Rasant

Carrer Joan Torras, 6

2478813DF3827G · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**2478813DF3827G**
Adreça	Carrer Joan Torras, 6
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	331 m²
Superfície construïda	2.449 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	23	—	2.449 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R2 — 93,6 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Densificació Urbana Semiintensiva

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

Clau R1 — 6,4 % de la parcel·la

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

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

Predimensionat

CONCEPTE	VALOR	PROCEDÈNCIA
Superfície de parcel·la	331 m²	pla — superfície cadastral
Façana a carrer	16,8 m	mesurat — la façana més llarga a carrer
Alçada reguladora	15,4 m	pla
Profunditat edificable	19,7 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	331 m²	suposat — façana × profunditat edificable
Sostre	1.324 m²	suposat — ocupació × plantes
Habitatges	16	pla — un habitatge per cada 80 m² de sostre (Sostre Edificat)
Superfície útil		suposat — 80% de la superfície construïda

	1.059,2 m²

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.

> 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.

Alçada reguladora segons l'amplada de vial

FAÇANA	AMPLADA DEL VIAL	ALÇADA	PLANTES
16,8 m, orientació E-O	20,1 m	15,4 m	PB+3

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 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). Veure Art. 9 del PE de protecció del subàmbit Poble Antic i del nucli de Sant Andreu (B1557).

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

Clau municipal 13b — Zona en densificació urbana semiintensiva

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Alineació a vial	
Façana mínima	6,5 m	

Alçades. En funció de l'ample de vial (Art. 328 de la Modificació de les NNUU del PGM): / De menys de 8 m: 8,25 m (PB+1) / De 8 a menys de 11 m: 12,00 m (PB+2) / D'11 a menys de 15 m: 15,40 m (PB+3) / De més de 15 m: 18,80 m (PB+4)

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 de l'aprovació del present PGM amb construccions laterals que impedeixen aquesta façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m. (Art. 328/3) Quan per la disposició o superfície de solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts o patis de ventilació, 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 328) Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats en edificis amb fronts a vials de menys d'11 m. (Art. 328/4) 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 3,30 m, mesurats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se amb terrat. (Art. 328/5) Altells en PB: Es separaran un mínim de 3 m de la façana de l'edifici. L'alçada lliure per sobre i per sota serà de 2,50 m, limitant-se a 2,10 m 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: 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	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	No afecta	Pendent mitjà 5,5 % (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 Joan Torras, 6, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 2478813DF3827G, amb una superfície de 331 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 93,6 % 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 R1 («Nucli Antic de Substitució de l'Edificació»), sobre el 6,4 % 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). / Veure Art. 9 del PE de protecció del subàmbit Poble Antic i del nucli de Sant Andreu (B1557).».

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

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: façana mínima 6,5 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 construïda de l'edifici pel mòdul de 80m2. ('Modificació de les NNUU 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. 328 de la Modificació de les NNUU del PGM)): vial de menys de 8 m, 8,25 m (PB+1); vial de 8 a menys de 11 m, 12 m (PB+2); vial de 15 m o més, 15,4 m (PB+3); vial de 15 m o més, 18,8 m (PB+4).

Usos admesos per la clau 13b, 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 de l'aprovació del present PGM amb construccions laterals que impedeixen aquesta façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m. (Art. 328/3) / Quan per la disposició o superfície de solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts o patis de ventilació, 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 328) / Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats en edificis amb fronts a vials de menys d'11 m. (Art. 328/4) / 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 3,30 m, mesurats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se amb terrat. (Art. 328/5) / Altells en PB: Es separaran un mínim de 3 m de la façana de l'edifici. L'alçada lliure per sobre i per sota serà de 2,50 m, limitant-se a 2,10 m 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: 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.