



Havent-se detectat un error referent a la normativa publicada en el BOPB de data 9 de juliol de 2020 en relació a l'aprovació definitiva (PLE 25 de juny de 2020) del Pla Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1) es procedeix a la seva correcció en el sentit següent:

NORMATIVA PMU1 SIEMENS-ELSA

Capítol I Normes de caràcter general

Art.1. Àmbit del Pla de Millora Urbana

L'àmbit està definit en el plànol I-1. Situació i abasta 27.558m² a l'entorn del carrer de Lluís Muntades. La major part de sòls pendents de desenvolupament de 24.213m² de superfície se situen al sud del carrer, entre la línia de ferrocarril i la carretera d'Esplugues i, al nord del carrer, resten pendents de desenvolupament 3.345m² de sòls.

Art.2. Interpretació de la normativa

Per a tot aquells conceptes i paràmetres que no quedin definits per la present normativa s'utilitzaran les determinacions i paràmetres que estableixen les normes urbanístiques del pla general metropolità de 1976 i la legislació vigent.

Les definicions i conceptes específics per a la interpretació de la present normativa són els següents:

-Gàlib màxim: correspon al límit màxim d'edificació a les plantes baixes i plantes pis. Els plànols d'ordenació determinen els sòls on pot implementar-se l'edificació, indicant-se el nombre màxim de plantes, les àrees no edificables sobre rasant i aquelles que tenen la condició d'espai lliure d'ús públic.

-Unitat Edificatòria (UE): correspon a la unitat mínima d'ordenació.

-Límit màxim de nombre de plantes: línia que assenyalava on es produeix un canvi d'alçades entre trams d'edificació.

-No Edificable (NE): correspon a l'àrea no edificable en planta baixa i plantes pis.

-Sòl d'Ús Públic (UP): correspon al sòl privat no edificable d'ús públic en superfície, admetent-se rampes d'accés i aparcament sota rasant.

-Referència d'alineació i acotació: definició gràfica de l'ordenació.

-Alineació obligatòria: correspon a la definició gràfica dels plans de façana d'obligat compliment segons el que estableixin les normes urbanístiques.

-Element de composició volumètrica: correspon a aquells elements compositius d'especial rellevància que garanteixen una ordenació global de la unitat edificatòria

Capítol II Sistemes

Art.3. Aspectes generals

3.1. Qualificació del sòl

El pla estableix els sistemes (4) següents:

- sistema Viari (clau 5, 5b)



- sistema d'Espais lliures/equipaments (clau 6b/7b)
- sistema d'Espais lliures (clau 6b)
- sistema d'Espais lliures/viari (clau 6b/5)

3.2. Compatibilitat d'ús del subsòl

S'admet la compatibilitat del subsòl qualificat de sistema per a destinar-lo a aparcament en règim de concessió o aquell que disposi la legislació vigent.

Art.4. Sistema viari (clau 5, 5b) S'inclou en aquest sistema els sòls destinats a la vialitat del sector, tant els previstos com a xarxa rodada (clau 5) com els destinats a vies cíviques (clau 5b).

Art.5. Sistema d'espais lliures/equipaments (clau 6b/7b)

S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins i parcs urbans i equipaments que es podran disposar en placa sempre i quan mantinguin les reserves previstes pel pla, és a dir planta soterrani destinada al 100% a equipament i sobre rasant destinada a espais lliures.

Els equipaments previstos, si s'escau, podran sobresortir per damunt de la rasant de l'espai lliure urbanitzat delimitat pel gàlib màxim de vol de l'equipament que s'assenyala al plànol "O1.Zonificació" amb les condicions següents:

- ocupació: 30%.
- alçada màxima: 7m

Art.6. Sistema d'espais lliures (clau 6b)

S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins i places públiques.

Art.7. Sistema d'espais lliures/viari (clau 6b/5)

S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins en superfície on el subsòl correspon al tram soterrat de la ctra. d'Esplugues

Capítol III Zones

Art.8. Zona subjecta a Ordenació volumètrica específica. Alineació definida (clau 18hp)

Correspon al sòl destinat a habitatge protegit on l'edificació es concreta a través d'un volum específic i l'alineació queda definida al plànol "O-2.Ordenació de l'edificació" destinat a usos d'habitatge protegit i comerç i, aquells fixats a l'article 303 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

8.1 Sostre

Sostre total: 7.140m²st

Residencial: 6.700m²st d'Habitatge Protegit

Comercial i Oficines: 440m²st

8.2 Nombre màxim d'habitatges

L'assignació vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard 90m² habitatges de venda protegida de règim general: nombre màxim de 74 habitatges.

APROVAT

Diputació
Barcelona

<https://bop.diba.cat>

Pàg. 2-17

CVE 202510202447

Data 29-12-2025

Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

BOPB

AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT - Edicte

Codi per a validació: CU8RS-CG8X1-ZS4CC

Verificació: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat: 2/17.





En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 70m² per habitatge per l'habitatge protegit de règim general amb el període màxim de lloguer a 10 anys: nombre màxim de 95 habitatges.

8.3 Parcel·la mínima

La parcel·la coincideix amb la zona.
S'estableix un única parcel·la.

8.4 Usos

Els usos establerts en base el sostre assignat són:

- Habitatge: l'ús principal és l'habitatge plurifamiliar protegit.
- Comercial i Oficines: l'ús principal és comercial i oficines. S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

Art.9. Zona subjecta a Ordenació volumètrica específica. Alineació definida (clau 18d)

Correspon al sòl on l'edificació es concreta a través d'un volum específic i l'alineació queda definida al plànol "O-2.Ordenació de l'edificació" destinat a usos residencials i comerç i, aquells fixats a l'article 303 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

9.1 Sostre

Sostre total: 32.378m²st

Residencial: 28.369 m²st

o 3.820.70m²st d'Habitatge Protegit

o 20.548,30 m²st d'Habitatge Lliure

o 4.000m²st residencial Hotelier

Comercial i Oficines: 4.009m²st

9.2 Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² habitatges de venda protegida: nombre màxim de 187 habitatges de renda lliure i 116 protegits.

En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90 m² per habitatges per a la renda lliure i 70m² per habitatge protegit: número màxim de 270 habitatges de renda lliure i 55 protegits (203 habitatges, sempre i quan el període màxim de lloguer es limita a 10 anys i l'estandard a 100 m² per habitatges de renda lliure).

9.3 Parcel·la mínima

Façana mínima de 8 metres.

9.4 Usos

Els usos establerts en base el sostre assignat són:

- Residencial:

o Habitatge: l'ús principal és l'habitatge plurifamiliar. S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

o Hotel·ler: l'ús principal és l'hotel·ler. S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM excepte l'habitatge, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

o Hotel·ler: l'ús principal és hotel·ler. S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM excepte l'habitatge, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

Comercial i Oficines: ús principal comercial i oficines S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

D'altra banda, resta prohibit:

- comercial i oficines per sobre de la planta segona
- sanitari, recreatiu, cultural i indústria per sobre de la planta primera inclosa.

Art.10. Unitat d'edificació (UE)

Correspon als àmbits que requereixen estudi volumètric.

Les unitats edificatòries (UE) estan definides en el plànol "O-2 Ordenació. Condicions de l'edificació" on es delimiten tres (3) unitats edificatòries (UE).

El sostre assignat per a cada UE i usos és el següent

Zones	UE	Règ. General	Règ. Concertat	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	ST RESIDENCIAL	ST COM-OF.	ST TOTAL
18hp	UE1	6.700,00				6.700,00	440,00	7.140,00
18d	UE2	313,80	1.306,90	13.998,30		15.619,00	1.042,00	16.661,00
	UE3		2.200,00	6.550,00	4.000,00	12.750,00	2.967,00	15.717,00
		7.013,80	3.506,90	20.548,30	4.000,00	35.069,00	4.449,00	39.518,00

El número d'habitatges assignats per a cada UE basat en el règim de tinença de l'habitatge és el següent:

- n° d'habitatges en el cas de venda i en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² habitatges de venda protegida:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	74			74
18d	UE2	19	127		146
	UE3	24	60		84
		113	187	0	300





- n° d'habitatges en el cas de lloguer i en base a l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure, 70m² per habitatge protegit i limitat a 10 anys:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	96			96
18d	UE2	23	140		163
	UE3	31	66		97
		150	206		356

- N° d'habitatges en el cas de lloguer i en base a l'estàndard a 90 m² per habitatge de renda lliure, 70 m² per habitatge protegit i limitat a 15 anys:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	96			96
18d	UE2	23	156		179
	UE3	31	73		104
		150	229	0	379

Es podrà desenvolupar el pla barrejant els tipus de tinença, en tant no se superi el topall del número màxim d'habitatges de 420.

A fi i efecte de garantir el desenvolupament de l'habitatge de lloguer, cal inscriure la indivisibilitat de la finca o procediment similar que obligui jurídicament al promotor a destinar la parcel·la a habitatge de lloguer en el moment de l'obtenció de la corresponent llicència.

10.1 Determinacions d'ordenació de la UE1

La UE1 es desenvolupa amb llicència sense necessitat d'estudi volumètric a partir dels paràmetres fixats a continuació.

10.1.1 Sostre i número d'habitatges

a) Sostre total és de 7.140m²st

Residencial: 6.700m²st d'Habitatge Protegit

Comercial i Oficines: 440m²st

b) Nombre màxim d'habitatges

L'assignació vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard 90m² habitatges de venda protegida de règim general: nombre màxim de 74 habitatges.

En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 70m² per habitatge per l'habitatge protegit: nombre màxim de 96 habitatges.

10.1.2 Sistema d'ordenació

Alineació definida segons el plànol d'edificació de la UE. A tal efecte, per tot allò no incorporat en aquesta normativa prevaldran les determinacions del PGM76 pel sistema d'ordenació segons alineació a carrer.





10.1.3 Nombre màxim de plantes/altura reguladora màxima

PB+8PP/34,00m

L'alçada màxima de la planta baixa és de 6,80m.

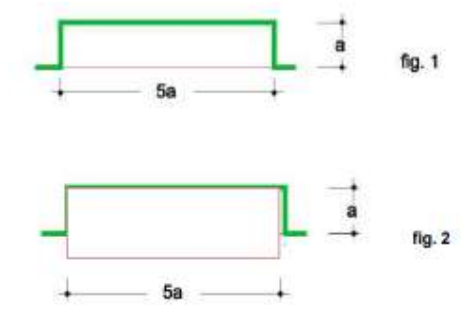
S'admet l'altell per a la planta baixa comercial en les condicions que fixa l'article 225 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità. Als efectes del còmput de l'edificabilitat, els espais d'alçada inferior a 2,50m destinats a magatzems, espais tècnics o similars no computen.

10.1.4 Cossos volats

Corresponen a les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de l'alineació o gàlib.

Aquests cossos podran ser tancats, oberts o semitancats. Els cossos volats sobre els espais privats i els destinats a sistemes seran com a màxim de 2,00m. En el cas de què aquests espais s'ampliïn cap a l'interior del volum edificable podran tenir una dimensió màxima (inclosos els cossos volats) de 4,00m. dels quals els primers 0,50m no computaran en l'edificabilitat total i, a partir d'aquests fins a la dimensió màxima sí que computaran.

En el cas de cossos semitancats, on la longitud oberta, amb un mínim de 4m de longitud, tingui una dimensió igual o superior a 5 vegades l'ample es consideraran oberts, per sota d'aquesta dimensió es consideraran semitancats d'acord amb les proporcions assenyalades als esquemes següents (fig.1 i fig. 2)



10.1.5 Aparcament

La reserva mínima de l'aparcament haurà de complir el següent:
o previsió mínima de places d'aparcament: la reserva de places per a habitatges es fixa d'1 plaça/2habitatges.

Aquesta reserva garanteix el desenvolupament de l'edificació en una parcel·la de poca dimensió, important alçada i destinada a habitatge protegit.



o dimensions mínimes de les places d'aparcament: 2,40 metres per 4,80 metres, com a mínim en el 75% del número de places determinat per la previsió mínima de l'article anterior.

La resta de places hauran de tenir com a mínim les dimensions de 2,20 metres per 4,50 metres.

S'admeten places de motos amb una dimensió mínima de 2,20 metres per 1,50 metres.

10.1.6 Façanes

Tots els fronts de la parcel·la que confrontin a espais públics tenen la consideració de façana i hauran de tenir acabat superficial a tal efecte, i no podran tractar-se com a mitgeres.

Els gàlibs no ocupats per edificació s'urbanitzaran amb els criteris definits pel projecte d'urbanització, en tant correspon a sòls privats d'utilització pública. Conseqüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escaleres o rampes d'accés a l'aparcament

10.1.7 Element de composició volumètrica

La volumetria de la planta baixa haurà d'establir una vinculació compositiva entre la UE1 i l'edifici situat al nord (Lidl) sobre el qual es defineix una referència d'alineació en el plànol "O-2. Ordenació de l'edificació". La superfície no edificada en planta baixa no computa a efectes d'edificabilitat, sempre i quan abasti la totalitat de la façana.

10.2 **Determinacions d'ordenació de la UE2**

10.2.1 Sostre i número d'habitatges

a) Sostre total és de 17.261,00m²st

Residencial: 15.619,00m²st

o 1.306,90m²st d'Habitatge Protegit

o 13.998,30m²st d'habitatge Lliure

Comercial i Oficines: 1.642,00m²st

b) Nombre d'habitatges

L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge de venda lliure i 70m² habitatge protegit: nombre màxim de 179 habitatges (163 habitatges, sempre i quan el període màxim de lloguer és limitat a 10 anys i l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure).

10.2.2 Estudi volumètric

L'estudi volumètric a redactar sobre la UE2, prèviament o simultani amb la llicència edificatòria, fixarà la composició de façanes i les condicions estètiques de l'edifici i com a mínim haurà de concretar:

o la posició concreta dels diversos coronaments de l'edifici;



- o la delimitació de l'espai no edificable privat d'ús públic (UP);
- o les característiques de l'espai no edificable privat (NE) que, com a mínim, ha de garantir la permeabilitat visual. Així mateix, es concretarà la posició i tipus de tancament nocturn que garanteixi d'una banda la continuïtat dels espais lliures i alhora la seguretat. El projecte d'urbanització del sector inclourà com a "separata" el tractament i urbanització d'aquests espais, a fi de donar coherència al conjunt.
- o l'accés a l'aparcament i fases d'execució en base a les parcel·les resultants, evitant la proliferació de rampes a l'espai no edificable interior d'illa;
- o els elements més significatius de la composició de façana, establint un franja diferenciada com a sòcol de l'edifici
- o la definició de la planta baixa de l'edifici confrontant a la plaça a fi de garantir el màxim de transparència en sentit nord-sud

10.2.3 Sistema d'ordenació

Alineació definida segons el plànol d'edificació de la UE. A tal efecte, per tot allò no incorporat en aquesta normativa prevaldrà les determinacions del PGM76 pel sistema d'ordenació segons alineació a carrer.

10.2.4 Nombre màxim de plantes/altura reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima segons el nombre de plantes a la UE2 és de:

PB+5PP.....	23,80m
PB+8PP.....	34,00m
PB+11PP.....	44,20m

En el supòsit d'aplicació d'un nombre de plantes inferior a l'establerta en el plànol O2, l'alçada màxima del bloc serà la corresponent a aplicar una alçada màxima entre plantes de 3,40m.

L'alçada màxima de la planta baixa és de 6,80m. No obstant i això l'estudi volumètric podrà reajustar aquest paràmetre sempre i quan el sòcol compositiu es mantingui i es proposi una reducció del nombre de plantes.

10.2.5 Cossos volats Corresponen a les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de l'alineació o gàlib.

S'admeten en totes les façanes exceptuant el front del carrer de Sevilla.

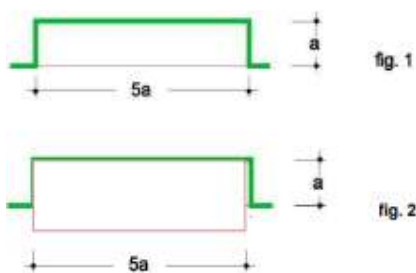
Aquests cossos podran ser tancats, oberts o semitancats. Els cossos volats sobre espais privats i els destinats a sistemes seran com a màxim de 2,00m. En el cas de què aquests espais s'ampliïn cap a l'interior del volum edificable podran tenir una dimensió màxima (inclosos els cossos volats) de 4,00m. dels quals els primers 0,50m no computaran en l'edificabilitat total i, a partir d'aquests fins a la dimensió màxima sí que computaran.

En el cas de cossos semitancats, on la longitud oberta, amb un mínim de 4m de longitud, tingui una dimensió igual o superior a 5 vegades l'ample es consideraran





oberts, per sota d'aquesta dimensió es consideraran semitancats d'acord amb les proporcions assenyalades als esquemes següents (fig.1 i fig. 2):



10.2.6 Coberta

Es prohibeix la coberta inclinada.

La planta de coberta podrà destinar-se a usos comunitaris, de manera que es podrà implantar un sostre màxim no superior al 20% de la parcel·la computable a efectes edificatoris, en continuïtat amb el badalot i separat del pla de façana un mínim de 5,00m a l'espai públic i 3,00m a partions. S'exceptua el tram corresponent a l'element de composició volumètrica, per damunt de la coberta del qual no podran sobresortir escales, ni instal·lacions i elements tècnics, ni cap element que distorsioni la composició volumètrica de la façana a la carretera d'Esplugues..

10.2.7 Aparcament

La UE haurà de concretar l'aparcament i els accessos de forma global garantint l'acompliment dels estàndards normatius per parcel·la.

Així mateix, concretarà la possibilitat d'ampliació de l'aparcament en el subsòl de vial cívic, zones verdes i equipaments (claus 5b, 6b, 6b/7).

Les rampes a implantar podran incloure les àrees fixades com a no edificables d'ús públic (clau UP).

Els accessos a l'aparcament hauran de ser mancomunats en la totalitat de la UE. La reserva mínima de l'aparcament serà el resultat d'aplicar l'article 298 de les NNUU del PGM que haurà de complir el següent:

O accés a l'aparcament: s'haurà de garantir des del carrer de Sevilla.

O previsió mínima de places d'aparcament: les dimensions mínimes de les places d'aparcament són de 2,40 metres per 4,80 metres, com a mínim en el 75% del número de places determinat per la previsió mínima de l'article anterior.

La resta de places hauran de tenir com a mínim les dimensions de 2,20 metres per 4,50 metres.

S'admeten places de motos amb una dimensió mínima de 2,20 metres per 1,50 metres.

10.2.8 Sòl no edificable



Els gàlibs no ocupats per edificació i les àrees definides com a (UP) i (NE) s'urbanitzaran amb els criteris definits pel projecte d'urbanització inclosos en el document com a "separata". Consegüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escaleres o rampes d'accés a l'aparcament i el control del perímetre per garantir la seguretat de l'espai no edificable.

10.2.9 Façanes Tots els fronts de la parcel·la que confrontin a espais públics tenen la consideració de façana i hauran de tenir acabat superficial a tal efecte, i no podran tractar-se com a mitgeres. En els trams d'alineació obligatòria, la façana tindrà un tram alineat mínim d'1/3 de la longitud i com a mínim de 15m de l'alineació obligatòria assenyalada al plànol "O2-Ordenació de l'edificació".

10.2.10 Element de composició volumètrica

A fi de garantir un tall en el volum lineal en front de la ctra. d'Esplugues el salt entre el volum amb el nombre de plantes màxim i el volum adjacent es realitzarà amb un volum interposat, de com a mínim, 2 plantes menys que l'edifici de menor nombre de plantes. A tal efecte la coberta d'aquest volum restarà sense cap mena de cos ni element d'instal·lacions aparents que distorsioni la composició volumètrica de la façana a la carretera d'Esplugues. A fi de dotar d'èmfasi l'extrem nord de la UE2 es prohibeix l'ús d'habitatge en planta baixa al nord de l'alineació del bloc de la UE3 paral·lel a Siemens.

10.2.11 Porxades

S'admeten els porxos en el front a vial, sempre i quan compleixin les condicions següents:

- o tinguin una longitud superior 1/3 de la longitud del tram de façana on es produeixi i no inferior a 15m. i una alçada de PB.
- o l'espai no edificat pel porxo no computa efectes de l'edificabilitat total de la UE.

10.3 Determinacions d'ordenació de la UE3

10.3.1 Sostre i número d'habitatges

a) Sostre total és de 15.117,00m²st

Residencial: 12.750,00m²st

o 2.200m²st d'Habitatge Protegit

o 6.550m²st d'habitatge Lliure

o 4.000m²st hotelier

Comercial i Oficines: 2.967m²st

b) Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure: número màxim de 84 habitatges.

En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per la renda lliure i 70m² per l'habitatge protegit: número màxim de 104 habitatges (97 habitatges, sempre i quan el període màxim de lloguer es limiti a 10 anys i l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure).





10.3.2 Estudi volumètric

L'estudi volumètric a redactar sobre la UE3, prèviament o simultani amb la llicència edificatòria, fixarà la composició de façanes i les condicions estètiques de l'edifici i com a mínim haurà de concretar:

o la posició concreta dels diversos coronaments de l'edifici;
o les característiques de l'espai no edificable privat (NE) que, com a mínim, ha de garantir la permeabilitat visual. Així mateix, es concretarà la posició i tipus de tancament nocturn que garanteixi d'una banda la continuïtat dels espais lliures i alhora la seguretat. El projecte d'urbanització del sector inclourà com a "separata" el tractament i urbanització d'aquests espais, a fi de donar coherència al conjunt.
o l'accés a l'aparcament i fases d'execució en base a les parcel·les resultants, evitant la proliferació de rampes a l'espai no edificable interior d'illa.
o si bé el present document justifica l'acompliment de l'article 264 de les NNUU del PGM en base a una solució volumètrica concreta, la unitat edificatòria (UE3) haurà de concretar un estudi d'asseïllament que garanteixi l'acompliment de l'esmentat article

10.3.3 Sistema d'ordenació

Alineació definida segons el plànol d'edificació de la UE. A tal efecte, per tot allò no incorporat en aquesta normativa prevaldrà les determinacions del PGM76 pel sistema d'ordenació segons alineació a carrer.

10.3.4 Nombre màxim de plantes/altura reguladora màxima

L'alçada màxima reguladora segons el nombre de plantes a la UE3 és de:

PB.....6,80m
PB+6PP.....27,20m
PB+8PP.....34,00m
PB+9PP.....37,40m

En el supòsit d'aplicació d'un nombre de plantes inferior a l'establerta en el plànol O2, l'alçada màxima del bloc serà la corresponent a aplicar una alçada màxima entre plantes de 3,40m.

En cas que la planta baixa es destini a habitatge aquesta es podrà situar 1m per sobre de la rasant definida de l'espai privat d'ús públic o de la plaça.

10.3.5 Cossos volats

Corresponen a les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de l'alineació o gàlib.

S'admeten els vols, llevat del carrer de Sevilla i la façana a l'espai no edificable (NE), a no ser que s'endarrerixi el pla de façana, en aquest supòsit el vol màxim correspondrà a l'endarreriment del pla de la façana.

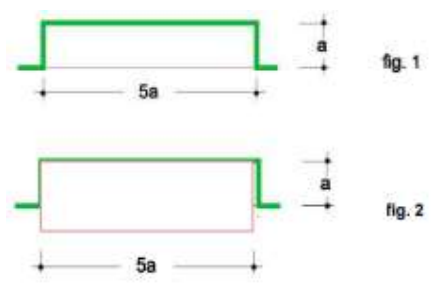
Aquests cossos podran ser tancats, oberts o semitancats. Els cossos volats sobre els espais privats i els destinats a sistemes seran com a màxim de 2,00m. En el





cas de què aquests espais s'ampliïn cap a l'interior del volum edificable podran tenir una dimensió màxima (inclosos els cossos volats) de 4,00m. dels quals els primers 0,50m no computaran en l'edificabilitat total i, a partir d'aquests fins a la dimensió màxima sí que computaran.

En el cas de cossos semitancats, on la longitud oberta, amb un mínim de 4m de longitud, tingui una dimensió igual o superior a 5 vegades l'ample es consideraran oberts, per sota d'aquesta dimensió es consideraran semitancats d'acord amb les proporcions assenyalades als esquemes següents (fig.1 i fig. 2)



10.3.6 Coberta

Es prohibeix la coberta inclinada.

La planta de coberta podrà destinar-se a usos comunitaris, de manera que es podrà implantar un sostre màxim no superior al 20% de la parcel·la computable

a efectes edificatoris, en continuïtat amb el badalot i separat del pla de façana un mínim de 5,00m a l'espai públic i 3,00m a partions.

10.3.7 Aparcament

La UE haurà de concretar l'aparcament i els accessos de forma global garantint l'acompliment dels estàndards normatius per parcel·la. Així mateix, concretarà la possibilitat d'ampliació de l'aparcament en el subsòl de vial cívic, zones verdes i equipaments (claus 5b, 6b, 6b/7).

No s'admeten accessos de l'aparcament sobre les àrees no edificables, amb l'excepció que siguin comunes a les unitats edificatòries UE2 i UE3

La reserva mínima de l'aparcament serà el resultat d'aplicar l'article 298 de les NNUU del PGM que haurà de complir el següent:

O accés a l'aparcament: s'haurà de garantir des del carrer de Sevilla.

O previsió mínima de places d'aparcament: les dimensions mínimes de les places d'aparcament són de 2,40 metres per 4,80 metres, com a mínim en el 75% del número de places determinat per la previsió mínima de l'article anterior.

La resta de places hauran de tenir com a mínim les dimensions de 2,20 metres per 4,50 metres. S'admeten places de motos amb una dimensió mínima de 2,20 metres per 1,50 metres.



10.3.8 Sòl no edificable (NE)

Els gàlibs no ocupats per edificació i les àrees definides com a (NE) s'urbanitzaran amb els criteris definits pel projecte d'urbanització inclosos en el document com a "separata". Conseqüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escales o rampes d'accés a l'aparcament i el control del perímetre per garantir la seguretat de l'espai no edificable.

10.3.9 Façanes

Tots els fronts de la parcel·la que confrontin a espais públics tenen la consideració de façana i hauran de tenir acabat superficial a tal efecte, i no podran tractar-se com a mitgeres.

10.3.10 Porxades

S'admeten els porxos en el front a vial, sempre i quan compleixin les condicions següents:

o tinguin una longitud superior 1/3 de la longitud del tram de façana on es produeixi i no inferior a 15m. i una alçada de PB.

o l'espai no edificat pel porxo no computa efectes de l'edificabilitat total de la UE.

Capítol IV Determinacions relatives a la legislació sectorial

Art.11. Determinacions sectorials per a les infraestructures ferroviàries

Correspon a les determinacions sobre la línia ferroviària d'interès general de Tarragona a Barcelona i França a l'àmbit del Pla de millora urbana Elsa-Siemens (PMU1).

11.1 Limitacions a la propietat

En els plànols d'ordenació estan dibuixades la Zona de Domini Públic Ferroviària, la Zona de Protecció i la Línia Límit d'Edificació, segons determinacions sobre les limitacions a la propietat fixades al capítol III de la "Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario (LSF)"

o Zona de domini públic: comprèn una franja de terreny de cinc metres al costat de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària.

o Zona de Protecció Ferroviària: comprèn una franja de terreny delimitada, interiorment, per la zona de domini públic i exteriorment, per una línia paral·lela situada a vuit metres de l'aresta exterior de l'explanació.

o Línia Límit d'edificació: correspon a la línia situada a vint metres de l'aresta més pròxima a la plataforma.

La determinació exacta i la comprovació de les Zona de Domini Públic ferroviari, Zona de Protecció i Línia Límit d'Edificació es concretaran en la tramitació de la preceptiva Autorització als projectes d'obres que afectin les zones d'influència del ferrocarril (art. 16.1 LSF i 28 a 33 RSF)

11.2 Determinacions acústiques sorolls i vibracions



Els projectes constructius de l'edificació hauran de justificar les mesures tècniques d'acord amb el "Mapa estratègic de soroll" del municipi que fixa un índex de soroll dia-vespre-nit Lden 65-69dB(A) i el "Mapa de capacitat acústica" que estableix valors límit d'immissió dia-vespre-nit de 65-65-55 dB(A), a fi de garantir els nivells de soroll i vibració admissibles segons la legislació vigent.

Així mateix haurà de complimentar les determinacions acústiques que estableix la "Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario (LSF)".

"Qualsevulla obra que es dugui a terme a la zona de domini públic i a la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per la línies ferroviàries serà pagada pels promotors de les mateixes.

"Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes en els àmbits adjacents amb el Sistema General Ferroviari, en els quals alguna part de les mateixes estigui a menys de 20 metres de l'aresta exterior a la plataforma ferroviària, o, en les zones cobertes, des del intradós de l'estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per soroll i vibracions produïts pel ferrocarril i les mesures adoptades, si escau, perquè els nivells de soroll i vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent."

El cost de les obres necessàries aniran a càrrec del promotor de les obres. En qualsevol cas, el soroll que provingui d'un mal funcionament o manteniment de la xarxa serà a càrrec de l'òrgan gestor de la infraestructura.

Art.12. Determinacions sectorials Trama urbana consolidada (TUC)

Tenint en compte la "Modificació de diversos àmbits de Cornellà de Llobregat" aprovada en data 10 de març del 2015 i l'informe emès per la Direcció General de Comerç en data 3 de març de 2014 en relació a la mateixa modificació que exposa el següent:

"... es fa constar que aquells àmbits que depenen de planejament derivat com PMU2 o PMU5 o la part del PMU1 encara no ordenada la TUC, es proposarà la seva incorporació dins el perímetre de la TUC un cop s'hagin aprovat el planejament derivat o d'ordenació"

L'aprovació del present document de Pla de millora urbana Siemens-Elsa (PMU1) estableix l'ordenació detallada del PMU1 del sector d'acord amb l'article 8.3.c) del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i en coherència a l'informe de Direcció General de Comerç en relació a "Modificació de diversos àmbits de Cornellà de Llobregat" queda legitimada la inclusió de l'àmbit corresponent del Polígon d'actuació urbanística PAU1 del Pla de millora urbanística Siemens-Elsa (PMU1) dins de la TUC

APROVAT



<https://bop.diba.cat>

Pàg. 14-17

CVE 202510202447

Data 29-12-2025

Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

BOPB

AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT - Edicte

Codi per a validació: CU8RS-CG8X1-ZS4CC

Verificació: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat: 14/17.





Capítol V Gestió

Art.13. Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU1).

Correspon a l'àmbit de Pla de millora urbana PMU1Elsa-Siemens dibuixat en el plànol següent:



El sostre assignat per a cada UE i usos és el següent:

Zones	UE	Règ. General	Règ. Concertat	Habitatge Lliure	Residencial Hotelier	ST RESIDENCIAL	ST COM -OF.	ST TOTAL
18hp	UE1	6.700,00				6.700,00	440,00	7.140,00
18d	UE2	313,80	1.306,90	13.998,30		15.619,00	1.042,00	16.661,00
	UE3		2.200,00	6.550,00	4.000,00	12.750,00	2.967,00	15.717,00
		7.013,80	3.506,90	20.548,30	4.000,00	35.069,00	4.449,00	39.518,00

El número d'habitatges assignats per a cada UE basat en el règim de tinença de l'habitatge és el següent

- n° d'habitatges en el cas de venda i en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² habitatges de venda protegida:





Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	74			74
18d	UE2	19	127		146
	UE3	24	60		84
		113	187	0	300

- n° d'habitatges en el cas de lloguer en base a l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure, 70m² per habitatge protegit i limitat a 10 anys

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	96			96
18d	UE2	23	140		163
	UE3	31	66		97
		150	206	0	356

- n° d'habitatges en el cas de lloguer i en base a l'estàndard a 90m² per habitatge de renda lliure, 70m² per habitatge protegit i limitat a 15 anys:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	96			96
18d	UE2	23	156		179
	UE3	31	73		104
		150	229	0	379

Es podrà desenvolupar el pla barrejant els tipus de tinença, en tant no se superi el topall del número màxim d'habitatges de 420.

A fi i efecte de garantir el desenvolupament de l'habitatge de lloguer, cal inscriure la indivisibilitat de la finca o procediment similar que obligui jurídicament al promotor a destinar la parcel·la a habitatge de lloguer en el moment de l'obtenció de la corresponent llicència.

o Objectiu: obtenir sòls qualificats destinats a la construcció d'habitatge protegit i completar la urbanització dels espais lliures pendents d'urbanitzar.

o Sistema d'actuació: Reparcel·lació. Modalitat per Compensació.

o Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic que se situen en els sòls qualificats d'habitatge protegit. En el cas que la cessió d'apu sigui superior a la reserva d'habitatge protegit, aquesta cessió es podrà realitzar en altres tipus d'ús.



o L'Administració actuant i per tant receptora del 10% d'apu serà Procornellà en virtut de l'article 6 del Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM), aprovat en data 21 de gener de 2015.

o El projecte d'urbanització es regirà pels aspectes detallats a continuació:

- els sòls qualificats de sistemes de parcs i jardins urbans/equipaments comunitaris (clau 6b/7) s'urbanitzaran com a espais lliures.
- establirà les fases necessàries per poder garantir la recepció de les obres a fi que les edificacions no malmetin la urbanització d'espais lliures i vials.

El projecte de reparcel·lació es regirà pels aspectes detallats a continuació:

- incorporarà els costos derivats dels projectes ja executats en avançament del desenvolupament del sector.
- definirà drets de vista entre parcel·les quan es produeixi un canvi en el nombre de plantes. En concret, s'establirà servitud de vista al volum de més alçada sobre el de menor alçada en la part que disposa de major alçada, a fi de garantir una adequada composició arquitectònica de l'edifici.
- podrà establir un dret de pas per a l'accés a l'aparcament entre parcel·les d'unitats edificatòries diferents. En concret, de les parcel·les de la UE2 respectes a les parcel·les de la UE3