

Estratègia Delta del Llobregat



Ajuntament de L'Hospitalet



Ajuntament del
Prat de Llobregat

Usos del sòl

Anàlisi del potencial
urbanístic

Març 2016

Direcció de l'Oficina estratègica
de l'àmbit del Pla del delta del Llobregat

BR

BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DE DESARROL·LAMENT
URBÀ

Índex

01. Definició del potencial urbanístic

02. Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic segons:

- Qualificació urbanística
- Usos principals permesos
- Índex d'edificabilitat neta (IEN)
 - Per àmbits
 - IEN i els usos del sòl
 - Comparació amb altres paràmetres de referència (Llibre d'estil dels Sectors d'Activitat Econòmica de l'Incasol)
- Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament
 - Grau de transformació
 - Sòl de zona disponible sense edificar
 - Grau d'ocupació

Índex

03. Quantificació de l'aprofitament urbanístic

- Per àmbits
- Per usos

04. Quantificació del potencial urbanístic

- Per àmbits i comparatiu amb el sòl de zona disponible no edificat
- Anàlisi dels resultats

01

Definició del potencial urbanístic

Definició del potencial urbanístic

Potencial urbanístic: Aprofitament urbanístic pendent de ser executat

L'aprofitament urbanístic:

La legislació urbanística catalana regula l'aprofitament urbanístic en l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i 36 del seu Reglament, i el defineix com:

El resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos, i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic, estant integrat també per la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

L'aprofitament urbanístic es localitza, principalment, en sòl de zona

Definició del potencial urbanístic

L'edificabilitat es determina per a cada una de les diferents zones de la següents maneres:

- Directament amb les unitats de m² de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la.
- Deduït de l'índex d'edificabilitat neta (IEN), que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
- A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria específica, alineació a vial o edificació aïllada.
- En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

Definició del potencial urbanístic

- Així doncs, per saber el potencial urbanístic caldrà prèviament:
 1. Quantificar quin és l'aprofitament urbanístic en els àmbits de planejament
 2. Analitzar:
 - la qualificació urbanística
 - els usos permesos
 - l'IEN
 - l'estat d'execució dels sòl de zona

Metodologia

1. Només es realitza dels àmbits de planejament urbanístic que:

- **Inclouen activitat econòmica**, en l'àmbit del l'Estratègia Delta del Llobregat.
- **Tenen planejament aprovat definitivament**. Per tant, el sector del Gran Via-Llobregat no s'ha comptabilitzat en el còmput global.

Així doncs, dels 33 àmbits de planejament, **només s'analitzen 29 àmbits**

2. Es realitza a partir del planejament vigent de cadascun dels àmbits de planejament.

Àmbits amb p.vigent Ap.definitiva que inclouen amb activitat econòmica

29 àmbits

A.1	Sector logístic PR-BS
A.2	Sector de la Viladeta
A.3	Ciutat aeroportuària Centre
B.1	Mercaflor
B.2	Mas Blau I
B.3	Mas Blau II
C.1	Manso Mateu
C.2	Enkalene
C.3	Ca l'Aiao
C.4	Apel.lés Mestre
C.5	Entorn de la Seda
C.6	Estruch
C.7	Cal Saio
D.1	Pratenc
D.2	ZAL (Zona d'activitats logístiques)
E.1	Polígon de la Zona franca
E.2	Parc logístic de la Zona Franca
E.3	Sector BZ
E.4	22aL
E.8	Mercabarna
F.1	Sector Carrer Motors
F.3	Gran Via Sud (B-Ho)
F.4	Polígon Pedrosa
F.5	Plaça Europa
F.6	Grana Via II
F.7	Fira de Barcelona
F.8	City Metropolitana
F.9	La Marina del Prat Vermell *
F.10	Districte 38

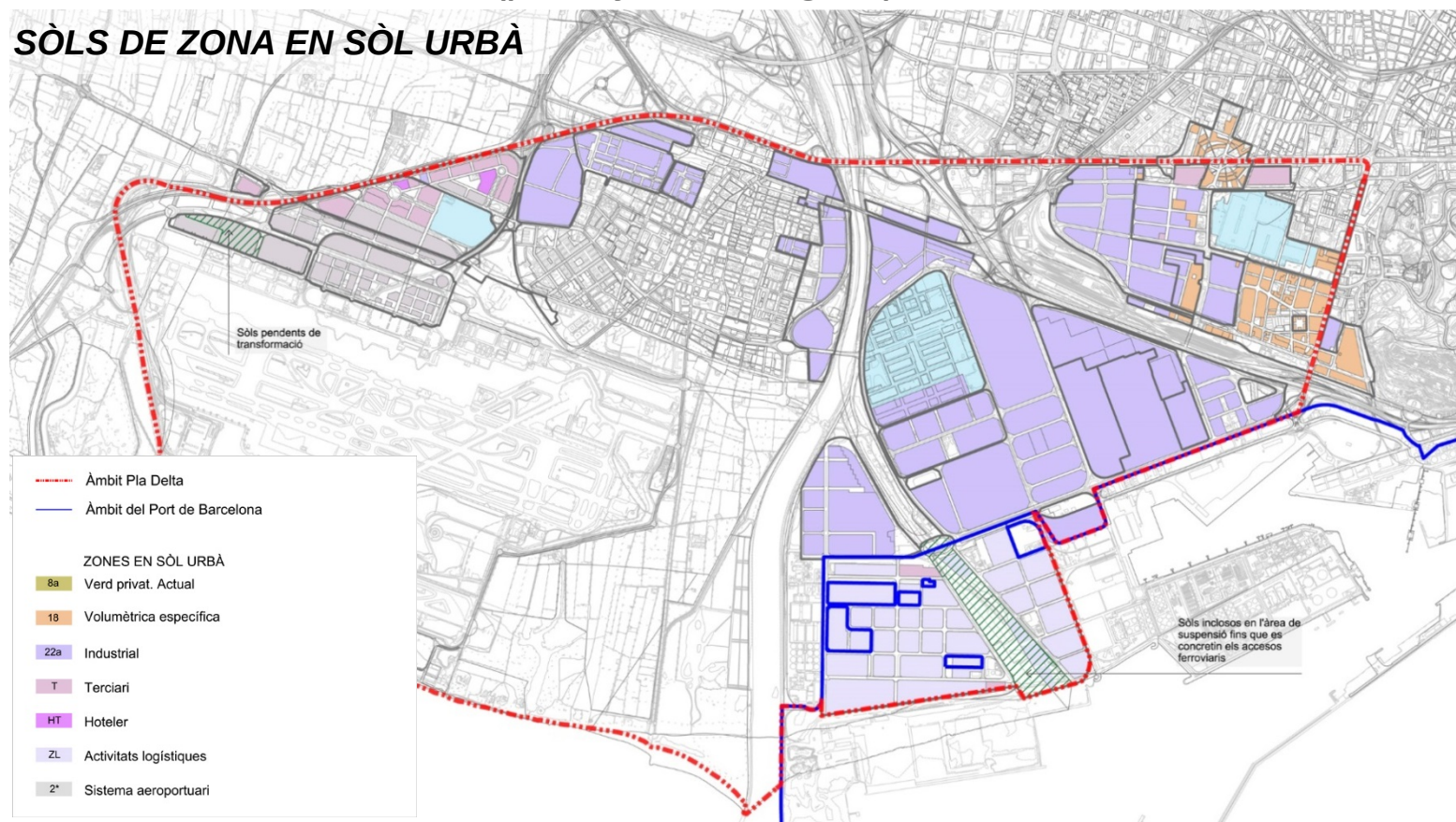
* transformat parcialment

02

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

- Qualificació urbanística
- Usos principals permesos
- Índex d'edificabilitat neta (IEN)
- Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic Qualificació urbanística (planejament vigent)



Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic Qualificació urbanística

- Els sòls de zona representen el 61,5% (922,1ha) del sòls inclosos en els àmbits analitzats.
- Del sòl de zona:
 - El 96,5% (889,4ha) és per a usos d'activitat econòmica (industrial, logístic i terciari)
 - El 3,5% (32,6ha) és per a usos mixtes (residencials amb terciari compatible al residencial)

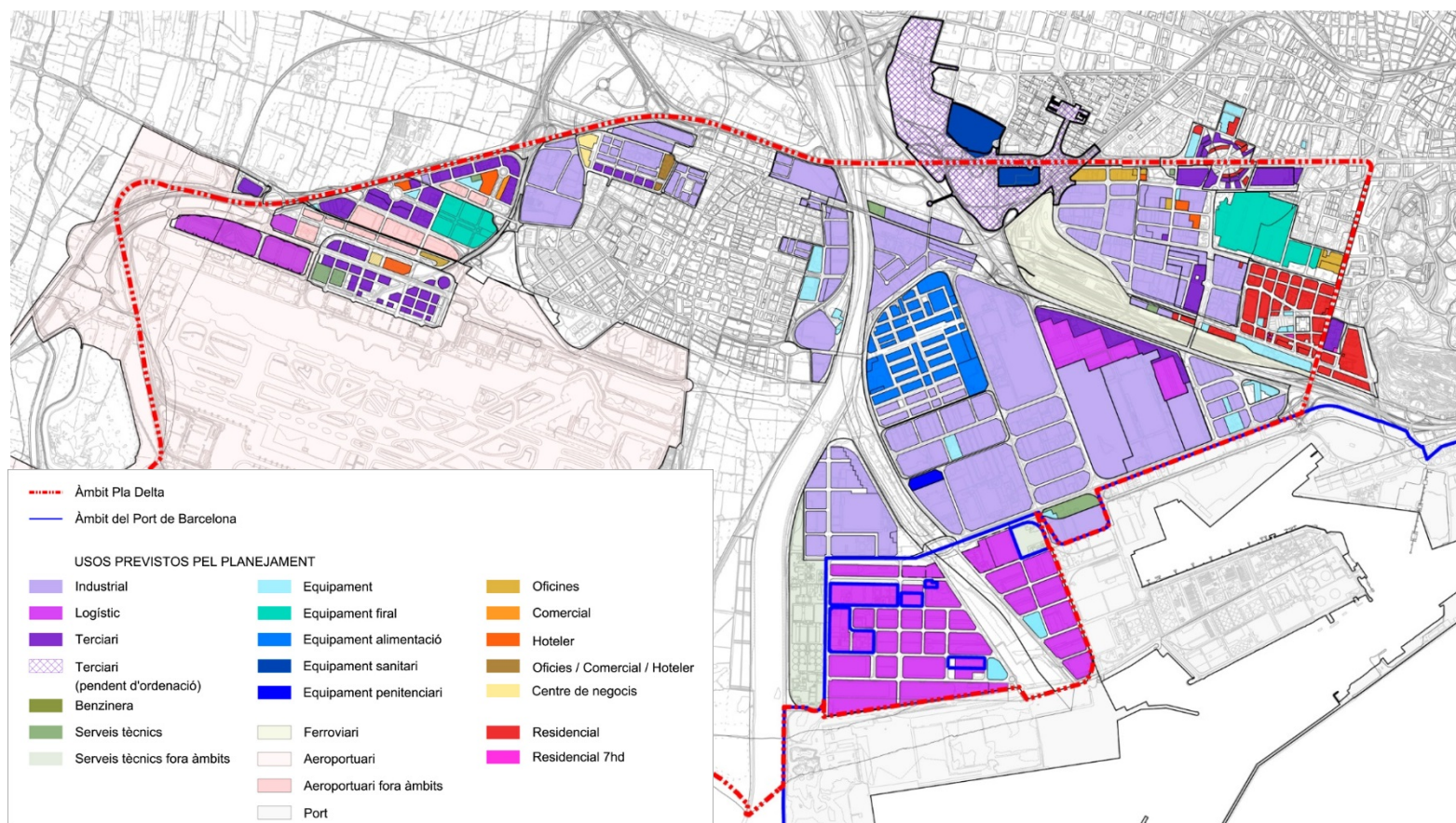
Sistemes		5.785.325,07 m²	578,53 ha	38,55%
Sistema ferroviari	3	24.148,43 m²	2,41 ha	0,16%
Serveis tècnics	4	23.905,43 m²	2,39 ha	0,16%
Sistema viari bàsic	5	3.048.299,72 m²	304,83 ha	20,31%
Parcs i jardins urbans	6	1.063.112,05 m²	106,31 ha	7,08%
Equipaments	7	1.536.847,57 m²	153,68 ha	10,24%
Protecció de sistemes generals	9	89.011,88 m²	8,90 ha	0,59%
Zones		9.221.058,92 m²	922,11 ha	61,45%
Industrial		5.449.432,28 m²	544,94 ha	36,31%
industrial	22	4.971.423,28	497,14	
industrial alimentari (Zona Franca)	22aL	330.004,00	33,00	
industrial alimentari (Mercabarna)	22aMb	148.005,00	14,80	
Logístic		2.250.093,00 m²	225,01 ha	14,99%
Zal	ZL	1.808.363,00	180,84	
Aeroport	2ª L	211.569,00	21,16	
Parc logístic	22ª L	230.161,00	23,02	
Terciari		1.195.034,31 m²	119,50 ha	7,96%
terciari	T	285.267,38	28,53	
terciari (ordenació volumètrica específica)	18ª	191.647,82	19,16	
terciari Parc Logístic	22ª	119.559,00	11,96	
terciari	22a/e	66.098,00	6,61	
Mercaflor	10aCL	19.507,00	1,95	
Aeroport	2ª T	444.219,00	44,42	
Hoteler	H	68.736,11	6,87	
Residencial (ordenació volumètrica específica)	18	314.803,79 m²	31,48 ha	2,10%
Verd privat	8b	11.695,54 m²	1,17 ha	0,08%
TOTAL SÒLS		15.006.383,99 m²	1.500,64 ha	100,00%

02

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

- Qualificació urbanística
- **Usos principals permesos**
- Índex d'edificabilitat neta (IEN)
- Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic Usos principals permesos



02

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

- Qualificació urbanística
- Usos principals permesos
- **Índex d'edificabilitat neta (IEN)**
 - Per àmbits
 - IEN i els usos del sòl
 - Comparació amb altres paràmetres de referència
- Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic
Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Índex edificabilitat bruta (IEB)

Referit a l'àmbit de planejament

Fixa la relació entre el sostre edificable màxim d'un sector i la seva superfície.

Índex edificabilitat neta (IEN)

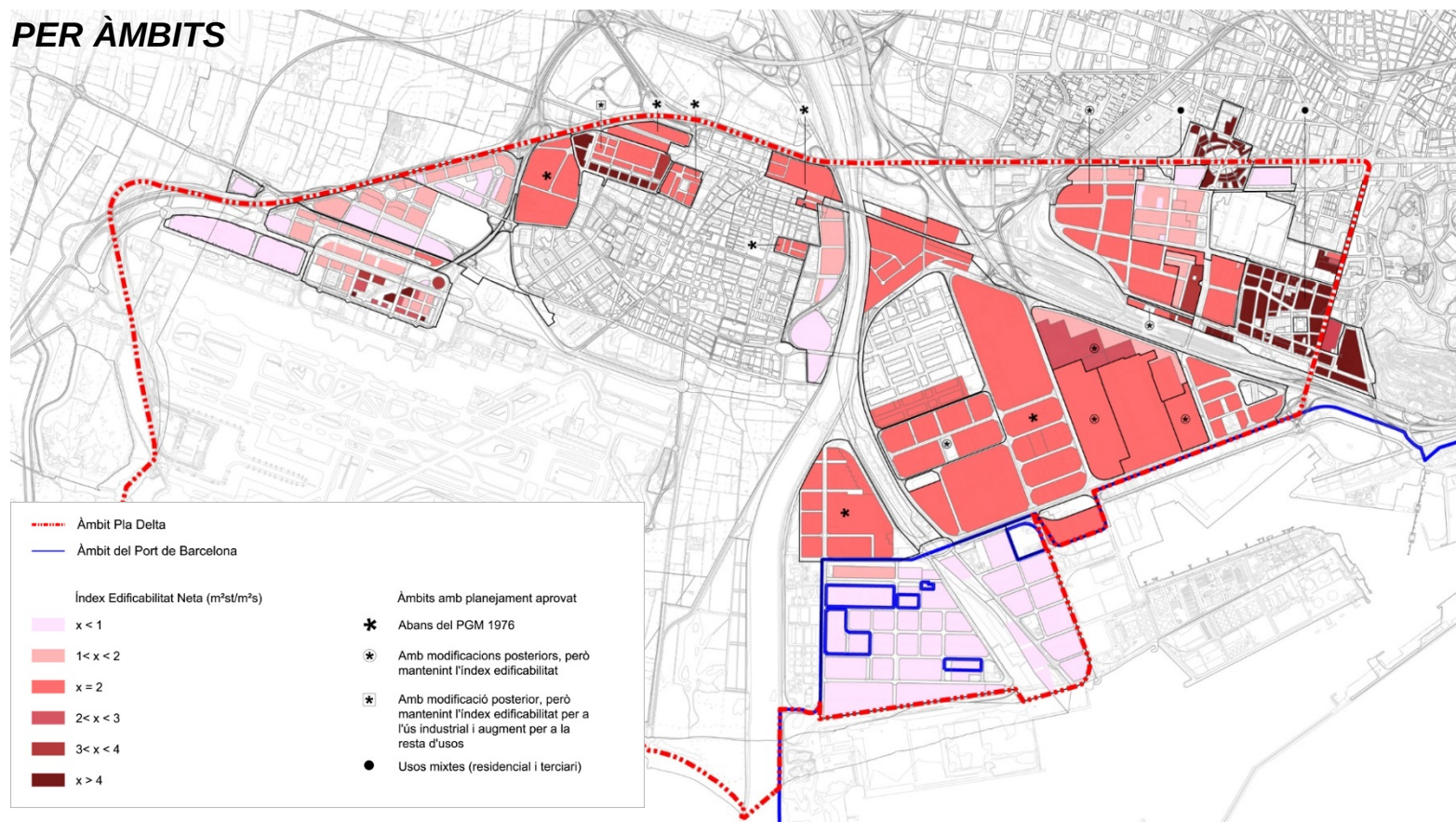
Referit als sòls amb aprofitament urbanístic

Fixa la relació entre el sostre màxim edificable d'una zona i la seva superfície de la mateixa.

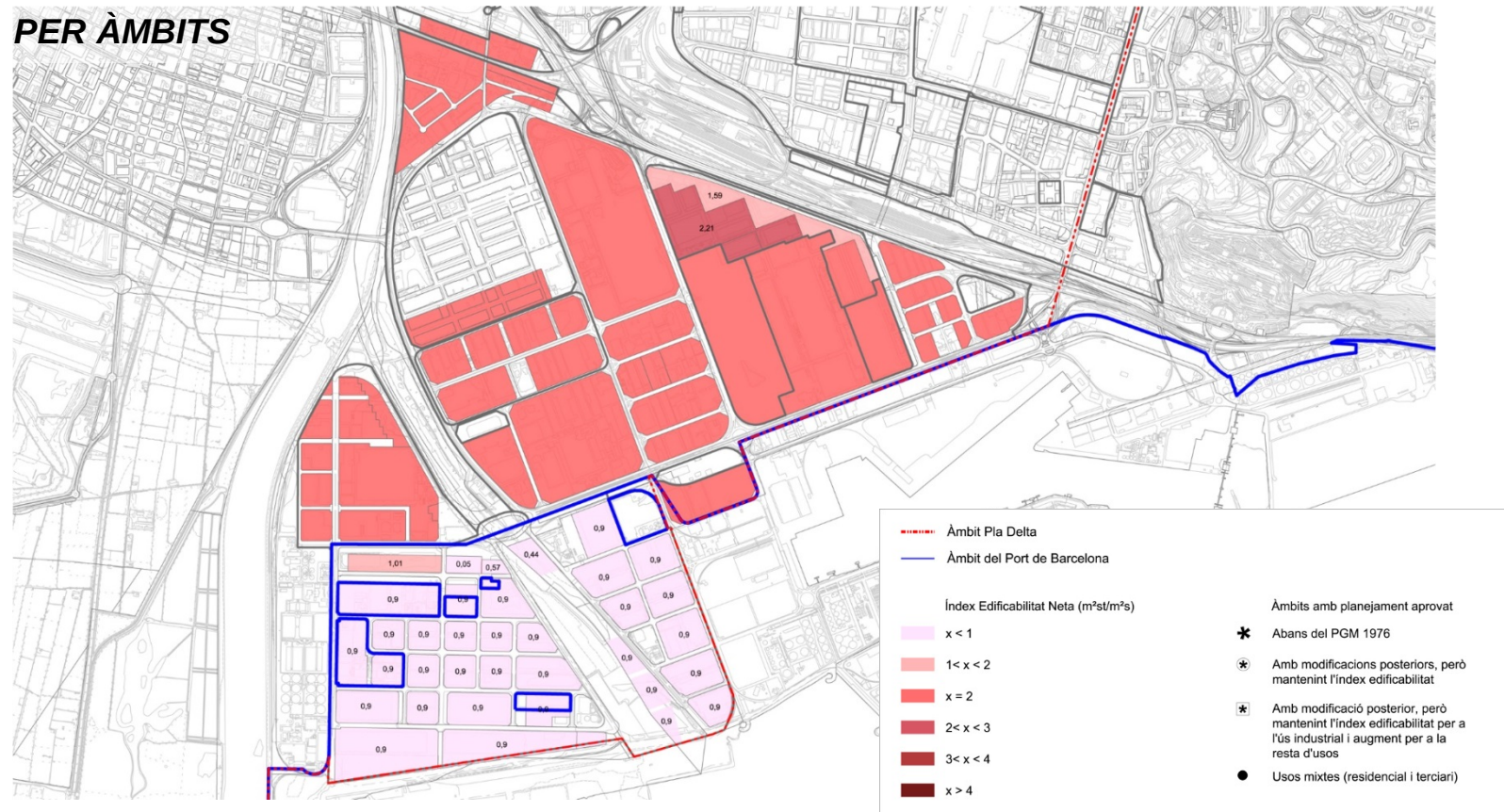
*** Els dos índexs s'expressen en $m^2st/m^2sòl$**

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic Índex d'edificabilitat neta (IEN)

PER ÀMBITS



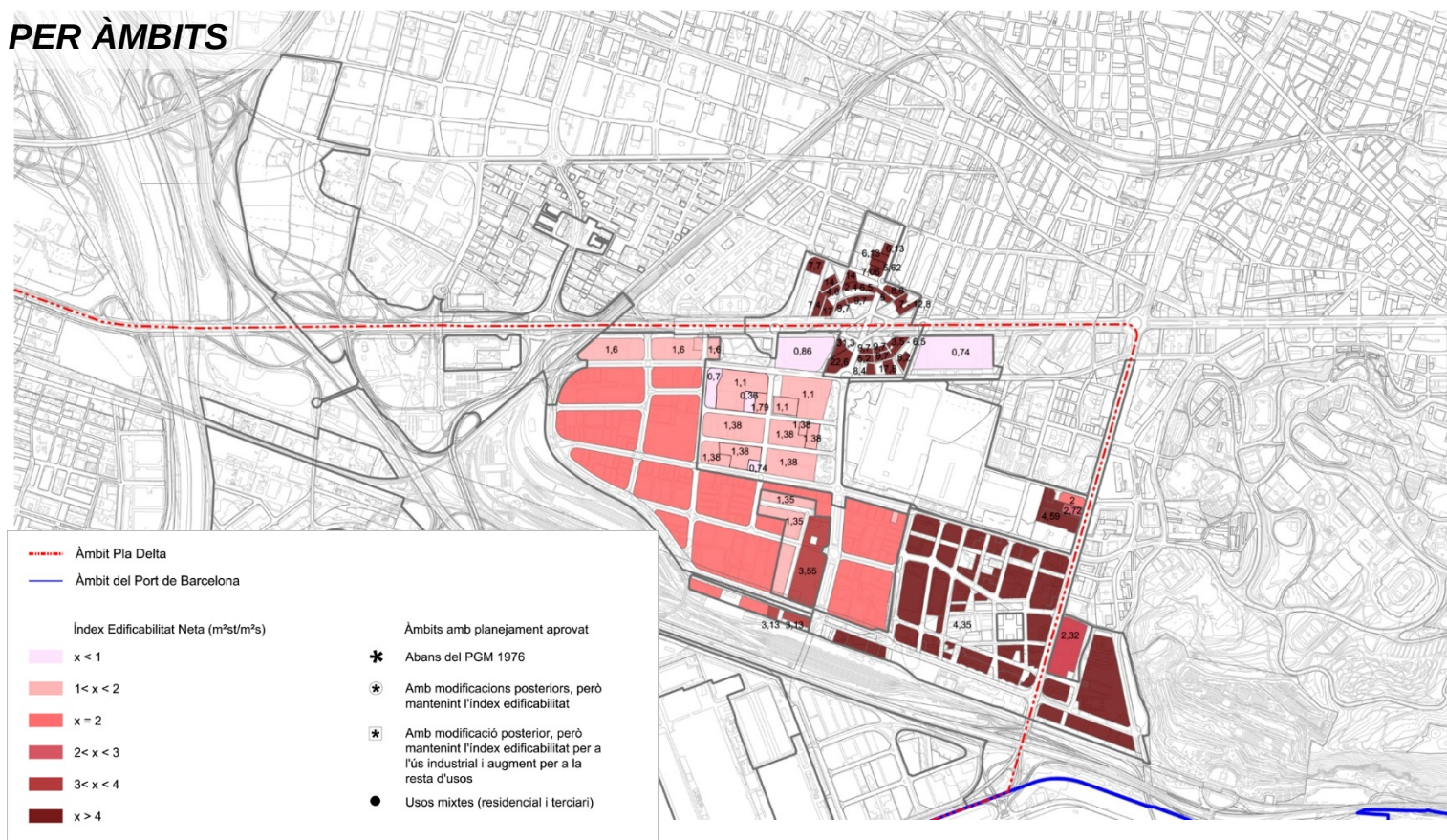
Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic Índex d'edificabilitat neta (IEN)



Estratègia Delta del Llobregat

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic Índex d'edificabilitat neta (IEN)

PER ÀMBITS



Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic Índex d'edificabilitat neta (IEN) i els usos del sòl

En un mateix àmbit de planejament hi ha diferents IEN per a cada sòl de zona segons els usos permesos.

I per a cada ús, també hi ha diferents IEN segons en quin moment s'hagi aprovat la figura de planejament que els regula. Per tant, hi ha un gran vano de valors de l'IEN, els quals van des de $IEN < 1$ per a activitats logístiques a $IEN > 4$ per a activitats terciaris, com oficines i hotels, en àmbits mixtes.

Tot i així, es poden agrupar en 3 grups diferents amb característiques semblants, segons els usos permesos.

- 13 àmbits tenen **sòls amb $IEN = 2m^2st/m^2sòl$**
- 13 àmbits tenen **sòls amb $IEN < 2m^2st/m^2sòl$**
- 11 àmbits tenen **sòls amb $IEN > 2m^2st/m^2sòl$**

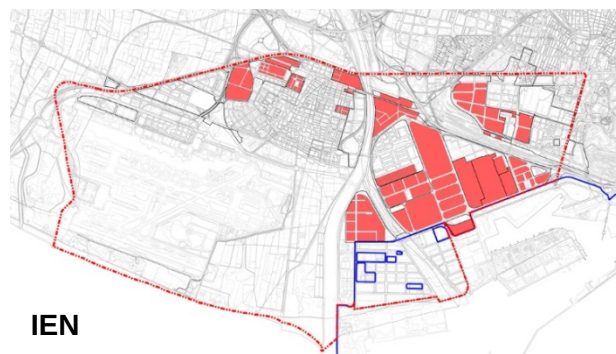
Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic
Índex d'edificabilitat neta (IEN) i els usos del sòl

➤ 13 àmbits tenen **sòls amb IEN = 2m²st/m²sòl**

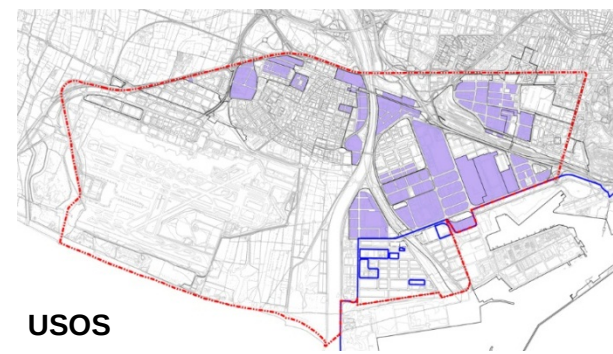
De manera general coincideix que:

- Són sòls industrials
- Es troben en àmbits amb:
 - ✓ Planejament anterior a la redacció del PGM 1976 ó
 - ✓ Amb modificacions al planejament anterior al PGM, però que han mantingut aquest IEN per l'ús industrial. Zona Franca, Enkalene

Àmbits IEN 2m²st/m²s	
13 àmbits	
C.1	Manso Mateu
C.2	Enkalene
C.3	Ca l'Aiaio
C.4	Apel·les Mestre
C.5	Entorn de la Seda
C.7	Cal Saio
D.1	Pratenc
E.1	Polígon de la Zona franca
E.3	Sector BZ
E.4	22aL
E.8	Mercabarna
F.1	Sector Carrer Motors
F.3	Gran Via Sud (B-Ho)



IEN



USOS

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic
Índex d'edificabilitat neta (IEN) i els usos del sòl

- 13 àmbits tenen **sòls amb IEN < 2m²st/m²s**.

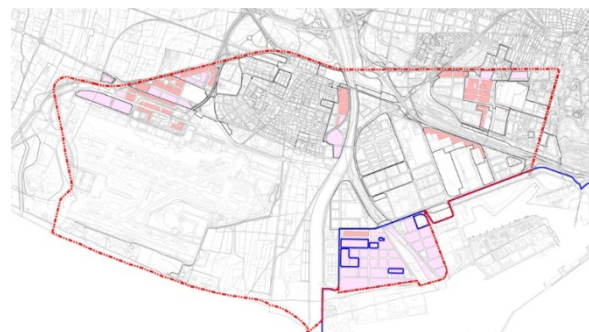
De manera general coincideix que són:

- A. Sòls industrials que tenen el planejament aprovat amb posterioritat al PGM 1976. Estruch, Pedrosa, City Metropolitana
- B. Sòls logístics, exceptuant els situats en el Parc Logístic de la Zona Franca. Sector Logístic PR-BS, la ZAL

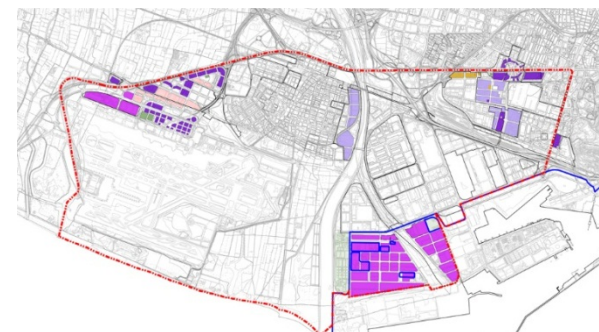
Àmbits IEN més petit de 2m²st/m²s

13 àmbits

A.1	Sector logístic PR-BS
A.2	Sector de la Viladeta
A.3	Ciutat aeroportuària Centre
A.2	Sector de la Viladeta
B.1	Mercafior
B.2	Mas Blau I
B.3	Mas Blau II
C.6	Estruch
D.2	ZAL (Zona d'activitats logístiques)
E.2	Parc logístic de la Zona Franca
F.3	Gran Via Sud (B-Ho)
F.4	Polígon Pedrosa
F.8	City Metropolitana



IEN



USOS

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic
Índex d'edificabilitat neta (IEN) i els usos del sòl

- C. Sòls de terciari vinculat a l'activitat industrial. Mas Blau 1, Mas Blau 2, Pedrosa i Parc Logístic, Ciutat aeroportuària Centre
- D. Sòls amb usos vinculats a l'activitat aeroportuària. Mas Blau 1 i Mas Blau 2

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic
Índex d'edificabilitat neta (IEN) i els usos del sòl

➤ 11 àmbits tenen **sòls amb IEN > 2m²st/m²s**.

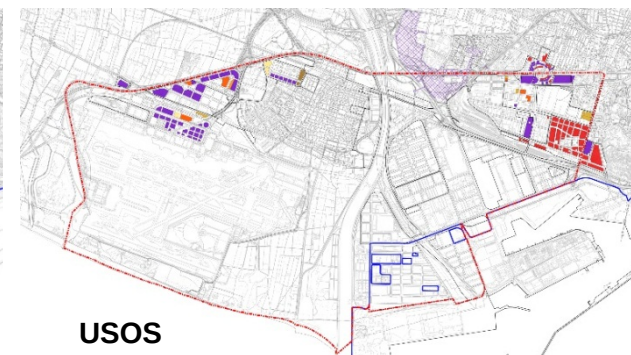
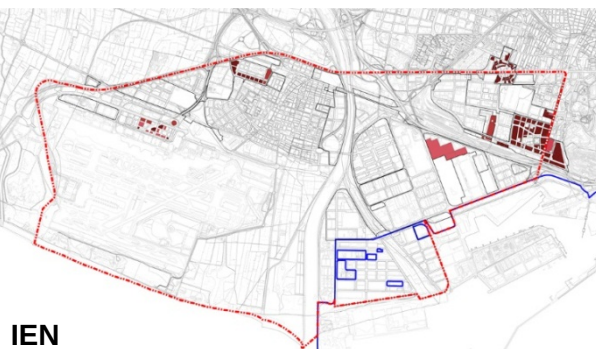
De manera general coincideix que són:

A. Sòls en àmbits d'usos mixtes (residencials i terciari), on les ordenacions responen a un teixit urbà residencial en alçada i per tant la qualificació de les zones es de 18. Plaça Europa, la Mariana del Prat Vermell, Ciutat aeroportuària Centre

Àmbits IEN més gran de 2m²st/m²s

11 àmbits

A.2	Sector de la Viladeta
A.3	Ciutat aeroportuària Centre
C.2	Enkalene
E.2	Parc logístic de la Zona Franca
F.1	Sector Carrer Motors
F.5	Plaça Europa
F.6	Grana Via II
F.7	Fira de Barcelona
F.8	City Metropolitana
F.9	La Marina del Prat Vermell
F.10	Districte 38



Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic
Índex d'edificabilitat neta (IEN) i els usos del sòl

- B. Sòls amb usos terciaris més vinculats a usos residencials, com hotelers, oficines, comercial, etc., i on les ordenacions també responen a teixit urbà residencial.
City Metropolitana, l'Enkalene, la Fira, el Districte, Granvia 2

* Cal remarcar el cas dels sòls amb l'ús logístic del Parc Logístic de la Zona Franca, els quals no segueixen la lògica dels altres sòls logístics estudiats

Estratègia Delta del Llobregat



Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

Índex d'edificabilitat neta (IEN) i els usos del sòl

Si agrupem els IEN per usos, veiem que coincideixen de majoritàriament entre ells, però en el algun cas hi ha diferències importants.

SÒLS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

Industrial	IEN		Terciari especialitzat	IEN	
Amb pvgent anterior PGM	2,00		Oficines		
Amb mod planejament anterior PGM			Ciutat aeroportuària Centre	1,20	
Enkalene	2,00		Granvia Sud	1,60	
Parc logístic ZF	1,59	1	Pedrosa	1,79	
22AL	2,00		Fira	4,59	7
Mercabarna (sòl industrial)	2,00		Centre de convencions		
Amb pvgent posterior PGM			Ciutat aeroportuària Centre	1,20	
Estruch	1,00		Centre de negocis		
Pedrosa	0,70 - 1,38		Enkalene	4,30	
Granvia Sud	1,60 - 2,00	6	City metropolitana	3,55	
City Metropolitana	1,35		Oficines - Hotelers		
			Enkalene	3,70	
			Oficines - comercial		
			Ciutat aeroportuària Centre	1,20 a 4,25	8
			Comercial		
			Ciutat aeroportuària Centre	0,75	
			Mas Blau 1	0,30	5
			Pedrosa (Ikea)	0,74	
			Granvia 2 (Centre comercial)	0,74	
			Hoteler		
			Ciutat aeroportuària Centre	1,75	
			Mas Blau 1	0,49	4
			Mas Blau 2	1,35	
			Granvia Sud	1,60	
			Pedrosa	1,10 - 1,38	
			Benzinera		
			Mas Blau 1	0,20	

Logístic	IEN	
Zal	0,81	
Parc logístic ZF	2,21	1
Sòls logístics. Aeroport	0,89	

Aeroportuari	IEN	
Sector de la Viladeta	0,80 - 1,20	
Mas Blau 1	0,35	2
Mas Blau 2	0,60	

Terciari genèric	IEN	
Amb caràcter més industrial		
Mercaflor	0,80	
Mas Blau 1	1,00	
Mas Blau 2	1,18	
Pedrosa	0,86	
Amb caràcter més urbà		
Enkalene	4,70	3
Fira	2,00 - 2,72	
Districte 38	2,32	

1 El valor dels dos índexs està distorsionat, perquè hi ha un repartiment de l'edificabilitat total de l'àmbit (del 2m²st/m²s) entre els dos usos.

2 L'índex és el doble al Mas Blau 2, tot i que els usos permesos són els mateixos en els dos àmbits

3 L'ús que se li assigna és terciari en general, on l'ús d'oficines és el principal. L'ordenació prevista és tipus torre, per tant correspon més al terciari especialitzat d'oficines

4 L'índex és la meitat que en altres àmbits, perquè l'índex d'ocupació de parcel·la és baix. La tipologia d'hotel és diferent als altres, ja que gaudeix de jardí tot al voltant de l'edificació.

5 L'índex és la meitat que en altres àmbits, perquè l'índex d'ocupació de parcel·la és baix.

6 L'IEN de 1,6 es destina als sòls qualificats d'industrial, però amb l'ús combinat d'oficines. S'equipara al IEN de la clau 22a1* on l'ús principal és d'oficines també

7 Respon a una ordenació més urbana, en torres altes. Es podria equiparar al IEN del centre de negocis

8 La variabilitat de IEN respon a una ordenació específica segons volumetria específica

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

IEN - Comparació amb altres paràmetres de referència

Llibre d'estil dels Sectors d'Activitat Econòmica de l'Incasol

En aquest llibre es presenten un conjunt de recomanacions en format de directrius, mesures i disposicions legals per ajudar a desenvolupar el procés metodològic de producció dels Sectors d'Activitat Econòmica de l'Incasol.



En el capítol 3. Directrius i mesures de planejament es parla de l'edificabilitat

En aquest apartat es recomanen diferents índexs d'edificabilitat bruta i neta segons els usos permesos en els sectors:

IEB

<i>per a sectors que només prevegi ús industrial</i>	<i>0,4 – 0,6 ja que són activitats que no s'han de desenvoluparen alçada (terciari, oficines o hotelers)</i>
<i>per a sectors que admetin usos terciaris</i>	<i>0,6 ja que serà més gran per la capacitat d'esgotar el sostre terciari, que tenen les tipologies destinades a aquest ús.</i>

IEN

Parcel·la aïllada ús industrial – logístic	0,6 – 0,8
Parcel·la entre mitgeres ús industrial	0,9 – 1,1
Parcel·la aïllada ús terciari	2,0 – 3,0
Parcel·la aïllada ús comercial	0,5 – 0,7

Estratègia Delta del Llobregat



Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

IEN - Comparació amb altres paràmetres de referència

Hi ha diferències importants que caldria tenir en compte a l'hora d'entendre el perquè no s'ha esgotat el sostre potencial en varis àmbits estudiats.

SÒLS D'ACTIVITAT ECONÒMICA				
Industrial		IEN		
Amb pügent anterior PGM			2,00	
Amb mod planejament anterior PGM				
Enkalene			2,00	0,6
Parc logísitc ZF			1,59	
22AL			2,00	
Mercabarna (sòl industrial)			2,00	
Amb pügent posterior PGM				
Estruch			1,00	0,6
Pedrosa		0,70 -	1,38	
Granvia Sud		1,60 -	2,00	
City Metropolitana			1,35	
Logístic		IEN		
Zal			0,81	
Parc logísitc ZF			2,21	0,8
Sòls logístics. Aeroport			0,89	
Aeroporturari		IEN		
Sector de la Viladeta		0,80	1,20	
Mas Blau 1			0,35	
Mas Blau 2			0,60	
Terciari genèric		IEN		
Amb caràcter més indústrial				
Mercaflor			0,80	2-3
Mas Blau 1			1,00	
Mas Blau 2			1,18	
Pedrosa			0,96	
Amb caràcter més urbà				
Enkalene			4,70	2-3
Fira		2,00 -	2,72	
Districte 38			2,32	
Terciari especialitzat		IEN		
Ofícines				
Ciutat aeroportuària Centre			1,20	
Granvia Sud			1,60	
Pedrosa			1,79	
Fira			4,59	
Centre de convencions				
Ciutat aeroportuària Centre			1,20	
Centre de negocis				
Enkalene			4,30	
City metropolitana			3,55	
Ofícines - Hoteler				
Enkalene			3,70	
Ofícines - comercial				
Ciutat aeroportuària Centre		1,20 a	4,25	
Comercial				
Ciutat aeroportuària Centre			0,75	0,5-0,7
Mas Blau 1			0,30	
Pedrosa (Ikea)			0,74	
Granvia 2 (Centre comercial)			0,74	
Hoteler				
Ciutat aeroportuària Centre			1,75	
Mas Blau 1			0,49	
Mas Blau 2			1,35	
Granvia Sud			1,60	
Pedrosa		0,96 -	1,38	
Benzinera				
Mas Blau 1			0,20	

IEN

Parcel·la aïllada ús industrial – logístic	0,6 – 0,8
Parcel·la entre mitgeres ús industrial	0,9 – 1,1
Parcel·la aïllada ús terciari	2,0 – 3,0
Parcel·la aïllada ús comercial	0,5 – 0,7

 Diferències importants amb llibre d'estil

Sense index a comparar

02

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

- Qualificació urbanística
- Usos principals permesos
- Índex d'edificabilitat neta (IEN)
- **Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament**
 - **Grau de transformació**
 - **Sòl de zona disponible sense edificar**
 - **Grau d'ocupació**

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

GRAU DE TRANSFORMACIÓ DELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT

No tots els 29 àmbits analitzats s'han transformat (reparcel·lat i urbanitzat segons el planejament urbanístic vigent), n'hi ha que encara resten pendents de transformació.

Així doncs, dels àmbits analitzats:

- 4 àmbits tenen el planejament aprovat definitivament, però que no estan transformats
- 25 àmbits estan transformats, del quals:
 - 2 tenen part dels seus sòls pendents de transformació a l'espera de la definició de les infraestructures ferroviàries al port i a l'aeroport.
 - 1 àmbit té el planejament general aprovat, però part dels seus sòls encara resten pendents de la redacció de planejament derivat.

Àmbits transformats que inclouen amb activitat econòmica

25 àmbits

A.1	Sector logístic PR-BS
B.1	Mercaflor
B.2	Mas Blau I
B.3	Mas Blau II
C.1	Manso Mateu
C.3	Ca l'Aiao
C.4	Apel·les Mestre
C.5	Entorn de la Seda
C.6	Estruch
C.7	Cal Saio
D.1	Pratenc
D.2	ZAL (Zona d'activitats logístiques)
E.1	Polígon de la Zona franca
E.2	Parc logístic de la Zona Franca
E.3	Sector BZ
E.4	22aL
E.8	Mercabarna
F.3	Gran Via Sud (B-Ho)
F.4	Polígon Pedrosa
F.5	Plaça Europa
F.6	Grana Via II
F.7	Fira de Barcelona
F.8	City Metropolitana
F.9	La Marina del Prat Vermell
F.10	Districte 38

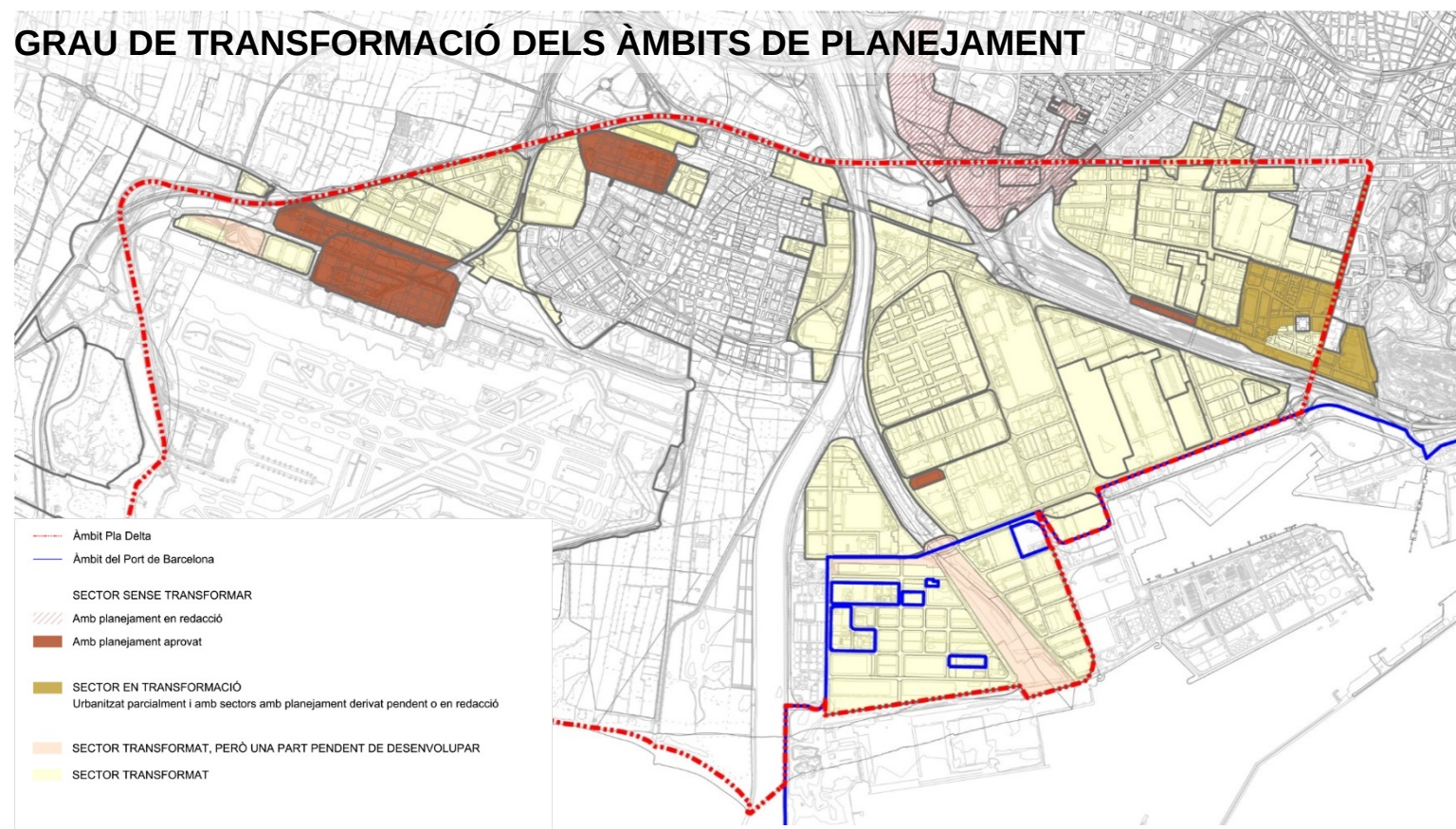
* transformat parcialment

Àmbits amb Ap. Def. No transformats que inclouen amb activitat econòmica

4 àmbits

A.2	Sector de la Viladeta
A.3	Ciutat aeroportuària Centre
C.2	Enkalene
F.1	Sector Carrer Motors

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic
Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament



Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

SÒL DE ZONA DISPONIBLE SENSE EDIFICAR

Dels 25 àmbits ja transformats hi ha part dels seus sòls de zona que no és edificable, ja que es destina, principalment, a vialitat interna del sector.

És el cas dels àmbits del *Parc logístic de la Zona Franca, el Sector BZ i Mercabarna*. En aquests àmbits, el sòl on es pot edificar s'anomena com a lots edificables o unitats d'edificació.

Per tant, per saber el sòl de zona que resta disponible es distingeix entre sòl de zona edificable i el que no.

Aquest sòl de zona edificable se l'ha anomenat **sòl de zona disponible**.

SÒL DE ZONA	9.221.059	m²	922,1	ha	
Sòl disponible	8.910.608	m²	891,1	ha	96,6%
Sòl vials	310.451	m²	31,0	ha	3,4%

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

SÒL DE ZONA DISPONIBLE SENSE EDIFICAR

Del sòl de zona disponible, n'hi ha que:

- No està ocupat ni edificat
 - Està ocupat per activitats, però que no requereixen edificació, com són aparcaments, emmagatzematge a l'exterior, etc.
- Del total dels 29 àmbits analitzats només n'hi ha 5 amb tot el sòl de zona disponible edificat.
 - Hi ha un total de 247,9 ha (el 27,8% del total de sòl de zona disponible) sense edificar, on:
 - 142,5 ha estan buides
 - 13,9 ha estan ocupades per activitats sense edificació
 - 91,3 ha de sòl amb edificabilitat pendents de transformació (reparcel·lació i urbanització)

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

SÒL DE ZONA DISPONIBLE SENSE EDIFICAR

ÀMBITS DE PLANEJAMENT	Sòl de zona disponible	Sòl disponible sense edificar					
		no transformat	ocupat altres usos	buit	sup. total		
	m²sòl	m²sòl	m²sòl	m²sòl	m²sòl	%	
A.1 Sector logístic PR-BS	211.569	85.524 40,4%	0 0,0%	26.458 12,5%	111.982	52,9%	
A.2 Sector de la Viladeta	111.276	111.276 100,0%	0 0,0%	0 0,0%	111.276	100,0%	
A.3 Ciutat aeroportuària Centre	209.268	209.268 100,0%	0 0,0%	0 0,0%	209.268	100,0%	
B.1 Mercator	19.507		0 0,0%	0 0,0%	0	0,0%	
B.2 Mas Blau I	142.880		0 0,0%	7.036 4,9%	7.036	4,9%	
B.3 Mas Blau II	246.407		20.791 8,4%	42.220 17,1%	63.011	25,6%	
C.1 Manso Mateu	274.095		0 0,0%	24.323 8,9%	24.323	8,9%	
C.2 Enkalene	154.180	154.180 100,0%	0 0,0%	0 0,0%	154.180	100,0%	
C.3 Ca l'Aiao	80.245		0 0,0%	0 0,0%	0	0,0%	
C.4 Apel·les Mestre	53.265		0 0,0%	0 0,0%	0	0,0%	
C.5 Entorn de la Seda	129.564		363 0,3%	95.723 73,9%	96.086	74,2%	
C.6 Estruch	226.910		3.324 1,5%	10.025 4,4%	13.349	5,9%	
C.7 Cal Saio	22.709		0 0,0%	0 0,0%	0	0,0%	
D.1 Pratenc	463.859		2.678 0,6%	62.564 13,5%	65.242	14,1%	
D.2 ZAL (Zona d'activitats logístiques)	1.808.363	93.380 5,2%	0 0,0%	325.970 18,0%	419.350	23,2%	(1)
E.1 Polígon de la Zona franca	2.327.021		70.388 3,0%	210.154 9,0%	280.542	12,1%	(3)
E.2 Parc logístic de la Zona Franca	198.901		18.995 9,5%	13.913 7,0%	32.908	16,5%	(2)
E.3 Sector BZ	336.794		0 0,0%	326.419 96,9%	326.419	96,9%	(4)
E.4 Subzona 22aL en l'entorn de	330.004		13.512 4,1%	29.943 9,1%	43.455	13,2%	(4)
E.8 Mercabarna	91.001		8.687 9,5%	0 0,0%	8.687	9,5%	(2)
F.1 Sector Carrer Motors	21.805	21.805 100,0%	0 0,0%	0 0,0%	21.805	100,0%	
F.3 Gran Via Sud (B-Ho)	635.071		34.269 5,4%	62.982 9,9%	97.251	15,3%	
F.4 Polígon Pedrosa	234.550		4.034 1,7%	47.921 20,4%	51.955	22,2%	
F.5 Plaça Europa	93.113		0 0,0%	12.063 13,0%	12.063	13,0%	
F.6 Grana Via II	66.966		0 0,0%	0 0,0%	0	0,0%	
F.7 Fira de Barcelona	30.600		0 0,0%	7.025 23,0%	7.025	23,0%	
F.8 City Metropolitana	86.405		0 0,0%	45.823 53,0%	45.823	53,0%	(5)
F.9 La Marina del Prat Vermell	274.280	238.563 87,0%	0 0,0%	30.663 11,2%	269.226	98,2%	(6)
F.10 Districte 38	30.000		0 0,0%	18.604 62,0%	18.604	62,0%	
total	8.910.608	913.996 10,3%	177.041 2,0%	1.399.829 15,7%	2.490.866	28,0%	

(1) Pendent de la definició de l'accés ferroviari a l'aeroport i al port

(2) Àmbit sense transformar

(3) Buit generat per la desaparició d'una gran empresa

(4) El % és només sobre les parcel·les edificables i no sobre el total de zona (ja que la zona inclou vials)

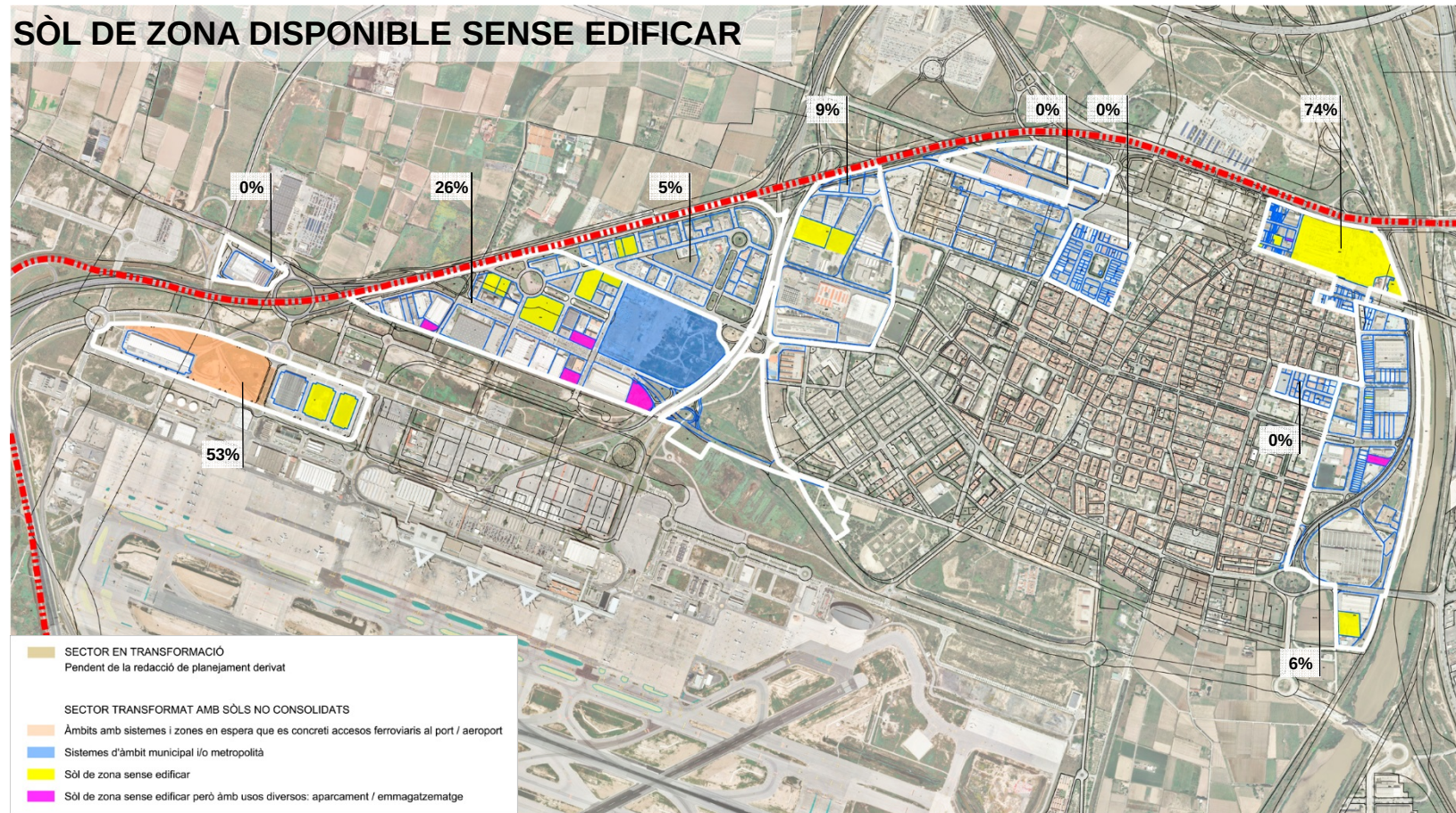
(5) Són els sòls destinats al centre de negocis

(6) Àmbit en transformació

Estratègia Delta del Llobregat

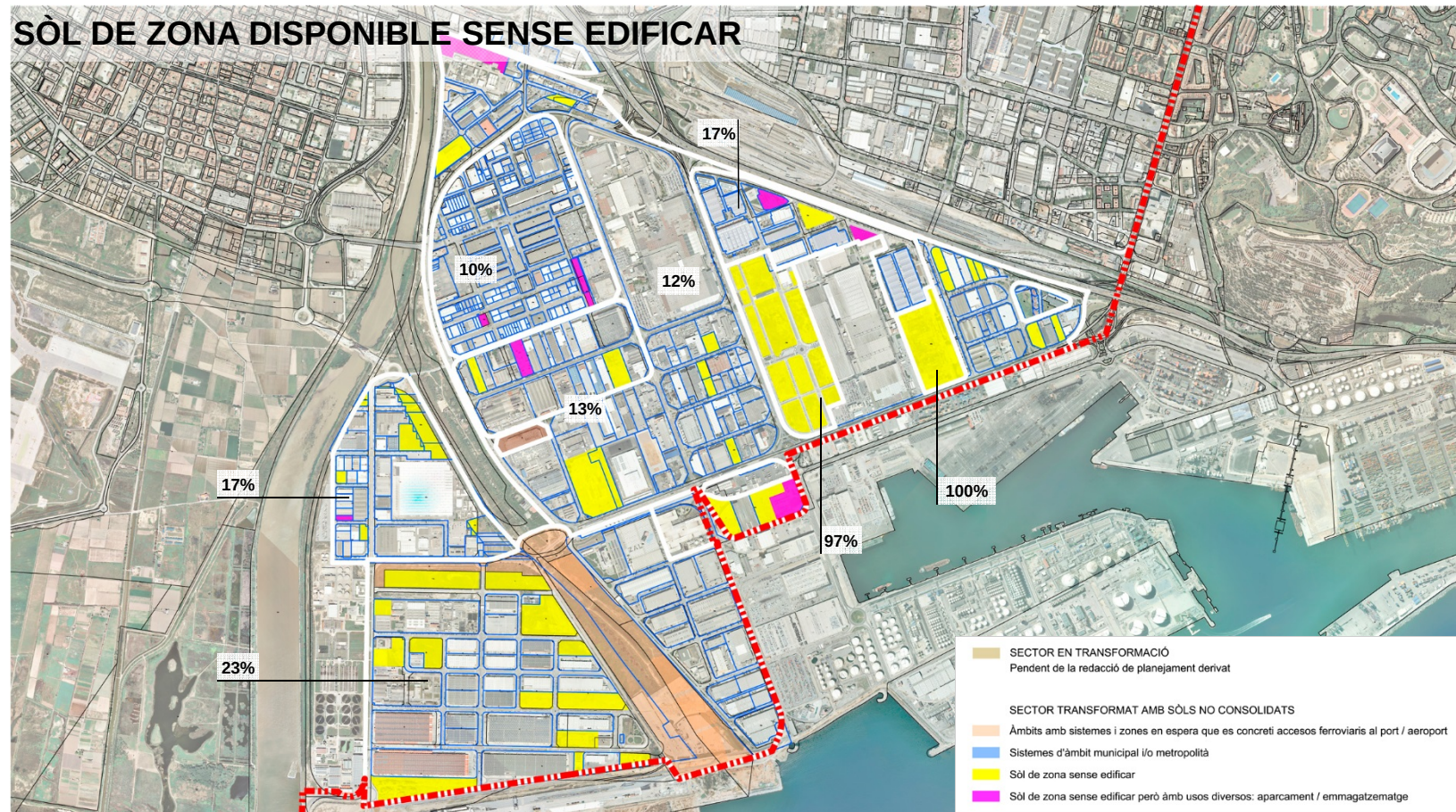
Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament



Estratègia Delta del Llobregat

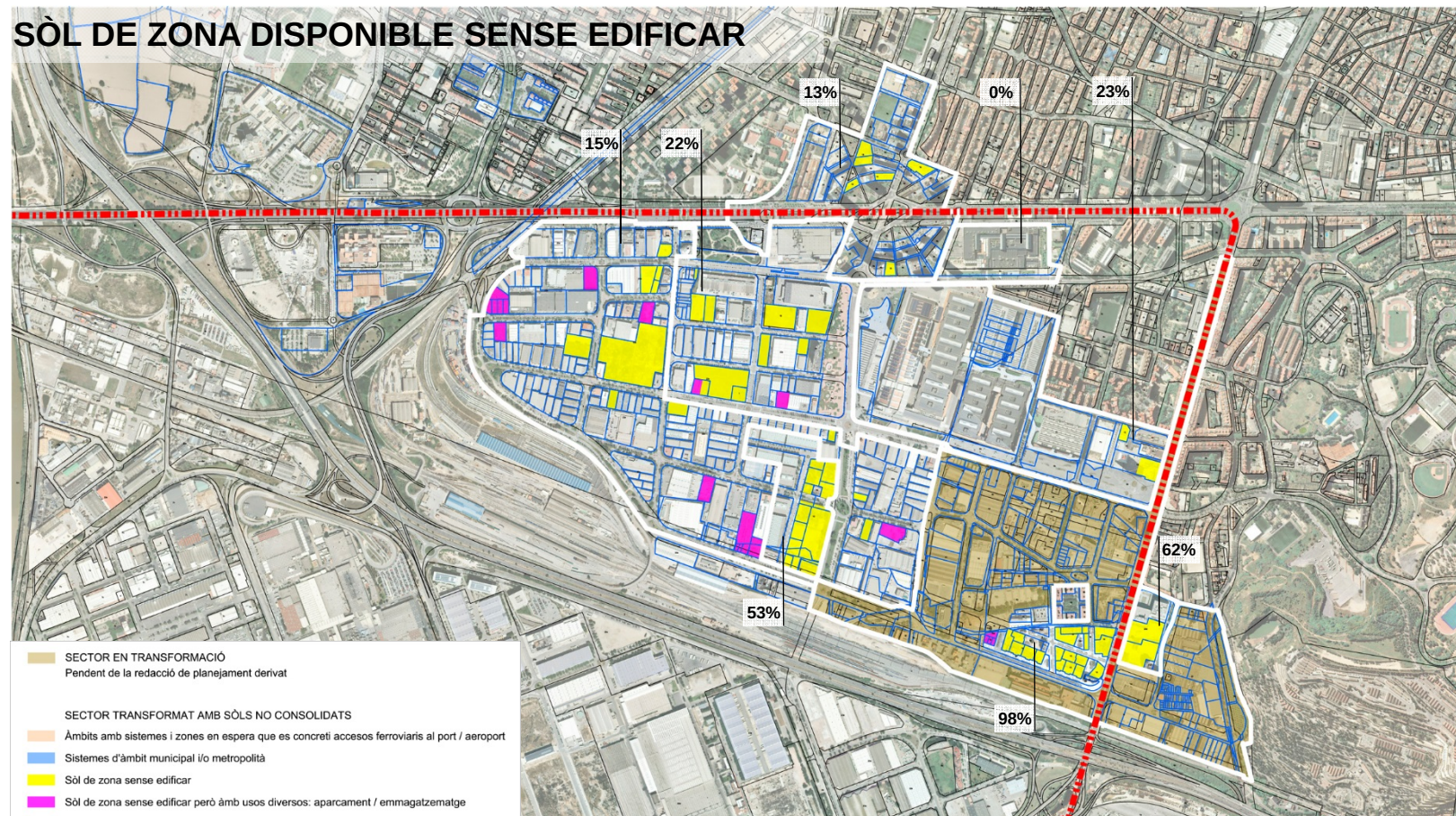
Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic
Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament



Estratègia Delta del Llobregat

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

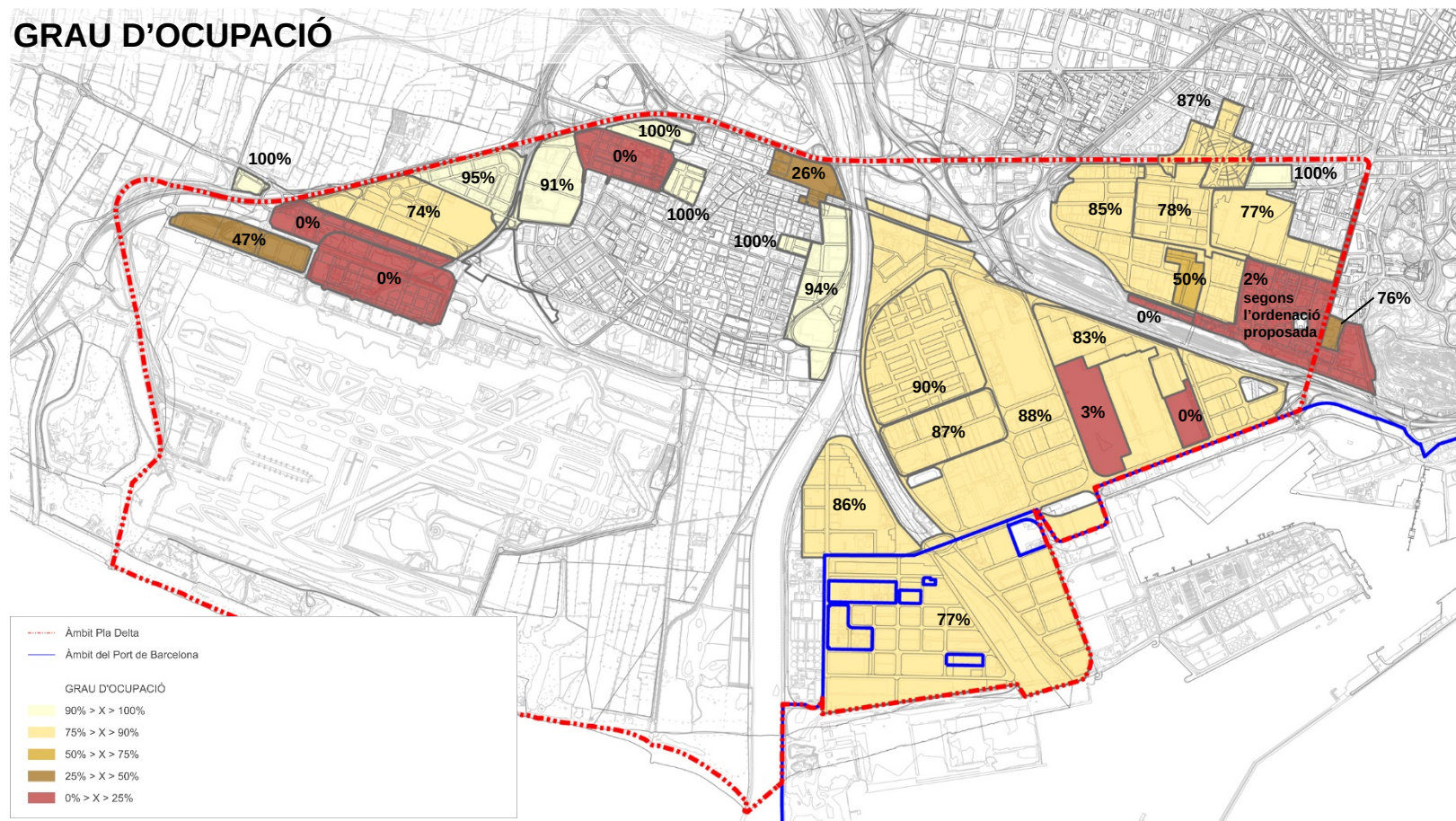


Estratègia Delta del Llobregat

Anàlisi del sòl amb aprofitament urbanístic

Estat d'execució urbanística dels àmbits de planejament

GRAU D'OCUPACIÓ



03

Quantificació de l'aprofitament urbanístic

- Per àmbits
- Per usos

Quantificació de l'aprofitament urbanístic Per àmbits

ÀMBITS DE PLANEJAMENT	ACT ECONÒMIQUES				RESIDENCIAL	APROFITAMENT TOTAL
	Industrial	Logístic	Terciari	TOTAL		
						m²st
A.1 Sector logístic PR-BS	0	113.556	75.704	189.260	0	189.260
A.2 Sector de la Viladeta	0	0	113.849	113.849	0	113.849
A.3 Ciutat aeroportuària Centre	0	0	315.030	315.030	0	315.030
B.1 Mercaflor	0	0	15.606	15.606	0	15.606
B.2 Mas Blau I	0	0	102.633	102.633	0	102.633
B.3 Mas Blau II	0	0	226.542	226.542	0	226.542
C.1 Manso Mateu	548.190	0	0	548.190	0	548.190
C.2 Enkalene	176.164	0	282.088	458.252	0	458.252
C.3 Ca l'Aiao	160.490	0	0	160.490	0	160.490
C.4 Apel·les Mestre	106.531	0	0	106.531	0	106.531
C.5 Entorn de la Seda	259.128	0	0	259.128	0	259.128
C.6 Estruch	210.215	0	2.548	212.763	0	212.763
C.7 Cal Saio	45.418	0	0	45.418	0	45.418
D.1 Pratenc	927.718	0	0	927.718	0	927.718
D.2 ZAL (Zona d'activitats logístiques)	0	1.465.618	0	1.465.618	0	1.465.618
E.1 Polígon de la Zona franca	4.654.042	0	0	4.654.042	0	4.654.042
E.2 Parc logístic de la Zona Franca	0	508.882	190.556	699.438	0	699.438
E.3 Sector BZ	878.844	0	0	878.844	0	878.844
E.4 Mercabarna	660.008	0	0	660.008	0	660.008
E.8 Mercabarna	296.010	0	0	296.010	0	296.010
F.1 Sector Carrer Motors	28.878	0	13.597	42.475	9.435	51.910
F.3 Gran Via Sud (B-Ho)	1.240.970	0	7.511	1.248.481	0	1.248.481
F.4 Polígon Pedrosa	213.409	0	61.621	275.030	0	275.030
F.5 Plaça Europa	0	0	195.962	195.962	170.737	366.699
F.6 Grana Via II	0	0	36.451	36.451	0	36.451
F.7 Fira de Barcelona	0	0	120.927	120.927	0	120.927
F.8 City Metropolitana	54.920	0	162.537	217.457	0	217.457
F.9 La Marina del Prat Vermell	0	0	315.420	315.420	869.237	1.184.657
F.10 Districte 38	0	0	69.733	69.733	0	69.733
total	10.460.934	2.088.056	2.308.315	14.857.305	1.049.409	15.906.714

Quantificació de l'aprofitament urbanístic Per usos

TOTAL EDIFICABILITAT	15.906.714 m²	100,00%
SOSTRE D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES	14.857.305 m²	93,40%
Industrial	10.460.934 m²	65,76%
Logístic	2.088.056 m²	13,13%
Terciari. Genèric	1.538.503 m²	9,67%
Aeroportuari. Serveis	168.685 m²	1,06%
Hoteler	92.377 m²	0,58%
Oficines	324.337 m²	2,04%
Comercial	78.987 m²	0,50%
Centre de convencions i centre de negocis	104.466 m²	0,66%
Altres usos (Benzinera, etc.)	960 m²	0,01%
SOSTRE RESIDENCIAL	1.049.409 m²	6,60%

04

Quantificació del potencial urbanístic

- Per àmbits i comparatiu amb el sòl de zona disponible no edificat
- Anàlisi dels resultats

Quantificació del potencial urbanístic

➤ Del total de potencial urbanístic s'ha diferenciat entre:

- Sostre en sòl en sòl disponible sense ús
- Sostre no executat en sòl disponible ja en ús

Amb aquesta diferenciació es pot detectar en quins sectors l'edificabilitat prevista pel planejament ha estat excessiva en relació als usos previstos

Per tant:

Potencial urbanístic = m²st en sòl sense ús + m²st no executat en sòl ja en ús

Quantificació del potencial urbanístic Per àmbits i comparatiu amb el sòl de zona disponible no edificat

àmbits de planejament	edificabilitat màx.	IEN de total àmbit	sostre existent				sostre potencial (SP)			sup. sòl disponible no edificat (SDNE)					
			cadastre	cartograf	total	en sòl no edificat		no executat en sòl disponible en ús			total				
	m²st		m²st				m²st		m²st		m²sòl				
A.1 Sector logístic PR-BS	189.260	0,89	-	31.460	31.460	17%	100.174	53%	57.626	30%	157.800	83%	2a	111.982	53%
A.2 Sector de la Viladeta	113.849	1,02	-	-	0	0%	113.849	100%	0	0%	113.849	100%	1	111.276	100%
A.3 Ciutat aeroportuària Centre	315.030	1,51	-	-	0	0%	315.030	100%	0	0%	315.030	100%	1	209.268	100%
B.1 Mercallor	15.606	0,80	15.468	-	15.468	99%	0	0%	138	1%	138	1%	4	0	0%
B.2 Mas Blau I	102.633	0,72	-	96.124	96.124	94%	7.037	7%	-528	-1%	6.509	6%	4	7.036	5%
B.3 Mas Blau II	226.542	0,92	149.706	-	149.706	66%	66.594	29%	10.242	5%	76.836	34%	4	63.011	26%
C.1 Manso Mateu	548.190	2,00	370.393	-	370.393	68%	48.646	9%	129.151	24%	177.797	32%	3a	24.323	9%
C.2 Enkalene	458.252	2,97	-	-	0	0%	458.252	100%	0	0%	458.252	100%	1	154.180	100%
C.3 Ca l'Aiao	160.490	2,00	87.985	-	87.985	55%	0	0%	72.505	45%	72.505	45%	3b	0	0%
C.4 Apel·les Mestre	106.531	2,00	81.232	-	81.232	76%	0	0%	25.299	24%	25.299	24%	3b	0	0%
C.5 Entorn de la Seda	259.128	2,00	45.513	-	45.513	18%	192.172	74%	21.443	8%	213.615	82%	3c	96.086	74%
C.6 Estruch	212.763	0,94	126.015	-	126.015	59%	12.210	6%	74.538	35%	86.748	41%	5	13.349	6%
C.7 Cal Saio	45.418	2,00	42.211	-	42.211	93%	0	0%	3.207	7%	3.207	7%	3b	0	0%
D.1 Pratenc	927.718	2,00	305.615	-	305.615	33%	159.284	17%	462.819	50%	622.103	67%	3a	76.964	17%
D.2 ZAL (Zona d'activitats logístiques)	1.465.618	0,81	-	1.050.208	1.050.208	72%	343.106	23%	72.304	5%	415.410	28%	2b	419.350	23%
E.1 Polígon de la Zona franca	4.654.042	2,00	-	1.058.139	1.058.139	23%	561.084	12%	3.034.819	65%	3.595.903	77%	3a	280.542	12%
E.2 Parc logístic de la Zona Franca	699.438	2,00	-	170.077	170.077	24%	52.450	7%	476.911	68%	529.361	76%	3a	32.908	17%
E.3 Sector BZ	878.844	2,00	-	13.873	13.873	2%	851.771	97%	13.200	2%	864.971	98%	3c	326.419	97%
E.4 Mercabarna	660.008	2,00	-	176.053	176.053	27%	86.910	13%	397.045	60%	483.955	73%	3a	43.455	13%
E.8 Mercabarna	296.010	2,00	-	110.229	110.229	37%	131.382	44%	54.399	18%	185.781	63%	3a	8.687	10%
F.1 Sector Carrer Motors	51.910	2,38	-	-	0	0%	51.910	100%	0	0%	51.910	100%	1	21.805	100%
F.3 Gran Via Sud (B-Ho)	1.248.481	1,97	512.027	-	512.027	41%	193.678	16%	542.776	43%	736.454	59%	3a	97.251	15%
F.4 Polígon Pedrosa	275.030	1,17	143.776	-	143.776	52%	63.432	23%	67.822	25%	131.254	48%	4a	51.955	22%
F.5 Plaça Europa	366.699	3,94	251.567	-	251.567	69%	108.007	29%	7.125	2%	115.132	31%	4	12.063	13%
F.6 Grana Via II	36.451	0,54	38.412	-	38.412	105%	0	0%	-1.961	-5%	-1.961	-5%	4	0	0%
F.7 Fira de Barcelona	120.927	3,95	18.571	30.600	49.171	41%	71.756	59%	0	0%	71.756	59%	4b	7.025	23%
F.8 City Metropolitana	217.457	2,52	56.126	-	56.126	26%	162.537	75%	-1.206	-1%	161.331	74%	4c	45.823	53%
F.9 La Marina del Prat Vermell	1.184.657	4,32	7.358	-	7.358	1%	1.177.299	99%	0	0%	1.177.299	99%	1a	269.226	98%
F.10 Districte 38	69.733	2,32	29.760	-	29.760	43%	39.973	57%	0	0%	39.973	57%	4d	18.604	62%
total	15.906.714				5.018.498	32%	5.368.542	34%	5.519.674	35%	10.888.216	68%			

Quantificació del potencial urbanístic Per àmbits i comparatiu amb el sòl de zona disponible no edificat

àmbits de planejament	edificabilitat màx.	sostre potencial (SP)			sup. sòl disponible no edificat (SDNE)	
	m²st	m²st	total		m²sòl	
A.1 Sector logístic PR-BS	189.260	157.800	83%	2a	111.982	53%
A.2 Sector de la Viladeta	113.849	113.849	100%	1	111.276	100%
A.3 Ciutat aeroportuària Centre	315.030	315.030	100%	1	209.268	100%
B.1 Mercallor	15.606	138	1%	4	0	0%
B.2 Mas Blau I	102.633	6.509	6%	4	7.036	5%
B.3 Mas Blau II	226.542	76.836	34%	4	63.011	26%
C.1 Manso Mateu	548.190	177.797	32%	3a	24.323	9%
C.2 Enkalene	458.252	458.252	100%	1	154.180	100%
C.3 Ca l'Aiao	160.490	72.505	45%	3b	0	0%
C.4 Apel·les Mestre	106.531	25.299	24%	3b	0	0%
C.5 Entorn de la Seda	259.128	213.615	82%	3c	96.086	74%
C.6 Estruch	212.763	86.748	41%	5	13.349	6%
C.7 Cal Saio	45.418	3.207	7%	3b	0	0%
D.1 Pratenc	927.718	622.103	67%	2a	76.964	17%
D.2 ZAL (Zona d'activitats logístiques)	1.465.618	415.410	28%	2b	419.350	23%
E.1 Polígon de la Zona franca	4.654.042	3.595.903	77%	3a	280.542	12%
E.2 Parc logístic de la Zona Franca	699.438	529.361	76%	3a	32.908	17%
E.3 Sector BZ	878.844	864.971	98%	3c	326.419	97%
E.4 Mercabarna	660.008	483.955	73%	3a	43.455	13%
E.8 Mercabarna	296.010	185.781	63%	3a	8.687	10%
F.1 Sector Carrer Motors	51.910	51.910	100%	1	21.805	100%
F.3 Gran Via Sud (B-Ho)	1.248.481	736.454	59%	3a	97.251	15%
F.4 Polígon Pedrosa	275.030	131.254	48%	4a	51.955	22%
F.5 Plaça Europa	366.699	115.132	31%	4	12.063	13%
F.6 Grana Via II	36.451	-1.961	-5%	4	0	0%
F.7 Fira de Barcelona	120.927	71.756	59%	4b	7.025	23%
F.8 City Metropolitana	217.457	161.331	74%	4c	45.823	53%
F.9 La Marina del Prat Vermell	1.184.657	1.177.299	99%	1a	269.226	98%
F.10 Districte 38	69.733	39.973	57%	4d	18.604	62%
total	15.906.714	10.888.216	68%			

1 Àmbit no transformat

1a Àmbit transformat parcialment

2 Part dels sòls no transformats pendents d'infraestructures ferroviàries

2a Les parcel·les ja edificades no han esgotat el sostre màxim assignat

2b Les parcel·les ja edificades gairebé han esgotat el sostre màxim assignat

3 IEN = 2 m²st / m²sòl (índex massa elevat pel tipus de usos permesos, com l'ús industrial)

3a Poc sòl disponible sense edificar, comporta que ----> del total de sostre potencial, una gran part correspon a NO EXECUTAT en parcel·les en ús

3b 100% ocupació del sòl disponible comporta que ----> el sostre potencial és tot NO EXECUTAT en parcel·les

3c Molt sòl disponible per edificar, comporta que ----> es podria esgotar gran part del sostre potencial

4 Relació coherent entre sostre potencial, sòl disponible sense edificar i l'IEN

4a Les activitats instal·lades no esgoten el sostre màxim. Del sostre potencial cal destacar que:

- Hi ha 34.050m²st que ----> 11.500m²st corresponen a ús hotelier / 20.700m²st a tot el sostre en clau 22aN / 1.850m²st de tot el sostre del centre direccional.

4b Resta per edificar ----> 3 torres de les 5 previstes

4c Resta per edificar ----> el centre de negocis

4d Resta per edificar ----> 2 de les 3 unitats d'edificació previstes

5 Poc sòl disponible sense edificar + Parcel·les edificades no esgoten el sostre màxim assignat, ja que moltes activitats que necessiten part de la seva parcel·la com a aparcament i/o magatzem

Quantificació del potencial urbanístic Anàlisi dels resultats

EDIFICABILITAT MÀX. TOTAL	15.906.714 m²	100%	
Sostre consolidat	5.018.498 m²	32%	
Sostre potencial	10.888.216 m²	68%	100%
NO TRANSFORMAT	2.116.340 m²	13%	19%
NO EDIFICAT en sòl sense ús	3.252.202 m²	20%	30%
NO EXECUTAT en sòl amb ús	5.519.674 m²	35%	51%

- **Cal destacar que del total del sostre potencial, hi ha un 51% que és sostre no executat** (no edificat) en parcel·les actualment en ús. Per tant, és un sostre que difícilment es podrà esgotar.
- Aquest sostre no executat representa el **35% de l'edificabilitat màxima prevista** en l'àmbit d'estudi del Pla Delta

Quantificació del potencial urbanístic Anàlisi dels resultats

EDIFICABILITAT MÀX. TOTAL	15.906.714 m²	100%	
Sostre consolidat	5.018.498 m²	32%	
Sostre potencial	10.888.216 m²	68%	100%
En àmbits transformats	8.771.876 m²	55%	81%
Ús principal industrial i amb IEN 2	7.510.951 m²	47%	69%
Manso Mateu	177.797 m²		
Ca l'Aiao	72.505 m²		
Apel·les Mestre	25.299 m²		
Entorn de la Seda	213.615 m²		
Cal Saio	3.207 m²		
Pratenc	622.103 m²	4%	
Polígon de la Zona franca	3.595.903 m²	23%	
Parc logístic de la Zona Franca	529.361 m²	3%	
Sector BZ	864.971 m²	5%	
Subzona 22aL en l'entorn de Mercabarna	483.955 m²	3%	
Mercabarna	185.781 m²		
Gran Via Sud (B-Ho)	736.454 m²	5%	
Resta d'àmbits	1.260.925,39 m²	8%	12%
En àmbits no transformats	2.116.340	13%	19%
Ús industrial i terciari	939.041 m²	6%	9%
Sector Viladeta	113.849 m²		
Ciutat Aeroportuària Centre	315.030 m²	2%	
Prat Enkalene	458.252 m²	3%	
Carrer Motors	51.910 m²		
Ús mixte (residencial i terciari)	1.177.299 m²	7%	11%
La Marina del Prat Vermell	1.177.299 m²		

➤ El **68%** de l'edificabilitat prevista està sense consolidar (edificar). Per tant hi ha: **10.895.574m²st potencial**

➤ El **81%** del total del sostre potencial es troba en àmbits transformats, i majoritàriament en àmbits amb ús industrial i on l'IEN és del 2m²st/m²s

➤ El **19%** del sostre potencial es situa en àmbits No transformats

Quantificació del potencial urbanístic Anàlisi dels resultats

SOSTRE POTENCIAL PER ÀMBITS

