Rasant

Passatge Valeri Serra, 24

9821807DF2892B · Barcelona · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	**9821807DF2892B**
Adreça	Passatge Valeri Serra, 24
Municipi	Barcelona · altitud 69 m
Superfície de parcel·la	1.164 m²
Superfície construïda	9.774 m²

Edificis

ÚS	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	55	—	9.774 m²

2 · Règim urbanístic

Clau R2 — 99,4 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà
Descripció	Densificació Urbana Intensiva

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

Clau SX2 — 0,6 % 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	1.164 m²	pla — superfície cadastral
Façana a carrer	29,3 m	mesurat — la façana més llarga a carrer
Alçada reguladora	9 m	pla
Profunditat edificable	37,3 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	1.092,9 m²	suposat — façana × profunditat edificable
Sostre	2.185,8 m²	suposat — ocupació × plantes
		pla — un habitatge per cada 80 m² de sostre (Sostre Edificat)

Habitatges	27	
Superfície útil	1.748,6 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 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
11,8 m, orientació SE-NO	19,9 m	—	—
La mesura cau a menys de 0,5 m d'un límit de tram: pot ser PB+4. S'ha de mesurar sobre el plànol d'alineacions de l'Ajuntament.			
29,3 m, orientació SE-NO	7,5 m	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 13E — Subzona de la zona de densificació urbana Eixample

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Tipus d'ordenació	Alineació a vial	
Façana mínima	8 m	

Alçades. En funció de l'ample de vial: / De menys de 8 m: 9,00 m (PB+1) / De 8 a menys de 12 m: 12,35 m (PB+2) / De 12 a menys de 15 m: 15,70 m (PB+3) / De 15 a menys de 20 m: 19,05 m (PB+4) / De 20 a menys de 30 m: 22,40 m (PB+5) / De més de 30 m: 25,75 m (PB+6)

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) Per a tot allò no previst, són d'aplicació les mateixes determinacions que per a la zona 13a estableix el PGM. (Art. 2) La parcel·la només és construible en planta baixa una vegada i mitja la profunditat edificable. En illes amb una profunditat edificable igual o superior a 20 m, sense passatges, l'espai central ha de ser destinat a espai ajardinat de titularitat privada. Es tolerarà que pugui ocupar-se part del subsòl d'aquest espai enjardinat per establir un pas de comunicació entre els edificis de l'illa situats en diferents fronts de la mateixa, sempre que això no suposi la destrucció dels jardins o arbrat existents i que la seva superfície quedi enjardinada, exigint-se, a aquests efectes, un gruix mínim de terres sobre el forjat o volta de 2 metres. L'amplada del pas serà el mínim funcional necessari, sense que en cap cas sigui superior a 7,50m. (Art. 9) Excepte en les situacions existents amb construccions laterals consolidades que impedeixen arribar a l'esmentat valor, per a les quals el mínim es reduirà a 4,5 m. En aquests casos, la façana es resoldrà amb tractament pla, sense cossos sortints. A aquests efectes s'entén per edificació consolidada aquella que superi la meitat de les plantes permeses pel planejament vigent. (Art. 7) L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 4,50 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i s'haurà de cobrir mitjançant terrat. (Art.327/5 de les NNUU del PGM) Les façanes de les edificacions anteriors a 1932 s'han de mantenir malgrat no estiguin protegides individualment, a no ser que existeixi declaració de ruïna de l'edifici. (Art. 19) L'espai central de l'interior d'illa s'haurà d'adequar al règim previst en l'apartat anterior sempre que es realitzin intervencions globals en el conjunt de l'edificació que comportin increment de volum o sostre, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais, canvi d'ús de l'edifici, o substitució de l'edifici encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural. (Art. 9) Modificació de les NNUU del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la. Es podrà superar l'ARM fins a 2,25 m per tal de fer cornisa o harmonitzar l'alçada de les plantes amb els edificis adjacents, sempre que aquestes siguin anteriors a l'any 1932 i que l'increment no suposi augmentar el nombre de plantes, ni l'alçada de la planta baixa de l'edifici. (Art. 21.1) Els voladissos, cossos i elements sortints respecte a l'alineació de la façana tindran un vol màxim, amidat normalment al vol de la mateixa, d'1 m per als cossos oberts i d'1,20 m per als cossos tancats o semi-tancats, i en cap cas no serà superior al de la planta immediatament inferior. (Art. 23A d) Cobertes i coronaments: veure art. 22. Composició de façanes: veure art. 23. Modificació de les NNUU del PGM per a la modificació de les alçades reguladores en el tipus d'ordenació segons alineació a vial.

Pla vigent: MPGM puntual de les NNUU per a l'adequació del règim urbanístic del Conjunt Especial de l'Eixample, creació de la qualificació 13 Eixample (BE201A).

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
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 6,3 % (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 Passatge Valeri Serra, 24, al terme municipal de Barcelona (província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 9821807DF2892B, amb una superfície de 1.164 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 99,4 % 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 0,6 % 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 puntual de les NNUU per a l'adequació del règim urbanístic del Conjunt Especial de l'Eixample, creació de la qualificació 13 Eixample», amb codi BE201A, segons Ajuntament de Barcelona — Informació urbanística.

L'ordenança municipal assigna a la parcel·la la clau 13E («Subzona de la zona de densificació urbana Eixample»), amb ordenació de tipus alineació a vial.

El pla fixa els paràmetres d'edificació següents: façana mínima 8 m; sostre edificat 80.

L'alçada reguladora màxima es fixa segons l'amplada del vial (En funció de l'ample de vial): vial de menys de 8 m, 9 m (PB+1); vial de 8 a menys de 12 m, 12,35 m (PB+2); vial de 12 a menys de 15 m, 15,7 m (PB+3); vial de 15 a menys de 20 m, 19,05 m (PB+4); vial de 20 a menys de 30 m, 22,4 m (PB+5); vial de 30 m o més, 25,75 m (PB+6).

Usos admesos per la clau 13E, 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) / Per a tot allò no previst, són d'aplicació les mateixes determinacions que per a la zona 13a estableix el PGM. (Art. 2) / La parcel·la només és construible en planta baixa una vegada i mitja la profunditat edificable. En illes amb una profunditat edificable igual o superior a 20 m, sense passatges, l'espai central ha de ser destinat a espai ajardinat de titularitat privada. Es tolerarà que pugui ocupar-se part del subsòl d'aquest espai enjardinat per establir un pas de comunicació entre els edificis de l'illa situats en diferents fronts de la mateixa, sempre que això no suposi la destrucció dels jardins o arbrat existents i que la seva superfície quedi enjardinada, exigint-se, a aquests efectes, un gruix mínim de terres sobre el forjat o volta de 2 metres. L'amplada del pas serà el mínim funcional necessari, sense que en cap cas sigui superior a 7,50m. (Art. 9) / Excepte en les situacions existents amb construccions laterals consolidades que impedeixen arribar a l'esmentat valor, per a les quals el mínim es reduirà a 4,5 m. En aquests casos, la façana es resoldrà amb tractament pla, sense cossos sortints. A aquests efectes s'entén per edificació consolidada aquella que superi la meitat de les plantes permeses pel planejament vigent. (Art. 7) / L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 4,50 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i s'haurà de cobrir mitjançant terrat. (Art.327/5 de les NNUU del PGM) / Les façanes de les edificacions anteriors a 1932 s'han de mantenir malgrat no estiguin protegides individualment, a no ser que existeixi declaració de ruïna de l'edifici. (Art. 19) / L'espai central de l'interior d'illa s'haurà d'adequar al règim previst en l'apartat anterior sempre que es realitzin intervencions globals en el conjunt de l'edificació que comportin increment de volum o sostre, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais, canvi d'ús de l'edifici, o substitució de l'edifici encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural. (Art. 9) / Modificació de les NNUU del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la. / Es podrà superar l'ARM fins a 2,25 m per tal de fer cornisa o harmonitzar l'alçada de les plantes amb els edificis adjacents, sempre que aquestes siguin anteriors a l'any 1932 i que l'increment no suposi augmentar el nombre de plantes, ni l'alçada de la planta baixa de l'edifici. (Art. 21.1) / Els voladissos, cossos i elements sortints respecte a l'alineació de la façana tindran un vol màxim, amidat normalment al vol de la mateixa, d'1 m per als cossos oberts i d'1,20 m per als cossos tancats o semi-tancats, i en cap cas no serà superior al de la planta immediatament inferior. (Art. 23A d) / Cobertes i coronaments: veure art. 22. / Composició de façanes: veure art. 23. / Modificació de les NNUU del PGM per a la modificació de les alçades reguladores en el tipus d'ordenació segons alineació a vial.».

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.