Rasant

Passeig Font de la Mulassa, 21

0064702DF3806C · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**0064702DF3806C**
Adreça	Passeig Font de la Mulassa, 21
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	950 m²
Superfície construïda	2.044 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	12	—	2.044 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R4 — 98,4 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Ordenació en edif. aïllada: plurifamiliar

> els paràmetres d'edificació consten en l'ordenança municipal

Clau SX2 — 1,6 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Sistema viari: eix no estructurant en sòl urbà

> els paràmetres d'edificació consten en l'ordenança municipal

Predimensionat

CONCEPTE	VALOR	PROCEDÈNCIA
Superfície de parcel·la	950 m²	pla — superfície cadastral
Edificabilitat	1 m²t/m²s	pla — (art. 340.1)
Ocupació en planta	380 m²	pla — 40 % de la parcel·la
Sostre	950 m²	pla — edificabilitat × superfície
Habitatges	11	pla — un habitatge per cada 80 m² de sostre (Sostre Edificable)
Superfície útil	760 m²	suposat — 80% de la superfície construïda

Predimensionat, no projecte. «Pla» és el que fixa el planejament vigent; «mesurat», el que s'ha mesurat sobre la cartografia; «suposat», una hipòtesi de partida que s'ha de revisar. La profunditat edificable la fixa el pla en els plànols d'ordenació, que no es publiquen com a servei.

> La nota del planejament menciona una reserva del 30 % per a habitatge de protecció pública. Està llegida del text de la nota, no d'un camp: cal comprovar-la a l'article abans de comptar-hi.

> La parcel·la té un 55,5 % de pendent mitjà: l'accés, el soterrani i la fonamentació condicionen el programa, i l'ocupació real pot ser menor que la que surt del càlcul.

> El que ja està construït supera el sostre que resulta del planejament vigent: abans de dimensionar res cal saber si l'edifici està en volum disconforme.

Ordenança municipal

Clau municipal 20a/9 — Edificació aïllada, subzona plurifamiliar IVa

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada	
Edificabilitat	1 m²t/m²s	(art. 340.1)
Ocupació màxima	40 %	(art. 342.2 modif.)
Parcel·la mínima	400 m²	(art. 342.1 modif.)
Façana mínima	14 m	(art. 342.1 modif.)
Separacions	front 3 · lateral 3 · fons 3	(ART. 342.8 MODIF.)

Alçades. 9,15 m. (B+2) / (art. 342.3 modif.)

Usos admesos. Habitatge, Residencial, Comercial, Oficines, Sanitari, Religiós i Cultural, Recreatiu, Esportiu, Industrial. (art. 308)

Nota del pla. En aquesta zona i totes les subzones desenvolupades amb base a la clau d'aquesta zona, s'aplica la destinació parcial mínim del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285 ter i concordants. (art. 3 de la MPGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona B1600) Excepció (art. 342.1 modif.): - S'admeten parcel·les de de superfícies i longituds de façana menors: a. Procedents de segregacions o divisions formulades en escriptura pública anteriors a la Llei del sòl de 1956, que no hagin sofert segregació posterior b. S'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als seus plans parcials i procedeixin de parcel.lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació del PGM c. Parcel.les existents entre d'altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits - En aquests casos, els index d'edificabilitat nets de l'art. 340 es reduïran en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte de la mínima exigida. S'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel.les on es construeix únicament un habitatge. Separacions entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a alçades: 1. La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la podrà reduir-se al dobre de la distància a la llinda lateral aplicable per a cada subzona, com si es tractés d'edificacions situades en parcel·les independents. (art. 342.8 modif.) No s'admeten les construccions auxiliars. (art. 342.9 modif.) Es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel.la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les, distribuïda en una o varies edificacions independents. Les parcel.les que per la seva major superfície, donin lloc a un sostre edificable que ho superi, hauran de tractar-se com si fossin dues o més parcel.les independents que no superin individualment l'agrupació màxima. En aquest cas, cada agrupació haurà de tenir accés independent des del vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sitematitzat amb jardinera i podrà establir-se un règim d'ús mancomunat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars. (art. 342.11 modif.) S'admeten habitatges adossats en filera, amb espais lliures mancomunats amb les següents condicions (art. 342.12 modif.): a) Complir les condicions d'agrupació màxima assenyalats a l'art. 342.11 b) Aplicar la densitat màxima d'habitatges, índex net d'edificabilitat, ocupació màxima, alçada i nombre de plantes de la subzona respectiva. c) Cada agrupació independent ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública. d) L'edificació s'haurà de produïr ordenadament pel que fa a alineacions oficials. e) No es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reculat superior a 30 m. En aquest cas s'haurà de fraccionar en dos o més cossos independents que no superi aquesta dimensió, separats entre si proporcionalment a l'alçada amb un mínim de 4 m. Ocupació màxima de parcel·la: vegeu art. 249 modif. i gràfic explicatiu annex Sòl lliure d'edificació: vegeu art. 250 modif. i gràfic explicatiu annex Alçada màxima i nombre de plantes: vegeu art. 251. Separacions mínimes: vegeu art. 252 modif. Tanques: vegeu art. 254. Adaptació topogràfica i moviment de terres: vegeu art. 255 modif. i gràfic explicatiu annex Separacions a llindes: vegeu art. 181 de les OME.

Pla vigent: Pla General Metropolità (PGM) (PGM).

Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística, consultat el 2026-10-30. Text en la redacció original del pla. El paràmetre val el que digui l'article citat: aquest quadre el resumeix, no el substitueix.

3 · Condicionants de l'emplaçament

TEMA	RESULTAT	DETALL	AFECTAT	FONT
Geologia del substrat	No afecta	SANTA CREU D'OLORDA: Calcàries grises noduloses i pelites (Santa Creu d'Olorda, Sistema Mediterrani) — limestone (50-75%), generic mudstone (10-25%) (aprox.)	—	ICGC — Base de dades geològiques de Catalunya 1:250.000 2026-10-30
PEIN (Pla d'espais d'interès natural)	No afecta	—	—	Generalitat de Catalunya — PEIN (INSPIRE Protected Sites) 2026-10-30
Espais naturals de protecció especial	No afecta	—	—	ICGC — ENPE (Llei 12/1985 d'espais naturals) 2026-10-30
Xarxa Natura 2000	No afecta	—	—	Generalitat de Catalunya — Xarxa Natura 2000 (INSPIRE Protected Sites) 2026-10-30
Risc greu d'incendi forestal	No afecta	—	—	Protecció Civil de Catalunya — INFOCAT 2026-10-30
Risc d'allaus	No afecta	—	—	ICGC — zonas de riesgo natural (aludes) 2026-10-30
Inundabilitat	No afecta	—	—	SNCZI — Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico 2026-10-30
Cota i pendent	**Afecta**	Pendent mitjà 55,5 % (aprox.)	—	ICGC — elevaciones (EL.SpotElevation) 2026-10-21
Patrimoni catalogat	*Sense dades*	*no hi ha servei oficial de patrimoni catalogat: consultar el catàleg de béns protegits del municipi*		

4 · Paràmetres normatius de projecte

Sense dades — pendents de validació: consultar els annexos del CTE i la NCSE-02

5 · Text per a la memòria del projecte

Redacció de les dades anteriors, llesta per incorporar a la memòria. Només inclou el que està validat: el que està pendent queda fora i s'assenyala com a buit.

Memòria urbanística

L'emplaçament objecte d'aquest document se situa a Passeig Font de la Mulassa, 21, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 0064702DF3806C, amb

una superfície de 950 m² segons el Cadastre (Catastro INSPIRE — parcelas, versió 2026-10, descarregat el 21-10-2026).

Segons el Mapa Urbanístic de Catalunya, el sòl està classificat com a sòl urbà i qualificat amb la clau R4 («Ordenació en edif. aïllada: plurifamiliar»), que ocupa el 98,4 % de la parcel·la (MUC, versió 2026-10, descarregat el 21-10-2026).

La parcel·la resulta afectada, a més, per una altra qualificació: clau SX2 («Sistema viari: eix no estructurant en sòl urbà»), sobre el 1,6 % de la superfície. La superfície realment edificable s'ha de mesurar sobre el plànol, descomptant la que ocupen els sistemes.

El planejament vigent sobre la parcel·la és «Pla General Metropolità (PGM)», amb codi PGM, segons Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística.

L'ordenança municipal assigna a la parcel·la la clau 20a/9 («Edificació aïllada, subzona plurifamiliar IVa»), amb ordenació de tipus edificació aïllada.

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: edificabilitat 1 m²t/m²s ((art. 340.1)); ocupació màxima 40 % ((art. 342.2 modif.)); parcel·la mínima 400 m² ((art. 342.1 modif.)); façana mínima 14 m ((art. 342.1 modif.)); separacions mínimes a vial 3 m, a partions laterals 3 m, al fons 3 m ((ART. 342.8 MODIF.)); densitat Aquest límit haurà de respectar-se fins i tot en el supòsit d'habitatges de superficie reduïda (art. 342.10 modif.).

Alçada reguladora màxima, en la redacció del pla: 9,15 m. (B+2); (art. 342.3 modif.).

Usos admesos per la clau 20a/9, en la redacció del pla: «Habitatge, Residencial, Comercial, Oficines, Sanitari, Religiós i Cultural, Recreatiu, Esportiu, Industrial. (art. 308)».

El pla afegeix, i es transcriu literalment: «En aquesta zona i totes les subzones desenvolupades amb base a la clau d'aquesta zona, s'aplica la destinació parcial mínim del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285 ter i concordants. (art. 3 de la MPGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona B1600) / Excepció (art. 342.1 modif.): / - S'admeten parcel·les de de superfícies i longituds de façana menors: / a. Procedents de segregacions o divisions formulades en escriptura pública anteriors a la Llei del sòl de 1956, que no hagin sofert segregació posterior / b. S'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als seus plans parcials i procedeixin de parcel.lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació del PGM / c. Parcel.les existents entre d'altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits / - En aquests casos, els index d'edificabilitat nets de l'art. 340 es reduïran en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte de la mínima exigida. S'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel.les on es construeix únicament un habitatge. / Separacions entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a alçades: 1. La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la podrà reduir-se al dobre de la distància a la llinda lateral aplicable per a cada subzona, com si es tractés d'edificacions situades en parcel·les independents. (art. 342.8 modif.) / No s'admeten les construccions auxiliars. (art. 342.9 modif.) / Es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel.la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les, distribuïda en una o varies edificacions independents. Les parcel.les que per la seva major superfície, donin lloc a un sostre edificable que ho superi, hauran de tractar-se com si fossin dues o més parcel.les independents que no superin individualment l'agrupació màxima. En aquest cas, cada agrupació haurà de tenir accés independent des del vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sitematitzat amb jardinera i podrà establir-se un règim d'ús mancomunat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars. (art. 342.11 modif.) / S'admeten habitatges adossats en filera, amb espais lliures mancomunats amb les següents condicions (art. 342.12 modif.): / a) Complir les condicions d'agrupació màxima assenyalats a l'art. 342.11 / b) Aplicar la densitat màxima d'habitatges, índex net d'edificabilitat, ocupació màxima, alçada i nombre de plantes de la subzona respectiva. / c) Cada agrupació independent ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública. / d) L'edificació s'haurà de produïr ordenadament pel que fa a alineacions oficials. / e) No es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reculat superior a 30 m. / En aquest cas s'haurà de fraccionar en dos o més cossos independents que no superi aquesta dimensió, separats entre si proporcionalment a l'alçada amb un mínim de 4 m. / Ocupació

màxima de parcel·la: vegeu art. 249 modif. i gràfic explicatiu annex / Sòl lliure d'edificació: vegeu art. 250 modif. i gràfic explicatiu annex / Alçada màxima i nombre de plantes: vegeu art. 251. / Separacions mínimes: vegeu art. 252 modif. / Tanques: vegeu art. 254. / Adaptació topogràfica i moviment de terres: vegeu art. 255 modif. i gràfic explicatiu annex / Separacions a llindes: vegeu art. 181 de les OME.».

Ordenança municipal presa de Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística, consultada el 30-10-2026. L'ordenança la fixa el pla vigent: cada paràmetre val el que digui l'article citat, no aquest resum.

Aplicada l'edificabilitat de 1 m²t/m²s a la superfície de parcel·la de 950 m², el sostre màxim resultant és de 950 m² ((art. 340.1)). L'ocupació màxima en planta és de 380 m², el 40 % de la parcel·la.

El Cadastre atribueix a la parcel·la 2.044 m² construïts, el 215,2 % d'aquest sostre.

El que s'ha construït supera el sostre que dona el planejament vigent. Sol significar una de dues coses, i convé saber quina abans de projectar: que l'edifici sigui anterior al planejament i estigui en volum disconforme, o que el Cadastre estigui computant superfícies que el planejament no computa (aparcament, soterranis, porxos).

El sostre resultant és un càlcul propi sobre l'edificabilitat del pla i la superfície cadastral. La superfície construïda del Cadastre i el sostre que computa el pla no mesuren el mateix —el Cadastre inclou soterranis, aparcament i porxos que el pla pot no computar—, de manera que la comparació serveix per decidir si cal mesurar de debò, no per substituir el mesurament.

Justificació de paràmetres normatius (CTE i NCSE-02)

Sense dades sobre els paràmetres normatius del municipi: pendents de validació: consultar els annexos del CTE i la NCSE-02. Cal llegir-los als annexos del CTE i de la NCSE-02 per al terme municipal.

Sense dades — els paràmetres normatius del municipi: pendents de validació: consultar els annexos del CTE i la NCSE-02

6 · Fonts i dates

FONT	VERSIÓ	DESCARREGAT	LLICÈNCIA
Ajuntament de Barcelona — Unitats Administratives	2026-10	2026-10-22	CC BY 4.0 — Ajuntament de Barcelona
Catastro INSPIRE (demo)	demo-2026-10	2026-10-21	Reutilización libre
Catastro INSPIRE — edificios	2026-10	2026-10-21	Reutilización libre — Dirección General del Catastro
Catastro INSPIRE — parcelas	2026-10	2026-10-21	Reutilización libre — Dirección General del Catastro
Departament de Cultura	2026	2026-10-21	—
Generalitat — INFOCAT	2025	2026-10-21	—
Generalitat — Natura 2000	2025-12	2026-10-21	—
Generalitat — espais protegits	2026-01	2026-10-21	—
ICGC MET2m (demo)	demo-2025	2026-10-21	Reutilización libre
ICGC — elevaciones (EL.SpotElevation)	2026-10	2026-10-21	Reutilització lliure — Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
MUC	2026-10	2026-10-21	Reutilización libre — Departament de Territori, Generalitat de Catalunya

MUC (demo)	demo-2026-04	2026-10-21	Reutilización libre
Patrimonio catalogado (Wikidata)	2026-10	2026-10-22	CC0 — Wikidata
SNCZI	2026-07	2026-10-21	CC BY 4.0 — MITECO
Tablas CTE / NCSE-02	CTE 2019 + NCSE-02	2026-10-21	Normativa oficial
Tablas CTE / NCSE-02 (demo)	demo-2026	2026-10-21	Normativa oficial

Datos: Dirección General del Catastro; Departament de Territori (MUC/RPUC); MITECO (SNCZI, CC BY 4.0); ICGC; Departament de Cultura.

Document de caràcter informatiu generat automàticament a partir de fonts públiques oficials. No substitueix la cèdula urbanística municipal ni cap certificat administratiu, que són els únics documents amb validesa legal sobre el règim urbanístic d'una finca. Les dades de planejament provenen del Mapa Urbanístic de Catalunya, d'actualització semestral, que pot no recollir modificacions puntuals recents. Cada dada indica la seva font, versió i data de descàrrega. Es recomana verificar els paràmetres determinants davant de l'ajuntament abans d'adoptar decisions de projecte.