
Pliego de prescripciones técnicas

Redacción del nuevo Plan Especial de la ZAL Port (BCN) y refundido del Plan Especial de la ZAL Port (Prat)

Fecha: noviembre 2025

Exp. 2522019



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL CONTRATO
3. ALCANCE DE LOS TRABAJOS
4. PLAZOS Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN
5. CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LOS TRABAJOS
6. NORMATIVA APLICABLE

ANEJOS

(ANEJO Nº 1)

1. ANTECEDENTES

El ámbito de la Zona d'Activitats Logístiques del Port de Barcelona (ZAL Port) está actualmente regulado por el *Pla Especial d'Ampliació del Port de Barcelona – Zona d'Activitats Logístiques (PEZAL)*, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Barcelona en fecha 28 de enero de 2000 y por la Comisión de Urbanismo de Barcelona el 21 de marzo de 2001. El planeamiento afecta un total de 257,8 ha, distribuidas entre los términos municipales de Barcelona (85 ha) y El Prat de Llobregat (172,8 ha), sobre suelos calificados como sistema portuario.

Desde su aprobación, el ámbito ha experimentado una evolución urbanística y funcional significativa, incluyendo:

- Cuatro modificaciones puntuales del Plan Especial.
- Una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya (TSJC) que anuló la regulación de los enclavamientos.
- Una modificación del PGM para la implantación de la infraestructura de la Línea 9 del Metro.
- Diversos cambios en la morfología del ámbito y en las concesiones administrativas existentes.
- Una transformación sustancial de las dinámicas logísticas y de los formatos edificatorios utilizados por los operadores.

En paralelo, la Generalitat de Catalunya y el Port de Barcelona han impulsado un Pla Director Urbanístic (PDU) de la Terminal Logística Intermodal del Port de Barcelona, aprobado inicialmente el 10 de febrero de 2023 y se encuentra en tramitación para su aprobación definitiva. Este PDU introduce modificaciones relevantes en el actual ámbito PEZAL, incluyendo:

- La exclusión del área correspondiente al antiguo cauce del río Llobregat.
- La reubicación de reservas de espacios libres.
- La incorporación de una nueva regulación relativa a los enclavamientos.
- Una redefinición parcial del modelo de ordenación y movilidad del sector.

Adicionalmente, los cambios normativos producidos desde 2001 exigen que cualquier modificación del PEZAL incorpore:

- una Evaluación de la Movilidad Generada,
- un Informe Ambiental,
- y una Evaluación de Impacto de Género, de acuerdo con la normativa urbanística, ambiental y de igualdad vigentes.

Todo ello hace necesario proceder a una actualización integral del Plan Especial, que incorpore la nueva realidad física, jurídica y funcional del ámbito, y que además dé respuesta a las nuevas necesidades de ordenación planteadas por operadores logísticos, instituciones y administraciones competentes.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la prestación de servicios de asistencia técnica para la redacción, tramitación y gestión urbanística necesaria para la aprobación de:

1. El nuevo Plan Especial urbanístico de la ZAL Port (BCN).
2. El Texto Refundido del Plan Especial de la ZAL Port (Prat).

La finalidad es integrar ambos documentos bajo una coherencia técnica y normativa común, adaptándolos al futuro PDU de la Terminal Logística Intermodal y a la realidad física y concesional actual.

3. ALCANCE DE LOS TRABAJOS

El adjudicatario deberá desarrollar todas las tareas necesarias para la completa definición y aprobación de los instrumentos de planeamiento citados. El alcance detallado incluye:

3.1. Actualización de base y análisis de concesiones

- Transcripción del planeamiento vigente sobre la base cartográfica oficial 1:500 del Port de Barcelona.
- Análisis de la realidad física y jurídica: Superposición de las concesiones administrativas vigentes con la ordenación urbanística.
- Identificación de desajustes: Detección de solapes o inconsistencias entre la realidad construida/concesionada y el planeamiento. El adjudicatario presentará propuestas técnicas de regularización para su validación por parte de la Dirección Técnica de CILSA.

3.2. Adecuación al Pla Director Urbanístic (PDU)

- Incorporación de las determinaciones del PDU de la Terminal Logística Intermodal.
- Exclusión de ámbitos que dejan de formar parte del PEZAL (ej. antigua llera del río Llobregat).
- Reajuste de espacios libres y regulación de enclavamientos conforme a las directrices supramunicipales.

3.3. Análisis funcional y revisión de parámetros

- Análisis de necesidades operativas de operadores logísticos actuales y potenciales (radios de giro, alturas, muelles, vialidad interna).
- Revisión técnica de parámetros de ordenación: ocupación máxima, edificabilidad, usos admitidos, alturas reguladoras y retranqueos, proponiendo una actualización normativa acorde a la logística moderna.
- Ajuste de reservas de sistemas urbanísticos (viarios, equipamientos y aparcamientos).

3.4. Elaboración de la Documentación Urbanística Redacción completa de los documentos requeridos por la legislación urbanística y los Ayuntamientos de Barcelona y El Prat:

- Memoria Descriptiva y Justificativa: Incluyendo diagnóstico, justificación de la oportunidad, adecuación al PDU y análisis de compatibilidad normativa.
- Normativa Urbanística: Redacción del articulado regulador de usos, edificación y gestión.
- Documentación Gráfica: Planos de información, ordenación, calificación, gestión y movilidad sobre base 1:500.

3.5. Informes Sectoriales y Estudios Complementarios Redacción de toda la documentación necesaria para la obtención de los informes preceptivos, incluyendo como mínimo:

- Evaluación de la Movilidad Generada: Análisis de flujos, transporte público y privado, y requerimientos de estacionamiento.
- Documentación Ambiental: Informe Ambiental o documento equivalente según determine el órgano ambiental, incluyendo aspectos acústicos, hidrológicos y de calidad del aire.
- Evaluación de Impacto de Género: Conforme a la normativa de la Generalitat de Catalunya.

3.6. Soporte a la Tramitación y Gestión El adjudicatario acompañará a CILSA durante todo el proceso administrativo:

- Preparación de documentación para Aprobaciones Inicial, Provisional y Definitiva.
- Asistencia a reuniones: Se estima la asistencia a reuniones de seguimiento y coordinación con CILSA, Port de Barcelona, Ayuntamientos y Generalitat con una frecuencia quincenal durante la fase de redacción, y a demanda durante la tramitación.
- Gestión de informes sectoriales y requerimientos administrativos.

3.7. Gestión de Alegaciones y Participación

- Análisis técnico y jurídico de las alegaciones recibidas durante la exposición pública.
- Redacción de las propuestas de estimación/desestimación (informe de respuesta a alegaciones).
- Incorporación de las modificaciones resultantes en el documento de planeamiento.

3.8. Traducción

- Traducción al castellano de los expedientes definitivos para su remisión a organismos de la Administración General del Estado cuando sea requerido.

3.9. Entrega Final y Formatos

- Documentos en formato digital editable (Word, Excel, CAD).
- Cartografía GIS: Entrega de la planimetría georreferenciada en sistema ETRS89 (formato SHP o compatible QGIS), estructurada según requerimientos del Port de Barcelona.
- Documentos finales visados o listos para diligenciar en PDF con marcadores y estructura navegable.

4. PLAZOS Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

El calendario estimado de trabajos será:

- Plan Especial ZAL Port (BCN): 12 meses totales estimados.
 - Redacción y Aprobación Inicial: 6 meses.
 - Exposición pública, recepción de informes y alegaciones, y adaptación de la documentación: 4 meses.
 - Tramitación final: 2 meses.
- Refundido Plan Especial ZAL Port (Prat): 18 meses totales estimados.
 - Redacción y Aprobación Inicial: 6 meses.
 - exposición pública, recepción de informes y alegaciones, y adaptación de la documentación.: 4 meses.
 - Aprobación Provisional: 2 meses.
 - Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Barcelona: 6 meses.

5. CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LOS TRABAJOS

CILSA designará una Dirección Técnica del contrato, encargada del control, revisión y validación de los trabajos.

El adjudicatario deberá atender las observaciones y requerimientos formulados, introduciendo las modificaciones necesarias para la correcta ejecución del contrato.

6. NORMATIVA APLICABLE

Los trabajos se registrarán por la siguiente normativa y disposiciones:

- Plan General Metropolitano de Barcelona (PGM).
- Legislación urbanística autonómica de Cataluña.
- Legislación ambiental, de movilidad y de igualdad de género aplicable.



Marcos Vallés
Director Técnico y de Explotación

ANEJOS

(ANEJO Nº 1) PLANOS



