Rasant

Carrer Juan de Garay, 108

2061616DF3826A · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**2061616DF3826A**
Adreça	Carrer Juan de Garay, 108
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	741 m²
Superfície construïda	5.882 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	40	—	5.882 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R2 — 100 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Densificació Urbana Intensiva

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

Alçada reguladora segons l'amplada de vial

FAÇANA	AMPLADA DEL VIAL	ALÇADA	PLANTES
23,4 m, orientació N-S	20 m	—	—

La mesura cau a menys de 0,5 m d'un límit de tram: pot ser PB+4 o PB+5. S'ha de mesurar sobre el plànol d'alineacions de l'Ajuntament.

Amplada mesurada sobre els polígons de sistema viari del planejament, perpendicular a cada façana i d'alineació a alineació. És un mesurament sobre el planejament vigent, no un aixecament: l'alineació que obliga és la del plànol de l'Ajuntament. A quin carrer s'atribueix cada façana ho decideix el pla.

Ordenança municipal

Clau municipal 13a — Zona en densificació urbana intensiva

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Alineació a vial	
Façana mínima	8 m	

Alçades. En funció de l'ample de vial (Art. 327 de la Modificació de les NNUU del PGM): / - De menys de 8m: 9,00m (PB+1) / - De 8 a menys de 12m: 12,35 (PB+2) / - De 12 a menys de 15m: 15,70 (PB+3) / - De 15 a menys de 20m: 19,05 (PB+4) / - De 20 a menys de 30m: 22,40 (PB+5) / - De 30m o més: 25,75 (PB+6)

Usos admesos. Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i cultural, Oficines, Industrial (art. 303 de les NU 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) Normes aplicables a l'edificació segons aliniacions a vial: Art. 236 a 245. Excepte les situacions existents en el moment d'aprovació del present PGM amb construccions laterals composades com a mínim de PB+1 que ho impedeixin, reduïnt-se llavors a 6,00m. (Art. 327/3) Quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge pluruifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventil.lació, s'admetrà l'ús d'habitatge unifamiliar. (Art.303) L'alçada mínima de les plantes incloent forjat i paviment serà de 3,05m. L'alçada lliure mínima de la PB serà de 4,00m per a amples de vial de 20m o més, i de 3,70m per a amplades menors de 20m. (Art. 225 i 327) Es prohibexen els cossos sortints tancats o semitancats en edificis amb front a vial de menys de 8.00m. (Art.327/4) Espai lliure interior edificable en PB, excepte en els casos on és d'aplicació l'art. 243. L'edificació en interior d'illa no superarà l'alçada lliure de 4.50m, mesurats desde la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se amb un terrat (Art.327/5) Altells en PB: Es separaran un mínim de 3.00m de la façana de l'edifici. L'alçada lliure per sobre i per sota serà de 2.50m, limitant-se a 2.10m si la part superior es destina a magatzem. L'altell no ocuparà l'espai lliure interior d'illa, (Art.225/4) Habitatge en PB: Veure la 'Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques del 13 de Gener de 1999'. Article modificat: Art. 225 PGM.

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	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	No afecta	Pendent mitjà 2,4 % (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 Juan de Garay, 108, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 2061616DF3826A, amb una superfície de 741 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 Intensiva»), que ocupa el 100 % de la parcel·la (MUC, versió 2026-10, descarregat el 21-10-2026).

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 13a («Zona en densificació urbana intensiva»), amb ordenació de tipus alineació a vial.

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: façana mínima 8 m; densitat El nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel.la no serà superior al que resulti de dividir la superfície total construida de l'edifici pel mòdul de 80 m2. ('Modificació de les NN.UU del PGM en relació al Nombre màxim d'habitatges per parcel.la'. Article modificat: Art.323 PGM).

L'alçada reguladora màxima es fixa segons l'amplada del vial (En funció de l'ample de vial (Art. 327 de la Modificació de les NNUU del PGM)): vial de menys de 8 m, 9 m (PB+1); vial de 8 a menys de 12 m, 12,35 m (PB+2); vial de 12 a menys de 15 m, 15,7 m (PB+3); vial de 15 a menys de 20 m, 19,05 m (PB+4); vial de 20 a menys de 30 m, 22,4 m (PB+5); vial de 30 m o més, 25,75 m (PB+6).

Usos admesos per la clau 13a, en la redacció del pla: «Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i cultural, Oficines, Industrial (art. 303 de les NU 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) / Normes aplicables a l'edificació segons aliniacions a vial: Art. 236 a 245. / Excepte les situacions existents en el moment d'aprovació del present PGM amb construccions laterals composades com a mínim de PB+1 que ho impedeixin, reduïnt-se llavors a 6,00m. (Art. 327/3) / Quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge pluruifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventil.lació, s'admetrà l'ús d'habitatge unifamiliar. (Art.303) / L'alçada mínima de les plantes incloent forjat i paviment serà de 3,05m. L'alçada lliure mínima de la PB serà de 4,00m per a amples de vial de 20m o més, i de 3,70m per a amplades menors de 20m. (Art. 225 i 327) / Es prohibexen els cossos sortints tancats o semitancats en edificis amb front a vial de menys de 8.00m. (Art.327/4) / Espai lliure interior edificable en PB, excepte en els casos on és d'aplicació l'art. 243. L'edificació en interior d'illa no superarà l'alçada lliure de 4.50m, mesurats desde la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se amb un terrat (Art. 327/5) / Altells en PB: Es separaran un mínim de 3.00m de la façana de l'edifici. L'alçada lliure per sobre i per sota serà de 2.50m, limitant-se a 2.10m si la part superior es destina a magatzem. L'altell no ocuparà l'espai lliure interior d'illa, (Art.225/4) / Habitatge en PB: Veure la 'Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques del 13 de Gener de 1999'. Article modificat: Art. 225 PGM.».

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.