
Οι προτάσεις της Re.De-Plan προς τον Στ. Πιτσιόρλα για τα Επιχειρηματικά Πάρκα στη Δυτική Αττική

2018/11/30 00:24 στην κατηγορία ΓΝΩΜΗ

Είναι αλήθεια ότι κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, όπου το θεσμικό τιμόνι για την βιομηχανία ανετέθη στον Υπουργό Σ. Πιτσιόρλα, η επιχειρηματικότητα ανανέωσε τις ελπίδες της και την εκτίμησή της ότι κάτι θα γίνει αυτή τη φορά...

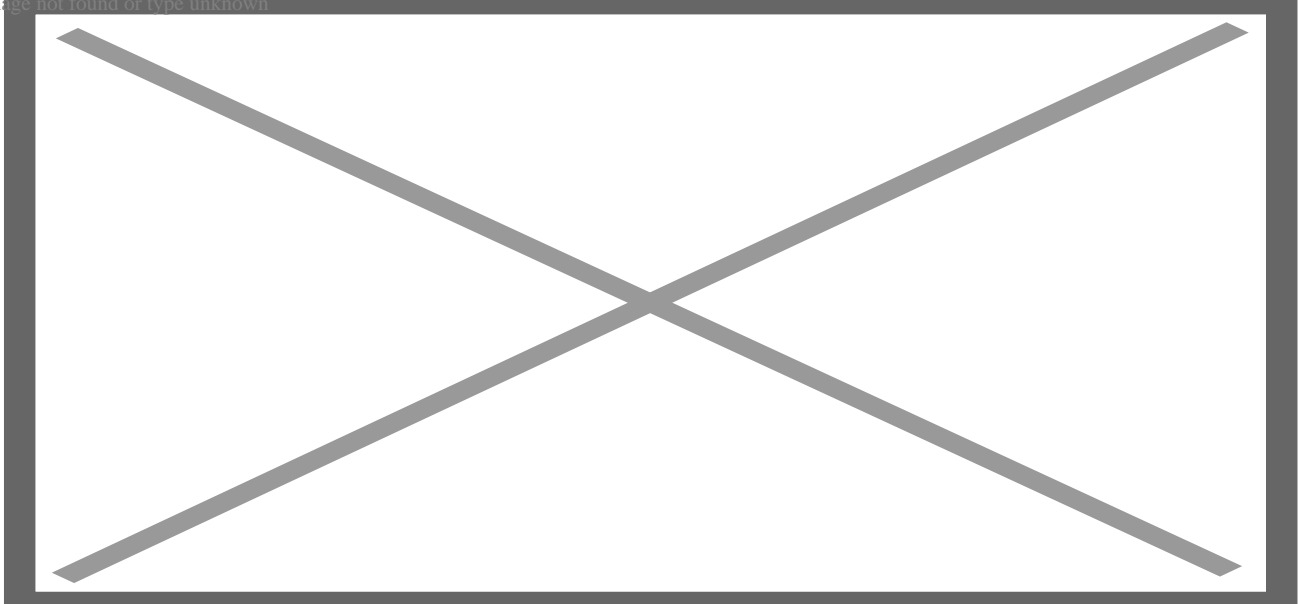
Πέρα από λόγια και εξαγγελίες ή μικρές, άτολμες ή και αναποτελεσματικές νομοθετικές πρωτοβουλίες και πρακτικές που έχουμε δει στους τομείς χωροθέτησης και αδειοδότησης των επιχειρήσεων π.χ. της εφοδιαστικής, όλα δείχνουν ότι στο πλαίσιο του δυνατού και κυρίως του διαθέσιμου πολιτικού χρόνου, ο Σ. Πιτσιόρλας δείχνει αποφασισμένος και προετοιμάζεται για να κάνει τη διαφορά.

Δείγμα της πολιτικής που θέλει να υλοποιήσει ο Υπουργός αποτέλεσε **η πρόσφατη επίσκεψη και πολύωρη παραμονή του στη Δυτική Αττική**, όπου είχε την ευκαιρία να δει με τα μάτια του το χωροταξικό και περιβαλλοντικό χάος της περιοχής.

Να ακούσει με προσοχή απόψεις και προτάσεις για τα μείζονα προβλήματα των επιχειρήσεων, για τις συνέπειες που δημιουργεί η άναρχη, εκτός σχεδίου εγκατάσταση τους, χωρίς δρόμους και δίκτυα, για δεκαετίες.

Για να αναρωτηθεί, φαντάζομαι, γιατί τόσα χρόνια η επίσημη πολιτεία στέκεται, μάλλον αρνητικά, στις προσπάθειες των επιχειρήσεων να αυτοχρηματοδοτήσουν την πολεοδόμηση της περιουσίας τους.

Να αναπτύξουν Επιχειρηματικά Πάρκα και σύγχρονες περιβαλλοντικές και λειτουργικές υποδομές εγκατάστασης.



Στην εκδήλωση της Δυτικής Αττικής, με διοργανωτή τον, άξιο συγχαρητήριο και για αυτό, ΣΒΑΠ, ο Σύνδεσμος και ειδικότερα ο Πρόεδρος του, Δημήτρης Μαθιός, μας έκανε την τιμή να μας ζητήσει να παρουσιάσουμε και να συνοψίσουμε τα προβλήματα και κυρίως τις λύσεις για την ανατροπή της χωροταξικής αναρχίας στη Δυτική Αττική, όπως έχουν καταγραφεί στις πολύχρονες έρευνες και μελέτες που η εταιρία μας, **η Re.De-Plan AE Consultants, διεξάγει και εκπονεί για τη Δυτική Αττική.**

Στο πλαίσιο αυτό,είχαμε την ευκαιρία να μεταδώσουμε στον Υπουργό ένα δημιουργικό «άγχος». Να ενισχύσουμε την αποφασιστικότητα του και να επισπεύσουμε τις αποφάσεις που πρέπει να ληφθούν για την ανάταξη της περιοχής και των επιχειρήσεων.

Πιο συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια της δεκάλεπτης παρουσίας μας, είχαμε την ευκαιρία:

-Να παρουσιάσουμε στον Υπουργό **τον «χωροταξικό» χάρτη της Δυτικής Αττικής,** για να αποκαταστήσουμε την αλήθεια, όσον αφορά στο πραγματικό θεσμικό έλλειμμα για τη νόμιμη, ανταγωνιστική, λειτουργική και περιβαλλοντικά σύγχρονη χωρικήεγκατάσταση των επιχειρήσεων, ιδίως της βιομηχανίας και της εφοδιαστικής.

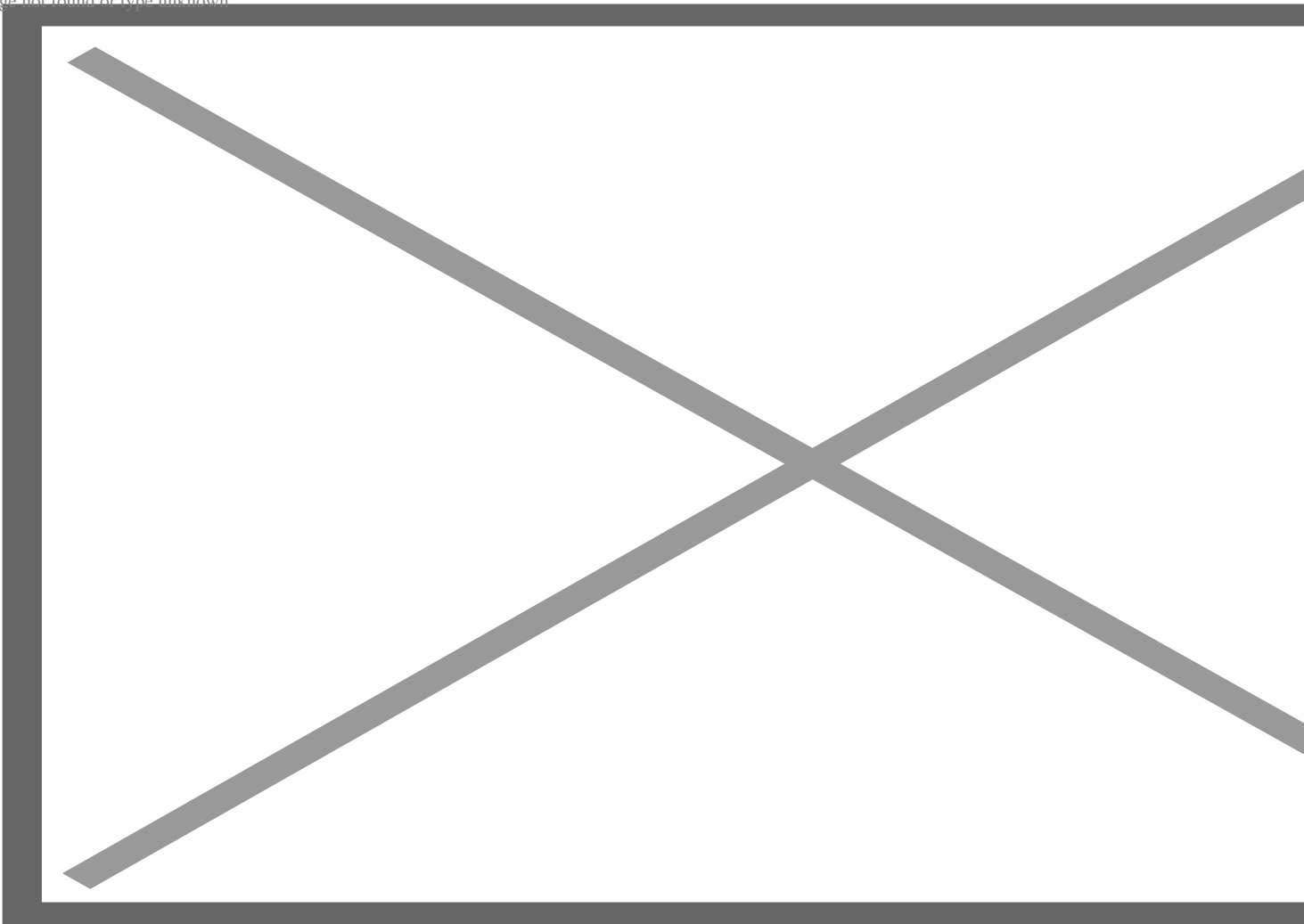
Στο χάρτη αυτό, έχουμε καταγράψει **33 περιοχές με θεσμοθετημένες χρήσεις γης για βιομηχανία, χονδρεμπόριο και logistics,** μέσω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ και άλλες **18 προς θεσμοθέτηση.**

Με τα στοιχεία αυτά, επιχειρήσαμε να σπάσουμε το μύθο ότι η Ελλάδα δεν έχει περιοχές με κατάλληλες χρήσεις γης για την επιχειρηματικότητα. Έχει και παράχει ισχυριζόμαστε εδώ και χρόνια.

Μόνο που τις αφήνουμε στο έλεος της εκτός σχεδίου δόμησης και της χωροταξικής αναρχίας. Χωρίς έργα υποδομής, «ο ένας πάνω στον άλλον», χωρίς περιβαλλοντικές

υποδομές, με υπεύθυνο για αυτή την κατάσταση, δυστυχώς, τις δημόσιες δομές της περιβαλλοντικής προστασίας.

Image not found or type unknown



Με τεράστιο κόστος εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων, στο έλεος του πελατειακού κράτους και συχνά της κακοδιοίκησης και των «ευκαιριών» της, για την εξασφάλιση της «νόμιμης» αδειοδότησης και λειτουργίας τους.

-Να αναδείξουμε την αναγκαιότητα, τη μοναδικότητα και το οικονομικό συμφέρον(εκτός των άλλων) της επιλογής των Επιχειρηματικών Πάρκων, προβάλλοντας τα **κύρια χαρακτηριστικά του ΕΠ Βαμβακιάς Ελευσίνας.**

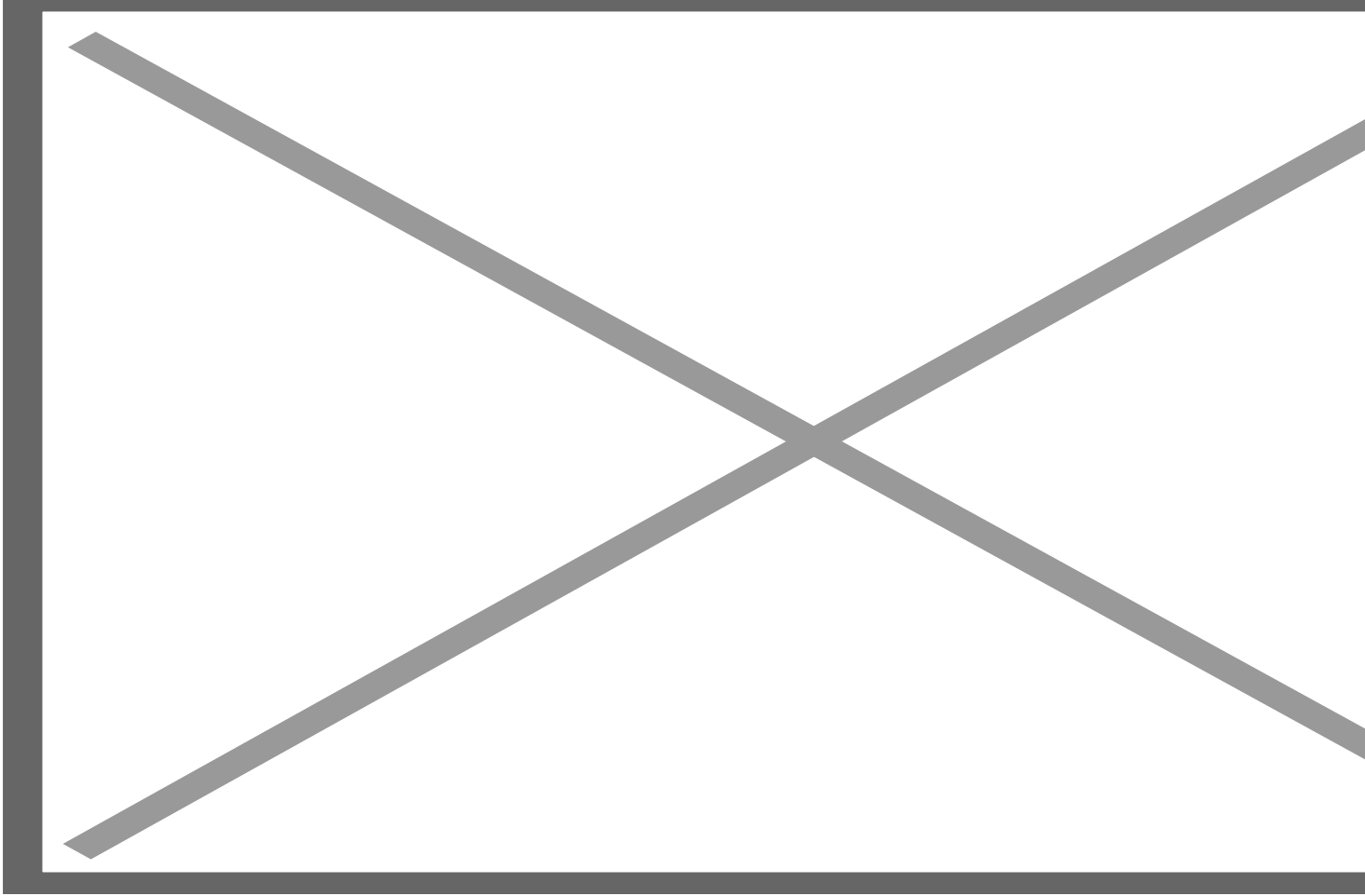
Ενός έργου που αδειοδοτήθηκε από την εταιρία μας, διαθέτει εγκεκριμένο σχέδιο πόλης και είναι θέμα ολίγων εβδομάδων η έναρξη της κατασκευής του.

Αν βεβαίως αποδοθούν επειγόντως, μετά από δύο χρόνια, στον Φορέα Υλοποίησης, τα χρήματα που έχουν συγκεντρωθεί από τις εισφορές σε χρήμα των ιδιοκτητώντων οικοπέδων εντός του Πάρκου.

Ενός Πάρκου που θα αναπτυχθεί σε βιομηχανική περιοχή απο λειτουργεί από το 1965 και σήμερα διαθέτει μόνο ένα στενό χωματόδρομο, μήκους 1.500m.

Ενώ, με την πολεοδόμηση του και θα αποκτήσει 7Km. περίπου οδοποιία και όλα τα υδραυλικά, ενεργειακά, ευρυζωνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές νέων τεχνολογιών (οδοφωτισμός led, κ.λπ.), με δαπάνη που δεν θα ξεπεράσει τα 12.000€ /στρέμμα.

Image not found or type unknown



Για να γίνει το πρώτο SMART BUSSINESS PARK στη χώρα, για επιχειρήσεις Μέσης και Χαμηλής Όχλησης και μάλιστα χωρίς συγχρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ ή άλλη δημόσια πηγή.

Σε μια περιοχή, όπου το 60% των εγκατεστημένων επιχειρήσεων είναι εφοδιαστική και χονδρεμπόριο και το 22% βιομηχανικές και βιοτεχνικές επιχειρήσεις.

-Να διερωτηθούμε μαζί με όλους τους παρευρισκόμενους και τον Υπουργό, για το ποιοί είναι οι λόγοι και πως αιτιολογείται **η καθυστέρηση της Διοίκησης για εννέα και πλέον χρόνια στην αδειοδότηση του Επιχειρηματικού Πάρκου Ασπροπύργου (νότια της Λεωφ. ΝΑΤΟ)** σε μια χαώδη και περιβαλλοντικά οχληρή βιομηχανική περιοχή 2.100 στρ. περίπου.

Για το ποιός έχει το δικαίωμα να αδρανεί, να καθυστερεί ή να ανακαλύπτει προσκόμματα και διοικητικά εμπόδια, το ένα μετά το άλλο, για να μην αδειοδοτείται μια αυτοχρηματοδοτούμενη επένδυση πολεοδόμησης, 25 εκ. €, με Φορέα Υλοποίησης

πολύ μεγάλες επιχειρήσεις της περιοχής και Πρόεδρο του τον Δήμαρχο Ασπροπύργου Νίκο Μελετίου.

Υπάρχουν άραγε καλύτερες κοινωνικοοικονομικές, θεσμικές και περιβαλλοντικές συνθήκες ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου από αυτές του Ασπροπύργου;

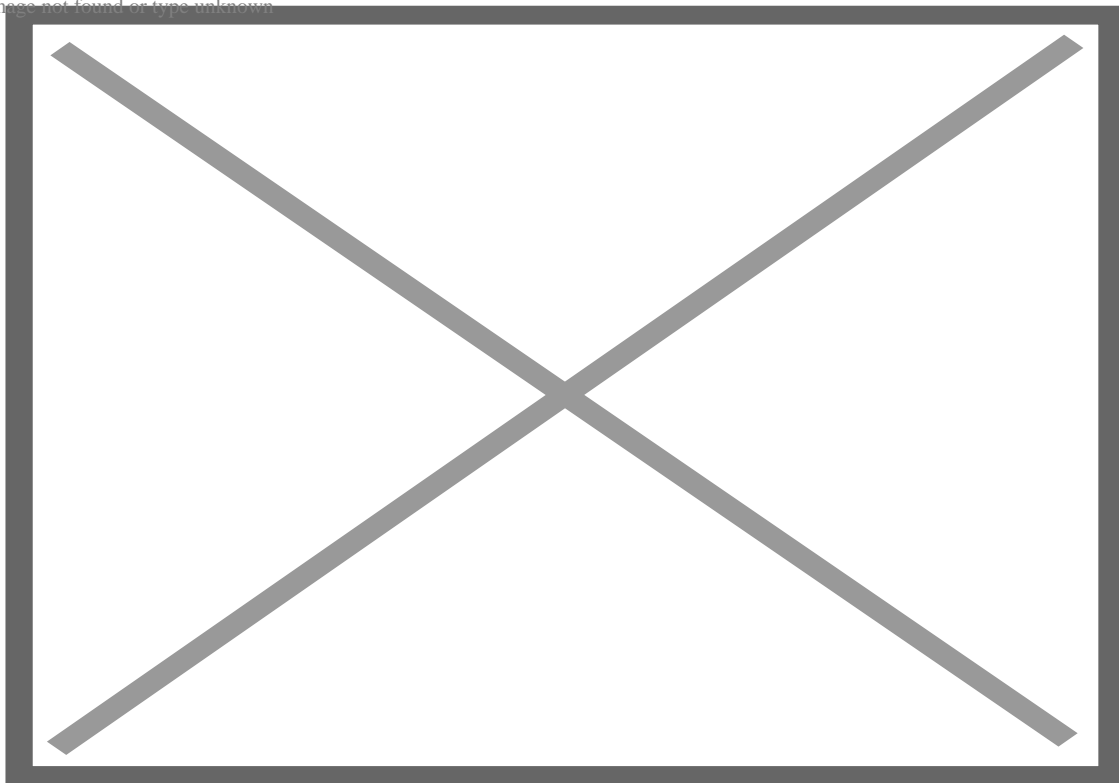
-Να υπενθυμίσουμε στους παρευρισκόμενους τη θέση της πρ. Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Δυτικής Αττικής, επί Νομάρχη Αριστείδη Αρκουδάρη, **για την «αχαρακτήριστη» περιοχή βορείως της Αττικής Οδού.**

Θέση που είχαμε τη τιμή και την ευκαιρία εξ ονόματος της Νομαρχίας να παρουσιάσουμε σε μεγάλη εκδήλωση για το Ρυθμιστικό της Αθήνας στις 13/04/2009(!!!). Θέση που απαιτούσε τη μετατροπή της περιοχής σε Επιχειρηματικό Πάρκο, επειγόντως (τότε), καθώς διέβλεπε, όπως ρητά είχε διατυπωθεί στην παρουσίαση ότι “στην περιοχή αυτή καταγράφεται η μεγαλύτερη πυκνότητα και ο μεγαλύτερος ρυθμός ανάπτυξης Επαγγελματικών Αποθηκών”.

Θέση που δυστυχώς ουδεμία επίσημη Δημόσια Αρχή ή Ηγεσία της πολιτείας υιοθέτησε το 2009 και τώρα τρέχουμε να μαζέψουμε την περιοχή και δε φτάνουμε...

Γιατί δεν φαίνεται να είναι πλέον αποδεκτό από τους ενδιαφερόμενους και επομένως άμεσα εφικτό, να υλοποιηθεί η πολεοδόμηση της περιοχής, έστω και σταδιακά, σε επιμέρους υποπεριοχές/ ζώνες Άτυπων Συγκεντρώσεων.

Image not found or type unknown



Ο διευθύνων σύμβουλος της Redeplan, Μανώλης Μπαλτάς

Ανάλογη πρόταση/ προμελέτη είχαμε την ευκαιρία να παρουσιάσαμε ως Re.De-

PlanAE, στις 22 Φεβ. 2018 σε ημερίδα με θέμα «Η Δυτική Αττική Logistics Center της ελληνικής επικράτειας».

Σήμερα, με δεκάδες επιχειρήσεις logistics στον “αέρα” και με την απειλή της μη αδειοδότησης, η διοίκηση (χωροταξία, περιβάλλον κ.λπ.) και η πολιτική, φαίνεται να επιλέγουν και πάλι την ad hoc ρύθμιση της «νομιμοποίησης», εκτός σχεδίου. Ευχόμαστε τουλάχιστον αυτό να γίνει με ασφαλή, για τις επιχειρήσεις τρόπο που δεν θα αμφισβητηθεί από κανέναν.

Περαιτέρω, ελπίζουμε στην ανάληψη συγκεκριμένων Κυβερνητικών πρωτοβουλιών για τη χρηματοδότηση και υλοποίηση προγράμματος πολεοδόμησης της μεγαλύτερης άτυπης συγκέντρωσης logistics στη χώρα, σε σχετικά εύλογο, για το συμφέρον των επιχειρήσεων και του περιβάλλοντος, χρόνο.

Γενικότερα, με την παρουσίαση μας, είχαμε την θαυμάσια ευκαιρία να αναδείξουμε τη γενική αναγκαιότητα για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων, όπου «δει», όπου υπάρχουν οι χωροταξικές προϋποθέσεις και βιώσιμα επενδυτικά σχήματα.

Να στηρίξουμε και με αυτόν τον τρόπο, τη νέα ευκαιρία και αφετηρία που δημιουργείται στη χώρα για τις επιχειρήσεις της εφοδιαστικής αλυσίδας, όπως, με χαρά μας, συνέβαλε και υποστήριξε με παρέμβαση του ο παρευρεθείς Πρόεδρος της Ελληνικής Εταιρίας Logistics Νίκος Ροδόπουλος.

Στο πλαίσιο αυτό υποστηρίξαμε την ανάγκη επίλυσης προβλημάτων και οργάνωσης Επιχειρηματικών Πάρκων, κατά προτεραιότητα, στις κάτωθι περιοχές της Δυτικής Αττικής:

A. Επιχειρηματικά Πάρκα υψηλής ωρίμανσης

-Βαμβακιά Ελευσίνας (αδειοδοτημένο, εν αναμονή έναρξης κατασκευής έργων υποδομής)

-Καλιμπάκι Ελευσίνας (αναπτύσσεται με πρωτοβουλία του Δήμου, εν αναμονή έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης)

-ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ Άνω Λιοσίων (υπόκειται στην υποχρέωση τεχνικής ολοκλήρωσης & διοικητικής περαίωσης)

-Ασπρόπυργος, νότια της Λεωφ. NATO (εν αναμονή υπογραφής ΚΥΑ έγκρισης ανάπτυξης του).

B. Επιχειρηματικά Πάρκα προτεινόμενα προς ανάπτυξη

-Ασπρόπυργος, «αχαρακτήριστη» ζώνη

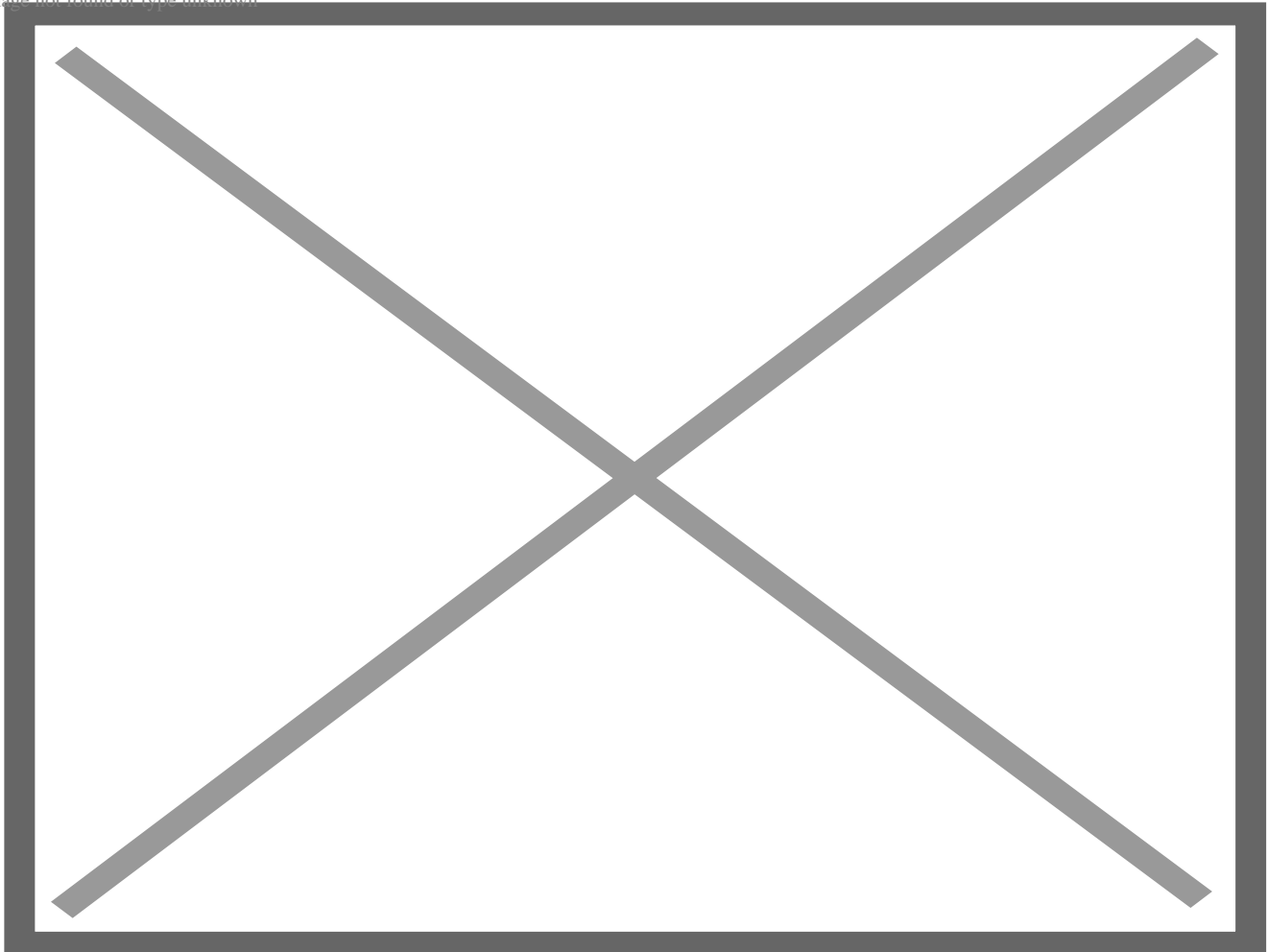
-Ασπρόπυργος, βόρεια της Λεωφ. ΝΑΤΟ

-Μέγαρα, Θέση «ΠΑΠΑ ΠΕΡΙΒΟΛΙ»

-Μαγούλα, εκατέρωθεν της Επαρχ. Οδού Οινόης – Μαγούλας από Αττική Οδό έως και ΠΑΕΓΑΕ

-Μάνδρα εκατέρωθεν της Αττικής Οδού.

Image not found or type unknown



Και ζητήσαμε από τον Υπουργό να αναλάβει σημαντικές κυβερνητικές, νομοθετικές και οργανωτικές πρωτοβουλίες, με τα συναρμόδια υπουργεία, για:

-Δραστική επίσπευση χρόνου αδειοδότησης ΕΠ

-Αντιμετώπιση όλων των ασαφειών, ελλείψεων και διοικητικών εμποδίων για τις χρήσεις γης, τη χωροταξία, τα δάση κ.λπ.

-Ενίσχυση των επενδυτικών χαρακτηριστικών και της ταυτότητας των Φορέων Υλοποίησης

-Προκήρυξη & υλοποίηση Χρηματοδοτικών Προγραμμάτων

-Θεσμοθέτηση στοχευμένων κινήτρων που ευνοούν την εγκατάσταση & μετεγκατάσταση επιχειρήσεων σε ΕΠ, δημιουργώντας σαφή υπεροχή ανταγωνιστικότητας σε αυτές.

-Θεσμοθέτηση αντικινήτρων για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Προς έκπληξη όλων μας, ο Υπουργός πήρε το «γάντι» που άφησαν κάτω όλοι οι ομιλητές και με αποφασιστική ειλικρίνεια και αποφασιστικότητα, δεσμεύτηκε να μελετήσει όλα τα θέματα και να επανέλθει με λύσεις μέχρι τον Ιανουάριο του 2019.

Για να υπάρξει κάτι θετικό επιτέλους στην χωροταξία της Δυτικής Αττικής, που όπως σημείωσαν οι γνωρίζοντες την τοπική ιστορία, δεν είχε την τιμή να την επισκεφτούν οι αρμόδιοι Υπουργοί αυτών των θεμάτων εδώ και 40 χρόνια!!!

Οψόμεθα, αλλά ελπίζουμε...

Μανώλης Μπαλτάς

(Δ/νων σύμβουλος Re.De-PlanAE Consultants, Μέλος Συμβουλίου Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας Εφοδιαστικής)