
Μ. Μπαλτάς, Redeplan: Επιβάλλεται ολοκληρωμένος θεσμικός εκσυγχρονισμός για τα Επιχειρηματικά Πάρκα

2019/03/28 10:13 στην κατηγορία LOGISTICS

Τα καλά νέα της βδομάδας είναι ότι την Πέμπτη, αν δεν υπάρξει κάτι απρόσμενο και αιφνίδιο, ολοκληρώνεται, στο ανώτερο κοινοβουλευτικό επίπεδο, μια προσπάθεια πολλών ετών, για τον εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας για την αδειοδότηση και τη λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Ψηφίζεται ένα σπουδαίο νομοθέτημα που αλλάζει συντριπτικά το θεσμικό τοπίο και μεταβάλλει τα δεδομένα, βελτιώνοντας τα στο καλύτερο δυνατό επίπεδο όσον αφορά στις αρμοδιότητες του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Όπως είχαμε την ευκαιρία να υποστηρίξουμε στην Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου, κατά τη συζήτηση του σχετικού νομοσχεδίου, εκπροσωπώντας την ΚΕΕ και τον Πρόεδρο της κ. Κων/νο Μίχαλο, που μας κάνει την τιμή επί χρόνια να εμπιστεύεται τη γνώμη μας, τη γνώση μας και τα υπομνήματα που του υποβάλλουμε, το υπό ψήφιση νομοθέτημα δημιουργεί μια νέα εποχή στη Βιομηχανία και στην Εφοδιαστική.

Νέα κίνητρα και νέες ευκαιρίες για τα Πάρκα και τις επιχειρήσεις εντός αυτών, σε συνδυασμό με την κατάργηση γραφειοκρατικών εμποδίων και αγκυλώσεων, ευνοούν νέες επιχειρηματικές πρωτοβουλίες. Πρωτοβουλίες που πιστεύουμε ότι σύντομα θα αναληφθούν με σκοπό την δημιουργία νέων Επιχειρηματικών Πάρκων ή την μετατροπή των άτυπων συγκεντρώσεων σε Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης, προκειμένου οι επιχειρήσεις που είναι ή θα εγκατασταθούν σε αυτά να απολαύσουν τις πολλαπλές ωφέλειες οικονομικών κλίμακας που δημιουργούνται.

Για τη δημόσια ανάδειξη των σημαντικών διατάξεων που αναμένεται να ψηφιστούν, σημειώνουμε τα παρακάτω:

1. Αίρονται οι απαγορεύσεις για τη συμμετοχή των Επιμελητηρίων σε επενδύσεις Επιχειρηματικών Πάρκων, όπου μπορούν πλέον να επενδύουν μέρος του δεσμευμένου αποθεματικού τους. Έτσι απελευθερώνονται όλες οι επιμελητηριακές δυνάμεις που ούτως ή άλλως πρωταγωνιστούν στον τομέα αυτό, να αναλάβουν ουσιαστικές πρωτοβουλίες και να ανταποκριθούν στην ευθύνη συντονισμού και οργάνωσης των

επιχειρήσεων που εκπροσωπούν.

2.Ιδιαίτερη αξία αποδίδουμε στη ρύθμιση, η οποία θεσμοθετεί σημαντικά οικονομικά κίνητρα για τους ΟΤΑ, οι οποίοι φιλοξενούν Επιχειρηματικά Πάρκα ή άτυπες συγκεντρώσεις στις περιοχές τους και ταυτόχρονα ικανοποιεί το αίτημα της Επιμελητηριακής Κοινότητας για καθεστώς αυτοδιαχείρισης εντός των πάρκων από τους φορείς των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, εφόσον το αποφασίσουν. Η διάταξη αυτή, κατά την εφαρμογή της:

-Θα οδηγήσει σε άμεση σημαντική μείωση των δαπανών διαχείρισης κοινοχρήστων αναγκών για τις επιχειρήσεις, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα ενιαίους κανόνες ανταγωνισμού των επιχειρήσεων στο σύνολο της Επικράτειας όσον αφορά στις υποχρεώσεις τους σε ανταποδοτικά/ δημοτικά τέλη.

-Επιτυγχάνει μερική εναρμόνιση στα κίνητρα δημοτικών τελών που εφαρμόζονται για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων στα δημόσια ακίνητα, επεκτείνοντας τα και σε ανάλογες ιδιωτικές επενδύσεις.

-Για την περίπτωση των δεκάδων άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων της ελληνικής επικράτειας, αποτελεί σημαντικό κίνητρο για την ανάληψη πρωτοβουλιών αναγνώρισης και σχεδιασμού για την οργάνωσή τους, προκειμένου να καρπωθούν τα σχετικά πλεονεκτήματα (μείωση ανταποδοτικών τελών κ.λπ.).

-Καθιστά περισσότερο ελκυστική την επιλογή «φιλοξενίας» Επιχειρηματικού Πάρκου στους δήμους, οι οποίοι μπορούν να προσδοκούν σημαντικό ανταποδοτικό όφελος από αυτήν την επιλογή.

3.Οι επιχειρήσεις και οι επενδυτές που θέλουν να κατασκευάσουν ένα Επιχειρηματικό Πάρκο δεν είναι πλέον υποχρεωμένοι να συστήσουν ανώνυμη εταιρεία ειδικού σκοπού (Φορέα Υλοποίησης) για να υποβάλλουν το φάκελο και να πάρουν την άδεια. Αρκεί να δηλώσουν την πρόθεση τους, ως φορείς υπό σύσταση, και να δεσμευτούν ότι θα δημιουργήσουν τον Φορέα σε διάστημα έξι μηνών από την έγκριση της επένδυσης.

Η δραστική μείωση του χρόνου αδειοδότησης και ο ορθολογικός περιορισμός πόρων και διοικητικών διαδικασιών είναι το προφανές αποτέλεσμα αυτής της ρύθμισης.

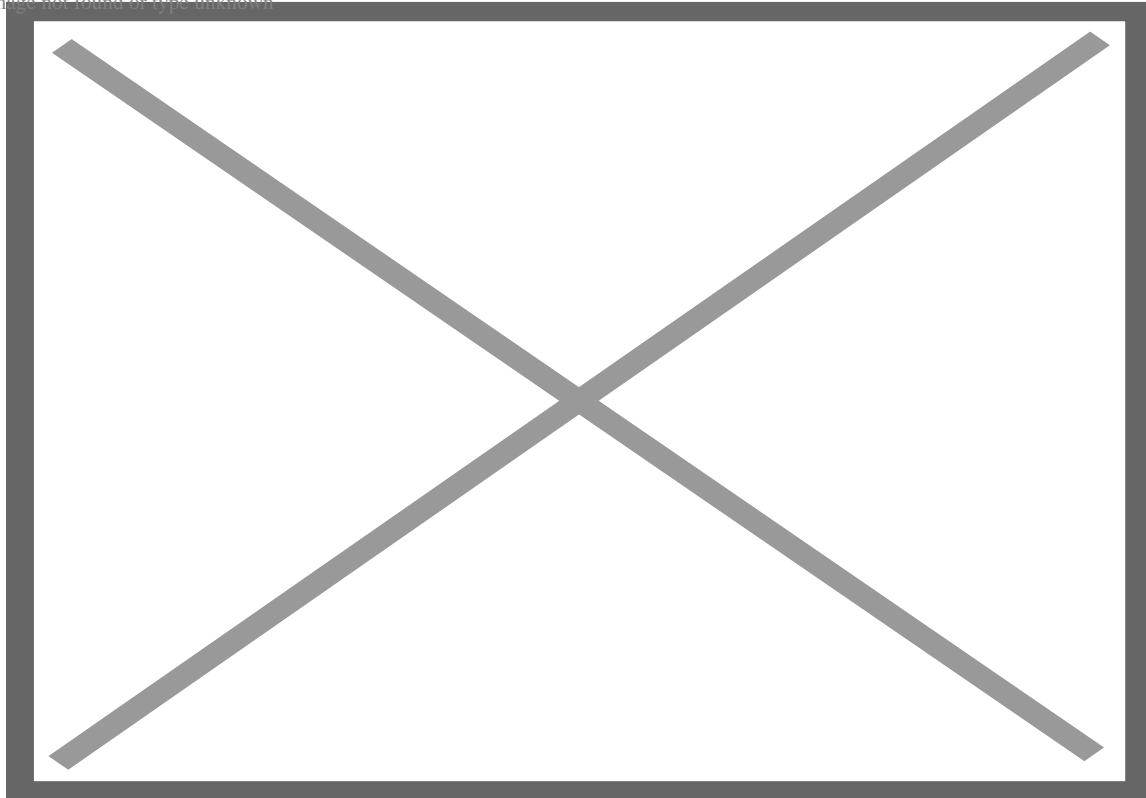
4.Πέντε χρόνια μετά την ψήφιση του Ν.4302/2014 για τα logistics, όλα τα κίνητρα και τα πλεονεκτήματα που έχουν θεσμοθετηθεί για τις βιομηχανικές επιχειρήσεις εντός πάρκων, επεκτείνονται και στις επιχειρήσεις της εφοδιαστικής αλυσίδας (π.χ. απαλλαγή από άδεια εγκατάστασης κ.λπ.).

5.Οι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης που κατασκευάζονται στα Επιχειρηματικά Πάρκα, επιμερίζονται στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, ανακουφίζοντας τις ουσιαστικά από την ανάλογη υποχρέωση. Με τον τρόπο αυτό απελευθερώνονται

δεσμευμένοι χώροι στάθμευσης και μειώνεται δραστικά το κόστος κτηριακών κατασκευών των επιχειρήσεων.

6. Η δυνατότητα που παρέχεται για την αναψηλάφηση και επανεξέταση διατάξεων των κανονισμών λειτουργίας των Πάρκων, αναμένεται να δημιουργήσει μια νέα αφετηρία δημιουργικού διαλόγου και επίλυσης αντιθέσεων που έχουν καταγραφεί σε υφιστάμενα Επιχειρηματικά Πάρκα, ΒΙΠΕ, ΒΕΠΕ κ.λπ., μεταξύ εγκατεστημένων επιχειρήσεων και Φορέων Διαχείρισης.

Image not found or type unknown



Ο κ. Μανώλης Μπαλτάς

Αυτή η δυνατότητα καθίσταται περισσότερο αποτελεσματική καθώς συνδέεται άμεσα με το άνοιγμα μιας διαδικασίας επαναδιατύπωσης αρχών και κανόνων που πρέπει να διέπει το σύνολο των Κανονισμών όλων των Οργανωμένων Υποδοχέων, όλων των γενιών.

Το νομοσχέδιο που βρίσκεται προς ψήφιση και οι παραπάνω διατάξεις βελτίωσης της νομοθεσίας των Πάρκων, αφορά περιοριστικά προτάσεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης. Η αποδοχή και η ενσωμάτωση μεγάλου μέρους των προτάσεων της ΚΕΕ σε αυτό (το νομοσχέδιο), είναι το αποτέλεσμα μιας επίμονης προσπάθειας των δύο μερών (Κυβέρνηση και Ένωση) και εξαντλητικού διαλόγου για την αλληλοκατανόηση και τη συμφωνία που επετεύχθη και αποτελεί πρότυπο καλής νομοθέτησης.

Όπως και στη Βουλή είχαμε την ευκαιρία να αναφερθούμε, πιστεύουμε ότι έχουν δημιουργηθεί συνθήκες διακομματικής συναίνεσης, ειδικά για την ανάπτυξη

Επιχειρηματικών Πάρκων και αυτό είναι μιας πρώτης τάξεως ευκαιρία η προσπάθεια να επεκταθεί και σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος.

Έχουμε την πεποίθηση πως αν υπήρχε ο χρόνος και οι κατάλληλες συνθήκες συνεννόησης, τα αποτελέσματα και σε αυτό το πεδίο θα ήταν εξίσου παραγωγικά. Στο πλαίσιο αυτό έχουν ήδη κατατεθεί, αρμοδίως, στη Βουλή από την ΚΕΕ έξι (6) προτάσεις άρθρων νόμου, οι οποίες αντιμετωπίζουν εξίσου σοβαρά και σημαντικά προβλήματα δασικής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας που έχουν καταγραφεί από Φορείς και Επιχειρήσεις και τα πρώτα μηνύματα αντίδρασης τόσο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, όσο και των λοιπών εμπλεκόμενων είναι αρκετά αισιόδοξα.

Οι διατάξεις που προτείνονται:

-Αντιμετωπίζουν επιμέρους θέματα δασικής νομοθεσίας και ρεμάτων που αποτελούν σημαντικούς παράγοντες εμπλοκών και καθυστερήσεων στην αδειοδότηση των Επιχειρηματικών Πάρκων και εναρμονίζουν το δίκαιο αδειοδότησης των Επιχειρηματικών Πάρκων στα θέματα αυτά με το γενικό πολεοδομικό δίκαιο ένταξης περιοχών σε σχέδιο πόλης. Ειδικότερα, εάν υφίστανται διάσπαρτες εκτάσεις, σε ποσοστό έως 15% της επιφάνειας του Επιχειρηματικού Πάρκου, για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί τελεσίδικη πράξη δασικού χαρακτήρισμού, η πράξη αυτή μπορεί να μεταφερθεί μετά την έγκριση της επένδυσης (έκδοση ΚΥΑ) και υποχρεωτικά πριν την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης, όπως συμβαίνει σε όλα τα σχέδια πόλης.

Ομοίως, οι μελέτες οριοθέτησης και διευθέτησης ρεμάτων, συντάσσονται και εγκρίνονται πριν την Πολεοδομική Μελέτη. Αυτή η θεσμική μεταβολή οδηγεί στη μείωση του χρόνου αδειοδότησης των Επιχειρηματικών Πάρκων κατά ένα (1) έως δύο (2) έτη, όπως συνέβη στο Πάρκο Ασπροπύργου για 36 στρ. αχαρακτήριστης έκτασης, σε επιφάνια Πάρκου 2.000 στρ.

-Αποσκοπούν στην άρση μιας σημαντικής αδυναμίας αξιοποίησης δασικών εκτάσεων εντός Επιχειρηματικών Πάρκων. Πιο συγκεκριμένα επανέρχεται η παραχώρηση της κυριότητας προς αξιοποίηση αντί της χρήσης που δημιουργήθηκε με το Ν.4280/2014.

-Αξιολογούν και κατατάσσουν τα έργα υποδομής των Επιχειρηματικών Πάρκων σε περιβαλλοντική κατηγορία Α ή Β ανάλογα με τα μεγέθη των τεχνικών έργων υποδομής που κατασκευάζονται σ' αυτά. Έτσι σημαντικό πλήθος επενδύσεων Επιχειρηματικών Πάρκων Μέσης και Χαμηλής Όχλησης με επιφάνεια περίπου 1.000 στρεμμάτων και με δεδομένο ότι τα μεγέθη των έργων υποδομής (Οδοποιία, Ύδρευση, Αποχέτευση, κλπ) που προβλέπονται σ' αυτά είναι σημαντικά μικρότερα από τα όρια που τα κατατάσσουν στην κατηγορία Β της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, εφεξής θα κατατάσσονται στην κατηγορία Β. Και αυτή η θεσμική μεταβολή οδηγεί στη μείωση του χρόνου αδειοδότησης των Επιχειρηματικών Πάρκων κατά ένα (1) έως δύο (2) έτη.

-Δημιουργούν μια νέα δυναμική πολεοδόμησης των Άτυπων Συγκεντρώσεων και μετατροπής τους σε Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης στην Αττική. Με τον τρόπο αυτό καθίσταται δυνατή η εγκατάσταση νέων μεγάλων επενδύσεων σε αυτά (τα ΕΠΕ), υπό την προϋπόθεση ότι δεν ανήκουν στην κατηγορία της υψηλής όχλησης.

Τέλος και με την ευκαιρία που δημιουργήθηκε ενόψει της ψήφισης του σχετικού νομοσχεδίου, μία από τις κατατεθειμένες προτάσεις της ΚΕΕ, έχει ως σκοπό να αποσαφηνίσει και να βελτιώσει το δικαίωμα των ΟΤΑ να συγκροτούν ή να μετέχουν σε Φορείς Υλοποίησης Πάρκων.

Το δικαίωμα αυτό υφίσταται μεν στο ν. 3982/2011, αλλά συχνά δημιουργούνται εμπόδια από μη ορθή εφαρμογή του νόμου λόγω των περιορισμών του Καλλικράτη στη δημιουργία αναπτυξιακών εταιρειών (ΑΕ) εκ μέρους των ΟΤΑ.

Εφόσον οι παραπάνω προτεινόμενες νομοθετικές ρυθμίσεις ψηφιστούν, όπως ελπίζουμε ή αναμένεται απομένει πλέον μία σημαντική θεσμική παρέμβαση προς ρύθμιση, αυτή των χρηματοδοτικών εργαλείων ενίσχυσης των επενδυτικών σχεδίων Επιχειρηματικών Πάρκων.

Με αυτή την ρύθμιση ολοκληρώνεται το πλαίσιο εκσυγχρονισμού και κινήτρων για τα Πάρκα και μπορούμε να είμαστε αισιόδοξοι για μια νέα αρχή για την πολεοδομική οργάνωση των 55 άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων στην Ελληνική Επικράτεια, που κατεγράφησαν σε πρόσφατη έρευνα που διενήργησε η ΚΕΕ, τα αναλυτικά στοιχεία της οποίας θα δοθούν στη δημοσιότητα τις προσεχείς εβδομάδες.

Μανώλης Μπαλτάς,

Επιστημονικός Συνεργάτης της ΚΕΕ

Μέλος Συμβουλίου Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας Εφοδιαστικής

Δ/νων Σύμβουλος Re.De-Plan A.E. Consultants