

## RESUM EXECUTIU

DIAGNOSI DE LA ZONA COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ,  
I ALTERNATIVES PER AL SEU DESENVOLUPAMENT  
EN EL MARC DEL PLA ESTRATÈGIC 2030

*Angerri Consultors*

De l'expectativa d'una nova zona comercial concessionada,  
a un model amb el "*mar en valor*".

Aquesta presentació recull el recull executiu lliurat al Consell de Govern del Consorci del Port de Mataró, el passat 5 d'abril, per a la seva anàlisi en la sessió del dimarts 10 d'abril de 2018.



## Objecte del treball.

El Consorci del Port de Mataró ha sol·licitat a Angerri Consultors una proposta per al desenvolupament de la zona comercial inclosa en el port, en el marc del Pla Estratègic que guiarà la seva gestió fins l'any 2030. L'11 de setembre de 1997, el Consorci Port de Mataró va subrogar els contractes d'usdefruit dels locals comercials, perquè va fer fallida la gestió privada del port. **El repte que avui té el Consorci Port Mataró, l'organisme públic que s'encarrega de la gestió del domini públic portuari, es definir quin model comercial vol.**

Les instal·lacions del Port de Mataró varen ser inaugurades el 7 de juliol de 1991, i Port de Mataró SA va construir i comercialitzar els locals (101 unitats), amb una superfície construïda d'uns 6.800 m<sup>2</sup>. Els contractes d'usdefruit es varen signar entre la societat Port de Mataró SA i les persones físiques i les empreses interessades, a l'empara de la concessió que va atorgar el Govern de la Generalitat de Catalunya, en la seva sessió de 10 de març de 1988, per un període màxim de 30 anys. Les condicions dels contractes d'usdefruit es varen mantenir. Va significar, doncs, una baixa intervenció sobre els locals. Els titulars tenien la facultat de transmissió dels locals comercials, per arrendament o per venda, sempre que es comunicés la transmissió al titular de la concessió del port, es complissin pels cessionaris les disposicions d'obligat compliment, i s'estesi al corrent del pagament de les despeses de manteniment.

El Pla Especial del Port de Mataró preveu que, els terrenys on està situat la Varada Nord al costat de l'Hotel Atenea, tenen també ús comercial.

## ÍNDEX.

1. Introducció.
2. La zona comercial del Port, en l'oferta de Mataró.
3. La zona comercial del Port, en l'oferta dels ports del Maresme.
4. Alternatives per al seu desenvolupament:
5. L'ordenació de les activitats.
6. La gestió comercial.
7. Conclusions finals

El treball l'hem desenvolupat sobre el guió següent (en pantalla):

## ÍNDEX.

Per a l'elaboració d'aquest treball hem combinat l'accés a les fonts d'informació general (*Cens d'Establiments comercial de Catalunya, 2016*, de la Direcció general de Comerç de la Generalitat de Catalunya); l'accés a les fonts del Consorci del Port de Mataró, i la contrastació en la investigació de camp amb l'entrevista directa a 14 dels titulars de les actuals concessions, buscant la informació representativa de les activitats desenvolupades.

Les reunions amb l'àrea de promoció econòmica de l'Ajuntament de Mataró, amb la gerència del Port, i amb la presidència de l'Associació d'Usuaris, ens han ajudat en la proposta per a l'especialització comercial del Port de Mataró. Hem treballat les propostes, des d'un punt de vista jurídic amb l'equip de Jané Advocats i, des d'un punt de vista urbanístic i de millora de la connexió del Port amb la ciutat, amb Nadal & Arquitectes Associats.

## 1. Introducció

El document del Pla Estratègic del Port de Mataró 2030 ha estat aprovat, recentment, per l'òrgan de govern del Consorci.

El potencial comercial es descriu com:

- a) *L'actual zona comercial, de 5.657 m<sup>2</sup>*
- b) *El desenvolupament de terrasses i pèrgoles, amb 5.910 m<sup>2</sup>*
- c) *Un nou equipament comercial, de 4.240 m<sup>2</sup>*

En el document del Pla Estratègic 2030 es preveuen fins a 4 escenaris alternatius, per a la gestió de la zona comercial, en el marc "*del Pla d'usos que desenvoluparà l'Ajuntament de Mataró*".

## 1. Introducció.

El document del Pla Estratègic del Port de Mataró 2030, ha estat aprovat recentment per l'òrgan de govern del Consorci. Inclou una descripció de:

- L'actual zona comercial, de 5.657 m<sup>2</sup>.
- El desenvolupament de terrasses i pèrgoles, amb 5.910 m<sup>2</sup>.
- Un nou equipament comercial, de 4.240 m<sup>2</sup>.

En el document del Pla Estratègic 2030 es preveuen fins a 4 escenaris alternatius, per a la gestió de la zona comercial, en el marc "*del Pla d'usos que desenvoluparà l'Ajuntament de Mataró*". En aquests escenaris es dona per descomptat, sempre, **uns importants rendiments econòmics del desenvolupament de la nova zona comercial i la seva gestió**. Tanmateix, no es descriuen ni el contingut de l'oferta comercial que es conformarà, ni la forma en que els nous atractius de la zona comercial del Port de Mataró s'oferiran a la ciutadania.

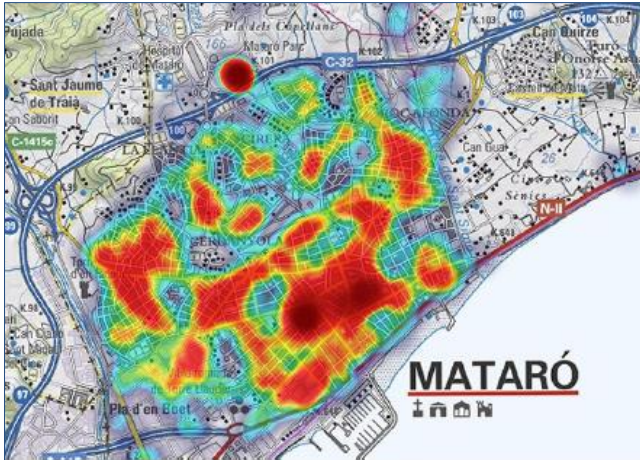


En contrast amb les previsions del Pla Estratègic 2030 hem detectat que la normativa catalana *d'ordenació dels equipaments comercials* (Decret-Llei 1/2009, de 29 de desembre, *d'ordenació dels equipaments comercials*) no permet el desenvolupament d'una nova zona comercial al Port de Mataró fonamentada en **mitjans o grans establiments de comerç al detall**. Per tant, hem treballat la reorientació de les línies del Pla Estratègic en l'actual zona comercial, cap a alternatives que ajudin a reforçar la singularitat embrionària dels actuals locals comercials en un model que pren com a divisa el "*mar en valor*".

El canvi substancial en relació la nova zona comercial, sobre les previsions del Pla Estratègic, demana no prendre decisions sobre aquesta zona, en calent.

Finalment, i en el marc dels escenaris del Pla Estratègic 2030, s'assenyalaran les mesures proposades per a no demorar el reforçament de la gestió i la promoció de l'actual zona comercial del Port de Mataró, mentre es decideix la destinació de la nova zona comercial. Conclusions que sotmetem a l'òrgan de govern del Consorci del Port de Mataró.

## 2. La zona comercial del Port, en l'oferta de Mataró



TUC	Establ	SV m2
Si	1.603	186.271
No	194	50.625
<b>Total</b>	<b>1.797</b>	<b>236.896</b>

Font: Generalitat de Catalunya,  
2016. Cens d'establiments  
comercials

Angerri Consultors

6/25

Comencem per l'oferta comercial de la ciutat de Mataró.

### 2. La zona comercial del Port, en l'oferta de Mataró.

Mataró, disposava a 1 de gener de 1996, de 1.797 establiments de comerç al detall, amb una superfície de 236.896 m<sup>2</sup> de venda:

- La zona comercial del Port de Mataró, amb tots els locals en funcionament, no arribaria ni al 2% del total dels locals de la ciutat, ni al 3 % de la seva superfície comercial.

- La concentració comercial, al detall, al Centre de Mataró (230 establiments i 30.926 m<sup>2</sup> de sala de venda) i a Mataró Parc (80 establiments i 30.880 m<sup>2</sup> de sala de venda) signifiquen –en conjunt- el 26 % de l'oferta comercial.

La dotació comercial de la ciutat (1.887 m<sup>2</sup>/1000 hab.) és superior a la de Barcelona (1.687) i a la mitjana catalana (1.768), mentre que la capacitat de compra (AEAT, 2015) és el 84,8 % de la mitjana catalana (de 28.810 € anuals). Els possibles creixements del centre de Mataró (amb el projecte del Corte Inglés) i l'ampliació de Mataró Parc posen, també, de manifest la necessitat de redefinir els espais comercials al Port de Mataró. Al nostre entendre, no és qüestió de ser el 3 o el 3,5 % de la superfície comercial de la ciutat, sinó quin posicionament es vol oferir.

## 2. La zona comercial del Port, en l'oferta de Mataró



7/25

### 2. Resum de l'anàlisi de la zona comercial del Port de Mataró.

Resumim les característiques físiques i d'activitat dels locals del Port de Mataró. Les instal·lacions del Port de Mataró varen ser inaugurades el 7 de juliol de 1991. Port de Mataró va construir i comercialitzar (1994) els locals (101 unitats), amb una superfície construïda de prop de 6.800 m<sup>2</sup> (6.797 m<sup>2</sup>).

Detallem la seva superfície i ocupació en el dos nivell: a nivell de Passeig, i a nivell del Port.

## 2. La zona comercial del Port, en l'oferta de Mataró



Els locals amb façana al Passeig Marítim

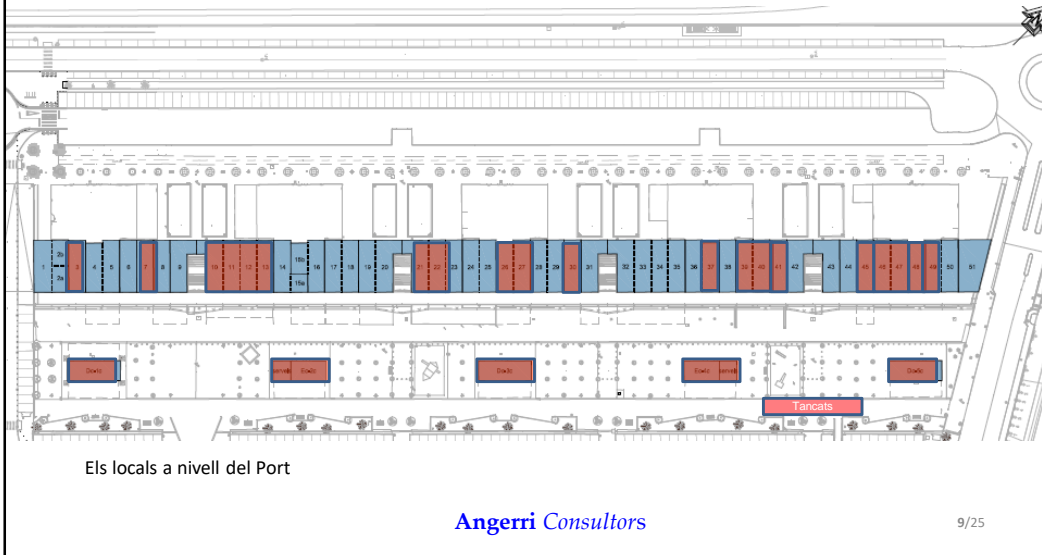
## 2. Resum de l'anàlisi de la zona comercial del Port de Mataró.

En el nivell del Passeig es varen construir 54 locals, que es podien unir o segregar sobre la mida mediana de 75 m<sup>2</sup> (5 metres per 15 metres).

Només 6 estan desocupats, a finals de març de 2018. Amb una especialització en restaurants i activitats marines (vela; submarinisme).



## 2. La zona comercial del Port, en l'oferta de Mataró



### 2. Resum de l'anàlisi de la zona comercial del Port de Mataró.

En el nivell del port, es construïren 51 Locals de 75 m<sup>2</sup> (5 metres de façana i 15 metres de fondària). I cinc unitats, addicional, en paral·lel a la làmina d'aigua del port.. De les 51 unitats del nivell del Port, n'hi ha 19 tancades, a finals de març de 2018. S'han tancat les 5 addicionals. L'especialització és en restaurants i nàutiques.

D'acord amb el PAU del Port de Mataró l'aforament màxim del conjunt dels locals es calcula en 3.000 persones.

## 2. La zona comercial del Port, en l'oferta de Mataró

Les activitats en els locals del Port de Mataró. Març 2018

Locals	Unitats	Activitats	m2	Ingressos €/mes	% m2
Tancats	26	-	2.040,15	9.792,71	31,6
Oberts	70	36	4.425,71	21.243,36	68,4
TOTAL	96	36	6.465,86	31.036,07	100,00

Activitats	Unitats	Núm. Activitats	m2	Ingressos €/mes	% Activitats	% Activitats
Nàutiques	9	6	677,89	3.253,87	15,32	
Restaurants	42	16	2.390,93	11.476,42	54,02	69,34
Marina	8	5	439,00	2.107,20	9,92	79,26
Altres	4	4	306,90	1.473,12	6,93	86,19
Musical	8	5	610,99	2.932,75	13,81	
Total	70	36	4.425,71	21.243,36	100,00	

Font: Elaboració pròpia

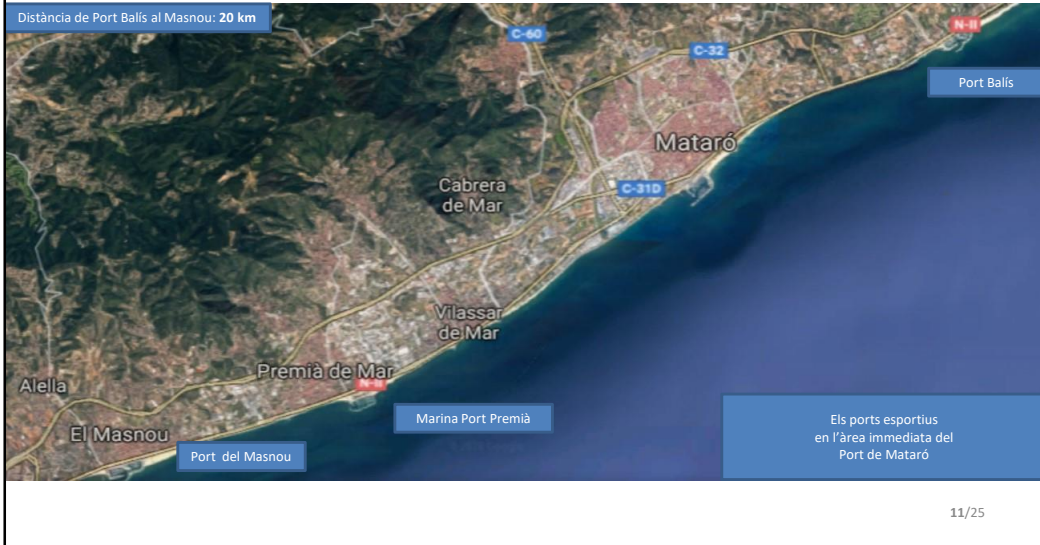
## 2. Resum de l'anàlisi de la zona comercial del Port de Mataró.

Les 36 activitats en funcionament (4.425,71 m<sup>2</sup>) amb prop del 70% de la superfície dels locals (68,4%) corresponen a :

- 16 Restaurants (i similars), amb 2.390,93 m<sup>2</sup> (54,02 %)
- 6 Nàutiques, amb 677,89 m<sup>2</sup> (15,32 %)
- 5 Activitats relacionades amb el mar, amb 321,99 m<sup>2</sup> (10,8 %)
- 4 Altres, amb 306,90 m<sup>2</sup> (6,93 %): bufet advocats; serveis de neteja; teràpies i relaxació; vending.
- 2 Bars musicals.
- 3 Pubs/discoteques.

**Prèvia.** Atenent la situació de l'activitat a la zona comercial, a finals de març de 2018 i en el procés d'anàlisi de l'allargament de les concessions, recomanem que es mantinguin totes aquelles activitats que afavoreixin el desenvolupament del nou model d'especialització en activitats nàutiques i esportives, i així ho permetin les condicions establertes per a l'atorgament de les autoritzacions temporals. En canvi, **no s'haurien de renovar** les activitats que han ocasionat alteracions d'ordre públic i que, en la majoria dels cassos, els seus horaris nocturns no coincideixen les activitats generals del Port de Mataró.

### 3. La zona comercial del Port, en l'oferta del ports esportius



### 3. Resum de la comparació amb les altres zones comercials als ports del Maresme.

Hem fet una recerca de les dades dels ports esportius propers. Hem utilitzat les dades públiques dels plans d'autoprotecció.

Destaquem que, entre Port Balís i el Port del Masnou, només hi ha 20 Km (Per la N11 i 23 per la C-32).

### 3. La zona comercial del Port, en l'oferta del ports esportius

Ports	Entitats inici	m2 total	Mitjana entitat	Aparcaments	Amarraments
Port de Mataró	101	6.797	67,30	701	1.080
Port del Masnou	135	9.423	69,80	726	1.051
Port Balís	30	3.500	116,67	SD	764
Marina Premià	190	18.000	94,74	1.000	554

Font: Elaboració pròpia

Ports	Locals en ús	m2 total	Mitjana local	% Inicial
Port de Mataró	70	4.426	63,23	68,40
Port del Masnou	65	9.018	138,73	95,70
Port Balís	30	3.500	116,67	100,00
Marina Premià	-	-	-	-

Font: Elaboració pròpia. Al Masnou s'indiquen activitats, no locals en ús.

### 3. Resum de la comparació amb les altres zones comercials als ports del Maresme.

Els locals comercials del Port de Mataró (promogut l'any 1991) i del Port del Masnou (última ampliació entre 1992-1995) són els més similars, entre els ports esportius més propers al de Mataró. Amb superfícies de 75 m<sup>2</sup> (mediana: amb 5 metres de façana i 15 metres de fondària). El Port Balís té un dimensionament comercial més petit. En el nou model de la nova Marina de Premià de Mar és un model de centre comercial de 18.000 m<sup>2</sup>, amb 190 entitats de distintes dimensions.

Mentre a Mataró, l'oferta comercial del Port no seria més del 3% de l'oferta comercial de la ciutat, al Masnou els 9.423 m<sup>2</sup> són el 40 % de la resta de l'oferta de la ciutat, i per tant, un pol d'atracció.

En els models dels ports esportius del Masnou, de Port Balís i fins i tot la nova Marina de Premià, tenen una gran vinculació amb les seves ciutats: des de la permeabilitat dels accessos, a la inclusió dels Clubs Nàutics en les seves instal·lacions.

### 3. La zona comercial del Port, en l'oferta del ports esportius



#### PORT MASNOU

Activitats/ Usos	m2 Superfície	Núm.	m2 mitjana local	% Usos
Activitats nàutiques	2.586,42	23	112,5	30,8
Activitats de mar	-	-	-	-
Restaurants	3.412,25	20	170,6	40,6
Lleure	1.719,59	11	156,3	20,5
Altres	678,76	5	135,8	8,1

Font: PAU Port del Masnou, 2015. Elaboració pròpia



#### PORT DE MATARÓ

Activitats/ Usos	m2 Superfície	Núm.	m2 mitjana local	% Usos
Activitats nàutiques	677,89	6	113,0	15,3
Activitats de mar	439,00	5	87,8	9,9
Restaurants	2.390,93	16	149,4	54,0
Lleure	610,99	5	122,2	13,8
Altres	309,90	4	77,5	7,0

Angerri Consultors

13/24

Tant a Mataró, com al Masnou,

#### Similituds:

- Les activitats nàutiques i els restaurants són més del 70 % de la superfície de l'oferta. A aquest percentatge s'hi arriba a Mataró, per l'especialització en activitats marítimes: amb l'Escola de Nàutica; el submarinisme o la vela.

- La superfície mitjana de les activitats es situa entre els 123 m<sup>2</sup> (Mataró) i els 140 m<sup>2</sup> (El Masnou). Al Masnou però, hi ha activitats amb grans locals (Marina Estrella, en nàutiques, amb 471,00 m<sup>2</sup>; Nou Wok -440,75 m<sup>2</sup>- i el Peix Burleta -422,80 m<sup>2</sup>- en restauració; Titus -672,00 m<sup>2</sup>- en el lleure).

- El comerç al detall és inexistent a Mataró (al Port del Masnou, 500 m<sup>2</sup> de Xarcuteria Colom com a degustació-restaurant).

#### Posicionament del Port de Mataró.

El Port del Masnou té prop de 4 vegades el nombre de nàutiques del Port de Mataró, amb quasi el 380 % de la superfície que tenen les nàutiques al Port de Mataró. Cal fer notar però, que només el Port de Mataró té activitats esportives i de divulgació marítima.

### 3. La zona comercial del Port, en l'oferta del ports esportius



L'accés per a vianants, des del centre, al Port de Mataró.

Angerri Consultors

14/25

### 3. Diferències entre els ports del Maresme.

Els accessos per a vianants són fàcils als ports esportius de l'entorn de Mataró. No hi ha una **tanta distància entre les zones residencials, i els ports.**

Els accessos més difícils, per als vianants, són a Mataró. Que és, també, on més gran és la distància entre els centres residencials i el port.

En tots els ports, l'aparcament és car. A preu de centre de ciutat.

#### 4. Alternatives per al seu desenvolupament

	POSITIUS	NEGATIUS
INTERNES	<p>Port en funcionament <b>F</b></p> <p>Connexió C-60: ampli hinterland</p> <p>Renovació amarraments</p> <p>Alguns serveis "mar en valor"</p>	<p>Discontinuitat passejada <b>D</b></p> <p>Aparcament car</p> <p>Deteriorada imatge en seguretat</p> <p>Oferta deficient</p>
EXTERNES	<p>Nou model comercial <b>O</b></p> <p>Renovació de locals</p> <p>Nova gestió aparcament</p> <p>Nou accés de ciutat</p>	<p>Cronificació debilitats <b>A</b></p> <p>Nova oferta ports esportius</p> <p>Zones comercials potents</p>

#### 4. DAFO resum de la situació.

A partir de l'anàlisi presentada en el DAFO, suggerim descartar per al conjunt de les zones comercials del Port de Mataró:

##### 1. L'especialització com a centre comercial.

No només per la reduïda dimensió (*actual i amb l'ampliació*), sinó especialment, per la dificultat legal (està fóra de la trama urbana consolidada que requereix el *Decret-Llei 1/2009*, per a l'especialització comercial) i la deficient dotació d'aparcament privat **gratuït**.

##### 2. L'especialització com a centre de lleure.

La crida, com a centre de lleure, genera una manifesta conflictivitat entre les activitats pròpies del domini públic portuari (especialment el servei d'amarratge) amb els serveis addicionals que puguin desenvolupar-se d'acord amb el projecte aprovat de concessió. L'experiència dels quasi 30 anys del Port de Mataró, i les experiències recollides en altres ports, amb les activitats de lleure nocturn, no aconsellen aquesta especialització.

#### 4. Alternatives per al seu desenvolupament

A mig termini: amb activitats no basades en el comerç al detall



Angerri Consultors

16/25

##### 4.1. Alternatives per al desenvolupament.

Amb les dades recollides, les entrevistes als usuaris del Port de Mataró, a l'àrea de promoció econòmica de l'Ajuntament, i la gerència del Port, el conjunt de l'equip coordinat per Angerri Consultors ha treballat les alternatives per al conjunt de les zones comercials.

La disposició addicional 12 que es citava en l'informe per a l'ús comercial al detall, de 8 d'octubre de 2015 de la Sra. Lourdes Aran, no és vigent. L'alternativa, de combinar mitjans i grans establiments en la nova zona comercial, no és legalment possible. Al menys, a curt termini.

- Les **limitacions de la legislació comercial** (*Decret llei 1/2009*: eliminada la Disposició Addicional 12 per sentència TC 128/2016, de 7 juliol). No es troba dins la TUC de Mataró: només pot usar-se fins a 799 m<sup>2</sup> de comerç al detall, que és insuficient per a desenvolupar un centre comercial i de lleure de més de 12.000 m<sup>2</sup> del Pla Estratègic 2030.
- Les **limitacions per a aconseguir aparcament gratuït**. Per a competir amb altres centres comercials, l'aparcament és car. Tot i desenvolupant models d'aprofitament dels aparcaments del Port de Mataró en les hores vales, hi ha un conflicte els divendres i els dissabtes entre els titulars dels amarraments i els clients de la zona comercial.
- Les limitacions de **l'accés per a vianants**, des de la ciutat. Els accessos per a vianants (el més proper sota la via del tren, no són atractius –i ni compleixen les normatives per a persones amb mobilitat reduïda).



#### 4. Alternatives per al seu desenvolupament

L'especialització en activitat esportives i nàutiques.



Angerri Consultors

17/25

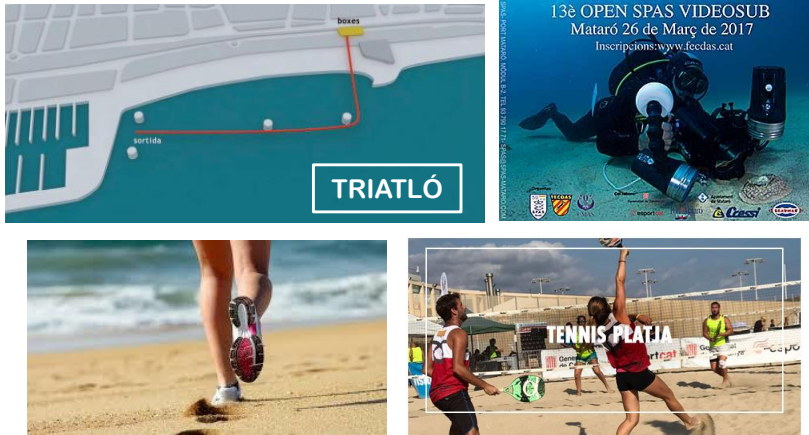
#### 4.2. L'especialització en activitats esportives i nàutiques.

Proposem **que el posicionament del Port de Mataró** prengui coma divisa el “*mar en valor*”, és a dir, treballar en un model en el que el conjunt de la zones comercials i, els locals ja existents en particular, tinguin com a objectiu reforçar l'especialització d'aquest **port de gestió pública** en les activitats nàutiques i esportives.

- **Establiments singulars.** No li afecta al Port de Mataró la limitació de la legislació comercial. Les activitats nàutiques i de serveis a les activitats del mar (Decret llei 1/2009: Establiments comercials singulars) no han de localitzar-se en la TUC de Mataró. Una oferta d'establiments esportius que reparin, i també facin venda, dona per a poder desenvolupar més de 2.000 m<sup>2</sup> de locals.
- **Aparcament selectiu.** L'especialització permet buscar un públic objectiu, no indiscriminat, per la qual cosa es pot superar el conflicte entre els titulars dels amarraments i els clients de la zona comercial sobre la base amb tècniques de fidelització i de flexibilitat en l'ús horari de l'aparcament.
- **Nova imatge força de Mataró.** Es pot desenvolupar un accés “*amb imatge potent*” de l'obertura al mar. Per a superar les barreres de l'accés per a vianants, des de la ciutat. Convertint-lo en un atractiu turístic més de l'especialització de Mataró en la mar.

#### 4. Alternatives per al seu desenvolupament

L'especialització en activitat esportives i nàutiques.



Angeri Consultors

18/25

#### 4.2. L'especialització en activitats esportives i nàutiques.




Compatible amb l'accés en vehicle als amarristes del Port de Mataró (s'hauria d'evitar tallar el trànsit en festius, que és quan s'utilitzen els amarratges), les instal·lacions permeten concentrar activitats de reparació i venda d'articles esportius en els locals comercials i, esdeveniments en l'entorn, d'activitats esportives i de lleure.

#### 5. L'ordenació de les activitats

Per a ordenar les activitats en la zona comercial suggerim que es realitzi sobre el planejament urbanístic ja aprovat, i sobre les possibilitats que ofereix la concessió del domini públic portuari, a l'òrgan de Govern del Consorci del Port de Mataró. **La limitació d'activitats en les concessions administratives dels locals comercials** al Port de Mataró, no requeriria doncs, ni una ordenança municipal d'usos, ni d'un Pla especial d'Usos. Seria suficient que, en el plec de condicions generals del concurs de la concessió **es justifiqui quines són les activitats** que s'hi poden desenvolupar. Adjuntem l'informe de Jané Advocats, sobre la possibilitat d'atorgament de facultats de possessió sobre els locals comercials, de 14 de març de 2018, elaborat per a aquest treball.

## 5. L'ordenació de les activitats

### La situació actual que es vol corregir

-  Activitats nocturnes que generen inseguretat i desordres.
-  Efecte fugida que generen les activitats amb desordre.
-  Locals tancats. Minifundisme de petits establiments.

Port de Mataró/ Ajuntament de Mataró			
1.	Catàleg d'activitats del Port de Mataró	2018	3 Mesos
2.	Exempció taxes als trasllats d'activitats en el mateix recinte del Port de Mataró	2018	3 Mesos

## 5. L'ordenació de les activitats

Proposem un catàleg d'activitats aprovat per l'òrgan de Govern del Consorci, de forma prèvia a l'aprovació dels plecs de condicions de concessió dels locals:

- 1. Que no hi hagi una restricció d'activitats, més enllà del que assenyalin altres normatives, amb l'excepció de les activitats nocturnes (amb justificació pels horaris) i les no compatibles amb el lleure de base familiar (per exemple, la prestació de serveis sexuals).
- 2. Que s'estableixin, com a principals, les activitats:
  - a) Nàutiques.
  - b) Serveis complementaris a les activitats de la mar.
  - c) Restauració.

A aquestes activitats se'ls reservi un mínim del 70 % de la superfície. Procurant que la restauració, com a màxim, sigui del 50 % del total.

- 3. S'admeti el comerç al detall, i els serveis, amb especial atenció a les activitats esportives, les oficines i els despatxos.

En haver reservat un 70 % a les principals, el 30 % màxim per al comerç al detall significaria un màxim de  $(6.800 \text{ m}^2 * 30 \% = 2.040 \text{ m}^2)$ .

- 4. S'admeti els usos de lleure, per a aquelles activitats que tinguin clares limitacions en els horaris de tancament.

- 5. S'assenyali que, com a màxim, el 20 % de la superfície podrà ser destinada a altres usos no principals, en establiments de curta durada. Per tant, en autoritzacions, i no exclusivament com a concessions.

## 6. La gestió comercial

L'especialització en les activitats esportives i nàutiques significa que cal compartir l'esforç de la gestió comercial amb les persones que fan confiança a la singularitat del Port de Mataró.

Entenem que el Consorci del Port de Mataró pot gestionar, directament, a través de la contractació dels serveis:

1. La gestió comercial dels locals comercials.
2. La dinamització, sobre la base de la fidelització dels clients, com si es tractés d'un "club".



Angerri Consultors

20/25

## 6. La gestió comercial.

Si s'opta per l'especialització en activitats nàutiques i esportives, i **amb catàleg d'activitats aprovat pel Port de Mataró**, la gestió comercial port ser dirigida pel mateix Consorci comptant amb la prestació externa de serveis de gestió comercial i dinamització. Intentar captar més activitats nàutiques, oferint la possibilitat d'espais per a tallers, per a reforçar el model. Intentar captar més activitats de serveis esportius, especialment amb "mar en valor".

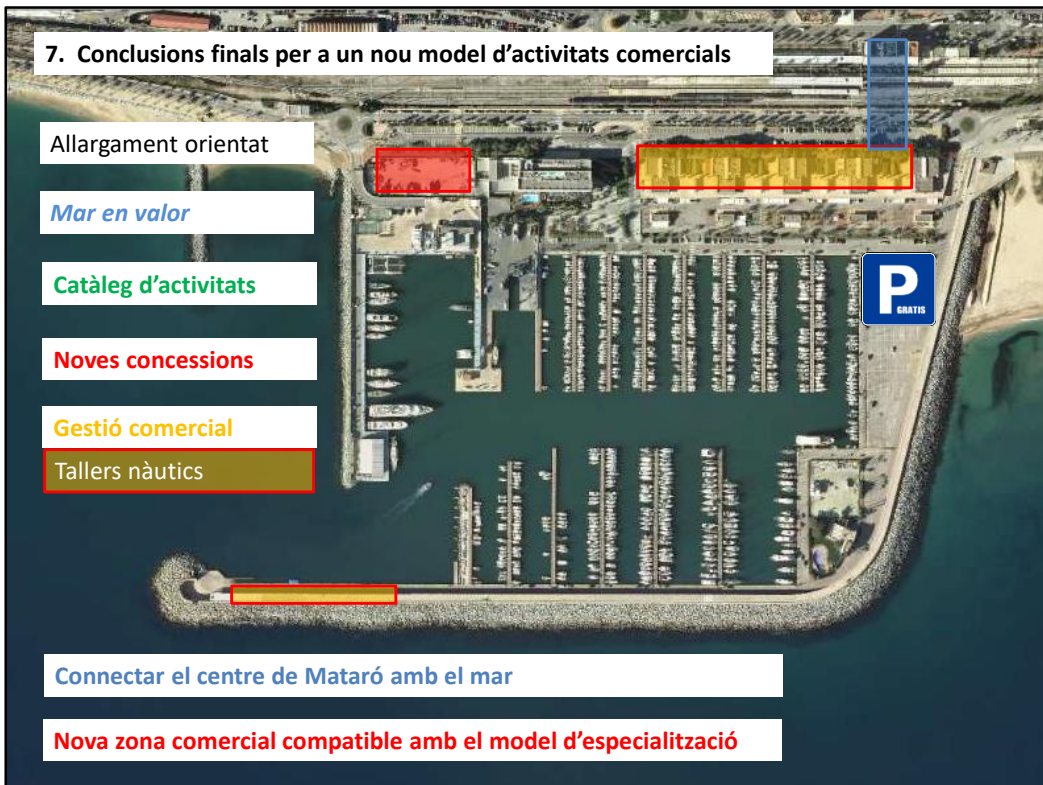
No accelerar la posada en funcionament de la nova zona comercial, fins que no s'hagi dinamitzat l'actual, per tal de poder valorar el millor ús,

Propostes que formulem, evidentment, en **forma confidencial**: la seva divulgació està sotmesa a l'autorització del Consorci del Port de Mataró.



## 7. Les línies bàsiques de la proposta.

1. **Prèvia:** Limitar les autoritzacions d'allargament de la concessió a les activitats nàutiques, de serveis que posin *"el mar en valor"*, els restaurants i les activitats de lleure que tinguin una restricció en els horaris nocturns.
2. **Bàsica:** El posicionament del Port de Mataró prengui com a divisa el *"mar en valor"*, és a dir, treballar en un model en el que el conjunt de la zones comercials i, els locals ja existents en particular, tinguin com a objectiu reforçar l'especialització d'aquest **port de gestió pública** en les activitats nàutiques i esportives.
3. **Instrumental:** Que l'òrgan de Govern del Consorci aprovi el **catàleg d'activitats compatibles** amb el nou model a desenvolupar en els locals actuals. El catàleg d'activitats compatibles ha de facilitar la confecció de les clàusules generals per a les noves concessions administratives.
4. **Concessions:** Que l'òrgan de Govern del Consorci aprovi, abans de 12 mesos, les clàusules generals per a les noves concessions administratives. Les noves concessions no s'haurien d'oferir amb terminis llargs, perquè una millora de l'atractivitat del Port de Mataró, permetria revisar a l'alça els preus actuals.



## 7. Les línies bàsiques de la proposta.

**5. Nou model de gestió comercial:** Introduir fórmules de gestió dinàmica, que una institució pública pot formalitzar mitjançant un contracte de serveis de gestió dels locals comercials no adjudicats i de promoció dels locals existents, amb l'objectiu d'una ocupació mínima del 90 % dels locals en tres anys.

- Una zona d'aparcament oberta als “Amics del Port de Mataró”.
- Una nova zona en els pallols propers a la dàrsena d'entrada, en que es puguin condicionar petits tallers (de fins a 150 m<sup>2</sup>) amb la finalitat que disposin d'espais més econòmics les nàutiques i les activitats relacionades amb la mar.

**6. “Mar en valor”.** Acordar amb la ciutat, la contribució a l'obertura de Mataró al front marítim. Desenvolupar la imatge del Port de Mataró en l'estratègia de generar llocs de treball i riquesa, de l'activitat nàutica. Premiar els usuaris dels locals comercials, reconeixent la seva fidelització.

**7. Nova zona comercial:** Desenvolupar-la a mig termini, de forma compatible amb el model d'especialització del Port de Mataró en activitats nàutiques i esportives.

## 7. Conclusions finals per a un nou model d'activitats comercials



Connectar el centre de Mataró amb el mar

### 7. Les línies bàsiques de la proposta.

Imatges del treball desenvolupat per Nadal&Arquitectes:

(7) Un nou pas important des de la ciutat.

## 7. Conclusions finals per a un nou model d'activitats comercials



Connectar el centre de Mataró amb el mar

Generar:

- (2) Una reestructuració dels locals, amb les finalitats de:
  - a) Deixar un pas important, en l'accés des de la Plaça Miquel Biada. (Ara són locals tancats).
  - b) Una agrupació de les nàutiques i de serveis en els extrems de la passejada.
  - c) Una concentració dels restaurants i lleure, **amb terrasses al Port.**
  - d) Una renovació de les terrasses, a nivell del port.



## 7. Conclusions finals per a un nou model d'activitats comercials



Generar:

(2) Una reestructuració dels locals, amb les finalitats de:

- a) Deixar un pas important, en l'accés des de la Plaça Miquel Biada.  
(Ara són locals tancats).
- b) Una agrupació de les nàutiques i de serveis en els extrems de la passejada.
- c) Una concentració dels restaurants i lleure, **amb terrasses al Port.**
- d) Una renovació de les terrasses, a nivell del port

(5) Una nova zona en els pallols propers a la dàrsena d'entrada, en que es puguin condicionar petits tallers (de fins a 150 m<sup>2</sup>) amb la finalitat que disposin d'espais més econòmics les nàutiques i les activitats relacionades amb la mar.



## **RESUM EXECUTIU**

**DIAGNOSI DE LA ZONA COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ,  
I ALTERNATIVES PER AL SEU DESENVOLUPAMENT  
EN EL MARC DEL PLA ESTRATÈGIC 2030**

*Angerri Consultors*

Moltes gràcies, per la vostra atenció, i molts encerts en l'orientació i en la gestió de les **activitats al Port de Mataró.**

REVITALITZACIÓ DEL CENTRE COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ | CONNEXIÓ DEL TEIXIT URBÀ AMB EL PORT



ARQUITECTE: JOAN NADAL QUERALT N° col. 13213-6 | Rbla. Catalunya 94 entf. 2ª, 08008 Barcelona | Tel. Fax. Mail: 932310214 nadal-arg@coac.net

Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.

REVITALITZACIÓ DEL CENTRE COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ | CONNEXIÓ DEL TEIXIT URBÀ AMB EL PORT  
ESQUEMA DE FLUXES PEATONALS DES DEL CENTRE URBÀ DE MATARÓ CAP AL FRONT LITORAL



Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.

REVITALITZACIÓ DEL CENTRE COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ | CONNEXIÓ DEL TEIXIT URBÀ AMB EL PORT

VISTA DE L'INTERVENCIÓ DES DE L'AVINGUDA DEL MARESME



ARQUITECTE: JOAN NADAL QUERALT N° col. 13213-6 | Rbla. Catalunya 94 ent. 2º, 08008 Barcelona | Tel. Fax. Mail: 932310214 nadal-arq@coac.net

Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.

REVITALITZACIÓ DEL CENTRE COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ | CONNEXIÓ DEL TEIXIT URBÀ AMB EL PORT

VISTA DE L'INTERVENCIÓ DES DE LA PLAÇA DE MIQUEL BIADA



ARQUITECTE: JOAN NADAL QUERALT Nº col. 13213-6 | Rbla. Catalunya 94 entl. 2ª, 08008 Barcelona | Tel. Fax. Mail: 932310214 nadal-arg@coac.net

Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.

REVITALITZACIÓ DEL CENTRE COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ | CONNEXIÓ DEL TEIXIT URBÀ AMB EL PORT  
VISTA AÈRIA DE L'INTERVENCIÓ



ARQUITECTE: JOAN NADAL QUERALT N° col. 13213-6 | Rbla. Catalunya 94 entll. 2ª, 08008 Barcelona | Tel. Fax. Mail: 932310214 nadal-arg@coac.net

Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.

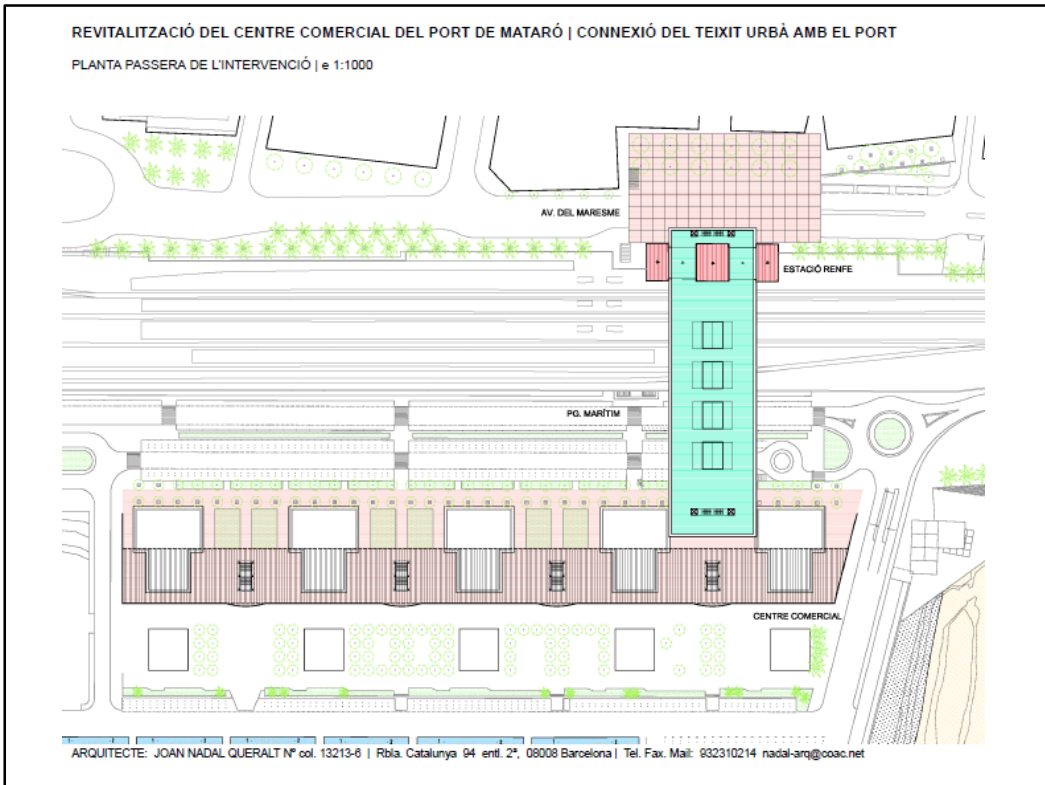
REVITALITZACIÓ DEL CENTRE COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ | CONNEXIÓ DEL TEIXIT URBÀ AMB EL PORT  
CONNEXIÓ AMB PLATAFORMA ELEVADA DES DE L'ESTACIÓ DE RENFE FINS AL CENTRE COMERCIAL DEL PORT



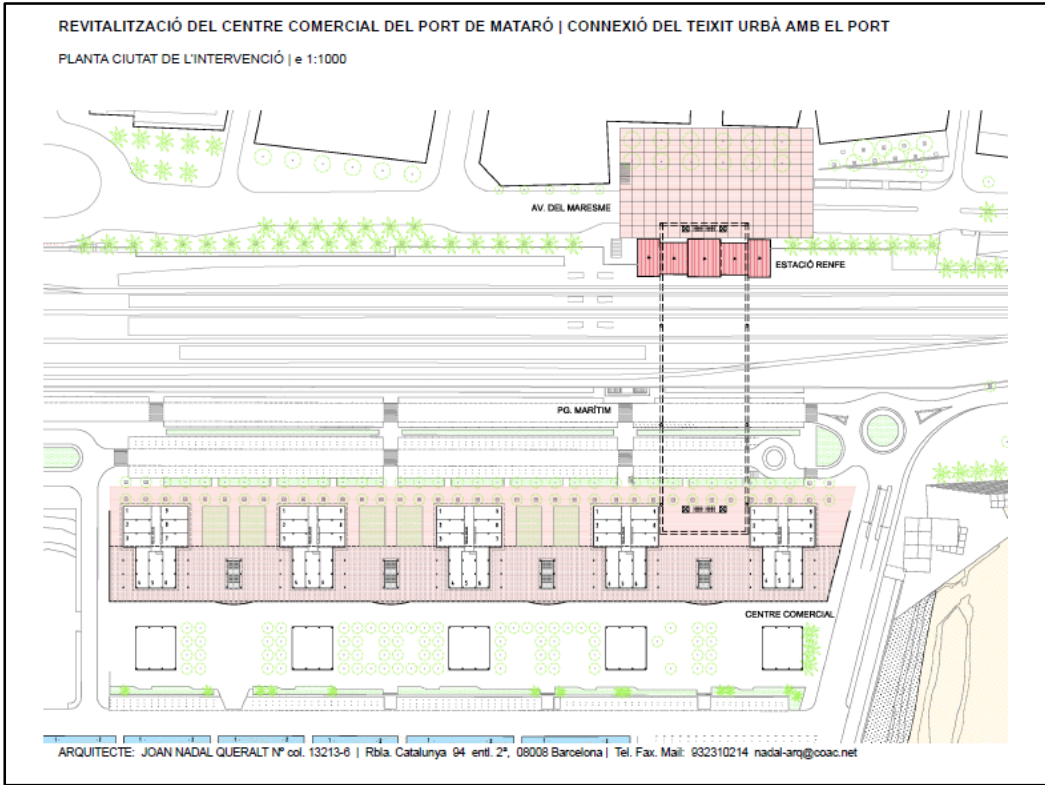
ARQUITECTE: JOAN NADAL QUERALT N° col. 13213-6 | Rbla. Catalunya 04 entl. 2º, 08008 Barcelona | Tel. Fax. Mail: 932310214 nadal-arq@coac.net

Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.

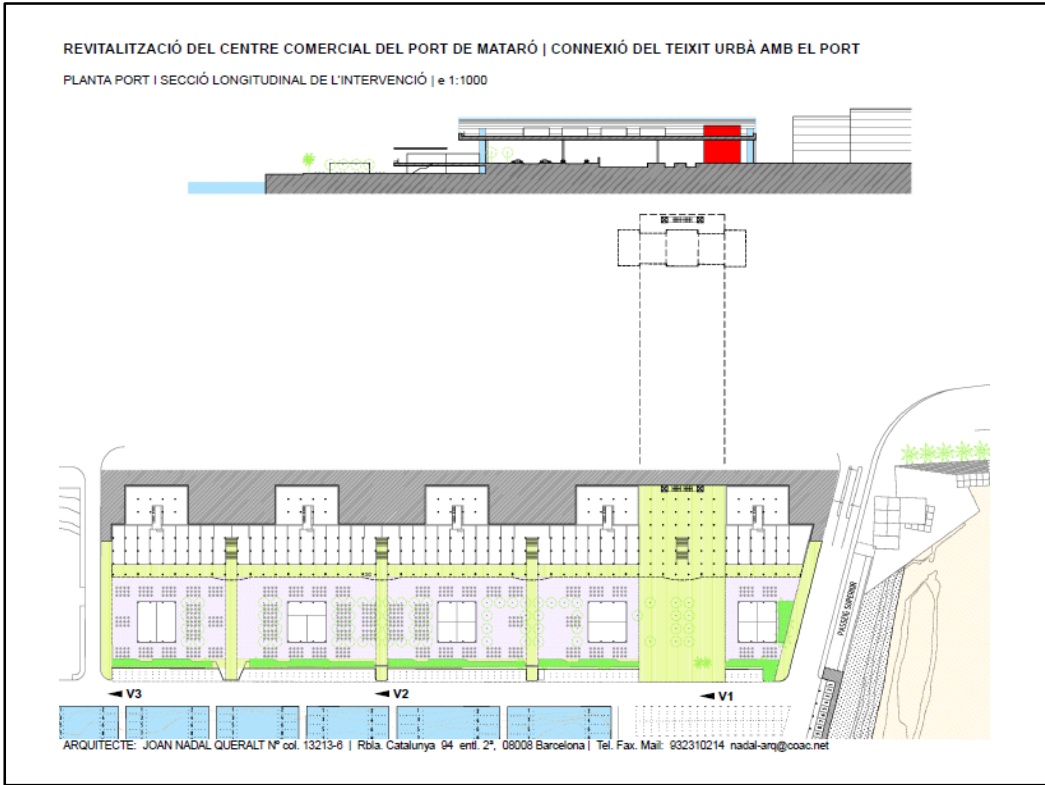




Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.



Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.



Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.

REVITALITZACIÓ DEL CENTRE COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ | CONNEXIÓ DEL TEIXIT URBÀ AMB EL PORT

PLANTA PORT | VISTA ACTUAL 1



ARQUITECTE: JOAN NADAL QUERALT N° col. 13213-8 | Rbla. Catalunya 94 entl. 2º, 08008 Barcelona | Tel. Fax. Mail: 932310214 nadal-arq@coac.net

Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.

REVITALITZACIÓ DEL CENTRE COMERCIAL DEL PORT DE MATARÓ | CONNEXIÓ DEL TEIXIT URBÀ AMB EL PORT  
PLANTA PORT | VISTA ACTUAL 3



ARQUITECTE: JOAN NADAL QUERALT Nº col. 13213-8 | Rbla. Catalunya 94 entl. 2ª, 08008 Barcelona | Tel. Fax. Mail: 932310214 nadal-arq@coac.net

Materials desenvolupats per Nadal&Arquitectes.