Rasant

Passeig Font d'En Fargas, 19

0465435DF3806E · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**0465435DF3806E**
Adreça	Passeig Font d'En Fargas, 19
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	1.505 m²
Superfície construïda	1.916 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	12	—	1.916 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R4 — 77,5 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Ordenació en edif. aïllada: plurifamiliar

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

Clau SV — 20,6 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Espai lliure

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

Clau SX2 — 1,9 % 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	1.505 m²	pla — superfície cadastral
Edificabilitat	1 m²t/m²s	pla
Ocupació en planta	602 m²	pla — 40 % de la parcel·la
Sostre	1.505 m²	pla — edificabilitat × superfície
Habitatges	18	pla — un habitatge per cada 80 m² de sostre (Sostre Edificable)

Superfície útil	1.204 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 49,7 % 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	
Ocupació màxima	40 %	
Parcel·la mínima	400 m²	
Façana mínima	14 m	
Separacions	lateral 3 · fons 3	

Alçades. 9,15 m. (PB+2)

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) S'apliquen les determinacions previstes a les NN.UU. del PGM sempre que no entrin en contradicció amb el que expressament s'estableix en aquestes Normes. -El sostre i ocupació sobre rasant resultant en cada parcel.la correspondrà al d'aplicar els paràmetres zonals a la superficie qualificada pròpiament com a zona 20a/9 en aquella parcel.la. En el cas que les edificacions existents en una parcel.la tant en 8ff com 20a/9 no hagin exhaurit el sostre, es podrà ampliar l'edificació del 20a/9 respectant les normes establertes. L'existència de sòls qualificats amb clau (8) no alteraran aquests paràmetres sobre rasant. -Les condicions de la parcel.la mínima corresponen a l'art. 342 de les NN.UU. Per a la segregació o agrupació de parcel.les només es tindrà en consideració el sòl qualificat com a 20a/9. -L'agrupació no pot donar lloc a parcel.les de superficie superior al doble de la mínima. L'ocupació en subsòl correspon a la determinada a les NN.UU. del PGM. (art. 249.b). Es podrà incrementar en l'equivalent al 50% de la superficie clau (8) de la mateixa parcel.la, sempre que es destini a augmentar l'oferta de places d'aparcament exigides com a mínimes. -En el càlcul de la distància d'edificació al front del carrer es podrà comptabilitzar la zona clau 8 que formi part de la pròpia parcel.la, podent.se aliniar a la mateixa delimitació del canvi de zona. No s'admet el vol de l'edificació sobre la zona (8) Als efectes de comptabilitzar els paràmetres corresponents a la parcel.la mínima, es pot considerar la superficie de la zona 8 pròpia de cada parcel.la. Els propietaris de les parcel.les podran requerir el retorn dels sòls qualificats com a (8) que provenen de l'anterior afectació. El termini s'estableix en tres anys, a partir de l'aprovació definitiva de la MPGM. Transcorregut aquest termini, els sòls romandran de titularitat pública Vegis documentació adjunta: DISPOSICIO TRANSITORIA Normes aplicables a l'edificació segons edificació aïllada: Art. 246 a 255

Pla vigent: MPGM en l'ambit del passeig de la Font d'en Fargas, en el tram situat entre el passeig de Maragall i el carrer del Doctor Coll (B0850).

Clau municipal 8ff — Subzona de verd privat

Nota del pla. Els sòls qualificats de 8ff tenen la consideració de jardins privats o comunitaris No es permet la construcció de cap nova edificació, principal ni auxiliar, en sòl ni en subsòl. Tampoc s'admeten piscines ni altres elements constructius que desvirtuin la consolidació d'aquests sòls com espais enjardinats i arbrats. No s'admet l'ampliació de les edificacions existents ni cossos adicionals. Tampoc s'admeten els vols de l'edificació del 20a/9. Les edificacions existents i qualsevol altre tipus de volum o vol tindran la consideració de volums disconformes. Es podran crear rampes d'accés de vehicles a plantes soterrani de la zona 20a/9, sempre que formi part de la mateixa parcel.la i siguin de titularitat privada. Es permetran solucions mancomunades que comparteixin accessos a rampes de zones 20a/9 de parcel.les veïnes. Aquests accessos no podran excedir el 4% de pendent. El termini per a exercir la possibilitat de requerir el retorn dels sòls qualificats com a zona clau (8) que provenen de l'anterior afectació, s'estableix en tres anys, a partir de l'aprovació definitiva de la MPGM. Transcorregut aquest temps, els sòls romandran de titularitat pública. En el cas que les edificacions existents en una parcel.la, comtabilitzant tant el 8ff com el 20a/9 no hagin exhaurit el sostre corresponent a la zona 20a/9, es podrà ampliar l'edificació respectant la normativa Vegis documentació adjunta: DISPOSICIO TRANSITORIA.

Pla vigent: MPGM en l'ambit del passeig de la Font d'en Fargas, en el tram situat entre el passeig de Maragall i el carrer del Doctor Coll (B0850).

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	Argiles i còdols (col·luvions) — clay (5-75%), cobble gravel size sediment (0-25%) (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 49,7 % (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 d'En Fargas, 19, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 0465435DF3806E, amb una superfície de 1.505 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 77,5 % de la parcel·la (MUC, versió 2026-10, descarregat el 21-10-2026).

La parcel·la resulta afectada, a més, per 2 qualificacions: clau SV («Espai lliure»), sobre el 20,6 % de la superfície; clau SX2 («Sistema viari: eix no estructurant en sòl urbà»), sobre el 1,9 % 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 «MPGM en l'ambit del passeig de la Font d'en Fargas, en el tram situat entre el passeig de Maragall i el carrer del Doctor Coll», amb codi B0850, 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; ocupació màxima 40 %; parcel·la mínima 400 m²; façana mínima 14 m; separacions mínimes a partions laterals 3 m, al fons 3 m; sostre edificable 80.

Alçada reguladora màxima, en la redacció del pla: 9,15 m. (PB+2).

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) / S'apliquen les determinacions previstes a les NN.UU. del PGM sempre que no entrin en contradicció amb el que expressament s'estableix en aquestes Normes. / -El sostre i ocupació sobre rasant resultant en cada parcel.la correspondrà al d'aplicar els paràmetres zonals a la superficie qualificada pròpiament com a zona 20a/9 en aquella parcel.la. / En el cas que les edificacions existents en una parcel.la tant en 8ff com 20a/9 no hagin exhaurit el sostre, es podrà ampliar l'edificació del 20a/9 respectant les normes establertes. / L'existència de sòls qualificats amb clau (8) no alteraran aquests paràmetres sobre rasant. / -Les condicions de la parcel.la mínima corresponen a l'art. 342 de les NN.UU. Per a la segregació o agrupació de parcel.les només es tindrà en consideració el sòl qualificat com a 20a/9. / -L'agrupació no pot donar lloc a parcel.les de superficie superior al doble de la mínima. / L'ocupació en subsòl correspon a la determinada a les NN.UU. del PGM. (art. 249.b). Es podrà incrementar en l'equivalent al 50% de la superficie clau (8) de la mateixa parcel.la, sempre que es destini a augmentar l'oferta de places d'aparcament exigides com a mínimes. / -En el càlcul de la distància d'edificació al front del carrer es podrà comptabilitzar la zona clau 8 que formi part de la pròpia parcel.la, podent.se aliniar a la mateixa delimitació del canvi de zona. No s'admet

el vol de l'edificació sobre la zona (8) / Als efectes de comptabilitzar els paràmetres corresponents a la parcel.la mínima, es pot considerar la superficie de la zona 8 pròpia de cada parcel.la. / Els propietaris de les parcel.les podran requerir el retorn dels sòls qualificats com a (8) que provenen de l'anterior afectació. El termini s'estableix en tres anys, a partir de l'aprovació definitiva de la MPGM. Transcorregut aquest termini, els sòls romandran de titularitat pública / Vegis documentació adjunta: DISPOSICIO TRANSITORIA / Normes aplicables a l'edificació segons edificació aïllada: Art. 246 a 255».

La parcel·la toca, a més, la clau 8ff («Subzona de verd privat»), sense paràmetres d'edificació al servei municipal: són sistemes i es regulen pel seu propi articulat.

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 1.505 m², el sostre màxim resultant és de 1.505 m². L'ocupació màxima en planta és de 602 m², el 40 % de la parcel·la.

El Cadastre atribueix a la parcel·la 1.916 m² construïts, el 127,3 % 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.