necessitat d'uns **320 nous habitatges destinat a polítiques socials a curt termini (2029)**
- **El potencial de planejament dona cobertura a les necessitats d'habitatges** destinat a polítiques socials del PTHSC.
- Tot i això, la dinàmica immobiliària actual no permet aconseguir l'objectiu de solidaritat urbana.
- A mig i llarg termini, el potencial de planejament no dona resposta al mandat de solidaritat urbana.

### Quant a les necessitats del parc existent

#### *Qualitat:*

- Mal estat de conservació del parc amb caràcter general. De forma específica, **Habitatges en mal estat a la muntanyeta de Can Sant Joan, la Font Pudenta, Montcada Centre i la Rasa.**

#### *Accessibilitat:*

- Accessibilitat: Edificis alts sense ascensors a la Ribera, la Rasa, la Font Pudenta i Montcada Centre. Problemes d'accessibilitat per barreres arquitectòniques a l'espai públic a Santa Elvira (Can Cuiàs). Barreres arquitectòniques a la Muntanyeta de Can Sant Joan.

#### *Confort tèrmic:*

- **Baixa eficiència energètica del parc.** De forma específica, **als edificis de Can Sant Joan, La Ribera, La Font Pudenta i La Rasa.**

#### *Altres:*

- **Habitatges buits** a tots els barris
- **Infrahabitatge** a la muntanyeta de Can Sant Joan i la muntanyeta de la Font Pudenta.
- **Barraquisme** al Pla de Besòs. Hi ha unes 73 parcel·les amb habitatges i 156 persones residents quantificades.
- Urbanitzacions amb dèficits: Estany de Gallecs, Can Pomada, Vallençana, la zona 21 de Terra Nostra i Bosc d'en Vilaró.
- Locals comercials en desús que han derivat en ocupacions al barri de Santa Elvira.
- S'han detectat ocupacions arreu del municipi, amb majors concentracions en edificis de la Ribera, Terra Nostra i Mas Rampinyo.

### Quant als recursos i iniciatives municipals

#### *El pressupost municipal i fonts de finançament*

- L'ajuntament és solvent i té, per tant, capacitat inversora
- El pressupost en matèria de serveis socials ha tingut una tendència a l'alça en els darrers anys i per a 2023 és el més elevat dels últims quatre anys.
- En canvi, el pressupost en matèria d'habitatge ha tingut una tendència a la baixa, i l'any 2023 és el més baix dels darrers tres anys
- Manca de recursos suficients per fer front a la problemàtica vinculada a l'habitatge i a les necessitats futures.

#### *Polítiques públiques d'accés a l'habitatge*

- Poc coneixement per part de la ciutadania dels serveis oferts pel municipi (font: enquestes i participació ciutadana)
- Hi ha 15 solars municipals amb potencial per a desenvolupar habitatge assequible.
- Hi ha tres modificacions puntuals en tramitació amb potencial de generar nou habitatge assequible.

---

### **Radiografia del parc residencial dels barris de Montcada i Reixac**

La presència flagrant d'infraestructures a Montcada i Reixac ha comportat un important trinxat del teixit residencial que fa que els diferents barris del municipi tinguin unes característiques substancialment diferents, tant des de les vessants sociodemogràfiques, com del parc edificat, com del mercat de l'habitatge, per posar-ne alguns exemples.

En conseqüència, és inevitable que una diagnosi del parc residencial tingui un tractament diferenciat i específic en funció de les diferents zones o teixits urbans.

Així doncs, a continuació es presenta, a mode de fitxa resum, un recull de les característiques principals de cadascun dels barris de Montcada i Reixac, i detectar-ne les necessitats residencials de manera específica.

## La Ribera



### EL BARRI

La població	Vora 1.600 persones
El comerç	Presència de comerç a les plantes baixes
Les zones verdes	Places urbanes. Previsió de zones verdes al PMU 5.
Els equipaments	Casal de gent gran proper. Centre cívic en planta baixa
El transport públic	Estació RENFE Bifurcació i Montcada Centre a 15 minuts a peu

### EL PARC D'HABITATGES

Tipologies	Habitatges plurifamiliars en illa tancada pb+4 (sense ascensor)
Antiguitat	Creixement anys 60 i 70
Accessibilitat	S'ha instal·lat ascensor a 4 edificis.
Eficiència energètica	Eficiència energètica del parc mitjana-baixa (majoritàriament E, F i G).
Habitatges buits grans tenidors	32 habitatges buits de grans tenidors.
Ocupacions	14 ocupacions d'habitatges de grans tenidors. Ocupacions múltiples al carrer Conca 1 i 3.

### EL MERCAT DE L'HABITATGE

Preus de lloguer	Uns 500 €/mes de mitjana. Fins 700 – 800 €/mes (Font: APIs)
Habitatge assequible	4 habitatges de l'Ajuntament i altres Borsa mediació. Sense HPO lloguer.

### EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

Solars buits	1 solar actualment aparcament per a 40 habitatges dotacionals. 1 solar per a 24 habitatges HPO del PMU Daicolorchem.
Potencial planejament vigent	PMU 5 Daicolorchem. 160 habitatges (48 HPO).

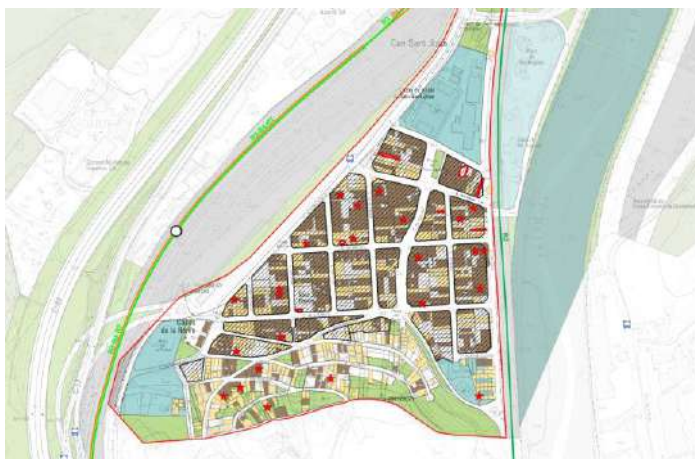
### INICIATIVES

Iniciatives executades	Pla de barris de La Ribera. Rehabilitació energètica d'edificis + ascensors
Iniciatives previstes	PMU 5 Daicolorchem. Es va sol·licitar Next Generation per a 24 HPO. No s'han adjudicat. <b>Potencial per a 48 habitatges HPO i 40 dotacionals.</b>

### OBSERVACIONS

	<b>Potencial rehabilitació energètica als edificis on no s'hi ha actuat. Possible necessitat d'ascensors.</b>
--	---

## Can Sant Joan



### EL BARRI

La població	Vora 5.300 persones
El comerç	Sobretot a la plana i al carrer Bateria
Les zones verdes	Places urbanes   Parc de les Aigües   Previsió a Muntanyeta
Els equipaments	Hotel d'entitats   Camp de futbol   CEIP
El transport públic	Estació RENFE Montcada - Bifurcació

### EL PARC D'HABITATGES

Tipologies	Plurifamiliar illa tancada a la plana; unifamiliar en edificació aïllada a la Muntanyeta
Antiguitat	Creixement anys 60 i 70
Accessibilitat	Problemes d'accessibilitat als habitatges.
Eficiència energètica	Eficiència energètica mitjana-baixa (predomini F i G).
Habitatges buits grans tenidors	33 habitatges buits de grans tenidors
Ocupacions	11 ocupacions d'habitatges de grans tenidors

### EL MERCAT DE L'HABITATGE

Preus de lloguer	Uns 500 €/mes de mitjana. Fins 700 – 800 €/mes (Font: APIs)
Habitatge assequible	1 de l'AHC   2 de l'Ajuntament   Borsa mediació

### EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

Solars buits	7 solars buits per a habitatge lliure en clau 13b. 30% HPO.
Potencial planejament vigent	Unitats d'actuació del PMU la Muntanyeta. 65 htg (30 HPO). PMU Turó. 40 habitatges (13 HPO).

### INICIATIVES

Iniciatives executades	Pla de barris de La Muntanyeta de Can Sant Joan.
Iniciatives previstes	<b>El PDU metropolità preveu una àrea estratègica a Bifurcació.</b> PMU la Muntanyeta. 66 habitatges (30 HPO). PMU Turó de Sant Joan. 40 habitatges (13 HPO).

### OBSERVACIONS

**Previsió 13 HPO al PMU Turó de Can Sant Joan  
Situacions d'infrahabitatge a la Muntanyeta. Cal diagnosi.**

## La Font Pudenta



### EL BARRI

La població	Vora 1.800 persones
El comerç	Comerç puntual a la plana de la Font Pudenta
Les zones verdes	Sense zones verdes. Previsió de z.v. a la MPGM*.
Els equipaments	Cementiri. <b>2 peces de sòl destinades a equipament</b>
El transport públic	Estació RENFE Montcada i Reixac - Manresa

### EL PARC D'HABITATGES

Tipologies	Plurifamiliar illa tancada (Plana); unifamiliar aïllada/adossada muntanyeta
Antiguitat	Desenvolupament a partir dels anys 1960.
Accessibilitat	Manca d'accessibilitat carrer Barberà 35 i 37.
Eficiència energètica	Eficiència energètica del parc mitjana-baixa (majoritàriament. E, F i G).
Habitatges buits grans tenidors	6 d'habitatges buits de grans tenidors.
Ocupacions	4 habitatges ocupats de grans tenidors.

### EL MERCAT DE L'HABITATGE

Preus de lloguer	-
Habitatge assequible	Sense habitatge protegit o dotacional.

### EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

Solars buits	1 solar buit per a plurifamiliar (13b) i 4 solars per a unifamiliars
Potencial planejament vigent	*MPGM en l'àmbit de la muntanyeta de la Font Pudenta. 66 habitatges (30 HPO). Preveu 3 PMU, 6 PAUS i 3 actuacions aïllades. PAU Carrer Quarters. 136 habitatges (58 HPO). PAU Riera de Sant Cugat. 45 habitatges.

### INICIATIVES

Iniciatives executades	S'ha expropiat la peça del c. Elisenda de Montcada, 9 per a zona verda.
Iniciatives previstes	PMU 1 de la MPGM en tramitació.

### OBSERVACIONS

**Potencial de 88 habitatges HPO en sectors de planejament derivat. Infrahabitatge al carrer Barberà 35 i 37.**



## Montcada Centre



### EL BARRI

La població	Unes 9.250 persones.
El comerç	Plantes baixes arreu. Eix comercial al carrer Major.
Les zones verdes	Plaça Lluís Companys.
Els equipaments	Pavelló municipal   Jutjats   Ajuntament   IES La Ribera
El transport públic	Estacions RENFE Montcada i Reixac – Manresa i Montcada Centre.

### EL PARC D'HABITATGES

Tipologies	Tipologies unifamiliars / plurifamiliars illa tancada / cases de cos.
Antiguitat	Nucli històric. Anterior a 1953
Accessibilitat	Part del parc no accessible
Eficiència energètica	Eficiència energètica del parc mitjana (majoritàriament E)
Habitatges buits grans tenidors	5 habitatges buits de grans tenidors
Ocupacions	3 habitatges ocupats de grans tenidors (Registre)

### EL MERCAT DE L'HABITATGE

Preus de lloguer	700 a 900 €/mes. 1.300-1.400 €/mes si és obra nova (Font: APIs)
Habitatge assequible	3 habitatges de l'Ajuntament; altres Borsa mediació.

### EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

Solars buits	9 solars buits de tipologia plurifamiliar 13b. 30% HPO.
Potencial planejament vigent	MPGM Vista Rica (Avanç). 15 habitatges (5 HPO). PMU 6 Valentine. Planejament Aprovat. 575 habitatges (88 HPO)

### INICIATIVES

Iniciatives executades	_
Iniciatives previstes	Potencial de rehabilitació (clau 13b). Prevista MPGM al Turó de la Vista Rica per crear-ne un parc. 15 HPO. 575 habitatges (88 HPO) al PMU 6 Valentine

### OBSERVACIONS

**Necessitat de mobilitzar els habitatges buits per manca d'habitabilitat.**  
Problemes d'aparcament. No hi ha HPO.

Mas Rampinyo**EL BARRI**

La població	Vora 4.800 persones
El comerç	Eix comercial a l'Avinguda Catalunya. Hi ha un centre comercial
Les zones verdes	Plaça Francesc Macià; plaça de les Calderes
Els equipaments	Zona esportiva   Reserva de sòl d'equipaments   Escola
El transport públic	Estació RENFE Montcada – Ripollet

**EL PARC D'HABITATGES**

Tipologies	Mixtura unifamiliars / plurifamiliars En illa tancada / cases de cos
Antiguitat	Nucli històric. Anterior a 1953
Accessibilitat	Diversa. Força presència unifamiliars en cases de cos
Eficiència energètica	Eficiència energètica del parc mitjana-baixa (majoritàriament E, F i G)
Habitatges buits grans tenidors	18 habitatges buits de grans tenidors.
Ocupacions	2 habitatges ocupats de grans tenidors (Registre habitatges buits). Ocupació múltiple al c. Sant Ignasi,31.

**EL MERCAT DE L'HABITATGE**

Preus de lloguer	11,27 €/m <sup>2</sup> (índex de referència dels preus de lloguer)
Habitatge assequible	1 habitatge AHC en cessió d'ús i 4 habitatges de l'Ajuntament

**EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES**

Solars buits	14 solars buits plurifamiliars (13b) per habitatge lliure i 2 solars per HPO (32 habitatges).
Potencial planejament vigent	1 solar per a allotjaments dotacionals (56 habitatges a c/ Lloret)

**INICIATIVES**

Iniciatives executades	-
Iniciatives previstes	<b>Execució de 32 habitatges HPO amb el fons Next Generation a La Rasa 25% per a joves; 25% per a col·lectius en exclusió residencial. 56 dotacionals en llista d'espera per als Next Generation</b>

**OBSERVACIONS**

**Necessitat de mobilitzar els habitatges buits per manca d'habitabilitat.**

## Can Cuiàs



### EL BARRI

La població	Vora 3.000 persones
El comerç	Centre comercial central. Alguns comerços a les plantes baixes. Bona part ha hagut de tancar amb l'aparició del centre comercial.
Les zones verdes	Plaça urbana central
Els equipaments	Centre cívic   Equipaments propers a Ciutat Meridiana   Pistes poliesport.
El transport públic	Parada de metro Can Cuiàs. L11. Connexió amb Barcelona

### EL PARC D'HABITATGES

Tipologies	Blocs plurifamiliars ordenació aïllada. Fins a 11-12 plantes
Antiguitat	1r desenvolupament anys 1970. Segon anys 1990.
Accessibilitat	Manca d'accessibilitat a vestíbuls i a l'espai públic
Eficiència energètica	Eficiència energètica mitjana – baixa (predomini E, F i G).
Habitatges buits grans tenidors	5 habitatges buits de grans tenidors
Ocupacions	3 habitatges ocupats de grans tenidors

### EL MERCAT DE L'HABITATGE

Preus de lloguer	-
Habitatge assequible	Sense habitatge HPO ni dotacional.

### EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

Solars buits	Sense solars buits
Potencial planejament vigent	Sense planejament derivat pendent

### INICIATIVES

Iniciatives executades	Pla d'accessibilitat elaborat (no executat)
Iniciatives previstes	Es valora la possibilitat d'implantar HPO a les plantes baixes de Santa Elvira

### OBSERVACIONS

	No hi ha HPO de lloguer. Ocupacions a les plantes baixes de Santa Elvira. Cal valorar la necessitat d'executar el Pla d'accessibilitat.
--	---

## Terra Nostra



### EL BARRI

La població	Vora 3.300 persones
El comerç	Comerç dispers
Les zones verdes	Plaça del poble
Els equipaments	CEIP. Peces de sòl destinades a equipament
El transport públic	Estació RENFE Montcada – Santa Maria

### EL PARC D'HABITATGES

Tipologies	Predomini d'unifamiliars aïllades, amb algunes edificacions plurifamiliars
Antiguitat	A partir anys 30; creixement anys 60. Ca n'Oriach: 2000.
Accessibilitat	Habitatges poc accessibles (unifamiliars).
Eficiència energètica	Eficiència energètica del parc mitjana-baixa (predomini G).
Habitatges buits grans tenidors	4 habitatges buits de grans tenidors (Registre d'habitatges buits)
Ocupacions	3 habitatges ocupats de grans tenidors (Registre d'habitatges buits). Ocupacions múltiples al carrer Poblet, 77

### EL MERCAT DE L'HABITATGE

Preus de lloguer	-
Habitatge assequible	1 habitatge de l'Ajuntament

### EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

Solars buits	25 solars buits a la zona 15. 4 solars inclosos al Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
Potencial planejament vigent	<b>Pendent de planejament derivat.</b> Pendent modificació PGM per obtenir HPO.

### INICIATIVES

Iniciatives executades	-
Iniciatives previstes	Hi ha previstes modificacions de planejament a la zona 15 i a la zona 21 (Oest de Terra Nostra). Previsió desclassificació zona 21 Oest.

### OBSERVACIONS

	No hi ha HPO de lloguer ni sòl qualificat d'HPO. Cal HPO. segons Modificació de PGM.
--	--

Mas Duran**EL BARRI**

La població	Vora 1.200 persones
El comerç	Plantes baixes comercials
Les zones verdes	Parc de la Llacuna. Places urbanes. Espais interiors d'illa
Els equipaments	Institut Escola Mas Rampinyo   Park&Ride   Reserves de sòl
El transport públic	Estació RENFE Montcada-Ripollet

**EL PARC D'HABITATGES**

Tipologies	Plurifamiliar en ordenació oberta
Antiguitat	Des de 2006 (Parcialment edificat)
Accessibilitat	Habitatges accessibles (plurifamiliars amb ascensors)
Eficiència energètica	Eficiència energètica bona i mitjana segons certificats
Habitatges buits grans tenidors	1 habitatge buit de grans tenidors
Ocupacions	Sense dades d'ocupacions

**EL MERCAT DE L'HABITATGE**

Preus de lloguer	1.400 €/mes de mitjana (dades APIs)
Habitatge assequible	3 edificis amb 134 HPO públic (AHC) i un amb 9 habitatges HPO privats.

**EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES**

Solars buits	15 solars buits de tipologia unifamiliar per a 661 habitatges, dels quals un solar per 40 HPO de lloguer.
Potencial planejament vigent	Planejament derivat aprovat definitivament.

**INICIATIVES**

Iniciatives executades	MPGM per a l'obtenció HPO a Mas Duran.
Iniciatives previstes	-

**OBSERVACIONS**

Hi ha 134 HPO de lloguer públics. Es preveuen 40 HPO lloguer privats.

## Pla d'en Coll



### EL BARRI

La població	Vora 1.800 persones
El comerç	Plantes baixes comercials   Rambla Països Catalans
Les zones verdes	Zones verdes en interior d'illa.
Els equipaments	CAP   Teatre municipal   Biblioteca   Pavelló municipal
El transport públic	Estació RENFE Montcada-Ripollet (10 minuts a peu)

### EL PARC D'HABITATGES

Tipologies	Bloc aïllat en ordenació oberta (Plurifamiliars) i unifamiliars en filera.
Antiguitat	Finals dècada 1990
Accessibilitat	Habitatges plurifamiliars accessibles
Eficiència energètica	Eficiència energètica del parc mitjana (majoritàriament E)
Habitatges buits grans tenidors	1 habitatge buit de grans tenidors (Registre habitatges buits)
Ocupacions	Sense dades d'ocupacions

### EL MERCAT DE L'HABITATGE

Preus de lloguer	1.200 a 1.400 €/mes de mitjana (Font: APIs)
Habitatge assequible	1 bloc de l'AHC amb planta baixa municipal per a 2 o 3 habitatges

### EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

Solars buits	Sense solars buits
Potencial planejament vigent	Sense previsions de desenvolupament de planejament derivat.

### INICIATIVES

Iniciatives executades	_
Iniciatives previstes	Previstos 2/3 habitatges municipals al carrer Barcelona.

### OBSERVACIONS

	Hi ha 57 habitatges HPO públics de lloguer. En finalitza la vigència el 2025-2026-2027.
--	---

Can Pomada**EL BARRI**

La població	Vora 124 persones
El comerç	Sense comerç
Les zones verdes	Sense zones verdes
Els equipaments	Sense equipaments
El transport públic	Parada d'autobús més propera a Mas Duran / Ripollet

**EL PARC D'HABITATGES**

Tipologies	Unifamiliar aïllada
Antiguitat	A partir dels anys 1960
Accessibilitat	Habitatges poc accessibles
Eficiència energètica	Sense dades determinants d'eficiència energètica
Habitatges buits grans tenidors	Sense habitatges buits de grans tenidors (Registre)
Ocupacions	Sense habitatges ocupats de grans tenidors (Registre)

**EL MERCAT DE L'HABITATGE**

Preus de lloguer	-
Habitatge assequible	Sense habitatge assequible existent

**EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES**

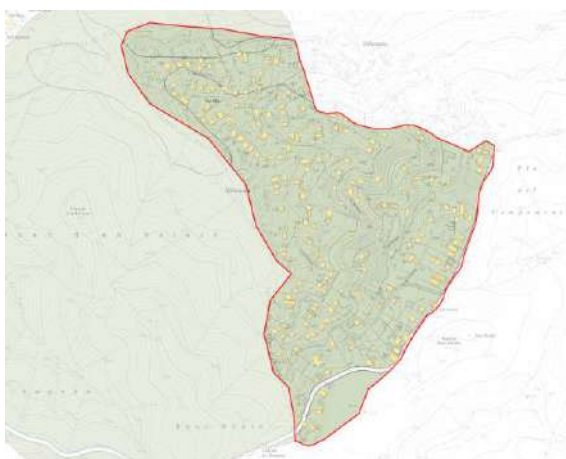
Solars buits	7 solars buits de tipologia unifamiliar
Potencial planejament vigent	-

**INICIATIVES**

Iniciatives executades	-
Iniciatives previstes	Pendent de desenvolupar les tres unitats d'actuació de reurbanització i obtenció de zona verda.

**OBSERVACIONS**

Sense HPO de lloguer. Tampoc se'n preveu.

**Bosc d'en Vilaró****EL BARRI**

La població	Vora 350 persones
El comerç	Sense comerç
Les zones verdes	Parc infantil
Els equipaments	Sense equipaments. Disposa d'associació de veïns
El transport públic	Poca connectivitat. Autobús interurbà

**EL PARC D'HABITATGES**

Tipologies	Habitatges unifamiliars aïllats d'autoconstrucció
Antiguitat	Posteriors a l'aprovació del PGM (> 1976)
Accessibilitat	Habitatges poc accessibles (unifamiliars)
Eficiència energètica	Sense dades d'eficiència energètica
Habitatges buits grans tenidors	Sense dades d'habitatges buits de grans tenidors
Ocupacions	Sense dades d'ocupacions

**EL MERCAT DE L'HABITATGE**

Preus de lloguer	-
Habitatge assequible	-

**EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES**

Solars buits	No es poden atorgar llicències vinculades als usos de desenvolupament urbà.
Potencial planejament vigent	El barri no ha estat sotmès a procés de transformació urbanística.

**INICIATIVES**

Iniciatives executades	-
Iniciatives previstes	-

**OBSERVACIONS**

	Inclusa en sòl no urbanitzable dins el Parc de la Serra de Marina, Protecció especial segons Pla territorial metropolità de Barcelona.
--	--



Estany de Gallecs**EL BARRI**

La població	Vora 57 persones
El comerç	Sense comerç
Les zones verdes	Zones verdes vora la riera de Gallecs
Els equipaments	
El transport públic	

**EL PARC D'HABITATGES**

Tipologies	Habitatges unifamiliars aïllats
Antiguitat	Desenvolupament progressiu des de 1960
Accessibilitat	Habitatges poc accessibles (unifamiliars)
Eficiència energètica	Sense dades determinants d'eficiència energètica
Habitatges buits grans tenidors	Sense dades determinants d'habitatges buits de grans tenidors
Ocupacions	Sense dades d'ocupacions.

**EL MERCAT DE L'HABITATGE**

Preus de lloguer	-
Habitatge assequible	Sense habitatge protegit o dotacional.

**EL POTENCIAL DE NOUS HABITATGES**

Solars buits	No quantificat
Potencial planejament vigent	Projecte de reparcel·lació i urbanització de l'Estany de Gallecs aprovats inicialment.

**INICIATIVES**

Iniciatives executades	-
Iniciatives previstes	Obres d'urbanització del barri.

**OBSERVACIONS**

--	--

## 8.2 Interpretació relacionada

FORTALESES	OPORTUNITATS
<p><b>DE L'EMMARCAMENT TERRITORIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bona connectivitat amb l'entorn (tren)</li> </ul> <p><b>DE LES PERSONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Població poc envellida amb un percentatge important de població jove</li> <li>Creixement positiu de la població</li> </ul> <p><b>DEL MERCAT DE L'HABITATGE</b></p> <p><b>DEL PARC D'HABITATGES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Solars buits per edificar</li> <li>Solars HPO i dotacional pendents d'edificar</li> </ul> <p><b>DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Potencial d'habitatges suficient per als futurs creixements de població</li> <li>Potencial d'habitatges en sòl urbà (solars)</li> </ul> <p><b>DELS RECURSOS EXISTENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PMSH Constituït.</li> <li>Bona cobertura de Serveis Socials</li> <li>Presència d'Oficina Local d'Habitatge</li> <li>Ajuntament sanejat; amb capacitat inversora</li> </ul>	<p><b>DE L'EMMARCAMENT TERRITORIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soterrament de la línia R2 de ferrocarril. Millora de connexió entre barris</li> <li>Montcada diu prou. Sol·licitud de compensació per la sobrecàrrega d'infraestructures.</li> </ul> <p><b>DE LES PERSONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projeccions de creixement de població moderat</li> <li>Increment de la població jove</li> <li>Potencial de sòl industrial que permetria activar els sectors d'activitat econòmica per crear llocs de treball i reduir l'atur.</li> </ul> <p><b>DEL MERCAT DE L'HABITATGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitatges buits i solars buits que permetrien ampliar l'oferta d'habitatge de lloguer.</li> </ul> <p><b>DEL PARC D'HABITATGES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilitat de rehabilitar el parc</li> <li>Millorar l'accessibilitat del parc</li> <li>Existència de pisos buits que permet cobrir necessitats, mitjançant la seva mobilització, sense haver de recórrer a la nova construcció.</li> <li>Augmentar HPO de lloguer en solars HPO i dotacionals</li> </ul> <p><b>DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>15 solars municipals amb potencial per a desenvolupar habitatge assequible.</li> <li>3 modificacions puntuals de PGM en tramitació o redacció que permetran augmentar el parc d'habitatge assequible.</li> <li>Solars buits de propietat privada amb potencial per a nou habitatge protegit (clau 13b). Possibilitat d'augmentar el nombre d'habitatges HPO en edificis existents.</li> <li>Obligatorietat des del planejament del lloguer com a règim de tinença en HPO.</li> </ul> <p><b>DELS RECURSOS EXISTENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Millorar el pressupost d'Habitatge</li> <li>Millorar la coordinació entre les Regidories d'Habitatge, d'Urbanisme i de Serveis Socials.</li> <li>Fons Next Generation per a construcció d'HPO i rehabilitació del parc existent.</li> <li>Catàleg de Serveis de la Diputació de Barcelona: Cens d'habitatges buits, adquisició d'habitatges</li> </ul>

DEBILITATS	AMENACES
<p><b>DE L'EMMARCAMENT TERRITORIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Territori trinxat</li> </ul> <p><b>DE LES PERSONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendes més baixes que la mitjana de la comarca</li> <li>• 20% de les llars amb rendes inferiors a 10.000 €</li> <li>• Altes diferències de rendes entre barris</li> <li>• Vulnerabilitat social alta (socioeconòmica principalment)</li> <li>• Atur més elevat que al conjunt de la comarca</li> <li>• Davallada del creixement natural</li> <li>• Barris amb nivell de vulnerabilitat elevat</li> <li>• Migració interna amb la resta de Catalunya amb un saldo negatiu</li> <li>• Diversos col·lectius amb situació d'exclusió residencial</li> </ul> <p><b>DEL MERCAT DE L'HABITATGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poca presència d'habitatge de lloguer</li> <li>• Preus elevats de lloguer i de compravenda en relació amb les rendes</li> <li>• Hi ha més demanda que oferta de lloguer</li> </ul> <p><b>DEL PARC D'HABITATGES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc d'habitatges envellit</li> <li>• Habitatges buits i en mal estat de conservació que no compleixen la seva funció social</li> <li>• Situacions d'ocupació irregular per manca d'oferta d'habitatge assequible</li> <li>• Hi ha pocs habitatges HPO de lloguer</li> <li>• Infrahabitatge</li> <li>• Barraquisme</li> <li>• Habitatges no accessibles (sense ascensor, barreres arquitectòniques, banyeres)</li> <li>• Baixa eficiència energètica (tancaments, manca de calefacció)</li> </ul> <p><b>DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El potencial d'HPO a llarg termini no dona resposta als objectius del PTHSC.</li> </ul> <p><b>DELS RECURSOS EXISTENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manca de recursos a Serveis Socials i a l'Oficina d'Habitatge</li> <li>• Manca de recursos per a habitatge temporal d'emergència</li> <li>• Manca de coneixement dels serveis oferts per l'OLH</li> <li>• Baix pressupost en matèria d'Habitatge i tendència anual a la baixa.</li> </ul>	<p><b>DE L'EMMARCAMENT TERRITORIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aïllament dels barris.</li> <li>• Segregació social i residencial per barris</li> </ul> <p><b>DE LES PERSONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cronificació de la vulnerabilitat social i residencial</li> <li>• Emigració de la gent jove pel preu de l'habitatge</li> <li>• Creixement de la població dependent de la dinàmica migratòria</li> <li>• Tendència a mig termini a un fort envelliment de la població</li> </ul> <p><b>DEL MERCAT DE L'HABITATGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encariment progressiu dels preus no proporcional als nivells de renda de les llars</li> <li>• Pujada de preus per la connectivitat amb Barcelona. Major competència</li> <li>• Gran demanda exclosa de l'accés mercat</li> <li>• Població amb necessitats d'habitatge no cobertes</li> </ul> <p><b>DEL PARC D'HABITATGES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deteriorament del parc d'habitatges</li> <li>• Els habitatges existents no donaran resposta a la demanda d'habitatges accessibles de la gent gran.</li> <li>• Barris amb perill de degradació urbanística i social</li> </ul> <p><b>DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manca de desenvolupament del planejament.</li> <li>• Dependència principal de la iniciativa privada</li> </ul> <p><b>DELS RECURSOS EXISTENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incertesa del finançament autonòmic i estatal en polítiques d'habitatge i rehabilitació</li> <li>• Recursos insuficients per fer front a l'augment de les necessitats d'ajuts a l'habitatge i de les problemàtiques d'accés a l'habitatge.</li> </ul>

## 8.3 Síntesi: elements clau per a la definició de la política local d'habitatge

Els reptes principals de Montcada i Reixac en matèria d'habitatge s'enfoquen en oferir habitatge assequible per a la població. Això passa, en bona mesura, per una adequació i millora del parc d'habitatges existent. Els principals objectius del Pla local d'habitatge s'hauran de centrar en donar resposta a:

- Les necessitats d'habitatge assequible, dirigida a aquells col·lectius amb dificultat per accedir al mercat lliure.
- Les necessitats de rehabilitació del parc edificat, per tal de millorar les seves condicions d'habitabilitat, salubritat, confort tèrmic i accessibilitat.

Amb caràcter previ a la determinació d'unes línies d'actuació prioritàries en matèria d'habitatge per als propers anys, s'ha elaborat una anàlisi CAME<sup>19</sup> en base a la interpretació relacionada de l'apartat anterior. Així doncs, s'han seleccionat un recull d'accions necessàries per a l'elaboració d'un Pla d'acció:

Possibles accions per **corregir les debilitats**:

En relació al mercat:

- Augmentar l'oferta de lloguer
- Augmentar l'oferta d'habitatge assequible
- Disminuir o controlar els preus de lloguer

Accions:

- Incorporar al mercat els pisos buits
- Construir nous habitatges
- Construir nou HPO de lloguer
- Buscar mecanismes per augmentar el parc d'habitatge assequible
- Buscar mecanismes per activar la dinàmica immobiliària

En relació amb el parc d'habitatges existent:

- Millorar l'estat del parc
- Millorar l'accessibilitat del parc
- Reduir els habitatges buits
- Reduir la ocupació
- Reduir l'infrahabitatge
- Eliminar el barraquisme
- Augmentar el parc públic d'habitatge

Accions:

- Promoure la rehabilitació del parc
- Promoure la millora de l'accessibilitat del parc
- Cens d'habitatges buits i ocupats per a detectar-ne la quantitat i els motius.
- Diagnosi de l'infrahabitatge
- Diagnosi del barraquisme

<sup>19</sup> Acrònim de les paraules Corregir, Afrontar, Manténir i Afrontar

---

#### En relació amb els recursos

- Augmentar els recursos destinats a habitatge (social i habitatge)
- Millorar el coneixement del servei habitatge que ofereix l'ajuntament
- Definir una estratègia i objectius d'habitatge

#### Accions

- Augmentar el pressupost municipal vinculat a polítiques d'habitatge
- Campanya de comunicació de l'Oficina local d'habitatge
- Redacció del Pla d'acció del Pla local d'habitatge

#### Possibles accions per **afrontar les amenaces**:

- Augmentar el parc d'habitatge assequible, de preus continguts, amb nou HPO i allotjament dotacional.
- Oferir alternatives habitacionals a la població vulnerable (infrahabitatge, barraquisme).
- Buscar línies de finançament per a la rehabilitació d'edificis i la construcció d'habitatge assequible.

#### Possibles accions per **mantenir les fortaleses**:

- Augmentar el parc d'habitatges municipal tot executant el potencial municipal pendent.

#### Possibles accions per **explotar les oportunitats**:

- Promoure el desenvolupament de les modificacions de PGM previstes per a l'obtenció de nous habitatges assequibles
- Promoure el desenvolupament de promocions d'habitatge protegit en solars municipals
- Mobilitzar el parc d'habitatges buits

Barcelona, maig 2023

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta directora de l'equip  
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori SLP

# Annexos

## Annex 1. Plànols i documentació gràfica

	Escala A1	Escala A3
<b>1. EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL</b>		
1.01 Situació. Encaix territorial	50.000	100.000
1.02 Estructura general del territori	10.500	21.000
1.03 La xarxa de ferrocarril	10.500	21.000
1.04 La xarxa viària	10.500	21.000
1.05 Delimitació dels barris de Montcada	10.500	21.000
<b>2. LES PERSONES</b>		
2.01 Densitat de població per seccions censals	10.500	21.000
2.02 Renda neta mitjana per persona	10.500	21.000
2.03 Renda neta mitjana per llar	10.500	21.000
2.04 Índex d'envelliment per seccions censals	10.500	21.000
2.05 Índex de sobreenvelliment per seccions censals	10.500	21.000
2.06 Percentatge de població estrangera per seccions censals	10.500	21.000
2.08 Percentatge de població en edat d'emancipació	10.500	21.000
2.09 Percentatge de població nascuda al municipi	10.500	21.000
<b>3. EL MERCAT DE L'HABITATGE</b>		
3.01 Els preus de l'habitatge de segona mà	10.500	21.000
3.02 Preus mitjans de lloguer a l'entorn	30.000	60.000
3.03 Preus mitjans de lloguer. Índex de referència dels preus de lloguer	10.500	21.000
<b>4. EL PARC D'HABITATGES</b>		
<b>CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL PARC</b>		
4.01 Les trames urbanes residencials	10.500	21.000
4.02 Antiguitat del parc d'habitatge	10.500	21.000
4.03 Densitat d'habitatges per parcel·la	10.500	21.000
4.04 Alçada dels edificis	10.500	21.000
4.05 Superfície dels habitatges	10.500	21.000
<b>LA QUALITAT DEL PARC</b>		
4.06 Eficiència energètica del parc d'habitatges	6.000	12.000
4.07 Infrahabitatge	6.000	12.000
4.08 Barraquisme	6.000	12.000
4.09 Expedients de ruïna	10.500	21.000
4.10 Ordres d'execució	10.500	21.000
4.11 Accessibilitat. Edificis de més de tres plantes potencialment sense ascensor	6.000	12.000
<b>L'ÚS DEL PARC D'HABITATGE</b>		
4.12 Estructura de la propietat	10.500	21.000
4.13 Els habitatges buits de grans tenidors	10.500	21.000
4.14 Els habitatges ocupats de grans tenidors	6.000	12.000
4.15 Els habitatges d'ús turístic	10.500	21.000
4.16 Els solars buits	10.500	21.000
<b>5. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC</b>		
5.01 El Pla general metropolità	50.000	100.000
5.02 Classificació del sòl	10.500	21.000
5.03 Qualificació del sòl	10.500	21.000
5.04 Àmbits de planejament derivat	10.500	21.000
5.05 El potencial del planejament vigent	10.500	21.000
5.06 El potencial d'habitatge segons previsions municipals	10.500	21.000
<b>6. LES NECESSITATS D'HABITATGE</b>		
6.01 Demanda exclosa de l'accés a l'habitatge	10.500	21.000
<b>7. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS</b>		
7.01 El parc públic d'habitatges	5.250	10.500
7.02 El parc públic d'habitatges. L'habitatge protegit de lloguer	5.250	10.500
7.03 El Patrimoni municipal del sòl i habitatge. Edificis	5.250	10.500
7.04 El Patrimoni municipal del sòl i habitatge. Solars	5.250	10.500


## **Annex 2. Mostres de mercat de compravenda d'habitatge**

Promoció 1 – Célere Desarrollos

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
Español

← Promociones en Mas Rampinyo - Carrerada
1 de 1 promociones



9 fotos

### Obra nueva Célere Arts, Via Célere Desarrollos Inmobiliarios

Mas Rampinyo - Carrerada, Montcada i Reixac [Ver mapa](#)

Desde **237.750 €**

Pisos de 2, 3 y 4 habitaciones

Guardar favorito
 Descartar
 Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

#### Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

¡Obras iniciadas!

Célere Arts es una promoción de obra nueva en Barcelona, situada en el barrio de Mas Rampinyo en Montcada y Reixac. El residencial está compuesto de 54 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, todas ellas con terraza, trastero y plaza de garaje.

Célere Arts cuenta con unas magníficas zonas comunes para tu disfrute y de toda tu familia: cuenta con piscina y solarium en la cubierta, un patio interior ajardinado y Sala Social Gourmet en la planta baja para que puedas relajarte con los que más quieres después de una jornada de trabajo, además de un parking para bicicletas.

Además incorpora la nueva funcionalidad Célere Wish que, permitirá a los habitantes de las promoción controlar, a través de la voz la reserva de las zonas comunes.

La promoción está pensada para que aproveches al máximo tu día a día, por eso está diseñada con zonas de día y de noche diferenciadas para obtener una mejor iluminación y espacio, donde además destacan las amplias terrazas de las viviendas.

Célere Arts está diseñada para garantizar el máximo bienestar de toda la familia, pensado para satisfacer todas tus necesidades y ofrecerte un mayor confort con su calificación energética A, aerotermia y calidad; en una zona magnífica con instalaciones inmejorables.

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo


**Contactar**

[Ver teléfono](#)

Promotora  
Célere Arts

Referencia del anuncio  
0274

Via Célere Desarrollos  
Inmobiliarios  
Madrid





Célere Arts está ubicado en la zona de Mas Rampinyo situado en Montcada i Reixarch, una zona nueva, cercana alParque de la Llacuna y a tan solo dos minutos de la estaciónde tren Montcada i Ripollet de RENFE. Distrito muy consolidado, cuenta con todos los servicios al alcance, tales como colegio, centros deportivos, comercio de proximidad, farmacias y supermercados. Zona bien comunicada, con acceso rápido a la vía C-58 y C-17. Un lugar extraordinario con enormes oportunidades, sin renunciar a un entorno tranquilo de máximo confort.

**1** Anuncio actualizado hace más de un mes

pisos disponibles en venta					
piso 237.750 €	2 dorm	101 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 260.050 €	3 dorm	112 m <sup>2</sup>	ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 295.850 €	3 dorm	121 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 345.550 €	4 dorm	140 m <sup>2</sup>	ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza



**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

**Contactar**

**Ver teléfono**

Promotora  
Célere Arts .  
Referencia del anuncio  
0274

Via Célere Desarrollos  
Inmobiliarios  
Madrid



**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

**Contactar**

**Ver teléfono**

Promotora  
Célere Arts .  
Referencia del anuncio  
0274



Via Célere Desarrollos  
Inmobiliarios  
Madrid



#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

[Contactar](#)

#### [Ver teléfono](#)

Promotora  
Célere Arts .

Referencia del anuncio  
0274

Via Célere Desarrollos  
Inmobiliarios  
Madrid





**¿Hay algún error en este anuncio?**

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

**Ubicación**

Avenida Europa, 25  
 Distrito Mas Rampinyo - Carrerada  
 Montcada i Reixac  
 Vallès Occidental, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

**Estadísticas**

Anuncio actualizado el 2 de diciembre

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
 Un saludo

[Contactar](#)

**Ver teléfono**

Promotora  
**Célere Arts .**  
 Referencia del anuncio  
 0274

Via Célere Desarrollos  
 Inmobiliarios  
 Madrid



Promoció 2 – Avinguda Catalunya



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

desde 279.000 € Avísame si baja

Promoción PROMOCIÓN OBRA NUEVA AVDA. CATALUNYA en Montcada i Reixac. Edificio viviendas de obra nueva

Avinguda Catalunya, 3

desde 99 m<sup>2</sup> 2.818,18 €/m<sup>2</sup> Entrega: 1er Trimestre del 2024

Sisquella Group

Sisquella

Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar esta promoción? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Tipos de viviendas de la Promoción PROMOCIÓN OBRA NUEVA AVDA. CATALUNYA

Piso	115 m <sup>2</sup>	3 hab	279.000 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Piso	99 m <sup>2</sup>	3 hab	285.000 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Piso	122 m <sup>2</sup>	4 hab	315.000 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Piso	190 m <sup>2</sup>	4 hab	410.000 €	<a href="#">Ver anuncio</a>

279.000 € 99 m<sup>2</sup> Entrega: 1er Trimestre del 2024

Nueva promoción de pisos de 3 y 4 habitaciones con gran iluminación y grandes terrazas de uso exclusivo. Se encuentra situada en pleno eje comercial, rodeada de servicios y próxima al centro del pueblo. El edificio dispone de una atractiva zona común situada en la parte superior del edificio, ideal para reuniones.

El gran atractivo de esta nueva edificación, son sus acabados en base al ahorro energético ya que se ha tenido gran cuidado del aislamiento térmico y acústico.

El diseño del proyecto nos ofrece como principales acabados, la instalación de aerotermia con aire acondicionado frío-cálido y una cocina de ensueño con excelente calidad en las terminaciones y totalmente equipada con electrodomésticos.

Parking y trasteros en mismo edificio. Consultar precios.

Sisquella Group

Sisquella

Ver todos sus anuncios

Publicidad

Anu

Deja

¿Por q

¿Quieres más información o visitar esta promoción? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Para más información... ¡¡Llámanos!! Estaremos encantados de poderle asesorar e informarte de todo.

Fecha entrega: 1er trimestre del 2024

**Gestionamos confianza**

Si cree que esta u otra de nuestras ofertas se ajusta a sus necesidades, contacte con nosotros sin ningún compromiso. Ampliaremos la información, responderemos a sus dudas y si es de su interés, le acompañaremos en el proceso de compra, asesorándole en todo momento y poniendo a su disposición, a nuestros mejores profesionales. Somos expertos en gestión de hipotecas y podemos conseguirle las condiciones más ventajosas. También disponemos de un amplio abanico de colaboradores que pueden ayudarle en cualquier cuestión posterior a la compra, desde reformas, traslados y seguridad, hasta seguros, administración de comunidades e incluso, gestión de alquileres si ese es su proyecto.

En Sisquella velamos por su patrimonio con soluciones a la medida de sus necesidades. Le ahorramos tiempo, recursos, preocupaciones y en especial, sorpresas.

última modificación 02/01/2023

**Características de la Ascensor promoción**

Aire acondicionado  
Calefacción

Certificado energético :  
Exento



## Ubicación

📍 Avinguda Catalunya, 3

Mapa


Vista de la calle

Navega por el mapa haciendo clic sobre él



habitaclia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

## Promoció 3 – Avinguda Catalunya



[Historias](#)
[Plantillas](#)
[Compartir piso](#)
[Entrar en mi cuenta](#)
[Profesionales](#)

España

ANUNCIAR GRATIS

[← Volver al listado](#)


### Promoción Q79407-01

Calle Consell De Cent, 1º, 08110, Montcada I Reixac, Mas Rampinyo-Carrerada-Mas Pomada (Montcada I R...  
Obra nueva

Desde

## 180.000 €

[Solicita tu hipoteca](#)



Fotos (1/1)
Mapa

**Contacta con el anunciante**

📞 9178... Ver teléfono

Nombre

Teléfono

E-mail

Estoy interesado/a en su promoción Q79407-01 y me gustaría recibir más información

Recibir avisos de promociones similares

He leído el aviso legal y la política de privacidad

CONTACTAR

Desde 95 m<sup>2</sup>

Desde 1 habs.

🔔
❤️
🔗

[INMUEBLES](#)
[DESCRIPCIÓN](#)
[DESCARGABLES](#)
[HIPOTECAS](#)
[UBICACIÓN](#)

### Inmuebles disponibles en la promoción

Piso	104 m <sup>2</sup>	1 🛏️	1 🚿	180.000 €	<a href="#">CONTACTAR</a>
Piso	96 m <sup>2</sup>	3 🛏️	2 🚿	190.000 €	<a href="#">CONTACTAR</a>

**Descripción de la promoción Q79407-01**

Traducciones disponibles: Español

CONSELL DE CENT.MAS RAMPINYO.MONTCADA I REIXAC.BAR

Pide más detalles sobre las características de la promoción

**Descargables**

📄
Folleto Informativo

Inmuebles de Haya Real Estate

Actualizado el 02/01/2023

Publicidad

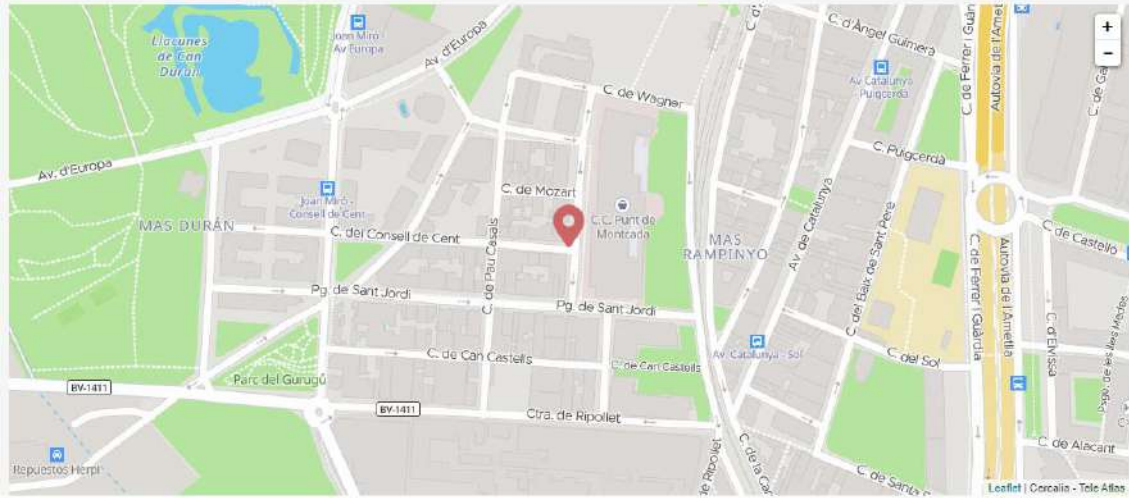
Anuncios Google

Enviar comentarios

¿Por qué este anuncio? ▶

### Ubicación

📍 Calle Consell De Cent, 1º, 08110, Montcada i Reixac, cerca de . Mas Rampinyo-Carrerada-Mas Pomada [Montcada i Reixac]







**Diputació  
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures  
i Espais Naturals**

**Gerència de Servels d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

[gs.hua@diba.cat](mailto:gs.hua@diba.cat) · [www.diba.cat/](http://www.diba.cat/)