

Pla Integral de la **Part Baixa**



Tallers temàtics. Sessió 3: **Comerç i activitat econòmica**

16 de febrer de 2023



Índex

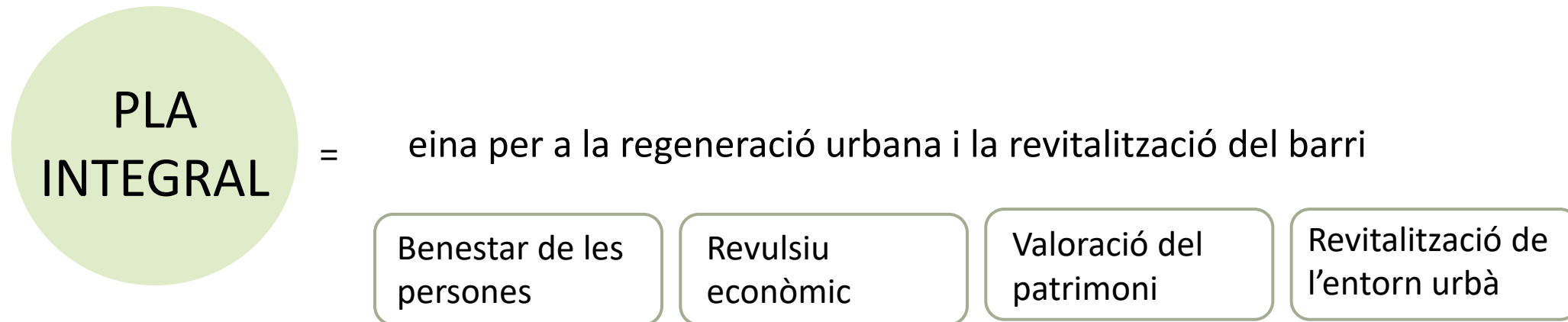
Introducció	Presentació
	Pla de treball
	Continguts del PIPB
	Governança
	Estratègia de participació ciutadana
El barri de la Part Baixa	Àmbit d'estudi
	Història del barri
	Població del barri
Anàlisi	L'urbanisme
	L'espai públic
	La mobilitat
	El comerç i activitat econòmica
	La participació
	La cultura
Síntesi de la diagnosi	DAFO

Índex

Introducció	Presentació
	Pla de treball
	Continguts del PIPB
	Governança
	Estratègia de participació ciutadana
El barri de la Part Baixa	Àmbit d'estudi
	Història del barri
	Població del barri
Anàlisi	L'urbanisme
	L'espai públic
	La mobilitat
	El comerç i activitat econòmica
	La participació
	La cultura
Síntesi de la diagnosi	DAFO

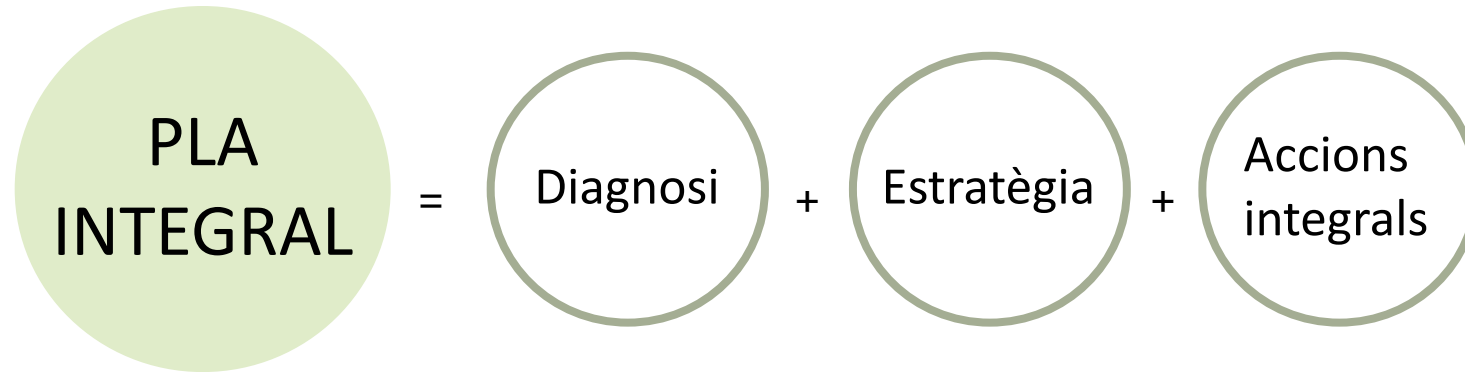
Presentació

El Pla Integral de la Part Baixa



Presentació

El Pla Integral de la Part Baixa



Presentació

El Pla Integral de la Part Baixa

Límits de l'àmbit

Nord >> Teatre Romà i Palau de Congressos

Oest >> carrers Jaume I i Pere Martell

Sud >> port

Est >> estació i vies del tren



Font:

Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Pla de treball



Metodologia i contingut del document



Diagnosi participada

Indicadors

- Urbanisme
- Espai públic
- Mobilitat
- Comerç i activitat econòmica
- Participació
- Cultura

Serveis tècnics

- Planejament
- Habitatge
- Serveis socials
- Participació
- Comunicació
- Promoció econòmica
- Comerç
- Sanejament

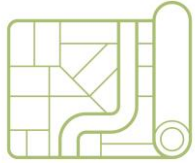
Grup impulsor

- Enquesta ciutadana en línia
- Dinamització itinerant

Observació i anàlisi de l'entorn urbà

Construcció de cartografia amb geolocalització

Continguts del PIPB



Urbanisme

Planejament
Teixit urbà
Qualitat habitacional
Eficiència energètica
Parc d'habitatges



Espai públic

Dotació de l'espai públic
Biodiversitat
Equipaments i dotacions
Confort ambiental
Riscos



Mobilitat

Transport públic i bicicleta
Mobilitat a peu
Vehicle privat



Comerç i activitat econòmica

Activitat productiva
Comerç d'alimentació
Sector de la restauració
Allotjaments turístics



Participació

Teixit associatiu
Resultats enquesta*

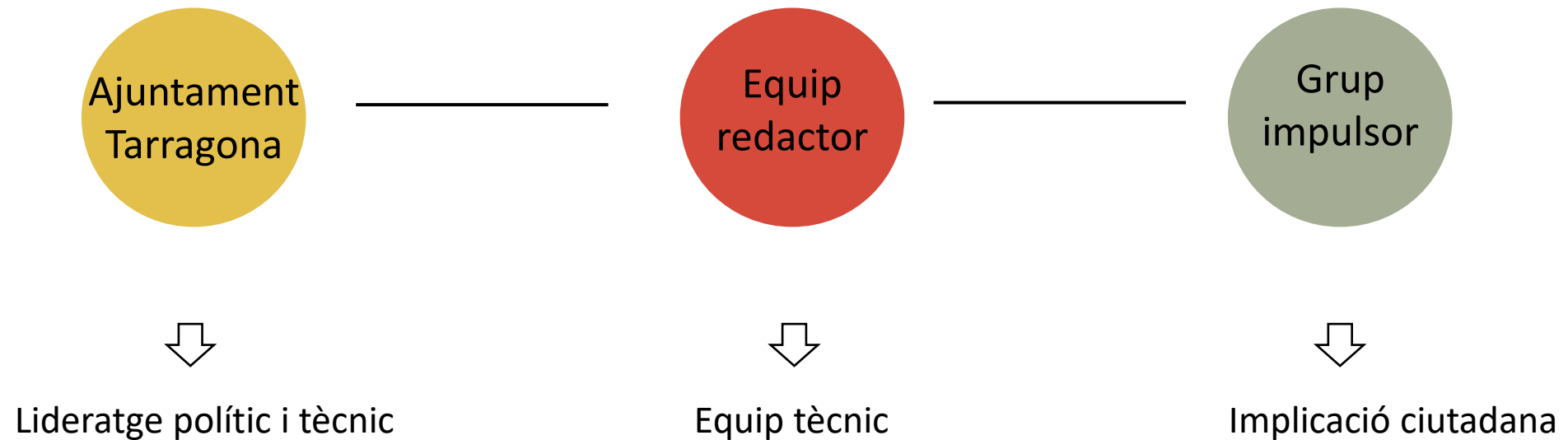
*Els resultats de l'enquesta s'afegiran en aquest apartat un cop finalitzada (16/01/2023)



Cultura

Patrimoni
Cultura

Governança



territorisxlm & **BCQ**
arquitectura barcelona

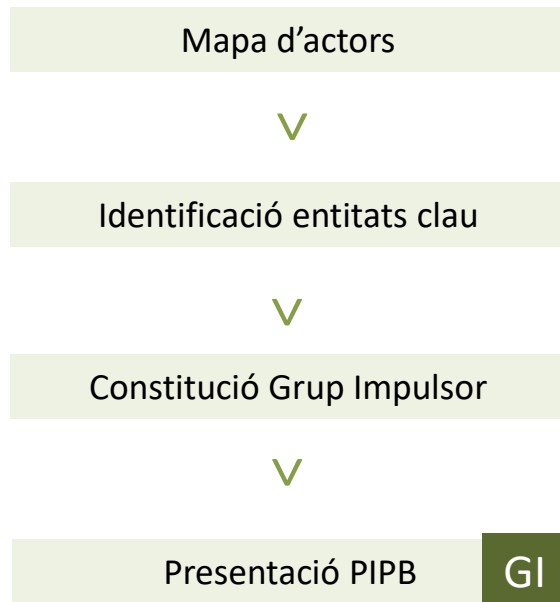
Amb la col·laboració de:

J3BTRES economy & research
edas espai d'anàlisi social

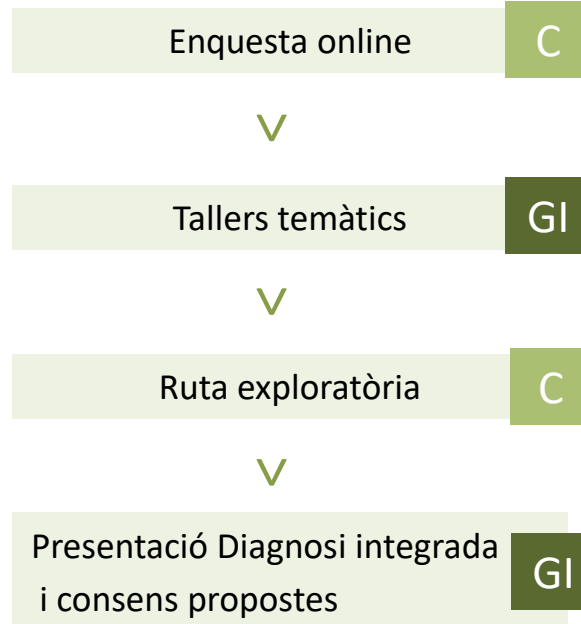
Estratègia de participació ciutadana

Fases

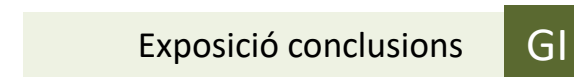
Fase 1 - Diagnosi



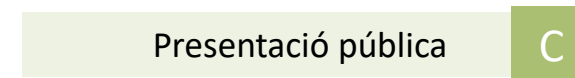
Fase 2 – Procés participatiu



Fase 3 – Viabilitat propostes

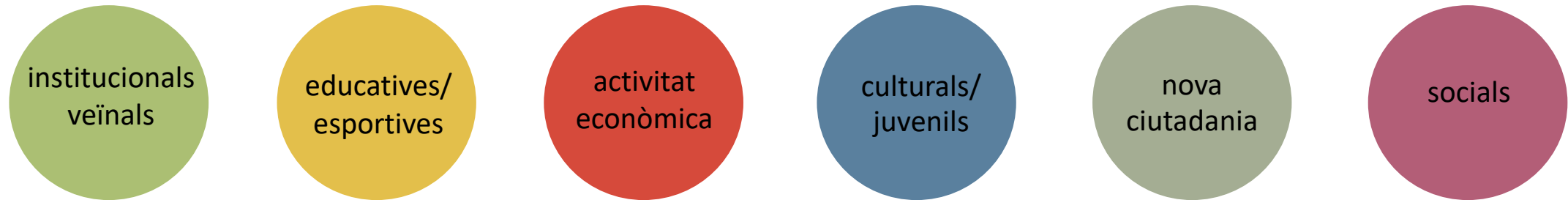


Fase 4 – Aprovació PIPB



Estratègia de participació ciutadana

El Grup Impulsor



Incorporar les necessitats i percepcions

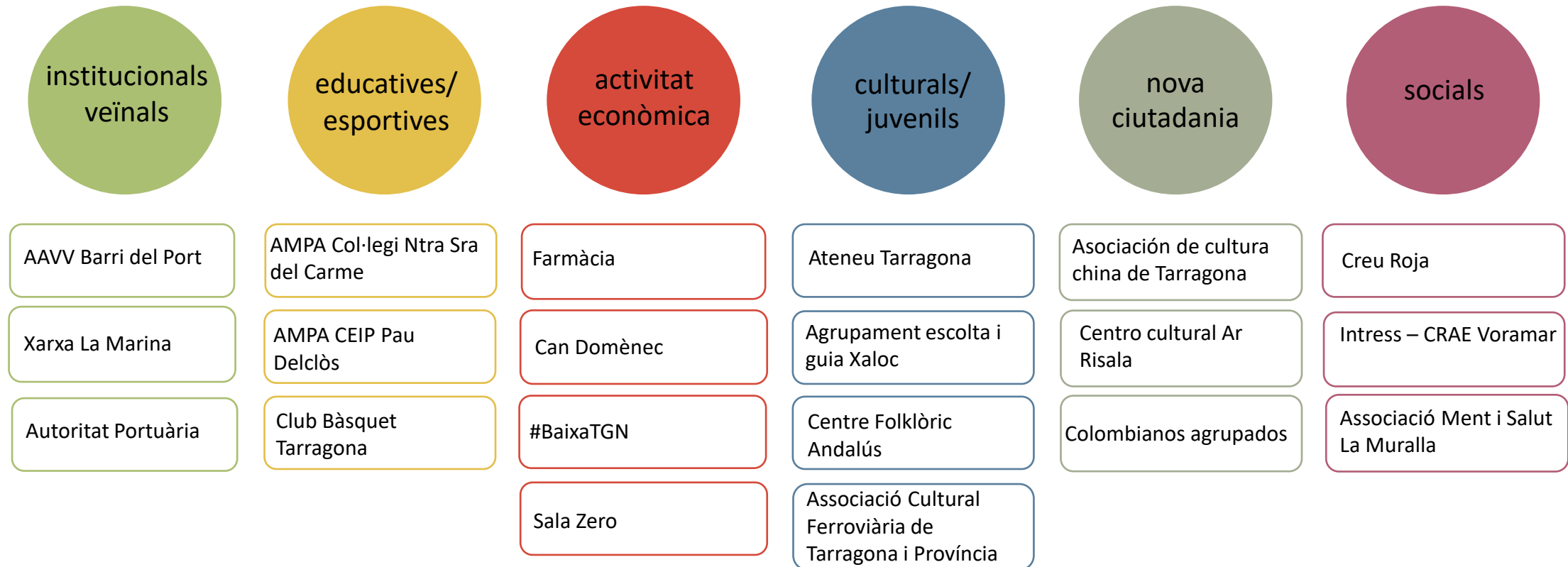
Validar les directrius

Identificar prioritats

Consensuar propostes

Estratègia de participació ciutadana

El Grup Impulsor



Estratègia de participació ciutadana

Web municipal del projecte

<https://www.tarragona.cat/pla-integral-de-la-part-baixa/>

tgn



Què necessites?



Esteu aquí: Inici » Pla Integral de la Part Baixa

Pla Integral de la Part Baixa



PLA INTEGRAL DE LA PART BAIXA

Per un barri ple de vida, dinamisme, comerç i cultura.

L'Ajuntament de Tarragona està impulsant el Pla Integral de la Part Baixa de Tarragona (PIPB). Es tracta d'una eina per a la **regeneració urbana i la revitalització del barri**. El Pla servirà per portar a terme un canvi integral i profund en la Part Baixa en favor del benestar de les persones que hi viuen i com a **revulsiu social i econòmic** del centre de la ciutat. El PIPB ha de posar en valor els elements d'identitat que distingeixen i fan únic el barri, així com reivindicar els elements del **patrimoni històric** situats a la Part Baixa. S'ocuparà dels següents àmbits temàtics: urbanisme, espai públic, mobilitat, comerç i activitat econòmica, participació ciutadana i cultura.



Índex

Introducció	Presentació
	Pla de treball
	Continguts del PIPB
	Governança
	Estratègia de participació ciutadana
El barri de la Part Baixa	Àmbit d'estudi
	Història del barri
	Població del barri
Anàlisi	L'urbanisme
	L'espai públic
	La mobilitat
	El comerç i activitat econòmica
	La participació
	La cultura
Síntesi de la diagnosi	DAFO

Àmbit d'estudi

La Part Baixa

Ortoimatge

L'àmbit del Pla Integral de la Part Baixa de Tarragona queda definit per:

- Nord** El canvi de cota respecte al centre de la ciutat (perceptible en el Palau Firal i de Congressos, el Teatre Romà i els Jardins Vapor)
- Oest** Carrers Jaume Primer i Pere Martell
- Sud** Vies del tren i Port de Tarragona
- Est** Estació i vies del tren



Font:

Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Àmbit d'estudi

La Part Baixa

Toponímia

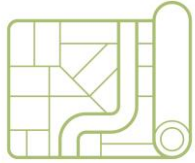


Elaboració pròpia a partir de:
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Índex

Introducció	Presentació
	Pla de treball
	Continguts del PIPB
	Governança
	Estratègia de participació ciutadana
El barri de la Part Baixa	Àmbit d'estudi
	Història del barri
	Població del barri
Anàlisi	L'urbanisme
	L'espai públic
	La mobilitat
	El comerç i activitat econòmica
	La participació
	La cultura
Síntesi de la diagnosi	DAFO

Anàlisi



Urbanisme

Planejament
Teixit urbà
Qualitat habitacional
Eficiència energètica
Parc d'habitatges



Espai públic

Dotació de l'espai públic
Biodiversitat
Equipaments i dotacions
Confort ambiental
Riscos



Mobilitat

Transport públic i bicicleta
Mobilitat a peu
Vehicle privat

Comerç i
activitat
econòmica

Activitat productiva
Comerç d'alimentació
Sector de la restauració
Allotjaments turístics



Participació

Teixit associatiu
Resultats enquesta*

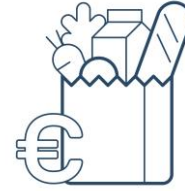
*Els resultats de l'enquesta s'afegiran en aquest apartat un cop finalitzada (16/01/2023)



Cultura

Patrimoni
Cultura

Anàlisi



Comerç i activitat econòmica

Activitat productiva

Comerç d'alimentació

Sector de la restauració

Allotjaments turístics

Urbanisme

Espai públic

Mobilitat

Participació

Cultura

Comerç i activitat econòmica

Activitat productiva



Dinàmica comercial

La caracterització comercial de la Part Baixa de Tarragona es defineix a partir d'una **densitat comercial** (6,5 establiments de comerç al detall per cada 1000 habitants) **molt inferior a la mitjana** total de la ciutat (13,16 establiments de comerç al detall per cada 1000 habitants)

Locals comercials

Actiu 253

Buits actius (venda, lloguer, reforma) 79

Buits sense informació 150

Locals comercials totals 482

L'índex d'abastiment comercial de la zona és de 6,30 locals per cada 100 habitants i l'índex d'aprofitament comercial és del 52%

1 de cada 2 locals de la zona s'aprofita per a usos comercials

- ⊕ Caixers automàtics
- Distància a caixer automàtic (m)
- 100
- 200

Dinàmica comercial

- Actius
- Buits actius (venda, lloguer, reforma)
- Buits sense informació



Elaboració pròpia a partir de:
Estudi de la qualitat de l'espai públic (2020)

Comerç i activitat econòmica

Activitat productiva



Tipologia d'activitat terciària

Comerç al detall	50
Serveis	145
Altres	58

Locals comercials actius totals **253**

L'estructura comercial de la Part Baixa de Tarragona és d'una tipologia orientada a satisfer solucions de quotidianitat i, més concretament, d'abastiment alimentari dels seus habitants

Tipologia d'activitat comercial

- Comerç al detall
- Serveis
- Altres



Elaboració pròpia a partir de:
Estudi de la qualitat de l'espai públic (2020)

Comerç i activitat econòmica

Comerç d'alimentació



La tipologia de formats de distribució alimentària a la zona presenta la següent distribució:

	Nombre d'establiments
Establiments d'alimentació de micro format . Autoserveis (< 149 m ²)	5
Establiments d'alimentació de petit format. Superserveis (150 - 399 m ²)	8
Establiments d'alimentació de mitjà format. Supermercats (400 - 2.499 m ²)	3

L'oferta d'alimentació existent a la Part Baixa cobreix les necessitats dels seus habitants i, fins i tot, té la capacitat d'atraure demanda d'altres indrets de la ciutat i/o la provinent dels habitatges d'ús turístic de la zona.

D'acord amb l'Anuari de la Distribució Alimentària a Catalunya, el volum de facturació estimat d'aquests establiments oscil·laria entorn els 27 milions d'euros anuals:

	Superfície de venda mitjana	Rendiment mig (€/m ²)	Estimació facturació (€)
Establiments micro. Autoserveis	106	3.824	2.026.720
Establiments petits. Superserveis	252	4.092	8.249.472
Establiments mitjans. Supermercats	912	6.058	16.574.688
TOTAL			26.850.880

Comerç i activitat econòmica

Sector de la restauració



El **sector de la restauració** té força importància, ja que el **26% de les empreses de serveis de la zona** són bars o restaurants.

La majoria d'establiments d'aquest sector no disposen d'horaris visibles al públic i, per tant, en aquests casos, es desconeix les seves franges d'obertura.

En tot cas, dels negocis que disposen d'indicacions horàries, s'observa:

- Que el 70% obren durant el matí
- Que el 80% ho fan en horari de migdia
- Que el 50% obren per la tarda
- Que el 50% ho fan per la nit
- Que el 50% obren durant tot el dia

El sector hostaler té un **clar enfocament a prestar servei en horari diürn** i, més concretament, fins al migdia. D'aquesta manera es denota l'orientació a un perfil de públic que treballa a la zona.

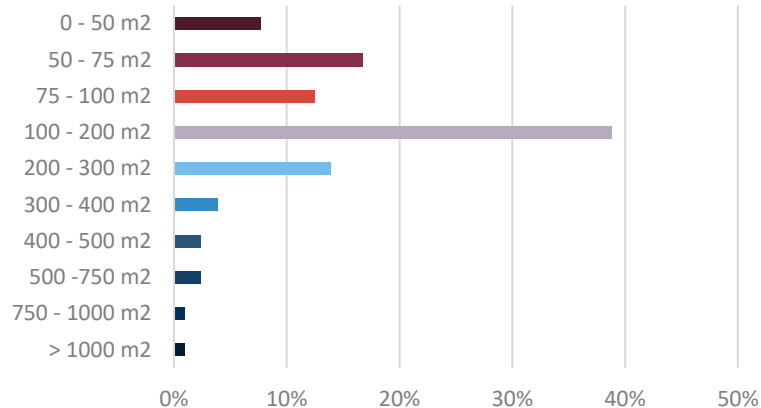
Comerç i activitat econòmica

Activitat productiva

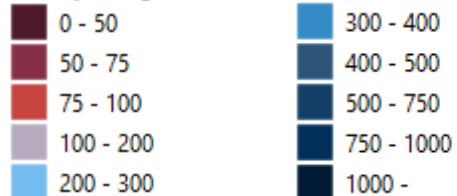


Dimensió dels locals

El **38,8%** dels locals amb ús de serveis tenen una superfície d'entre **100 i 200 m²**



Àrea promig terciari (m²)



Elaboració pròpia a partir de:
Cadastre



Comerç i activitat econòmica

Activitat productiva



Dimensió dels locals

La tipologia de locals és, principalment, de superfície petita.

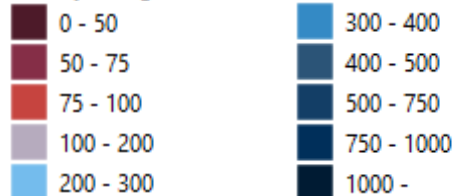
Aquest format implica que les activitats que s'hi allotgin requereixin de poc espai per obtenir una rendibilitat adequada.

Per tant, la tipologia d'empreses que poden acollir per tal que siguin viables econòmicament són aquelles amb elevada rotació i/o marge comercial: alimentació o serveis

De fet, la zona destaca per tenir una elevada concentració de:

- Establiments d'alimentació
- Establiments de restauració
- Tallers mecànics i reparació de vehicles

Àrea promig terciari (m2)



Elaboració pròpia a partir de:
Cadastre



Comerç i activitat econòmica

Allotjaments turístics



Hotels, hostals i HUTs

3 hotels / hostals

2 Pensions

154 HUTs

Elevada presència d'habitatges d'ús turístic a ka part est del barri.

Gran concentració a la zona de la Plaça dels Carros i propera a l'Estació de tren

El perfil de públic que atrau aquest tipus d'habitatges pot generar un impacte indirecte en l'entorn, tot i que en activitats molts determinades; com el sector de l'alimentació i altres quotidians (farmàcies, estancs, restauració).

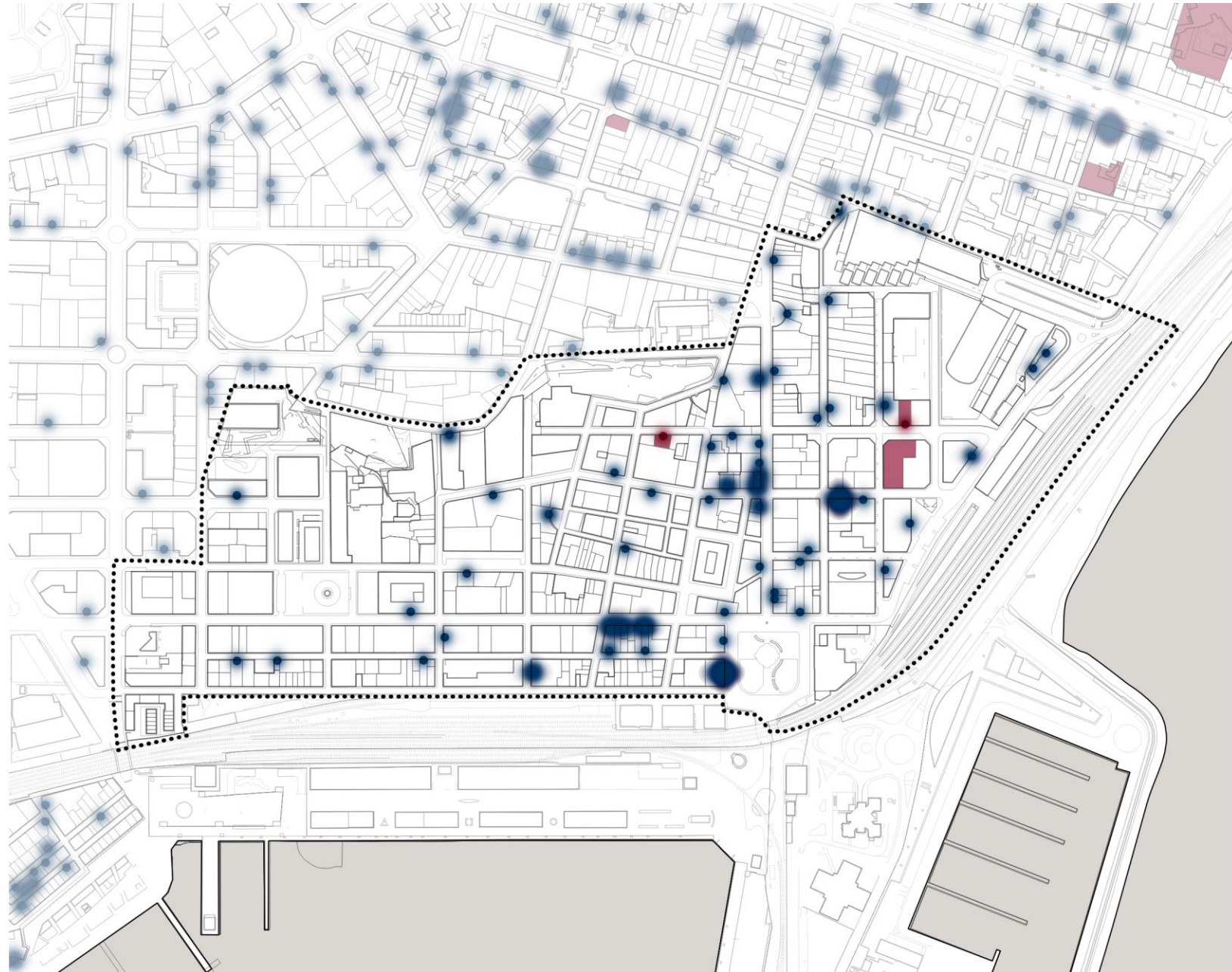
L'elevada rotació d'hostes en aquest tipus d'habitatges pot propiciar, a més, la proliferació d'altres activitats de "facilities" d'aquests allotjaments (neteja, reparacions, etc.)

Tipologia turística

- HUTs
- Hostels
- Hotels

Elaboració pròpia a partir de:

Diagnosi de l'habitatge d'ús turístic (Universitat Rovira i Virgili)



Comerç i activitat econòmica

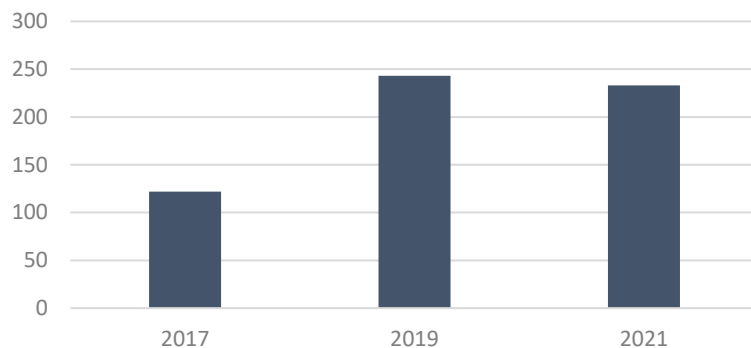
Allotjaments turístics



Habitatges d'ús turístic (HUT)

Al barri, el % de HUTs es **similar a la zona de l'Eixample Sud**, amb l'excepció de la **zona pròxima a la plaça dels Carros** on el HUTs representen un 5,8%, un percentatge **més elevat** i similar a la zona del Centre Rambla

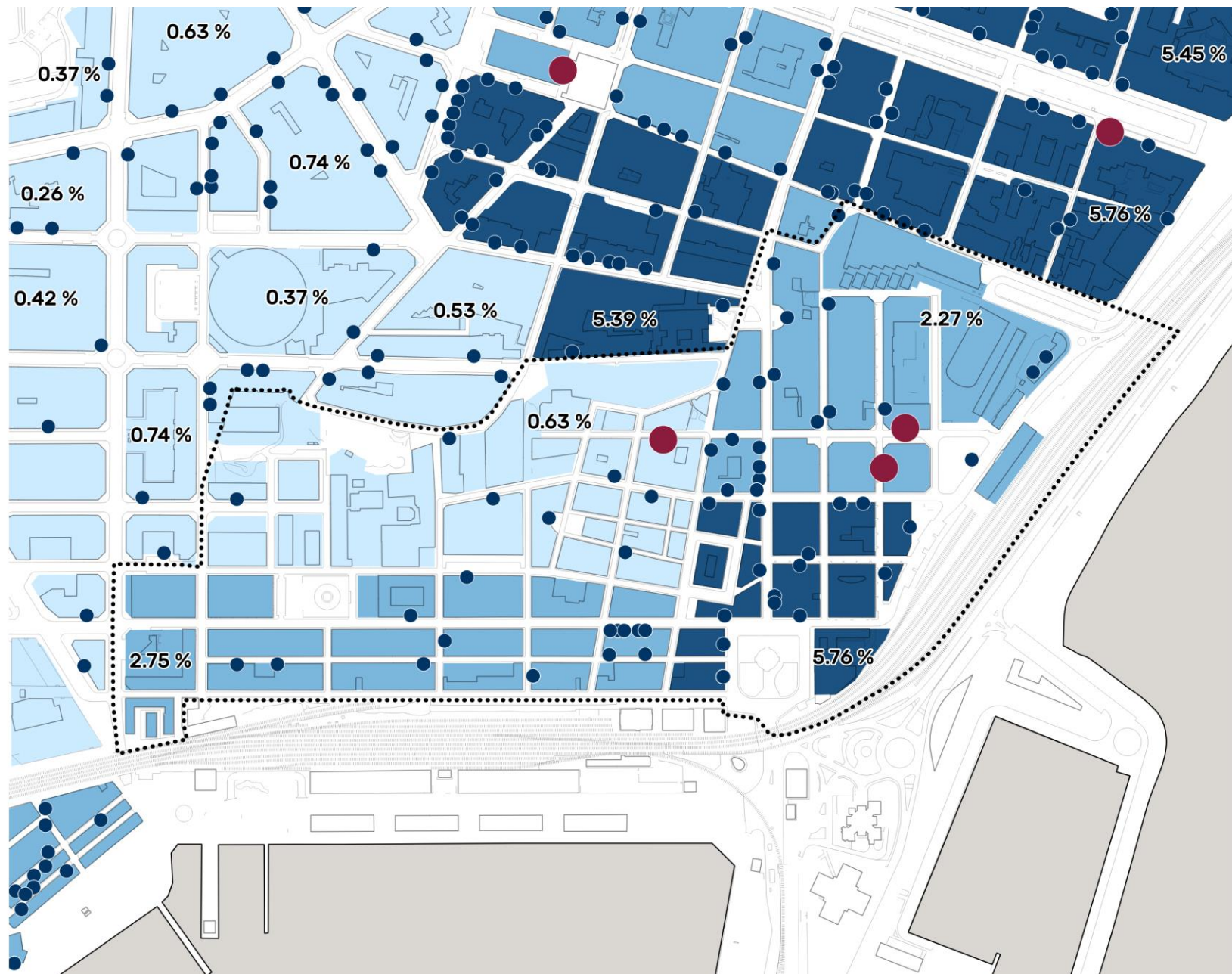
Evolució del nombre total de HUTS al barri



El nombre HUTs s'ha **quasi duplicat** (+91%) en el període 2017-2021, passant de 122 a 233

La mitjana de despesa en menjar, transport i activitats dels turistes allotjats als HUTs és de 477€ per persona.

A més, una tercera part de la despesa generada en menjar, transport, activitats, etc, se l'emporten els comerços de proximitat.



Elaboració pròpia a partir de:

Diagnosi de l'habitatge d'ús turístic (Universitat Rovira i Virgili)

Comerç i activitat econòmica

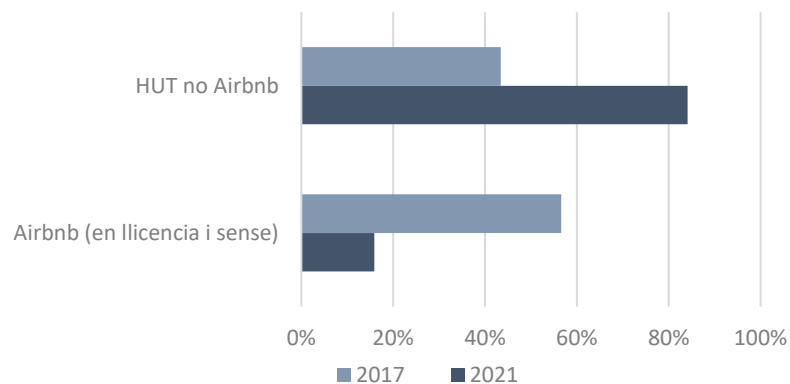
Allotjaments turístics



1 HUTs/100 hab. a la Part Baixa

A la zona de la plaça dels Carros hi ha **9,14 HUTs/100 hab.**, xifra similar a la zona del Centre Rambla

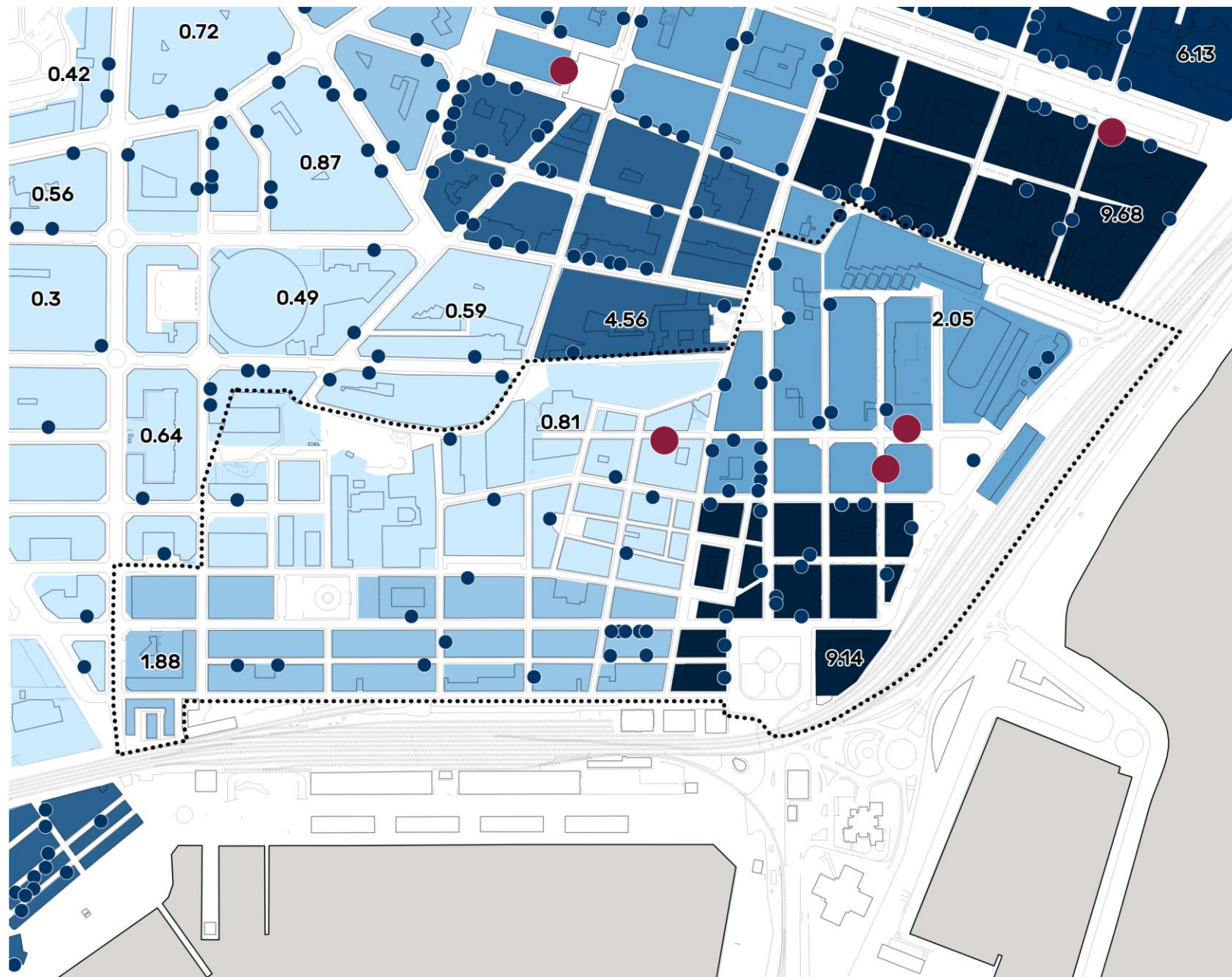
Evolució del número de HUTS al barri segons tipologia de llicència



Oferta de HUTs segons tipologia

Ha crescut l'oferta de HUTs que no es promociona a través d'Airbnb: hi ha un 2,7 cops més que al 2017

En totes les seccions censals del barri ha augmentat tant la població com el nombre de HUT, tot i la COVID-19, menys els HUT a la SC 05-006



Elaboració pròpia a partir de:

Diagnosi de l'habitatge d'ús turístic (Universitat Rovira i Virgili)

Anàlisi



Teixit associatiu

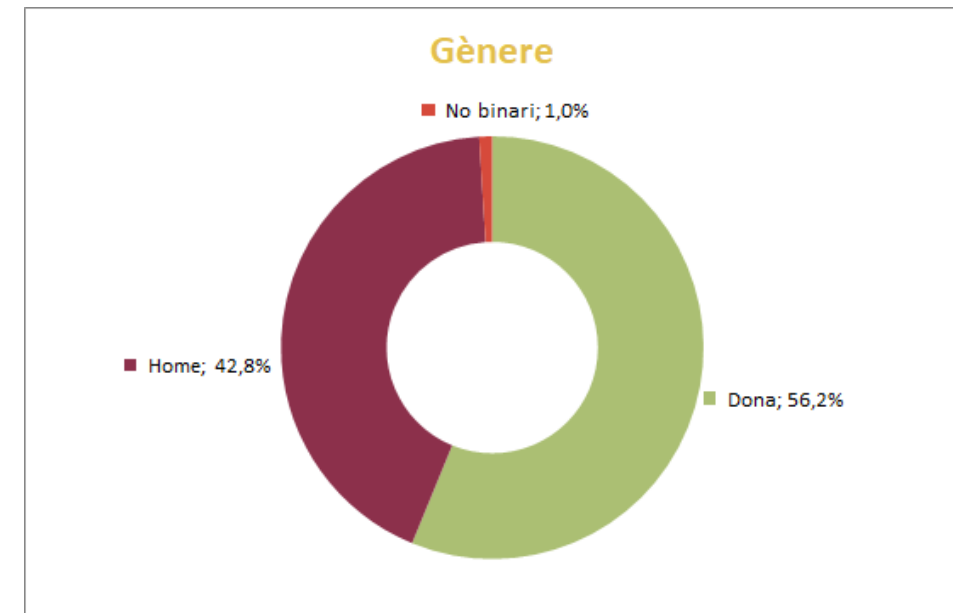
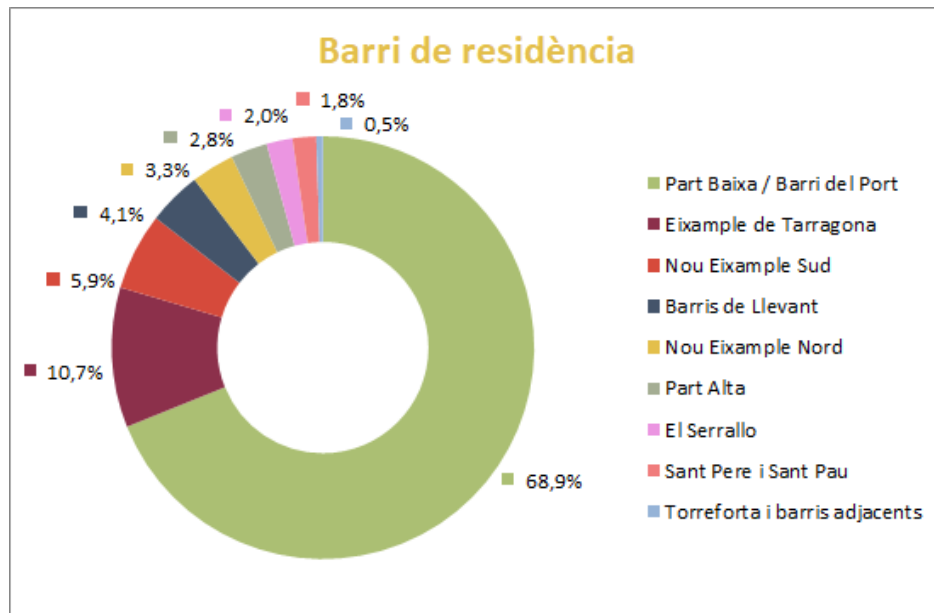
Resultats enquesta

Participació

Resultats de l'enquesta

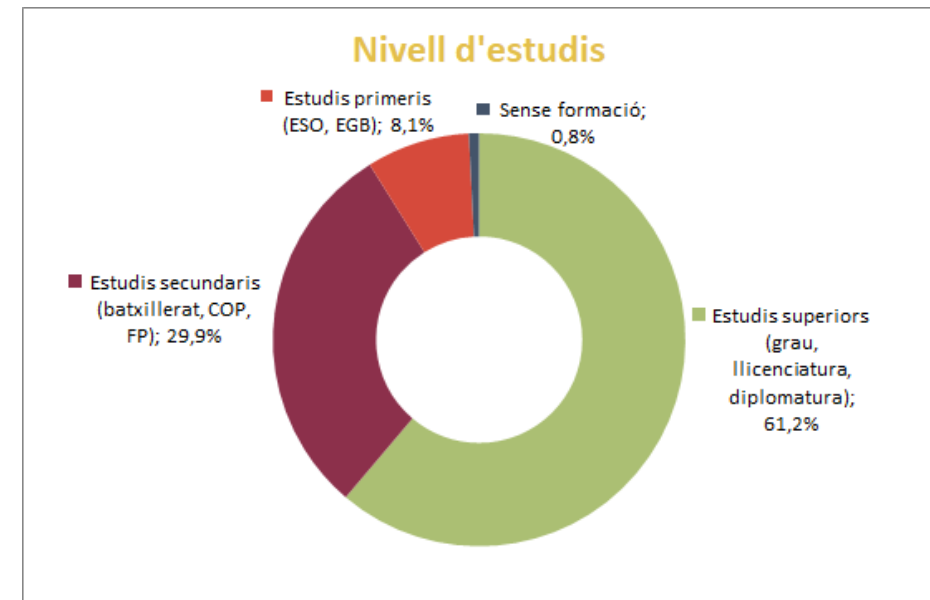
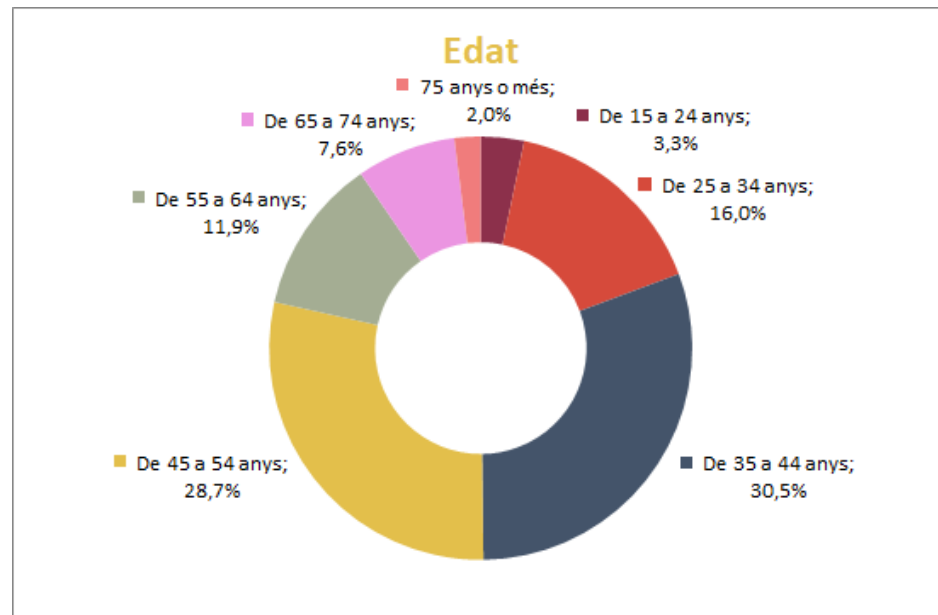


395 respostes



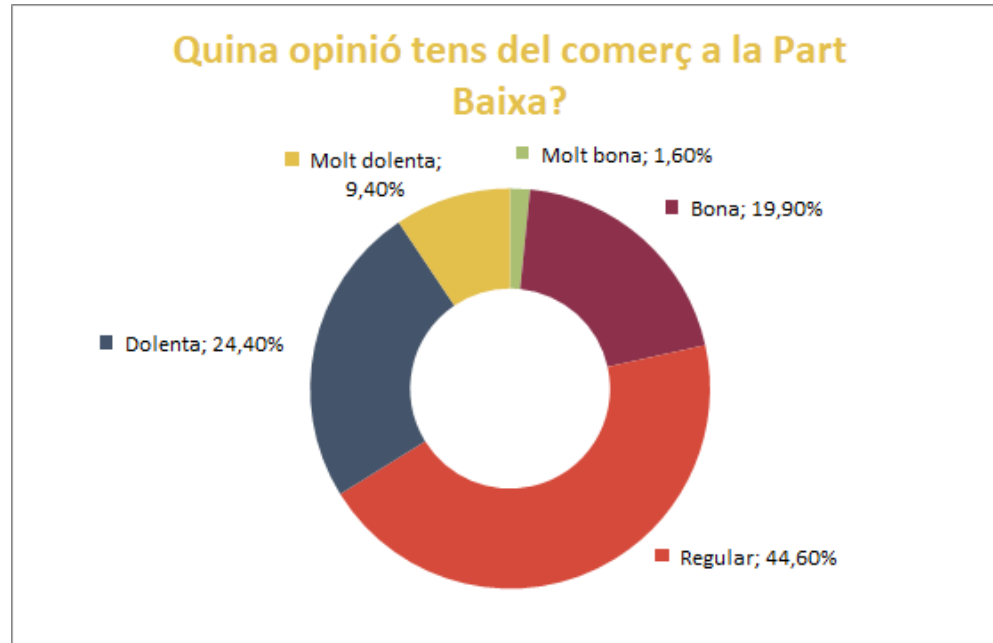
Participació

Resultats de l'enquesta



Participació

Resultats de l'enquesta: comerç i activitat econòmica



En què hauria de millorar?

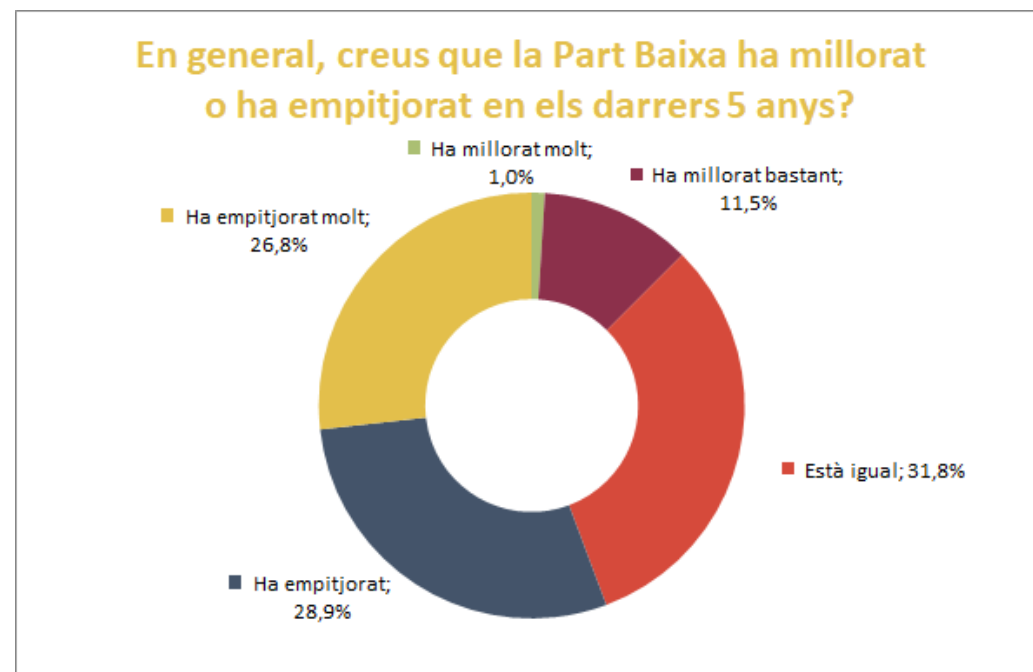
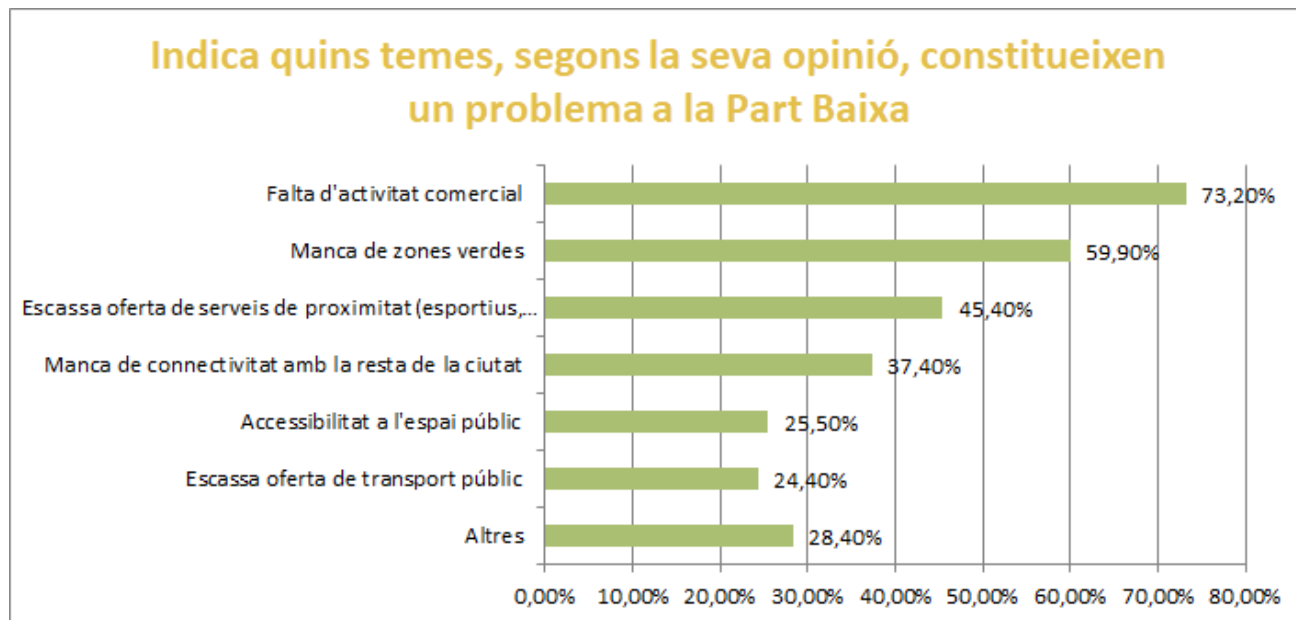
- Diversificació
- Quantitat
- Entorn (il·luminació, seguretat, neteja)

Trobes a faltar algun tipus de servei o activitat comercial al barri? Quin?

- Entitats bancàries
- Comerç de proximitat, en general (roba, alimentació...)
- Restauració

Participació

Resultats de l'enquesta: participació



Índex

Introducció	Presentació
	Pla de treball
	Continguts del PIPB
	Governança
	Estratègia de participació ciutadana
El barri de la Part Baixa	Àmbit d'estudi
	Història del barri
	Població del barri
Anàlisi	L'urbanisme
	L'espai públic
	La mobilitat
	El comerç i activitat econòmica
	La participació
	La cultura
Síntesi de la diagnosi	DAFO preliminar

Debilitats i Amenaces

Fortaleses i Oportunitats



Comerç i activitat econòmica

- Al 2021 hi havia 229 locals buits, en reforma, en venda o en lloguer.
- Molta presència d'establiments de reparació de vehicles, tot esdevenint un petit clúster. Activitats de baix valor afegit, molta rotació de clientela per tal de ser rendibles, i baix impacte indirecte.
- El perfil econòmic dels residents és baix: poc atractiu a ulls de possibles inversors del sector comerç.
- Sector de la restauració amb una clara orientació als treballadors dels organismes ubicats en el seu entorn i a residents. L'hostaleria de la zona té un baix enfocament envers els visitants esporàdics.
- L'urbanisme comercial és poc atractiu i no genera suficients sensacions agradables de consum. Així, l'amplada de les voreres, l'enllumenat, el mobiliari urbà o el cablejat d'alguns carrers, són elements que contribueixen poc a una compra amable.
- El % de HUTs a la zona pròxima a la plaça dels Carros és similar a la zona del Centre Rambla.
- Activitat comercial basada en la quotidianitat: elevada presència d'establiments d'alimentació per a l'aprovisionament dels residents i, a més, genera atracció de visitants d'altres zones de la ciutat.
- Existència de diverses locomotores amb elevada capacitat d'atraure visitants forans. Tanmateix, la majoria són persones que estan de pas i tenen un destí allunyat de la Part Baixa.
- Proximitat amb el port i amb el moll de creuers pot suposar un avantatge competitiu de l'àmbit respecte la resta de Tarragona sempre i quan es procuri que les persones transitin pel barri.
- Visitants allotjats en establiments d'ús turístic són nombrosos i realitzen una despesa important en el comerç de proximitat, sobretot, en establiments d'alimentació i en botigues de conveniència.

Temes per al debat



Comerç i activitat econòmica

1. Quins serveis o activitats comercials caldria atraure al barri?
2. L'activació dels locals comercials buits: estratègies i activitats per ocupar-los
3. Quins usos podrien acollir-se als espais productius abandonats?