

## PEAE Garraf · Sessió participativa · AICAT

**Lloc:** Sala Zoom

**Data:** dijous 26 de novembre a les 12h

**Durada:** 90 minuts

### Participants:

- Pau Pascual – President AICAT Garraf i de Finques Pascual
- Vinyet Chaumont – Hill Carbonell, Sitges
- Raúl Santos – GSM
- Pedro Bricio Bayona – Ponto Grup Immobiliari
- Lourdes Andrés – Coordinadora AICAT Garraf
- Vanessa – Finques Immollar
- Isidre Also - Director de NODE Garraf
- Mireia Valin - Administració NODE Garraf

[**Isidre Also**]: Agrair moltíssim el fet que avui puguem compartir aquesta sessió per parlar sobre el Pla Estratègic d'Activitat Econòmica del Garraf. M'acompanya Mireia Valin, com a equip redactor de [NODE Garraf](#) en aquest Pla que ens ha encarregat el Consell Comarcal per desenvolupar-lo amb una certa urgència a conseqüència d'aquesta crisi sanitària que estem travessant. Hi ha moltes evidències a molts sectors del mal que està fent i, sobretot, en aquells sectors que predominen a la comarca, que s'adrecen al consumidor final, com ara comerç, turisme, cultura, lleure i el sociosanitari.

Tot plegat fa que les alcaldesses de la comarca i el Consell Comarcal decideixin no esperar més per a dotar la comarca d'un Pla Estratègic per tal de buscar escenaris en els què es pugui pal·liar aquesta feblesa.

Ara ens trobem en el procés participatiu d'aquest Pla Estratègic. L'hem de tancar cap al mes de maig / juny. Això vol dir que hem de ser molt àgils i diligents per tancar un document que, realment, ens doni possibilitats d'actuació. Es tracta de reafirmar les capacitats d'ocupació, retenció, creació d'empreses, d'incentius, etc.

El Pla Estratègic exigeix dissenyar estratègies i implementar-les. Es planteja quinquennal, 2021-2025, amb la intenció que després es pugui prorrogar i dotar a la comarca d'un exercici de planificació a curt, mitjà i llarg termini. No és un pla de xoc com el que tenen cadascun dels ajuntaments.

Hi ha vectors que apunten cap a l'economia taronja, aquella que té a veure amb les indústries culturals i creatives, àmbits culturals, de coneixement, del patrimoni de la cultura i de l'art, etc.. N'hi ha d'altres que apunten cap a una economia blava, tot allò que té a veure amb el mar. Altres idees apunten cap a l'economia de la dependència: tot allò que té a veure, no només amb el món assistencial, sinó també amb els àmbits de recerca i d'iniciativa empresarial al voltant de la dependència i l'envelliment actiu. Altres apunten cap a l'economia basada en temes de salut i esport.

La comarca té les singularitats que té i difícilment pot apostar per altres; per tant, s'ha de basar en allò que ja tenim o que podem tenir perquè la potencialitat existeix.

Potser pel bé vostre, ens estem convertint en una comarca residencial, un espai on es viu molt bé, hi ha una qualitat de vida manifesta però on cada vegada passen menys coses que propiciïn l'activitat econòmica, la creació de llocs de treball i d'empreses.

Des del mes d'octubre hem realitzat una trentena de reunions. Si entreu al web [plaestrategic.cat](http://plaestrategic.cat), a l'apartat d'Entitats veureu que la primera és la vostra, per ordre alfabètic, però per darrere hi ha una vintena que ja han participat o estan a punt de fer-ho en sessions com la d'avui.

A banda de sessions com aquesta, també estem fent sessions monogràfiques per parlar de temes concrets abordant qüestions de mobilitat, connectivitat, d'economia blava, taronja, de la dependència, infraestructures, etc. Al mateix web [plaestrategic.cat](http://plaestrategic.cat) ho podeu veure en l'apartat de Participació, amb les fotos de totes aquelles persones que ja han intervingut.

Si no teniu inconvenient, també hi seran les vostres intervencions i fotografies a partir d'avui. També hi haurà la transcripció del que avui es parli i, per això, us demanem que ens autoritzeu a enregistrar en àudio aquesta reunió, perquè d'aquí surt un document en text que us enviarem perquè el valideu i pugueu fer esmenes o noves aportacions.

[**Lourdes Andrés**]: Estic d'acord amb la gravació.

[**Isidre Also**]: Des del vostre coneixement cap a on hem d'orientar la comarca? Què no estem fent bé? Com ens podria anar d'una altra manera?

[**Pau Pascual**]: Per al nostre sector, l'immobiliari, podem ser una zona on vingui força gent de fora per la qualitat de vida d'aquí i això ens va bé però no ajuda res que els carrers es van buidant de comerços, tot el desenvolupament a nivell industrial... S'està notant molta davallada i poca demanda d'espais. Per contra, les comunicacions són boníssimes.

M'agrada en aquest sentit del Pla Estratègic on tots els municipis vagin a una perquè la meva sensació és que cada població tira de forma individual. És el cas de Sitges, que va més enfocada cap al turisme internacional, Vilanova sempre ha estat molt enfocada a aquesta qualitat de vida i Sant Pere de Ribes es troba en un punt mig. **La potència vindria d'anar totes juntes. El volum econòmic que es podria moure seria molt important.**

Hem de fer-nos veure, sobretot a Barcelona, perquè moltes empreses grans, abans de fer desenvolupaments, veuen Vilanova com un punt estratègic perquè és un referent en comerç i a nivell de població. Cal crear una marca més concreta, no a nivell de població; igual que la comunicació amb la C15 va ser un revulsiu, encara que crec que no ho ha sigut prou.

[**Pedro Bricio**]: Em sumo al que diu el Pau. **Els comerços s'estan buidant i és un factor que hem de cuidar** perquè nosaltres sempre venem Vilanova com una ciutat amb tots els serveis. La gent prefereix quedar-se a Vilanova perquè ho té tot aquí i no s'ha de desplaçar. Fins a quin punt l'Ajuntament, amb aquells comerços que estan especulant amb preus molt alts, pot posar algun tipus d'IBI més alt per estar oberts.

[**Vinyet Chaumont**]: Estem una mica **perjudicats, tant amb els peatges com amb els costos dels transports**, el que fa que la gent no pugui venir a treballar aquí fàcilment.

Hi ha hagut un potenciament d'establiment d'empreses, en d'altres ciutats importants, que se'ls ha donat beneficis fiscals i això ha estat molt perjudicial per a nosaltres. És a dir, han d'estar vivint i treballant aquí però els deixen marxar per falta de cap estímul ni suport. Sí que hi ha un viver d'empreses però té una duració curta i sobretot és per a projectes més innovadors. Hem perdut molta competència, respecte a Barcelona, directament pel cost del transport. S'hauria de **fomentar aquest paraigua de connectivitat abaratint costos de transport i de connectivitat, així com la reimplantació d'empreses que ja havien estat aquí i que han marxat per falta d'estímuls fiscals**.

A Sitges, el tema dels comerços fa molta pena perquè el que és el petit comerç i les marques han anat tancant. Així, depenem totalment d'un sector que està condemnat a desaparèixer, com és el turisme.

[**Pau Pascual**]: Més que castigar als locals i comerços, és important tenir els incentius fiscals per a grans empreses perquè els espais i les zones industrials existeixen.

[**Raul Santos**]: A nivell de locals i comerços està canviant la dinàmica perquè, avui en dia, ho tens tot a mà amb un clic i al dia següent. Si el reclam d'una ciutat ha de ser només el comerç físic crec que no té potencialitat. S'ha de tenir en compte la reconversió a comerç online que hi ha ara.

[**Vinyet Chaumont**]: Jo discrepo perquè això passa perquè la gent pugui tenir diners per tenir un telèfon i una línia mòbil i no tothom té els diners per pagar-se aquest servei de forma continuada. La crisi ens aporta un **estat de precarietat i molta gent no pot fer la reconversió a la digitalització**, s'està quedant fora d'aquest mercat una gran i important part de la població per falta de recursos econòmics.

Hi ha un teixit molt gran de la nostra població que està exclosa. Hem d'estimular que tothom tingui un lloc de treball i que hi hagi nous nínxols de feina per aquesta gent.

[**Raul Santos**]: Jo ho deia a nivell de proposta d'una ciutat. Si els exclosos no tenen diners per connectar-se a una línia, no tindrem gent a la Rambla per comprar.

[**Lourdes Andrés**]: Faré un nex entre vosaltres. Estic amb el Raül en el sentit que el comerç online i les tecnologies són importantíssims però és veritat que hi ha gent que està quedant exclosa. A la gent gran li passa, i no només amb la tecnologia. Té dificultats fins i tot per poder pagar la zona blava.

Durant aquest confinament, els nostres socis han tingut problemes amb les 3 administracions: l'Estat espanyol, la Generalitat i els Ajuntaments per fer tràmits online i els funcionaris encarregats no els han ajudat. Tots els empresaris, sobretot els petits, han tingut menys ingressos.

[**Raul Santos**]: Sí, ha estat molt difícil contactar amb ells per gestions bàsiques i et deien que només estaven per a coses urgents. A nivell de la ciutat de Vilanova, ens trobem que amb **la gent de fora de la comarca sempre parlen meravelles de la ciutat -segurament de les altres poblacions diuen el mateix- però crec que no sabem explotar del tot el que tenim.**

Falten places hoteleres i trobar un turisme de més qualitat, evitant el massiu. La façana marítima s'ha millorat però està molt mal muntat.

Vilanova té molt de potencial, molta gent de fora venen aquí però segueixen treballant a fora. Evidentment, amb el tema actual del teletreball encara ajuda més a que vingui més gent en aquesta zona però no ens podem basar només amb això, amb el tema residència, també estaria bé poder crear nous llocs de treball, tot i que penso que **en un futur el que més funcionarà i més ens trobarem són amb professionals més tipus free lance.**

[**Pedro Bricio**]: Hem de canviar una mica la idea del negoci de tota la vida i **obrir-nos al negoci de proximitat, que dona un servei de qualitat.**

[**Vinyet Chaumont**]: **Fer espais tipus cooperativa o de coworking.** Una idea per ajudar els petits empresaris podria ser crear un nucli com de reparació o consultoria, en el què es donin facilitats de tipus cooperativa i no massa costos associats, on poguessin oferir els seus servei. **A Vilanova hi ha la UPC que és or i heu de poder esprémer més.**

[**Lourdes Andrés**]: En altres llocs, com Sant Cugat, tenen millors trens i carreteres constant el mateix, és a dir, de Barcelona cap al sud està pitjor.

[**Raul Santos**]: **El peatge per anar a Barcelona és molt car i reduir els costos ajudaria,** no només per a millorar que la gent vingui a viure sinó també resultaria molt atractiu per a les empreses de tipus informàtic, de 30 o 40 persones, per tal que es poguessin instal·lar a la comarca.

[Pau Pascual]: Reflexió: Què creieu, per zones o per comarques estem més predisposats a tirar més del petit comerç i autònoms? O d'empreses més grans?

[Pedro Bricio]: Podem fer una combinació de les dues coses.

[Vinyet Chaumont]: Quin estímul hi ha? Penseu que si estan implantats al Baix Llobregat els costos de desplaçament són inferiors. El cost del peatge és una barrera molt important.

[Raul Santos]: Per a empreses d'una grandària de 20 o 30 treballadors no hi ha possibilitats.

[Pau Pascual]: Aleshores ens hem de centrar en el sector serveis.

[Vinyet Chaumont]: Al revés, hem de mirar de fomentar les àrees que siguin de més interès. Jo crec que el tema de **la Universitat pot ser un gran reclam per a empreses que tinguin relació**, per això hi ha d'haver una nau industrial que tingui de tot i que la gent pugui anar a oferir serveis i estar acompanyada d'altres "col·legues".

[Raul Santos]: Tenim el Neàpolis per això.

[Pau Pascual]: El Neàpolis no s'ha sabut desenvolupar.

[Vinyet Chaumont]: No fa bullir massa a les notícies a nivell local. A Sitges també hi ha un viver d'empreses. Aquestes grans iniciatives s'haurien d'estimular més per crear futur. Que hi hagi un petit cost associat que sigui una menor percepció amb rebaixa de costos o llicències. En definitiva, **tenim una competitivitat mol important degut a uns costos molt estructurats, hi hauria d'haver una sèrie d'àrees a desenvolupar, estimular i protegir**. Evidentment a Vilanova fa falta més hotels i a Sitges en tenim molts però que, segurament, no tornaran a obrir. Hem de buscar altres pols que també siguin atractius.

[Raul Santos]: Quan deia lo dels hotels, evidentment, no m'agradaria que l'economia de Vilanova es basés en el turisme, però sense arribar al nivell de Sitges, sí he trobat a faltar algunes més places d'hotel a Vilanova.

[Pau Pascual]: A Vilanova falten places segur.

[Raul Santos]: Reitero que la gent de fora parla de la comarca molt bé. Tens platges com a cap lloc.

[Pau Pascual]: **La platja s'ha de saber vendre i explotar bé.**

[Raul Santos]: La zona blava és perjudicial. A Cubelles no n'hi ha. També tenim la muntanya, zona comercial i a nivell cultural també hi ha molta oferta. Tot aquest potencial s'ha de donar a conèixer encara més, però **tenint la infraestructura suficient per poder absorbir tota aquesta gent que volem que vingui.**

[Pau Pascual]: S'ha de saber promocionar, també.

[Raul Santos]: Si tu vols atraure gent de fora que pugui participar i generar economia s'ha de potenciar i millorar.

[Lourdes Andrés]: Estic d'acord amb el Raul, tenim molt de potencial però **posem obstacles amb zones blaves i verdes, en horaris diferents** i el que tenim està una mica descuidat.

[Pau Pascual]: Reflexió: Els d'aquí coneixem tot això que es pot visitar i s'ha de promocionar? Ha de ser els ajuntaments o podem ser nosaltres mateixos als nostres entorns més propers?

[Vinyet Chaumont]: Acostumem a deixar-ho només pels que som més d'origen, i és un error.

[Pau Pascual]: O és que no ho valorem prou?

[Vinyet Chaumont]: Ho valorem com a privilegis només per a nosaltres i en aquest punt és on hem fallat. **Hauríem de fer més apologia perquè la gent ho reconegui i aprecii.** A Sitges és turisme de pas, que passin per caixa i fora, i necessitem un turisme més estable i menys estacional. Moltes de les coses que tenim a la comarca són extraordinàries. **Hi hauria d'haver més sinergia... conèixer els recursos.**

Des de la Diputació de Barcelona se n'està fent propaganda. Cada setmana rebo recomanacions de rutes de cabanyes, gorgs, per fer rovellons, esglésies, ferreries, etc.

[Lourdes Andrés]: Jo porto familiars i amics de fora a Vilanova.

[Vinyet Chaumont]: Hi ha molts elements a prop nostre que són fantàstics de descobrir però per a la nostra comunitat no tenen la rellevància per fer-ne publicitat.

Greuge comparatiu del cost de desplaçament. Hem de buscar aquests focus d'interès i mirar d'estimular, facilitant que hi hagi unes certes cooperatives, perquè l'administració ha de mirar que **en 5 o 10 anys hi haurà un envelliment poblacional important** i si perdem el comerç, la indústria i el turisme només ens quedaran les residències.

[Isidre Also]: Molt encertat el que dieu perquè conflueix amb propòsits que s'estan proposant. La comarca té uns potencials formidables, des del punt de vista comparatiu. Estem en la posició número 10 pel que fa l'índex de competitivitat comarcal. El problema és que a l'hora de la veritat no ho tangibilitzem malgrat alguns hàndicaps, com els peatges. Per contra, per proximitat al nucli metropolità, som una comarca atractiva.

[Raul Santos]: No ens podem queixar de tot el que tenim. Evidentment, és millorable però **l'hem de donar a conèixer a nivell de ciutadans que som els que més podem fer per donar el valor que es mereix la ciutat.**

Tenim les eines. Actualment amb les xarxes socials es pot fer un vídeo d'algun interès local amb el mòbil i pujar-lo. Potser només ho veuen 5 persones però són les que possiblement vinguin a visitar-nos. La resta, peatges, comunicacions, atraure empreses, neteja, etc., pot venir si nosaltres donem visibilitat positiva a la comarca.

[Lourdes Andrés]: Potser hi hauria d'haver **més fiscalització amb la brutícia del carrer i dels actes vandàlics.**

[Raul Santos]: Evidentment que és pot fer més però depèn de nosaltres mateixos. Primer, parlar molt bé de la comarca de cara al públic i després cuidar-la.

[Vinyet Chaumont]: Hem d'explicar les virtuts i no centrar-nos en els defectes. A Vilanova hi ha un passeig perfecte però se li hauria de donar una mica de lluentor.

**Hi hauria d'haver una mica més de difusió del nostre patrimoni, per part de les mateixes administracions locals.** Falta un suport, en format digital, com per exemple els vídeos, que ajudi a que la gent conegui més el que tenim a la comarca.

[Lourdes Andrés]: A Sitges es cuida més la ciutat que a Vilanova.

[Pau Pascual]: Sitges ha estat més enfocada al turisme i, potser, ho ha sabut explicar millor que Vilanova, que ha estat més tancada.

[Vinyet Chaumont]: D'acord, però a Vilanova s'ha protegit més el patrimoni i els costums. La deixadesa del poble de Sitges ha estat durant molts anys una bandera.

[Lourdes Andrés]: Al diari ARA es va publicar que **Vilanova** era la capital de comarca que viu d'esques al mar. **El passeig marítim s'ha desaprofitat moltíssim.**

[Raul Santos]: Qui se'n va de fora a passejar pel passeig de Vilanova des de la zona del Ceferino cap endavant? Si no hi ha llum!

[Isidre Also]: Com valoreu l'oferta immobiliària, tant de venda com de lloguer?

[Raul Santos]: **L'Ortoll tindria que deixar-se urbanitzar.** Crec que si Vilanova ha de créixer una de les zones seria aquesta. **L'oferta aquí és limitada** perquè els que compren aquí no són molt de segona residència; acostumen a ser parelles que compren el seu primer habitatge. En canvi, **a Cubelles es mou més l'habitatge de segona residència.**

M'he trobat amb clients amb gran poder adquisitiu als què no els puc oferir àtics de qualitat o pisos a primera línia de mar perquè no n'hi ha.

[Pau Pascual]: A la zona de la Plana de Sitges han aparegut 2000 vivendes de cop. En aquest punt, crec que per a Sitges és un problema perquè el comerç, la restauració o el centre no estan preparats per fer front a l'arribada de tot aquest volum de població.

[Vinyet Chaumont]: Les qualitats constructives a Sitges són de mitja qualitat i ho venen com a gran qualitat i, en realitat, el que tenen és un gran cost. **Una sobre oferta de 2000 vivendes amb uns preus de gamma alta, exclouen cada vegada més a la població nascuda aquí,** aleshores, els que volen venir a comprar aquest tipus de producte poden ser residències temporals. Es necessita molta més capacitat adquisitiva.

[Lourdes Andrés]: I si des de l'administració haguessin **incentius per a reformes**? Jo estic d'acord en reformar el que hi ha, perquè hi ha coses de mala qualitat i costa molt car reformar-les.

[Vinyet Chaumont]: Ja hi és però és poc significatiu el suport que es dona. Hi ha una normativa que obliga a unes inspeccions tècniques dels edificis on les comunitats es poden endeutar per fer les reparacions necessàries i garantir la salubritat i l'estabilitat de les vivendes.



A Sitges hi ha hagut un excés d'exploració de territori que ha comportat una gran massificació, però no han millorat els serveis de neteja, ambulatori, seguretat i d'altres coses bastant imponderables però com administració sí poden haver unes limitacions. La prohibició de determinades activitats, com la limitació dels habitatges turístics, contrasta amb el fet que s'ha afavorit que apareguin xinesos i paquistanesos que han anat absorbint tot el comerç local. No s'ha tingut una perspectiva a més llarg termini i això ens ha portat a la misèria i a una especulació immobiliària amb els preus dels habitatges. A Vilanova trobo que no hi ha hagut tanta sobre oferta i té més capacitat d'atracció.

[Raul Santos]: Són poblacions diferents.

[Vinyet Chaumont]: El perfil que hi ha a Vilanova és de més primera residència i amb una capacitat de creixement espectacular.

[Raul Santos]: La gent que ve a viure a Vilanova ha analitzat tot el que té, des de Barcelona a Vilanova; com a màxim, Cubelles. A Vilanova tens una oferta a tots els nivells molt bona a uns preus que a la gent de fora no els hi sembla que siguin tan cars; potser als d'aquí, sí, tot i que l'oferta no és molt alta. A nivell de lloguer ha passat igual: gent amb pressupostos de 800€ a 1000€ aquí pot llogar un pis, més o menys correcte, encara que tampoc tenim gaire oferta.

[Pau Pascual]: A Sitges això no passa.

[Vinyet Chaumont]: Aquí a Sitges no tinc oferta. Tenim una franja de preus que no baixen de 600€. Una oferta raonable de 800€, equivalent als preus de Vilanova, és molt difícil de trobar-ne.

[Raul Santos]: Amb la nova llei de lloguers ens ho complica tot encara més.

[Pau Pascual]: Demà tenim una reunió amb el sindicat de llogaters. Ens haurien de veure com a persones que volem ajudar i que el sector es desenvolupi; en canvi, és al contrari.

[Vinyet Chaumont]: Nosaltres, que tenim un títol, una oficina oberta... quines ganes tenim nosaltres de perjudicar a la població? Al revés, han d'entendre que aquesta ocupació és la garantia de defensa de la comunitat, no un perjudici.

[Lourdes Andrés]: És veritat que hi ha un problema de vivenda i de preus de lloguer, però no sou vosaltres l'enemic.

[**Raul Santos**]: Nosaltres no ens farem més rics per un pis per al què es demanin 750€ quan haurien de demanar-ne, potser, 600€. Una bona immobiliària ha d'assessorar i indicar quin és el preu correcte.

[**Vinyet Chaumont**]: En el moment en què hi hagi un moviment incívic, sigui destrossar mobiliari urbà o una sola especulació, hi hauria d'haver més multes.

[**Lourdes Andrés**]: Gent que està en un lloguer i no paga, el propietari no té defensa.

[**Vinyet Chaumont**]: Hi ha una indefensió per totes les parts implicades perquè no hi ha massa rapidesa de solució; és a dir, tot passa per judicialitzar i allargar els terminis. Hem de fer entendre que ser professional implica que encara tens més interès perquè les coses es facin ben fetes, des del punt de vista legal i ètic.

[**Raul Santos**]: No podem negar que durant molts anys hem fet coses malament. Com **AICAT hem de donar a conèixer que ens hem professionalitzat molt**. A nivell immobiliari, les coses que es fan i les sinergies que hi ha, no només a nivell local sinó nacional i de Catalunya. Veig que no hi ha cooperació.

[**Vinyet Chaumont**]: **Hi hauria d'haver més mesures per part de l'administració, Hisenda, Registre de la propietat o Ajuntaments... que creuin dades i penalitzin a aquells grans tenidors que no compleixin la normativa**. Nosaltres no podem obligar els propietaris a que compleixin la llei, a més, si exposem aquesta denúncia sortim perjudicats.

[**Pau Pascual**]: Apliquem modificacions de lleis i semblen els dolents.

[**Isidre Also**]: Hem cobert les expectatives d'aquesta reunió, molt entretinguda i moltes aportacions que ens donen més criteri. Molt agraïts. Us enviarem la transcripció perquè ens la valideu.

[**Lourdes Andrés**]: Jo no estic d'acord amb la proposta de l'Ortoll. Hi havia molta gent interessada en participar en aquesta reunió però no han pogut assistir.