

Carrer Rodrigo Caro, 45

1190308DF3819A · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	1190308DF3819A
Adreça	Carrer Rodrigo Caro, 45
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	359 m²
Superfície construïda	1.478 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	21	—	1.478 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R2 — 99,5 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Densificació Urbana Semiintensiva

els paràmetres d'edificació consten en l'ordenança municipal

Clau SX2 — 0,5 % 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	359 m²	pla — superfície cadastral
Façana a carrer	24,7 m	mesurat — la façana més llarga a carrer
Edificabilitat	1,5 m²t/ m²s	pla
Profunditat edificable	13,5 m	mesurat — deduïda de la petjada actual: el planejament la fixa en els plànols d'ordenació, que no es poden consultar per servei
Ocupació en planta	333,4 m²	suposat — façana × profunditat edificable
Sostre	538,5 m²	pla — edificabilitat × superfície
Habitatges	6	pla — un habitatge per cada 80 m² de sostre (Sostre Edificat)

Superfície útil 430,8 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 236,6 % 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 13b-RI — Zona en densificació urbana semi-intensiva. Roquetes

PARÀMETRE	VALOR FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Edificabilitat	1,5 m ² t/m ² s
Parcel·la mínima	100 m ²
Façana mínima	5 m
Separacions	fons 3
Profunditat edificable	14

Alçades. 7,55m (PB+1) al pla de façana

Usos admesos. Habitatge, Residencial, Comercial, Oficines, Religiós i Cultural, Sanitari, Recreatiu, Esportiu i Industrial. (Art. 313 de les NNUU del PGM)

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) Per a tot allò no regulat expressament al PE, seran d'aplicació les NNUU del PGM. (Art. 7) Les parcel·les que no compleixin els paràmetres mínims de l'ample o superfície, registrades abans de la data d'aprovació de l'Avance de Plan', tindran la consideració de parcel·la mínima. (Art. 8) Per a les parcel·les de menys de 60 m² que tinguin la consideració de parcel·la mínima, s'admetrà que la seva edificabilitat màxima pugui arribar als 90 m² de sostre, sempre i quan s'ajusti als paràmetres reguladors de l'edificació. (Art. 8) En el cas de que l'alineació de l'edificació es retrassi obligatòriament de l'alineació del carrer, l'espai comprès entre el vial i l'edificació no serà edificable. (Art. 8) Mesurada des de l'alineació a vial, també en el cas d'alineacions retrassades obligatòriament. (Art. 8) Les parcel·les de profunditat menor de 14m no hauran de deixar la distància mínima de 3m, sempre i quan compleixin les condicions de l'Art. 8.c (veure documentació adjunta) Per a l'adaptació a la topografia, veure Art. 8.e (veure documentació adjunta) L'habitatge plurifamiliar s'admetrà en parcel·les de superfície de 250 m², sempre i quan s'asseguri un accés independent des del carrer per a 4 habitatges. (Art. 8)

Pla vigent: PERI i Millora dels accessos del barri de Roquetes (SA384).

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	Afecta	Zona de risc greu d'incendi forestal (INFOCAT)	—	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 236,6 % (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 Carrer Rodrigo Caro, 45, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 1190308DF3819A, amb una superfície de 359 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 R2 («Densificació Urbana Semiintensiva»), que ocupa el 99,5 % 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 0,5 % 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 «PERI i Millora dels accessos del barri de Roquetes», amb codi SA384, segons Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística.

L'ordenança municipal assigna a la parcel·la la clau 13b-RI («Zona en densificació urbana semi-intensiva. Roquetes»), amb ordenació de tipus alineació a vial.

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: edificabilitat 1,5 m²/m²s; parcel·la mínima 100 m²; façana mínima 5 m; separacions mínimes al fons 3 m; profunditat edificable 14; densitat ('Modificació de les NNUU del PGM en relació al Nombre màxim d'habitatges per parcel·la'. Article modificat: Art. 323 PGM).

Alçada reguladora màxima, en la redacció del pla: 7,55m (PB+1) al pla de façana.

Usos admesos per la clau 13b-RI, en la redacció del pla: «Habitatge, Residencial, Comercial, Oficines, Religiós i Cultural, Sanitari, Recreatiu, Esportiu i Industrial. (Art. 313 de les NNUU del PGM)».

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) / Per a tot allò no regulat expressament al PE, seran d'aplicació les NNUU del PGM. (Art. 7) / Les parcel·les que no compleixin els paràmetres mínims de l'ample o superfície, registrades abans de la data d'aprovació de l'«Avance de Plan», tindran la consideració de parcel·la mínima. (Art. 8) / Per a les parcel·les de menys de 60 m² que tinguin la consideració de parcel·la mínima, s'admetrà que la seva edificabilitat màxima pugui arribar als 90 m² de sostre, sempre i quan s'ajusti als paràmetres reguladors de l'edificació. (Art. 8) / En el cas de que l'alineació de l'edificació es retrassi obligatòriament de l'alineació del carrer, l'espai comprès entre el vial i l'edificació no serà edificable. (Art. 8) / Mesurada des de l'alineació a vial, també en el cas d'alineacions retrassades obligatòriament. (Art. 8) / Les parcel·les de profunditat menor de 14m no hauran de deixar la distància mínima de 3m, sempre i quan compleixin les condicions de l'Art. 8.c (veure documentació adjunta) / Per a l'adaptació a la topografia, veure Art. 8.e (veure documentació adjunta) / L'habitatge plurifamiliar s'admetrà en parcel·les de superfície de 250 m², sempre i quan s'asseguri un accés independent des del carrer per a 4 habitatges. (Art. 8)».

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 1,5 m²/m²s a la superfície de parcel·la de 359 m², el sostre màxim resultant és de 538,5 m².

El Cadastre atribueix a la parcel·la 1.478 m² construïts, el 274,5 % 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.

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.