Rasant

Carrer Concepcion Arenal, 254

1972704DF3817B · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**1972704DF3817B**
Adreça	Carrer Concepcion Arenal, 254
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	135 m²
Superfície construïda	767 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	12	—	767 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R1 — 98,6 % 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 — 1,4 % 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 12sa — Casc antic de Sant Andreu

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Alineació a vial	

Alçades. Veure plànols ordenació. / PB+1 7.55 m. / PB+2 10.60 m. / PB+3 13.65 m. / PB+4 16.70 m. / (*)

Usos admesos. Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i Cultural, Oficines, Industrial, Aparcament. (Segons art. 302 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) Aquesta zona es regula pel que estableixen les NU del PGM per a la zona 12 llevat del que s'especifica a la regulació general de les zones d'aquesta normativa. Dins d'aquesta zona es reconeixen tres ordenances edificatòries diferenciades en funció de la seva estructura tipològica, parcel·lària i edificatòria (o.1, o.2 i o.3). (*) A les parcel·les amb front de façana inferior a 6.5 m. l'alçada permesa mai no podrà depassar la de 10.60 m. corresponent a planta baixa i dos pisos (PB+2). L'alçada lliure mínima de la planta baixa, sense incloure-hi el gruix de forjat, sobre la cota de referència de l'alçada reguladora serà de 3.70 m. excepte per al cas d'habitatges unifamiliars en que es podrà reduir fins a 3.30 m. L'alçada total mínima, inclòs el forjat, serà per planta pis de 3.05 m. No s'admet la construcció d'entresolats en planta baixa. Tractament dels espais interior d'illa (veure art. 26.5 de la normativa).

Pla vigent: MPGM a l'àrea del nucli antic del barri de Sant Andreu (casc centre històric) (B1227).

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 27,2 % (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 Concepcion Arenal, 254, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 1972704DF3817B, amb una superfície de 135 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 98,6 % 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 1,4 % 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 a l'àrea del nucli antic del barri de Sant Andreu (casc centre històric)», amb codi B1227, segons Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística.

L'ordenança municipal assigna a la parcel·la la clau 12sa («Casc antic de Sant Andreu»), amb ordenació de tipus alineació a vial.

Alçada reguladora màxima, en la redacció del pla: Veure plànols ordenació.; PB+1 7.55 m.; PB+2 10.60 m.; PB+3 13.65 m.; PB+4 16.70 m.; (*).

Usos admesos per la clau 12sa, en la redacció del pla: «Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i Cultural, Oficines, Industrial, Aparcament. (Segons art. 302 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) / Aquesta zona es regula pel que estableixen les NU del PGM per a la zona 12 llevat del que s'especifica a la regulació general de les zones d'aquesta normativa. / Dins d'aquesta zona es reconeixen tres ordenances edificatòries diferenciades en funció de la seva estructura tipològica, parcel·lària i edificatòria (o.1, o.2 i o.3). / (*) A les parcel·les amb front de façana inferior a 6.5 m. l'alçada permesa mai no podrà depassar la de 10.60 m. corresponent a planta baixa i dos pisos (PB+2). / L'alçada lliure mínima de la planta baixa, sense incloure-hi el gruix

de forjat, sobre la cota de referència de l'alçada reguladora serà de 3.70 m. excepte per al cas d'habitatges unifamiliars en que es podrà reduir fins a 3.30 m. L'alçada total mínima, inclòs el forjat, serà per planta pis de 3.05 m. / No s'admet la construcció d'entresolats en planta baixa. / Tractament dels espais interior d'illa (veure art. 26.5 de la normativa).».

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.