

Carrer Farell, 12

8506529DF2880F · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	8506529DF2880F
Adreça	Carrer Farell, 12
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	427 m²
Superfície construïda	2.049 m²

Edificis

Ús	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	19	—	2.049 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R2 — 99 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Densificació Urbana Intensiva

els paràmetres d'edificació consten en l'ordenança municipal

Clau SX2 — 1 % 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	427 m²	pla — superfície cadastral
Façana a carrer	16,6 m	mesurat — la façana més llarga a carrer
Alçada reguladora	1.160 m	pla
Profunditat edificable	25 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	415 m²	suposat — façana × profunditat edificable
Sostre	1.245 m²	suposat — ocupació × plantes
Habitatges	15	pla — un habitatge per cada 80 m² de sostre (Sostre Edificat)

Superfície útil 996 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.

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
16,6 m, orientació SE-NO	9,2 m	1.160 m	PB+2

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	
Profunditat edificable	23.7	

Alçades. En funció de l'ample de vial (3): / - De menys de 8m: 8.55m (PB+1) / - De 8 a menys de 12m: 11.60 (PB+2) / - De 12 a menys de 15m: 14.65 (PB+3) / - De 15 a menys de 20m: 17.70 (PB+4) / - De 20 a menys de 30m: 20.75 (PB+5) / - De més de 30m: 23.80 (PB+6)

Usos admesos. Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religios 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) Per a tot allò no especificat seran d'aplicació les NNUU del PGM per a la zona 13a: En cas d'actuació mitjançant PERI, l'índex edificabilitat net serà de 2,2 m²/m²s. (Art. 322 de les NNUU del PGM) Excepte les situacions existents en el moment d'aprovació del present PGM amb construccions laterals compostes com a mínim de PB+1 que ho impedeixin, reduint-se llavors a 6,00m. (Art. 327/3 de les NNUU del PGM) 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 amplituds de vial de 20m o més, i de 3.70m per a amplituds menors de 20m. (Art. 225 de les NNUU del PGM) 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 80 m². ('Modificació de les NN.UU del PGM en relació al Nombre màxim d'habitatges per parcel·la'. Article modificat: Art.323 PGM) Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats en edificis amb front a vial de menys de 8.00m. (Art.327/4 de les NNUU del PGM) Espai lliure interior edificable en PB. 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 de les NNUU del PGM) 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 de les NNUU del PGM) 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. Quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació, s'admetrà l'ús d'habitatge unifamiliar. (Art.303 de les NNUU del PGM)

Pla vigent: Plan Especial de Reforma Interior de ordenación volumétrica de la manzana delimitada por la Avenida de José Antonio Primo de Rivera, calle de Farell, carretera de la Bordeta y calle de San Roque. (BE144).

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
	No afecta	—	—	

PEIN (Pla d'espais d'interès natural)			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 7,7 % (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 Farell, 12, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 8506529DF2880F, amb una superfície de 427 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 99 % 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 % 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 «Plan Especial de Reforma Interior de ordenación volumétrica de la manzana delimitada por la Avenida de José Antonio Primo de Rivera, calle de Farell, carretera de la Bordeta y calle de San Roque.», amb codi BE144, 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; profunditat edificable 23.7; sostre edificat 80.

L'alçada reguladora màxima es fixa segons l'amplada del vial (En funció de l'ample de vial (3)): vial de menys de 8 m, 855 m (PB+1); vial de 8 a menys de 12 m, 1.160 m (PB+2); vial de 12 a menys de 15 m, 1.465 m (PB+3); vial de 15 a menys de 20 m, 1.770 m (PB+4); vial de 20 a menys de 30 m, 2.075 m (PB+5); vial de 30 m o més, 2.380 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 MPM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona B1600) / Per a tot allò no especificat seran d'aplicació les NNUU del PGM per a la zona 13a: / En cas d'actuació mitjançant PERI, l'índex edificabilitat net serà de 2,2 m²st/m²s. (Art. 322 de les NNUU del PGM) / 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, reduint-se llavors a 6,00m. (Art. 327/3 de les NNUU del PGM) / 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 amplex de vial de 20m o més, i de 3.70m per a amplades menors de 20m. (Art. 225 de les NNUU del PGM) / 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 80 m². ('Modificació de les NN.UU del PGM en relació al Nombre màxim d'habitatges per parcel·la'. Article modificat: Art.323 PGM) / Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats en edificis amb front a vial de menys de 8.00m. (Art.327/4 de les NNUU del PGM) / Espai lliure interior edificable en PB. 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 de les NNUU del PGM) / 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 de les NNUU del PGM) / 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. / Quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació, s'admetrà l'ús d'habitatge unifamiliar. (Art.303 de les NNUU del 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.