

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ATORGAMENT EN RÈGIM DE CONCURRÈNCIA LA CONCESSIÓ DEMANIAL DE LA FINCA MUNICIPAL VAPOR GORDILS

1. Característiques de la finca i de l'equipament actual

La finca municipal coneguda com Vapor Gordils i Dalmau es troba al carrer de Sant Agustí, 80, de Mataró, al front marítim de la ciutat, amb referència cadastral 3985823DF5938N0001ZH i una superfície de 714 m². L'edifici, de planta rectangular (aproximadament 44,5 x 16 metres), consta de planta baixa i dues plantes pis, amb coberta a dues aigües i estructura metàl·lica de pilars de fosa, jàsseres metàl·liques i voltes de maó de pla.

Construït l'any 1838, el Vapor Gordils fou el primer edifici industrial de Mataró en incorporar un motor de vapor, i es considera una de les peces més antigues de l'arqueologia industrial catalana. Al llarg del temps ha acollit usos fabrils diversos —filatura, tissatge i producció tèxtil— fins al seu tancament als anys setanta. És, per tant, un bé de gran rellevància històrica i identitària, que forma part del conjunt de vapors que simbolitzen l'origen industrial de la ciutat.

L'edifici és de titularitat municipal des del 2008 i figura al Catàleg del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Mataró com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) amb nivell de protecció A, que obliga a conservar-ne les façanes, la volumetria i l'estructura general. La seva situació —a la façana marítima, a tocar de l'estació de tren, el TecnoCampus i el Port de Mataró— li confereix una posició estratègica de connexió entre el centre històric i el front marítim, amb un gran potencial per acollir activitats d'interès general i d'impacte territorial.

2. Estat actual de l'equipament

Segons l'informe tècnic elaborat pel Servei de Projectes i Obres de l'Ajuntament (juliol de 2025), l'edifici es troba tancat, sense ús i en un estat de degradació que impedeix qualsevol activitat. L'informe constata que, tot i les actuacions d'emergència realitzades els anys 2016 i 2017 —consistents en la substitució de la coberta, la col·locació de noves encavallades de fusta, l'estabilització de façanes i la consolidació estructural—, l'edifici no disposa de forjats interiors, nuclis de comunicació vertical ni tancaments estancs.


Aquestes actuacions han permès assegurar la seva estabilitat estructural i frenar el deteriorament, però no el fan en cap cas apte per a l'exercici de cap activitat. La nau resta buida en bona part, amb mancances greus d'accessibilitat, estanquitat i seguretat, de manera que només una intervenció integral podrà habilitar-la per a nous usos. Aquesta rehabilitació haurà d'incloure la reconstrucció de forjats i comunicacions verticals, la restauració de façanes i la integració d'un nou volum que permeti resoldre la façana marítima i allotjar instal·lacions i serveis tècnics.

3. Marc urbanístic i d'ordenació

La finca està qualificada com a sistema d'equipaments comunitaris (E) en sòl urbà i identificada al planejament com a Equipament Vapor Gordils (E-20).

La modificació del Pla Especial d'assignació d'usos del Vapor Gordils (PE-46, 2024) va ser aprovada l'any passat amb l'objectiu de reactivar l'actiu mitjançant l'ampliació dels usos permesos, tot mantenint la qualificació d'equipament. L'anterior planejament limitava l'edifici a ús administratiu, i el nou Pla hi incorpora usos dominants addicionals: educatiu, sanitari-assistencial i sociocultural, a més de l'administratiu.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Data i hora	26/01/2026 19:07:11
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	ANTONIO MERINO OREJÓN (GERENT)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Pàgina	1/5



El pla també autoriza la construcció d'un volum annex al costat sud-est, per permetre el desenvolupament funcional dels nous usos, millorar la connectivitat vertical i resoldre la façana marítima, fins ara inexistent. Aquesta ampliació, sense modificar la superfície de l'àmbit, garanteix l'adequació de l'equipament a les exigències tècniques i normatives actuals, mantenint la integritat patrimonial del conjunt.

La modificació es fonamenta en la voluntat municipal d'afavorir la regeneració formal i funcional del Vapor Gordils, preservant-ne el valor històric i activant-lo com a recurs públic, dins l'estratègia de revalorització del front marítim i del patrimoni industrial.

4. Justificació de l'interès públic i potencialitat estratègica

La recuperació del Vapor Gordils respon a un interès públic evident, que combina la preservació del patrimoni amb la generació d'oportunitats de desenvolupament econòmic, social i urbà. Com a bé patrimonial catalogat i de titularitat pública, la seva reactivació garanteix la conservació d'un testimoni únic de la revolució industrial catalana i, alhora, permet dotar la ciutat d'un nou equipament de servei col·lectiu d'alt valor estratègic.

L'edifici ocupa una posició privilegiada dins l'eix que connecta el centre històric, el TecnoCampus i el Port de Mataró, en un entorn on conflueixen la innovació tecnològica, la formació superior, la recerca i l'activitat econòmica vinculada al mar. La seva situació immediata a la línia ferroviària i la futura nova estació de Mataró reforcen encara més el seu paper com a node d'accessibilitat metropolitana i punt d'atracció d'activitat.


Aquesta condició geogràfica i simbòlica fa del Vapor Gordils un espai de gran potencial transformador, capaç d'esdevenir un node d'activitat vinculat a les estratègies d'especialització intel·ligent de Mataró, que aspiren a consolidar la capital del Maresme com una ciutat cuidadora i educadora.

Com a ciutat cuidadora, Mataró vol posar la innovació i la tecnologia al servei de la cura, la salut i la igualtat d'oportunitats; el Vapor Gordils pot esdevenir un espai de referència per a activitats relacionades amb la formació sanitària, l'atenció assistencial, la recerca aplicada i la salut comunitària.

Com a ciutat Educadora, Mataró aposta per un ecosistema formatiu actiu i integrat com a sector econòmic estructurat, on el coneixement, la recerca i la creativitat s'articulin com a motors de transformació social i urbana. El Vapor Gordils, per la seva escala i caràcter singular, és un emplaçament idoni per acollir usos educatius, d'innovació tecnològica i de transferència de coneixement.

En aquest context, resulta necessari desenvolupar una fórmula que permeti conjugar la preservació del patrimoni amb la seva activació econòmica i social, mobilitzant la inversió privada cap a un objectiu públic i assegurant la sostenibilitat financera i funcional del projecte.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Data i hora	26/01/2026 19:07:11
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	ANTONIO MERINO OREJÓN (GERENT)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Pàgina	2/5



5. Estimació de la inversió necessària

L'Informe tècnic municipal (juliol 2025) estima que el cost d'adequació integral del Vapor Gordils se situa entre 4,7 i 7,2 milions d'euros, segons el nivell d'acabats i els paràmetres aplicats. Aquesta xifra inclou la reconstrucció dels forjats, la restauració de façanes i la instal·lació dels serveis i sistemes necessaris per acollir activitats de pública concurrència.

Es tracta d'una inversió d'elevada magnitud, comparable a actuacions municipals com les de Can Marfà o el Cafè Nou, i que supera la capacitat d'inversió directa de l'Ajuntament en el curt termini.

Per aquest motiu, la col·laboració publicoprivada mitjançant la concessió demanial es configura com l'instrument més adequat per garantir la viabilitat de la rehabilitació, assegurant alhora la preservació patrimonial i la destinació pública de l'equipament. Aquest model permet que la iniciativa privada assumeixi la inversió i la gestió, mentre l'Ajuntament conserva la titularitat i el control de l'ús i els criteris d'interès general.

Així, la concessió demanial esdevé una garantia per a la sostenibilitat econòmica del projecte, per a la conservació continuada del bé patrimonial i per a la implantació d'activitats d'interès públic que tinguin un impacte directe sobre la ciutat i la seva ciutadania.

6. Usos preferents d'acord amb l'estratègia de ciutat

D'entre els usos urbanísticament possibles al planejament —educatiu, sanitari-assistencial, sociocultural i administratiu—, els usos educatius i sanitaris-assistencials són els que s'alineen de manera més clara i directa amb l'estratègia de ciutat definida a l'Agenda Urbana Mataró 2030 i amb les línies d'actuació del programa de transformació econòmica Next Mataró.


Aquests dos àmbits expressen la doble vocació de la ciutat: una Mataró educadora i una Mataró cuidadora, i constitueixen els eixos fonamentals per a la construcció d'un nou model de desenvolupament urbà i social basat en la innovació, la inclusió i la qualitat de vida.

L'ús educatiu representa una oportunitat clara per consolidar Mataró com a ciutat del coneixement, potenciant la formació, la recerca i la transferència de tecnologia com a motor de progrés. El Vapor Gordils, per la seva ubicació al front marítim i la seva proximitat al TecnoCampus, al Port i al centre històric, pot esdevenir una extensió natural de l'ecosistema d'innovació i aprenentatge de la ciutat, oferint espais de formació especialitzada, projectes d'innovació aplicada i iniciatives d'aprenentatge actiu.

L'Agenda Urbana Mataró 2030 identifica el coneixement i la capacitat com a instruments per a la transformació social i econòmica. En aquest sentit, la reutilització del Vapor Gordils amb finalitats educatives permetria articular un node de connexió entre l'educació superior, la formació professional i la innovació empresarial, reforçant el paper de la ciutat com a pol formatiu de referència al Maresme i a l'entorn metropolità.

Aquesta vocació formativa i innovadora s'emmarca en les apostes estratègiques de Next Mataró, que promou la transformació del teixit productiu local mitjançant la formació en competències digitals, industrials i tecnològiques, i l'impuls de nous espais per al desenvolupament del talent i la recerca aplicada. El Vapor Gordils, com a equipament municipal patrimonial, pot contribuir a fer realitat aquest model, concentrant-hi activitats que connectin educació, empremadoria i innovació urbana.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Data i hora	26/01/2026 19:07:11
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	ANTONIO MERINO OREJÓN (GERENT)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Pàgina	3/5



Ahora, l'ús sanitari i assistencial respon plenament a la visió de Mataró com a ciutat cuidadora, que posa les persones i el benestar col·lectiu al centre de les polítiques públiques. L'estratègia municipal preveu el desenvolupament d'un sector d'activitats vinculades a la salut, la cura i l'atenció comunitària, capaç de generar ocupació estable i de qualitat, i de donar resposta a les necessitats d'una societat que avança cap a models més integrats de salut i atenció social.

En aquest marc, el Vapor Gordils pot esdevenir un espai de referència per a serveis o projectes en l'àmbit de la salut comunitària, la recerca sociosanitària o la innovació assistencial, combinant el seu valor patrimonial amb la seva capacitat per acollir activitats de servei públic i formació especialitzada. La seva posició al front marítim i la seva accessibilitat el fan idoni per a acollir iniciatives de col·laboració entre administracions, entitats i institucions sanitàries i socials.

Ambdós usos, l'educatiu i el sanitari-assistencial, no només són compatibles amb el planejament vigent, sinó que són els que millor expressen la voluntat municipal de posar el patrimoni al servei de l'interès col·lectiu, fent del Vapor Gordils un espai actiu, integrador i transformador. La seva posada en valor en aquests àmbits permetria consolidar el model de ciutat definit a l'Agenda Urbana 2030, basat en la formació, la cura i la innovació com a pilars del progrés urbà i social.

7. Conclusions


El Vapor Gordils i Dalmau és un dels actius patrimonials més significatius de Mataró i constitueix una peça clau en la seva estratègia urbana i econòmica. El seu valor arquitectònic i històric, com a primer edifici industrial de la ciutat i un dels primers vapors de Catalunya, el converteix en un símbol de la identitat mataronina i en un element essencial dins la memòria col·lectiva i el relat del desenvolupament urbà de la ciutat. La seva situació al front marítim, en un punt de contacte entre el centre històric, el TecnoCampus i el Port, li atorga una condició excepcional com a espai connector, capaç de vincular patrimoni, coneixement i activitat econòmica en un mateix entorn.

Tot i les actuacions d'emergència realitzades per consolidar estructuralment l'edifici, el seu estat actual continua sense permetre cap ús funcional. Aquesta realitat planteja un doble repte: preservar un bé de gran valor històric i patrimonial, i alhora retornar-li una utilitat pública que en garanteixi la vitalitat a llarg termini. La magnitud de la inversió necessària per a la seva rehabilitació, valorada entre 4,7 i 7,2 milions d'euros, situa la seva recuperació fora de les possibilitats de gestió directa municipal, fet que reclama un model de col·laboració capaç de combinar eficiència, sostenibilitat i compromís públic.

En aquest sentit, la concessió demanial en règim de concurrència es configura com la fórmula més adequada per assolir aquests objectius. Aquesta modalitat permet que la iniciativa privada assumeixi el finançament i l'execució de la rehabilitació, garantint la conservació integral de l'edifici i el seu ús per a finalitats d'interès general, tot mantenint la titularitat pública del bé. Es tracta d'un instrument que conjuga l'estabilitat jurídica amb la flexibilitat operativa necessària per impulsar projectes d'alt impacte urbà, social i econòmic, assegurant alhora que el patrimoni rehabilitat revertirà íntegrament a la ciutat un cop finalitzat el termini de concessió.

La posada en valor del Vapor Gordils a través d'aquesta fórmula no només permetrà la recuperació física d'un immoble emblemàtic, sinó que generarà noves oportunitats d'activitat i de desenvolupament en sectors estratègics per a Mataró. La seva reconversió com a espai destinat a usos educatius o sanitaris-assistencials respon a la voluntat municipal de projectar una ciutat més innovadora, inclusiva i cohesionada, en què el coneixement, la cura i la formació esdevinguin motors de progrés i benestar col·lectiu.

CSV (Codí de verificació Segura)	IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Data i hora	26/01/2026 19:07:11
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	ANTONIO MERINO OREJÓN (GERENT)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Pàgina	4/5



Així, la concessió demanial del Vapor Gordils no només és una solució viable per garantir la seva rehabilitació, sinó també una aposta de futur que reforça el posicionament de Mataró com a ciutat educadora i cuidadora, fidel a la seva vocació històrica de transformació i progrés. L'activació d'aquest equipament permetrà transformar un espai industrial inactiu en un centre de dinamisme i innovació al servei de la ciutadania, contribuint a fer del patrimoni un instrument actiu de desenvolupament urbà i social.

Per tot plegat, la concessió del Vapor Gordils i Dalmau s'erigeix com una oportunitat per reactivar un bé singular, consolidar una visió de ciutat oberta i transformadora i, alhora, garantir la preservació del seu llegat per a les generacions futures. Mataró té així l'oportunitat de convertir un símbol del seu passat industrial en un motor del seu futur educatiu i assistencial, fent del patrimoni una eina viva al servei del progrés comú.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Data i hora	26/01/2026 19:07:11
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	ANTONIO MERINO OREJÓN (GERENT)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7QYTJ5FQOJZPF5CYVM653C64	Pàgina	5/5

