Rasant

Carrer Valldoreix, 18

9347302DF2894G · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**9347302DF2894G**
Adreça	Carrer Valldoreix, 18
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	864 m²
Superfície construïda	3.139 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	16	—	3.139 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R2 — 99,2 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Densificació Urbana Intensiva

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

Clau SV — 0,8 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Parcs i jardins urbans

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

Ordenança municipal

Clau municipal 13g — Zona extensions de la Vila de Gràcia

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Alineació a vial	

Alçades. Seran les que s'estableixen al plànol d'ordenació 4. Ordenació detallada de / l'edificació. / / Veure l'article 30 de la normativa adjunta.

Usos admesos. Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Religiós i Cultural, Oficines, Indústria. (Art. 303 de les NNUU del PGM) Veure el Tìtol 5. Regulació general del usos, de la normativa adjunta

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) - Regulació de les proteccions patrimonials i urbanístiques: Serà d'aplicació sobre les parcel·les identificades com a OET en els plànols d'ordenació i en el llistat de l'Annex normatiu IV, on són d'aplicació els articles 35 i 36. El diferent nivell de protecció afecta al règim i la regulació de les condicions d'edificació que s'integren en aquesta MPGM. Veure l'article 24 de la normativa adjunta. - En casos de Rehabilitació, manteniment i addicions en els fronts d'edificació tradicional no catalogats, veure l'article 25 punt 4 de la normativa adjunta. - En casos de substitució de l'edificació, veure l'article 25 punt 5 de la normativa adjunta. - Per a la regulació dels espais lliures de parcel·la, veure l'article 32 de la normativa adjunta, l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental i els plànols d'ordenació de la sèrie 4. Ordenació detallada de l'edificació. - Per a la regulació general d'ordre estètic, veure l'article 33 de la normativa adjunta. - Per al tractament de les façanes i paisatge urbà, veure l'article 34 de la normativa adjunta. - Criteris d'ordre estètic i compositiu de les edificacions que conformen l'ordenança d'edificació tradicional, veure l'article 35 de la normativa adjunta. - Regulació de les característiques de les edificacions que conformen l'ordenança d'edificació tradicional, veure l'article 36 de la normativa adjunta. - Per a regulacions específiques de la zona extensions de la Vila de Gràcia veure l'article 38 de la normativa adjunta. - Els projectes tindran en compte l'article 49 'Ordenança ambiental' i justificaran el compliment de les determinacions ambientals establertes en l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental d'aquestes NU. - En tot allò no regulat en la present normativa serà d'aplicació el que s'estableix a la zona de densificació urbana subzona II semiintensiva del PGM regulada a la secció 3a, del capítol 4t, sobre els zones, del Títol IV, sobre la reglamentació detallada del sòl urbà.

Pla vigent: Modificació del PGM per a la millora urbanística i ambiental dels barris de Gràcia (B1657).

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	SANTA CREU D'OLORDA: Calcàries grises noduloses i pelites (Santa Creu d'Olorda, Sistema Mediterrani) — limestone (50-75%), generic mudstone (10-25%) (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
	No afecta	—	—	

Espais naturals de protecció especial			—	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 64,6 % (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 Valldoreix, 18, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 9347302DF2894G, amb una superfície de 864 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 99,2 % 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 SV («Parcs i jardins urbans»), sobre el 0,8 % 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 «Modificació del PGM per a la millora urbanística i ambiental dels barris de Gràcia», amb codi B1657, segons Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística.

L'ordenança municipal assigna a la parcel·la la clau 13g («Zona extensions de la Vila de Gràcia»), amb ordenació de tipus alineació a vial.

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: densitat Veure l'article 29..

Alçada reguladora màxima, en la redacció del pla: Seran les que s'estableixen al plànol d'ordenació 4. Ordenació detallada de; l'edificació.; Veure l'article 30 de la normativa adjunta.

Usos admesos per la clau 13g, en la redacció del pla: «Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Religiós i Cultural, Oficines, Indústria. (Art.303 de les NNUU del PGM) / Veure el Tìtol 5. Regulació general del usos, de la normativa adjunta».

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) / - Regulació de les proteccions patrimonials i urbanístiques: Serà d'aplicació sobre les parcel·les identificades com a OET en els plànols d'ordenació i en el llistat de l'Annex normatiu IV, on són d'aplicació els articles 35 i 36. El diferent nivell de protecció afecta al règim i la regulació de les condicions d'edificació que s'integren en aquesta MPGM. Veure l'article 24 de la normativa adjunta. / - En casos de Rehabilitació, manteniment i addicions en els fronts d'edificació tradicional no catalogats, veure l'article 25 punt 4 de la normativa adjunta. / - En casos de substitució de l'edificació, veure l'article 25 punt 5 de la normativa adjunta. / - Per a la regulació dels espais lliures de parcel·la, veure l'article 32 de la normativa adjunta, l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental i els plànols d'ordenació de la sèrie 4. Ordenació detallada de l'edificació. / - Per a la regulació general d'ordre estètic, veure l'article 33 de la normativa adjunta. / - Per al tractament de les façanes i paisatge urbà, veure l'article 34 de la normativa adjunta. / - Criteris d'ordre estètic i compositiu de les edificacions que conformen l'ordenança d'edificació tradicional, veure l'article 35 de la normativa adjunta. / - Regulació de les característiques de les edificacions que conformen l'ordenança d'edificació tradicional, veure l'article 36 de la normativa adjunta. / - Per a regulacions específiques de la zona extensions de la Vila de Gràcia veure l'article 38 de la normativa adjunta. / - Els projectes tindran en compte l'article 49 'Ordenança ambiental' i justificaran el compliment de les determinacions ambientals establertes en l'Annex normatiu I. Ordenança ambiental d'aquestes NU. / - En tot allò no regulat en la present normativa serà d'aplicació el que s'estableix a la zona de densificació urbana subzona II semiintensiva del PGM regulada a la secció 3a, del capítol 4t, sobre els zones, del Títol IV, sobre la reglamentació detallada del sòl urbà.».

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.