

PEAE Garraf · Sessió participativa · Programa Debat a Bat · 06/11/2020

Lloc: Canal Blau TV

Data: divendres 6 de novembre a les 20h

Durada: 55 minuts

Enllaç: <http://canalblau.alacarta.cat/debat-a-bat/capitol/debat-a-bat-06-11-2020>

Participants:

- **Xavier Jiménez** – Degà del Col·legi d'Enginyers Tècnics Industrials del Garraf i l'Alt Penedès
- **Meritxell Bosch** – Delegada a l'Alt Penedès-Garraf del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona
- **Xavier Oller** – Arquitecte
- **Jordi Martí** – Presentador del programa i director de Canal Blau

[**Jordi Martí**]: Reflexió: Com es troba l'àmbit de la construcció actualment?

[**Meritxell Bosch**]: Fem un retrocés d'on venim i cap a on hauríem d'anar. És a dir, venim de la crisi immobiliària i financera de 2008 que va comportar moltes dificultats i ens va donar alguns punts claus que eren: elevat cost dels habitatges, elevada demanda d'habitatge social i, a més a més, teníem un parc d'habitatges en mal estat constructiu.

Els efectes de la pandèmia s'han d'analitzar en base a tots aquests punts d'on venim.

[**Xavier Jiménez**]: Jo crec que estem en un punt molt diferent pel que fa a la situació de crisi anterior. La diferència és que ara sabem d'on venim i el perquè s'ha produït. Sí que és cert que s'aturen una mica la realització de promocions i veurem també com va l'obra pública però, si més no, coneixem què passa i podem trobar solucions.

Malgrat que sí que veiem que hi ha una aturada de visats, jo crec que no s'ha frenat tant l'activitat.

[**Meritxell Bosch**]: Nosaltres el que sí que hem notat és que, per exemple, a Cubelles hi ha hagut unes noves promocions que han fet disparar els visats nous. En canvi l'any passat a Vilanova o a Ribes també s'havien fet una gran quantitat de visats que havien accentuat molt però que aquest any al no ser-hi han baixat el seu volum.

Les estadístiques en la construcció no segueixen una trajectòria. En canvi, en la rehabilitació pots veure quina és la tendència i, fins i tot, analitzar quina tendència hi hauria de ser. Hem observat que, tot i la pandèmia, **el nombre de rehabilitacions a la comarca del Garraf han augmentat un 40%**.

Quan parlo de visats parlo d'obres que han passat pel Col·legi amb un projecte de visat i amb tràmits per poder passar a l'Ajuntament. Sí, són amb llicències concedides.

[Xavier Oller]: Malauradament, en el nostre sector encara no hem notat els efectes de la pandèmia però des d'abans de l'estiu o, inclús d'abans de la primera pandèmia, portem una inèrcia que va perdent força i crec que aviat ens aturarem. És diferent l'obra pública ja que ells compten amb fons a conseqüència de la COVID.

Penso que **les obres que estan en marxa no s'aturen ni s'aturaran però els projectes que hi ha en els despatxos s'estan treballant a un ritme més pausat i nous encàrrecs ara costa que entrin**. El nostre sector patirà altra vegada.

Sembla ser que el sector bancari torna a mirar-se amb molta més prudència la concessió de crèdits hipotecaris i totes aquelles promocions que s'han iniciat amb reserves veurem si aquestes reserves acabaran o no sent compra vendes.

[Jordi Martí]: A la nostra comarca podem veure molta obra en marxa sobretot a la zona de Sitges, Vilanova i Cubelles.

[Meritxell Bosch]: Sí, encara que Sitges és un món apart. És cert que hi ha molta construcció a la comarca però, és una construcció iniciada ara de nou o ja estava en marxa?

La construcció d'aquests visats que han sortit ara són de projectes o fins i tot finançaments que ja venen atorgats de temps enrere. **El que sí hem de preveure és què s'està planejant ara**, ja que són aquests últims els que generaran efectes i el seu coneixement **ens ajudarà a prevenir què és el que passarà de cara a l'any vinent**.

[Jordi Martí]: A la nostra comarca cap a on hem d'anar? Cap a l'habitatge social que, òbviament és una realitat i tots coincidim que en fa falta, o cap a l'habitatge residencial?

[Meritxell Bosch]: Jo crec que **la rehabilitació és un camí més encertat**. Tenim un parc d'habitatges amb mal estat perquè hi ha falta d'aïllament tèrmic, poca eficiència sostenible, façanes amb mal estat, problemes estructurals i d'altres factors que realment s'hauria de mirar com donar-los solució. D'altra banda, també s'hauria de saber com dinamitzar-ho.

[Xavier Jiménez]: Jo crec que s'ha de treballar en diferents aspectes. Soc bastant partidari de repartir el que tenim. Si bé és cert que la part de rehabilitació és molt important pel que fa a la sostenibilitat i l'eficiència energètica, però tampoc hem de deixar de banda d'altres coses com la indústria.

Ens trobem que **cada comarca sembla que s'està especialitzant en una determinada forma de viure**. Per exemple, al Garraf és més turisme i comerç i a l'Alt Penedès és més indústria. Potser els hauríem de complementar; és a dir, no ens hauríem de tancar tant en l'àmbit comarcal sinó més en el de la vegueria.

Amb major territori, **unint l'Alt Penedès i el Garraf, es podria diversificar més en diferents sectors i si falla una peça ens podem recolzar en una altra**. Penso que seria una bona estratègia.

El camí a recórrer i l'objectiu dels habitatges és **anar cap a la sostenibilitat** on tinguem bons aïllaments i eficiència energètica.

[Xavier Oller]: La pandèmia ens ha de fer a tots canviar de direcció. Hi ha factors imprevistos que ens fan replantejar moltes coses. Nosaltres apliquem el Codi Ètic de la Construcció que ens mana fer els edificis amb consum 0, eficiència energètica, etc. Ara resulta, que els Instituts diuen que han de fer les classes amb les finestres obertes.

Ara tothom parla del teletreball, hi ha moltes empreses que potser ja no tenen la necessitat d'ampliar les seves oficines perquè els seus empleats treballen des de casa. Estan passant moltes coses que no crec que el nostre sector pugui donar solucions de forma immediata.

No només dissenyem productes immobiliaris, els habitatges els hem de projectar per a que hi visqui la gent i això ara ens ha canviat perquè **s'ha de dissenyar habitatges que continguin un espai per a treballar còmodament**.

[Xavier Jiménez]: Un espai que contempli que poden treballar més d'una persona.

[Xavier Oller]: I potser els nens també han d'estudiar des d'allà. Per tant, hem de potenciar les instal·lacions de connectivitat en els habitatges.

Actualment és molt car construir, rehabilitar i fer habitatge social perquè les normatives que s'han d'aplicar són iguals en tots els casos i s'ha de tenir en compte el manteniment del parc d'habitatges.

[Jordi Martí]: Definir un model de ciutat s'ha complicat molt?

[Xavier Oller]: Sí. Tenim unes ciutats que, per una banda, hem de mimar, mantenir i rehabilitar però no sé si la nostra comarca tindrà resposta a les necessitats de la gent de l'àrea metropolitana que ens arribarà. A l'estiu les agències immobiliàries del territori van tenir una **demanda important de persones que buscaven vivendes per poder passar un segon confinament**.

[Jordi Martí]: I on els posarem? Tenim espai?

[Meritxell Bosch]: La gent del Garraf també té **problemes per trobar un lloguer**, hi ha escassetat. A més, hi ha hagut un **gran augment d'empadronaments** de gent de l'àrea metropolitana de Barcelona que tenen aquí al Garraf la seva segona residència.

[Xavier Jiménez]: Si no construïm de nou no tenim espai on posar aquesta gent que arriba de Barcelona. El problema és que **tenim uns espais limitats**. Són les administracions de cada localitat les que han de decidir si es pot fer una requalificació administrativa d'espais, ampliació dels polígons, etc.

[Xavier Oller]: **A Vilanova hi ha una capacitat important de poder absorbir nous habitatges** i espais on poder fer millores. Els tallers de la Renfe és una operació que s'ha d'afrontar tard o d'hora que farà canviar la fisonomia de la ciutat. Per tant, tenim espais sense necessitat de consumir més sòl i expandir-nos.

[Meritxell Bosch]: Primer s'han de quantificar tots els espais interns, saber fins a on podries créixer, quin nombre d'habitatges podries esgotar i, tot i així, no treu que puguis fer la planificació de créixer en un futur.

[Xavier Oller]: El problema d'això és que si jo tinc tots els equipaments en espais consolidats i incremento l'espai poblacional amb més persones, vol dir que tindrem més demanda de serveis que no puc fer créixer perquè no tinc disponibilitat d'espais. A la ciutat li genera un problema i són aquesta demanda de serveis les que l'obliguen a expandir-se.

[Xavier Jiménez]: Tenim nous reptes en aquest aspecte. Igual que hem de mirar per construir habitatges de 4 habitacions per la necessitat d'espais per a treballar, també hem de planificar la **xarxa de connexió i punts de recàrrega del cotxe elèctric en habitatges i d'altres infraestructures que ens portin cap al model de smart city**.

[Meritxell Bosch]: Tot allò que construïm de nou ja hauria d'anar dotat de punts de recàrrega per als cotxes elèctrics. El mateix passa amb tenir els habitatges més equipats respecte a les connexions de comunicacions pensant en aquestes necessitats, que són d'ara i de futur.

[Xavier Jiménez]: És necessari també més demanda de potència. Des d'Endesa s'estava plantejant algun sistema d'acumulació d'energia. **Fa falta una planificació total de tot, urbanística, energètica i fotovoltaica**, tot va lligat, una cosa amb l'altra.

[Jordi Martí]: És una realitat que falta habitatge social a tota la comarca.

[Xavier Jiménez]: Aquí juga un paper important l'aspecte de rehabilitació. Hem d'aprofitar tot el que tenim per a generar aquests nous espais. En aquest sentit hi ha molts ajuntaments que estan aprofitant tallers / escola per captar gent jove que té iniciativa per rehabilitar edificis. La implicació de l'administració ha de ser molt important.

[Jordi Martí]: Les polítiques de les administracions municipals han d'anar amb paral·lel amb les de l'administració general. Cada municipi hauria de prendre part de les seves pròpies iniciatives. **Una bona fórmula és la que han fet altres municipis comprant certs edificis i, amb la seva part d'ocupació, a més d'invertir en la formació d'aquella gent també han pogut rehabilitar-los per després destinar-los a un lloguer social.**

També com a alternativa poden haver iniciatives privades o cooperatives d'habitatges.

[Xavier Jiménez]: Hi ha molta gent que està pensant en formar **cooperatives destinades a habitatges per a gent gran**. Tenim una part de mercat que s'ha d'explorar.

[Xavier Oller]: L'habitatge social ha de tenir un preu assequible. A Catalunya s'ha fet molt d'habitatge de protecció social però s'han desclassificat; és a dir, passat un temps aquelles vivendes passaven a formar part del mercat lliure. En aquest sentit hem deixat perdre moltes oportunitats. Si haguéssim mantingut aquell parc de protecció social estaria ara regulat per un preu. Per tant, és una manera de regular el preu del sòl i dels habitatges.

[Jordi Martí]: Qui està agafant el lideratge del sector en aquests moments?

[Xavier Oller]: **Entre els propis municipis ens fem la competència i crec que ens hauríem de posar d'acord sense que hi intervingui ningú de fora** com està passant amb el Pla Territorial de la Vegueria, on se'ls hi està marcant des de Barcelona. Si hem de fer un tema de solidaritat urbanística, fem-ho. És a dir, si es decideix entre tots que el Penedès no ha de créixer més i ho ha de fer Vilanova, que aquesta reparteixi el seu rendiment econòmic procedent d'aquesta decisió amb el Penedès.

[Xavier Jiménez]: És molt complicat això que expliques perquè estem parlant de comarques realment molt diferents.

[Jordi Martí]: Al Garraf ens hi entenem?

[Xavier Jiménez]: Hi ha una diferenciació important entre les dues ciutats més grans de la comarca; per tant, crec que una d'elles té molt clar i segueix un objectiu i d'altres hem de tenir clar què volem ser de grans. Si s'ha de fer un Pla Estratègic ha de ser consensuat i, sobretot, que es dugui a terme amb un lideratge que poden ser les administracions o aquelles entitats que puguem fer alguna cosa. Però això es una lluita contínua perquè encara que tu vas estirant les administracions sempre van frenant. Crec que hem de marcar objectius.

Tenim un pol d'atracció important per la comarca com és la Politècnica que ens reporta grans estudiants.

[Meritxell Bosch]: **Això després pot generar treball.**

[Xavier Jiménez]: D'altra banda, potser també hem de tenir un comerç potent i procurar modificar la forma de comprar dels consumidors. S'ha de **potenciar la venda online en els nostres comerços.**

[Meritxell Bosch]: **Hem de vigilar de no convertir-nos en ciutat dormitori**, és a dir, preparar habitatges per aquestes persones que venen de fora però que després no se'n vagin a consumir a fora també.

[Jordi Martí]: I si venen a treballar aquí, on els posem? Tenim espais per a la indústria?

[Xavier Jiménez]: Jo parlo amb gent que està buscant espais grans per establir indústries grans i no en troben, han de marxar cap a Tarragona o Martorell.

[Meritxell Bosch]: És important saber que comptem amb les necessitats d'espai d'aquestes empreses que ens demanden al nostre territori; per tant, és el moment d'estar alerta i poder donar-los resposta.

[Jordi Martí]: A Vilanova és on tenim més espai de sòl industrial si es desencalla el projecte de l'Eixample Nord?

[Xavier Oller]: **Crec que Vilanova també ha de ser selectiva. No ha d'acceptar qualsevol activitat empresarial.** En el cas de l'Eixample Nord, està pensat per algun tipus d'activitat compatible amb la residència. S'ha de planificar, urbanitzar una part i cercar inversions a fora. **Fa un temps es pensava en inversions derivades de Parcs Tecnològics, àmbits de la Salut o la Dependència.**

[Xavier Jiménez]: **Aprofitant la UPC i Neàpolis, potser es podria fer un polígon similar al 22@ amb empreses tecnològiques** però també hem de buscar lligams amb d'altres zones que no han de ser de la comarca, com el Baix o l'Alt Penedès, que puguin acollir empreses més grans o d'altres opcions.

Ara també hem de començar a pensar amb **què fem amb totes aquestes empreses que estan desapareixent i deixant molt d'espai de sòl industrial sense aprofitar.** Potser és hora d'anar a buscar a aquelles que ens han vingut a demandar anteriorment. També tot això requereix de planificació. No podem deixar que un poble de 4.000 habitants convisqui al costat d'un polígon industrial dedicat a la maquinària i les mercaderies.

[Xavier Oller]: Per buscar aquelles empreses que estiguin interessades a instal·lar-se a Vilanova necessitem estar preparats i ara no estem preparats per donar lloc.

[Jordi Martí]: D'aquestes 100ha que té l'Eixample Nord quantes estan destinades a vivenda i quantes per a indústria?

[Xavier Oller]: La meitat era per a activitat econòmica i l'altre meitat per a residencial.

[Xavier Jiménez]: Hem de **consolidar nosaltres un parc tecnològic aquí.**

[Xavier Oller]: Una altra opció també és que no creixi més la ciutat

[Jordi Martí]: No és un contrasentit que tinguem problemes amb el comerç local i estiguem impulsant un parc comercial?

[Xavier Oller]: És una decisió anterior a la pandèmia. Tinc entès que els promotors del parc comercial tenen interès en continuar endavant amb el projecte.

[Xavier Jiménez]: El model de negoci de la ciutat és d'un tipus de comerç amb botigues tradicionals i de tota la vida i, en canvi, el model de negoci del parc és un camp d'atracció, de portar-los a fer coses. És un model que funciona bé a la ciutat, encara que comporta que es buidi el seu centre.

Ens trobem amb molta demanda però res d'oferta del tipus de nau industrial intermitja; aquella amb una superfície que va des dels 2000 als 8000m².

[Xavier Oller]: En el projecte d'Eixample Nord hi ha un gran espai pensat per instal·lacions que tenen a veure amb l'àmbit de la dependència, el sanitari i la investigació. Allà també està pensat el tren orbital. Tot junt ens canviaria molt la ciutat de Vilanova.