Rasant

Carrer Freser, 52

1548503DF3814H · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**1548503DF3814H**
Adreça	Carrer Freser, 52
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	218 m²
Superfície construïda	1.825 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	17	—	1.825 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R1 — 99,3 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Nucli Antic de Substitució de l'Edificació

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

Clau SX2 — 0,7 % 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

Ordenança municipal

Clau municipal 12c — Zona de nucli antic. El Camp de l'Arpa i El Clot

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Alineació a vial	

Alçades. Seran les que s'estableixen en els plànols d'ordenació de la sèrie 4. Ordenació detallada de l'edificació. / / Veure l'article 32 de la normativa adjunta.

Usos admesos. Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i Cultural, Oficines, Industrial, Estacionament i Aparcament. (Art.302 de les NNUU del PGM) Veure el 'Títol 5. Regulació general dels usos' de la normativa adjunta.

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 la regulació de les proteccions patrimonials i urbanístiques, veure l'article 26 de la normativa adjunta. - En casos de rehabilitació, manteniment i addicions en els fronts d'edificació tradicional no catalogats, veure l'article 27 punt 4 de la normativa adjunta. - En casos de substitució de l'edificació, veure l'article 27 punt 5 de la normativa adjunta. - Per a la regulació de l'espai lliure de parcel·la o interior d'illa, veure l'article 34 de la normativa adjunta, l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental i els plànols d'ordenació de la sèrie 4. Ordenació detallada de l'edificació. - Per a la regulació general d'ordre estètic, veure l'article 35 de la normativa adjunta. - Per a la regulació del tractament de les façanes i paisatge urbà, veure l'article 36 de la normativa adjunta. - Per als criteris d'ordre estètic i compositiu de les edificacions que conformen l'ordenança d'edificació tradicional, veure l'article 37 de la normativa adjunta. - Per a les característiques dels elements, materials i dels acabats de les edificacions que conformen l'ordenança d'edificació tradicional, veure l'article 38 de la normativa adjunta. - Per a la regulació específica de la zona del nucli antic del Camp de l'Arpa - El Clot, veure l'article 39 de la normativa adjunta. - Els projectes tindran en compte l'article 51 'Ordenança ambiental' i justificaran el compliment de les determinacions ambientals establertes en l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental d'aquestes NU. - En tot allò no regulat en la present normativa, serà d'aplicació el que s'estableix a la zona de nucli antic del PGM regulada a la secció 2a, del capítol 4t, sobre les zones, del Títol IV, sobre la reglamentació detallada del sòl urbà.

Pla vigent: Modificació del Pla general metropolità per a la millora urbanística i ambiental dels barris d'El Camp de l'Arpa i el Clot (B1776).

Clau municipal 5e — Sistema d'eixos d'activitat

Nota del pla. L'ús dominant en les plantes baixes d'aquests carrers seran els vinculats a l'activitat econòmica i als serveis en general, amb les excepcions que s'especifiquen en aquest mateix article. No s'admet l'ús d'habitatge en les plantes baixes d'aquests carrers, en cap de les seves modalitats, excepte en els casos que la protecció patrimonial, individual o de conjunt ho dispensi en les fitxes respectives del Catàleg, per tal de mantenir la seva configuració tipològica. (Art.19.4.b)) - Constitueix el sistema d'eixos d'activitat la part del sistema viari que s'identifica com a vies urbanes d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i de regulació especial del trànsit restringit de vehicles i estacionaments. Sobre els fronts edificats d'aquests eixos d'activitat la MPGM estableix el foment de la presència d'activitats diverses en les plantes baixes que inclourien els usos del comerç i els usos terciaris, així com els serveis de diferents naturalesa que garanteixen una dinàmica d'activitat intensa i complexa dins de l'àmbit de la MPGM. (Art.19.1) - Els projectes d'urbanització que es redactin en el sistema d'eixos d'activitat s'executaran, preferentment, amb secció única (sense desnivell entre la vorera i la calçada central) i s'adequaran a allò que s'estableix en l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental de la normativa que s'adjunta. (Art.19.3) - Els modes de mobilitat admesos en aquest mateix sistema restaran restringits preferentment i substancialment als diferents modes de mobilitat saludable: a peu, en bicicleta i similar. Els modes de vehicles a motor restaran restringits als sistemes de transport públic, així com els vehicles de serveis i proveïment necessaris per garantir un correcte funcionament del sistema urbà i dels vehicles dels veïns i residents dins de l'àmbit de la MPGM. (Art.19.4.a)) - Aquests vials es consideren adequats per a la implantació de les places regulades com a àrees de distribució urbana de mercaderies (àrees DUM) que donen servei a tots aquells vehicles que requereixin distribuir mercaderies de forma molt pròxima al punt de destinació per un temps limitat de 30 minuts. (Art.19.4.c)) - Aquests vials hauran de tendir a quedar lliures d'estacionament en superfície a mig termini. (Art.19.5) - En tot el no establert en aquesta modificació puntual respecte a les disposicions sobre els sistemes, s'estarà al que es determina en el Títol III de les NU del PGM. (Art.16.6) Veure els articles 16 i 19 de la normativa adjunta i els plànols d'ordenació.

Pla vigent: Modificació del Pla general metropolità per a la millora urbanística i ambiental dels barris d'El Camp de l'Arpa i el Clot (B1776).

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	Graves (terrasses i glacis) — gravel (100%) (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 19,1 % (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 Freser, 52, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 1548503DF3814H, amb una superfície de 218 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 R1 («Nucli Antic de Substitució de l'Edificació»), que ocupa el 99,3 % 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 0,7 % 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 «Modificació del Pla general metropolità per a la millora urbanística i ambiental dels barris d'El Camp de l'Arpa i el Clot», amb codi B1776, segons Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística.

L'ordenança municipal assigna a la parcel·la la clau 12c («Zona de nucli antic. El Camp de l'Arpa i El Clot»), amb ordenació de tipus alineació a vial.

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: densitat Veure l'article 31 de la normativa adjunta..

Alçada reguladora màxima, en la redacció del pla: Seran les que s'estableixen en els plànols d'ordenació de la sèrie 4. Ordenació detallada de l'edificació.; Veure l'article 32 de la normativa adjunta.

Usos admesos per la clau 12c, en la redacció del pla: «Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i Cultural, Oficines, Industrial, Estacionament i Aparcament. (Art.302 de les NNUU del PGM) / Veure el 'Títol 5. Regulació general dels usos' de la normativa adjunta.».

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 la regulació de les proteccions patrimonials i urbanístiques, veure l'article 26 de la normativa adjunta. / - En casos de rehabilitació, manteniment i addicions en els fronts d'edificació tradicional no catalogats, veure l'article 27 punt 4 de la normativa adjunta. / - En casos de substitució de l'edificació, veure l'article 27 punt 5 de la normativa adjunta. / - Per a la regulació de l'espai lliure de parcel·la o interior d'illa, veure l'article 34 de la normativa adjunta, l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental i els plànols d'ordenació de la sèrie 4. Ordenació detallada de l'edificació. / - Per a la regulació general d'ordre estètic, veure l'article 35 de la normativa adjunta. / - Per

a la regulació del tractament de les façanes i paisatge urbà, veure l'article 36 de la normativa adjunta. / - Per als criteris d'ordre estètic i compositiu de les edificacions que conformen l'ordenança d'edificació tradicional, veure l'article 37 de la normativa adjunta. / - Per a les característiques dels elements, materials i dels acabats de les edificacions que conformen l'ordenança d'edificació tradicional, veure l'article 38 de la normativa adjunta. / - Per a la regulació específica de la zona del nucli antic del Camp de l'Arpa - El Clot, veure l'article 39 de la normativa adjunta. / - Els projectes tindran en compte l'article 51 'Ordenança ambiental' i justificaran el compliment de les determinacions ambientals establertes en l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental d'aquestes NU. / - En tot allò no regulat en la present normativa, serà d'aplicació el que s'estableix a la zona de nucli antic del PGM regulada a la secció 2a, del capítol 4t, sobre les zones, del Títol IV, sobre la reglamentació detallada del sòl urbà.».

La parcel·la toca, a més, la clau 5e («Sistema d'eixos d'activitat»), 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.

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.