

Carrer Vallirana, 18

8941819DF2884B · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	8941819DF2884B
Adreça	Carrer Vallirana, 18
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	393 m²
Superfície construïda	2.186 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	29	—	2.186 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R1 — 96,7 % 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 — 3,3 % 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	393 m²	pla — superfície cadastral
Façana a carrer	16,9 m	mesurat — la façana més llarga a carrer
Alçada reguladora	7,9 m	pla
Profunditat edificable	23,3 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	393 m²	suposat — façana × profunditat edificable
Sostre	786 m²	suposat — ocupació × plantes
Habitatges	9	pla — un habitatge per cada 80 m² de sostre (Sostre Edificat)
Superfície útil		suposat — 80% de la superfície construïda

628,8
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.

La parcel·la té un 28,3 % 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.

Alçada reguladora segons l'amplada de vial

FAÇANA	AMPLADA DEL VIAL	ALÇADA	PLANTES
16,9 m, orientació SE-NO	7,2 m	7,9 m	PB+1

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 12 — Zona de casc antic de substitució de la edificació antiga

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

Alçades. En funció de l'ample de vial (Art. 320 de la Modificació de les NNUU del PGM): / De menys de 8 m: 7,90 m (PB+1) / De 8 a menys de 12 m: 11,25 m (PB+2) / De 12 a menys de 15 m: 14,60 m (PB+3) / De 15 m o més: 17,95 m (PB+4)

Usos admesos. Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i Cultural, Oficines, Industrial, Aparcament. (Art. 302)

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) Excepte per a habitatges unifamiliars, en els quals s'admet l'edificació en solars de façana mínima no inferior als 4,80 m. Per a les parcel·les existents amb construccions laterals compostes com a mínim de PB+1 que impedeixin aquests valors, s'admet una reducció de la façana mínima fins a 4,50 m. (Art. 320/4) No s'admetrà la construcció d'altells en planta baixa (Art. 320 de la Modificació de les NNUU de PGM). L'alçada mínima del sostre de planta baixa, sense incloure el gruix del forjat, sobre la cota de referència de l'alçada reguladora serà de 4 m, excepte per al cas d'habitatges unifamiliars on podrà reduir-se fins a 3,30 m. L'alçada total mínima, incloent el forjat, serà de 3,05 m per planta pis. (Art. 320/3) 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.318 PGM) L'espai lliure interior d'illa no serà edificable en planta baixa. Es permetrà la construcció de soterranis per a aparcament, sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament sobre la coberta del mateix. (Art. 320/2) Normes aplicables a l'edificació segons aliniacions a vial: Art. 236 a 245. Cossos i elements sortints: Art. 320/5 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	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	—	—	

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 28,3 % (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 Vallirana, 18, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 8941819DF2884B, amb una superfície de 393 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 96,7 % 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 3,3 % 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 «Pla General Metropolità (PGM)», amb codi PGM, segons Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística.

L'ordenança municipal assigna a la parcel·la la clau 12 («Zona de casc antic de substitució de la edificació antiga»), amb ordenació de tipus alineació a vial.

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: façana mínima 6,5 m; sostre edificat 80.

L'alçada reguladora màxima es fixa segons l'amplada del vial (En funció de l'ample de vial (Art. 320 de la Modificació de les NNUU del PGM)): vial de menys de 8 m, 7,9 m (PB+1); vial de 8 a menys de 12 m, 11,25 m (PB+2); vial de 12 a menys de 15 m, 14,6 m (PB+3); vial de 15 m o més, 17,95 m (PB+4).

Usos admesos per la clau 12, en la redacció del pla: «Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i Cultural, Oficines, Industrial, Aparcament. (Art. 302)».

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) / Excepte per a habitatges unifamiliars, en els quals s'admet l'edificació en solars de façana mínima no inferior als 4,80 m. Per a les parcel·les existents amb construccions laterals compostes com a mínim de PB+1 que impedeixin aquests valors, s'admet una reducció de la façana mínima fins a 4,50 m. (Art. 320/4) / No s'admetrà la construcció d'altells en planta baixa (Art. 320 de la Modificació de les NN UU de PGM). / L'alçada mínima del sostre de planta baixa, sense incloure el gruix del forjat, sobre la cota de referència de l'alçada reguladora serà de 4 m, excepte per al cas d'habitatges unifamiliars on podrà reduir-se fins a 3,30 m. L'alçada total mínima, incloent el forjat, serà de 3,05 m per planta pis. (Art. 320/3) / 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.318 PGM) / L'espai lliure interior d'illa no serà edificable en planta baixa. Es permetrà la construcció de soterranis per a aparcament, sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament sobre la coberta del mateix. (Art. 320/2) / Normes aplicables a l'edificació segons aliniacions a vial: Art. 236 a 245. / Cossos i elements sortints: Art. 320/5 / 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.