Rasant

Carrer Homer, 55

8645117DF2884F · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**8645117DF2884F**
Adreça	Carrer Homer, 55
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	598 m²
Superfície construïda	3.105 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	18	—	3.105 m²

2 · Règim urbanístic

Clau M1 — 100 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà no consolidat
Descripció	Remodelació física privada

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

Predimensionat

CONCEPTE	VALOR	PROCEDÈNCIA
Superfície de parcel·la	598 m²	pla — superfície cadastral
Façana a carrer	19,3 m	mesurat — la façana més llarga a carrer
Edificabilitat	1,08 m²t/m²s	pla — (brut màxim); 2,89 (net)
Profunditat edificable	24,4 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	470,9 m²	suposat — façana × profunditat edificable
Sostre	645,8 m²	pla — edificabilitat × superfície
Habitatges	8	suposat — a 80 m² construïts per habitatge
Superfície útil	516,6 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 20 % 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.

> La parcel·la té un 65,3 % de pendent mitjà: l'accés, el soterrani i la fonamentació condicionen el programa, i l'ocupació real pot ser menor que la que surt del càlcul.

> 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.

Ordenança municipal

Clau municipal 14b — Zona de remodelació privada

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Edificabilitat	1,08 m²t/m²s	(brut màxim); 2,89 (net)
Parcel·la mínima	600 m²	
Façana mínima	13,5 m	

Alçades. Superfícies inferiors a 12.000 m2 de sòl: no sobrepassarà 1/3 la altura de l'edificació més alta que sigui possible als fronts de les àrees veïnes segons la seva qualificació. / Superfície superior a 12.000 m2 de sòl: la que correspongui al tipus d'ordenació.

Usos admesos. Habitatge plurifamiliar, Residencial, Comercial, Oficines, Sanitari, Religiós i Cultural, Recreatiu, Esportiu, Industrial. (Art. 312)

Nota del pla. Cal l'elaboració d'un Pla de Reforma Interior. Quan la unitat de zona comprengui una illa o part d'ella, les aliniacions de la qual es trobin obertes i es mantinguin, es podrà establir la ordenació de l'edificació a través d'un Estudi de Detall. (Art. 354) Quan els criteris d'ordenació del sector ho facin aconsellable, el Pla de Reforma Interior podrà definir condicions diferents, respectant-se en tot cas els índexs d'edificabilitat i estàndards urbanístics. (Art. 358) El sistema d'actuació serà el de cooperació. (Art. 354) Complementari zonal: - És la diferència entre l'índex màxim d'1,2 m2st/m2s i el coeficient d'edificabilitat brut contemplat. (art. 357.2) - Destinat exclusivament a usos comercials, d'oficines, d'equipaments de titularitat privada, incloses en aquests les residències assistides i les residències d'estudiants que reuneixin les condicions idònies d'interès públic, així com els residencials previstos en l'article 277.1, amb exclusió expressa de l'habitatge i els aparthotels, motels i residències o similars que facilitin un règim d'allotjament de llarga durada. (art. 71.6) Estàndards urbanístics (art. 356) ---Mentre l'índex d'edificabilitat brut no superi 0,9 m2st/m2s, els mínims a respectar: hauran de ser: - Per a vials locals: 25,20% - Estacionaments: 5,40% - Espais verds locals: 16,20% - Dotacions comunitàries: 11,70% ---En cas d'incorporar un índex d'edificabilitat brut superior a 0,9 m2st/m2s amb destinació per habitatge, els plans de reforma interior hauran de complir a més, les condicions següents: - Equilibrar aquest augment d'habitatges amb un increment de 18 m2s destinats a espais verds locals i 13 m2s destinat a equipaments, per cada 100 m2st d'habitatge i 5 m2 de zona verda per persona, amb criteris de flexibilitat reflectits en l'article 356.3. - Els habitatges generats per l'increment del sostre edificable esmentat, estaran subjectes a algun tipus de règim de protecció pública.

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	**Afecta**	Pendent mitjà 65,3 % (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 Homer, 55, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 8645117DF2884F, amb una superfície de 598 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 no consolidat i qualificat amb la clau M1 («Remodelació física privada»), 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 14b («Zona de remodelació privada»), amb ordenació de tipus volumetria específica.

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: edificabilitat 1,08 m²t/m²s ((brut màxim); 2,89 (net)); parcel·la mínima 600 m²; façana mínima 13,5 m.

Alçada reguladora màxima, en la redacció del pla: Superfícies inferiors a 12.000 m2 de sòl: no sobrepassarà 1/3 la altura de l'edificació més alta que sigui possible als fronts de les àrees veïnes segons la seva qualificació.; Superfície superior a 12.000 m2 de sòl: la que correspongui al tipus d'ordenació.

Usos admesos per la clau 14b, en la redacció del pla: «Habitatge plurifamiliar, Residencial, Comercial, Oficines, Sanitari, Religiós i Cultural, Recreatiu, Esportiu, Industrial. (Art. 312)».

El pla afegeix, i es transcriu literalment: «Cal l'elaboració d'un Pla de Reforma Interior. Quan la unitat de zona comprengui una illa o part d'ella, les aliniacions de la qual es trobin obertes i es mantinguin, es podrà establir la ordenació de l'edificació a través d'un Estudi de Detall. (Art. 354) / Quan els criteris d'ordenació del sector ho facin aconsellable, el Pla de Reforma Interior podrà definir condicions diferents, respectant-se en tot cas els índexs d'edificabilitat i estàndards urbanístics. (Art. 358) / El sistema d'actuació serà el de cooperació. (Art. 354) / Complementari zonal: / - És la diferència entre l'índex màxim d'1,2 m2st/m2s i el coeficient d'edificabilitat brut contemplat. (art. 357.2) / - Destinat exclusivament a usos comercials, d'oficines, d'equipaments de titularitat privada, incloses en aquests les residències assistides i les residències d'estudiants que reuneixin les condicions idònies d'interès públic, així com els residencials previstos en l'article 277.1, amb exclusió expressa de l'habitatge i els aparthotels, motels i residències o similars que facilitin un règim d'allotjament de llarga durada. (art. 71.6) / Estàndards urbanístics (art. 356) / ---Mentre l'índex d'edificabilitat brut no superi 0,9 m2st/m2s, els mínims a respectar: hauran de ser: / - Per a vials locals: 25,20% / - Estacionaments: 5,40% / - Espais verds locals: 16,20% / - Dotacions comunitàries: 11,70% / ---En cas d'incorporar un índex d'edificabilitat brut superior a 0,9 m2st/m2s amb destinació per habitatge, els plans de reforma interior hauran de complir a més, les condicions següents: / - Equilibrar aquest augment d'habitatges amb un increment de 18 m2s destinats a espais verds locals i 13 m2s destinat a equipaments, per cada 100 m2st d'habitatge i 5 m2 de zona verda per persona, amb criteris de flexibilitat reflectits en l'article 356.3. / - Els habitatges generats per l'increment del sostre edificable esmentat, estaran subjectes a algun tipus de règim de protecció pública.».

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.

Aplicada l'edificabilitat de 1,08 m²t/m²s a la superfície de parcel·la de 598 m², el sostre màxim resultant és de 645,8 m² ((brut màxim); 2,89 (net)).

El Cadastre atribueix a la parcel·la 3.105 m² construïts, el 480,8 % d'aquest sostre.

La parcel·la té 598 m² i el planejament exigeix un mínim de 600 m²: comprovar si és parcel·la inedificable o si li aplica alguna excepció per preexistència.

El que s'ha construït supera el sostre que dona el planejament vigent. Sol significar una de dues coses, i convé saber quina abans de projectar: que l'edifici sigui anterior al planejament i estigui en volum disconforme, o que el Cadastre estigui computant superfícies que el planejament no computa (aparcament, soterranis, porxos).

El sostre resultant és un càlcul propi sobre l'edificabilitat del pla i la superfície cadastral. La superfície construïda del Cadastre i el sostre que computa el pla no mesuren el mateix —el Cadastre inclou soterranis, aparcament i porxos que el pla pot no computar—, de manera que la comparació serveix per decidir si cal mesurar de debò, no per substituir el mesurament.

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.