

## PEAE Garraf · PEAE Garraf · Focus grup · Polígons

Lloc: Zoom

Data: dijous 26 de novembre, a les 9:30h

Durada: 64 minuts

### Participants:

- Àngels Torres - Departament de Promoció Econòmica · Ajuntament de Sitges
- Conxi Martínez - Regidora d'Empresa, Innovació i Hisenda · Ajuntament de Vilanova i la Geltrú
- Josep Lluís Roca - Grup Roca
- Judith Serra - Consell Comarcal del Garraf
- Montse Garcia - Departament d'Empresa · Ajuntament de Vilanova i la Geltrú
- Ramon Otal – Naves Industriales San Pedro SL
- Santi Esclasans - Proarc Immobiliària
- Yolanda Daudén - Responsable del Departament de Promoció Econòmica · Ajuntament de Sant Pere de Ribes
- Isidre Also – NODE Garraf
- Judit Garrido – NODE Garraf

[**Isidre Also**]: Des de NODE Garraf tenim l'encàrrec de realitzar el Pla Estratègic de la Comarca, el qual prové del [Pacte per l'Ocupació del Garraf](#) que tutela el Consell Comarcal del Garraf.

Actualment el Pla Estratègic està en la fase de participació. S'estan desenvolupant sessions com aquesta, focus grup amb entitats gremials i sectorials i programes de televisió i de ràdio.

Aquesta és la 28a sessió participativa. Totes aquestes accions es poden consultar al web [plaestrategic.cat](http://plaestrategic.cat). De la mateixa manera, també hi publicarem el document que sorgeixi de les vostres aportacions. Per això farem la transcripció en text del que es parli avui i us ho trametrem perquè ho valideu i/o afegiu el que creieu convenient.

Reflexió: Existeix una evident necessitat de reindustrialització de la comarca. Estem o no preparats perquè el Garraf sigui receptor d'inversions? Quin és l'estat del mercat immobiliari industrial actualment?

[**Ramon Otal**]: **A Vilanova hi ha poc sòl disponible i el que hi ha està dispers per tot el municipi.** Caldria establir un pacte per **constituir un gran polígon** entre la variant i l'autopista, sense perjudicar el sector primari que també és molt necessari. S'hauria de fer mitjançant una **urbanització programada per evitar l'especulació** dels espais. D'aquesta forma es podria anar concentrant paulatinament tota l'activitat econòmica en un gran polígon i anar deixant de forma gradual l'activitat que hi ha en els polígons actualment operatius.

[Yolanda Daudén]: Hi ha hagut un pas important en la **connexió dels polígons Vilanoveta i Santa Magdalena**. A Sant Pere de Ribes s'ha apostat molt pel polígon Vilanoveta.

**L'any 2017 Node Garraf va fer un estudi de màrqueting dels polígons del Garraf** on s'exposava la situació que hi havia en aquells moments i es recomanaven accions per a portar a terme. Un dels punts que destacava el document era la necessitat de definir estratègies supramunicipals. El mateix informe aconsellava l'especialització d'activitats en el marc municipal.

M'agrada que aquest Pla Estratègic que s'està elaborant tingui la temporalitat 2021-2025. Això demana un pas més enllà del compromís polític ja que s'ha de desenvolupar a cavall de dues legislatures.

[Conxi Martínez]: Coincideixo amb la Yolanda sobre l'avantatge que ha suposat la connexió entre els dos polígons, el Vilanoveta i el Santa Margarida. També estic d'acord en què és un bon senyal que aquest Pla Estratègic es desvinculi del calendari electoral.

**A Vilanova hi ha poc sòl industrial i, a més, el que hi ha és car.** És cert el que apunta el Ramon sobre la disgregació dels polígons i el problema que això suposa per als veïns i per a les pròpies activitats. És per això que des de l'Ajuntament estem començant a planificar la reorganització aquests espais.

**En els polígons ens trobem amb molts tipus de deficiències:** infraestructures i accessos. Alguns d'ells encara tenen problemes de connectivitat. Un altre aspecte que volem treballar és evitar la desconexió que existeix dins del mateix polígon, és a dir, la falta d'unitat interna que hi trobem.

[Montse Garcia]: Des del meu punt de vista, caldria fer un cens d'espais industrials disponibles per saber quina és l'oferta de la comarca. També seria important que els polígons comptessin amb **associacions d'empreses**.

[Santi Esclasans]: La demanda del mercat immobiliari industrial actualment és de naus petites i no existeix oferta. Les naus grans costen de vendre pel problema de l'accés al crèdit i per aquesta mida de naus no hi ha oferta en el mercat de lloguer.

[Yolanda Daudén]: Responent a la Montse Garcia, Node Garraf té un web on es mostra l'oferta immobiliària industrial que hi ha a la comarca: [poligonsgarraf.cat](http://poligonsgarraf.cat).

Em sembla una molt bona iniciativa que en aquesta sessió hi hagi representació del sector privat i del sector públic. A nosaltres ens serveix per copsar el punt de vista de l'empresariat.

[**Santi Esclasans**]: A la comarca és difícil trobar naus de 300-600 m<sup>2</sup>, bé perquè no n'hi ha o bé perquè les que hi ha són cares. Aquest tipus de naus van destinades a tallers o a petits magatzems de distribució. Un altre problema és que les que hi ha disponibles d'aquesta mida no estan adaptades a les necessitats actuals, a sobre de ser cares.

Quant al preu, el mercat acaba regulant-lo. Si una nau no es lloga degut a que el preu és massa elevat, el propietari no té més remei que rebaixar les seves pretensions.

Pel que fa a les naus logístiques, en el nostre cas hem detectat que aquest tipus de demanda es desplaça a l'Alt Penedès.

[**Yolanda Daudén**]: Per resoldre el problema de l'obsolescència de les naus s'hauria d'estudiar quin tipus d'ajut pot proporcionar l'Administració per tal de modernitzar-les. En quant a que les naus que actualment s'ofereixen són massa grans per la demanda, s'hauria de valorar si és possible la seva compartimentació.

[**Josep Lluís Roca**]: En molts casos **les naus grans que s'ofereixen al Garraf tenen unes especificitats que potser no són adequades pel que requereix la demanda, com pot ser el mercat logístic**. Així, per exemple, ens trobem amb naus de molts metres quadrats però que estan distribuïts en dos nivells la qual cosa les invalida per a l'ús logístic.

Per altra banda, **el mercat actual està distorsionat**. Algunes naus han hagut de passar a mans de bancs. També hi ha naus que s'han anat abandonat a causa de les diferents crisis econòmiques que hem anat patint i han estat víctimes del vandalisme, com ara robatoris de cables, trencadissa d'aparadors, etc. Normalment són naus que han acabat en mans de la SAREB, cosa que ha dificultat el retorn d'aquests actius al mercat degut a la manca d'interlocució que presenta aquesta societat bancària.

[**Isidre Also**]: A poligonsgarraf.cat s'exposa l'oferta en sòl i naus industrials de la comarca. Ho gestionem des de Node Garraf, amb la col·laboració de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i els tècnics dels ajuntaments.

Per conèixer les necessitats que actualment tenen els polígons, convindria fer un exercici consorciat a nivell de comarca.

A Node Garraf ens arriben demandes de sòl industrial i no trobem solars amb la superfície que ens requereixen, per tant es perd poder d'atracció d'inversions. En el mateix sentit, hi ha empreses ubicades al Garraf que han de buscar noves localitzacions perquè no trobem l'espai per ampliar les seves instal·lacions. En resum, el Garraf no pot satisfer el que actualment demanda el mercat immobiliari industrial.

[Yolanda Daudén]: Hi ha una clara necessitat de **millorar els polígons i fer visibles els recursos amb què compten: empreses que hi ha establertes, gasolineres, restaurants, altres tipus de serveis, etc.** Necessitem una eina que podria ser en forma d'App i que serveixi per projectar tot això. Donaria una imatge més completa i, a més, també seria útil per promocionar les empreses que ja hi ha instal·lades. Aquest recurs podria mantenir-se mitjançant una quota empresarial per mantenir el compromís de les organitzacions, tot i que els ajuntaments podrien cofinançar el projecte. S'hauria d'estudiar la forma legal d'implementar-ho.

[Santi Esclasans]: És molt complicat tenir un directori d'espais industrials disponibles totalment actualitzat perquè el mercat és molt dinàmic. Com que l'oferta de naus és escassa, molts cops aquesta no s'ajusta a la realitat..

[Conxi Martínez]: Una proposta de millora ha de ser la transformació digital dels polígons, tant a nivell intern com externament. Qualsevol persona que entri a un polígon hauria de ser capaç de conèixer els serveis i les empreses que hi ha.

L'associacionisme és important que existeixi però també és cert que és molt difícil de crear aquestes associacions i, un cop creades, és complicat mantenir-les dinàmiques. En les reunions de les poques associacions que existeixen reuneixen molt poc *quòrum*. Seria important que hi hagués algú que liderés l'impuls a l'associacionisme industrial de polígons.

[Ramon Otal]: **L'empresa privada necessita trobar en l'administració pública un col·laborador** que li faciliti els tràmits en lloc de posar impediments. De vegades als ajuntament els costa donar permisos, perquè les empreses tenen implícits alguns inconvenients com són el soroll o la mobilitat. Però per altra banda, si no hi ha empreses, que són les ocupadores, no hi haurà empleats.

El polígon Vilanoveta es va projectar com a industrial i ara mateix està totalment depreciat. La connexió amb el polígon Santa Magdalena és una bona notícia però ara el que cal és un acord entre Sant Pere de Ribes i Vilanova i la Geltrú per revitalitzar la zona.

Discrepo amb el Santi pel que fa a la falta d'oferta d'espais industrials. Crec que hi ha naus disponibles, però no hi ha ocupadors que creïn ocupació.

[Santi Esclasans]: Els ajuts de l'administració pública són benvinguts encara que consisteixen en permisos d'obertura o bonificacions de taxes; més encara en aquests moments tan difícils..

[Yolanda Daudén]: Hagués estat convenient la presència de les àrees d'urbanisme en aquesta sessió per poder sentir també les seves impressions.

El 2017 des de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes es va llençar una primera promoció d'ajuts per a empreses. S'ha mantingut al llarg dels anys i s'ha incrementat la partida pressupostària. Al nostre ajuntament també existeixen ajuts per a empreses actives per destinar-ho a millores, com pot ser la transformació energètica, pintar les instal·lacions, renovació i altres aspectes semblants. Ara, degut a la pandèmia, s'han hagut de derivar els ajuts a altres objectius però s'han concedit un total de 1,2 milions d'euros.

**[Montse Garcia]:** L'Ajuntament de Vilanova ha convocat una primera línia de subvencions per a microempreses, petites empreses, professionals i autònoms, afectats per la crisi de la Covid19, atenent a la difícil situació per la que estan passant. En aquesta primera convocatòria tenim més de 300 sol·licituds i estem resolent l'adjudicació, a fons perdut, de les quantitats subvencionades segons la puntuació obtinguda. Tenint en compte els barems aprovats a les bases, són 400, 700 o 1000 euros. Cal comentar les traves que han posat les gestories locals per ajudar als seus clients en el tràmit de sol·licitud. Atès que quedaran diners a la partida pressupostària dotada per aquest fi, properament es tornarà a obrir una segona convocatòria en el mateix sentit.

**[Isidre Also]:** Al web [poligonsgarraf.cat](http://poligonsgarraf.cat) hi ha l'enllaç del comercialitzador de l'espai industrial on s'hi pot trobar el contacte i característiques de l'oferta. No existeix el cens industrial comarcal. Recollim la proposta.

Des de fa un temps a Node Garraf hem detectat la necessitat de crear un *welcome pack* destinat a l'atenció d'empreses que reculli la informació dels serveis i actius que tenim a la comarca. Fa temps que ho estem estudiant i ho hauríem de posar en marxa.

**[Àngels Torres]:** A Sitges tenim una realitat totalment diferent. El nostre municipi té un polígon petit, de naus petites, i en la seva majoria del sector comerç. En el cas del polígon de Vallcarca és d'una única empresa.

Coincideixo amb la Importància de tenir un únic directori de naus i espais lliures per a tota la comarca. En quant al *welcome pack*, des del meu punt de vista, seria important fer-ho extensiu a Cambres i associacions.

**[Ramon Otal]:** Mas Alba ha donat una sortida necessària al tipus d'activitat que s'hi ha establert. A més, es tracta d'un polígon amb un molt bon accés.

Com a petit empresari que sóc, demanaria més col·laboració de l'administració pública, més estar al nostre costat quan s'inicia una activitat i al llarg de la vida de l'empresa. També cal que els municipis treballin en clau supramunicipal per tal de mitigar les mancances que presenten de forma individual.

Cal afegir també que la logística necessita molt d'espai i no genera gran quantitat de llocs de treball. Al Garraf és difícil atraure aquest tipus d'activitat perquè no tenim sòl disponible.

**[Josep Lluís Roca]:** Actualment estem en una **situació de precarietat. Els polígons tenen molts dèficits que s'han de millorar, com ara la neteja** o els serveis. Al polígon de Santa Magdalena només hi ha dos contenidors i això provoca que hi hagi abocadors incontrolats.

**[Judith Serra]:** Al Consell Comarcal del Garraf prenem nota del que s'ha parlat, perquè el que és important és que hi hagi ocupadors per crear ocupació.

**[Isidre Also]:** Volia finalitzar la sessió donant-vos les gràcies per les vostres aportacions, de les què rebreu una transcripció escrita perquè en feu la revisió i afegiu o modifiqueu allò que considereu oportú. Un cop validat aquest document el podreu consultar igual que la resta de transcripcions al web [plaestrategic.cat](http://plaestrategic.cat).