Estratègia
Delta del Llobregat

Ajuntament de Barcelona
Ajuntament de L'Hospitalet
Ajuntament del Prat de Llobregat

Benchmarking zones logístiques dels principals ports europeus

Febrer 2015

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

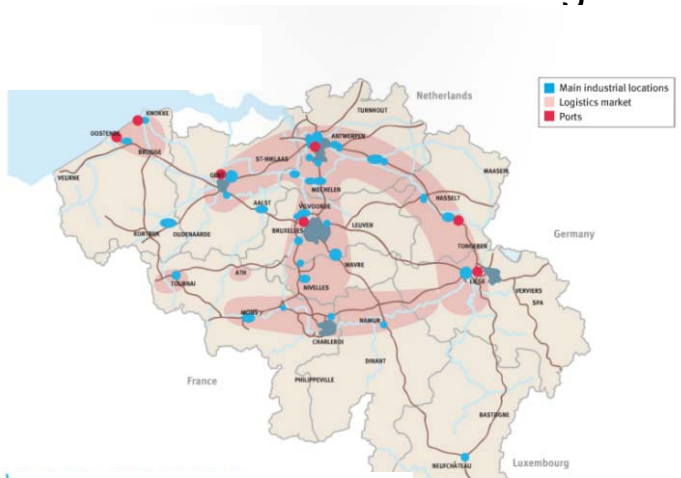
01

Benchmarking Port d'Anvers

La logística a Bèlgica

- Anvers forma part juntament amb Rotterdam del nucli logístic més important d'Europa
- Del port d'Anvers surten bàsicament tres corredors logístics, un cap a Liege i Alemanya i un altre cap a Brussel·les i Charleroi i un cap a Gant i Lille (França)
- El segon port de Flandes (Zeebrugge) és un port relativament enclavat i amb una forta especialització el automòbils.
- Les autoritats de Flandes consideren la logística com un dels sectors estratègics

Font: Knight Frank: European logistics and industrial market report 2014



Font: Knight Frank: Belgium industrial market report 2012

La logística a Bèlgica

- Els costos immobiliaris a Bèlgica son sensiblement inferiors als dels Països Baixos. Els lloguers de nau a Rotterdam a l'entorn de 5,25€/m2 mentre que a Anvers 3,75€/m2. Diferencials semblants es mantenen en ambdues ubicacions.

Font: Colliers International: Benelux Industrial and logistics rents map H2 2014.

Anvers: Plànol del port

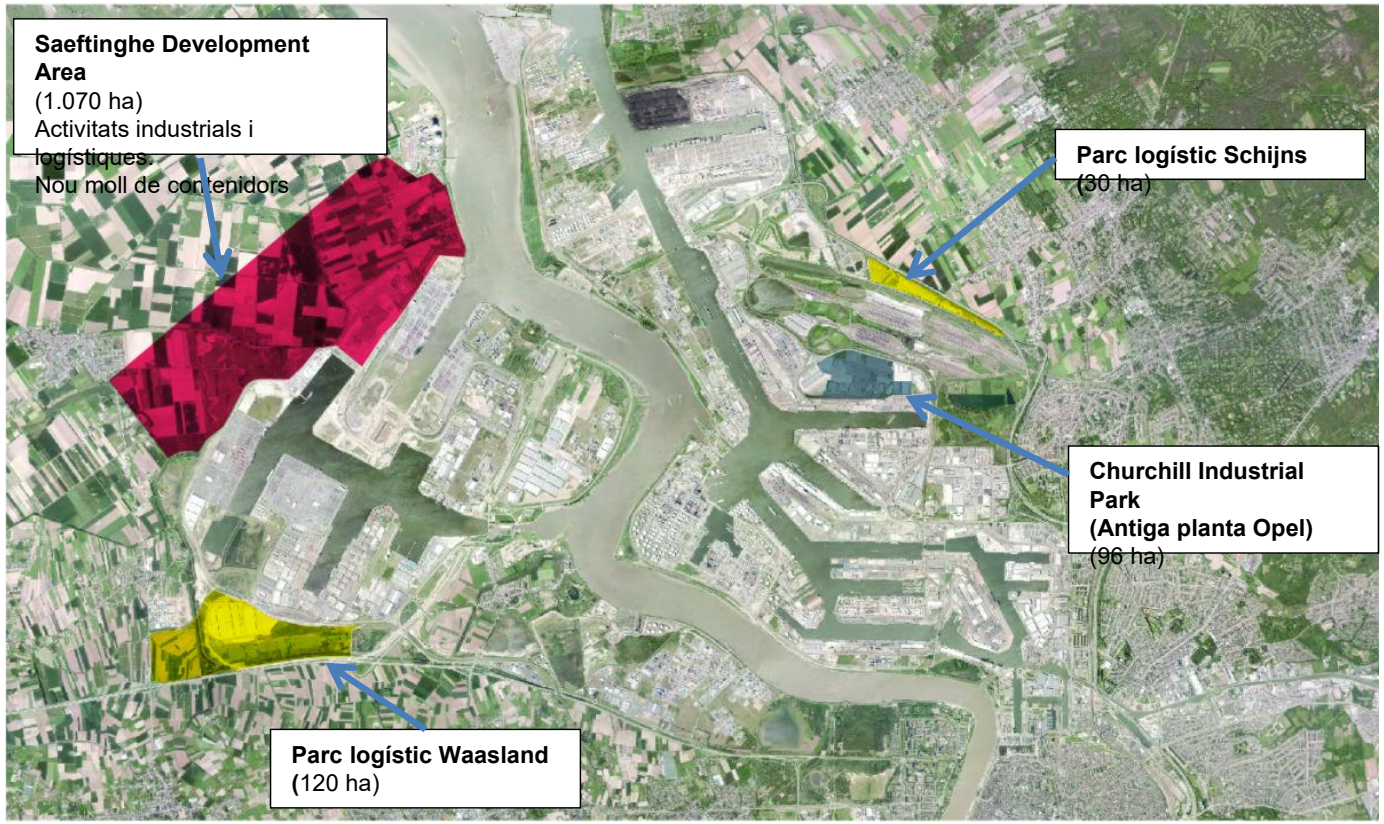
Anvers

Àrea riba dreta: 7.239 Ha
Àrea riba esquerra 5.818 Ha
Total àrea port àrea 13.057 Ha

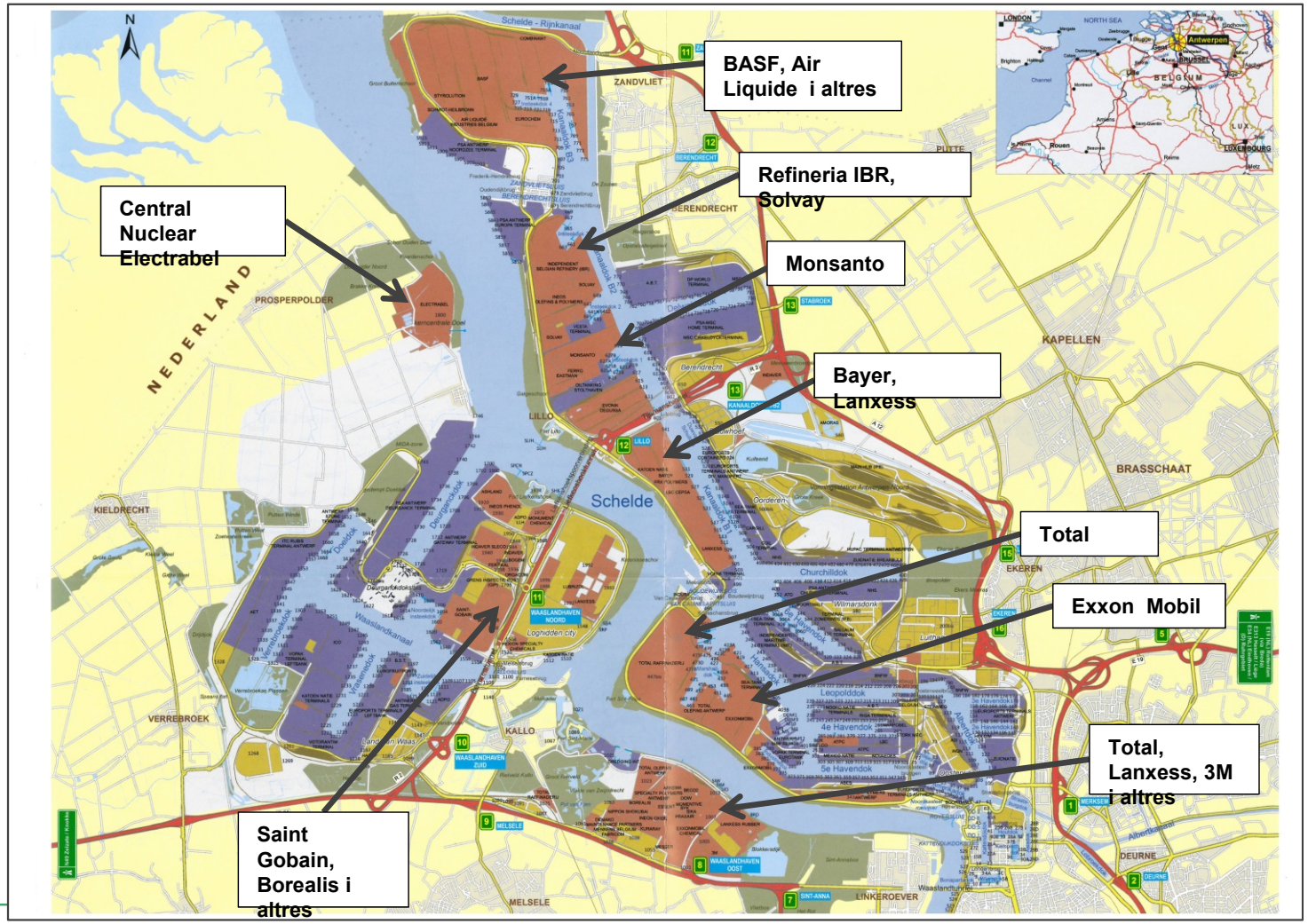
S'està fent un masterplan de la riba dreta per optimitzar l'ús de les instal·lacions existents.

Inversions previstes període 2014 – 2018: 675 M. euros

Anvers: Projectes expansió

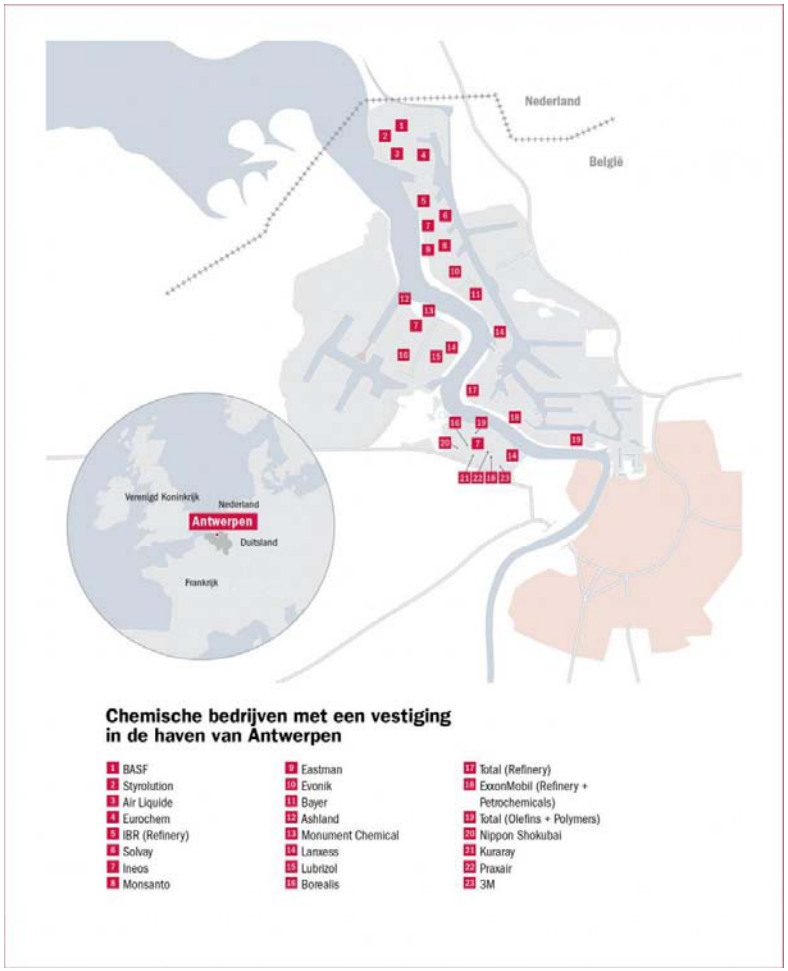


Anvers: Zones industrials i identificació dels principals pols químics i petroquímics



- Petroquímica, química i producció energia
- Terminals portuàries
- Zones industrials i logístiques (també inclou zones ferroviàries)
- Zones verdes

Anvers: Principals empreses químiques i petroquímiques



Anvers: Principals zones industrials i logístiques internes al recinte portuari (*)

Total desenvolupat: 1.090 ha

Total reserves: 1.315 ha

Saeftinghe 1.070 ha

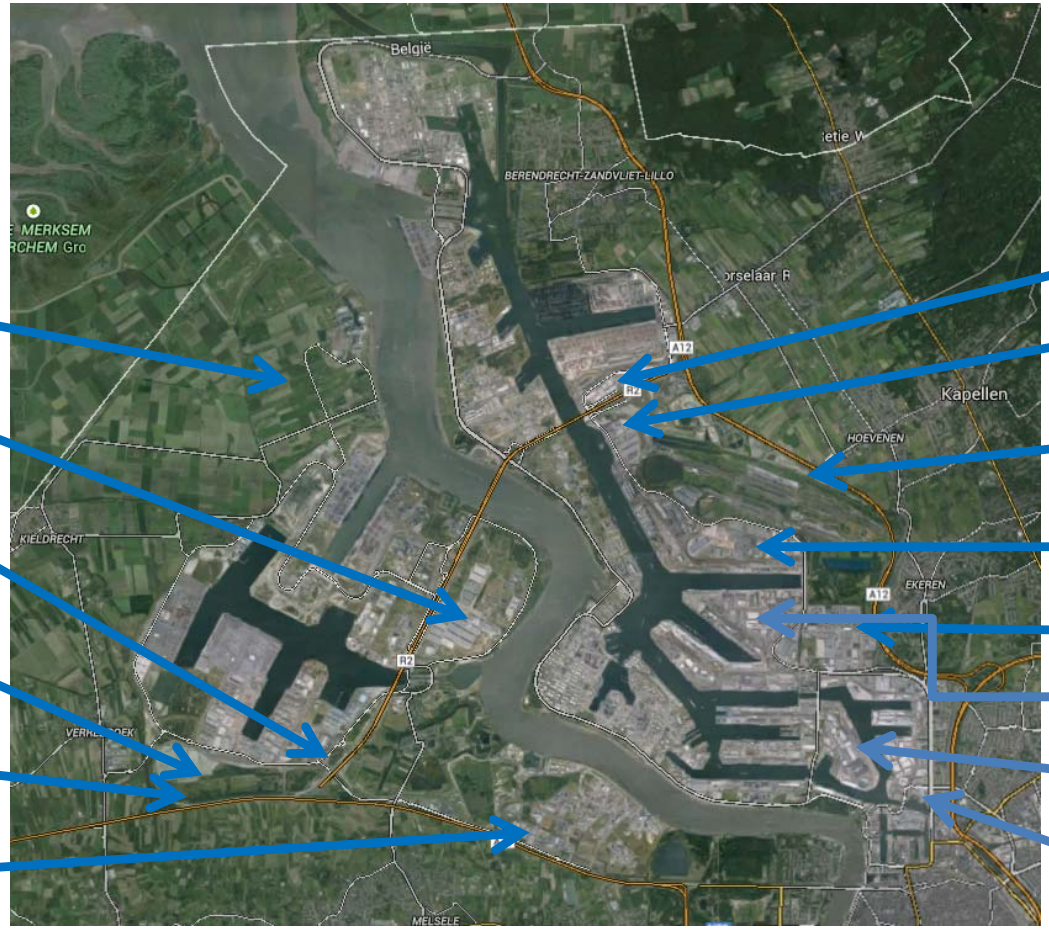
Loghidden City 420 ha

Waasland / Kallo 50 ha

Waasland logistics park Primera fase 50 ha

Waasland logistics park Reserva 120 ha

Waasland Oost 80 ha



Berendrecht 35 ha

Blauhoef 40 ha

Parc logístic Schijns 30 ha (en projecte)

Churchill Industrial Zone 95 ha

Luithagen 185 ha

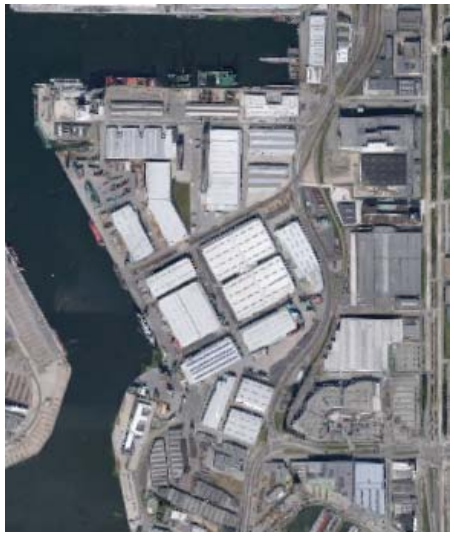
Wilmarsdonk 125 ha

Oosterweel 75 ha

Eilandje 30 ha

(*) No inclou molls, terminals portuàries en sentit estricte, terrens ferroviaris i viaris, campes de granels, etc. Tampoc inclou industria petroquímica i implantacions singulars tipus foneries, grans drassanes, centrals tèrmiques, depuradores, etc.

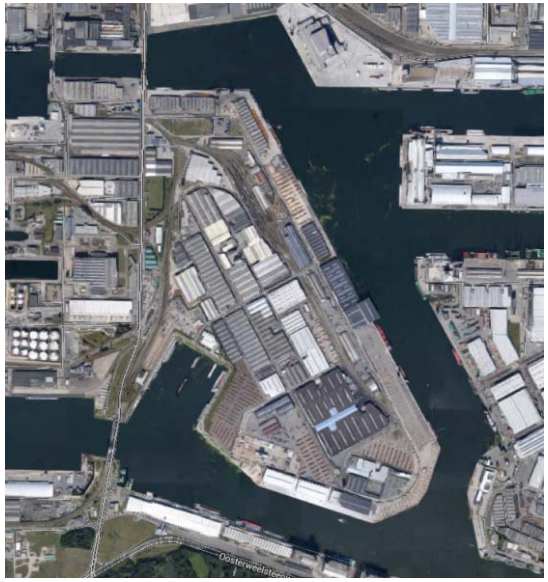
Anvers: Eilandje



Eilandje
30 ha

- Zona propera a centre urbà, envoltada d'usos urbans.
- Logística portuària (contenidors) amb una certa obsolescència.
- Alhora construcció de nous magatzems logístics, dimensió mitjana-petita, promoció recent i amb vocació distribució local.
- Previsió de transformació en urbà a mig termini

Anvers: Sector Oosterweel



Oosterweel
75 ha

- Logística majoritàriament portuaria
- Naus grans o molt grans

Anvers: Wilmarsdonk - Luithagen

Wilmarsdonk
125 ha

Luithagen
185 ha

- Logística portuària a Wilmarsdonk, usos més barrejats a Luithagen (logística de distribució, concessionaris, aparcaments camions

Anvers: Fàbrica Opel (Zona Industrial Churchill)

Fabrica Opel
95 ha

- Antiga fàbrica Opel recentment adquirida pel Port d'Anvers
- Concurs per a la concessió de gairebé tot l'espai (88 ha) en curs (feb. 2015). Criteris per adjudicar: valor afegit, ocupació creada, innovació tecnològica, capacitat d'ancoratge, reforç de clúster i productivitat de l'espai.

Anvers: Parc logístic Schijns (en projecte)

Parc logístic Schijns 30 ha (en projecte)

- Reserva de terreny al costat de terminal intermodal Antwerpen Noord

Anvers: Berendrecht, Blauhoef

Berendrecht
35 ha

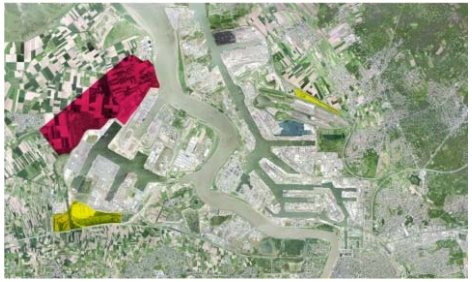
Blauhoef
40 ha

- Logística portuària, campes de contenidors

Anvers: Saeftinghe

Saeftinghe
1.070 ha

- Terrenys portuaris disponibles per a expansió, 1.070 ha (Saeftinghe development area)
- Adjacents a central nuclear Doel



Anvers: Loghidden city

Loghidden City 420 ha

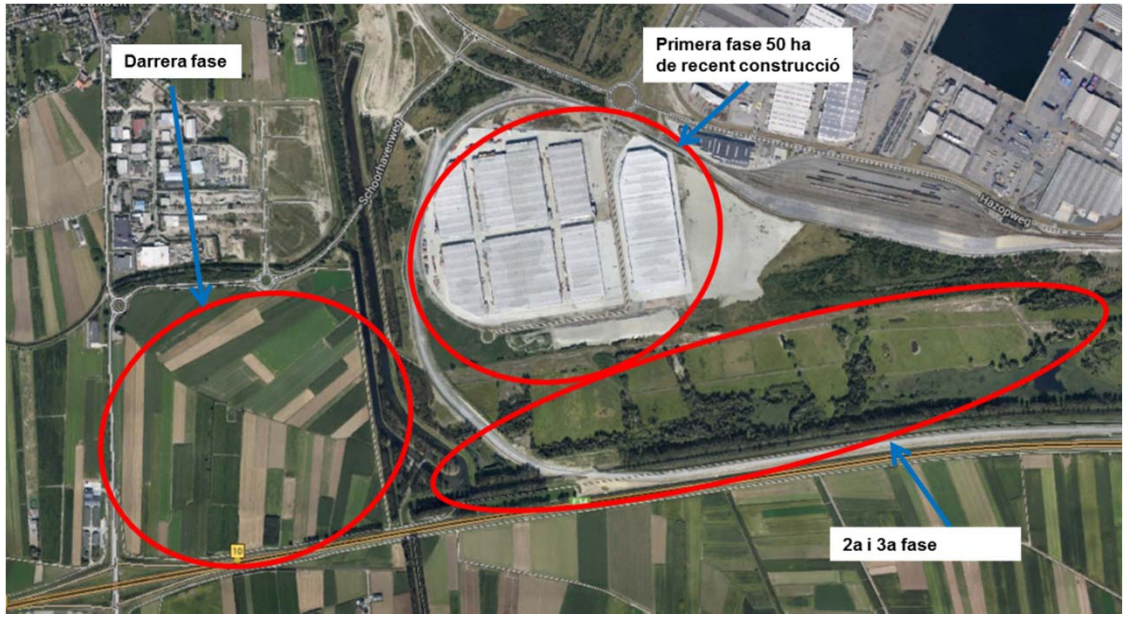
- Naus logístiques mitjanes –grans de recent construcció
- Zona logística dedicada Katoen Natie (280 ha)
- 420 ha, en part per desenvolupar.

Anvers: Land van Waas / Kallo

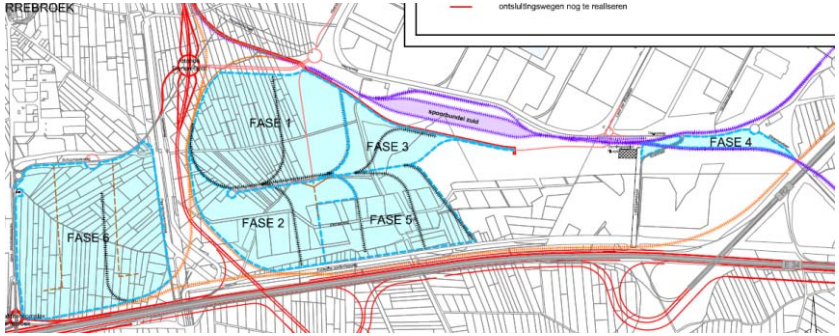
Land van Waas / Kallo
50 ha

- Logística portuària.
- Naus grans

Anvers: Waasland logistics park



- Naus logístiques grans.
- Parc logístic de recent construcció (50 ha aprox)



Waasland logistics park
170 ha

Anvers: Kallo

Waasland Oost
80 ha

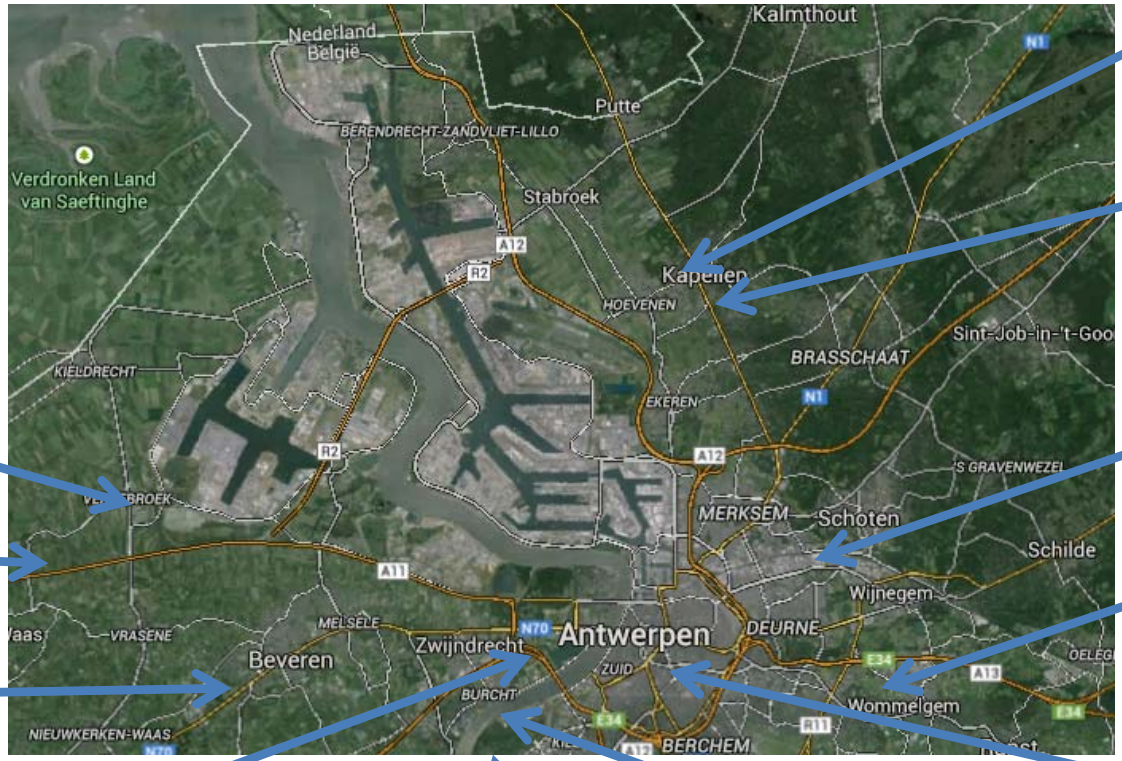
- Logística portuària, gran industria, química
- Industria i serveis auxiliars
- Terrenys no plenament ocupats: construcció de naus noves: majoritàriament plataformes logístiques i magatzems

Anvers: Parcs industrials externs al recinte portuari

TOTAL 1a línia: 345 ha

TOTAL 2 línia: 670 ha

TOTAL 1a+2a línia: 1.015 ha



Kapellen 20 ha

Saint Mariaburg 10 ha

Verrebroek 35 ha

Eix N120 est 200 ha

Sint Gillis-Waas 40 ha

Wommelgem 70 ha

Beveren 35 ha

Zwinjdrecht 80 ha (ubicacions disperses)

Hoboken 125 ha

Bluegate 100 ha

Groenenhoek A-12 Sud 300 ha (industrial i comercial)

Anvers: Parcs industrials externs al recinte portuari

Kapellen
20 ha

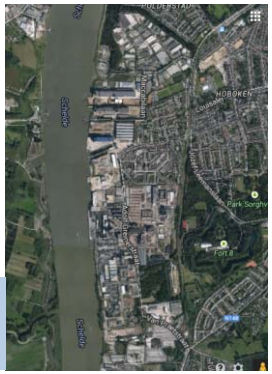
Saint Mariaburg
10 ha

Oelegem 55 ha

Groenenhoek A-12 Sud
300 ha (industrial i comercial)

Beveren
35 ha

Antwerpen N120
200 ha



Hoboken
125 ha

Zwinjdrecht
80 ha (ubicacions disrperses)

<u>Sint Gillis-Waas</u>
40 ha

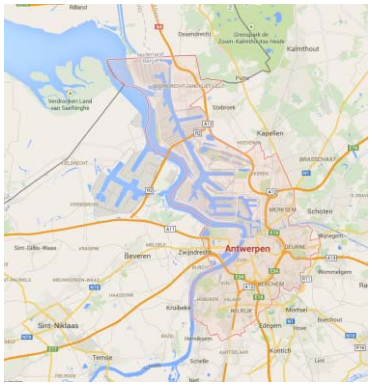
Wommelgem
70 ha

Bluegate
100 ha

<u>Verrebroek</u>
35 ha

Anvers: Governança

- Port d'Anvers: Societat pública propietat 100% del municipi d'Anvers
- Plena aliniació dels objectius del municipi amb els del port.
- Sheldt Left Bank Corporation (MSLO). Responsable del desenvolupament de zones industrials i logístiques a la banda esquerra del Port. Les terminals de la banda esquerra segueixen sent responsabilitat directa de l'autoritat portuària. Accionistes: Mancomunitat Land van Waas (Interwaas), Port d'Anvers, Municipi de Beveren i Zwijndrecht i la regió de Flandes.
- Alfaport: associació d'empreses del port
- El port s'esté sobre dos municipis Antwerp (riba dreta) i Beveren (riba esquerra).



Anvers: Hipòtesis provisionals

- El port queda en un relatiu cul-de-sac que impedeix ampliacions vers el nord degut a la proximitat de la frontera holandesa.
- A l'igual que a Rotterdam, la industria química i petroquímica és un dels principals usuaris dels terrenys industrials del port.
- Per contra, mentre que l'expansió de Rotterdam només és possible guanyant terreny al mar (Maslavkte), a Anvers existeix encara una àmplia oferta de sòl industrial i logístic a l'entorn del port que pot ser desenvolupat i, a més hi ha reserves per a desenvolupaments futurs d' activitats industrials i logístiques de més de 1.000 ha.

- **Polígons fora del Port**:

- Bàsicament petita i mitjana industria, petits magatzems, transports, distribució, concessionaris, serveis auxiliars, grans superfícies comercials.
- Pràcticament no hi ha activitats logístiques de suport portuari.
- En general usos molt barrejats.

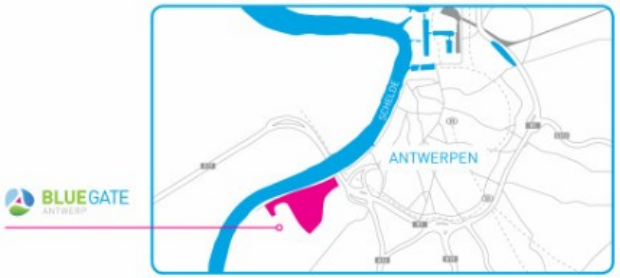
Anvers: Proposta de focus:

Antiga fàbrica Opel (Polígon Industrial Churchill)

- Concessió en curs
- Dins del recinte portuari

Blue Gate

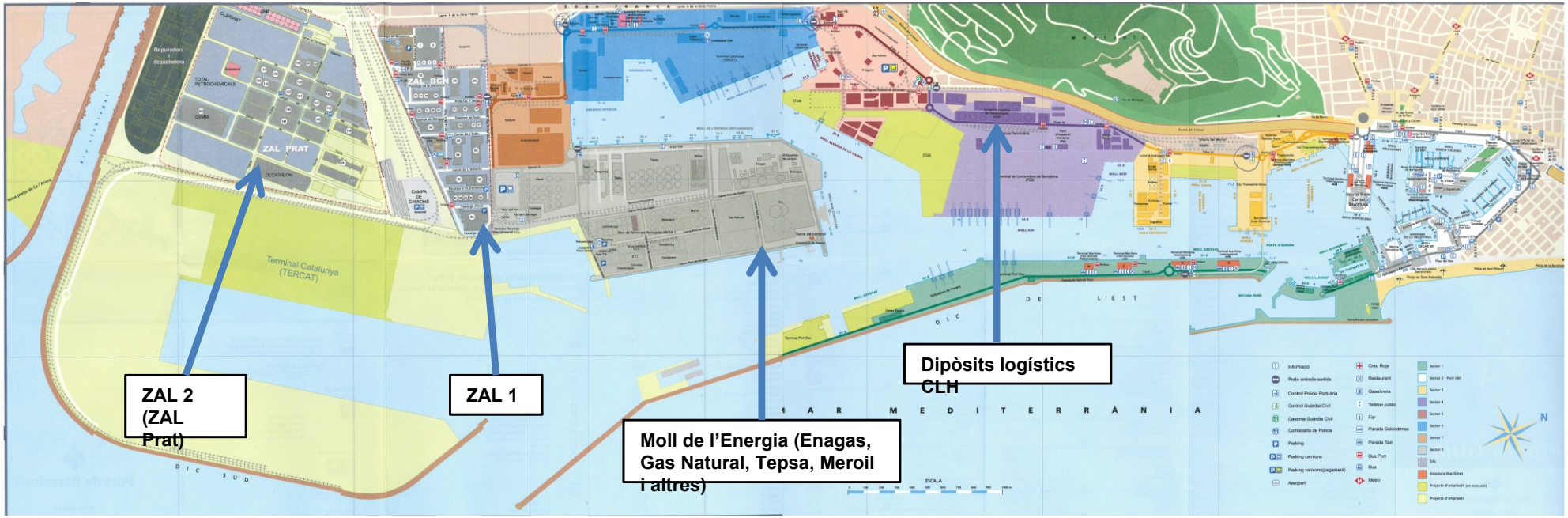
- Concurs per PPP en curs (50% públic i 50% privat
- Fora del recinte portuari. Antics terrenys petrolers. Sols contaminats.
- Programa inicial:
  - Logística "intel.ligent" 14 ha
  - Industria mixta 14 ha per producció i 12 per R+D
  - Infraestructures viaries 10 ha
  - Corredor verd 14,5 ha



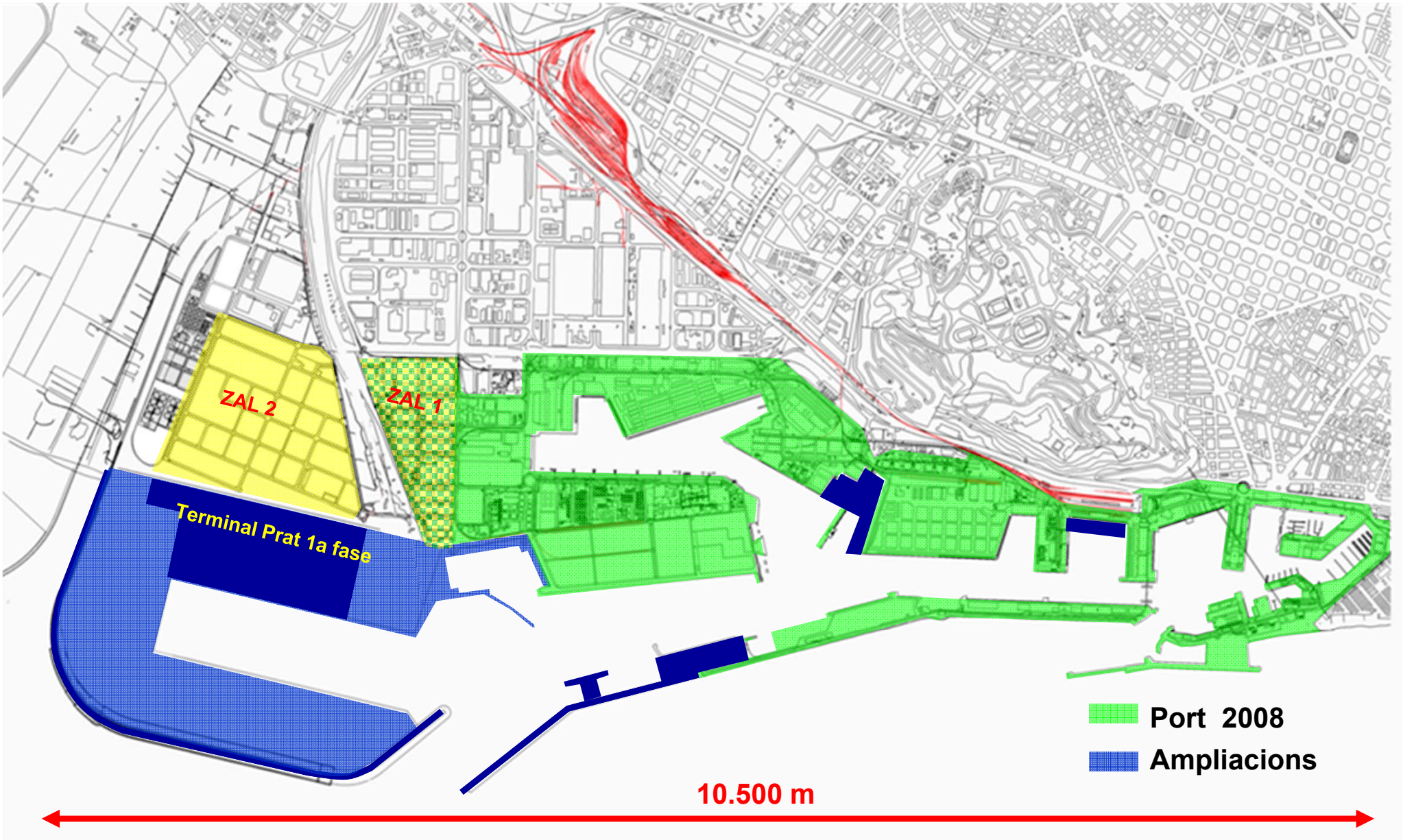
02

Benchmarking Port de Barcelona

Estratègia
Delta del Llobregat

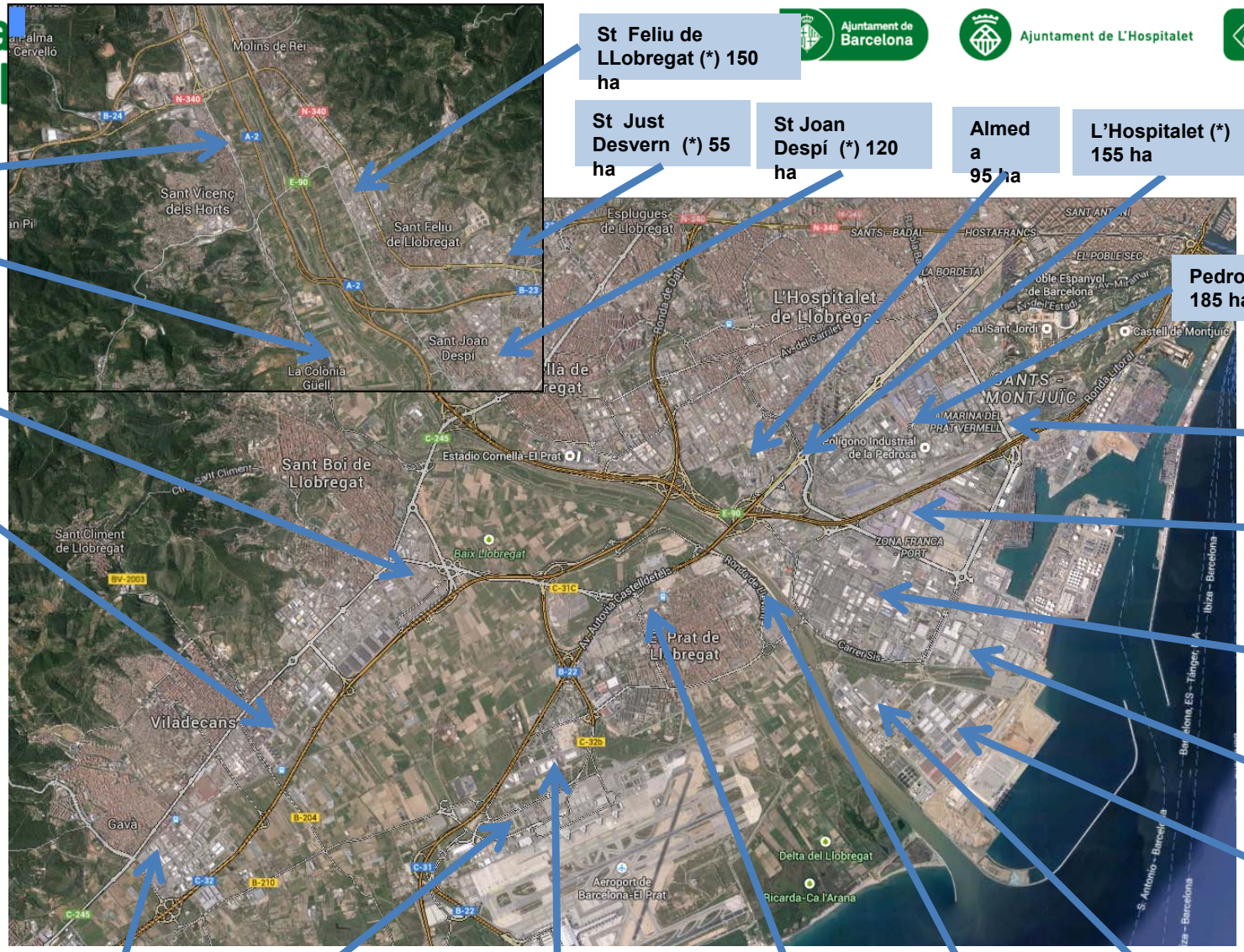


Ampliación de capacidad del puerto de Barcelona



Estratègia Delta del L

Ajuntament de Barcelona · Ajuntament de L'Hospitalet · Ajuntament del Prat de Llobregat



St Feliu de LLobregat (*) 150 ha

St Just Desvern (*) 55 ha

St Joan Despí (*) 120 ha

Almeda 95 ha

L'Hospitalet (*) 155 ha

Sant Vicenç dels Horts/Pallejà (*) 165 ha

Santa Coloma Cervelló (*) 30 ha

Pedrosa 185 ha

Sant Boi (*) 235 ha

Viladecans(*) 165 ha

Marina Zona Franca 75 ha

Parc Logístic ZF 35 ha

Zona Franca (inclou Mercabarna) 475 ha (MB 90 ha)

ZAL 1 65 ha

ZAL 2 145 ha

TOTAL ZONA PORTUARIA 210 ha

TOTAL 1ª LINIA 650 ha

TOTAL 2ª LÍNIA 1.705 ha

TOTAL ZONA NO PORTUARIA (1ª + 2ª línia) 2.355ha

De les quals 530 ha de gestió publica:

- CZFB 510 ha
- AENA 60 ha
- Incasòl (Ca n'Alemany) 50 ha

Gavà (*) 110 ha

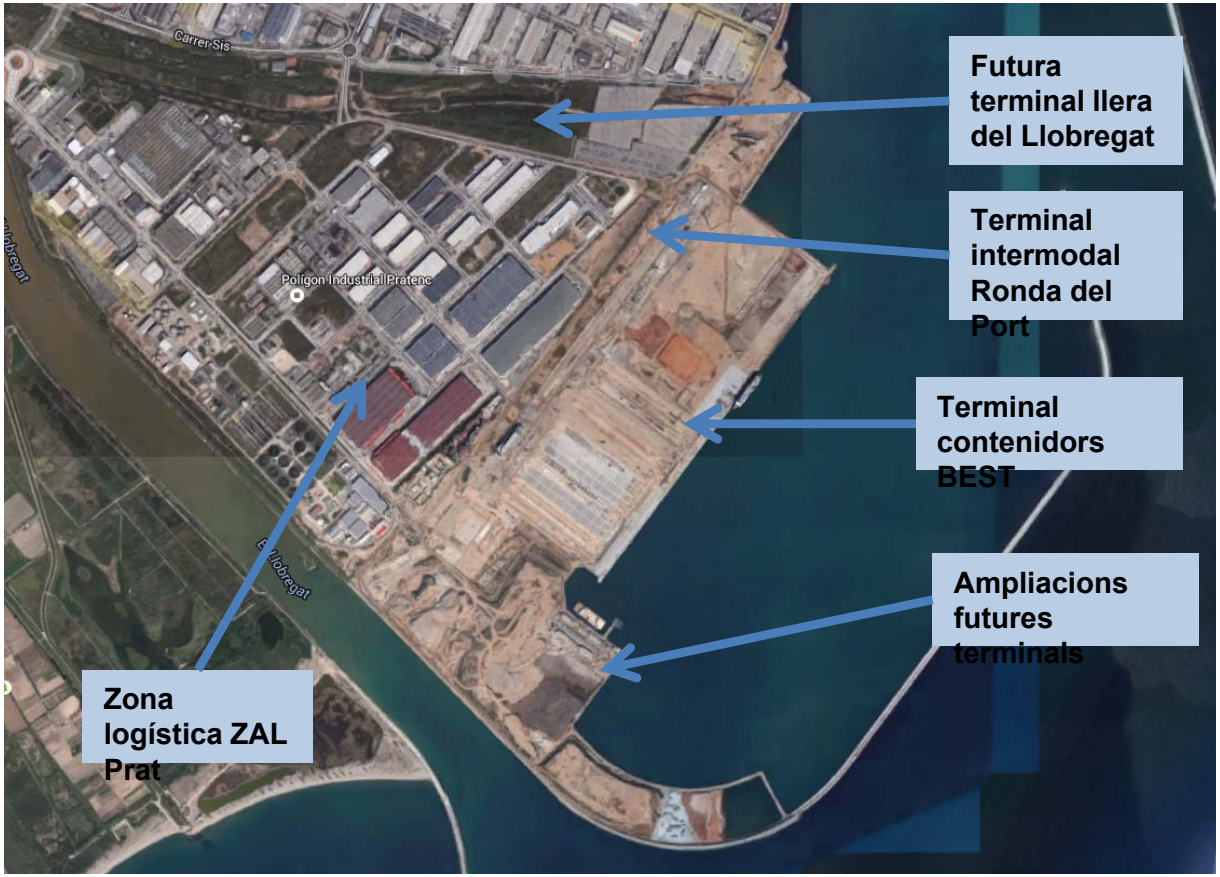
Centre Càrrega Aèria 60 ha

Mas Blau 1 i 2 65 ha

El Prat Nord (*) 80 ha

Estruch 35 ha

Pratenc 65 ha


Carrer Sis
Polígon Industrial Pratenc
Llobregat
Futura terminal llera del Llobregat
Terminal intermodal Ronda del Port
Terminal contenidors BEST
Ampliacions futures terminals
Zona logística ZAL Prat

03

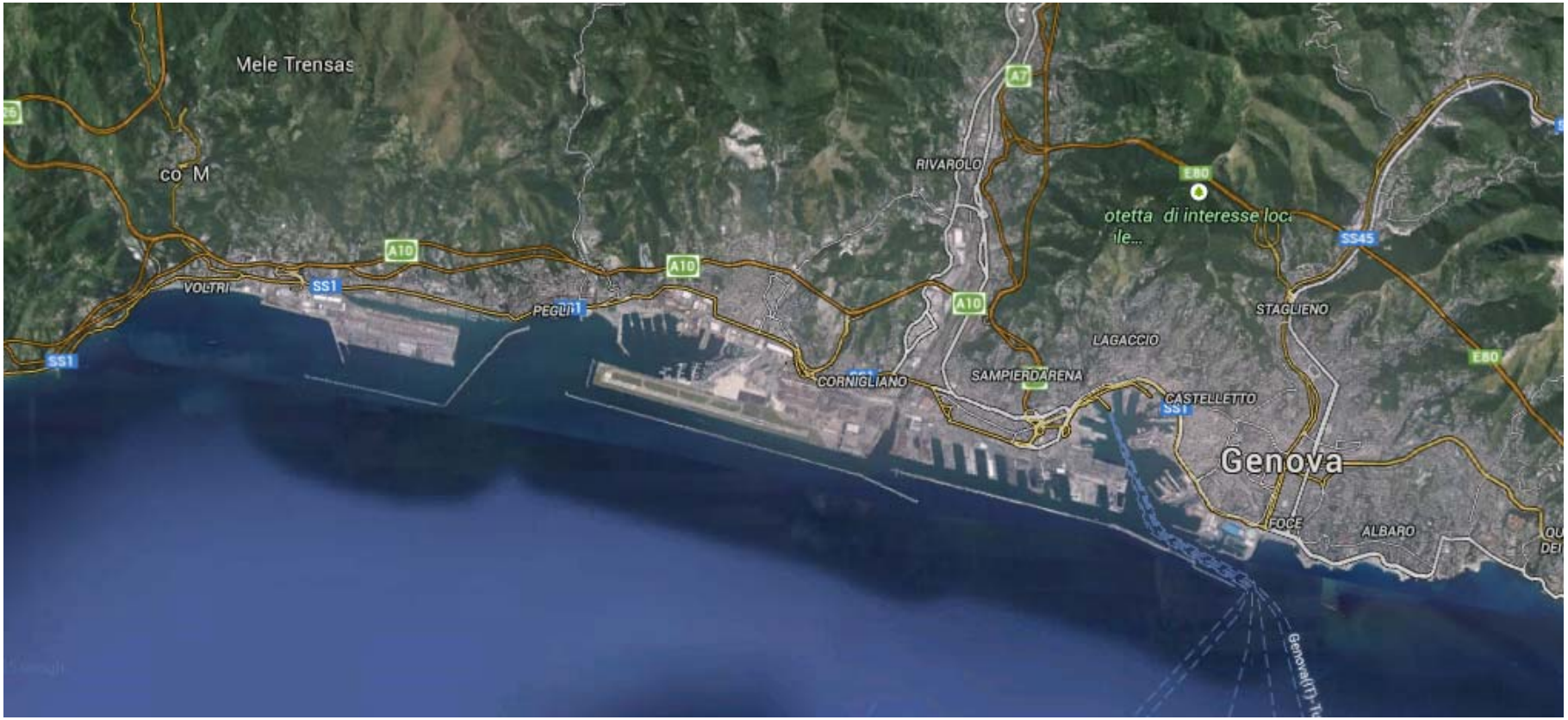
Benchmarking Port de Gènova

La logística a Itàlia

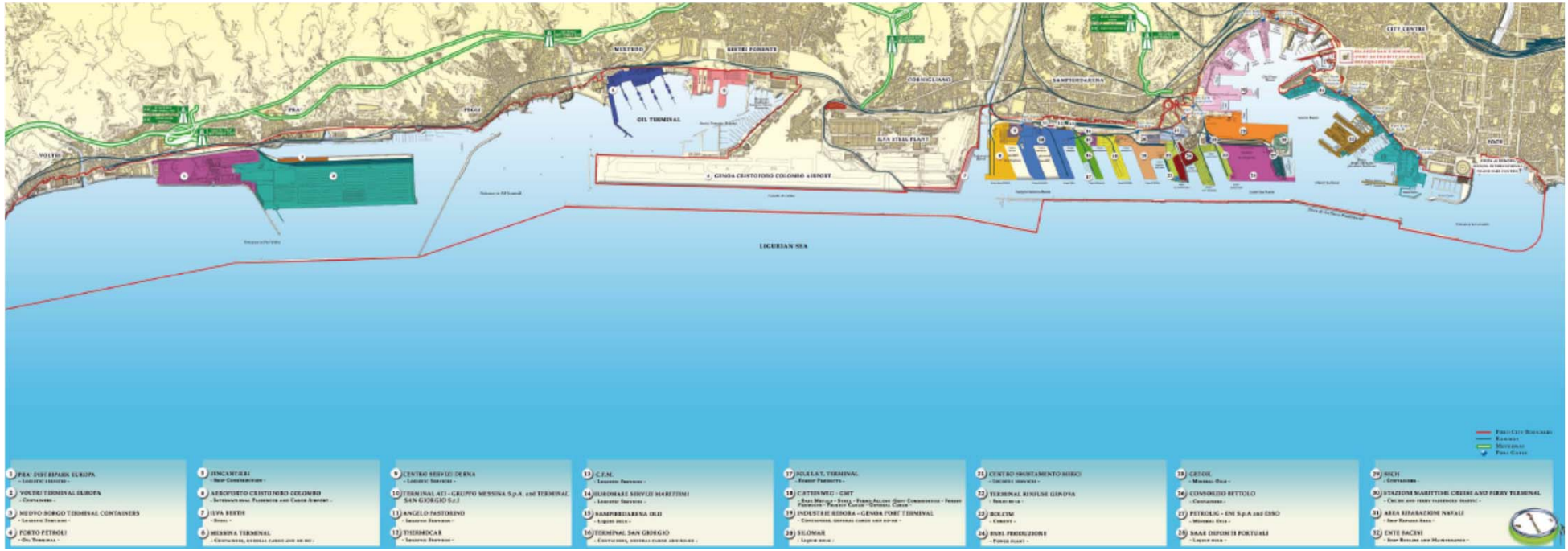
Els grans pols logístics d'Itàlia son: Roma, Milan, Bolonya, Piacenza, Verona i Torí. Es a dir, cap ciutat portuària (excepte en certa mesura Roma) té la consideració de gran plataforma logística.

El gran port d'Itàlia (Gioia Tauro) és bàsicament un port de transbordament sense activitats logístiques rellevants.

Gènova


Mele Trensas
RIVAROLO
A7
E80
SS45
A10
VOLTRI
SS1
PEGLI
CORNIGLIANO
SAMPIERDARENA
LAGACCIO
STAGLIENO
CASTELLETTO
Genova
FOCE
ALBARO

Gènova


OIL TERMINAL
ILVA STEEL PLANT
GENOA CRISTOFORO COLOMBO AIRPORT
LIGURIAN SEA

Gènova: Zones industrials i logístiques

Pra' Distripark Europa 10 ha

Cerosillo 10 ha

Multedo 15 ha

Foneria Ilva 135 ha

Sampierdarena 5 ha

San Benigno 5 ha

Pontedecimo 40 ha (inclou mercat central 10 ha)

TOTAL internes: 20 ha

TOTAL 1ª línia 160 ha Sense foneria: 25

TOTAL 2ª línia 140 ha

TOTAL 1ª+2ª línia 285 ha

Corona externa (interporto) 125 ha

Interporto Rivalta 125 ha

Gènova: Zones logístiques internes

San Benigno
10 ha

Sampierdarena
10 ha

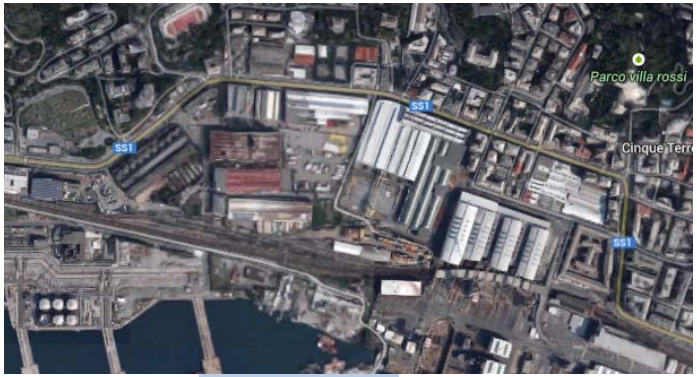
Pra' Distripark
Europa 10 ha

Gènova: Sector Cerosillo

Cerosillo
10 ha

- Magatzems productes siderúrgics, tubs, etc.
- Altres activitats industrials petites i mitjanes.
- Entorns urbans força degradats
- Es detecta un cert nivell d'obsolescència.
- Les interrelacions amb activitats portuàries no són evidents

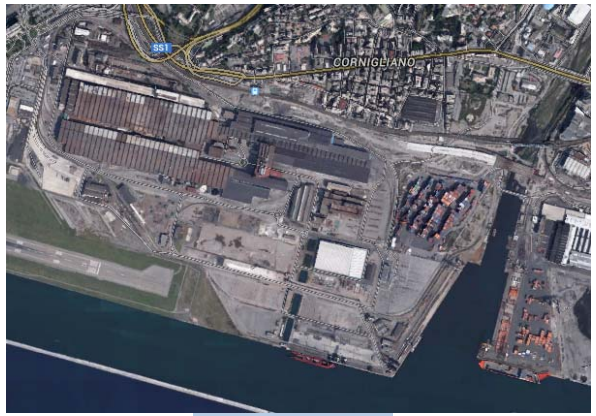
Gènova: Multedo



Multedo
15 ha

- Indústria química i altres.
- Instal·lacions molt obsoletes i algunes abandonades.
- Adjacent a terminal petroquímica

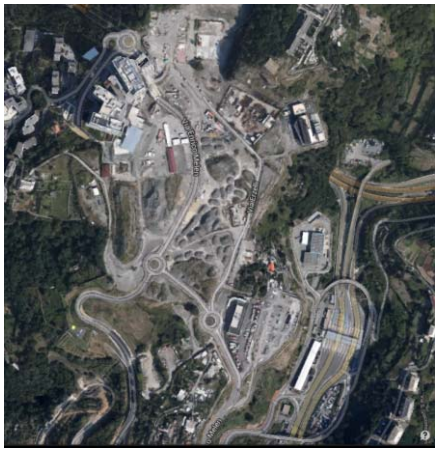
Gènova: Foneria Ilva



Foneria Ilva
135 ha

- Industria siderúrgica

Gènova: Sector Genova High Tech



Genova High Tech
10 ha

- Parc científic i tecnològic (Genova High Tech SpA)
- Serveis, diversos
- Sector en desenvolupament
- Proximitat a l'aeroport

Gènova: Via Greto di Cornigiano

Greto di Cornigiano
60 ha

- Industria obsoleta en transformació.
- Grans superficies comercials (IKEA, Leroy Merlin, Decathlon, etc.)
- Centre tecnològic (SIIT, Distretto Tecnologico Ligure)
- Naus industrials en alçada en transformació

Gènova: Rivarolo

Rivarolo
30 ha

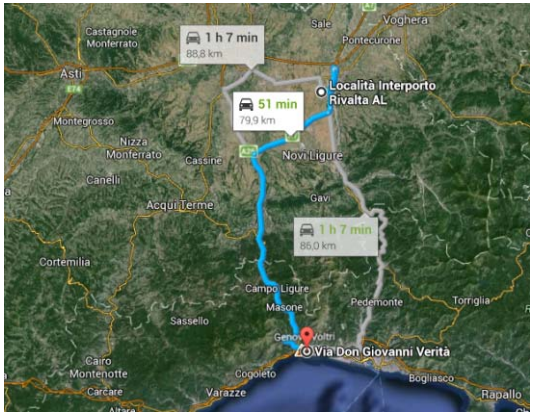
- Petita industria, magatzems, tallers, concessionaris i serveis auxiliars
- Alt nivell d'obsolescència
- Usos industrials barrejats amb residencials

Gènova: Pontedecimo

Pontedecimo
40 ha

- Petites zones industrials ocupant espais intersticials entre el teixit urbà
- Es detecten processos de transformació a altres usos (p.e. centres comercials o petits tallers i artesans)
- Mercat central (10 ha aprox)
- Escassa o nul.la relació amb activitats portuàries

Interporto Rivalta



Interporto Rivalta
125 ha

- Centre logístic especialitzat
- Situat a 80 Km del port.
- Naus logístiques, terminal intermodal i campa de vehicles
- Existeix un parc científic i tecnològic a la proximitat

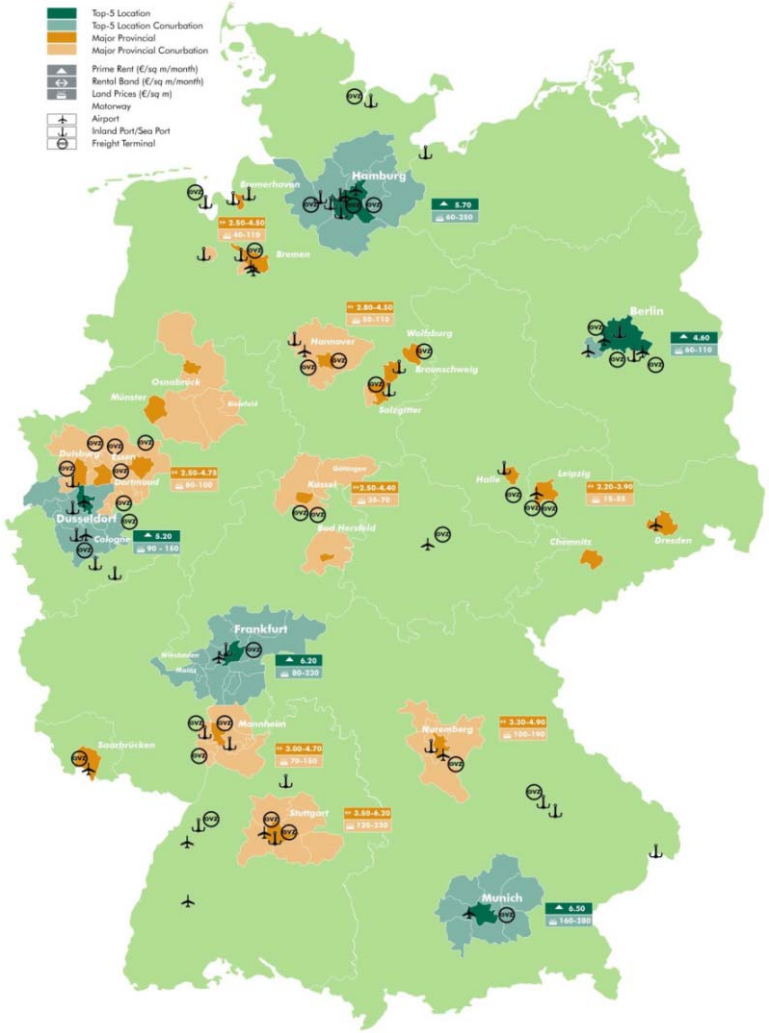
Gènova: Hipòtesis provisionals

- Els constrenyiments geogràfics a Gènova impedeixen que s'hagi pogut desenvolupar grans zones d'activitats industrials i logístiques properes al port.
- L'activitat industrial està escampada en petits espais (sovint residuals) al llarg dels eixos de sortida de la ciutat cap a la plana del Piemont i creant sovint un teixit mixt industrial i residencial.
- Es detecten clares dinàmiques de transformació de les zones industrials més cèntriques i properes al port cap a altres usos terciaris i comercials.
- L'activitat logística no apareix fins que s'arriba a la plana del Piemont (Rivalta) però tampoc existeix una amplia oferta de sòl logístic.

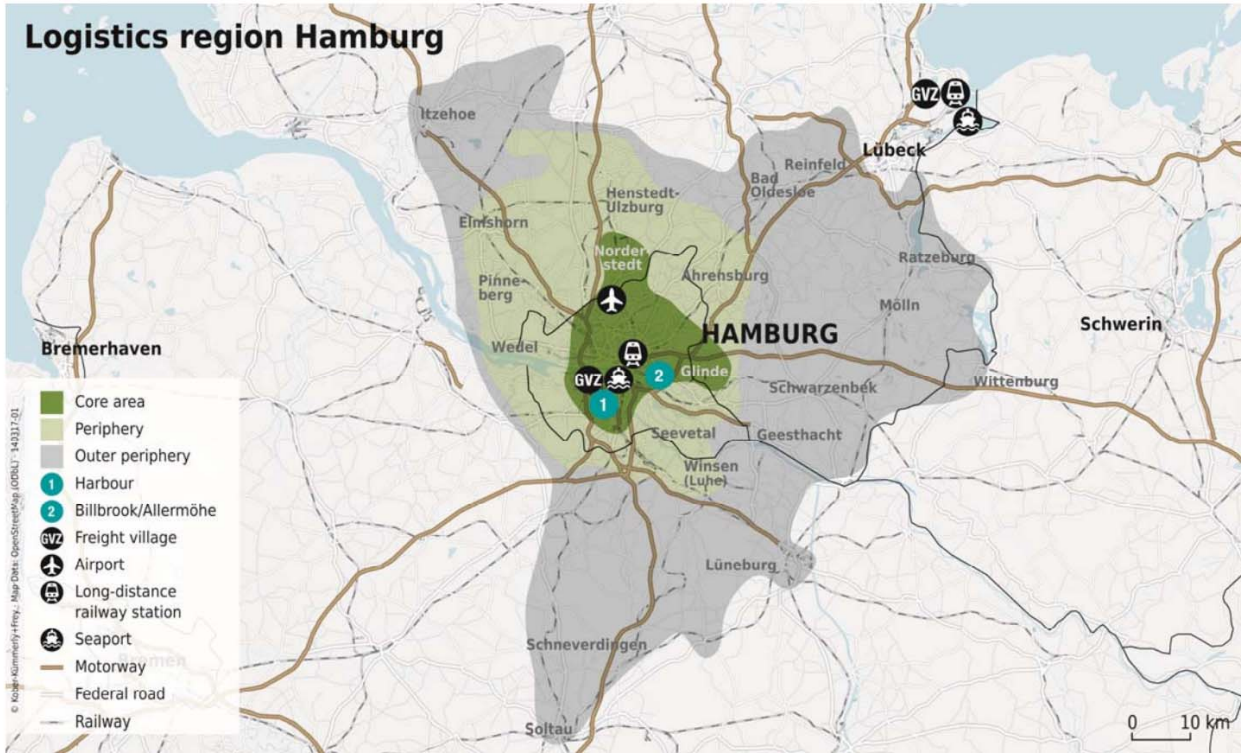
03

Benchmarking Port d'Hamburg

La logística a Alemanya



Hamburg



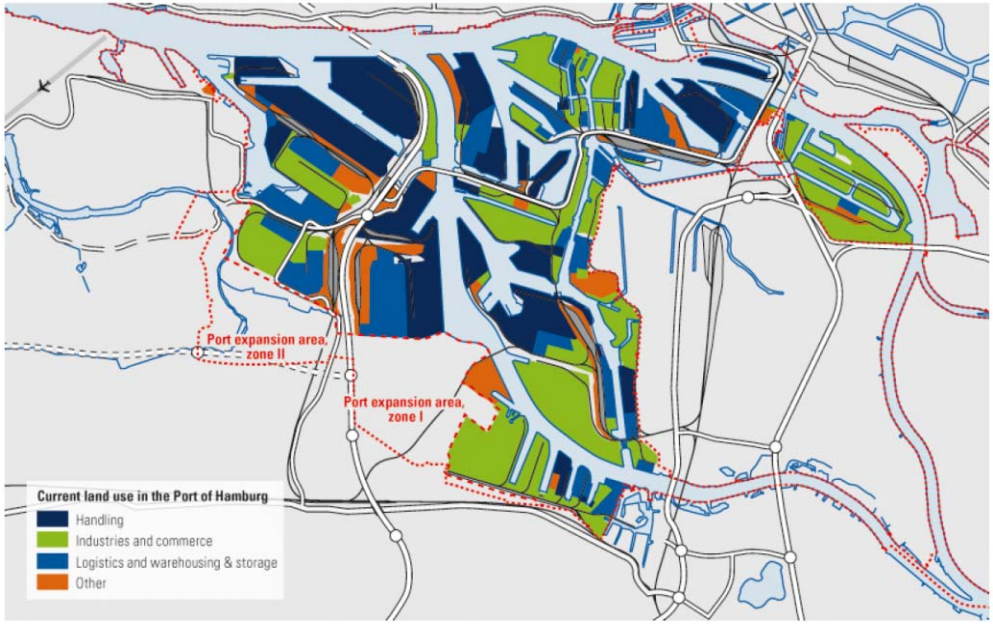
Font: BNP: Logistics market
Hamburg Q3 2014

Hamburg

Nienstedten
Othmarschen
Ottensen
Altona-
St.Pauli
Neustadt
Altstadt
Hamburg-
St.Georg
Borg-
felde
Hamm
Horn
Hammer-
brook
Rothenburgs-
ort
Billbrook
Moor-
fleet
Tatenberg
Spaden-
land
Ochsen-
werder
Gut Moor
Eißendorf
Harburg
Heimfeld
Hausbruch
Neuland
Wilhelmsburg
Veddel
Kleiner
Grasbrook
Stein-
werder
Hafen-
City
Altenwerder
Moorburg
Waltershof
Finkenwerder
Neuenfelde
Francop
Cranz
Rissen
Blankenese
ELBE
NORDERELBE
SÜDERELBE
KÖHLBRAND
HAFEN VON HAMBURG 1:50000
- Ausschnitt • Stand April 2014 -

Hamburg: usos del sòl

- La superfície total del port és de 4.250 ha
- D'aquests 684 ha son de propietat privada (uns 50 propietaris) però subjectes a la Llei portuària.
- Hi ha un important percentatge de logística dins del recinte del port.



Hamburg: Pla de desenvolupament portuari 2025. Estratègia de sòl

Principis consensuats en l'estratègia d'ús el sòl:

- Els canvis d'usos en terrens del port han de ser basats en criteris estratègics
- La cooperació en matèria d'ubicacions s'ha d'establir en el marc de la regió metropolitana
- Es manté la dimensió dels terrenys portuaris. Només es cediran espais portuaris si son compensats amb altres espais
- Optimització de la gestió de la línia de moll (per exemple a través de terminals multipropòsit)
- La creació de valor afegit com a criteri per a la adscripció d'espais
- Ampliació dels terrenys per a contenidors buits (dins i fora del port)

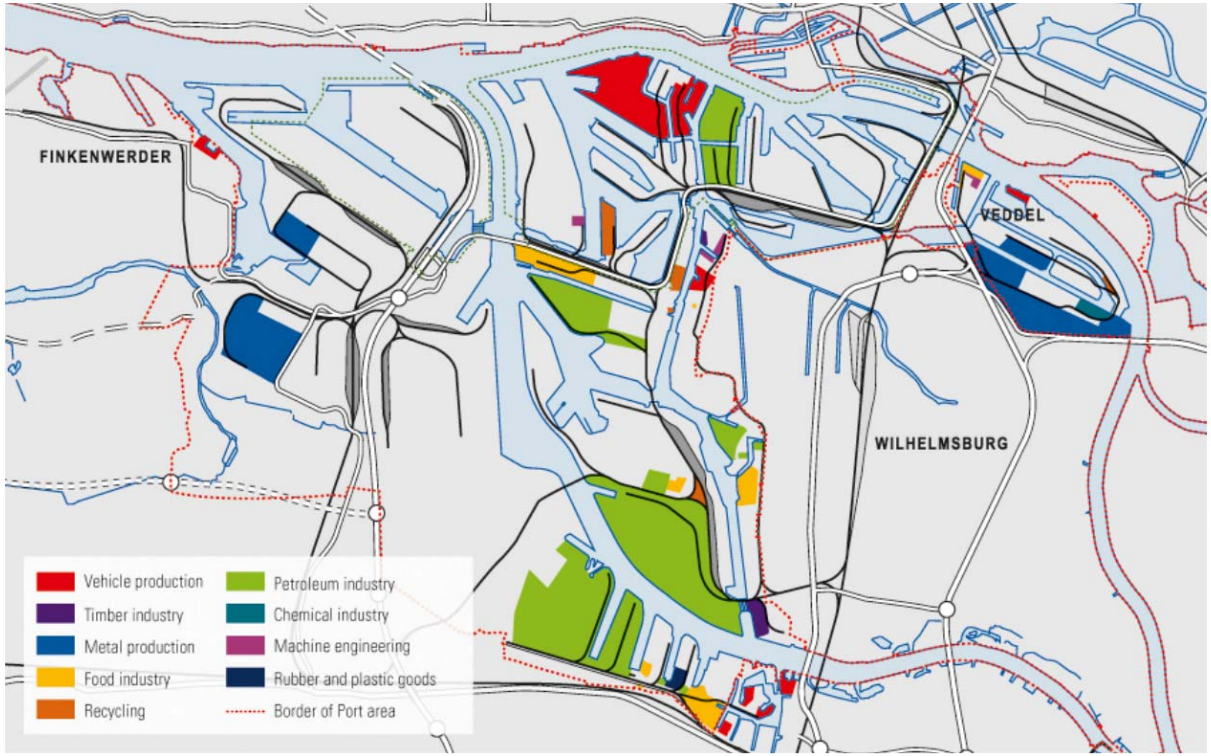
Objectius consensuats:

- La gestió eficient del sòl com un recurs valuós
- L'augment de la creació de valor a la zona portuària
- Equilibrar els interessos del port i de la ciutat de manera coordinada

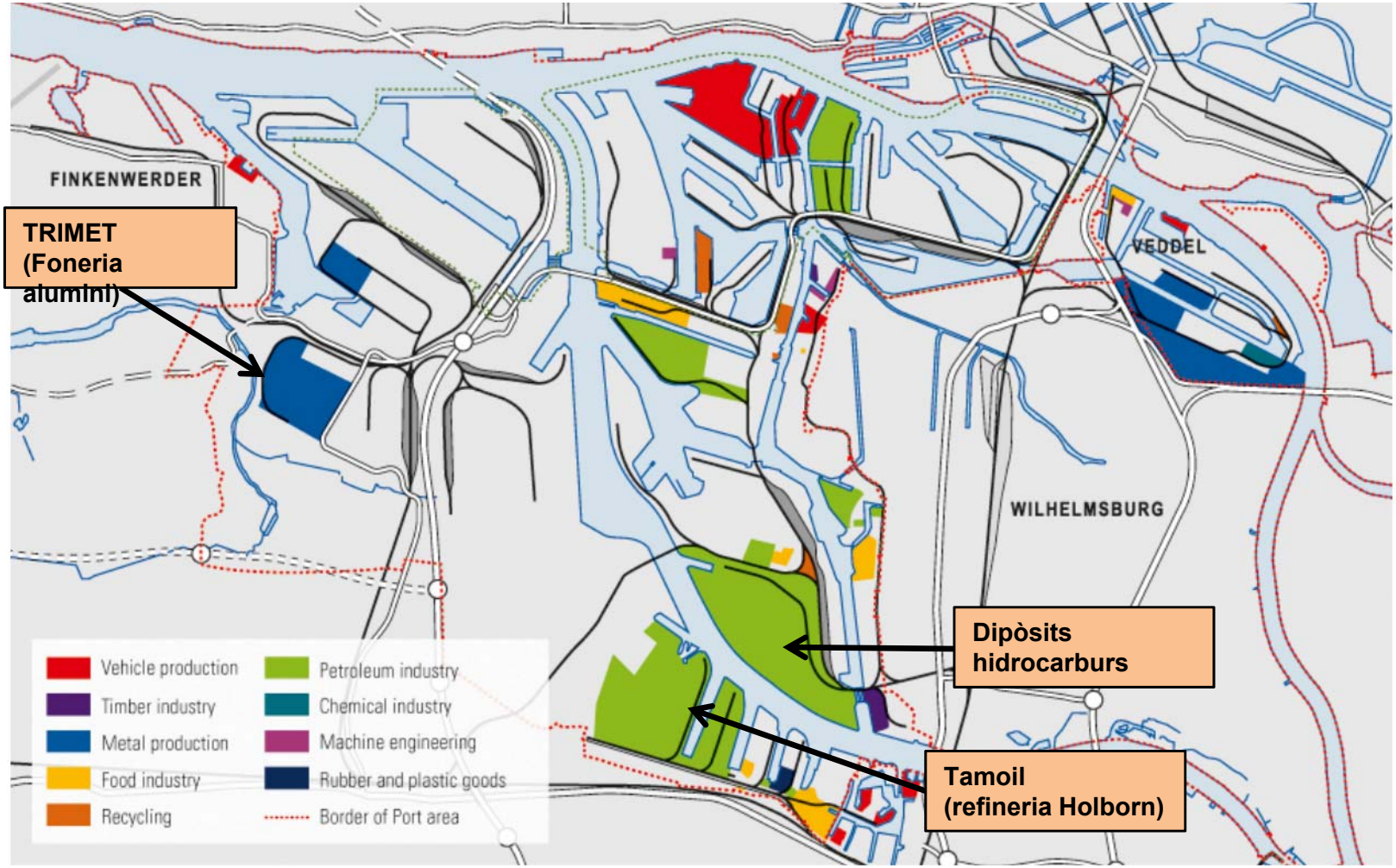
El Senat d'Hamburg té una política de mantenir el sòl industrial existent i augmentar l'oferta.

Hamburg: àrees industrials

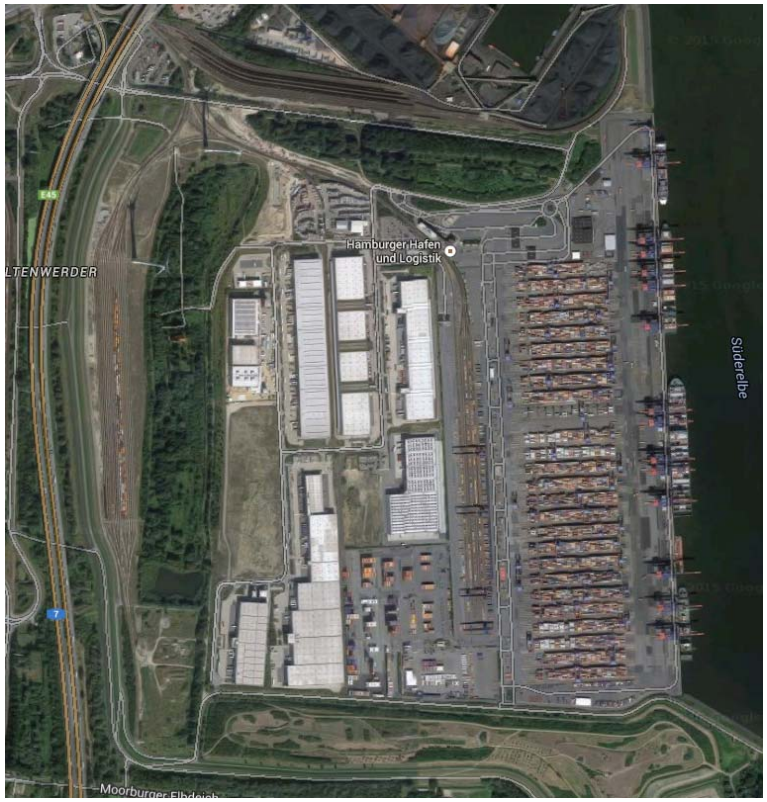
- Els usos industrials ocupen un total de 1.040 ha (35% de la superfície total del port)
- Importància industria petroquímica, metall i automòbil



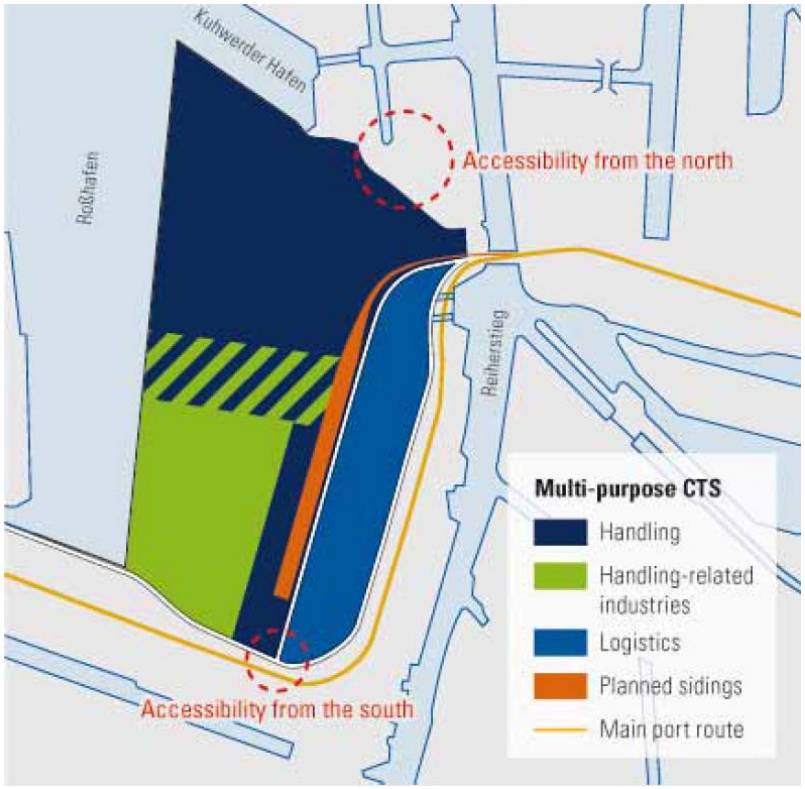
Hamburg: àrees industrials



Hamburg: Steinwerder
Model de desenvolupament d'una nova terminal

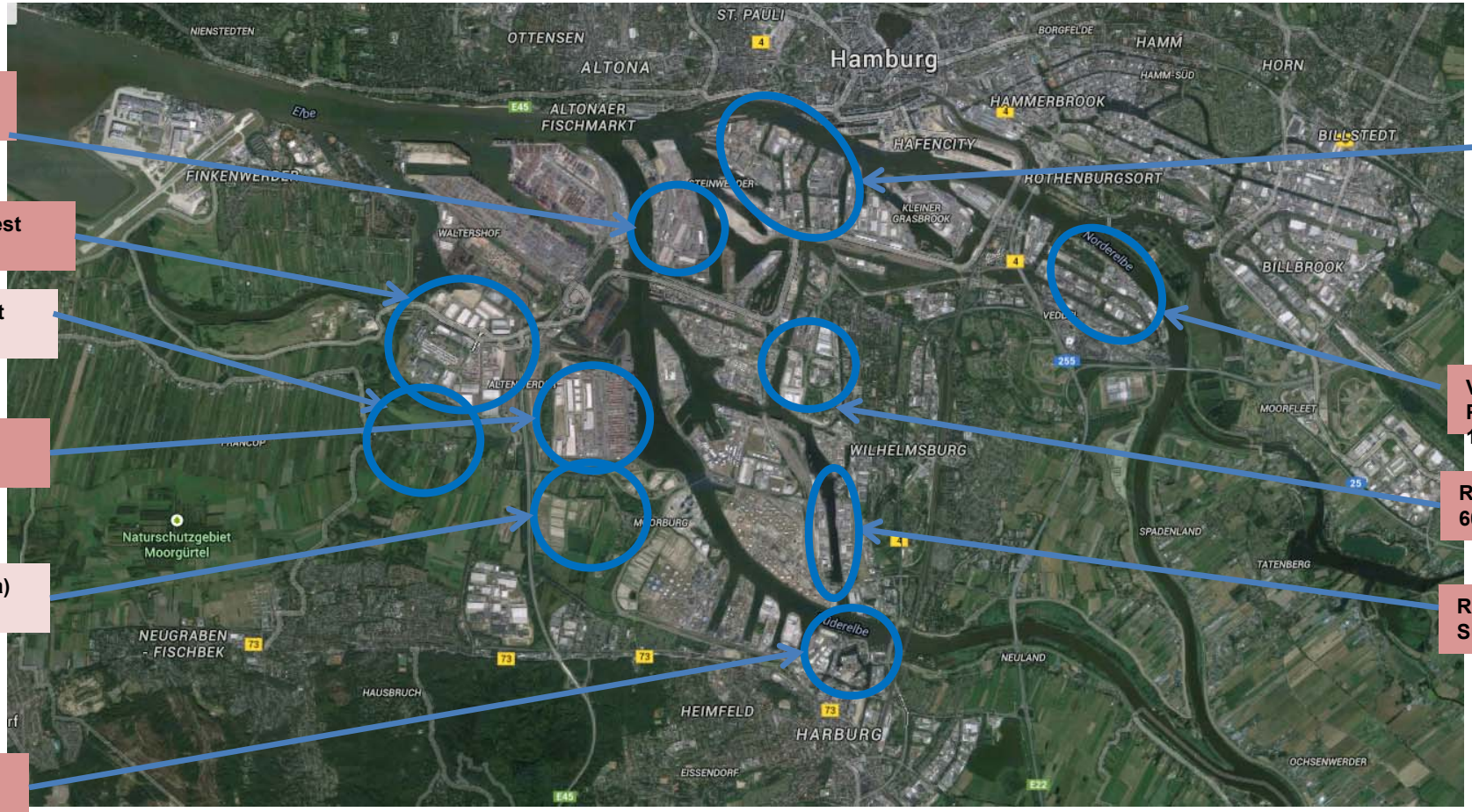


Altenwerder terminal i parc logístic



Esquema funcional per a una nova terminal a Steinwerder

Hamburg: Zones industrials internes



Tollerort
50 ha

Altenwerder West
100 ha

Altenwerder West
(Reserva) 300 ha

Altenwerder
120 ha

Moorburg (reserva)
275 ha

Seehafen
45 ha

Steinwerder
90 ha

Veddel-
Peute
170 ha

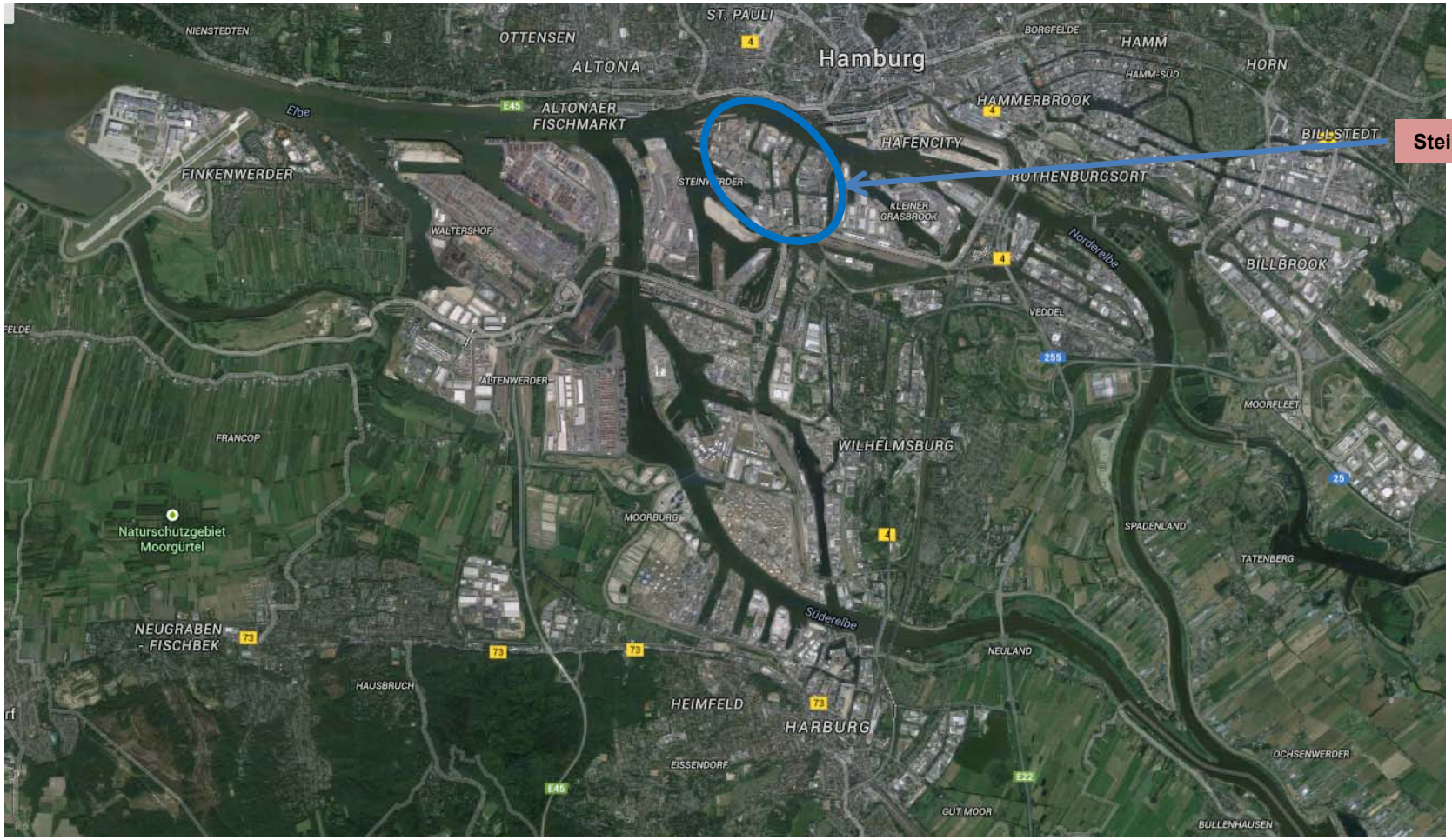
Reiherstieg
60 h

Reiherstieg
Süd 55 h

TOTAL ZONES INTERNES: 690 ha

TOTAL ZONES RESERVA : 575 ha

Hamburg: Zones industrials internes

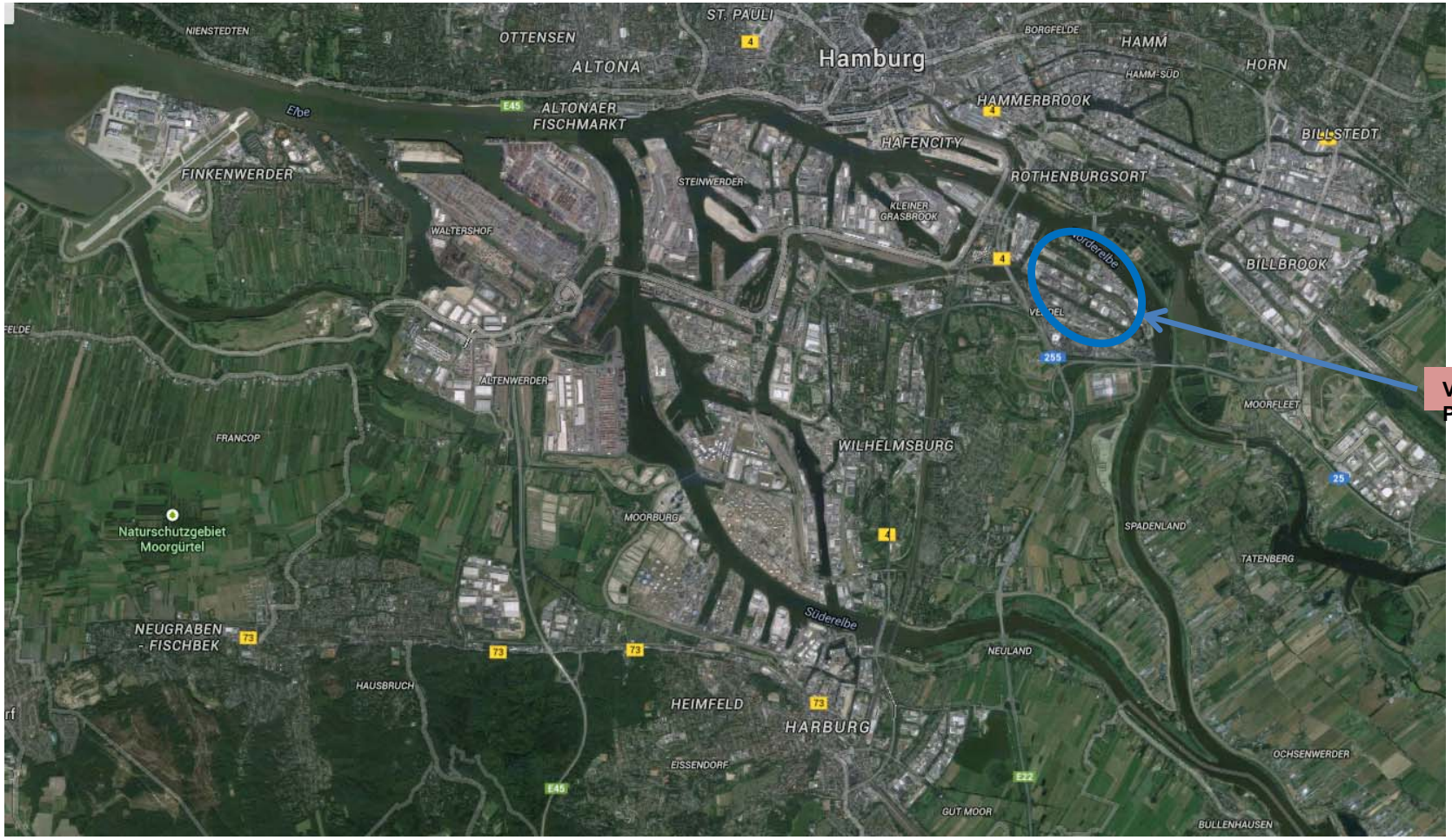


Hamburg: Steinwerder

Steinerder
90 ha

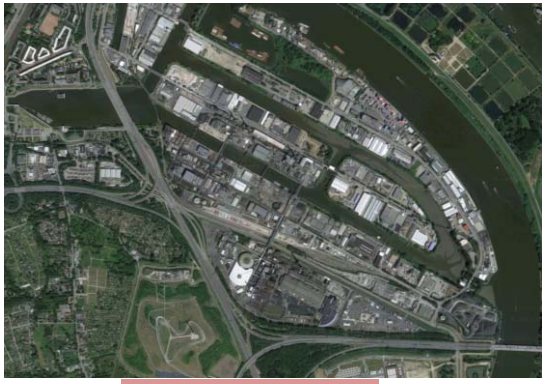
- Magatzems logístics amb cert nivell d'obsolescència
- Industria naval
- Es la zona façana del port respecte la ciutat, enfront del nou espai urbà recuperat en antics terrenys portuaris "Hafen City". Aquesta zona inclou un teatre i un centre de convencions
- Projecte de transformació d'espais obsolets en una nova terminal

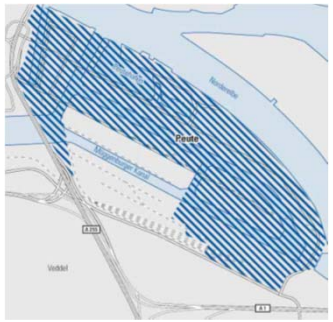
Hamburg: Veddel, Peute



Veddel-Peute

Hamburg: Veddel, Peute

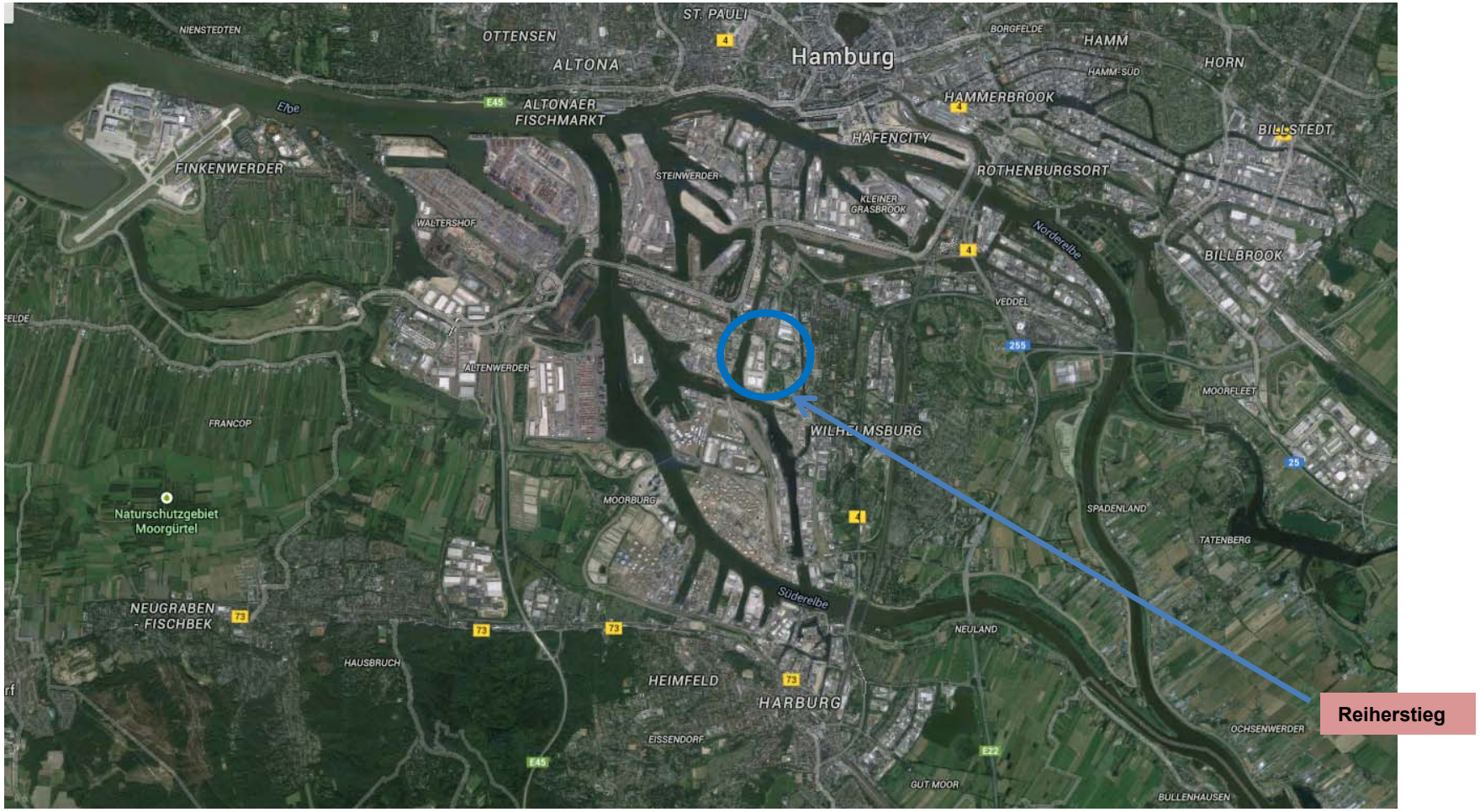




Veddel-Peute
170 ha

- Industria diversa, parcel.les mitjanes junt a grans empreses.
- Industrria metal.lúrgica (foneria coure).
- Algunes industries amb símptomes d'obsolescència.
- Es planteja la transformació a mig termini d'una part (Peute) per a usos industrials de valor afegit i de logísica de distribució urbana, així com l'augment de l'ús en alçada.

Hamburg: Reiherstieg

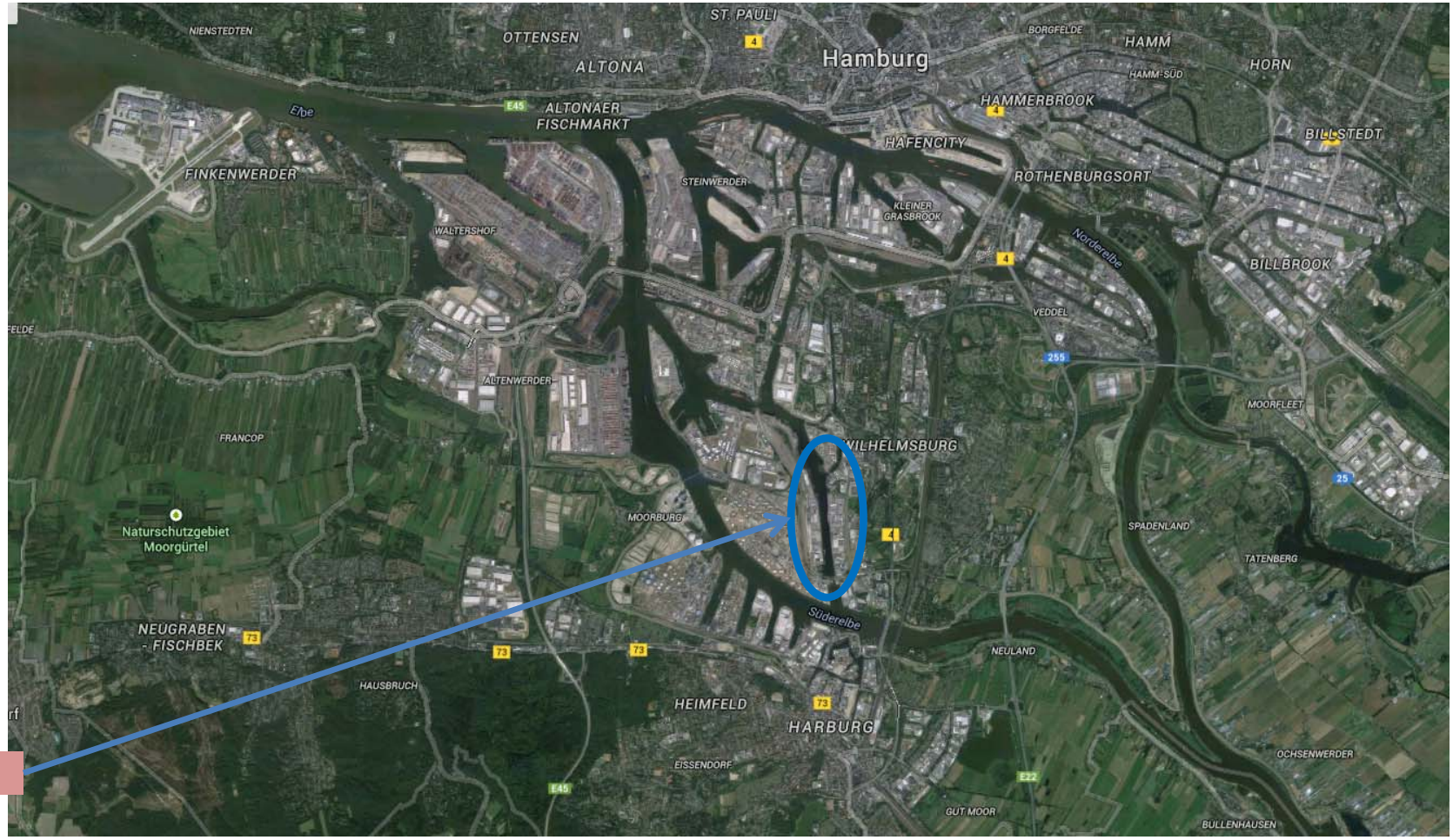


Hamburg: Reiherstieg

Reiherstieg
60 ha

- Majoritàriament logística.
- També altres usos diversos
- Parcel.la gran
- Alguns magatzems son de recent construcció

Hamburg: Reiherstieg Süd



Reiherstieg Süd

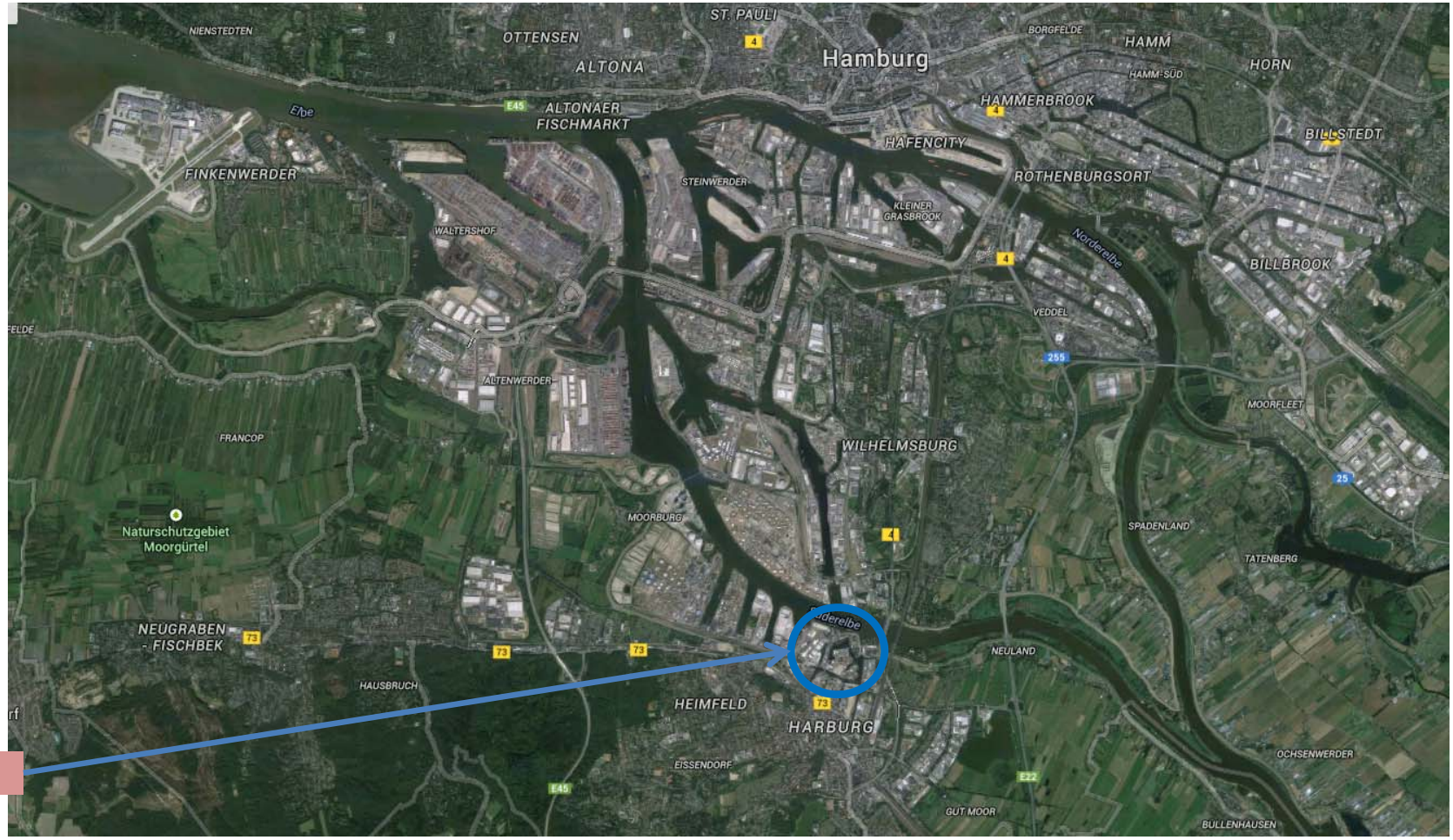
Internes al recinte portuari

Hamburg: Reiherstieg Süd

Reiherstieg Süd
55 ha

- Logística i serveis auxiliars
- Logística de granels i mercaderia no conteneritzada
- Algunes instal.lacions presenten un cert nivell d'obsolescència

Hamburg: Seehafen



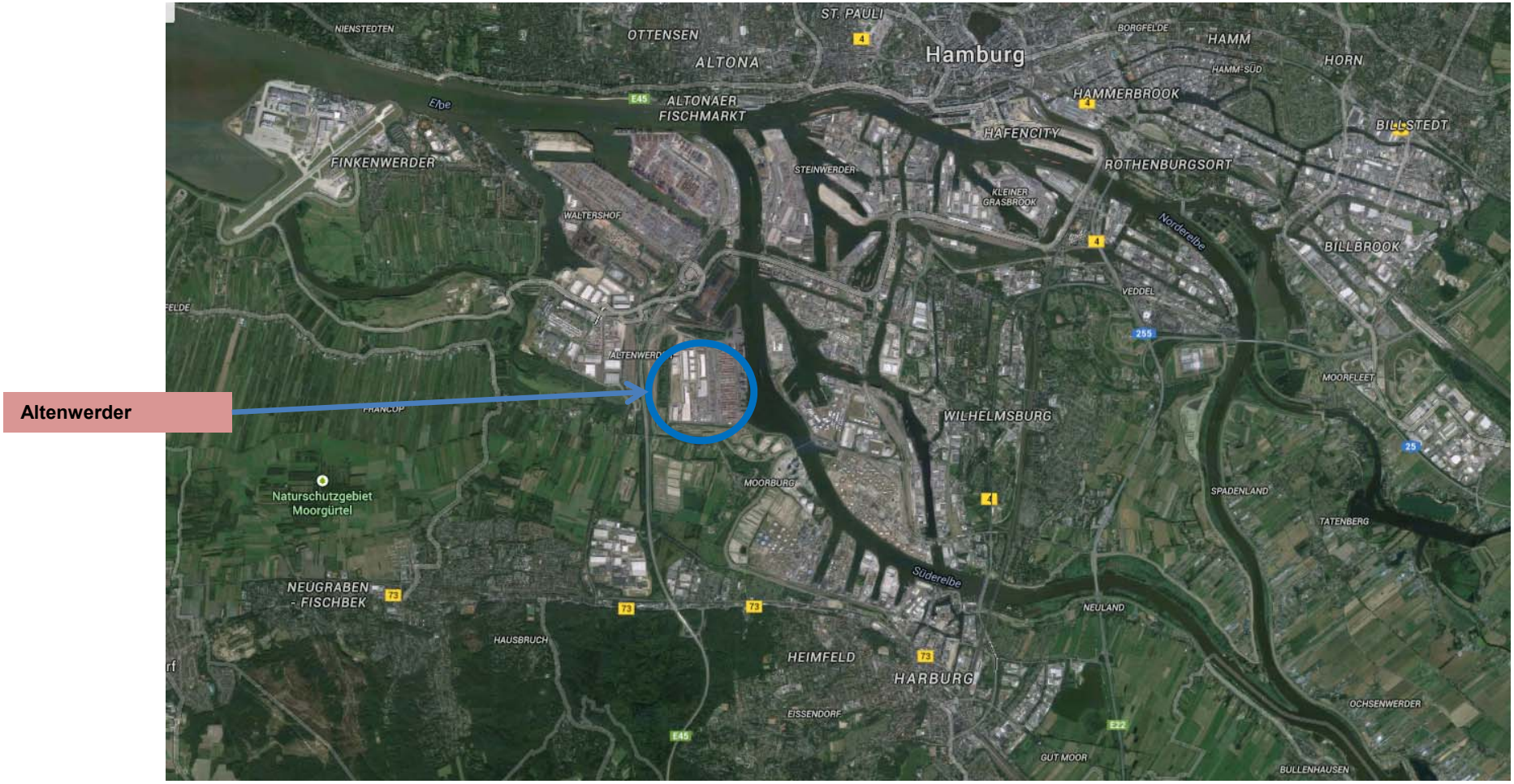
Seehafen

Hamburg: Seehafen

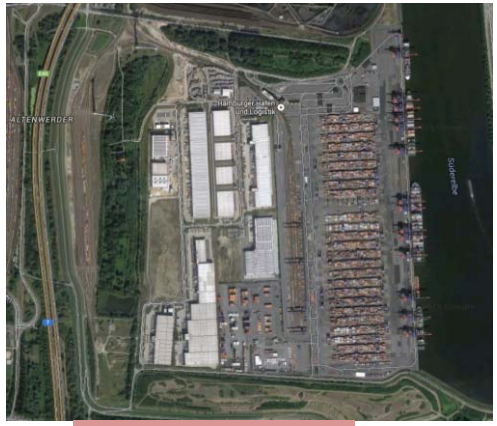
Seehafen
45 ha

- Logística i serveis auxiliars
- Logística de granels i mercaderia no conteneritzada
- Algunes instal·lacions presenten un cert nivell d'obsolescència

Hamburg: Altenwerder



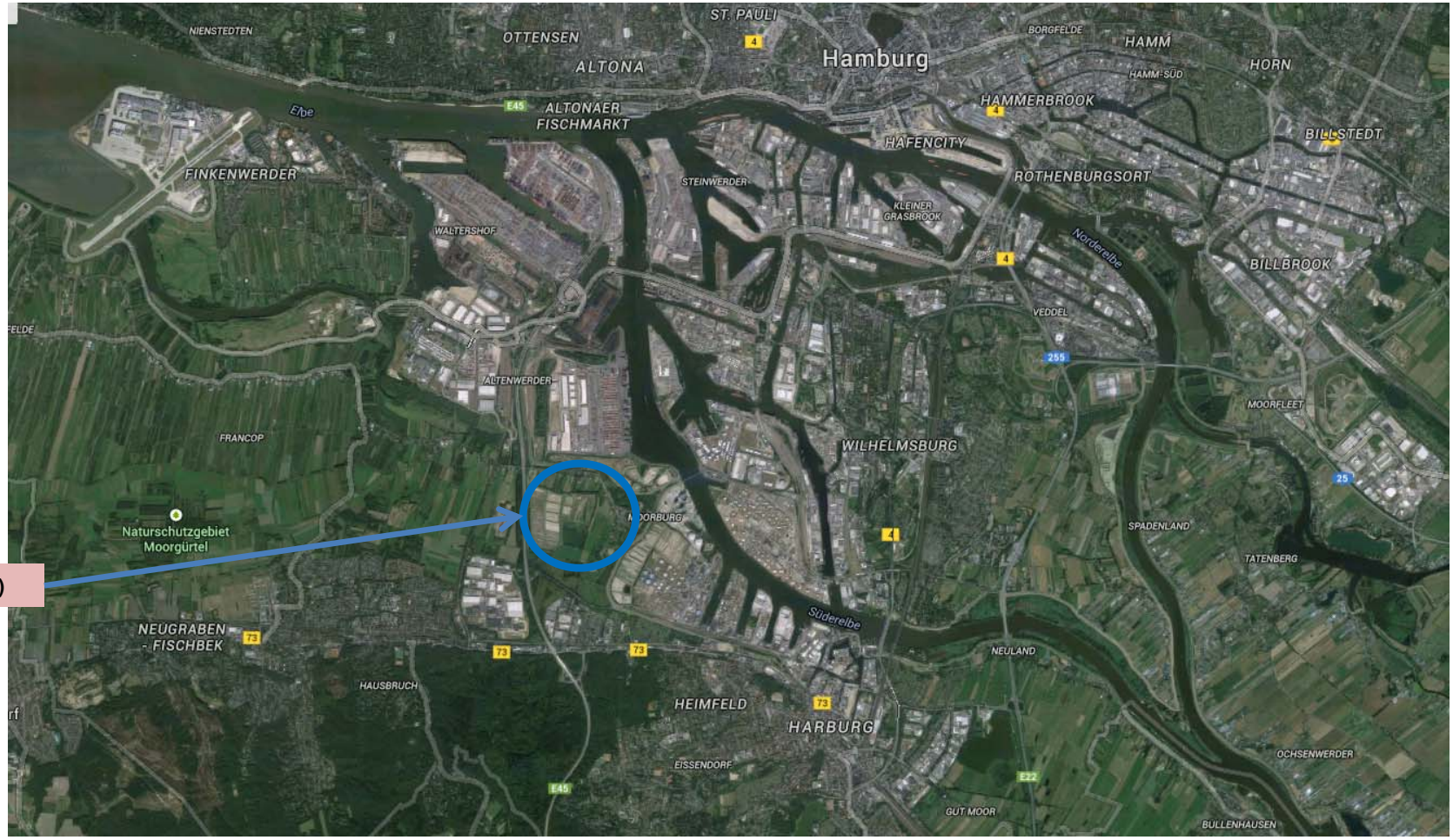
Hamburg: Altenwerder



Altenwerder
120 ha

- Parc logístic de recent creació vinculat a la terminal de contenidos CTA, una de les més grans del port (Capacitat: 3 M TEU).
- Disposa terminal intermodal i campa de contenidors.
- Es un parc logístric especialitzat tipus ZAL

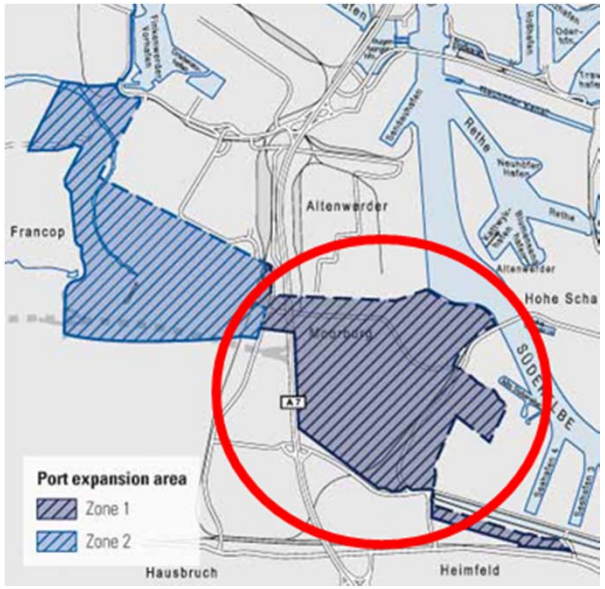
Hamburg: Moorburg



Moorburg (reserva)

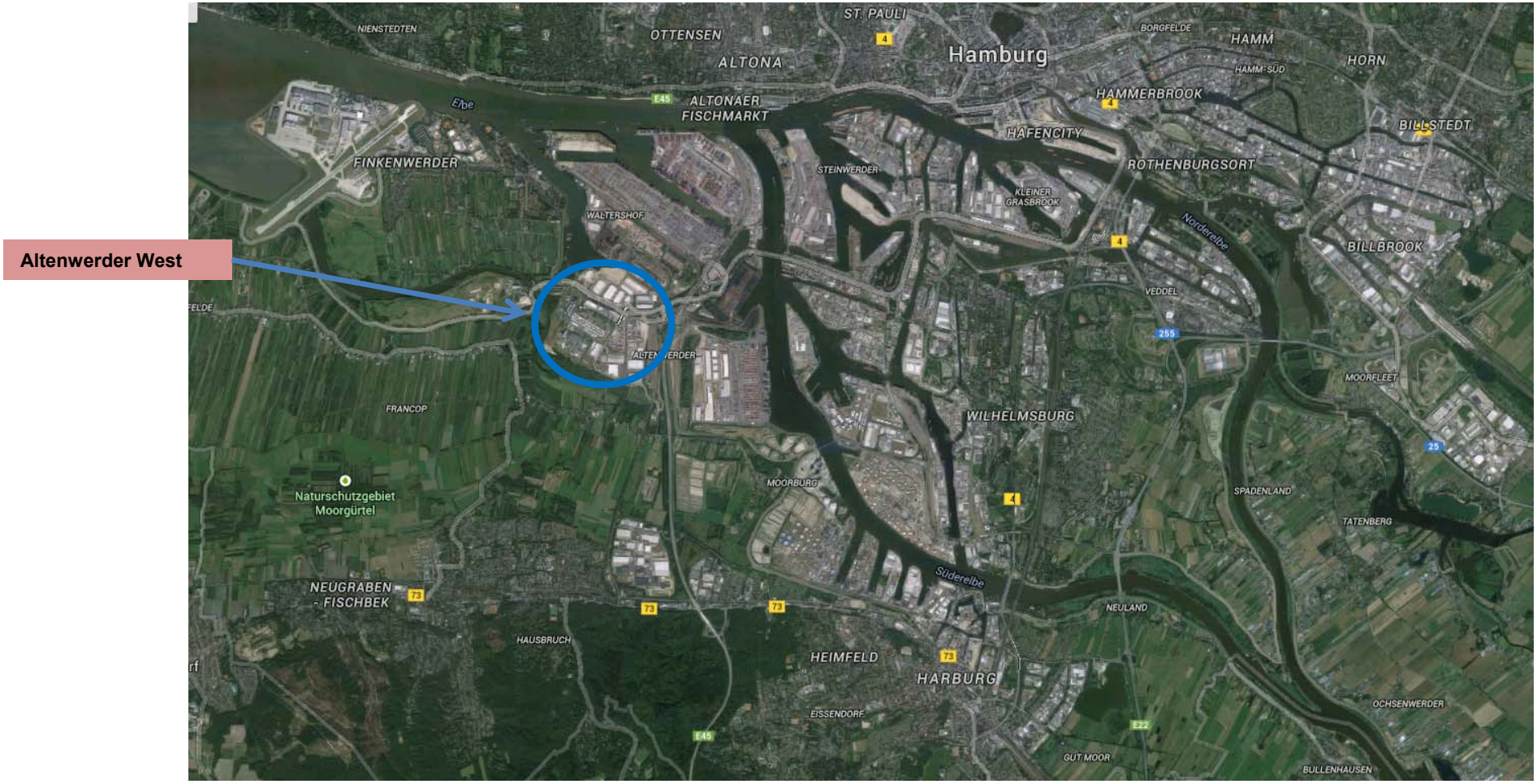
Hamburg: Moorburg

Moorburg (reserva)
275 ha



- Es la zona de reserva per a expansió en fase 1 del port
- Possible ús com a expansió de terminal i zona logística d'Altenweder

Hamburg: Altenwerder West

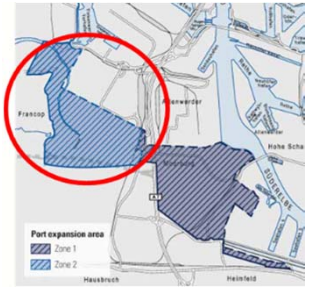


Hamburg: Altenwerder West

Altenwerder West
100 ha (exclou foneria alumini)

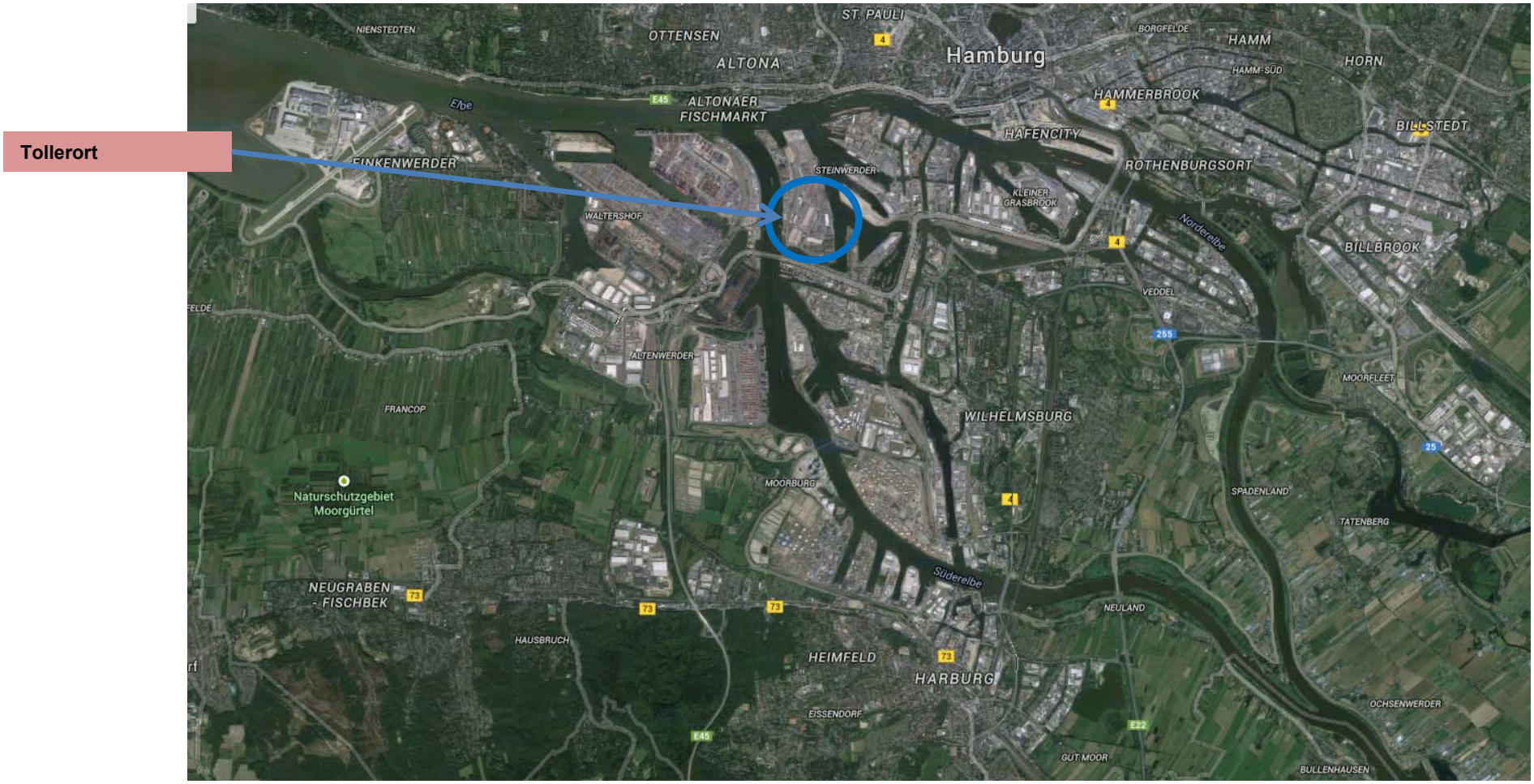
Altenwerder West
(Reserva) 300 ha

Fàbrica alumini



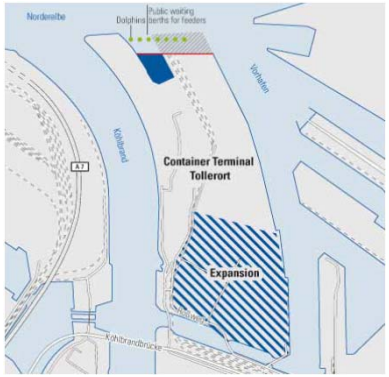
- Zona logística de recent creació en procés de consolidació.
- Urbanització tipus ZAL.
- Campes de contenidors. Serveis auxiliars (p.e. palets)
- Naus desenvolupades per Prologis. Grans operadors logístics
- Inclou una zona d'expansió darrera la fàbrica d'alumini

Hamburg: Tollerort



Hamburg: Tollerort

Tollerort
50 ha



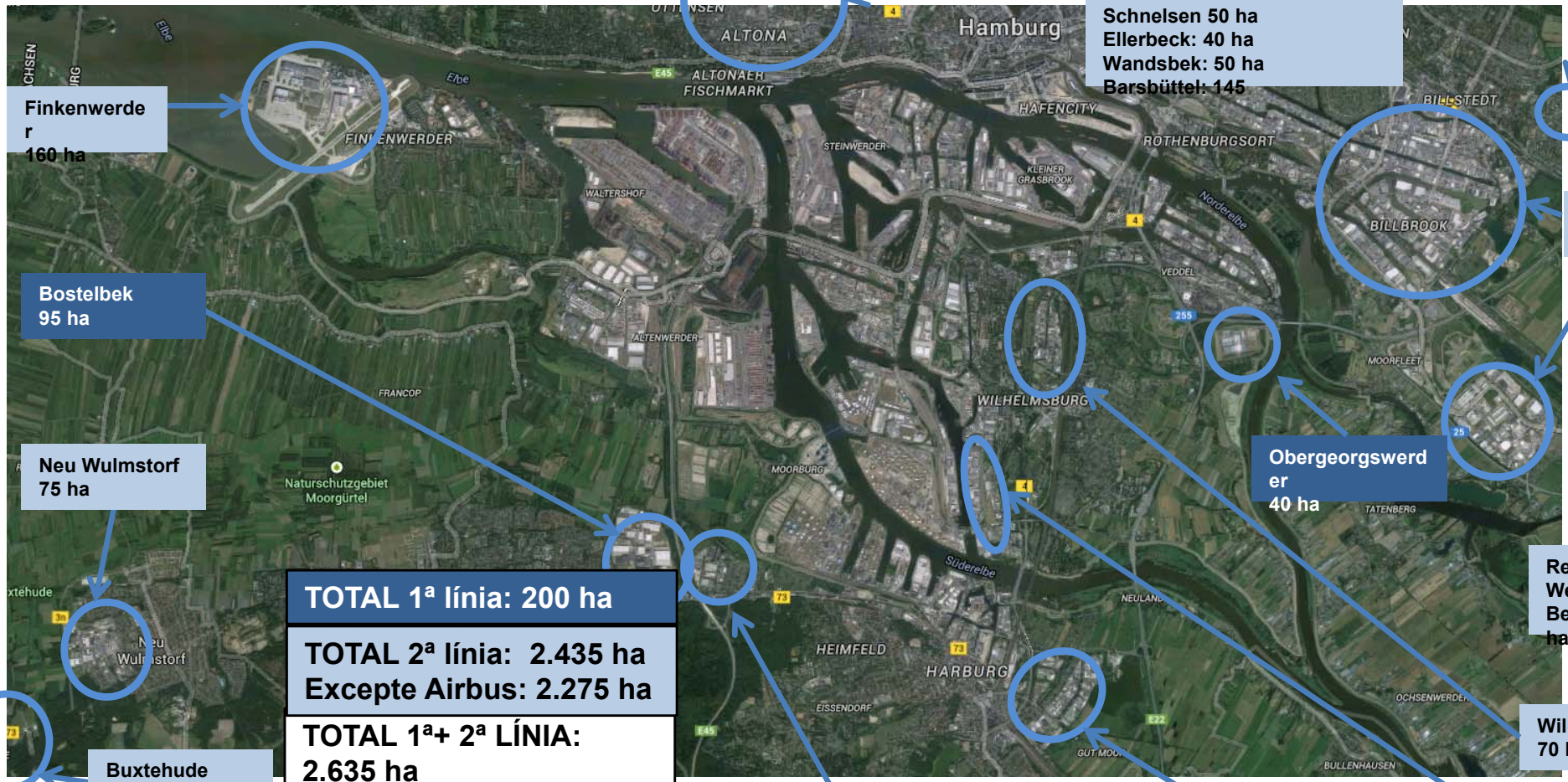
- Logística portuària.
- Zona en transformació.
- Ampliació de la terminal de contenidors ocupant l'actual zona logística

Hamburg: Zones industrials externes

Nord de l'Elba: 840 ha
Altona Nord 100 ha
Stellingen 120
Aeroport Hamburg Nord 90 ha
Nordersted 100 ha
Wedel: 80
Shenefeld 65
Schnelsen 50 ha
Ellerbeck: 40 ha
Wandsbek: 50 ha
Barsbüttel: 145

Osteinbeck45 ha

Finkenwerder
160 ha



Billbrook
600 ha

Bostelbek
95 ha

Allermöhe
180 ha

Neu Wulmstorf
75 ha

Obergeorgswerder
40 ha

Reinbek 195 ha
Wentorf 40 ha
Bergendorf 100 ha

TOTAL 1ª línia: 200 ha

TOTAL 2ª línia: 2.435 ha
Excepte Airbus: 2.275 ha

TOTAL 1ª+ 2ª LÍNIA: 2.635 ha
Excepte Airbus: 2.475 ha

Wilhemsburg
70 ha

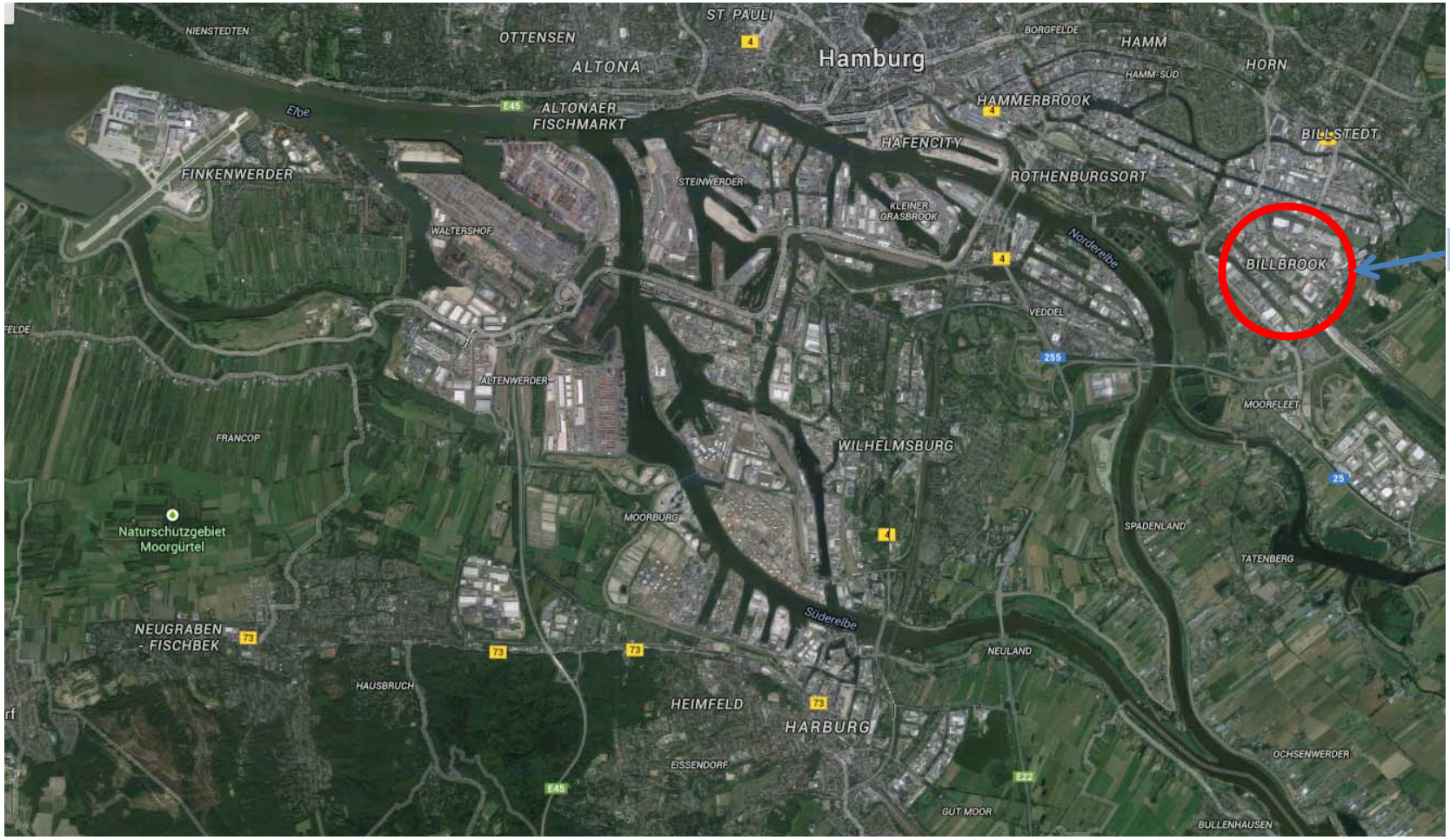
Buxtehude
70 ha

Mercedes Benz
25 ha

Gut Moor
60 ha

Wilhemsburg West
40 ha

Hamburg: Billbrook



Billbrook

Hamburg: Billbrook

Billbroo k600 ha

- Polígon industrial convencional
- Indústria i logística diversa
- Parcel·lles grans, mitjanes i petites.
- Desenvolupat fa anys
- Superfície estimada 600 ha

Hamburg: Allermöhe

Allermöhe
180 ha

- Polígon industrial convencional
- Indústria diversa
- Logística no portuària (DHL)
- Parcel·les grans, mitjanes i petites.
- Més modern que Billbrook
- Aparentment les naus més recents són logístiques.
- Superfície estimada 180 ha

Hamburg: Obergeorgswerder

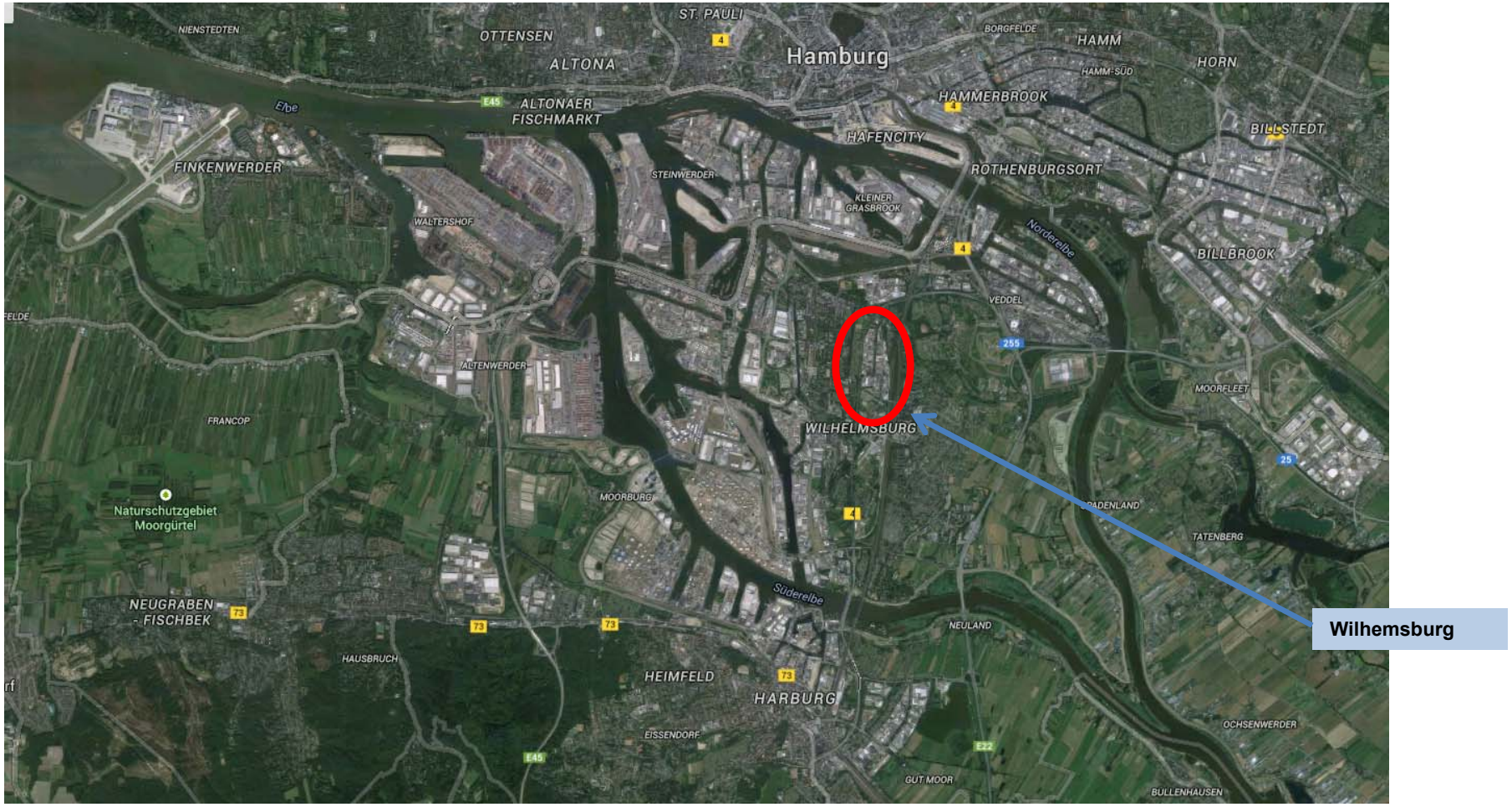
Obergeorgswerder

Hamburg: Obergeorgswerder

Obergeorgswerder
40 ha

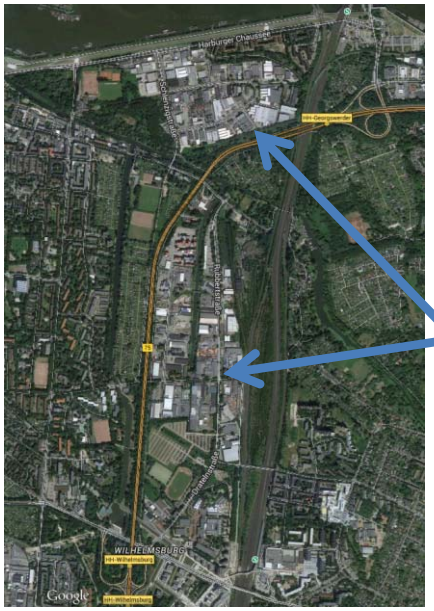
- Plataforma logística de Kühne Nagel

Hamburg: Wilhemsburg



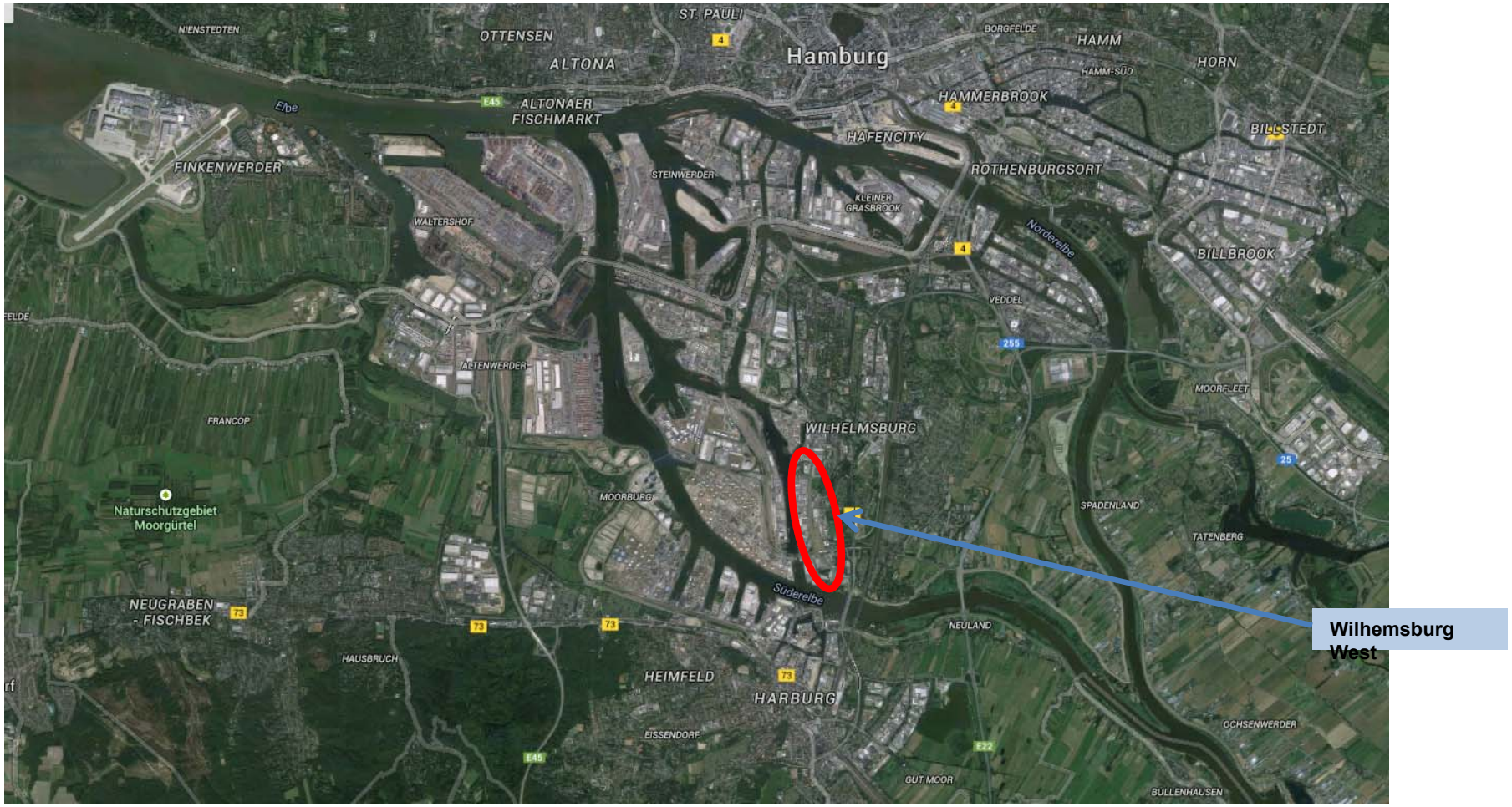
Wilhemsburg

Hamburg: Wilhemsburg



- Serveis auxiliars a la logística portuària (campes, reparació contenidors, etc.)
- Industria convencional, tallers.
- Parcel·les mitjanes i petites

Hamburg: Wilhemsburg West

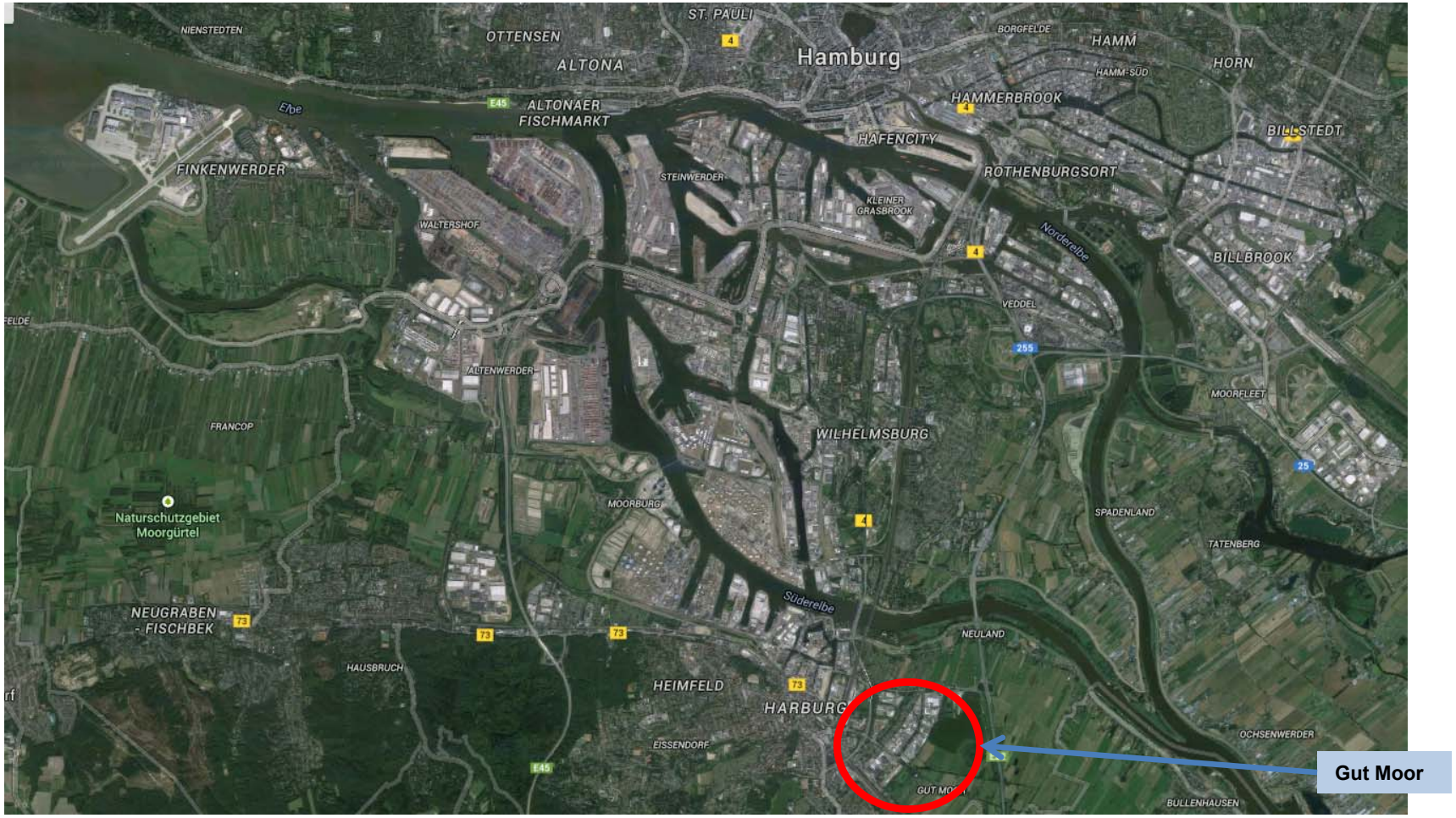


Hamburg: Wilhemsburg West

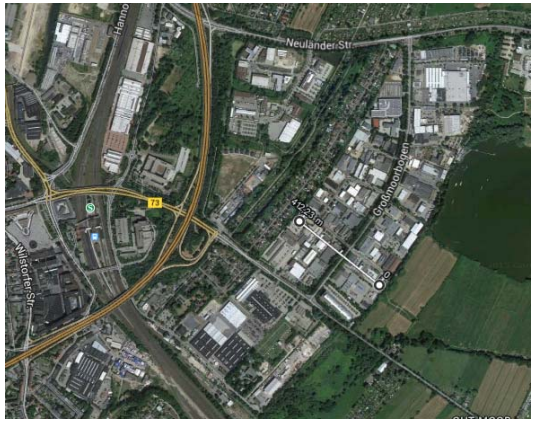
Wilhemsburg West 40 ha

- Serveis auxiliars a la logística portuària (campes, reparació contenidors, etc.)
- Industria convencional, magatzems, tallers.
- Parcel·les mitjanes i petites

Hamburg: Gut Moor



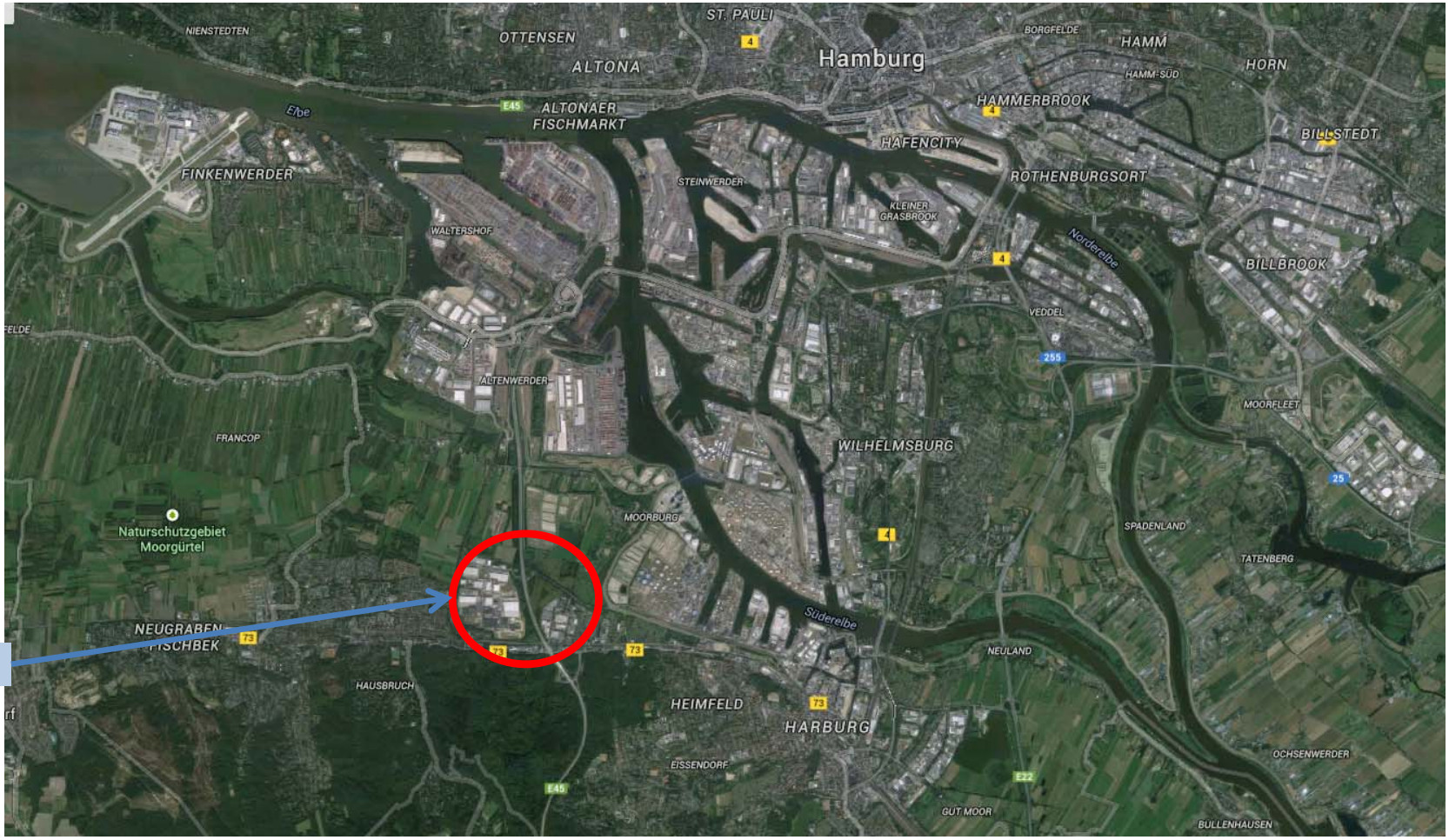
Hamburg: Gut Moor



Gut Moor
60 ha

- Industria diversa, Serveis auxiliars, tallers, comerç, transports.
- Parcel·les mitjanes i petites

Hamburg: Bostelbek

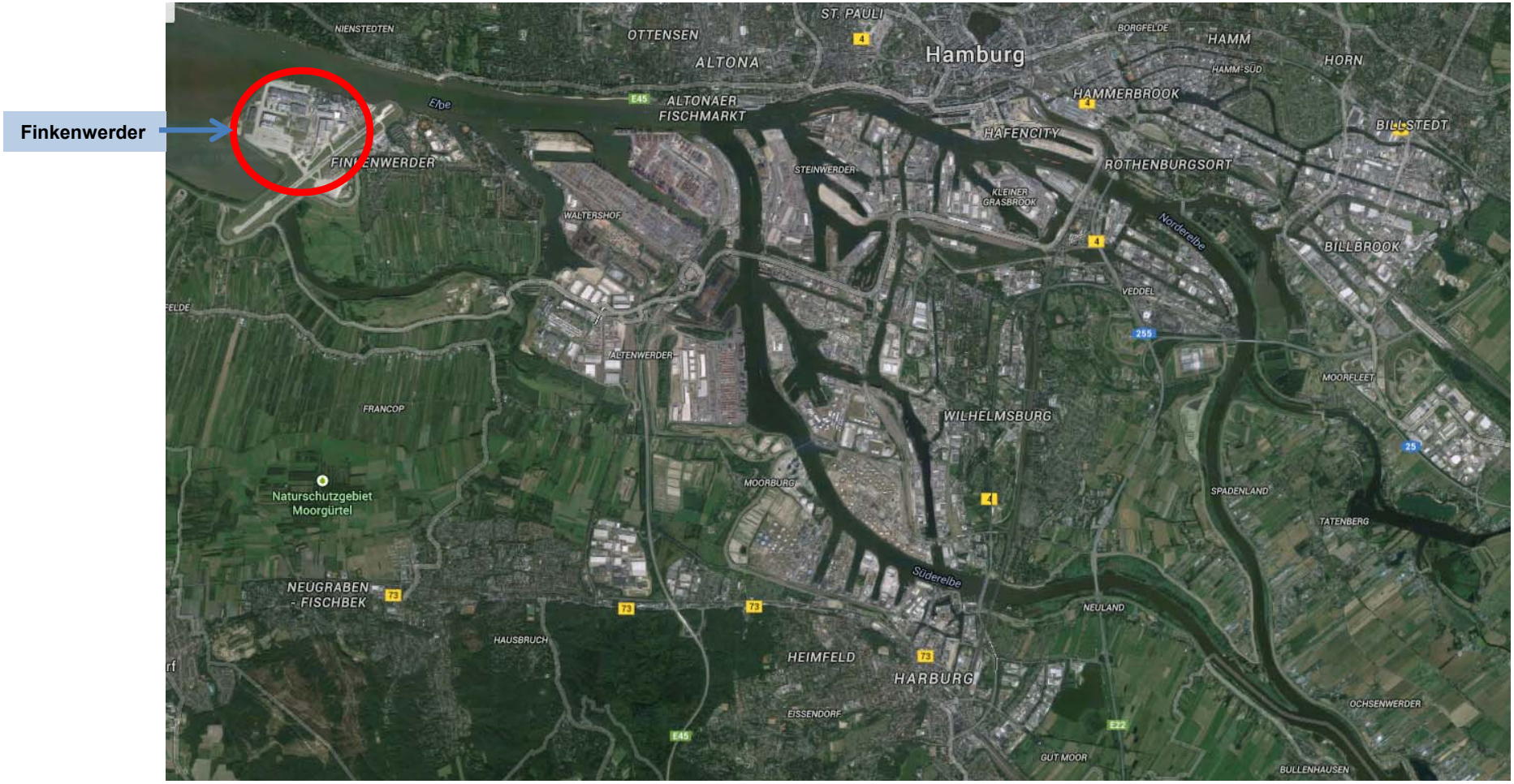


Bostelbek

Hamburg: Bostelbek

- Sector occidental: factoria Mercedes Benz.
- Sector oriental: Industria diversa (BDF, Airbus, Deutsche Post..)
- Parcel.la mitjana i gran
- Oficines corporatives

Hamburg: Fikenweder

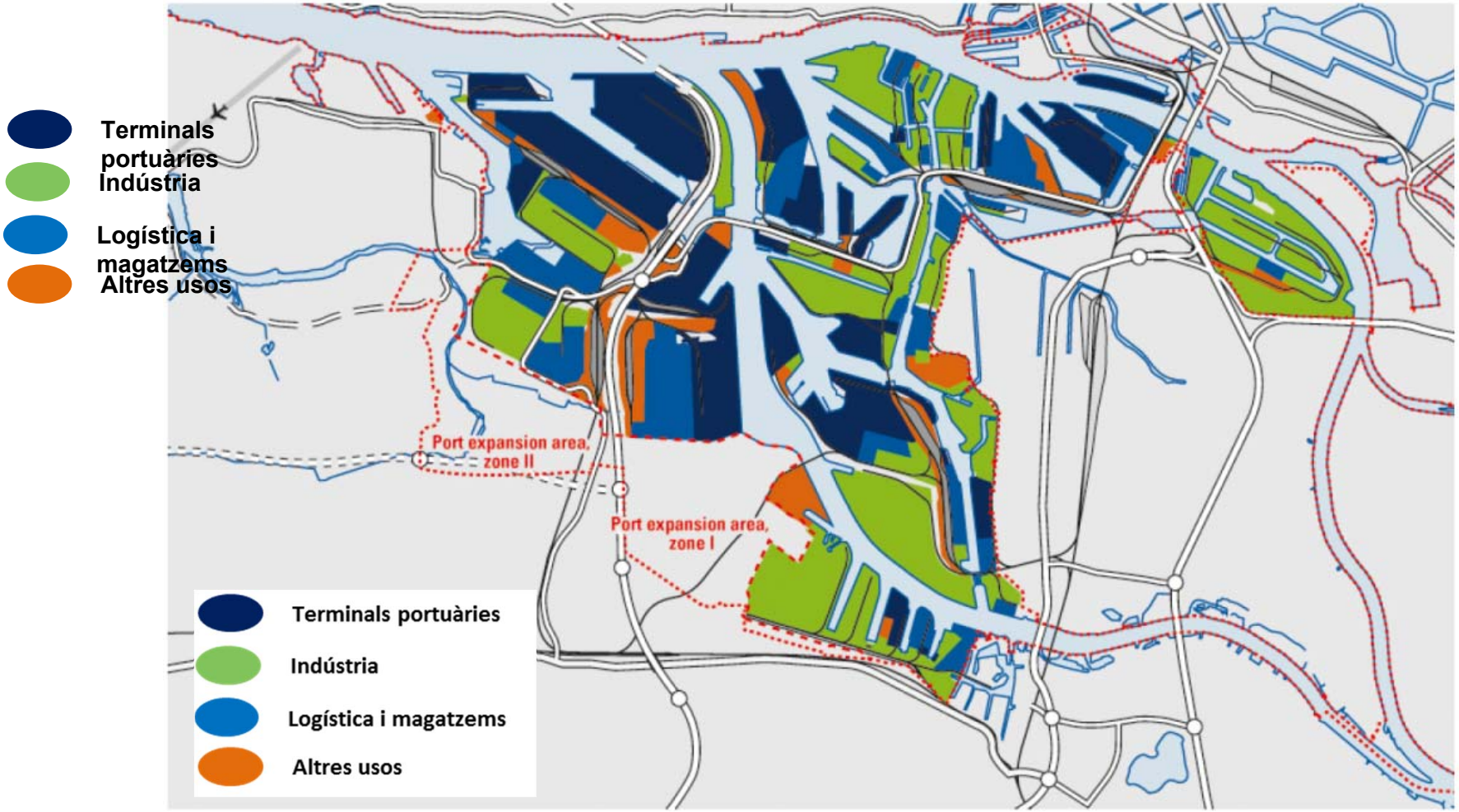


Hamburg: Fikenwerder

Finkenwerder
160 ha

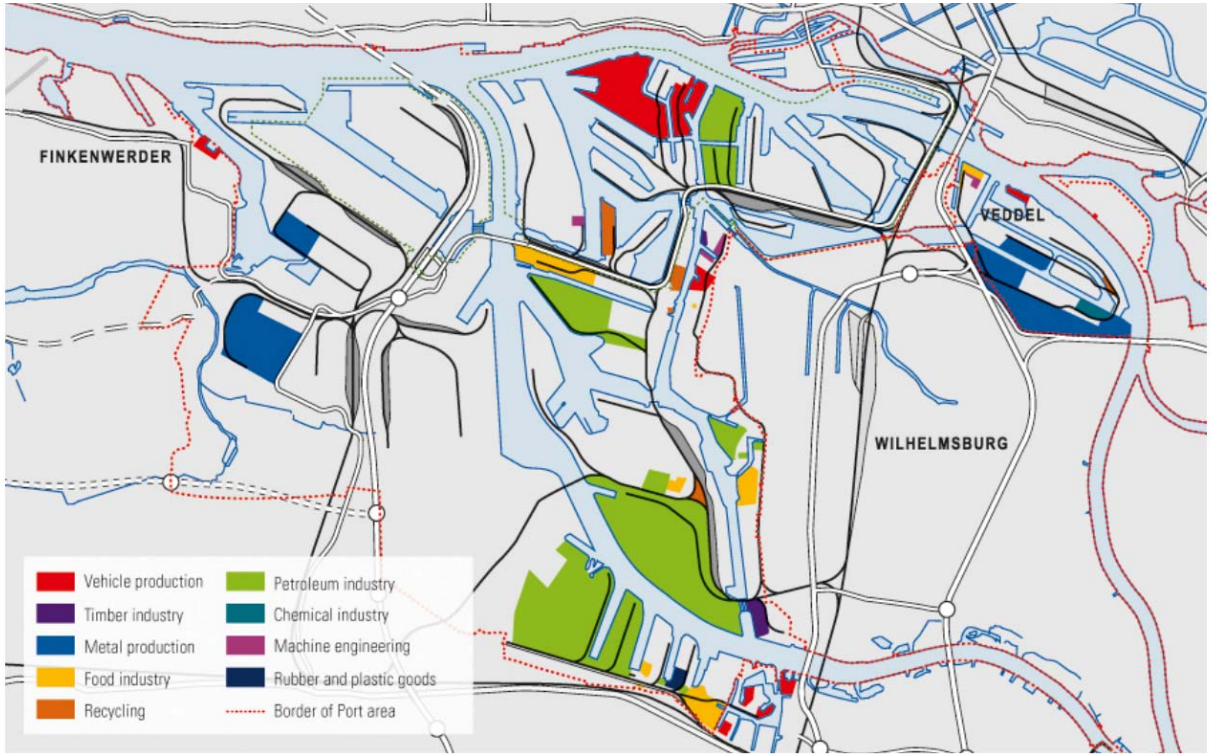
- Zona industrial Airbus
- Aeroport dedicat
- El càlcul de les hectàrees inclou només zona industrial, no les pistes i plataforma de l'aeroport.

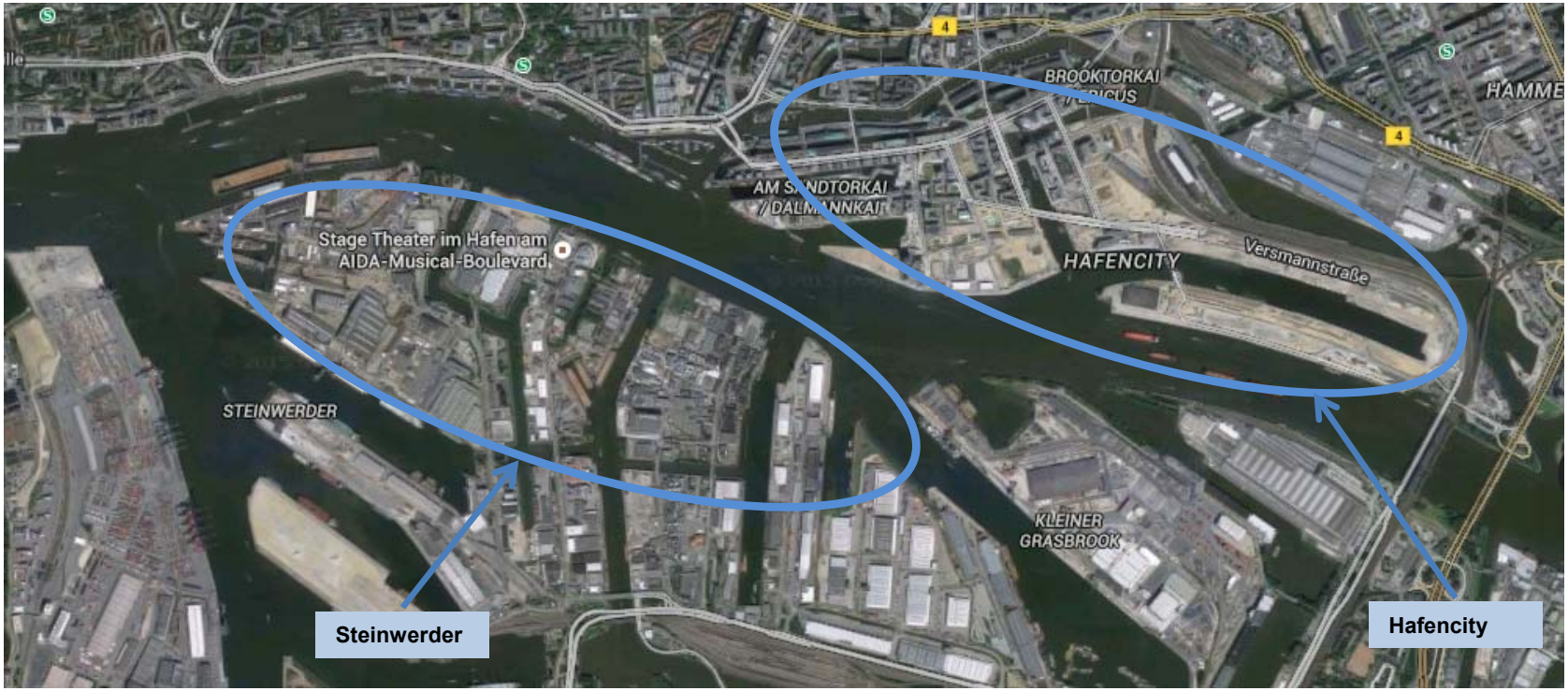
Hamburg: usos del sòl



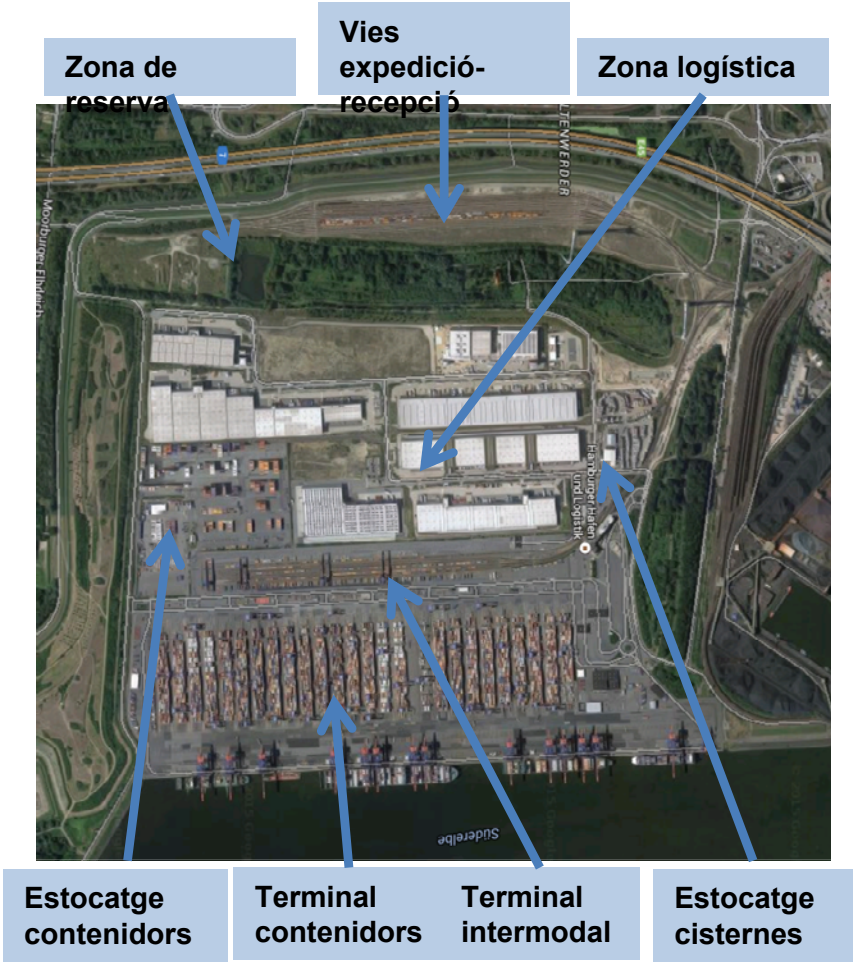
Hamburg: àrees industrials

- Els usos industrials ocupen un total de 1.040 ha (35% de la superfície total del port)
- Importància industria petroquímica, metall i automòbil




BROOKTORKAI
HAMME
AM SANDTORKAI
/ DALMANNKAI
Stage Theater im Hafen am
AIDA-Musical-Boulevard
HAFENCITY
Versmannstraße
STEINWERDER
KLEINER
GRASBROOK
Steinwerder
Hafencity

Hamburg: Steinwerder
Model de desenvolupament d'una nova terminal



04

Benchmarking Port de Marsella

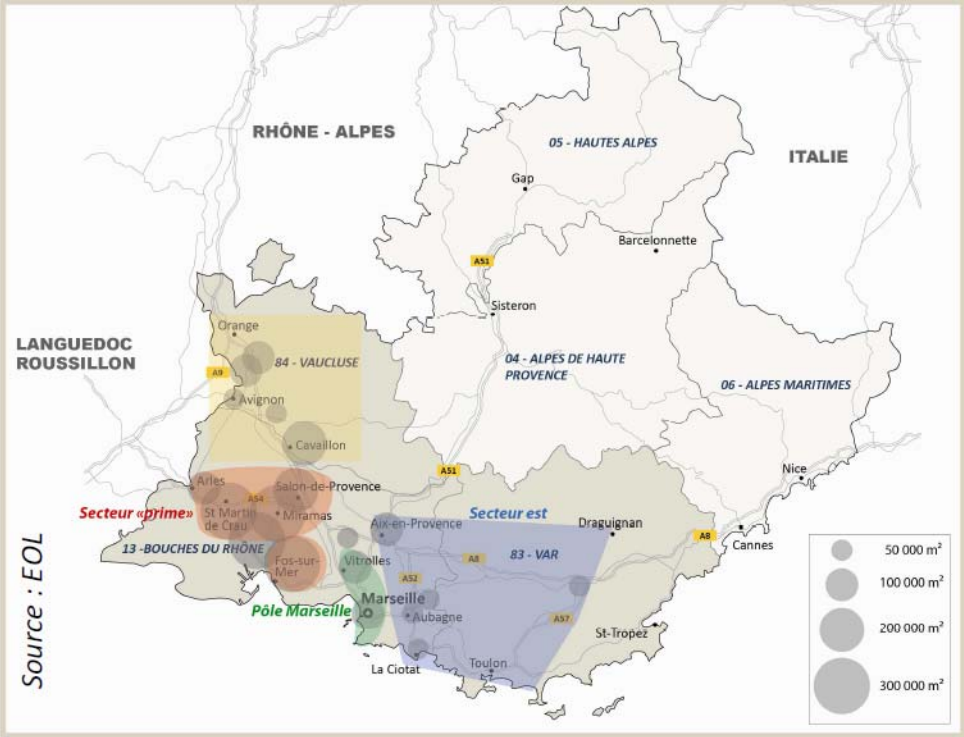
La logística a la regió PACA

- El principal pol logístic no és Marsella sinó a l'entorn del port de Fos, que concentra més de la meitat de l'stock logístic
- Els principals usuaris de les naus logístiques son: operadors logístics (38%), cadenes comercials (21%) i gran distribució alimentaria (8%)
- Aquesta zona ha estat ,el mercat logístic més dinàmic de França en els darrers anys-

Stock m2 sostre logístic PACA

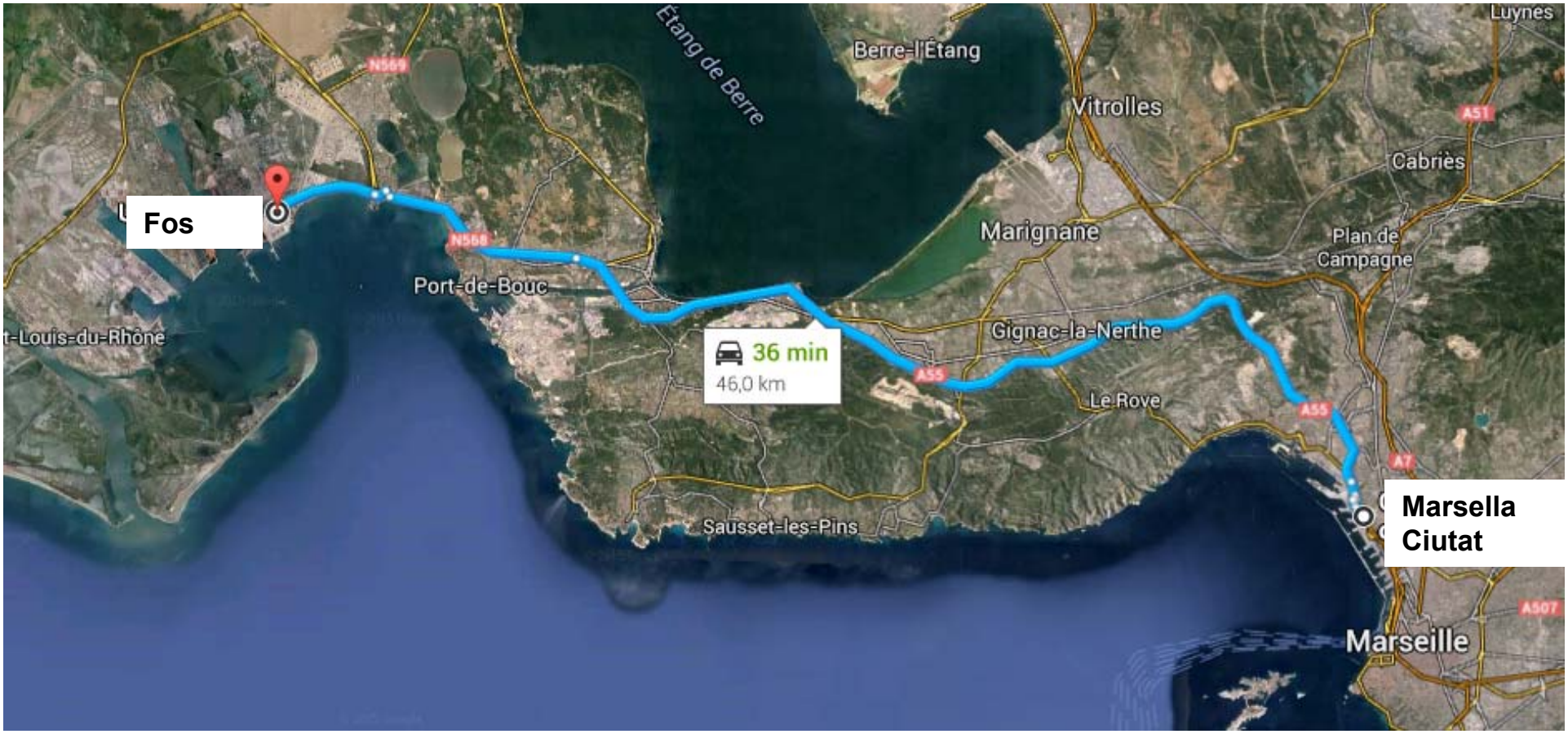
	m2 de sostrelogistic	>10.000 m2	% sobre total PACA
Zona La Crau	1.400.000		
Distriport Fos	500.000		
Total Zona "Prime"		1.900.000	55,9
Marsella		400.000	11,8
Sector est Marsella		450.000	
Zona Vaucluse		650.000	
TOTAL		3.400.000	

Font: EOL Real 2013



Marsella-Fos. 2 sectors

Est: Marsella Ciutat
Oest: Fos



Sector Est: Marsella-Ciutat
Marsella: Polígons a l'entorn del port urbà

La Nerthe
(Zona proposada per expansió Logística i estocatge contenidors)
50 ha

Saint André
30 ha

Les Arnavaux
100 + 20 ha

Sogaris
10 ha

ZAC Cité Euroméditerranée 60 ha
ZAC La Joliette 22 ha
(Port Urbà)

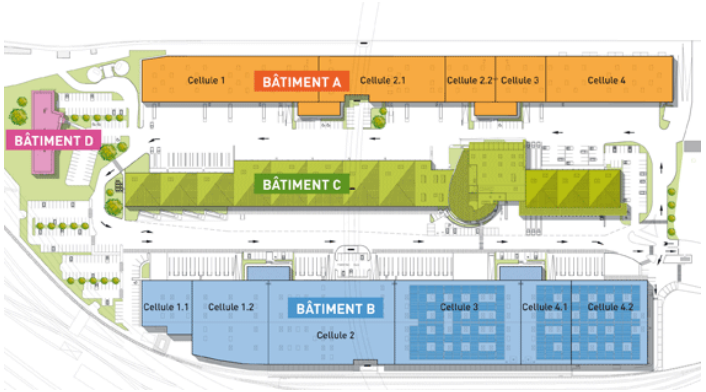
TOTAL 1ª línia
40 ha

TOTAL 2ª línia
120 ha

TOTAL 1ª+2ª línia:
160 Ha (INCLOENT MIN)

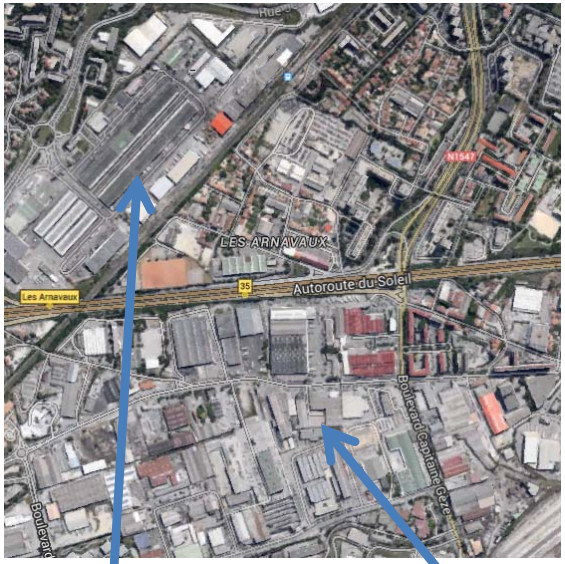
Sector Est: Marsella-Ciutat Sogaris

Sogaris
10 ha



- Plataforma 100% logística. Però principalment logística urbana i no portuària.
- Iniciativa para-pública
- A segona línia de molls
- Envoltada de zona urbana

Sector Est: Marsella-Ciutat
Les Arnavaux - MIN



MIN
(Mercat central)
20 ha

Les Arnavaux
Polígon industrial
100 ha

- Industria i logística no portuària, serveis, auxiliars, tallers
- Parcel.la mitjana i petita.
- Urbanització i estat de conservació sovint deficient.
- Mercat central
- Adjacent a terminal intermodal FFCC (superficie no inclosa)

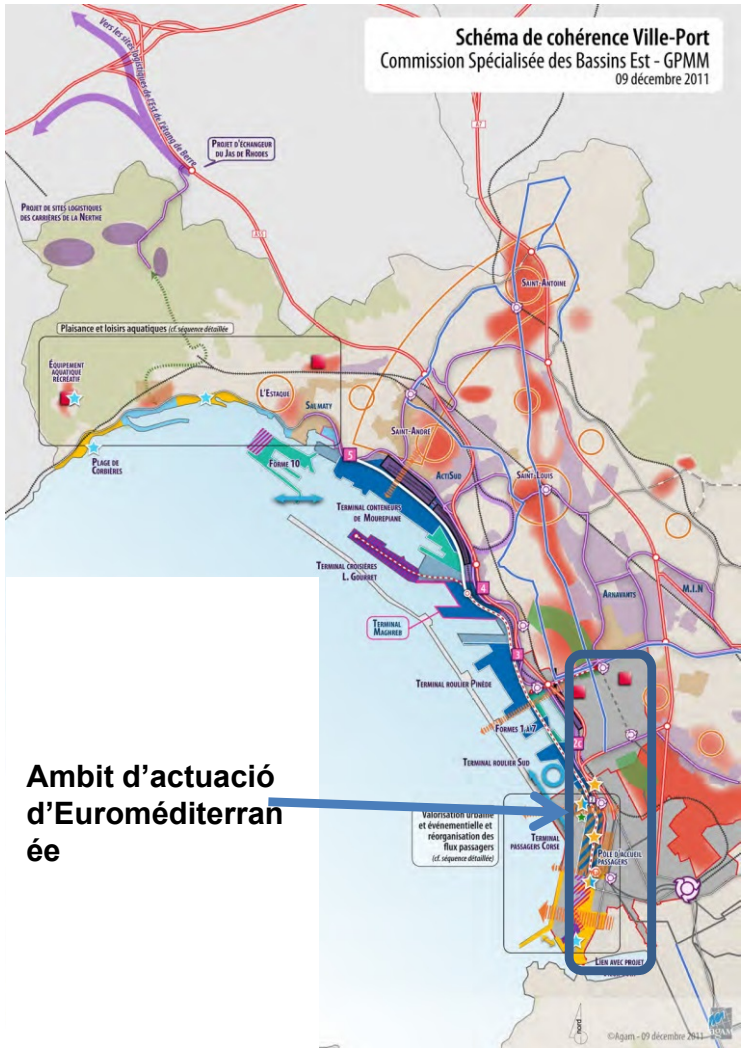
Sector Est: Marsella-Ciutat Saint André

Saint André
30 ha

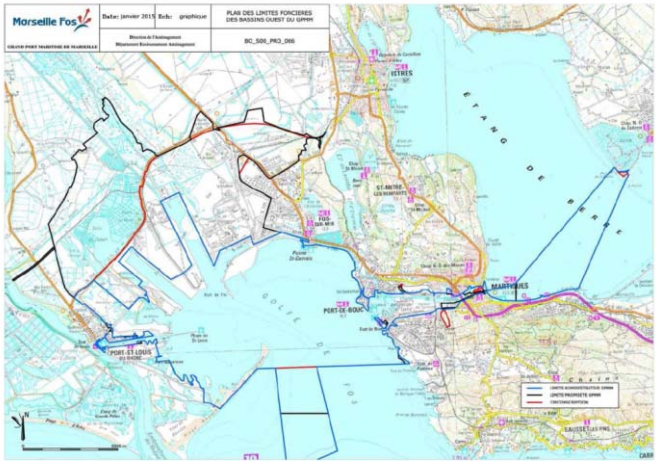
- Zona desordenada i amb certa obsolescència.
- Entorn urbà degradat
- Principalment magatzems. No necessàriament portuaris

Sector Est: Marsella-Ciutat
Oferta total, necessitats i propostes

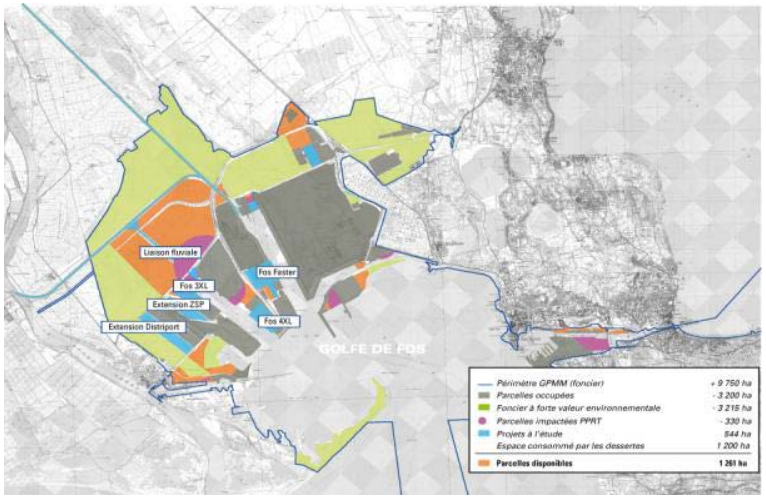
- Escenari manteniment i creixement de l'activitat portuària al sector est. Duplicar transit TEUS
- Total zones logística portuària : 50 ha
  → necessitat 30-50 ha més
- Total zones logística urbana: 80 ha
  → necessitat 10-15 ha més
- Acord interinstitucional "Charte Ville-Port" per al desenvolupament i la integració urbana del sector est del Port de Marsella. Recomanacions:
  →Dotació de 50 ha per a logística portuària i estocatge de contenidors a la ciutat de Marsella. Possible utilització pedreres sector La Nerthe (viabilitat dubtosa)
  → Demanar al sector una utilització més òptima dels espais i magatzems logístics existents



Sector oest: Fos. Límits i planejament



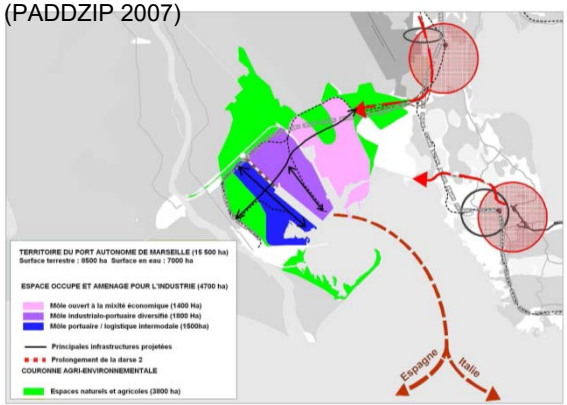
Límits administratius recinte portuari



Plan Aménagement et développement durable zone industrialo-portuaire Golfe de Fos (PADDZIP 2007)

Superficie ZIP Fos (ha)			
	Zona comercialitzable	Zona no comercialitzable	TOTAL
Zona proteccio ambiental		3.215	
Accessos		1.200	
Zona proteccio riscos		330	
Zona ocupada	3.200		
Projectes en estudi	544		1.805
Disponible	1.261		
Total propietat portuaria	5.005	4.745	**9.750**

Com a superfície industrial/logística disponible es consideren 1.800 ha doncs la resta fins a les 5.000 de zona comercialitzable correspon en gran mesura a terminals portuàries, campes de cotxes i zones petroquímiques que no han estat considerades en l'estudi dels altres ports.



Directive Territoriale d'Aménagement Bouches du Rhône (DTA 13) 2007

Sector Oest: Fos

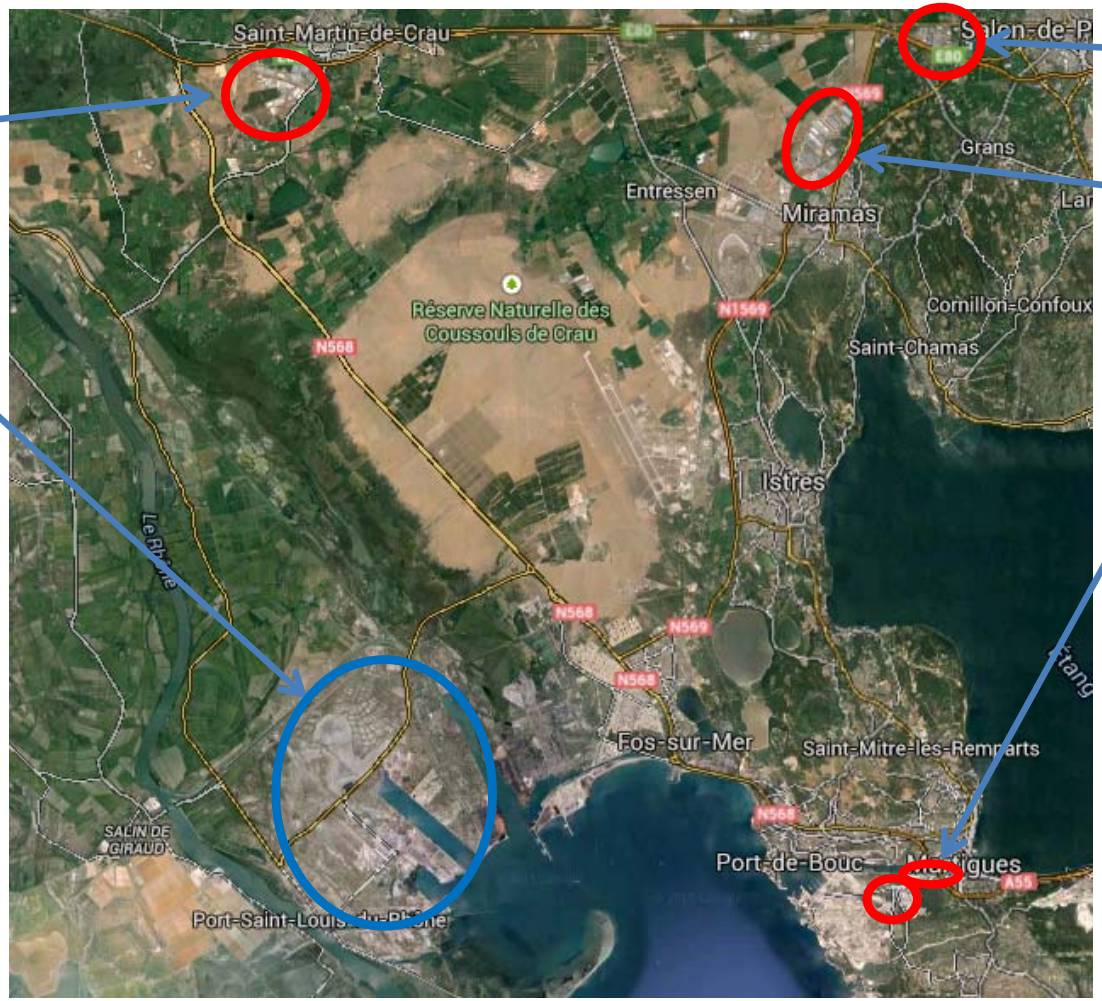
Saint Martin de Crau 180 ha

Salon de Provence 85 ha

Miramas 180 ha

ZIP Fos 1.800 ha

Martigues (exc. Petroqiuimica) 70 ha



TOTAL ZONA PORTUARIA FOS: 1.800 ha

Polígons logístics: 335 ha
Reserva Distriport: 270 ha

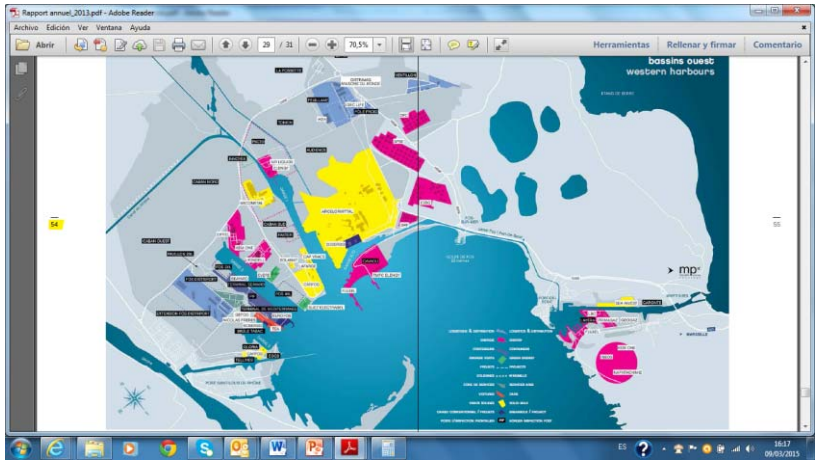
Disponible sense especificar:
1800- 335 = 1.465 ha

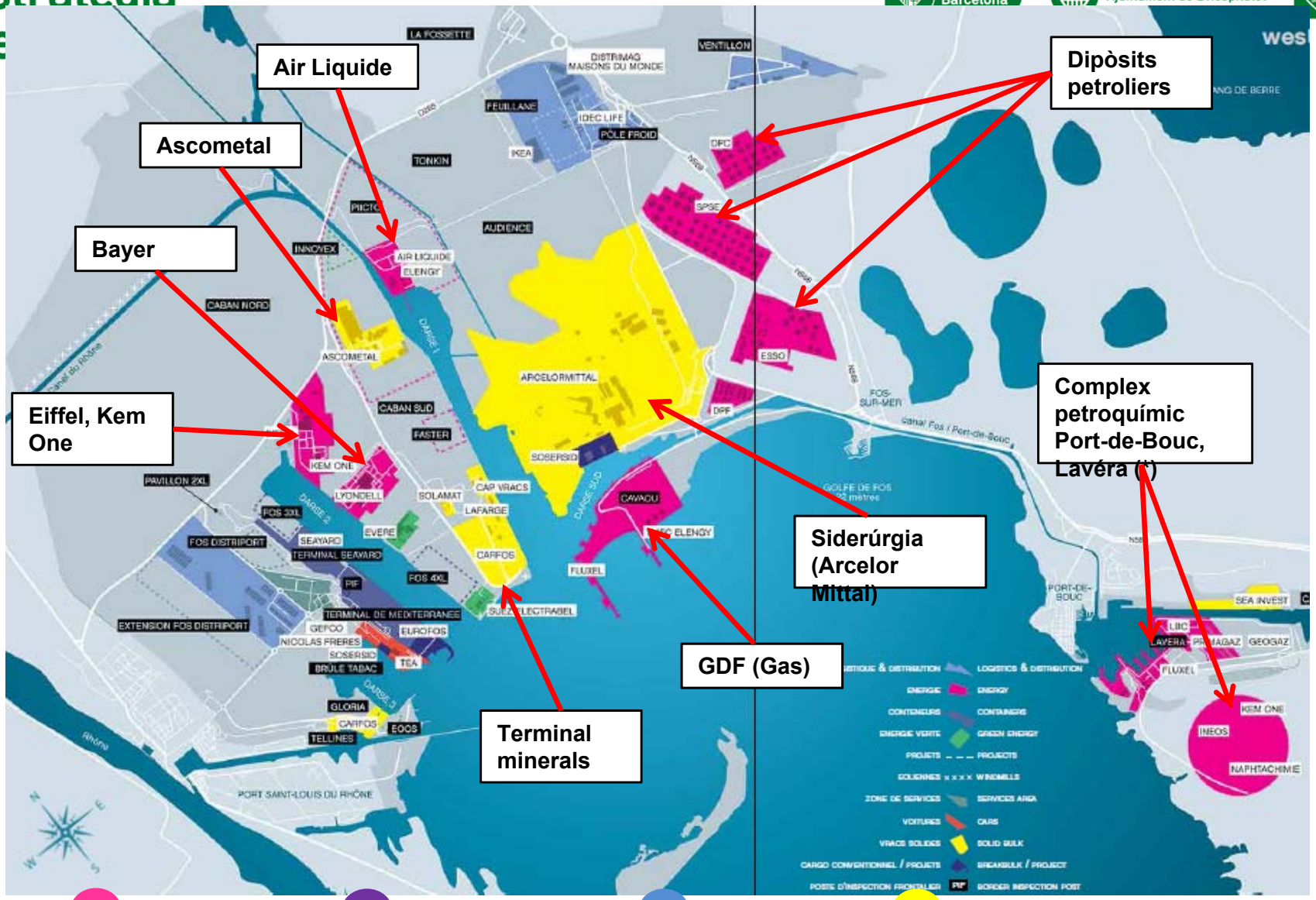
TOTAL ZONA NO PORTUARIA FOS
515 ha

Zona Industrial Portuaria (ZIP) de Fos

ZIP Fos
1.800 ha.

- Petroquímica i siderúrgica
- Logística (grans plataformes) en desenvolupament: Distriport, sector Feuillane (IKEA).
- Parcel·la gran i molt gran
- A primera línia de terminal de contenidors i cotxes
- Connexió intermodal FFCC

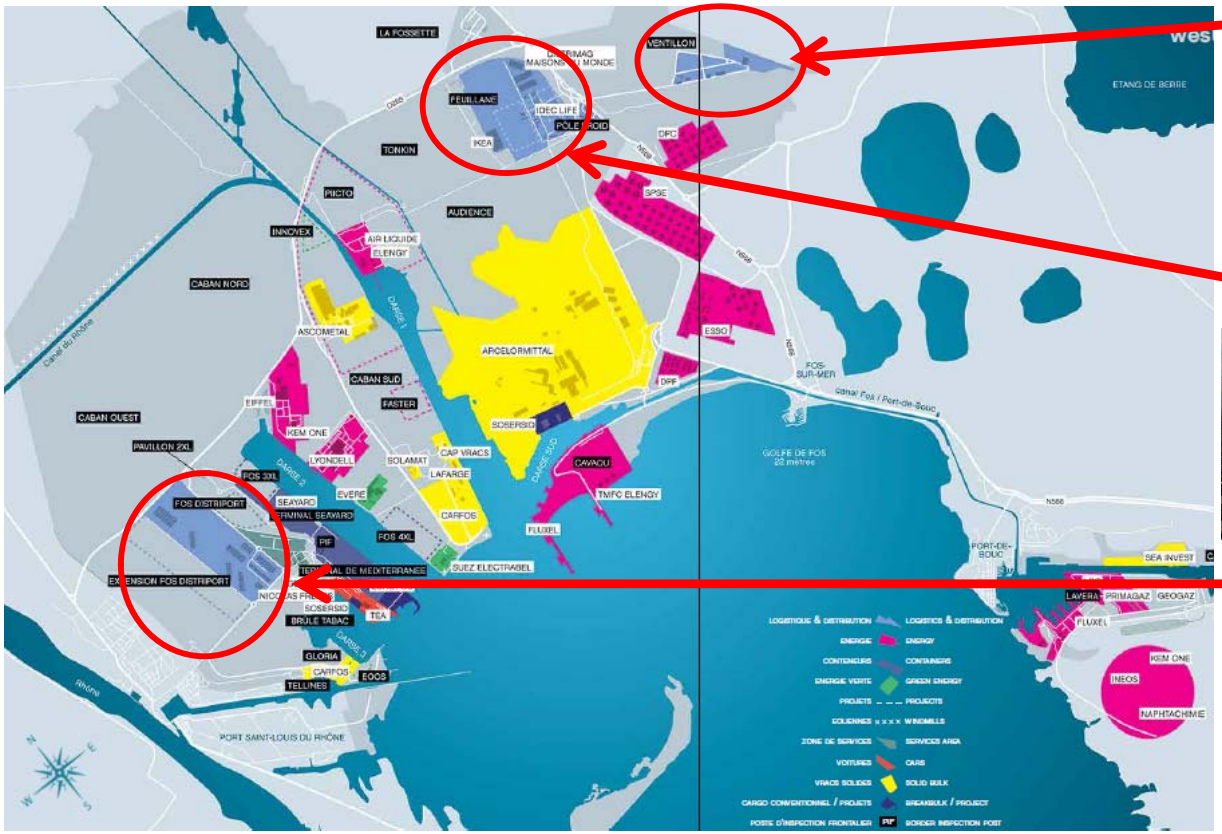




Energia | Contenidors | Logística | Granels sòlids + siderúrgia

(*) El pol petroquímc de Lavéra és extern al recinte portuari

Zona Industrial Portuaria (ZIP) de Fos: Principals zones logístiques



Energia

Contenidors

Logística

Granels sòlids + siderúrgia (Mittal)

Sector Ventillon 35ha.

FFCC sí

Sector La Feuillane 140 ha.

FFCC no

Distriport 160ha.

Distriport / reserva 270 ha.

FFCC sí

Total logístic a Fos: 335 ha + 270 de reserva

Zona logística (Distriport)
Futures terminals contenidors
Terminal contenidors
Zona logística (Distriport) Naus amb accés ferroviari
Terminal intermodal
Campa de cotxes amb terminal ferroviària
Management France
Route du Mat de Ricca
MASSA pneus
Resotainer Fos
Logistique Et Transit Martin
Port de Marseille Fos - Terminal Conteneurs
Eurofos
Transafos
Gloria

Martigues (zones industrials)

Petroquímica

Zones industrials
45 + 25

- Industria convencional
- Parcel·les mitjanes, alguna gran.
- En general nau aïllada
- Alguna petita plataforma logística

Zona La Crau

Saint Martin
de Crau 180 ha

Salon de
Provence
85 ha

Miramas
180 ha

- Polígons d'iniciativa privada
- De recent creació i previsiblement amb capacitat d'expansió.
- Al llarg de l'autopista E-80
- Parcel·la mitjana i gran.
- Convivència de grans plataformes logístiques amb petita empresa i artesans locals. També comerç i restauració.

Marsella: Governança

- Port Autònom de marsella-Fos (GPMM)
  - Conseil de surveillance du port: 5 Estat, 4 territori, 3 empleats, 5 experts (1 dels quals CCI i 1 món econòmic)

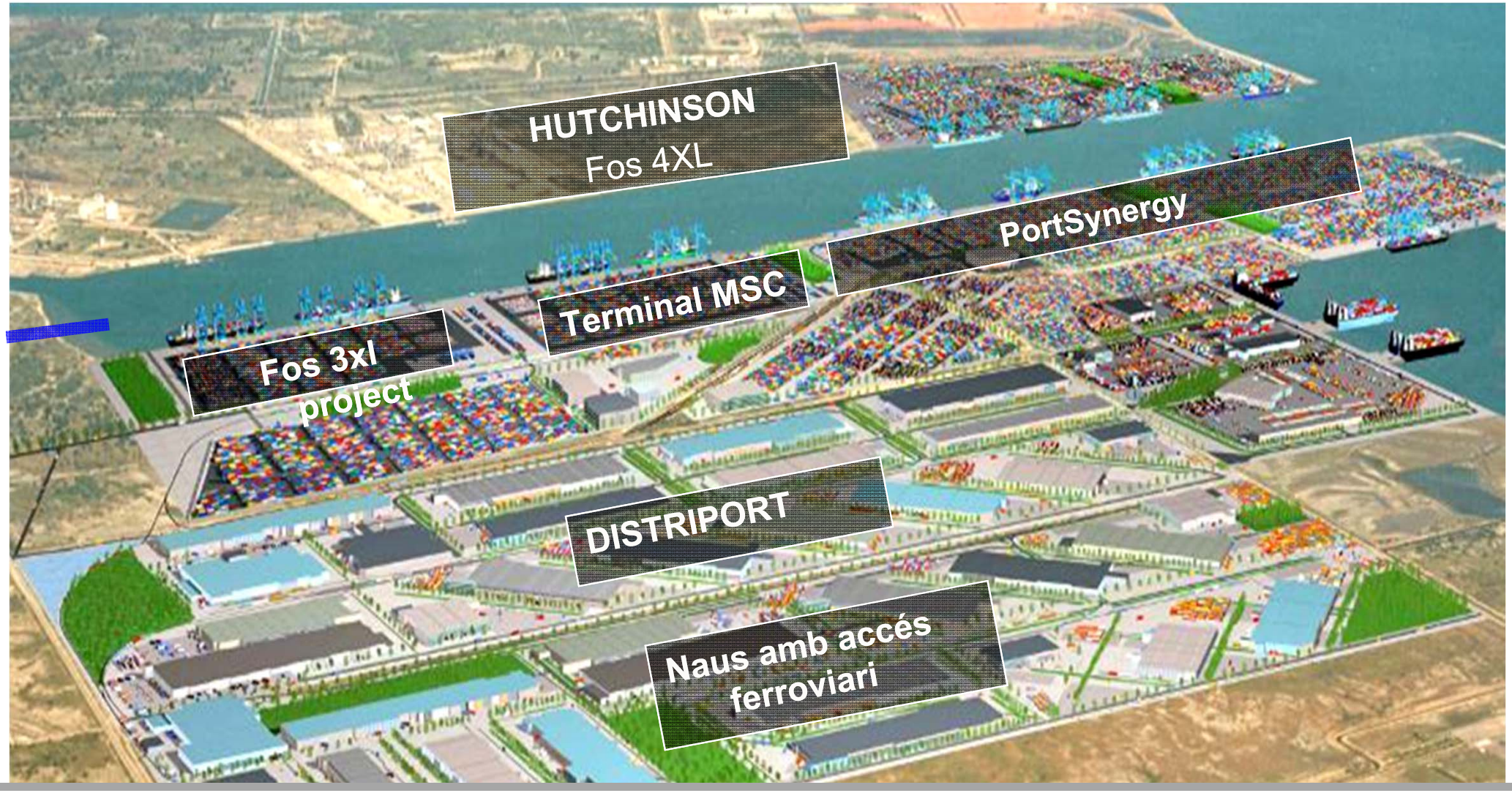
- Établissement public Aménagement Euroméditerranée. Consorci Estat-Adminsitraciosn locals. Projectes de renovació urbanística front portuari

Marsella: Hipòtesis provisionals

- Les zones industrials i logístiques en l'entorn urbà de Marsella estan molt constrenyides. La logística és gairebé exclusivament per a distribució urbana.
- Existeix un consens institucional per mantenir l'activitat portuària i logística al recinte est (Marsella Ciutat), però l'escassedat de zones logístiques de suport esdevé un fort handicap per a aquest objectiu.
- Malgrat els constrenyiments ambientals, el recinte portuari de Fos ofereix un gran potencial per a desenvolupaments logístics futurs.
- A l'entorn de Fos i especialment a la zona de la Crau s'han produït importantíssims desenvolupaments industrials i logístics de recent creació. Aquesta ha esdevingut una de les zones més actives en el mercat inmologístic de França.
- Cal valorar en quina mesura aquest potencial de creixement futur es un factor favorable a Marsella que pugui decantar la balança competitiva a favor del port francès i en detriment del de Barcelona.

Estratègia
Delta del Llobregat

Ajuntament de Barcelona · Ajuntament de L'Hospitalet · Ajuntament del Prat de Llobregat



05

Benchmarking Port de Rotterdam

Països Baixos

- 20 M m2 logístics
- 2 mainports: Rotterdam i Amsterdam
- Dinàmica del mercat:
  - Substitució naus antigues per noves
  - De propietat a lloguer. Grans fons i operadors internacionals
- Desenvolupaments a l'anella central del Raanstad i al llarg del corredors cap al Est i Sud-est. Desenvolupaments recents a un radi 80/110 Km (Roossendal, Tilburg, Venlo, etc)

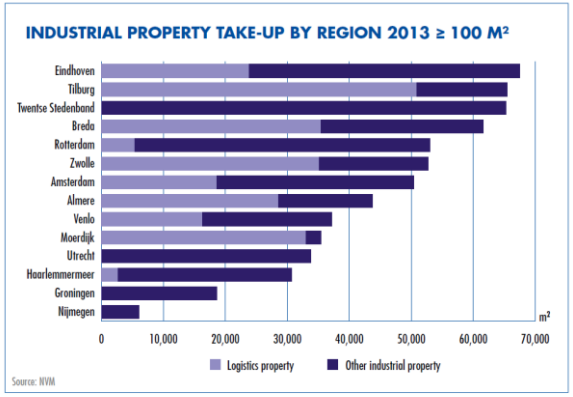
Països Baixos

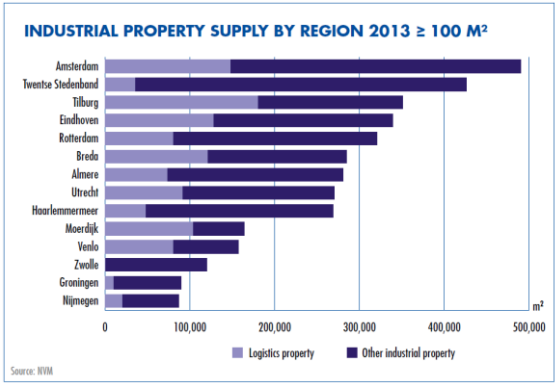
- Baix nivell de concentració logística a Rotterdam
- Extensió al llarg dels eixos de comunicació del país.

Stock m2 sostre logistic Països Baixos

	m2 de sostre logistic >5000 m2		% sobre total NL
Rotterdam	1.365.000		6,9
Schiphol	1.070.000		
Amsterdam	880.000		
Total Mainports		3.315.000	16,9
Centre		4.070.000	20,7
Nord		2.260.000	
Corredor A-15		2.070.000	
West Brabant		2.279.000	
Crntral Brabant		1.610.000	
East Brabant		1.760.000	
Limburg		2.300.000	
TOTAL		19.664.000	

Font: CBRE: Understanding logistics in the Netherlands





Font: NMV: State of the affairs of the Netherlamnds industrial property parket. March 2014

Rotterdam: àrea del port

Rotterdam: Principals zones industrials i logístiques internes al recinte portuari (*)

TOTAL: 760 ha

Vlaardingen (port) 90 ha

Shiedam 65 ha

Merwehaven Vierhaven 100 ha

Distripark Maasvlakte 100 ha

Prodelta Commodity Park 55 ha

Botlek 40 ha

Distripark Botlek 110 ha

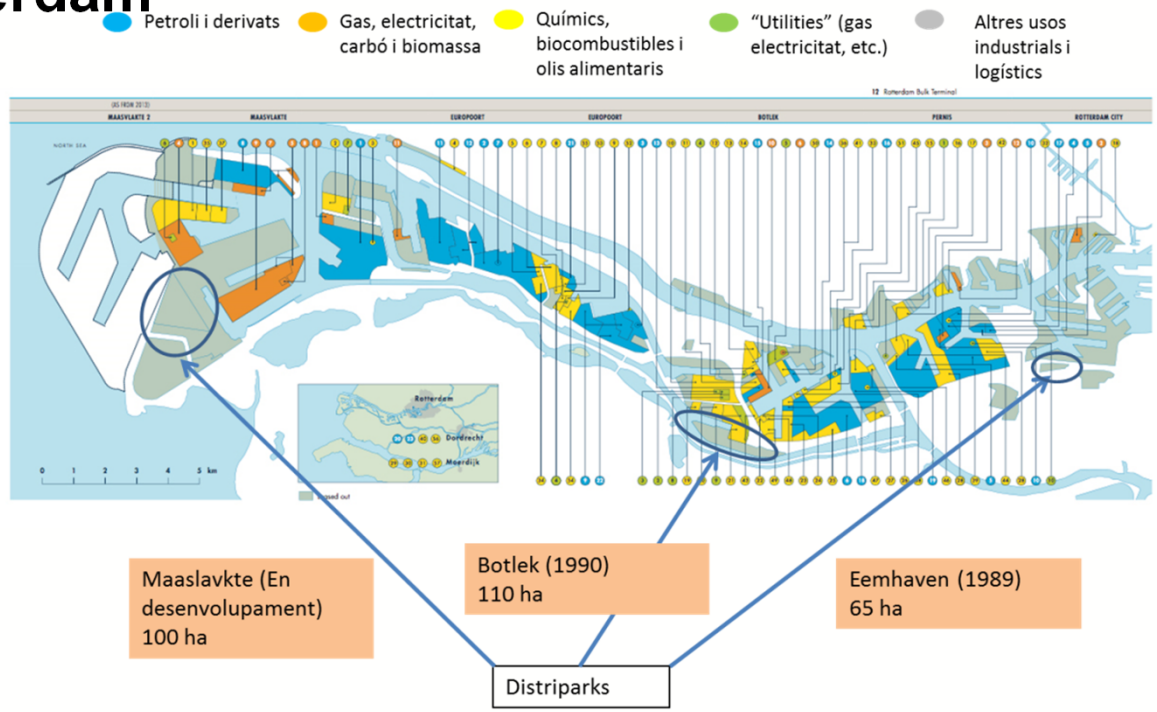
Prodelta Beneluxtunnel 25 ha

Distripark Eemhaven 65 ha

Walhafen Zuid 110 ha

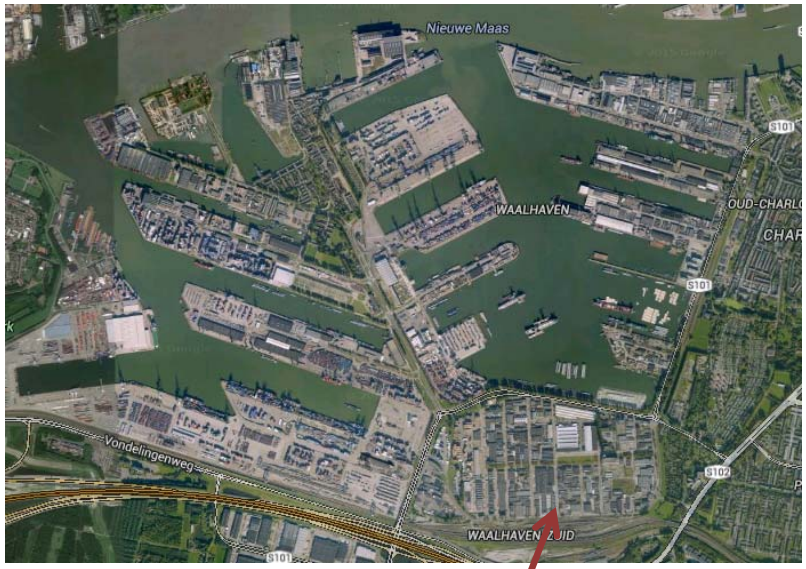
(*) No inclou molls, terminals portuàries en sentit estricte, terrens ferroviaris i viaris, campes de granels, etc. Tampoc inclou industria petroquímica i implantacions singulars tipus foneries, grans drassanes, centrals tèrmiques, depuradores, etc.
Al recinte portuari de Dordrecht explotat per l'Autoritat del Port de Rotterdam , es consideraran com a externes tant les zones dins del recinte portuari com les de fora

Rotterdam



- La superfície total del recinte portuari és de 7.791 ha de les quals 5.972 ha es terreny concessionable (el 2013 873 ha estaven vacants), al llarg de 42 Km
- Més del 60% de la superficie està ocupada pels sectors de l'energia, petroquímica i la química.
- 1.365.000 m2 de sostre logístic. La meitat concentrat als tres distriparks (ZALS), però hi ha altres zones industrials i logístiques antigues i en desenvolupament
- Preu lloguer 40/62,5€/m2/any

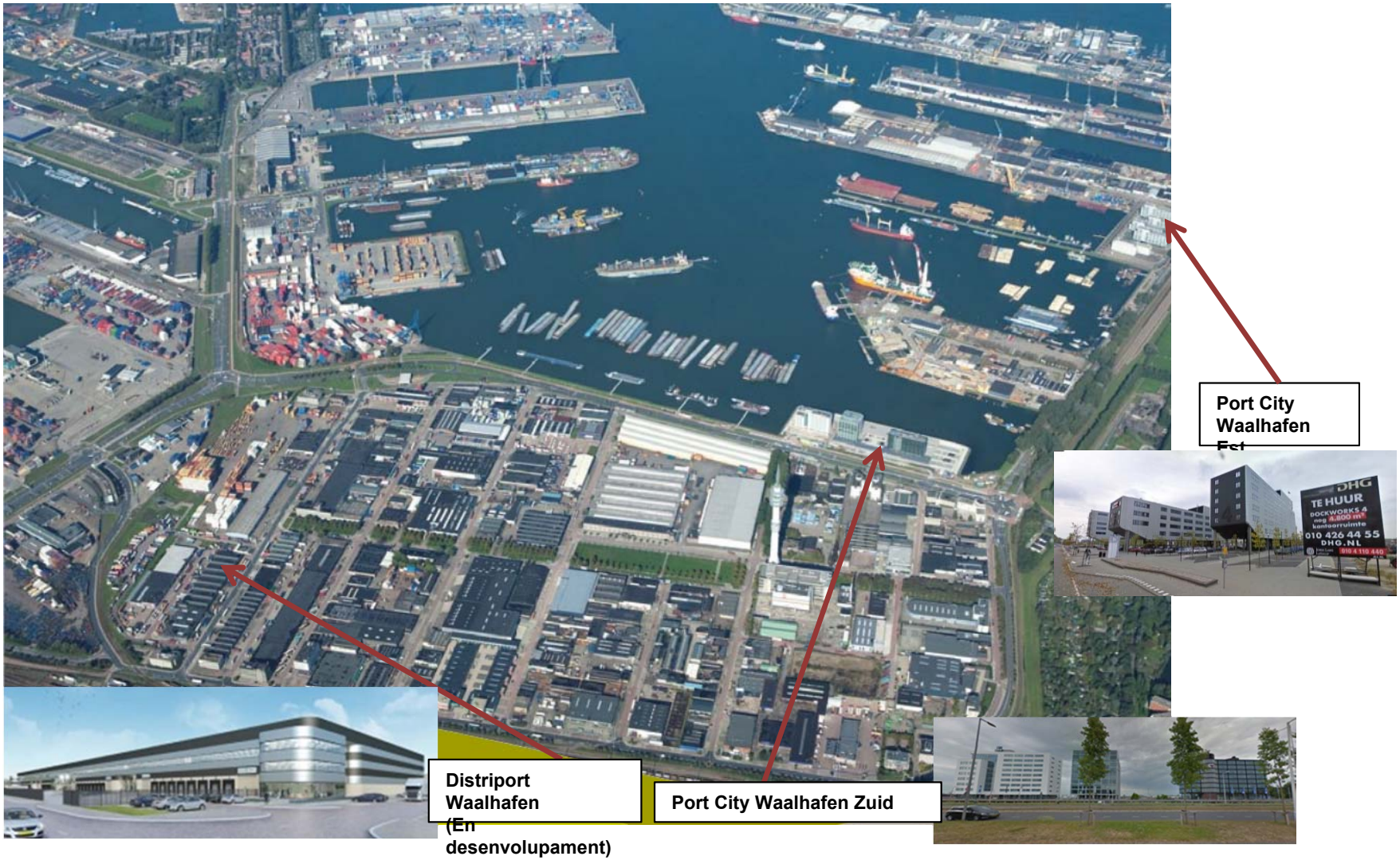
Rotterdam: Waalhaven-Zuid



Waalhafen Zuid 110 ha

- Bàsicament logística.
- Urbanització i edificació relativament antiga
- Al llarg dels molls nous desenvolupamanents terciaris. Port City Waalhafen (serveis marítims) i altres.
- També zona de cross-docking i logística de distribució. Cool Port (producte fresc).
- Projecte distripark Waalhaven (Prodelta)

Rotterdam: Waalhaven-Zuid

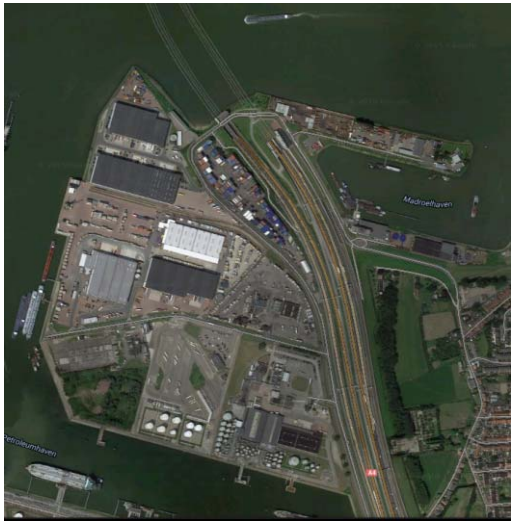


Rotterdam: Distripark Eemhaven

Distripark Eemhaven 65 ha

- Situat a segona línia portuària
- Usos logístics 100%. Majoritàriament portuària.
- Parcel·les aïllades i naus entre-mitgeres
- Bona qualitat urbanització i edificació (tipus ZAL)
- Centre de serveis

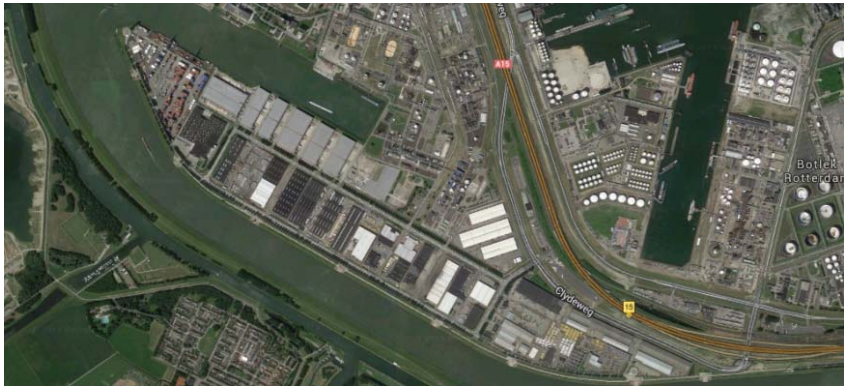
Rotterdam: Prodelta Beneluxtunnel



Prodelta Beneluxtunnel 25 ha

- Naus logístiques de recent construcció
- Campa de contenidors i aparcament de camions

Rotterdam: Distripark Botlek



Distripark Botlek
110 ha

- Situat a segona línia portuària
- Usos logístics 100%. Majoritàriament portuària.
- Parcel·les aïllades i naus entre-mitgeres
- Bona qualitat urbanització i edificació (tipus ZAL)
- Centre de serveis

Rotterdam: Botlek

Botlek
40 ha

- Zona industrial adjacent complex petroquímic

Rotterdam: Prodelta Commodity Park

Prodelta Commodity Park
55 ha

- Grans naus logístiques de recent construcció
- Terrenys no totalment ocupats

Rotterdam: Distripark Maasvlakte

Distripark Maasvlakte
100 ha

- Dins del recinte portuari.
- Terrenys guanyats al mar
- 100% logística
- Grans parcel.les. Naus independents
- Urbanització tipus ZAL
- Maaslavkte 2: ampliació prevista en nous terrenys guanyats al mar

Rotterdam: Merwehaven i Vierhaven

Meerwehaven

Merwehaven
Vierhaven
100 ha

- Majoritàriament usos industrials i logístics amb un cert nivell d'obsolescència.
- Logística de producte fresc a Merwehaven. Projecte de trasllat a Cool Port
- Petita i mitjana industria i també serveis auxiliar.
- Aquesta zona perdrà els usos portuaris a llarg termini per ser retornada al municipi per a usos residencials, terciaris i recerca. No hi ha calendari

Rotterdam: Schiedam

Shiedam
65 ha

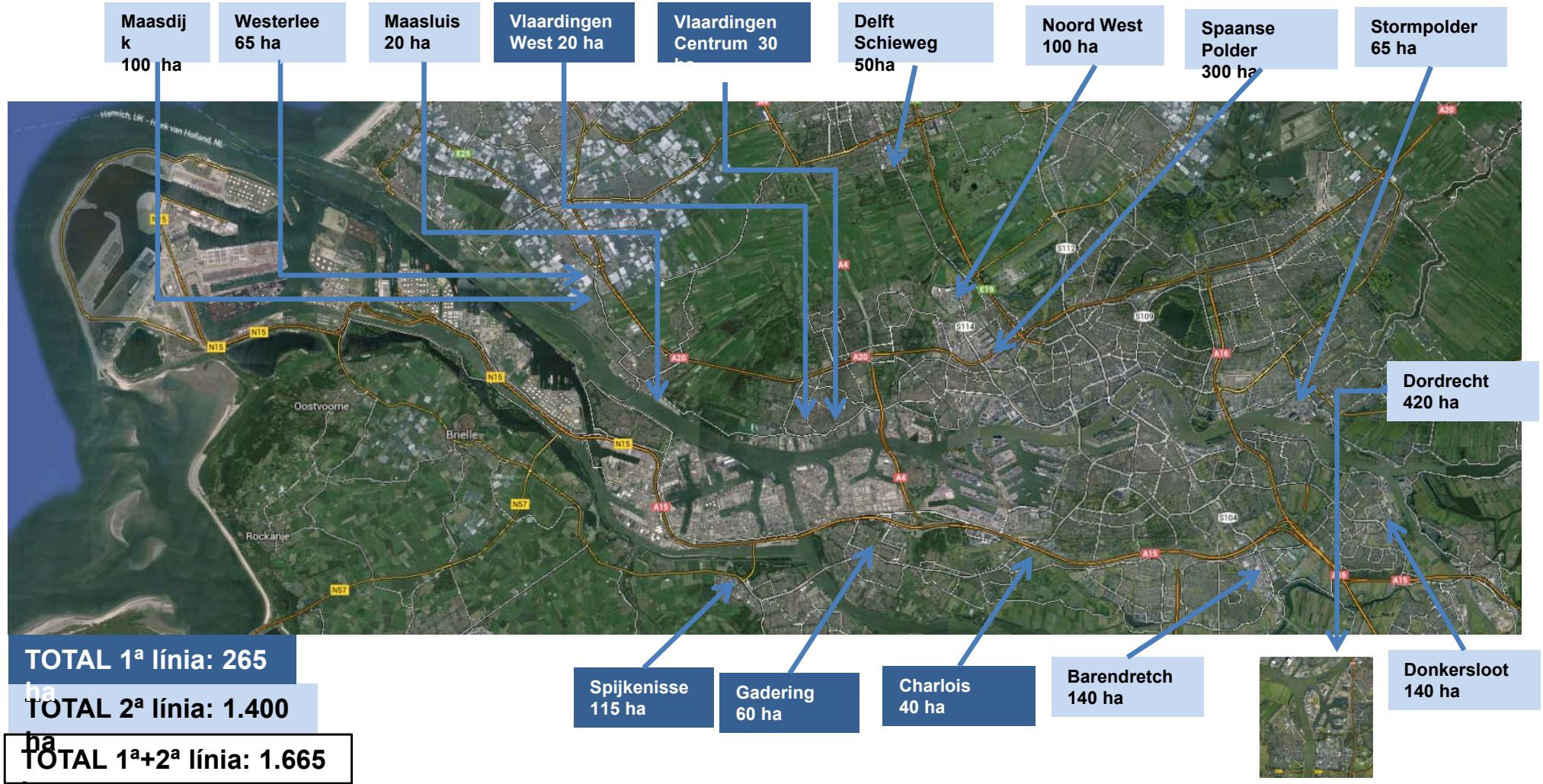
- Proximitat a drassanes i empreses construccions i reparacions navals
- Industria diversa
- No logística

Rotterdam: Vlaardingen (port)

Vlaardingen (port)
90 ha

- Industria petita i mitjana
- Serveis auxiliars
- Nau logística en construcció
- Fàbrica Unilever

Rotterdam: zones industrials externes a recinte portuari



TOTAL 1ª línia: 265 ha

TOTAL 2ª línia: 1.400 ha

TOTAL 1ª+2ª línia: 1.665 ha

Rotterdam: Dordrecht (*)

Dordrecht
420 ha

- Zones portuàries: Industria mitjana i logística mercaderia no conteneritzada
- Zones no portuàries: petita i mitjana industria, transport, magatzems.

Inclou zones industrials dins i fora de recinte portuari a Dordrecht, Zwijndrecht i 's Gravendeel.

Rotterdam: Donkersloot

Donkersloot
140 ha

- Petita i mitjana industria i tallers
- Parcel.la petita i mitjana
- Alguna nau logística no portuaria.

Rotterdam: Barendretch

Barendretch
140 ha

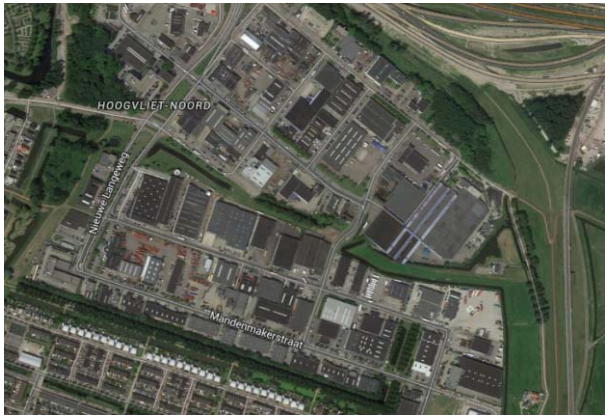
- Petita i mitjana empresa i tallers
- Parcel.la petita i mitjana, naus en mitjanera
- Logística no portuària. Distribució producte fresc.
- Estació de tren passatgers

Rotterdam: Charlois

Charlois
40 ha

- Petita industria, concessionaris, restauració, serveis auxiliars
- Empreses de transport
- Parcel.la petita i alguna mitjana

Rotterdam: Gadering, Hoodvliet-Noord



Gadering
60 ha

- Segona fila respecte port
- Industria i logística. Alguna logística portuària
- Parcel·la mitjana i alguna gran

Rotterdam: Spijkenisse

Spijkenisse
115 ha

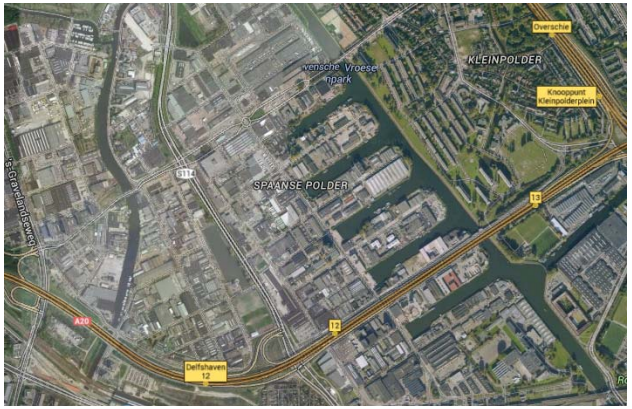
- Usos industria i logística
- Parcel.la mitjana i alguna gran.
- Naus aïllades i entre-mitgeres
- Urbanització i edificacions relativament noves

Rotterdam: Stormpolder

Stormpolder
65 ha

- Allunyat de zona portuària
- Petita empresa i artesans
- Parcel.la petita, naus en mitjanera
- No hi ha logística
- Qualitat mitjana de la urbanització

Rotterdam: Spaanse Polder



Spaanse Polder 300 ha

- Industria, serveis i logística
- Parcel.la petita i mitjana
- Naus en mitgera i naus aïllades
- Proximitat a aeroport Rotterdam-La Haia

Rotterdam: Noord West

Noord West
100 ha

Parcel.la mitjana.
Nau aïllada i entre mitgeres.
Industria i logística, no portuària

Delft, Schieweg

Delft Schieweg
50ha

- Petita i mitjana industria, subministraments industrials, comerç, serveis auxiliars
- Majoritàriament naus entre mitgeres
- Poca logística

Rotterdam: Vlaardingen

Vlaardingen
West
20 ha

Vlaardingen
Centrum 30 ha

- Parcel·la petita-mitjana
- Petita industria, tallers, transports, serveis auxiliars
- Pobre qualitat urbanització

Rotterdam: Maassluis

Maasluis
20 ha

- Urbanització recent.
- Parcel·la petita-mitjana
- Industria + comerç, poca logística.
- Centre de serveis i equipaments

Rotterdam: Maasdijk

Maasdijk
100 ha

- Petita industria, tallers, però també algunes grans naus logístiques
- Parcel·la mitjana i algunes grans
- Urbanització recent i bona qualitat

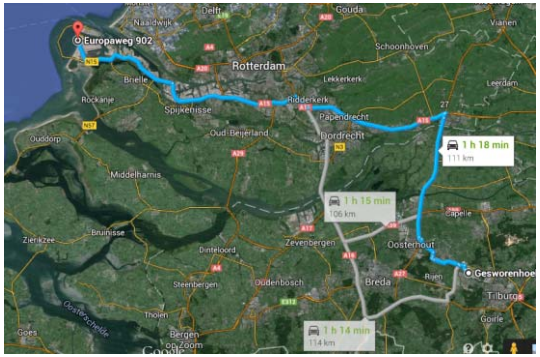
Rotterdam: Westerlee

Westerlee
65 ha

- Floricultura i activitats afins
- Petita industria, tallers i serveis auxiliars

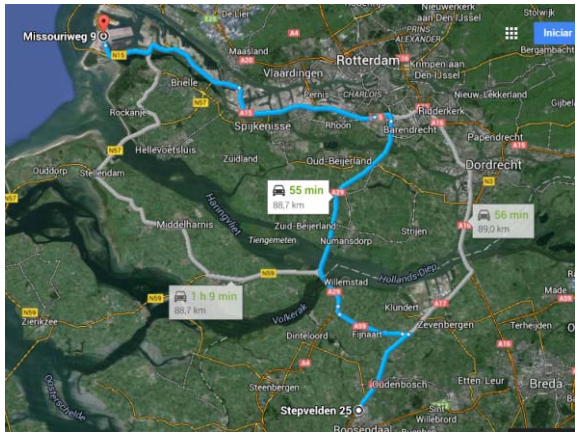
Zones de tercera corona:

Zones de tercera corona: Tilburg: Vossenberg 1



- Majoritàriament logística, també industria.
- Parcel.la mitjana i gran.
- Urbanització recent

Zones de tercera corona: Roosendaal

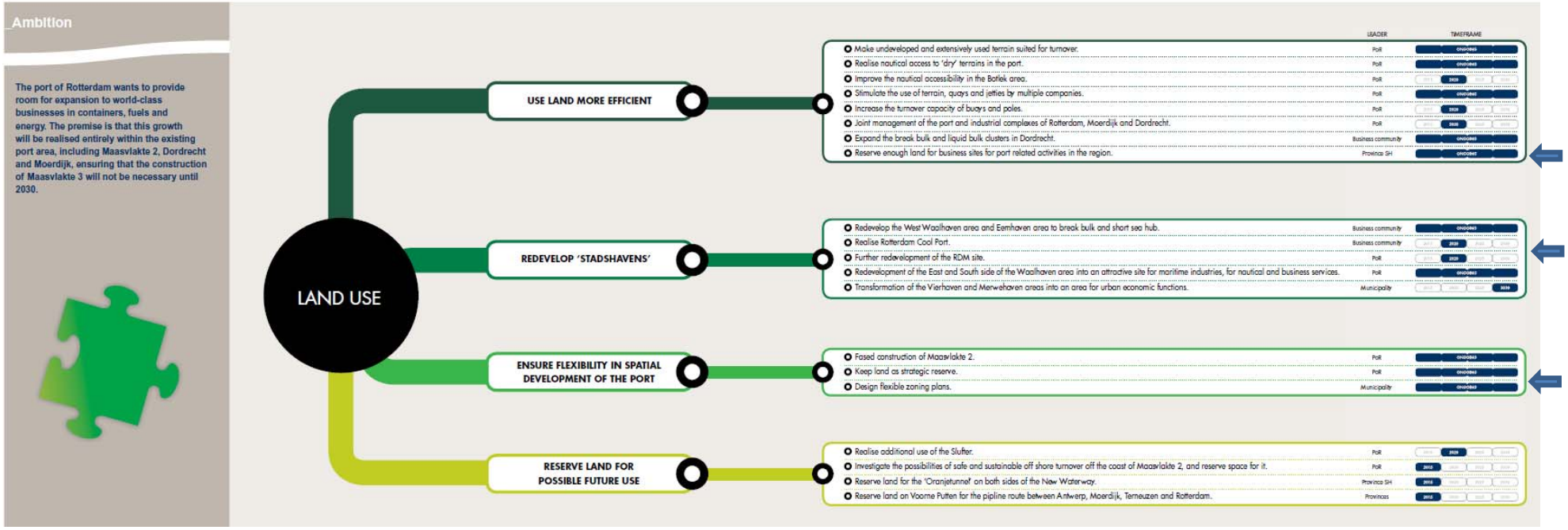


- Nova urbanització.
- Parcel·les mitjanes-grans.
- Majoritàriament nau aïllada
- Industria i logística.

Rotterdam: Estratègia portuària 2030. Usos del sòl

Focus en l'energia. Les plataformes logístiques ni son mencionades , excepte pel port de Moerdijk

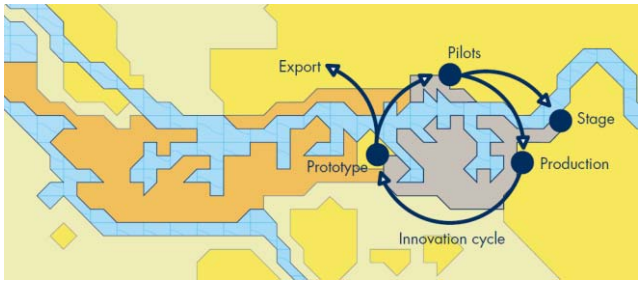
Rotterdam: Estratègia portuària 2030. Usos del sòl



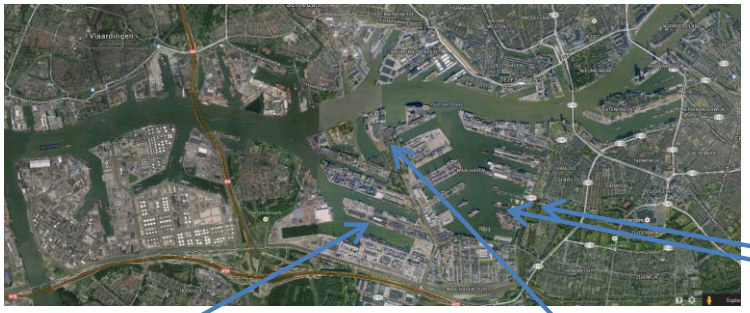
Què es demana a les altres administracions:

- Provincia Zuid Holand: reserves de sòl per a usos portuaris en el rerepaís
- Municipi: flexibilitat en el planejament urbanístic

Rotterdam: Estratègia portuària 2030. City ports

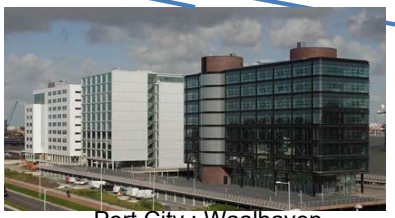


- Escenari 20-40 anys
- Waalhaven East/South →"Maritime business cluster"
  Oficines
  Aparcaments i serveis per a camions
  Zona per contenidors refrigerats i logística de producte fresc
- Inversions realitzades pel Port de Rotterdam
  60 M € Oficines Port City Waalhaven
  70-80 M € previstos remodelació Waalhaven East i South
  100 M € en RDM Campus: centre tecnològic, recerca, incubadora empreses, etc.



Projecte Distriparlk Waalhaven

RDM Campus



Port City : Waalhaven Sud

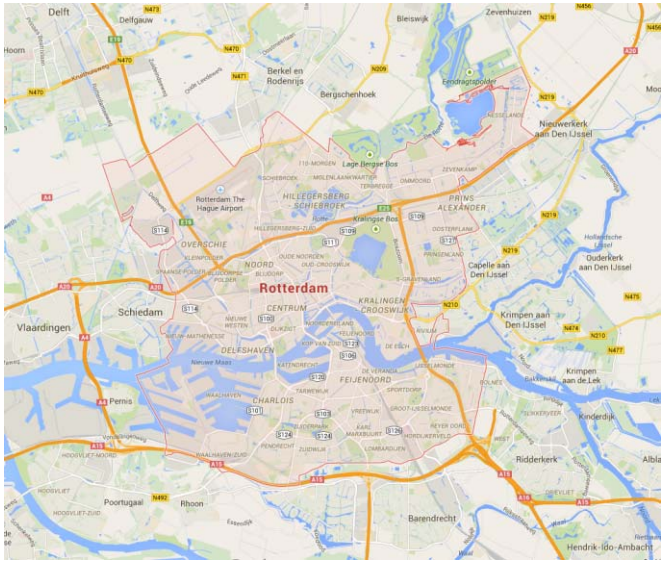
Port City: Waalhaven Est

Rotterdam: Governança

- Autoritat portuària participada per la ciutat de Rotterdam i l'estat holandès.
- La major part del territori del port està fora del terme municipal de Rotterdam
- Altres agents rellevants:
  - Rijnmond region:
  - Província Zuid-Holland: planejament territorial
- Les tramitacions de grans projectes és un dels grans maldecaps.
- També aparentment la tramitació de llicencies de noves activitats

- **Altres actors:**

- Deltalinqs: associació d'empreses del Port
- Prodelta: Inversor en naus logístiques



Rotterdam: Hipòtesis provisionals

Dins del port

- El port apareix com un territori ja molt constrenyit. Les possibilitats d'expansió del port son limitades, bàsicament guanyant terrenys al mar i a un alt cost Maaslavkte 2. El Pla Estratègic del Port 2030 renuncia a futures ampliacions (Maasvlakte 3).
- Presencia hegemònica de la gran industria (química i petroquímica). Dona la impressió que el port aposta més per la industria química que pel desenvolupament de grans parcs logístics al seu interior .
- L'espai específicament logístic amb naus modernes es relativament reduït (Distriparks + Prodelta= 300/400 ha).
- No obstant hi ha encara dins del port espais aparentment poc valoritzats que podrien permetre petits desenvolupaments logístics futurs tipus Prodelta.
- L'èmfasi del Pla Estratègic del Port a 2030 pel que fa als usos del sòl és clarament el sector de l'energia. El desenvolupament de plataformes logístiques no està ni tan sols mencionat.
- La transformació de les zones més properes al a la ciutat es planteja en un horitzó a mig llarg termini. Mentre que a la riba sud (Waalhaven i Eemhaven) la transformació no posa en qüestió els usos portuaris i marítims i aparentment no es perden zones d'activitat econòmica (Waalhaven Zuid) es en terrenys sobre el mar. L'operació Prodelta a Walhaven Zuid o en Cool-Port aposten per la renovació sense perdre la vocació logística.
- En canvi a la zona nord (Merwehaven i Vierhaven) sí que sembla apostar-se per una transformació més radical (centres tecnològics, etc...) però també en un calendari a mig/llarg termini.

Fora del port

- Hi ha un ampli stock de sòl industrial convencional a segona línia portuària amb una certa presencia logística, si be, en general les zones industrials a segona línia portuària son força convencionals.
- Les grans zones d'expansió logística amb naus grans i de nova construcció se situen en radis de 50-100 Km. És a dir a dir a escala nacional. Per tant la prioritat del port és de treure mercaderia ràpidament cap a fora.