



Μεταρρύθμιση Νομικού Πλαισίου για τα Επιχειρηματικά Πάρκα

Έκθεση Διεθνών Καλών Πρακτικών

Αθήνα, Μάρτιος 2021



REFORM/SC2020/125

Έργο χρηματοδοτούμενο από την ΕΕ – DG REFORM

This document was produced with the financial assistance of the European Union. The views expressed herein can in no way be taken to reflect the official opinion of the European Union

(Η εκπόνηση αυτής της έκθεσης έχει πραγματοποιηθεί με τη χρηματοδοτική υποστήριξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να θεωρηθεί ότι οι απόψεις που εμπεριέχει εκφράζουν την επίσημη θέση της Ευρωπαϊκής Ένωσης).

Έκθεση Διεθνών Καλών Πρακτικών

Για τυχόν ερωτήσεις, επικοινωνήστε με:

Θεόδωρο Γαλάνη, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, theodoros.galanis@ec.europa.eu

Πηνελόπη Παπαβασιλείου, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Penelope.papavasileiou@ec.europa.eu

Αντώνιο Μπρούμα, ΕΥ, antonios.broumas@gr.ey.com

Πληροφορίες Ποιότητας Εγγράφου

Γενικές Πληροφορίες

Ευθύνη	ΕΥ
Συγγραφή	ΕΥ
Επισκόπηση	DG REFORM, ΓΓΒ
Έγκριση	DG REFORM

Ιστορικό Αλλαγών

Έκδοση	Αιτία Τροποποίησης	Ημ/νία
01	Αρχικό Σχέδιο ΕΥ	12/03/2021
02	Δεύτερο Σχέδιο ΕΥ	12/06/2021
03	Τελικό Σχέδιο ΕΥ	15/07/2021

English Summary:

The current Report deals with the comparative study of international good practices on the development and operation of PIEs (Deliverable 3)

The Report is structured in nine (9) sections as follows:

- The introduction of the Report, which lays down the definition and fundamental elements of Industrial Parks, the social and economic value conferred by this institution and the contemporary developments, which influence its evolution.
- The section dedicated to the new industrial strategy of the European Union, its purposes and scope, the sets of action that it entails and its interrelation with the institution of Industrial Parks with particular reference to Greece.
- The section regarding the good practices on the spatial planning and zoning of Industrial Parks, both in the countries of the benchmark study and in general.
- The section on good practices concerning the operation and management of Industrial Parks, as these arise in the selected countries and beyond in relation to supervisory authorities, development and management bodies along with the types of rights secured on industrial land and then conferred to businesses.
- A special section dedicated to the emerging institution of Eco-Industrial Parks, which gives the general framework of their operation and offers selected examples of successful projects in this field.
- The section on good practices in relation to the regulation of Industrial Parks, which sets out the basic elements and models of such a framework and outlines the regulatory framework of Industrial Parks in the countries of reference.
- The section on state aid and funding strategies for Industrial Parks, which first gives the legal context for state aid initiatives and, then, offers good practices for funding strategies and tools utilised by states.
- The section on the good practices related to the business of the development and management of industrial parks, which lays down sustainable business practices and offers KPIs for the evaluation of the economic, social and environmental impact of Industrial Parks.
- The conclusions of the Report.

This Report also includes the following Appendices:

- 1st Appendix on environmental criteria for the evaluation of Industrial Parks.
- 2nd Appendix on the role of management bodies for the provision of electricity in Industrial Parks.
- 3rd Appendix on the role of management bodies for the management of waste in Industrial Parks.
- 4th Appendix on KPIs regarding the economic, social and ecological performance of Industrial Parks.
- 5th Appendix on the political perspective and the initiatives of the European Union on Industry 4.0.

- 6th Appendix on the governance models of industrial parks in each country of the benchmark study.
- 7th Appendix incorporating the comparative table of the countries included in the benchmark study.
- 8th Appendix incorporating information about Brownfields regeneration in Europe

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	Εισαγωγή	9
1.1	Η Έννοια των Επιχειρηματικών Πάρκων σε Διεθνές Επίπεδο.....	9
1.2	Στόχοι Δημόσιας Πολιτικής για τη Δημιουργία Επιχειρηματικών Πάρκων	11
1.3	Σύγχρονες Εξελίξεις	12
2	Η Νέα Βιομηχανική Στρατηγική της ΕΕ	19
2.1	Εισαγωγή	19
2.2	Η Βιομηχανία της Ευρώπης: Σημερινή και Μελλοντική Κατάσταση	20
2.3	Τα Μέσα του Βιομηχανικού Μετασχηματισμού της ΕΕ	22
2.4	Επενδύσεις και Χρηματοδότηση της Μετάβασης	26
2.5	Επικαιροποίηση της Βιομηχανικής Στρατηγικής της ΕΕ: Προς μια Ισχυρότερη Ενιαία Αγορά για την Ανάκαμψη της Ευρώπης	27
2.6	Συμπεράσματα	29
3	Απόκτηση, χωροθέτηση και ανάπτυξη βιομηχανικής γης	31
3.1	Απόκτηση γης (γενικό πλαίσιο και πρακτικές ανά εξεταζόμενη χώρα).....	31
3.2	Ζητήματα χωροταξικού σχεδιασμού (γενικό πλαίσιο και πρακτικές ανά εξεταζόμενη χώρα).....	38
3.3	Βαθμός εμπλοκής ενδιαφερομένων μερών στη διάρκεια του σχεδιασμού και της ανάπτυξης	50
4	Λειτουργία και Διαχείριση Επιχειρηματικών Πάρκων	55
4.1	Εισαγωγή	55
4.2	Ο Ρόλος της Εποπτικής Αρχής	57
4.3	Ο Ρόλος του Φορέα Ανάπτυξης	58
4.4	Ο ρόλος του Φορέα Λειτουργίας και Διαχείρισης	69
4.5	Ο Ρόλος της Ιδιοκτησίας και η Πώληση / Μίσθωση της Γης	77
5	Οικολογικά πάρκα	83
5.1	Το γενικό πλαίσιο των οικολογικών πάρκων	83
5.2	Καλές πρακτικές οικολογικών πάρκων στις υπό εξέταση χώρες.....	85
5.3	Συμπέρασμα	92
6	Νομικό και Ρυθμιστικό Πλαίσιο ΕΠ	94
6.1	Εισαγωγή	94
6.2	Πλαίσιο Διακυβέρνησης.....	95
6.3	Διαχείριση ΕΠ και Κανονισμοί Λειτουργίας.....	133
6.4	Υπηρεσίες και Υποδομές	150
6.5	Μονο-Απευθυντικές Υπηρεσίες ΕΠ προς Επιχειρήσεις	166
7	Κρατικές Ενισχύσεις σε ΕΠ	169

7.1	Γενικό Πλαίσιο Κρατικών Ενισχύσεων σε ΕΠ	169
7.2	Ειδικό Πλαίσιο Κρατικών Ενισχύσεων σε ΕΠ	170
7.3	Συγκριτική Επισκόπηση	172
8	Πολιτικές Προσέλκυσης Επενδύσεων σε ΕΠ	181
8.1	Ταυτοποίηση κλάδων.....	181
8.2	Πρώθηση επενδύσεων.....	183
8.3	Κριτήρια ιδιωτών επενδυτών και αποδοχή επιχειρήσεων προς εγκατάσταση ...	187
8.4	Υποστήριξη και διευκόλυνση επενδυτικής και μετά-επενδυτικής διαδικασίας ..	189
8.5	Χρηματοδοτικά εργαλεία	190
9	Βιωσιμότητα και Αξιολόγηση Απόδοσης Επιχειρηματικών Πάρκων.....	192
9.1	Γενικό Πλαίσιο.....	192
9.2	Δείκτες οικονομικής απόδοσης.....	193
9.3	Δείκτες κοινωνικής απόδοσης	193
9.4	Δείκτες περιβαλλοντολογικής απόδοσης	194
9.5	Εμπειρική εφαρμογή.....	195
10	Συμπεράσματα	197
	1ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Οικολογικά Κριτήρια Αξιολόγησης ΕΠ.....	201
	2ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Ο ρόλος των φορέων διαχείρισης σε ζητήματα διαχείρισης ενέργειας 202	
	3ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Ο ρόλος των φορέων διαχείρισης σε ζητήματα διαχείρισης αποβλήτων 203	
	4ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Επιλεγμένοι δείκτες και υπο-δείκτες οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντολογικής απόδοσης.....	205
	5ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Η Πολιτική της ΕΕ για τη Βιομηχανία 4^{ης} Γενιάς	209
	6ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Μοντέλα Διακυβέρνησης ΕΠ στις Χώρες Αναφοράς	213
	7ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Συγκριτικός Πίνακας Χωρών Αναφοράς.....	222
	8ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Brownfields	223

Επιτελική Σύνοψη

Τα Επιχειρηματικά Πάρκα έχουν σημειώσει σημαντική ανάπτυξη σε όλο τον κόσμο τα τελευταία 30 έτη. Η Ελλάδα ακολουθώντας την παραπάνω τάση ανέπτυξε περισσότερα από 50 πάρκα από το 1960.

Ο μεγάλος αριθμός των εμπλεκόμενων μερών και των σταδίων/διαδικασιών που απαιτεί η δημιουργία ενός βιομηχανικού πάρκου, δυσχεραίνει την προσπάθεια εξαγωγής γενικευμένων συμπερασμάτων σε επίπεδο χώρας. Σε κάθε περίπτωση, αν εξαιρέσουμε τη ρυθμιστική αρχή, η (άμεση ή έμμεση) συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα είναι σταδιακά αυξανόμενη, ενώ ο ρόλος του δημοσίου είναι πιο έντονος σε ορισμένες χώρες (π.χ. Γαλλία, Ινδία).

Η βιομηχανία - σε γενικές γραμμές - λειτουργεί υπό όρους ελεύθερης αγοράς και μπορούμε να δούμε εντελώς ιδιωτικές πρωτοβουλίες (π.χ. VGP, CTP κλπ), κοινοπραξίες τοπικής αυτοδιοίκησης με ιδιωτικές πρωτοβουλίες (π.χ. Deux Synthe, Γαλλία), πανεπιστήμια (είτε ιδιωτικά είτε κρατικά) σε συνεργασία με την κυβέρνηση ή / και τον ιδιωτικό τομέα (π.χ Cambridge) καθώς και κυρίως δημόσιες πρωτοβουλίες (π.χ Πάδοβα).

Η έρευνα δείχνει ότι η επιτυχία ενός πάρκου δεν βασίζεται μόνο στο μοντέλο ιδιοκτησίας / ανάπτυξης / λειτουργίας, αλλά κυρίως στα βασικά χαρακτηριστικά του πάρκου όπως η συγκεκριμένη τοποθεσία (και όχι η χώρα), η χωροταξία και η δια-συνδεσιμότητα που με τη σειρά της ωθεί τη ζήτηση για εταιρείες να εγκατασταθούν στο πάρκο, καθώς και η συμμετοχή και υποστήριξη της τοπικής κοινωνίας.

Όσον αφορά το ρόλο της κάθε χώρας και παρόλο που δεν επηρεάζει άμεσα την επιτυχία του πάρκου, είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι επί ίσης όροις δύο μελλοντικά Επιχειρηματικά Πάρκα ανταγωνίζονται μεταξύ τους για χρηματοδότηση από την Ε.Ε. ή από το Δ.Σ. μίας ιδιωτικής εταιρείας (όπως η VGP). Η βασική διαφοροποίηση είναι ο μακροοικονομικός κίνδυνος της εκάστοτε χώρας.

Εάν βλέπαμε την Ελλάδα με την οπτική γωνία μίας από τις πιο πετυχημένες (ιδιωτικές) εταιρείες ανάπτυξης και λειτουργίας Επιχειρηματικών Πάρκων, αυτό θα σήμαινε ότι η Ελλάδα θα έπρεπε να έχει ένα σημαντικά μικρότερο αριθμό Επιχειρηματικών Πάρκων, τα οποία θα ήταν πολύ διαφορετικά σε μέγεθος και σκοπό από τα σημερινά.

Τέλος, δεδομένου ότι η Ελλάδα δεν αναμένει σημαντικές αλλαγές σε επίπεδο αστικοποίησης του πληθυσμού, η χάραξη στρατηγικής για τη χώρα μπορεί να γίνει σύμφωνα με τα παραπάνω κριτήρια.

1 Εισαγωγή

1.1 Η Έννοια των Επιχειρηματικών Πάρκων σε Διεθνές Επίπεδο

Ο βασικός λόγος για την ίδρυση ενός επιχειρηματικού πάρκου είναι για να επιτρέψει στη βιομηχανία να εγκατασταθεί και να αναπτυχθεί σε μία συγκεκριμένη τοποθεσία που έχει σχεδιαστεί για αυτό το σκοπό.

Ο πιο κοινός ορισμός ενός επιχειρηματικού πάρκου είναι «μία εδαφική έκταση που αναπτύχθηκε και υποδιαιρέθηκε σε επιμέρους οικοπέδα/ιδιοκτησίες σύμφωνα με ένα ολοκληρωμένο σχέδιο που προβλέπει την παροχή οδικού δικτύου και υπηρεσιών κοινής ωφέλειας – και κατά περίπτωση κοινόχρηστες εγκαταστάσεις – προς ένα σύνολο εγκατεστημένων επιχειρήσεων»¹.

Στην πράξη ο όρος «Επιχειρηματικό Πάρκο» («ΕΠ») χρησιμοποιείται για να περιγράψει ένα ευρύτερο φάσμα εννοιών, όπως ζώνες ελευθέρου εμπορίου, εξαγωγικές ζώνες, τεχνολογικές ζώνες, επιχειρηματικές ζώνες κλπ. Ο μεγάλος αριθμός όρων και εννοιών που σχετίζονται με τα επιχειρηματικά πάρκα είναι μεταξύ άλλων αποτέλεσμα:

- Διαφορών στους στόχους, στις λειτουργίες ή τις μορφές των πάρκων.
- Διαφορών στην ορολογία που έχει επικρατήσει μεταξύ των διαφόρων χωρών.
- Επιλογής των ίδιων των επιχειρηματικών πάρκων, ώστε να διαφοροποιούνται από τον ανταγωνισμό.

Πίνακας 1: «Περίληψη των πιο συνηθισμένων ορισμών των επιχειρηματικών πάρκων»

ΤΥΠΟΣ ΟΥΜΕΔ	ΟΡΙΣΜΟΙ
Οικολογικά πάρκα Eco-Industrial Parks (EIPs)	Τα οικολογικά πάρκα είναι επιχειρηματικά πάρκα που στοχεύουν στη βελτίωση της κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντολογικής απόδοσης των εγκατεστημένων επιχειρήσεων μέσα από την προώθηση της βιομηχανικής συμβίωσης και τη χρήση πράσινων τεχνολογιών
Ειδικές οικονομικές ζώνες Special Economic Zones (SEZs)	Οριοθετημένες περιοχές, που υπόκεινται σε μοναδικούς οικονομικούς κανονισμούς που διαφέρουν από άλλες περιοχές στην ίδια χώρα και γενικά απολαμβάνουν δασμολογικά προνόμια.
Διασυνοριακές οικονομικές ζώνες Border Economic Zones	Οικονομικές ζώνες που βρίσκονται κατά μήκος των διεθνών συνόρων για διευκόλυνση του διασυνοριακού εμπορίου και των επενδύσεων

¹ UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 26.

ΤΥΠΟΣ ΟΥΜΕΔ	ΟΡΙΣΜΟΙ
Εξαγωγικές ζώνες Export Processing Zones (EPZs)	Αφορολόγητες ζώνες εστιασμένες στην εξαγωγική μεταποίηση, που γενικά παρέχουν εξαγωγικές επιδοτήσεις με τη μορφή φοροαπαλλαγών και απουσία ή περιορισμό εξαγωγικών ποσοστώσεων.
Ζώνες ελευθέρου εμπορίου Free Trade Zones (FTZs) / Free Zones(FZs)	Οριοθετημένες περιοχές με ανεσταλμένους φόρους εισαγωγής και μειωμένες κανονιστικές υποχρεώσεις, προκειμένου να προσελκύσουν νέες επιχειρήσεις και ξένες επενδύσεις.
Συνδεδεμένες ζώνες Bonded Areas /Bonded Zones	Περιοχές στις οποίες δασμολογητέα αγαθά μπορούν να αποθηκευτούν ή να υποστούν ελαφράς μορφής επεξεργασία (όπως συναρμολόγηση) χωρίς την πληρωμή των υποκείμενων τελωνειακών δασμών.
Τεχνολογικά πάρκα High-Tech Parks (HTPs)	Ειδικές περιοχές που προορίζονται για τη διευκόλυνση της δημιουργίας και ανάπτυξης εταιρειών που βασίζονται στην καινοτομία.
Αγροτο-διατροφικά πάρκα Agro-Industrial Parks (AIPs)	Ειδικά σχεδιασμένες περιοχές ώστε να προσελκύσουν και να προωθήσουν βιομηχανίες του αγροτο-διατροφικού τομέα.

Πηγή: UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 27

Αν και οι παραπάνω τύποι οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων (Planned Industrial Real Estates) διαφέρουν ελαφρώς ο ένας από τον άλλον, όλοι διαθέτουν ορισμένα κοινά χαρακτηριστικά, που τους διακρίνουν από άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις. Τα χαρακτηριστικά αυτά μπορούν να συνοψισθούν στα ακόλουθα:

- Γεωγραφικά καθορισμένες περιοχές που περιλαμβάνουν υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, τηλεπικοινωνίες, επεξεργασία αποβλήτων, υπηρεσίες πυρόσβεσης και πρώτων βοηθειών, υπηρεσίες ασφάλειας και πρόσβαση σε μεταφορικά δίκτυα.
- Ύπαρξη λεπτομερούς χωροταξικού και κτιριακού σχεδιασμού που ορίζει τις προδιαγραφές για το σύνολο της αδόμητης και δομημένης περιοχής.
- Ύπαρξη διαχειριστικής οντότητας υπεύθυνης για την έγκριση της εγκατάστασης νέων επιχειρήσεων στο επιχειρηματικό πάρκο, συμμόρφωσης προς τους

κανονισμούς λειτουργίας, καθώς και τον σχεδιασμό και την προώθηση μακροπρόθεσμης ανάπτυξης του πάρκου.

Συνοψίζοντας, ο μεγάλος αριθμός εννοιών και ορισμών που σχετίζονται με τα επιχειρηματικά πάρκα αυξάνει σημαντικά το βαθμό δυσκολίας, ως προς την πραγματοποίηση διακρατικών συγκρίσεων. Ως εκ τούτου, ο εντοπισμός και η ανάδειξη κοινών χαρακτηριστικών διευκολύνει το πλαίσιο της συζήτησης αναφορικά με την αξιολόγηση των καλών πρακτικών σε διεθνές επίπεδο.

1.2 Στόχοι Δημόσιας Πολιτικής για τη Δημιουργία Επιχειρηματικών Πάρκων

Η επενδυτική πολιτική βρίσκεται στον πυρήνα της βιομηχανικής πολιτικής γιατί οι στόχοι της μπορούν να επιτευχθούν μόνο με υψηλότερα επίπεδα επενδύσεων σε υποδομές, ανθρώπινο δυναμικό, επιστήμη και τεχνολογία, τα οποία είναι όλα απαιτούμενα για τη βελτίωση της ανταγωνιστικής θέσης μιας χώρας. Μέσα στο γενικότερο πλαίσιο της βιομηχανικής και επενδυτικής πολιτικής, οι βασικοί στόχοι για τη δημιουργία επιχειρηματικών συνδέονται με τους ακόλουθους παράγοντες:

Ανάπτυξη μεταποιητικού τομέα

Ένας ανταγωνιστικός μεταποιητικός τομέας παίζει ουσιαστικό ρόλο τόσο στην οικονομική ανάπτυξη όσο και στον κοινωνικο-οικονομικό μετασχηματισμό. Τα επιχειρηματικά πάρκα μπορούν να προσφέρουν ένα ευνοϊκό επιχειρηματικό περιβάλλον για την ανάπτυξη του μεταποιητικού τομέα και να προσθέσουν οικονομική αξία στο σύνολο της οικονομίας.

Προσέλκυση επενδύσεων και τεχνολογιών

Τα επιχειρηματικά πάρκα είναι σημαντικά εργαλεία για την προσέλκυση επενδύσεων και τεχνολογιών, δεδομένου ότι ορισμένοι από τους βασικούς παράγοντες που επηρεάζουν τις επενδυτικές αποφάσεις είναι η διαθεσιμότητα γης, υποδομών, ποιοτικών υπηρεσιών και η εγγύτητα σε στρατηγικές αγορές.

Τοπική και εθνική ανάπτυξη

Η συμβολή στην τοπική και εθνική ανάπτυξη είναι συχνά η κινητήριος δύναμη της απόφασης για τη δημιουργία επιχειρηματικών πάρκων που προάγουν νέες επενδύσεις, θέσεις εργασίας, οικονομικούς συσχετισμούς, ανάπτυξη κλπ.

Βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος

Τα επιχειρηματικά πάρκα επιτρέπουν στις εταιρείες να επικεντρωθούν στις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες και παράλληλα βελτιώνουν την παραγωγικότητα μέσω της μείωσης του κόστους παραγωγής.

Προώθηση καινοτομίας

Τα επιχειρηματικά πάρκα δημιουργούν ένα περιβάλλον που ενθαρρύνει την συνεργασία και την καινοτομία, ως χώροι όπου δημόσιος και ιδιωτικός τομέας, τα πανεπιστήμια και τα ερευνητικά ιδρύματα μπορούν να συνεργαστούν και να διεξάγουν εμπορευματοποιημένη έρευνα, ενισχύοντας την επιχειρηματικότητα.

Οικονομικός πειραματισμός και παραδειγματισμός

Στα επιχειρηματικά πάρκα μπορούν να δοκιμαστούν οικονομικές μεταρρυθμίσεις, νέες πολιτικές και προσεγγίσεις εντός γεωγραφικά συγκεντρωμένων πιλοτικών περιοχών. Τα όποια θετικά αποτελέσματα μπορούν στη συνέχεια να εφαρμοστούν σε εθνικό επίπεδο, σε συνδυασμό με τις βέλτιστες πρακτικές που αντλούνται από αυτά.

Ανάπτυξη τοπικών κοινοτήτων

Τα επιχειρηματικά πάρκα, ως τοπικοί οικονομικοί κόμβοι και κέντρα ανάπτυξης με συγκεκριμένες θετικές εξωτερικότητες, μπορούν να χρησιμεύσουν ως πλατφόρμες για την επίτευξη ευρύτερων στόχων της τοπικής κοινότητας, όπως τοπική δημιουργία θέσεων εργασίας, καθώς και υπηρεσίες μεταφοράς, εκπαίδευση και κατάρτιση, υγειονομική περίθαλψη, υπηρεσίες αλληλογραφίας και επικοινωνίας και άλλα.

Περιβαλλοντολογικές διασφαλίσεις

Τα επιχειρηματικά πάρκα μπορούν να οδηγήσουν στη μείωση του κόστους παραγωγής μέσω κοινών υποδομών και συστημάτων, καθώς και σε αυξημένη αποδοτικότητα υλικών, νερού και ενέργειας, συμπεριλαμβανομένων της ανακύκλωση αποβλήτων, διαχείρισης υδάτων και ανάκτησης πόρων.

Τα οικολογικά πάρκα μπορούν να μειώσουν περαιτέρω την ρύπανση και τα απόβλητα μέσω χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, δευτερογενούς χρήσης αποβλήτων, πρακτικών κυκλικής οικονομίας και βιομηχανικής συμβίωσης καθώς και άλλων μεθόδων περιβαλλοντικής διαχείρισης.

1.3 Σύγχρονες Εξελίξεις

Ένας αριθμός σημαντικών αναδυόμενων τάσεων διαμορφώνει το μέλλον των επιχειρηματικών πάρκων. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 άρχισε να παρατηρείται μία απότομη αύξηση του αριθμού των επιχειρηματικών πάρκων σε όλο τον κόσμο, δημιουργώντας ανταγωνισμό μεταξύ των χωρών ως προς την προσέλκυση άμεσων ξένων επενδύσεων και αντίστοιχη πίεση για την παροχή καλύτερων υπηρεσιών.

Η αυξανόμενη αστικοποίηση και η ανάπτυξη περιοχών οικιστικής και μικτής χρήσης κοντά στα επιχειρηματικά πάρκα, δημιουργεί πίεση για την καλύτερη ενσωμάτωσή τους στο ευρύτερο πλαίσιο του αστικού σχεδιασμού.

Επιπρόσθετα, η αυξανόμενη ευαισθητοποίηση για την κλιματική αλλαγή, αποτελεί πλέον σημαντικό παράγοντα στην αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων και στη λήψη

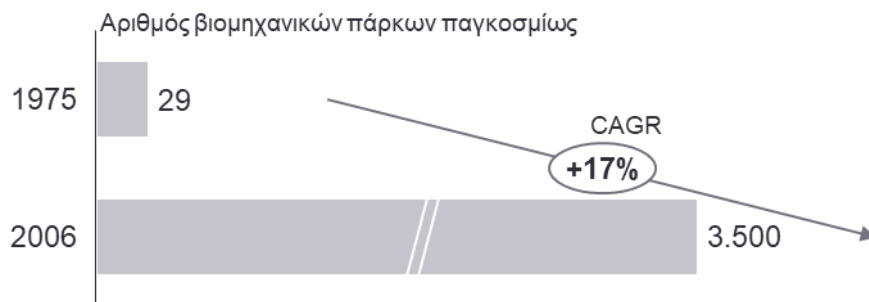
επιχειρηματικών αποφάσεων, αναδεικνύοντας την ανάγκη για «πράσινη ανάπτυξη» και μοντέλα «κυκλικής οικονομίας».

Στις παραπάνω αναδυόμενες τάσεις θα μπορούσαν να προστεθούν ο εντεινόμενος ψηφιακός μετασχηματισμός και οι αλλαγές σε επίπεδο εφοδιαστικής αλυσίδας και ειδικότερα η σημαντική αύξηση της ζήτησης για αποθηκευτικούς χώρους.

Ως εκ τούτου, η όποια συζήτηση σχετικά με το ρόλο των «επιχειρηματικών πάρκων» στη σύγχρονη οικονομική πραγματικότητα, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις ακόλουθες αναδυόμενες τάσεις:

Παγκόσμιος ανταγωνισμός για την προσέλκυση Άμεσων Ξένων Επενδύσεων

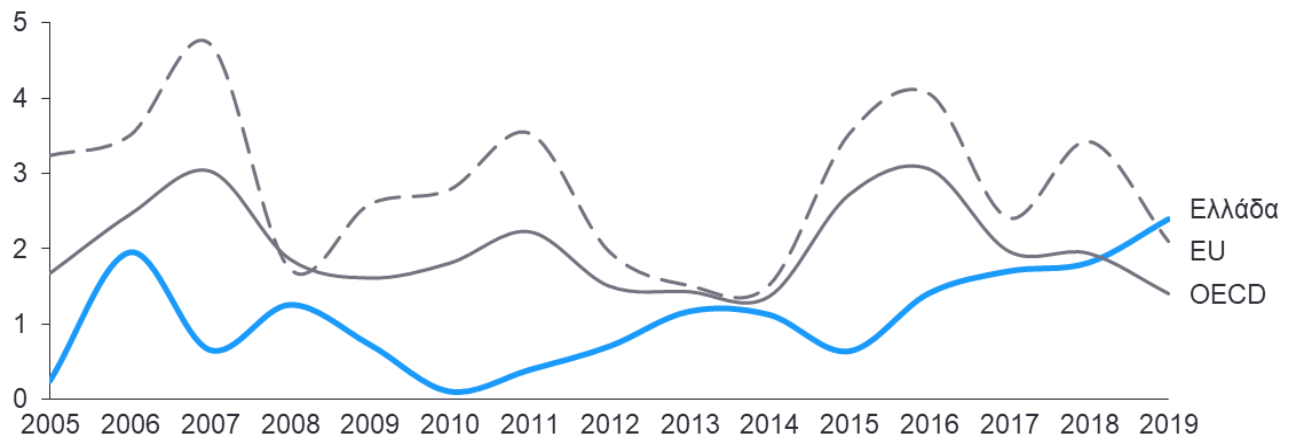
Όπως αναφέρθηκε, στις αρχές της δεκαετίας του 1990, άρχισε να παρατηρείται μία απότομη αύξηση του αριθμού των επιχειρηματικών πάρκων σε παγκόσμιο επίπεδο. Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας (ΔΟΕ), ο αριθμός των επιχειρηματικών πάρκων παγκοσμίως αυξήθηκε από 29 το 1975 σε 3.500 το 2006. Τρεις στις τέσσερις χώρες έχουν τουλάχιστον ένα επιχειρηματικό πάρκο.



Πηγή: UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 31

Η διατήρηση της ανταγωνιστικότητας – τόσο σε εγχώριο όσο και σε διεθνές επίπεδο – θα συνεχίσει να αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για τα επιχειρηματικά πάρκα και κατ' επέκταση για τους υπεύθυνους ανάπτυξης (developers) και τους διαχειριστές (operators) τους.

Ιστορικά η Ελλάδα υστερεί σημαντικά στην προσέλκυση άμεσων ξένων επενδύσεων (με την κατάσταση ωστόσο να έχει αρχίσει να βελτιώνεται τα τελευταία έτη), γεγονός που χωρίς αμφιβολία αντικατοπτρίζεται στην υφιστάμενη -μη ικανοποιητική- κατάσταση της πλειοψηφίας των βιομηχανικών της πάρκων.



Πηγή: Organisation for Economic Co-operation and Development, <https://stats.oecd.org/>

Βιομηχανικές πόλεις και αστικοποίηση

Τα επιχειρηματικά πάρκα είναι συνήθως έξω από τα όρια πόλεων κυρίως λόγω του χαμηλότερου κόστους γης και της επιθυμίας να αποφευχθεί η ασύμβατη χωροθέτηση με κατοικημένες και εμπορικές περιοχές. Με την πάροδο του χρόνου, ωστόσο, πολλά επιχειρηματικά πάρκα έχουν μετατραπεί σε βιομηχανικές πόλεις ή αστικές περιοχές, καθώς οι εργαζόμενοι εγκαθίσταται κοντά τους.

Η ανάπτυξη εμπορικών και κατοικημένων περιοχών κοντά σε επιχειρηματικά πάρκα σημαίνει ότι οι τοποθεσίες αυτές παίρνουν όλο και περισσότερο αστικά οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά με ό,τι αυτό συνεπάγεται. Επιπλέον, η ταχεία αστικοποίηση και η επέκταση των πόλεων προς όλες τις κατευθύνσεις οδηγεί σε πολλές περιπτώσεις σε δυσδιάκριτα όρια μεταξύ πόλεων και επιχειρηματικών πάρκων.

Όσον αφορά την Ελλάδα, η αστικοποίηση του πληθυσμού είναι ήδη υψηλή και παρά την ανοδική τάση δεν αναμένονται μελλοντικά σημαντικές διαφοροποιήσεις².

Τέλος, σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι η παραπάνω τάση επηρεάζει και τις αποφάσεις των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στο χώρο της ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της VGP (με έδρα το Βέλγιο), η οποία στοχεύει στην απόκτηση γης σε στρατηγικά σημεία πλησίον ευρωπαϊκών πόλεων με πληθυσμό άνω των 100 χιλ. κατοίκων και με ανεπτυγμένο δίκτυο δημόσιων μεταφορών (σημειώνεται ότι στην Ελλάδα μόνο 6 πόλεις πληρούν το ανωτέρω κριτήριο).

Πράσινη ανάπτυξη και «κυκλική οικονομία»

Η ανησυχία για τις περιβαλλοντολογικές επιπτώσεις καθίσταται ολοένα και πιο σημαντικός παράγοντας για τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τη διαδικασία λήψης αποφάσεων.

² Πηγή : <https://ourworldindata.org/urbanization>

Πλέον δίνεται μεγάλη έμφαση στον τρόπο συνδυασμού της πράσινης ανάπτυξης με τις πρωτοβουλίες χωροταξικού σχεδιασμού.

Ως εκ τούτου, η μελέτη των περιβαλλοντολογικών επιπτώσεων είναι ζωτικής σημασίας στη διαδικασία εγκαθίδρυσης νέων επιχειρηματικών πάρκων καθώς και στον εκσυγχρονισμό και αναβάθμιση των υφιστάμενων.

Οι ανωτέρω τάσεις και οι σχετικές περιβαλλοντολογικές διασφαλίσεις που απαιτούνται για τα επιχειρηματικά πάρκα, διαφαίνεται να ενισχύονται σε ολοένα και μεγαλύτερο βαθμό τα επόμενα χρόνια.

Επιπλέον, τα τελευταία χρόνια η έννοια και πρακτική της «κυκλικής οικονομίας» (που συνοψίζεται στην εξάντληση των δυνατοτήτων επαναχρησιμοποίησης όλων των υλικών) κερδίζει ολοένα και περισσότερο έδαφος έναντι των παραδοσιακών «γραμμικών» μεθόδων παραγωγής. Εταιρείες όπως η Nike, η H&M, η Philips, η IKEA, η Unilever, η Coca-Cola και η Nestle, εφαρμόζουν πτυχές της «κυκλικής οικονομίας» στις παγκόσμιες πρακτικές τους.

Σε αυτό το γενικό πλαίσιο, η ίδρυση περισσότερων οικολογικών πάρκων μπορεί να συμβάλει σημαντικά τόσο στην πράσινη ανάπτυξη όσο στην εγκαθίδρυση πρακτικών «κυκλικής οικονομίας».

Ψηφιακός Μετασχηματισμός της Οικονομίας και της Κοινωνίας

Μια άλλη σημαντική εξέλιξη των τελευταίων ετών είναι ο ψηφιακός μετασχηματισμός της κοινωνίας και η διείσδυση του σε κάθε πτυχή της βιομηχανικής παραγωγής.

Τα επιχειρηματικά πάρκα του μέλλοντος καλούνται να αναγνωρίσουν τις πραγματικές ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και να προσφέρουν «έξυπνες» υπηρεσίες γραφειακών χώρων και κτιριακών εγκαταστάσεων, προσωπικού, μεταφορών, ενέργειας, διαχείρισης περιουσίας, κλπ.

Οι διαχειριστές των επιχειρηματικών πάρκων θα πρέπει να είναι σε θέση να αντιληφθούν εγκαίρως τις σύγχρονες απαιτήσεις επιχειρήσεων και επενδυτών και σε συνεργασία με λοιπούς θεσμικούς φορείς (ερευνητικά ιδρύματα, πανεπιστήμια, κλπ) να σχεδιάσουν εκπαιδευτικά προγράμματα για τις μελλοντικές εγκαταστημένες επιχειρήσεις με γνώμονα τη ζήτηση.

Σημειώνεται ωστόσο, ότι σε επίπεδο ελληνικού πλαισίου βασική προτεραιότητα του όποιου διαχειριστή οφείλει να είναι αρχικά η επίλυση βασικών ζητημάτων που σχετίζονται με την καλή και αποδοτική λειτουργία των επιχειρηματικών πάρκων και της επένδυσης σε αυτά και σε επόμενο στάδιο η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων (με έμφαση στην εκπαίδευση).

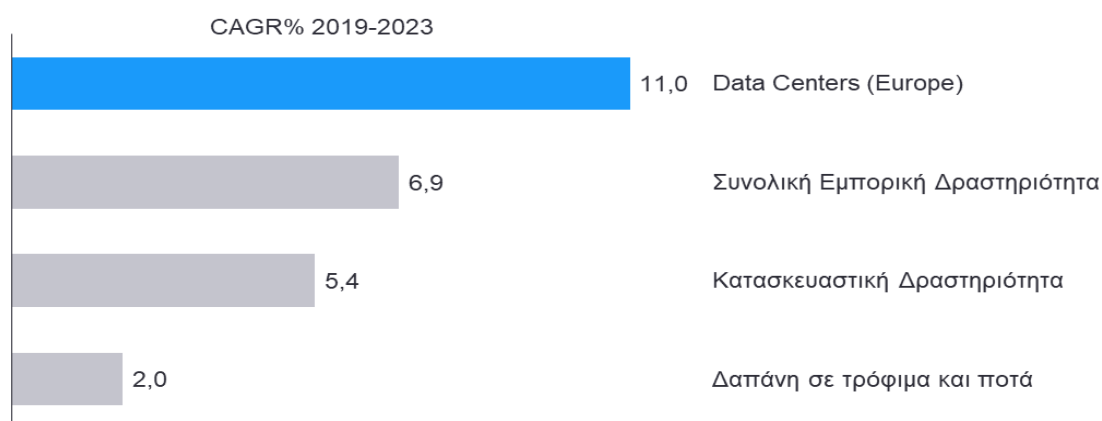
Μία άλλη σημαντική διάσταση του ψηφιακού μετασχηματισμού συνδέεται με τη διεύρυνση των δραστηριοτήτων των υποψήφιων εγκαταστημένων επιχειρήσεων πέρα από τους παραδοσιακούς κλάδους.

Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση των Data Centers που παρουσιάζουν σημαντική ανάπτυξη παγκοσμίως. Τα Data Centers είναι εγκαταστάσεις στις οποίες στεγάζεται μεγάλος αριθμός υπολογιστών υψηλής αποθηκευτικής ισχύος (γνωστών ως servers) καθώς και εξοπλισμός δικτύωσης. Η αυξανόμενη ζήτηση για υπηρεσίες που σχετίζονται με την τεχνολογία cloud, όπως e-mails, βίντεο, φωτογραφίες, μουσική και gaming, σημαίνει ότι παγκόσμιες διαδικτυακές εταιρείες όπως οι Amazon, Apple, Facebook, Netflix και Google θα ενισχύσουν την τάση για την αύξηση της δυναμικότητας των Data Centers.

Ενδεικτικά, η Google έχει ήδη επενδύσει σε μεγάλο βαθμό σε Data Centers και ανάλογου τύπου υποδομές στην Ευρώπη. Αυτή τη στιγμή λειτουργεί 6 μεγάλης κλίμακας (hyper – scale) Data Centers σε 5 ευρωπαϊκές χώρες και ειδικότερα στις Φιλανδία, Δανία, Ολλανδία (x2) και Βέλγιο, έχοντας επενδύσει συνολικά €6,9 δις. από το 2007 έως το 2018 ενώ για την περίοδο 2019 – 2021 έχει ανακοινώσει επιπλέον επενδύσεις συνολικού ύψους €5 δις.

Στην Ελλάδα αυτή τη στιγμή 14 Data Centers (από τα 4.740 παγκοσμίως), με την αγορά να αναμένει την πραγματοποίηση σημαντικών επενδύσεων τα επόμενα έτη. Χαρακτηριστική είναι η πρόσφατη ανακοίνωση της Microsoft για τη δημιουργία Data Center στην Ελλάδα (η οποία αποτελεί τη μεγαλύτερη επένδυση της εταιρείας στη διάρκεια της 28ετούς παρουσίας της στη χώρα) αλλά και η εξαγορά της Lamda Hellix (εταιρείας που ηγείται του χώρου στην Ελλάδα αλλά και στην ευρύτερη περιοχή των Βαλκανίων) από την Digital Realty που είναι ένας από τους μεγαλύτερους ομίλους στον κλάδο επενδύσεων και διαχείρισης σε Data Centers παγκοσμίως.

Τέλος, ενδεικτικό είναι ότι ο προβλεπόμενος μέσος ρυθμός ανάπτυξης των παραδοσιακών κλάδων για την περίοδο 2019-2023 στην Ελλάδα υπολείπεται σημαντικά του αντίστοιχου των Data Centers για την Ευρώπη. Ως εκ τούτου, αναμένεται μελλοντικά και η αύξηση της ζήτησης κατάλληλων χώρων για τη δημιουργία Data Centers σε επιχειρηματικά πάρκα.



Πηγή: BMI Research, Ανάλυση EY, www.businesswire.com

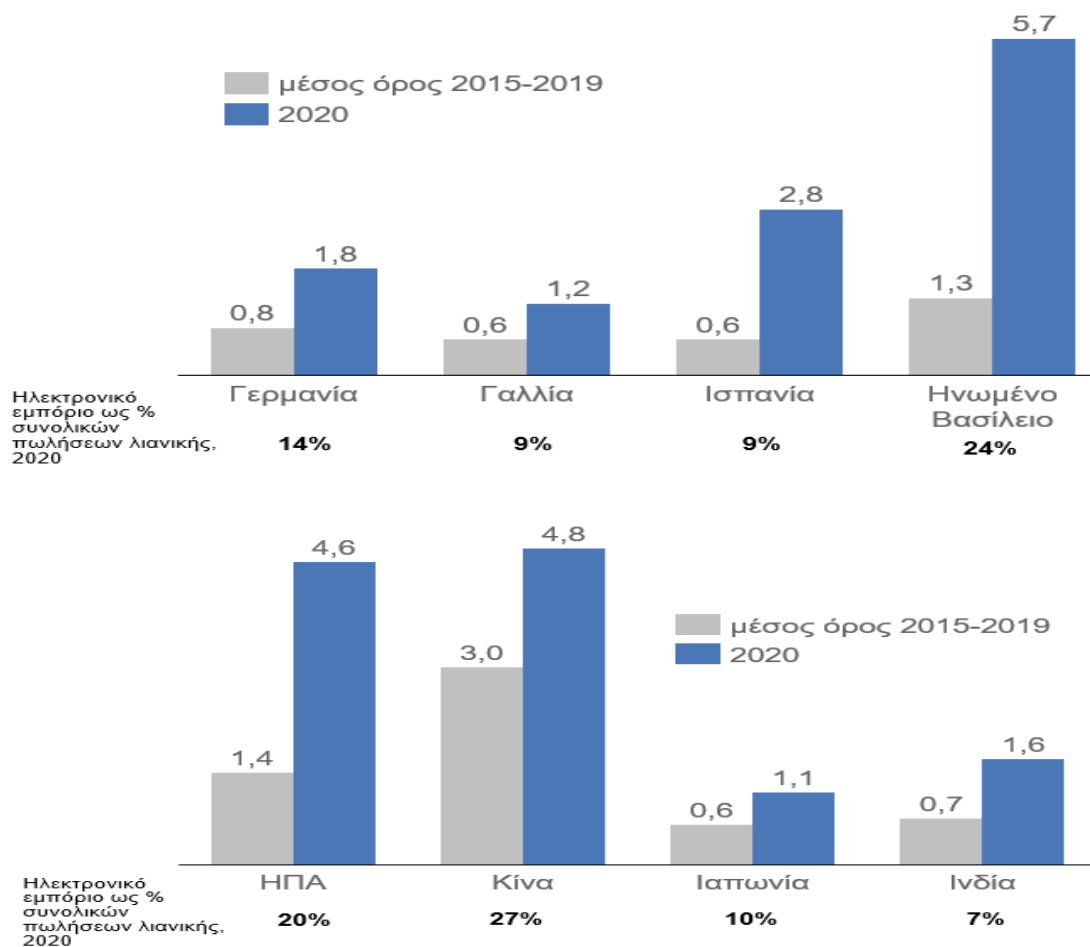
Βέβαια από την άλλη πλευρά τα Data Centers έχουν κάποια χαρακτηριστικά (δεν έχουν ανάγκη διακίνησης μεγάλων φορτίων, μεγάλες ανάγκες σε ρεύμα και δίκτυα δεδομένων, θόρυβος, ανάγκες ψύξης) που τα διαφοροποιεί σε σχέση με τις παραδοσιακά εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε επιχειρηματικά πάρκα και ως εκ τούτου τίθεται ζητήματα

πρακτικής συνύπαρξης. Σε κάθε περίπτωση ωστόσο, η ανάπτυξη των Data Centers δεν μπορεί να αγνοηθεί ως παράγοντας που θα επηρεάσει μελλοντικά τους συσχετισμούς σε επίπεδο ανάπτυξης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας.

Εξελίξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα

Η μαζική στροφή των καταναλωτών στο ηλεκτρονικό εμπόριο και τις διαδικτυακές αγορές έχει αλλάξει τους συσχετισμούς στην εφοδιαστική αλυσίδα και τη διαδικασία παράδοσης. Παρακάτω αποτυπώνεται η σημαντική άνοδος του ηλεκτρονικού εμπορίου διεθνώς κατά το τελευταίο έτος.

Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή μεριδίου ηλεκτρονικού εμπορίου επί των συνολικών λιανικών πωλήσεων



Πηγή: McKinsey Global Institute analysis, Retailing by Euromonitor International

Σε διεθνές επίπεδο οι αποθήκες μετασχηματίζονται και μετατρέπονται πλέον σε κέντρα διανομής. Η χαμηλή διαθεσιμότητα αποθηκευτικών ακινήτων μεγάλων επιφανειών δημιουργεί σημαντικές ευκαιρίες αναβάθμισης υφιστάμενων και δημιουργίας νέων αποθηκευτικών χώρων που θα προσφέρουν σύγχρονες λύσεις με υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και συστήματα αυτοματοποίησης.

Η παραπάνω εξέλιξη έχει ήδη επηρεάσει και αναμένεται να επηρεάσει ακόμα περισσότερο στο μέλλον και τα επιχειρηματικά πάρκα.

Σύνοψη

Τα επιχειρηματικά πάρκα ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων ξεκίνησαν να αναπτύσσονται σημαντικά τη δεκαετία του 1990 μέσα από πρωτοβουλίες είτε του δημόσιου ή/και του ιδιωτικού τομέα (παρουσιάζοντας σημαντικό βαθμό διαφοροποιήσεων αλλά και ορισμένα κοινά χαρακτηριστικά που τα διακρίνουν από τις άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις), με στόχο την ανάπτυξη του μεταποιητικού τομέα, την προσέλκυση επενδύσεων, την προώθηση της καινοτομίας και την βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος εν γένει. Στο σύγχρονο πλαίσιο ο παγκόσμιος ανταγωνισμός για επενδύσεις, η εντεινόμενη αστικοποίηση, η ανάγκη για πράσινη ανάπτυξη και ανάδειξη της «κυκλικής οικονομίας», η νέα ψηφιακή κοινωνία και οι αλλαγές στην εφοδιαστική αλυσίδα, καθιστούν ακόμα πιο σημαντική την αξιολόγηση του ρόλου τους στο πλαίσιο των εθνικών βιομηχανικών πολιτικών.

Η παρούσα έκθεση καλών πρακτικών προσπαθεί να εξετάσει τα ανωτέρω ζητήματα σε επιλεγμένες χώρες εντός και εκτός Ε.Ε. (Γερμανία, Γαλλία, Ιταλία, Ηνωμένο Βασίλειο και Ινδία), παραθέτοντας επιπλέον καλές πρακτικές και παραδείγματα και από λοιπές χώρες όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο.

2 Η Νέα Βιομηχανική Στρατηγική της ΕΕ

2.1 Εισαγωγή

Ως μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης («ΕΕ»), η Ελλάδα απαιτείται να ευθυγραμμίζεται με την Ενωσιακή νομοθεσία και να ακολουθεί τις κατευθύνσεις της Ενωσιακής πολιτικής αλλά και τις καλές πρακτικές της ΕΕ. Το ίδιο ισχύει και για τις πολιτικές της χώρας στον τομέα της βιομηχανίας / μεταποίησης, που περιλαμβάνουν την οργάνωση της μεταποιητικής δραστηριότητας σε ΕΠ.

Τον Μάρτιο του 2020 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ανακοίνωσε την νέα βιομηχανική στρατηγική για την Ευρώπη³. Με την νέα Βιομηχανική Στρατηγική 2020 η ΕΕ επιχειρεί τη διττή μετάβαση του Ευρωπαϊκού κλάδου της βιομηχανίας / μεταποίησης προς την κλιματική ουδετερότητα και την ψηφιακή πρωτοπορία σε έναν διαρκώς μεταβαλλόμενο κόσμο.

Η Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ ευθυγραμμίζεται πλήρως με τις γενικότερες πολιτικές κατευθύνσεις της ΕΕ υπό την προεδρεία της Von der Leyen για την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση, όπως αυτές αντικατοπτρίζονται στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία⁴ και στην Στρατηγική της Επιτροπής για τη διαμόρφωση του ψηφιακού μέλλοντος της Ευρώπης⁵.

Στην Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή χαράσσει ένα νέο βιομηχανικό μοντέλο για την Ευρώπη, ώστε ο Ευρωπαϊκός κλάδος της βιομηχανίας – μεταποίησης να γίνει πιο πράσινος, πιο κυκλικός και πιο ψηφιακός, παραμένοντας παράλληλα ανταγωνιστικός στην παγκόσμια σκηνή και στηρίζοντας τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Θέτει δε την επόμενη πενταετία ως αποφασιστικής σημασίας για μία τέτοια μετάβαση.

Η Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ έχει τους εξής κεντρικούς στόχους:

- Μια παγκοσμίως ανταγωνιστική και πρωτοποριακή σε παγκόσμιο επίπεδο βιομηχανία για την Ευρώπη.
- Μια πιο πράσινη και πιο κυκλική βιομηχανία, ώστε να καταστεί η Ευρώπη η πρώτη κλιματικά ουδέτερη ήπειρος στον κόσμο έως το 2050.

³ Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2020). Ανακοίνωση - Μια νέα βιομηχανική Στρατηγική, Βρυξέλλες, 10.3.2020 COM(2020) 102 final, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?qid=1593086905382&uri=CELEX%3A52020DC0102#document1> («Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ»).

⁴ Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2019). Ανακοίνωση - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, Βρυξέλλες, 11.12.2019 COM(2019) 640 final, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52019DC0640&from=EN>.

⁵ Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2020). Ανακοίνωση - Διαμόρφωση του ψηφιακού μέλλοντος της Ευρώπης, Βρυξέλλες, 19.2.2020 COM(2020) 67 final, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0067&from=EN>.

- Μια βιομηχανία με τεχνολογική και ψηφιακή κυριαρχική θέση, που θα καθιστά την ΕΕ παγκόσμια ψηφιακή ηγέτιδα δύναμη.

2.2 Η Βιομηχανία της Ευρώπης: Σημερινή και Μελλοντική Κατάσταση

Με την Βιομηχανική Στρατηγική 2020 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή τοποθετεί ξανά τη βιομηχανία σε κεντρικό ρόλο για τη πρόοδο και ευημερία της Ευρώπης στο μέλλον.

Σύμφωνα με τις παραδοχές της Βιομηχανικής Στρατηγικής 2020 η Ευρωπαϊκή βιομηχανία:

- ❖ Αντιπροσωπεύει πάνω από το 20 % της οικονομίας της ΕΕ.
- ❖ Απασχολεί περίπου 35 εκατομμύρια άτομα.
- ❖ Αντιπροσωπεύει το 80 % των εξαγωγών αγαθών.
- ❖ Σε αυτή οφείλεται κυρίως το γεγονός ότι η ΕΕ κατέχει παγκοσμίως τη θέση του κορυφαίου παρόχου αγαθών και του κορυφαίου προορισμού άμεσων ξένων επενδύσεων.

Περαιτέρω, οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις («ΜΜΕ»):

- Αντιπροσωπεύουν πάνω από το 99 % όλων των ευρωπαϊκών εταιρειών⁶.
- Η συντριπτική πλειονότητα αυτών είναι οικογενειακές επιχειρήσεις⁷.

Επιπρόσθετα, η Ευρωπαϊκή βιομηχανία διαθέτει ένα ισχυρό δυναμικό καινοτομίας, πρωτοστατώντας παγκοσμίως στα διπλώματα ευρεσιτεχνίας στους τομείς μεταξύ άλλων και της πράσινης τεχνολογίας, ενώ συμμορφώνεται με τα υψηλότερα κοινωνικά, εργασιακά και περιβαλλοντικά πρότυπα.

Στο πλαίσιο αυτό, σύμφωνα πάντα με την Βιομηχανική Στρατηγική 2020, η ενιαία αγορά δίνει τη δυνατότητα στις Ευρωπαϊκές εταιρείες κάθε μεγέθους να καινοτομούν, να μεγεθύνονται και να απασχολούν περισσότερα άτομα προς την κατεύθυνση της απόκτησης ηγετικής θέσης σε τομείς, στους οποίους η ΕΕ εξακολουθεί να υστερεί, όπως οι εφαρμογές υπολογιστικού νέφους και δεδομένων.

Ως προς τις νέες τάσεις στη βιομηχανία – μεταποίηση, στη Βιομηχανική Στρατηγική 2020 διαπιστώνεται έντονη μετατόπιση από τα προϊόντα στις υπηρεσίες και από την αποκλειστική ιδιοκτησία στην συνιδιοκτησία προϊόντων και υπηρεσιών. Περαιτέρω, γίνεται

⁶ Σελ. 174 ANNUAL REPORT ON EUROPEAN SMEs 2018/2019 Research & Development and Innovation by SMEs <file:///C:/Users/AP239UD/Downloads/SME%20Annual%20report%202018-2019.pdf> όπου φαίνεται ότι το 2018 στην Ευρώπη των 28 το 93.0% , το 5.9% και 0.9% των εργαζομένων απασχολούνται αντιστοίχως σε micro, small και medium-sized Businesses ενώ μόνο το 0.2% των εργαζομένων αφορά σε μεγάλες επιχειρήσεις. Τα αντίστοιχα μεγέθη της ελληνικής αγοράς εργασίας είναι 97.4% ,2.3%, 0.3% και 0.0%.

⁷ Παράλληλα με την Βιομηχανική Στρατηγική 2020 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε και την στρατηγική της ΕΕ για τις ΜΜΕ (Στρατηγική για τις ΜΜΕ για μια βιώσιμη και ψηφιακή Ευρώπη, COM (2020) 103 final).

δεκτό ότι η πίεση, που ασκείται στους φυσικούς πόρους, οδηγεί ήδη σε μια πιο κυκλική προσέγγιση της μεταποίησης.

Σύμφωνα με την Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ, οι ψηφιακές τεχνολογίες αλλάζουν την όψη της βιομηχανίας και τον τρόπο με τον οποίο εκδηλώνεται γενικώς η επιχειρηματική δραστηριότητα. Ειδικότερα, οι ψηφιακές τεχνολογίες:

- Αλλάζουν το πρόσωπο της βιομηχανίας.
- Δημιουργούν νέα επιχειρηματικά μοντέλα.
- Επιτρέπουν στον κλάδο να είναι παραγωγικότερος.
- Προσφέρουν εργαζομένους με νέες δεξιότητες, και
- Στηρίζουν την απαλλαγή της οικονομίας από τις εκπομπές ρύπων.

Με τη Στρατηγική της για τη διαμόρφωση του ψηφιακού μέλλοντος της Ευρώπης, η Επιτροπή παρουσίασε το όραμά της για τον τρόπο με τον οποίο η Ευρώπη μπορεί να διατηρήσει την τεχνολογική και ψηφιακή της κυριαρχική θέση και να καταστεί παγκόσμια ψηφιακή ηγέτιδα δύναμη.

Η Ευρώπη πρέπει επίσης να επιταχύνει τις επενδύσεις στην έρευνα και την ανάπτυξη της τεχνολογίας, σε τομείς όπως η τεχνητή νοημοσύνη, τα δίκτυα πέμπτης γενιάς (5G)⁸, η ανάλυση δεδομένων και μεταδεδομένων⁹.

Όπως αναφέρεται στην πρόσφατη Ευρωπαϊκή στρατηγική για τα δεδομένα¹⁰ της Επιτροπής, η Ευρώπη χρειάζεται ένα πλαίσιο που θα επιτρέπει στις επιχειρήσεις να δημιουργούν, να συγκεντρώνουν και να χρησιμοποιούν δεδομένα για τη βελτίωση των προϊόντων και για να είναι ανταγωνιστικές σε διεθνές επίπεδο κατά τρόπο που να προασπίζει τις αξίες μας και να σέβεται τα δικαιώματα και την ιδιωτικότητα όλων.

Η Ευρώπη διαθέτει ό,τι χρειάζεται για να πρωτοστατήσει σε αυτόν τον νέο τεχνολογικό αγώνα δρόμου¹¹. Πρέπει να αξιοποιήσει τα πλεονεκτήματά της υψηλής ποιότητας της έρευνάς της, των εξειδικευμένων εργαζομένων, τις νεοφυείς επιχειρήσεις κ.α.

Περαιτέρω, χάρη σε ρηξικέλευθες τεχνολογίες, όπως η τρισδιάστατη εκτύπωση (3D), η Ευρώπη πρέπει σύμφωνα με την Βιομηχανική Στρατηγική 2020 να αξιοποιήσει στο έπακρο

⁸ Η επιτυχής εξάπλωση του εξαιρετικά ασφαλούς και προηγμένου δικτύου 5G θα αποτελέσει σημαντικό καταλύτη για τις μελλοντικές ψηφιακές υπηρεσίες και θα αποτελέσει τον πυρήνα του βιομηχανικού κύματος δεδομένων. Η Ευρώπη πρέπει τώρα να επενδύσει εάν θέλει να πρωτοστατήσει στα δίκτυα έκκτης γενιάς (6G).

⁹ Το 2018, περίπου μία μόνο στις δέκα εταιρείες της ΕΕ προέβη σε ανάλυση μαζικών δεδομένων, ενώ μία μόνο στις τέσσερις χρησιμοποίησε υπηρεσίες υπολογιστικού νέφους.

¹⁰ COM(2020) 66 final.

¹¹ Η Ευρώπη διαθέτει αυτή τη στιγμή έναν από τους τρεις κορυφαίους ταχύτερους υπερυπολογιστές στον κόσμο και έχει αντιστρέψει την καθοδική της τάση στην μικροηλεκτρονική.

την τοπική διάσταση ως ευκαιρία για την επαναφορά του τομέα της μεταποίησης στην ΕΕ σε ορισμένους κλάδους.

Επιπρόσθετα, χάρη στην κοινωνική οικονομία της αγοράς της Ευρώπης, η οικονομική ανάπτυξη συμβαδίζει με τη βελτίωση των κοινωνικών προτύπων και των προτύπων διαβίωσης, καθώς και των καλών συνθηκών εργασίας. Έτσι, ο Ευρωπαϊκός πυλώνας κοινωνικών δικαιωμάτων θα συνεχίσει να αποτελεί την πυξίδα της ΕΕ και να διασφαλίζει ότι η διττή μετάβαση είναι κοινωνικά δίκαιη.

Τέλος, χάρη στην ισχυρή, καινοτόμο και ολοκληρωμένη βιομηχανική της βάση, η Ευρώπη θα είναι σε θέση να αναλάβει ηγετικό ρόλο σε παγκόσμιο επίπεδο.

2.3 Τα Μέσα του Βιομηχανικού Μετασχηματισμού της ΕΕ

A. Σύμφωνα με την Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ, πρώτος πυλώνας μετάβασης στον ψηφιακό και πράσινο μετασχηματισμό της Ευρωπαϊκής βιομηχανίας μεταποίησης είναι η εμφάνιση και ο ψηφιακός μετασχηματισμός της Ευρωπαϊκής ενιαίας αγοράς. Στα πλαίσια αυτά, Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα προβεί στις εξής ενέργειες:

- Έγκριση του σχεδίου δράσης για την επιβολή της νομοθεσίας για την ενιαία αγορά και της έκθεσης για τους φραγμούς στην ενιαία αγορά.
- Σύσταση ειδικής ομάδας για την επιβολή της νομοθεσίας για την ενιαία αγορά, η οποία απαρτίζεται από τα κράτη μέλη και την Επιτροπή.
- Έγκριση της στρατηγικής για τις ΜΜΕ με σκοπό μια βιώσιμη και ψηφιακή Ευρώπη.
- Αξιολόγηση, επανεξέταση και, εάν κριθεί αναγκαίο, προσαρμογή των κανόνων ανταγωνισμού της ΕΕ από το 2021, συμπεριλαμβανομένης της εν εξελίξει αξιολόγησης του ελέγχου των συγκεντρώσεων και του ελέγχου καταλληλότητας των κατευθυντήριων γραμμών για τις κρατικές ενισχύσεις.
- Σχέδιο δράσης για τη διανοητική ιδιοκτησία προκειμένου να αξιολογηθεί η ανάγκη αναβάθμισης του νομικού πλαισίου, να εξασφαλιστεί η έξυπνη χρήση της διανοητικής ιδιοκτησίας και να καταπολεμηθεί καλύτερα η κλοπή διανοητικής ιδιοκτησίας.
- Παρακολούθηση της ευρωπαϊκής στρατηγικής δεδομένων για την ανάπτυξη μιας ευρωπαϊκής οικονομίας δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της δρομολόγησης κοινών ευρωπαϊκών χώρων δεδομένων σε συγκεκριμένους τομείς και αξιακές αλυσίδες.
- Νομοθετική πράξη για τις ψηφιακές υπηρεσίες με σκοπό την επικαιροποίηση και την ενίσχυση του νομικού πλαισίου για μια ενιαία αγορά ψηφιακών υπηρεσιών.
- Πρωτοβουλία για τη βελτίωση των συνθηκών εργασίας των εργαζομένων σε πλατφόρμες.

B. Περαιτέρω, η Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ θέτει ως δεύτερο άξονά της την επίτευξη ισότιμων όρων ανταγωνισμού σε παγκόσμιο επίπεδο με τις εξής δράσεις:

- Λευκή βίβλος για μια νομική πράξη σχετικά με τις ξένες επιδοτήσεις έως τα μέσα του 2020, εξετάζοντας επίσης την πρόσβαση ξένων εταιρειών στις δημόσιες συμβάσεις και στη χρηματοδότηση της ΕΕ.
- Ενίσχυση των παγκόσμιων κανόνων για τις βιομηχανικές επιδοτήσεις στον Παγκόσμιο Οργανισμό Εμπορίου.
- Ταχεία έγκριση του μέσου για τις διεθνείς δημόσιες συμβάσεις.
- Σχέδιο δράσης για την τελωνειακή ένωση το 2020 με σκοπό την ενίσχυση των τελωνειακών ελέγχων, συμπεριλαμβανομένης νομοθετικής πρότασης για μια ενιαία θυρίδα της ΕΕ που θα επιτρέπει πλήρως τις ψηφιακές διαδικασίες εκτελωνισμού στα σύνορα.

Γ. Τρίτος και ιδιαιτέρως σημαντικός άξονας δράσεων της Βιομηχανικής Στρατηγικής 2020 της ΕΕ είναι η στήριξη της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της κλιματικής ουδετερότητας. Ήδη, η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία θέτει ως στόχο τη δημιουργία νέων αγορών για κλιματικά ουδέτερα και κυκλικά προϊόντα, όπως ο χάλυβας, το τσιμέντο και οι βασικές χημικές ουσίες.

Σύμφωνα με την Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ, όλες οι αξιακές αλυσίδες της βιομηχανίας, συμπεριλαμβανομένων των ενεργοβόρων τομέων, θα πρέπει να εργαστούν για:

- τη μείωση του δικού τους αποτυπώματος άνθρακα,
- τον ασφαλή εφοδιασμό καθαρής και οικονομικά προσιτής ενέργειας και πρώτων υλών,
- την επιτάχυνση των επενδύσεων στην έρευνα, την καινοτομία, την ανάπτυξη,
- την ανάπτυξη νέων παραγωγικών διαδικασιών,
- την δημιουργία θέσεων εργασίας κατά τη διάρκεια όλης της διαδικασίας.

Στα πλαίσια του άξονα αυτού της Βιομηχανικής Στρατηγικής 2020 της ΕΕ η Επιτροπή θα προχωρήσει στις εξής δράσεις:

- Στρατηγική για την έξυπνη ενοποίηση τομέων.
- Συγκρότηση ενός κοινού Ευρωπαϊκού χώρου δεδομένων ενέργειας, που θα αξιοποιήσει το δυναμικό των δεδομένων για την ενίσχυση της καινοτόμου ικανότητας του τομέα της ενέργειας.
- Δρομολόγηση της πλατφόρμας δίκαιης μετάβασης για την παροχή τεχνικής και συμβουλευτικής στήριξης σε περιφέρειες και τομείς υψηλής έντασης άνθρακα.
- Στρατηγική της ΕΕ για καθαρό χάλυβα και στρατηγική για τις χημικές ουσίες με στόχο τη βιωσιμότητα.
- Επανεξέταση του κανονισμού για το διευρωπαϊκό δίκτυο ενέργειας.
- Στρατηγική της ΕΕ για τις υπεράκτιες ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.
- Ολοκληρωμένη στρατηγική για βιώσιμη και έξυπνη κινητικότητα.
- Πρωτοβουλία για το «κύμα ανακαινίσεων» και στρατηγική για το δομημένο περιβάλλον.

- ο Εγκαθίδρυση μηχανισμού συννοριακής προσαρμογής άνθρακα με σκοπό τη μείωση της διαρροής άνθρακα, σε πλήρη συμφωνία με τους κανόνες του ΠΟΕ.

Με γνώμονα το επιχειρηματικό πνεύμα αυτής της στρατηγικής, τα θεσμικά όργανα της ΕΕ, τα κράτη μέλη, οι περιφέρειες, η βιομηχανία και όλοι οι άλλοι σχετικοί παράγοντες θα πρέπει να συνεργαστούν για τη δημιουργία πρωτοπόρων αγορών στον τομέα των καθαρών τεχνολογιών και τη διασφάλιση της πρωτοπορίας της Ευρωπαϊκής βιομηχανίας σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι εν λόγω προσπάθειες θα πρέπει να υποστηριχθούν από πολιτικές και χρηματοπιστωτικά μέσα σε επίπεδο ΕΕ και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και από τον ιδιωτικό τομέα.

Δ. Ως τέταρτο άξονα δράσεων η Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ θέτει την δημιουργία μιας πιο κυκλικής οικονομίας. Η εφαρμογή των αρχών της κυκλικής οικονομίας σε όλους τους τομείς και τους κλάδους έχει τη δυνατότητα να δημιουργήσει 700 000 νέες θέσεις εργασίας σε ολόκληρη την ΕΕ έως το 2030, πολλές εκ των οποίων σε ΜΜΕ. Στα πλαίσια αυτά, αναλαμβάνει τις εξής δράσεις:

- ο Σχέδιο δράσης για την κυκλική οικονομία, το οποίο εγκρίθηκε παράλληλα με την εν λόγω στρατηγική, συμπεριλαμβανομένου ενός νέου πλαισίου πολιτικής για βιώσιμα προϊόντα.
- ο Νέο κανονιστικό πλαίσιο για βιώσιμους ηλεκτροσυσσωρευτές.
- ο Στρατηγική της ΕΕ για τον τομέα της κλωστοϋφαντουργίας.
- ο Πρωτοβουλία για την ανακύκλωση των ηλεκτρονικών ειδών
- ο Ενδυνάμωση των καταναλωτών ώστε να διαδραματίζουν ενεργό ρόλο στην κυκλική οικονομία, μέσω της καλύτερης ενημέρωσης για τα προϊόντα και της βελτίωσης των δικαιωμάτων των καταναλωτών.

Ε. Με τον πέμπτο άξονα της Βιομηχανικής Στρατηγικής 2020 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επιδιώκει την ενσωμάτωση ενός πνεύματος βιομηχανικής καινοτομίας στον Ευρωπαϊκό κλάδο βιομηχανίας – μεταποίησης μέσα από τις εξής δράσεις:

- ο Ανακοίνωση με θέμα Το μέλλον της έρευνας και της καινοτομίας και ο Ευρωπαϊκός Χώρος Έρευνας για τη χάραξη μιας νέας προσέγγισης όσον αφορά την καινοτομία και τη διασφάλιση της χρήσης του προϋπολογισμού της ΕΕ με τον μέγιστο δυνατό αντίκτυπο.
- ο Δρομολόγηση των συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στο πλαίσιο του προγράμματος «Ορίζων Ευρώπη».

Ζ. Μια ανταγωνιστική βιομηχανία εξαρτάται από την πρόσληψη και τη διατήρηση εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού. Καθώς η διττή μετάβαση επιταχύνεται, η Ευρώπη θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι η εκπαίδευση και η κατάρτιση ακολουθούν τον ρυθμό. Η καθιέρωση στην πράξη της διά βίου μάθησης για όλους θα αποκτήσει ολοένα και μεγαλύτερη σημασία: μόνο την επόμενη πενταετία, 120 εκατομμύρια Ευρωπαίοι θα πρέπει να αναβαθμίσουν τις δεξιότητές τους ή να επανεκπαιδευθούν. Ο έκτος λοιπόν άξονας δράσεων

της Βιομηχανικής Στρατηγικής 2020 της ΕΕ είναι προσανατολισμένος στην απόκτηση δεξιοτήτων και στην επανειδίκευση των εργαζομένων και απαρτίζεται από τις εξής δράσεις:

- Επικαιροποίηση του θεματολογίου δεξιοτήτων για την Ευρώπη το 2030, συμπεριλαμβανομένης της σύστασης για επαγγελματική εκπαίδευση και κατάρτιση.
- Δρομολόγηση ενός ευρωπαϊκού συμφώνου δεξιοτήτων.
- Ανακοίνωση σχετικά με ένα στρατηγικό πλαίσιο για τον Ευρωπαϊκό Χώρο Εκπαίδευσης.
- Σχέδιο δράσης για την ψηφιακή εκπαίδευση.
- Εφαρμογή της στρατηγικής της ΕΕ για την ισότητα των φύλων, η οποία εγκρίθηκε τον Μάρτιο του 2020.

Η. Με τον έβδομο άξονά της η Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ θέτει ως προτεραιότητα τη μείωση της εξάρτησης της Ευρωπαϊκής βιομηχανίας – μεταποίησης από τρίτα μέρη για προϊόντα και υπηρεσίες στρατηγικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων:

- κρίσιμα υλικά και τεχνολογίες,
- τρόφιμα,
- υποδομές,
- ασφάλεια και άλλους στρατηγικούς τομείς.

Στα πλαίσια αυτά, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα λάβει τις εξής πρωτοβουλίες:

- Συνέχεια της ανακοίνωσης για τα δίκτυα πέμπτης γενιάς (5G) και της σύστασης για την κυβερνοασφάλεια των δικτύων πέμπτης γενιάς (5G).
- Σχέδιο δράσης για τις συνέργειες μεταξύ των μη στρατιωτικών, αμυντικών και διαστημικών βιομηχανιών, μεταξύ άλλων σε επίπεδο προγραμμάτων, τεχνολογιών, καινοτομίας και νεοφυών επιχειρήσεων.
- Μια νέα φαρμακευτική στρατηγική της ΕΕ το 2020, συμπεριλαμβανομένων δράσεων για την ασφάλεια του εφοδιασμού και τη διασφάλιση της καινοτομίας για τους ασθενείς.
- Σχέδιο δράσης για τις πρώτες ύλες κρίσιμης σημασίας, συμπεριλαμβανομένων των προσπαθειών για τη διεύρυνση των διεθνών εταιρικών σχέσεων για πρόσβαση σε πρώτες ύλες.

Θ. Τέλος, η Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ θέτει ως μέθοδο ανάδυσης λύσεων για την επίτευξη της διττής μετάβασης προς την κλιματική ουδετερότητα και την ψηφιακή πρωτοπορία ένα νέο συμμετοχικό τρόπο διακυβέρνησης σε αλληλεπίδραση με τους ενδιαφερόμενους φορείς. Για τον σκοπό αυτό προγραμματίζει τις εξής δράσεις:

- Νέα ευρωπαϊκή συμμαχία για καθαρό υδρογόνο. Οι συμμαχίες για βιομηχανίες χαμηλών ανθρακούχων εκπομπών, τα βιομηχανικά υπολογιστικά νέφη και πλατφόρμες και οι πρώτες ύλες θα μπορούσαν να ακολουθήσουν όταν είναι έτοιμα.

- Διεξοδική εξέταση και ανάλυση των βιομηχανικών αναγκών και εντοπισμός των βιομηχανικών και επιχειρηματικών οικοσυστημάτων, που χρήζουν εξατομικευμένης προσέγγισης και χάραξης πολιτικής.
- Σύσταση ενός ανοικτού και χωρίς αποκλεισμούς βιομηχανικού φόρουμ για τη στήριξη του παραπάνω έργου ως τον Σεπτέμβριο του 2020.

2.4 Επενδύσεις και Χρηματοδότηση της Μετάβασης

Για την χρηματοδότηση της μετάβασης της Ευρωπαϊκής βιομηχανίας – μεταποίησης στην νέα εποχή, μελλοντικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων και χρηματοδοτήσεων της ΕΕ που θα κατευθυνθούν στην προώθηση της ανταγωνιστικότητας της βιομηχανίας της ΕΕ είναι τα εξής:

1. «Ορίζων Ευρώπη»,
2. «Ψηφιακή Ευρώπη»,
3. Το πρόγραμμα για την ενιαία αγορά,
4. το Ταμείο Καινοτομίας,
5. το InvestEU,
6. το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο,
7. το Ευρωπαϊκό Ταμείο Άμυνας και
8. το διαστημικό πρόγραμμα της ΕΕ,
9. τα Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία.

Περαιτέρω, ένα εργαλείο με αποδεδειγμένα καλές επιδόσεις στον κινητοποίηση ιδιωτικών επενδύσεων και δημόσιων χρηματοδοτικών πόρων είναι τα Σημαντικά Έργα Κοινού Ευρωπαϊκού Ενδιαφέροντος (ΣΕΚΕΕ)¹². Με βάση την εμπειρία από πρόσφατα ΣΕΚΕΕ, η Επιτροπή θα διερευνήσει τρόπους συνδυασμού των εθνικών και ενωσιακών μέσων για τη μόχλευση επενδύσεων σε ολόκληρη την αξιακή αλυσίδα, με πλήρη σεβασμό των σχετικών κανόνων του χρηματοπιστωτικού τομέα και των κανόνων ανταγωνισμού. Για να συμβάλει στην καλύτερη δυνατή αξιοποίηση αυτού του εργαλείου, η Επιτροπή θα θέσει σε εφαρμογή αναθεωρημένους κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις όσον αφορά τα ΣΕΚΕΕ το 2021.

Επιπρόσθετες δράσεις, που προβλέπονται στην Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ για την χρηματοδότηση της μετάβασης, είναι οι εξής:

- Συνεργασία με το Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο προκειμένου να διασφαλιστεί η ταχεία έγκριση και εκτέλεση του επόμενου μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού.
- Εξέταση της δυνατότητας για συντονισμένες επενδύσεις από τα κράτη-μέλη και τη βιομηχανία υπό μορφή νέων ΣΕΚΕΕ και για ενδεχόμενη παρακολούθηση των πρώτων ΣΕΚΕΕ για τους ηλεκτροσυσσωρευτές και τη μικροηλεκτρονική.
- Επανεξέταση των κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις όσον αφορά τα ΣΕΚΕΕ, συμπεριλαμβανομένων των έργων ενεργειακής μετάβασης.

¹²Τα εν λόγω έργα δρουν ως καταλύτης επενδύσεων και επιτρέπουν στα κράτη μέλη να χρηματοδοτούν έργα καινοτομίας μεγάλης κλίμακας σε διασυνοριακό επίπεδο σε περίπτωση αδυναμιών της αγοράς.

- ο Ανανεωμένη στρατηγική για βιώσιμη χρηματοδότηση.
- ο Νέα στρατηγική για τον ψηφιακό χρηματοοικονομικό τομέα.
- ο Σχέδιο δράσης για την Ένωση Κεφαλαιαγορών το 2020, το οποίο περιλαμβάνει μέτρα στήριξης των ολοκληρωμένων κεφαλαιαγορών και περισσότερες ευκαιρίες χρηματοδότησης για τους πολίτες και τις επιχειρήσεις.

2.5 Επικαιροποίηση της Βιομηχανικής Στρατηγικής της ΕΕ: Προς μια Ισχυρότερη Ενιαία Αγορά για την Ανάκαμψη της Ευρώπης

Στις 5 Μαΐου του 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επικαιροποίησε¹³ την βιομηχανική στρατηγική της ΕΕ για να διασφαλίσει ότι η βιομηχανική φιλοδοξία της θα λαμβάνει πλήρως υπόψη τις νέες συνθήκες μετά την κρίση του COVID-19 και συμβάλλει στην προώθηση του μετασχηματισμού σε μια πιο βιώσιμη, ψηφιακή, ανθεκτική και παγκοσμίως ανταγωνιστική οικονομία¹⁴.

Η ανανεωμένη στρατηγική επιβεβαιώνει τις προτεραιότητες που ορίζονται στην ανακοίνωση του Μαρτίου 2020 και προτείνει νέα μέτρα για την ενίσχυση της ανθεκτικότητας της ενιαίας αγοράς μας, ιδίως σε περιόδους κρίσης. Αντιμετωπίζει την ανάγκη καλύτερης κατανόησης των εξαρτήσεών μας σε βασικούς στρατηγικούς τομείς και παρουσιάζει μια εργαλειοθήκη για την αντιμετώπισή τους. Προσφέρει νέα μέτρα για την επιτάχυνση των πράσινων και ψηφιακών μεταβάσεων.

Η νέα στρατηγική ανταποκρίνεται επίσης στις εκκλήσεις για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κύριων δεικτών της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας της ΕΕ στο σύνολό της όπως την ολοκλήρωση της ενιαίας αγοράς, την αύξηση της παραγωγικότητας, την διεθνή ανταγωνιστικότητα, τις δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις και τις επενδύσεις Ε&Α (R&D).

Στο επίκεντρο αυτής της στρατηγικής βρίσκονται οι ΜΜΕ (SME) για τις οποίες προτείνονται προσαρμοσμένη χρηματοδοτική στήριξη και μέτρα που θα επιτρέψουν στις ΜΜΕ και τις νεοφυείς επιχειρήσεις να αγκαλιάσουν τις δίδυμες μεταβάσεων (πράσινες και ψηφιακές μεταβάσεις - twin transitions)¹⁵.

¹³ COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/communication-industrial-strategy-update-2020_en.pdf

¹⁴ Updating the 2020 Industrial Strategy: towards a stronger Single Market for Europe's recovery https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_21_1884

¹⁵ COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE EUROPEAN COUNCIL, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS A New Industrial Strategy for Europe / COM/2020/102 final <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52020DC0102>

Στο ίδιο πλαίσιο η Επιτροπή ενέκρινε Πρόταση Κανονισμού που αφορά πολιτικές αντιμετώπισης εξωγενών επιδοτήσεων που στρεβλώνουν την ενιαία αγορά¹⁶ η οποία αποτελεί βασικό στοιχείο για την υλοποίηση της βιομηχανικής στρατηγικής της ΕΕ, διασφαλίζοντας ίσους όρους ανταγωνισμού και προωθώντας μια δίκαιη και ανταγωνιστική ενιαία αγορά.

Η καινούργια έκδοση της βιομηχανικής στρατηγικής επικεντρώνεται στους ακόλουθους βασικούς τομείς:

α. Ενίσχυση της ανθεκτικότητας της ενιαίας αγοράς μέσω

- Πρότασης για την δημιουργία ενός **Εργαλείου Έκτακτης Ανάγκης** για την ενιαία αγορά
- Πλήρους εφαρμογή της **Οδηγίας Υπηρεσιών (Services Directive)**¹⁷
- **Ενίσχυσης της εποπτείας** της αγοράς των προϊόντων
- **Κινητοποίηση** σημαντικών **επενδύσεων** για τη στήριξη **των ΜΜΕ**

β. Αντιμετώπιση των στρατηγικών εξαρτήσεων της ΕΕ

Η φιλική προς το εμπόριο και τις επενδύσεις προσέγγιση της ΕΕ αποτελεί την δύναμη και την πηγή ανάπτυξης και ανθεκτικότητας της Ένωσης, η οποία είναι σημαντικός εισαγωγέας και εξαγωγέας. Ωστόσο, η πανδημία πυροδότησε επίσης ευρύτερη συνειδητοποίηση της ανάγκης για ανάλυση και αντιμετώπιση, τόσο τεχνολογικών όσο και βιομηχανικών, στρατηγικών εξαρτήσεων¹⁸.

γ. Επιτάχυνση των δίδυμων μεταβάσεων (twin transitions)

Η βιομηχανική στρατηγική για το 2020 ανακοίνωσε δράσεις για τη στήριξη των πράσινων και ψηφιακών μεταβάσεων της βιομηχανίας της ΕΕ, αλλά η πανδημία έχει επηρεάσει δραστικά την ταχύτητα και την κλίμακα αυτού του μετασχηματισμού.

Ως εκ τούτου, η Επιτροπή περιγράφει νέα μέτρα για τη στήριξη της επιχειρηματικής δράσης για τις πράσινες και ψηφιακές μεταβάσεις, με:

¹⁶ New Regulation to address distortions by foreign subsidies
https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_21_1982

¹⁷ Directive 2006/123/EC of the European Parliament and of the Council of 12 December 2006 on services in the internal market <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32006L0123>

¹⁸ Staff working document - Strategic dependencies and capacities
https://ec.europa.eu/info/files/staff-working-document-strategic-dependencies-and-capacities_en

Συνδημιουργία οδών μετάβασης σε συνεργασία με τη βιομηχανία, τις δημόσιες αρχές, τους κοινωνικούς εταίρους και άλλους ενδιαφερόμενους φορείς, όπου χρειάζεται, ξεκινώντας από κλάδους έντασης τουρισμού και ενέργειας

Παροχή συνεκτικού ρυθμιστικού πλαισίου για την επίτευξη των στόχων της ψηφιακής δεκαετίας της Ευρώπης και των φιλοδοξιών «Fit for 55¹⁹»,

Παροχή συμβούλων βιωσιμότητας στις ΜΜΕ και υποστήριξη επιχειρηματικών μοντέλων που καθοδηγούνται από δεδομένα,

Επένδυση στην κατάρτιση και επανεκπαίδευση (**upskill και reskill**) για την υποστήριξη των δίδυμων μεταβάσεων.

Τέλος, αυτή η ανανέωση ανταποκρίνεται επίσης στο κάλεσμα των ηγετών της ΕΕ να ακολουθήσουν μια φιλόδοξη ευρωπαϊκή βιομηχανική πολιτική για να καταστήσουν τη βιομηχανία της πιο βιώσιμη, πιο πράσινη, πιο ανταγωνιστική σε παγκόσμιο επίπεδο και πιο ανθεκτική.

2.6 Συμπεράσματα

Από την Βιομηχανική Στρατηγική 2020 της ΕΕ καθίσταται σαφές ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή χαράσσει την επόμενη μέρα για την Ευρωπαϊκή βιομηχανία – μεταποίηση με κατεύθυνση τον ταχύ πράσινο και ψηφιακό μετασχηματισμό της.

Ενδεικτικά, το ευρύτερο πλάνο δράσης, που προβλέπεται στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία και επηρεάζει επιμέρους τομείς της βιομηχανίας, περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τις εξής νομοθετικές πρωτοβουλίες:

- Την αναθεώρηση του συστήματος εμπορίων εκπομπών ρύπων στον τομέα της ηλεκτροπαραγωγής.
- Την θέση των θεμελίων για την κυκλική οικονομία²⁰.
- Την στρατηγική για καθαρή και έξυπνη κινητικότητα στον τομέα των μεταφορών.
- Την στρατηγική για την καταπολέμηση των χημικών ουσιών στον τομέα της χημικής βιομηχανίας.
- Την στρατηγική «Από το Αγρόκτημα στο Πιάτο» και τις πολιτικές βιώσιμης γεωργίας για τους τομείς της γεωργίας και του επισιτισμού²¹.

¹⁹ Commission Work Programme 2021 Annex I: New Policy Objectives

https://ec.europa.eu/info/system/files/2021_commission_work_programme_new_policy_objectives_factsheet_en.pdf

²⁰ Βλ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2020). Ανακοίνωση - Ένα νέο σχέδιο δράσης για την κυκλική οικονομία, Για μια πιο καθαρή και πιο ανταγωνιστική Ευρώπη, Βρυξέλλες, 11.3.2020 COM(2020) 98 final, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0098&from=EN>.

²¹ Βλ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2020). Ανακοίνωση - Από το αγρόκτημα στο πιάτο, Μια στρατηγική για ένα δίκαιο, υγιές και φιλικό προς το περιβάλλον σύστημα τροφίμων, Βρυξέλλες, 20.5.2020

- ο Την πρωτοβουλία «Κύμα ανακαινίσεων» για τον οικοδομικό τομέα.

Στα πλαίσια αυτά, οι νομοθετικές πρωτοβουλίες της ΕΕ για την προσαρμογή της βιομηχανίας – μεταποίησης ήδη εντός του 2020 πυκνώνουν και εμβαθύνονται με αυξανόμενο ρυθμό, συνθέτοντας ένα ιδιαίτερος ευρύ και σύνθετο πλαίσιο κανόνων επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Κατά την φάση προσαρμογής στην νέα πραγματικότητα, οι εθνικοί τομείς βιομηχανίας – μεταποίησης των κρατών-μελών θα κληθούν να ανταπεξέλθουν, να δοκιμαστούν με βάση τις δομές και τους θεσμούς, που μέχρι σήμερα έχουν συμπύξει, και να επανατοποθετηθούν στον ανταγωνισμό στην Ευρωπαϊκή ενιαία αγορά. Έτσι, θεσμοί που δημιουργούν (υπο)δομές και οικονομίες κλίμακας, όπως τα ΕΠ και, γενικώς, οι κάθε είδους οργανωμένοι υποδοχείς μεταποιητικής θα συνιστούν στρατηγικούς πόρους προσαρμογής και ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος για τις επιχειρήσεις στην επόμενη μέρα.

Σε αντίθεση με εθνικούς τομείς βιομηχανίας – μεταποίησης άλλων κρατών-μελών, όπου οι σύγχρονες δομές ΕΠ είναι δεδομένες, ο εγχώριος τομέας βιομηχανίας – μεταποίησης ως επί το πλείστον δεν διαθέτει ή διαθέτει πλημμελείς και απαρχαιωμένες δομές ΕΠ. Ως εκ τούτου, με την μορφή που λαμβάνει η βιομηχανία – μεταποίηση παγκοσμίως και δη στην ΕΕ, η ανάγκη για χωρική οργάνωση και κοινές υποδομές μέσα από σταθερούς και λειτουργικούς θεσμούς ΕΠ και στην χώρα μας καθίσταται αδήριτη και ακόμη πιο πιεστική.

Έχοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η Ελλάδα πρέπει να χαράξει την νέα εθνική βιομηχανική της στρατηγική σε ευθυγράμμιση με την νέα βιομηχανική στρατηγική της ΕΕ με τρόπο που θα ανταποκρίνεται στις ιδιαιτερότητες, τις αδυναμίες και τις προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας. Στα πλαίσια αυτά, κρίνεται σκόπιμη η εξειδίκευση των μέσων προς τον πράσινο και ψηφιακό μετασχηματισμό του Ελληνικού τομέα της βιομηχανίας – μεταποίησης, μεταξύ άλλων, με έμφαση στην αναβάθμιση του θεσμού των ΕΠ ως αναπόσπαστου εργαλείου βιομηχανικής οργάνωσης στην νέα εποχή.

3 Απόκτηση, χωροθέτηση και ανάπτυξη βιομηχανικής γης

3.1 Απόκτηση γης (γενικό πλαίσιο και πρακτικές ανά εξεταζόμενη χώρα)

Από τα συμπεράσματα του Παραδοτέου 2 προκύπτει ότι πιθανώς ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα για την ανάπτυξη ΕΠ είναι η διασφάλιση της γης σε τοποθεσία η οποία ευνοεί την επιχειρηματικότητα του φορέα ανάπτυξης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Οι παράγοντες που καθορίζουν τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης είναι η καταλληλότητα, η διαθεσιμότητα και το κόστος απόκτησης της γης.

Για την ανάπτυξη ΕΠ, απαραίτητη είναι η απόκτηση γης κατάλληλου μεγέθους όπως αυτό προκύπτει από τις προβλέψεις για τη ζήτηση, τις ανάγκες των δυνητικών επιχειρήσεων για το μέγεθος των εγκαταστάσεών τους, τους απαραίτητους χώρους ελιγμού και τις ανάγκες για χώρους πρασίνου. Επιπρόσθετα, το μέγεθος της γης εξαρτάται από τον αριθμό των επιχειρήσεων που αναμένεται ότι θα εγκατασταθούν, τις προδιαγραφές για προκατασκευασμένα εργοστασιακά κελύφη (ready-made factory shells), αλλά και το μέγεθος των κοινόχρηστων υποδομών και υπηρεσιών που απαιτούνται στο ΕΠ.

Η διαδικασία απόκτησης γης διαφέρει μεταξύ πόλεων, περιοχών, εντός των ίδιων χωρών και μπορεί να λάβει διαφορετικές μορφές ανάλογα με την ισχύουσα πολιτική αναφορικά με την ιδιοκτησία. Η ιδιοκτησία γης μπορεί να είναι ιδιωτική, κρατική ή ημικρατική. Σε ορισμένες χώρες η κυβέρνηση παρέχει τη γη στους κατασκευαστές πάρκων δωρεάν ή με χαμηλό κόστος ως μέρος ενός πακέτου κινήτρων, ενώ σε άλλες χώρες η γη πωλείται, ή συνάπτονται συμβάσεις παραχώρησης ή μίσθωσης.

Για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων, μεταξύ άλλων παραμέτρων, κατά την διαδικασία απόκτησης γης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Η προτίμηση για γεωτεμάχια τα οποία βρίσκονται στην κατοχή ενός ή ολιγάριθμων ιδιοκτητών ώστε να αποφεύγονται καθυστερήσεις κατά τη διαδικασία απόκτησης γης
- Η εξέταση της δυνατότητας πιθανής μελλοντικής επέκτασης, όσον αφορά το μέγεθος της γης και των χρήσεων γης
- Οι περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις
- Η Εθνική νομοθεσία και διεθνείς οδηγίες και πρακτικές σχετικά με την απόκτηση ή / και την απαλλοτρίωση γης
- Η ενσωμάτωση με τον τοπικό και περιφερειακό σχεδιασμό
- Η ύπαρξη βοηθητικών / συμπληρωματικών δραστηριοτήτων

Ιταλία

Ο ιταλικός νόμος επιτρέπει την αγορά ακινήτων από ιδιώτες και επιχειρήσεις που δεν είναι πολίτες και δεν εδρεύουν στην Ιταλία. Ωστόσο, σύμφωνα με την αρχή της αμοιβαιότητας (σύμφωνα με το άρθρο 16 των νόμων που περιλαμβάνονται στον ιταλικό αστικό κώδικα) ο επενδυτής επιτρέπεται να απολαμβάνει αστικά δικαιώματα που αποδίδονται στον Ιταλό

πολίτη και τις ιταλικές επιχειρήσεις υπό τον όρο της αμοιβαιότητας και υπό την επιφύλαξη των διατάξεων που περιέχονται στους ειδικούς νόμους.

Κατά κανόνα, η έκταση των υπο-ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής. Σε ότι την εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ, αυτή λαμβάνει χώρα τόσο με μεταβίβαση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών ακινήτων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών.

Η διαδικασία αγοραπωλησίας ακινήτων, η οποία αφορά τόσο την αγοραπωλησία ακινήτων εντός ΕΠ όσο και αυτών που μπορούν να αξιοποιηθούν για την ανάπτυξη ΕΠ, είναι σύνθετη και χρονοβόρα και περιλαμβάνει συνήθως 3 βασικά στάδια:

- Προσφορά κράτησης "Proposta irrevocabile d'acquisto "
- Προκαταρκτική συμφωνία "Contratto preliminare di vendita "
- Πράξη πώλησης "Rogito"

Πριν την υπογραφή της σύμβασης μεταβίβασης ο αγοραστής προβαίνει σε μία σειρά ελέγχων όπως:

I. Συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες κανονισμούς τοπικού σχεδιασμού, κτιρίων και κτημάτων (Regolarità edilizia urbanistica e catastale) και με οποιοδήποτε σχετικό σχέδιο συναίνεσης / οικοδόμησης που εκδίδεται από την Τοπική Αρχή (Comune).

II. Η καταλληλότητα για την εγκατάσταση βιομηχανικής δραστηριότητας και η ύπαρξη σχετικού πιστοποιητικού (Certificato di abitabilità).

III. Οι οφειλόμενες χρεώσεις υπηρεσιών θα πρέπει να έχουν εξοφληθεί σε περίπτωση που το ακίνητο αποτελεί συνιδιοκτησία (Condominio).

IV. Η ύπαρξη ενοικιαστών ή γειτόνων που ασκούν τα δικαιώματα προτίμησης της γεωργίας (Prelazione agraria) καθώς και η ύπαρξη δικαιωμάτων τρίτων στην ιδιοκτησία.

V. Η συμμόρφωση με τους ισχύοντες κανονισμούς κτηματολογίου και τους Οικοδομικούς κανονισμούς και με οποιοδήποτε σχετικό σχέδιο συναίνεσης / οικοδόμησης που εκδίδεται από την Τοπική Αρχή (Comune).

VI. Η ταυτοποίηση του ακινήτου στο εθνικό μητρώο γης (NCT) ή του μητρώου αστικών περιοχών (NCEU). Αυτή η αναγνώριση επιτυγχάνεται αναφέροντας το φύλλο μητρώου, τις μονάδες ιδιοκτησίας ή τμήματα αυτού. Στην περίπτωση τμημάτων ακινήτων, ο πωλητής πρέπει να αναλάβει τη δέσμευση να λάβει με δικά του έξοδα, την ταυτοποίησή του (frazionamento) στο εθνικό μητρώο. Η ενέργεια αυτή πρέπει να πραγματοποιηθεί πριν από την τελική πράξη πώλησης.

VII. Στην περίπτωση γης και / ή για τμήματα κτιρίων, η συμφωνία πρέπει να συνοδεύεται από χάρτη από το μητρώο, ο οποίος θα υπογραφεί και από τα δύο μέρη.

Επιπρόσθετα, απαιτείται έλεγχος ότι ο ιδιοκτήτης της γης / πωλητής, εφόσον είναι έμπορος / επιχειρηματίας ή εταιρεία, δεν έχει κηρυχθεί σε πτώχευση ούτε έχει υποχρεωθεί να εκκαθαριστεί (Fallito) και δεν εκκρεμεί καμία νομική διαδικασία για αυτόν / ή την Ιταλική εταιρεία – πωλητή (εφόσον ο πωλητής είναι εταιρεία).

Υπάρχουν τρεις κύριοι φόροι που πρέπει να καταβληθούν από έναν αγοραστή κατά την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, ο φόρος εγγραφής (Imposta di Registro), το τέλος χαρτοσήμου (Imposte ipotecarie e catastali) και ο ΦΠΑ (IVA).

Η εκτέλεση αυτής της πράξης πώλησης καθώς και όλα τα προαναφερθέντα στάδια της διαδικασίας πώλησης διέπονται από την ιταλική νομοθεσία και η πράξη πρέπει να εκτελείται σε γραπτή μορφή, ενώπιον συμβολαιογράφου. Ο συμβολαιογράφος ενεργεί ως κρατικός υπάλληλος και φροντίζει για την εγγραφή της μεταβίβασης ακινήτων στα κτηματολόγια.

Μια αξιόλογη πρωτοβουλία είναι η πλατφόρμα στον ιστότοπο www.agreeindustriali.it που παρέχει όλες τις πληροφορίες για την απόκτηση βιομηχανικής γης και βιομηχανικών κτιρίων που βρίσκονται εντός ήδη αναπτυγμένων ΕΠ και τη σχετική Νομοθεσία για την Μητροπολιτική περιοχή της Μπολόνια. Εξίσου αξιόλογος είναι και ο μίνι-οδηγός που εκδόθηκε από το Italian National Agency for New Technologies, Energy and Sustainable Economic Development με την εργαλειοθήκη για την ίδρυση οικο-Επιχειρηματικών Πάρκων²².

Βασικά συμπεράσματα:

- ▶ Ο νόμος επιτρέπει την επένδυση σε ακίνητη περιουσία σε αλλοδαπά νομικά ή φυσικά πρόσωπα.
- ▶ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό-ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.
- ▶ Υπάρχουν σαφώς καθορισμένες διαδικασίες μεταβίβασης γης.
- ▶ Υπάρχουν χωροταξικοί περιορισμοί που αφορούν τις τρέχουσες και τις επιθυμητές χρήσεις.

Γαλλία

Η ανάπτυξη ΕΠ στη Γαλλία πραγματοποιείται από δημόσιους φορείς διαδημοτικής συνεργασίας, τους EPCIS, (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) και αποτελούν ομάδες δήμων που καταρτούν κοινά αναπτυξιακά έργα. Σε αυτό το πλαίσιο, οι EPCIS είναι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ και δρουν είτε αυτόνομα είτε με τη συμμετοχή δημόσιων και ιδιωτικών εταίρων.

Η απόκτηση γης από τους EPCIS για την ανάπτυξη ΕΠ μπορεί να επιτευχθεί με τους ακόλουθους τρόπους:

- Με φιλική διευθέτηση (συνήθως είναι η προτιμώμενη επιλογή)

²² <https://www.enea.it/en/publications/abstract/meid-project>, ISBN: 978-88-8286-289-3

- Με τη χρήση δικαιωμάτων προτίμησης (pre-emptive rights)
- Μέσω απαλλοτριώσεων

Σε ότι αφορά τυχόν απαλλοτριώσεις γης, η διαδικασία απαλλοτρίωσης επιτρέπει στις τοπικές ή εθνικές δημόσιες αρχές την αγορά περιουσιακών στοιχείων που δηλώνεται ότι είναι προς το δημόσιο συμφέρον.

Η διαδικασία προσδιορισμού της θέσης των ΕΠ λαμβάνει υπόψη την κλίμακα του έργου, με τα προκαταρκτικά βήματα που απαιτούνται για την ανάπτυξη ΕΠ να διαρκούν συχνά από 4 έως 6 μήνες. Αυτά τα προκαταρκτικά βήματα περιλαμβάνουν μελέτες ευκαιριών και βιωσιμότητας και σκοπιμότητας που καλύπτουν όλες τις πτυχές του έργου που πρέπει να εξεταστούν προτού επιλεγεί μια συγκεκριμένη τοποθεσία. '

Οι μελέτες ευκαιριών καλύπτουν ζητήματα στρατηγικής, εμπορικότητας και των συνθηκών της κτηματαγοράς. Οι μελέτες σκοπιμότητας επικεντρώνονται σε θέματα τεχνικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και νομικά.

Από τη στιγμή που ολοκληρώνεται η διαδικασία επιλογής θέσης, εκκινεί η διαδικασία πολεοδομικού σχεδιασμού των ΕΠ η οποία περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

- Σχεδιασμός κοινόχρηστων χώρων
- Σχεδιασμός ιδιωτικών χώρων
- Διεξαγωγή υποχρεωτικών μελετών (όπως αρχαιολογική έρευνα)

Οι καταχωρημένες στο εξωτερικό ή οι ελεγχόμενες στο εξωτερικό εταιρείες ή φυσικά πρόσωπα είναι ελεύθερες να πραγματοποιήσουν επενδύσεις σε ακίνητα στη Γαλλία.

Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με κτήση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών ακινήτων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών.

Είναι δυνατό να πραγματοποιηθούν η αγορά ή μίσθωση ακινήτου, η ανάπτυξη βιομηχανικών και εμπορικών πάρκων ενώ δύναται να υλοποιηθούν οι εν λόγω συναλλαγές μέσω μιας εταιρείας ακινήτων.

Βασικά συμπεράσματα:

- ▶ Την ευθύνη για την ανάπτυξη ΕΠ έχουν δημόσιοι φορείς διαδημοτικής συνεργασίας (EPCIS) και αποτελούν ομάδες δήμων που καταρτούν κοινά αναπτυξιακά έργα.
- ▶ Η προτιμώμενη επιλογή απόκτησης γης από τους EPCIS είναι μέσω φιλικής διευθέτησης.
- ▶ Ύπαρξη διαδικασίας απαλλοτρίωσης.
- ▶ Ο νόμος επιτρέπει την επένδυση σε ακίνητη περιουσία σε αλλοδαπά νομικά ή φυσικά πρόσωπα.
- ▶ Ύπαρξη διαδικασίας απαλλοτρίωσης.
- ▶ Οι ΑΞΕ διέπονται από ορισμένους περιορισμούς όσον αφορά στρατηγικούς κλάδους

Γερμανία

Στη Γερμανία, η ανάπτυξη πολλών υφιστάμενων ΕΠ έχει προκύψει από την μετατροπή εγκαταστάσεων της χημικής βιομηχανίας σε βιομηχανικά πάρκα²³.

Η ανάπτυξη νέων ΕΠ δύναται να λάβει χώρα είτε από δημόσιους φορείς, κατά κανόνα δήμους, είτε από μεικτά Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (ΝΠΙΔ) στα οποία συμμετέχει και ο τοπικός δήμος.

Κατά κανόνα η έκταση των υπο-ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.

Το Γερμανικό κτηματολόγιο περιλαμβάνει βασικές πληροφορίες της ιδιοκτησίας καθώς και πληροφορίες του νόμιμου ιδιοκτήτη του ακίνητου και την ύπαρξη τυχόν επιβαρύνσεων, υποθηκών και χρεώσεων γης.

Η πρόσβαση σε αυτό παρέχεται μόνο εάν το ενδιαφερόμενο μέρος έχει έννομο συμφέρον. Ωστόσο, θεωρείται θεμιτό συμφέρον όταν λαμβάνουν χώρα σοβαρές διαπραγματεύσεις για μίσθωση ή απόκτηση γης.

Στην αρχή της διαδικασίας διαπραγμάτευσης της αγοραπωλησίας γης, ο πωλητής και ο αγοραστής συμφωνούν σε μια επιστολή προθέσεων / μνημόνιο. Το μνημόνιο αυτό δεν είναι νομικά δεσμευτικό βάσει του γερμανικού δικαίου. Ωστόσο, παρέχει σαφήνεια σε βασικά στοιχεία της συμφωνίας και έχει έναν ορισμένο βαθμό νομικής ισχύος, καθώς αποκλίσεις από τη συμφωνία που ορίζονται στο μνημόνιο συμφωνίας απαιτούν συχνά σημαντική ανάλυση και επεξήγηση.

Η εγγραφή ενός νέου κατόχου τίτλου ιδιοκτησίας στο Γερμανικό κτηματολόγιο μπορεί να διαρκέσει αρκετούς μήνες.

Οι αρχές έχουν τη δυνατότητα να προβούν σε απαλλοτριώσεις ιδιωτικής γης. Συνήθως, αυτό συμβαίνει σε περίπτωση σχεδιασμού υποδομών. Οπωσδήποτε βέβαια η απαλλοτρίωση υπόκειται σε αποζημίωση στην αγοραία αξία. Επιπλέον, η σχετική τοπική αρχή διαθέτει νόμιμο δικαίωμα προτίμησης για αγορά γης που πρόκειται να πωληθεί, όπως στην περίπτωση εξασφάλισης γης για έργα υποδομής. Εάν η τοπική αρχή ασκήσει το νόμιμο δικαίωμα προτίμησης, πρέπει καταρχήν να πληρώσει την τιμή αγοράς που συμφωνήθηκε από τον αγοραστή και τον πωλητή.

²³ Festel G., and Wurmseher M. (2013), Benchmarking of industrial park infrastructures in Germany, Benchmarking: An International Journal, Vol. 21 No. 6, pp. 854-883

Συνήθως, η απόκτηση βιομηχανικής γης στη Γερμανία πραγματοποιείται μέσω των ακόλουθων δομών:

- ▶ Εταιρεία περιορισμένης ευθύνης
- ▶ Συνιδιοκτησία
- ▶ Εταιρική σχέση αστικού δικαίου
- ▶ Εμπορική σύμπραξη (γενική ή περιορισμένη εταιρική σχέση)
- ▶ Μετοχική εταιρία

Σε γενικές γραμμές, δεν υπάρχουν περιορισμοί σε ξένους επενδυτές για την απόκτηση βιομηχανικής γης. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η γερμανική ομοσπονδιακή κυβέρνηση μπορεί να ασκήσει βέτο σε μια συναλλαγή για λόγους δημόσιας τάξης και ασφάλειας. Επίσης, στην πράξη ενδέχεται να προκύψουν περιορισμοί από την άρνηση αναγνώρισης ξένων επενδυτών από τα κτηματολόγια με βάση την νομική τους ικανότητα, και ως εκ τούτου δεν πραγματοποιείται η εγγραφή τους ως νόμιμων ιδιοκτητών βιομηχανικής γης στο κτηματολόγιο.

Ένας αγοραστής βιομηχανικής γης, σύμφωνα με τη Γερμανική Νομοθεσία μπορεί να «κληρονομήσει» την ευθύνη για περιβαλλοντικές ζημιές που τυχόν έχουν προκληθεί από έναν προηγούμενο ιδιοκτήτη ή μισθωτή της γης. Ένας πωλητής ή ο ιδιοκτήτης έχει την κύρια ευθύνη για τυχόν περιβαλλοντικές ζημιές, και μετά την μεταβίβαση του ακινήτου.

Πριν από το 2020, η Γερμανία είχε θέσει ως στόχο την μείωση των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου κατά 40% σε σχέση με τα επίπεδα του 1990. Ο νόμος για τη χρήση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) υποχρεώνει τους ιδιοκτήτες βιομηχανικής γης να χρησιμοποιούν ένα ορισμένο ποσοστό ανανεώσιμης ενέργειας για τη λειτουργία των εγκαταστάσεών τους. Επιπλέον, ο νόμος για την εξοικονόμηση ενέργειας (Energieeinsparungsgesetz) και ο κανονισμός εξοικονόμησης ενέργειας (Energieeinsparverordnung) απαιτούν μείωση των εκπομπών κατά τη χρήση ενέργειας και καθορίζει τεχνικά πρότυπα που πρέπει να ακολουθούνται (για παράδειγμα, σε σχέση με τη θερμομόνωση και την τεχνολογία εγκαταστάσεων). Επιπλέον, ένας ενεργειακός έλεγχος (Energieausweis) πρέπει να ληφθεί εάν μια μονάδα είναι πρόσφατα αναπτυγμένη, ουσιαστικά αλλοιωμένη ή μετά από πώληση. Επομένως, η γερμανική περιβαλλοντική νομοθεσία μπορεί να οδηγήσει σε σημαντική αύξηση στο συνολικό κόστος επένδυσης για την ανάπτυξη ενός Βιομηχανικού Πάρκου το οποίο ωστόσο αντισταθμίζεται από τα πλεονεκτήματα προς το κοινωνικό σύνολο από τη χρήση ΑΠΕ, και το πιθανόν χαμηλότερο τελικό κόστος ενέργειας.

Βασικά συμπεράσματα:

- ▶ Ο νόμος επιτρέπει την επένδυση σε ακίνητη περιουσία σε αλλοδαπά νομικά ή φυσικά πρόσωπα.
- ▶ Ύπαρξη διαδικασίας απαλλοτρίωσης.
- ▶ Οι ΑΞΕ που σχετίζονται με την ανάπτυξη ΕΠ γενικώς ενθαρρύνονται εφόσον δεν προκύπτουν θέματα δημόσιας τάξης και ασφάλειας.
- ▶ Το κόστος ανάπτυξης ΕΠ πιθανώς επιβαρύνεται από την υποχρέωση ένταξης υποδομών ΑΠΕ στον λειτουργικό σχεδιασμό

Ηνωμένο Βασίλειο

Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχουν κατά κανόνα ιδιώτες επενδυτές και, γενικώς, ιδιωτικοί φορείς. Επίσης, κατά κανόνα, η έκταση των υπό-ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.

Σε ότι αφορά τις προς εγκατάσταση επιχειρήσεις σε ΕΠ, αυτές μισθώνουν μακροχρόνια τα σχετικά ακίνητα (leasehold rights), στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών.

Σε γενικές γραμμές σε μια ιδιοκτησία γης μπορεί να υπάρχουν ταυτόχρονα δύο είδη συμφερόντων: αυτά είναι γνωστά στο αγγλικό δίκαιο ως leasehold και freehold. Ο τρόπος με τον οποίο ένα πρόσωπο ασκεί αυτά τα δικαιώματα λέγεται tenure. Ο όρος βασίζεται στην γενική παραδοχή ότι όλη η ακίνητη περιουσία στην Αγγλία ανήκει στην βασιλική οικογένεια, η οποία επιτρέπει στους πολίτες να «κρατούν» κάποιο ακίνητο δυνάμει κάποιου δικαιώματος. Το Freehold είναι ότι πιο κοντινό υπάρχει με τον ελληνικό όρο της πλήρους κυριότητας, χωρίς όμως να είναι ταυτόσημο αυτής. Το Freehold ουσιαστικά είναι το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου χωρίς χρονικό περιορισμό. Μεταβιβάζεται κληρονομείται και είναι απεριόριστης διάρκειας. Ο δικαιούχος δε του freehold (Freeholder) μπορεί να δημιουργεί δικαιώματα Leasehold προς όφελος τρίτων, διατηρώντας παράλληλα το δικαίωμα να μεταβιβάσει το δικαίωμα του. Το leasehold, δημιουργείται από το freehold και αφορά το ίδιο ακίνητο. Το leasehold παρέχει το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης του ακινήτου αλλά το περιορίζει χρονικά, κατά γενική αντιστοιχία με την έννοια της μίσθωσης. Επίσης άλλα δικαιώματα μπορούν να δημιουργηθούν από αυτό όπως νέο leasehold για μικρότερο χρονικό διάστημα με την σύμβαση του sub-lease ή under-lease.

Γενικό συμπέρασμα:

- ▶ Κατά κανόνα, τα ΕΠ αναπτύσσονται με ιδιωτική πρωτοβουλία
- ▶ Η έννοια της μίσθωσης της γης, αντί της πλήρους ιδιοκτησίας, είναι ένα καθιερωμένο σύστημα, σε αντίθεση με άλλες χώρες που επικρατεί ένα διαφορετικό νομικό πλαίσιο.
- ▶ Η έκταση των ΕΠ, διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο

Ινδία

Ο τομέας των ακινήτων και η απόκτηση γης εξακολουθεί να παίζει βασικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη της Ινδίας. Ελλείψει ρυθμιστικής αρχής, ο τομέας χαρακτηρίστηκε στο παρελθόν από υψηλά επίπεδα ασαφειών στην πληροφόρηση, που συχνά οδηγούσε σε δυσπιστία και χαμηλή εμπιστοσύνη μεταξύ των επενδυτών. Ωστόσο ο νόμος περί ακινήτων (κανονισμός και ανάπτυξη) γνωστός ως RERA, που ψηφίστηκε από το κοινοβούλιο της Ινδίας το 2016 ήρθε να επιλύσει τα ζητήματα αυτά που αφορούν την απόκτηση γης. Ήδη από τα δυο πρώτα έτη εφαρμογής του οι κανόνες του RERA που αφορούν την απόκτηση γης, εφαρμόστηκαν στις 30 από τις 37 Πολιτείες της Ινδίας, ενώ στις 23 από τις 30

ιδρύθηκαν και εξειδικευμένες διαδικτυακές πύλες προκειμένου να παρέχονται όλες οι σχετικές πληροφορίες στους ενδιαφερόμενους επενδυτές. Επίσης σε 20 Πολιτείες ιδρύθηκε μόνιμη Ρυθμιστική Αρχή.

Οι βασικές αρχές που έθεσε ο RERA είναι οι εξής :

- ▶ Ένα επενδυτικό έργο / προσφορά γης μπορεί να εγγραφεί μόνο μετά την εξασφάλιση όλων των απαραίτητων αδειοδοτήσεων.
- ▶ Ένα ακίνητο μπορεί να εκτεθεί στην αγορά προς διάθεση εφόσον έχουν ολοκληρωθεί οι παραπάνω διαδικασίες
- ▶ Η δομή και το περιεχόμενο συμβάσεων αγοραπωλησίας ακολουθούν συγκεκριμένα πρότυπα.
- ▶ Είναι υποχρεωτική η δημιουργία Ανοιχτού Καταπιστευτικού Λογαριασμού για ένα συγκεκριμένο έργο / αγοραπωλησία γης.
- ▶ Πρέπει να συντάσσεται και να κατατίθεται χρονοδιάγραμμα για την ολοκλήρωση του έργου / αγοραπωλησίας γης.
- ▶ Απαιτείται συγκατάθεση των 2/3 των παραχωρητών γης για τροποποίηση οποιασδήποτε διάταξης.

Οι αλλοδαπές εταιρείες επιτρέπεται να επενδύσουν άμεσα στην Ινδία, είτε από μόνες τους είτε μέσω κοινοπραξιών με εγχώριες εταιρείες, με εξαιρέσεις σε λίγους τομείς. Επιπλέον, δεν απαιτείται προηγούμενη έγκριση από την Κυβέρνηση (με λίγες εξαιρέσεις που αφορούν «ευαίσθητους» τομείς).

Βασικά συμπεράσματα:

- ▶ Έχουν γίνει βήματα βελτίωσης σε σχέση με το νομικό πλαίσιο ιδιοκτησίας γης και πραγματοποίησης επενδύσεων στην κτηματαγορά
- ▶ Οι συναλλαγές ακινήτων πρέπει να συνοδεύονται με χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των σχεδιαζόμενων έργων

3.2 Ζητήματα χωροταξικού σχεδιασμού (γενικό πλαίσιο και πρακτικές ανά εξεταζόμενη χώρα)

Ιταλία

Στην Ιταλία, τα διάφορα επίπεδα διακυβέρνησης (20 περιφέρειες, 103 επαρχίες, πάνω από 8.000 δήμοι) έχουν τις εξής αρμοδιότητες χωροταξικού σχεδιασμού:

- Το κράτος έχει την εξουσία να θέτει γενικούς κανόνες.
- Οι περιφέρειες νομοθετούν τους δικούς τους περιφερειακούς νόμους στα πλαίσια του εθνικού δικαίου.
- Οι επαρχίες έχουν αρμοδιότητα σε ορισμένες πτυχές του χωροταξικού σχεδιασμού, που σχετίζονται κυρίως με γεωλογικές και περιβαλλοντικές πτυχές.

- Οι δήμοι είναι το κεντρικό σημείο στον καθορισμό των προγραμμάτων ανάπτυξης και μετατροπής της γης και εγκρίνουν το γενικό πολεοδομικό σχέδιο γενικής πολεοδομίας (Piano Regolatore Generale).

Οι περιφέρειες είναι αρμόδιες για την χωροθέτηση των περιοχών εντός της επικράτειάς τους, που προορίζονται για την ανάπτυξη ΕΠ. Παρ' όλη την απλοποίηση των διαδικασιών με το νόμο 140/99, οι διαδικασίες είναι πιο αργές όπως και η εναρμόνιση με την Εθνική πολιτική. Πιο συγκεκριμένα, στα τέλη του 2001 οι Περιφέρειες που είχαν καθορίσει τις βιομηχανικές περιοχές ήταν 11, από τις οποίες οι 7 βρίσκονται στα Κεντρικά και Βόρεια (Piemonte, Lombardia⁵⁷, Veneto, Friuli-Venezia-Giulia, Liguria, Toscana, Marche) και 4 στο Νότο (Abruzzo, Campania, Basilicata, Sardegna).

Το Γενικό Σχέδιο Χωροταξικού Σχεδιασμού ταξινομεί τις εκτάσεις ανά δήμο σε περιοχές που αποδίδουν σε καθένα από αυτά διαφορετικά χαρακτηριστικά, επιτρεπόμενες χρήσεις και χαρακτήρες δόμησης. Η εξουσία λήψης αποφάσεων κάθε δήμου για τον καθορισμό των περιοχών και τη ρύθμιση της πειθαρχίας που εφαρμόζεται σε αυτές είναι πολύ ευρεία και διακριτική.

Οι πιο κοινές διαιρέσεις των χρήσεων γης σε κάθε δήμο είναι οι εξής:

- Περιοχές ιστορικής προέλευσης
- Περιοχές που έχουν ολοκληρωθεί ή εν μέρει, επομένως θεωρούνται ημι-ανεπτυγμένες ζώνες (zone diomplamento), οι οποίες μπορούν να αναπτυχθούν περαιτέρω για βιομηχανικές λειτουργίες.
- Εκτάσεις για γεωργικούς σκοπούς, και
- περιοχές με σκοπό τη φιλοξενία δομών δημόσιας χρήσης (νοσοκομεία, σχολεία, δημόσια γραφεία κ.λπ.).

Η Ιταλία, αναφορικά με την χωροταξική οργάνωση της βιομηχανίας, μπορεί να διαιρεθεί σε τρεις ζώνες:

1. Βορειοδυτική Ιταλία: εντοπίζεται η βαριά βιομηχανία και η επίτευξη σημαντικών οικονομιών κλίμακας με επιχειρήσεις όπως η Fiat, η Pirelli κ.α.
2. Τρίτη Ιταλία (Κέντρο-Βόρειο-Ανατολικά): η βιομηχανία σε αυτή τη ζώνη εξειδικεύεται σε παραδοσιακούς τομείς με παραγωγή μικρής κλίμακας. Οι μικρές επιχειρήσεις οργανώνονται σε τοπικά συστήματα και μοιράζονται μία κοινή κουλτούρα και συλλογικούς θεσμούς, που επιτρέπουν συντονισμένες δραστηριότητες για οικονομίες κλίμακας μέσω συνεργασιών.
3. Νότια Ιταλία: παρουσιάζει μία δυαδική βιομηχανική ανάπτυξη. Από τη μία πλευρά έχουμε τη βαριά βιομηχανία μεγάλης κλίμακας που ενισχύεται από το κράτος και από την άλλη μικρού μεγέθους επιχειρήσεις που εξειδικεύονται σε παραδοσιακούς τομείς.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Ιταλίας προέρχεται κυρίως από τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται με επιτυχία στο διεθνές

ανταγωνισμό και οι οποίες βρίσκονται εντός Επιχειρηματικών Πάρκων, δημιουργώντας σημαντικές οικονομίες κλίμακας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2011 (ISTAT 2015)²⁴, οι βιομηχανικές περιοχές αποτελούν περίπου το 25% του παραγωγικού συστήματος της χώρας σε αριθμό εργαζομένων ενώ σε αυτές συγκεντρώνεται περισσότερο από το ένα τρίτο της συνολικής παραγωγής στην μεταποίηση. Επίσης, απορροφούν το 65,8% του εργατικού δυναμικού στον κλάδο της μεταποίησης.

Συνολικά, έχουν καταμετρηθεί 141 βιομηχανικές περιοχές (απογραφή 2011), από τις οποίες οι 120 βρίσκονται στα Κεντρικά και Βόρεια, ενώ οι 21 στον Νότο και σε νησιά.

Η χωρική κατανομή των βιομηχανικών περιοχών είναι άνιση. Οι περιφέρειες Lombardia, Veneto και Emilia-Romagna σχηματίζουν μια ομάδα βιομηχανικών συγκεντρώσεων που αποτελείται από 70 βιομηχανικές περιοχές, ήτοι περίπου το 50% του συνόλου των βιομηχανικών περιοχών της χώρας. Οι «ιστορικές» βιομηχανικές περιοχές της κεντρικής Ιταλίας στις περιφέρειες Tuscany και Marche είναι 34, ήτοι περίπου το 24% του συνόλου. Οι ανωτέρω περιφέρειες συγκεντρώνουν περίπου το 74% του συνόλου των βιομηχανικών περιοχών της χώρας, ενώ ο Ιταλικός νότος και τα νησιά συγκεντρώνουν μόλις περίπου το 15% του συνολικού αριθμού βιομηχανικών περιοχών.

Χρήζει αναφοράς ότι την περίοδο 2001-2011, ο συνολικός αριθμός βιομηχανικών περιοχών μειώθηκε από 181 το 2001 σε 141 το 2011, απόρροια της οικονομικής κρίσης, ταυτόχρονα όμως για την ίδια περίοδο ο αριθμός εργαζομένων στις βιομηχανικές περιοχές σημείωσε αύξηση 1,8%, η οποία όμως οφείλεται και σε μια εν γένει αύξηση του εργατικού δυναμικού.

Ένα ιδιαίτερο φαινόμενο που καταγράφεται στα πλαίσια της χωροταξίας της βιομηχανίας στην Ιταλία, είναι η συγκέντρωση σχετικών και υποστηρικτικών επιχειρήσεων σε εγγύτητα με συγκεκριμένες βιομηχανικές περιοχές ή περιφέρειες της Ιταλίας. Οι προμηθευτές έχουν έτσι άμεση πρόσβαση στις βιομηχανίες, με την εξυπηρέτηση να είναι γρήγορη, ενώ νέα μηχανήματα και τεχνολογίες δοκιμάζονται αμέσως. Κατά αυτόν τον τρόπο ενισχύεται ο ανταγωνισμός της εσωτερικής αγοράς οδηγώντας στη μείωση των τιμών.

Η αντίληψη που κυριαρχεί είναι ότι μέσω των οικονομικών συναλλαγών μεταξύ των βιομηχανιών και των προμηθευτών, δημιουργούνται χωρικές κοινότητες που αποτελούν ολοκληρωμένα και αυτοενισχυόμενα οικονομικά συστήματα. Έτσι έχει ότι η παραγωγή είναι μία διαδικασία γεωγραφικά καθορισμένη της οποίας το προϊόν έχει σε πρώτο βαθμό την ταυτότητα του τόπου παραγωγής και όχι της ίδιας της επιχείρησης που το παράγει.

²⁴ Schilirò D. (2017), Italian Industrial Districts: Theories, Profiles and Competitiveness, MPRA paper No. 86729

- ▶ Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας ασκείται από τις Περιφέρειες
- ▶ Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Περιφέρειες, Δήμοι) παίζουν κυρίαρχο ρόλο στη χωροθέτηση των ΕΠ της χώρας.
- ▶ Παρατηρείται συγκέντρωση υποστηρικτικών επιχειρήσεων σε εγγύτητα με τις βιομηχανικές περιοχές ώστε να δημιουργούνται συνέργειες, ενισχύοντας την παραγωγικότητα.

Βασικά συμπεράσματα

Γαλλία

Το σύστημα διακυβέρνησης στη Γαλλία αποτελείται από τέσσερα επίπεδα: κεντρική κυβέρνηση, περιφέρειες, διαμερίσματα και κοινότητες (δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ πόλεων, κωμοπόλεων και χωριών). Το σύστημα χαρακτηρίζεται από τον μεγάλο αριθμό μικρών κοινοτήτων.

Οι περιφέρειες, μαζί με το κράτος, έχουν διαδραματίσει μεγάλο ρόλο στην εθνική χωροταξική βελτίωση και ανάπτυξη. Συγκεκριμένα, μια περιοχή αποτελεί τοπικό αυτόνομο σώμα με το δικό του συμβούλιο σύμφωνα με τον Νόμο Αποκέντρωσης του 1982, βάσει του οποίου οι εκτελεστικές εξουσίες μεταφέρθηκαν στα τμήματα και τους προέδρους του περιφερειακού συμβουλίου. Κάθε κοινότητα έχει στην αρμοδιότητάς της τη θέσπιση Σχεδίου Εδαφικής Συνοχής (SCOT: Schémas de cohérence territoriale) και σχεδιασμού της οικονομικής ανάπτυξης.

Στο πλαίσιο της μεταρρύθμισης της αποκέντρωσης της διοίκησης Hollande, προωθήθηκε η δημιουργία τριών μητροπολιτικών περιοχών: η Lyon Metropole (συγχώνευση τμημάτων της μητροπολιτικής κοινότητας Lyon και το τμήμα Rhône), Aix-Marseille-Provence Metropole (συγχώνευση έξι διοικητικών οργάνων ευρείας περιοχής στη Μασσαλία) και το Grand Paris Metropole (αποτελούνται κυρίως από περιοχές της πόλης των Παρισίων, του τμήματος Seine-Saint-Denis, του τμήματος Hauts-de-Seine και του τμήματος Val-de-Marne).

Ο Νόμος Χωροταξίας και Ανάπτυξης (νόμος Pasqua) νομοθετήθηκε το 1995 μετά από ενεργή συζήτηση για τη χωρική πολιτική τη δεκαετία του 1990, μαζί με τον Νόμο Χωροταξίας και Αειφόρου Ανάπτυξης (νόμος Voynet) που νομοθετήθηκε το 1999 για να τροποποιήσει τα παραπάνω, να διαμορφώσει το πλαίσιο για την τρέχουσα χωρική πολιτική. Επίσης, το 2010, ψηφίστηκε ο νόμος Grenelle 2 ο οποίος ενσωμάτωσε την πτυχή της αειφόρου ανάπτυξης.

Η κεντρική κυβέρνηση αναπτύσσει εθνικά σχέδια τομεακών σχεδίων και σχεδίων δημοσίων και κοινωφελών υπηρεσιών (SSC) ως κατευθυντήριες γραμμές (τριτοβάθμια εκπαίδευση και

έρευνα, πολιτισμός, υγεία και υγιεινή, πληροφόρηση και επικοινωνία, μεταφορά επιβατών και φορτίων, ενέργεια, φυσικός και γεωργικός χώρος, αθλητισμός).

Ωστόσο οι Περιφέρειες διαμορφώνουν τα Περιφερειακά Σχέδια Χωροταξίας και Ανάπτυξης (SRADT, SRADDT από το Grenelle 2 Act) ως τοπικά προσανατολισμένα μεσοπρόθεσμα σχέδια. Οι Περιφέρειες μπορούν επίσης να διατυπώσουν σχέδια περιφερειακής οικονομικής ανάπτυξης. Οι οδηγίες χωροταξικού σχεδιασμού (DTA, DTADD από το Grenelle 2 Act), οι οποίες καθορίζουν τις βασικές πολιτικές του κράτους σχετικά με μια συγκεκριμένη περιοχή, είναι επίσης τοπικά προσανατολισμένα σχέδια που σχετίζονται τόσο με την περιφερειακή χωρική βελτίωση όσο και με τον αστικό σχεδιασμό σε δημοτικό επίπεδο.

Η ανάπτυξη ΕΠ πρέπει να συμμορφώνεται με τα τοπικά χωροταξικά σχέδια, όπως κυρίως με τα «Τοπικά σχέδια αστικής ανάπτυξης» στο δημοτικό επίπεδο ("PLU") ή στο δια-δημοτικό επίπεδο ("PLUI") και τα «Σχέδια εδαφικής συνοχής» ("SCOT"). Οι αστικές πολεοδομικές ζώνες που προσδιορίζονται σε PLU / PLUI καθορίζουν περιοχές αποκλειστικά αφιερωμένες στην οικονομική δραστηριότητα και μπορεί ακόμη και να προσδιορίσουν τον ακριβή τύπο οικονομικής δραστηριότητας που θα αναπτυχθεί. Ορισμένα SCOT καθορίζουν τις προτιμώμενες τοποθεσίες για τη δημιουργία νέων ΕΠ.

Στην Γαλλία ισχύουν οι «Προγραμματικές Συμβάσεις μεταξύ κράτους και περιφέρειας». Πρόκειται για λεπτομερείς συμβάσεις που καθορίζουν τη συμφωνία μεταξύ του κράτους και της εκάστοτε Περιφέρειας (αυτόνομος φορέας) για προγράμματα δράσης για χωρική διευθέτηση και ανάπτυξη σε σχέση με τις αντίστοιχες στρατηγικές προτεραιότητες. Παρέχουν ένα αποτελεσματικό μέσο για συνεργατικές επιχειρήσεις μεταξύ του κράτους και των τοπικών αρχών που μπορούν να εφαρμοστούν σε διάφορες μορφές. Εγκρίθηκε ως τεχνική περιφερειακού σχεδιασμού σύμφωνα με το νόμο της 29ης Ιουλίου 1982, και έκτοτε η πρακτική αυτή ενισχύεται. Οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται σε επταετή κύκλο σύμφωνα με τη διάρκεια των περιφερειακών πολιτικών της ΕΕ. Η Προγραμματική Σύμβαση 2007-2013 ήταν η πέμπτη του είδους της, ενώ η έκτη για την περίοδο 2014-2020 μόλις ολοκληρώθηκε. Ο τοπικός προϋπολογισμός ποικίλλει ανά Περιφέρεια.

Το περιεχόμενο των Προγραμματικών Συμβάσεων περιγράφει πέντε βασικές κατευθύνσεις:

- ▶ βελτίωση της εκπαίδευσης,
- ▶ της έρευνας και καινοτομίας,
- ▶ προώθηση της ανάπτυξης στο ευρυζωνικό περιβάλλον,
- ▶ καινοτομία στους τομείς της βιομηχανίας με μέλλον,
- ▶ κινητικότητα και μετάβαση σε φιλική προς το περιβάλλον ενέργεια.

Βασικά συμπεράσματα:

- ▶ Οι εκατέρωθεν υποχρεώσεις της κεντρικής Κυβέρνησης και των Περιφερειών ορίζονται βάσει προγραμματικών συμβάσεων, ενισχύοντας την αποτελεσματικότητα των δράσεων
- ▶ Οι εν λόγω προγραμματικές συμβάσεις κινούνται γύρω από συγκεκριμένες στρατηγικές που στοχεύουν στη συγκρότηση ενός ολοκληρωμένου εθνικού σχεδίου μέρος του οποίου είναι η βιομηχανική ανάπτυξη ενώ επικαιροποιούνται ανά τακτικά διαστήματα ώστε να εναρμονίζονται με τις εξελίξεις της οικονομίας και της κοινωνίας
- ▶ Το κάθε διοικητικό επίπεδο έχει και την ευελιξία να προσαρμόζει τα χωρικά του σχέδια ανάλογα με τις ανάγκες του

Γερμανία

Σύμφωνα με το ομοσπονδιακό σύστημα, οι αρχές των ομόσπονδων κρατών καθορίζονται από τον βασικό νόμο για την Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland). Τα κράτη (ή ομόσπονδα κρατίδια) έχουν ορισμένες αρχές και τους δικούς τους νόμους σχετικά με τον χωροταξικό σχεδιασμό. Ταυτόχρονα, υπάρχει επίσης λεπτομερής διάταξη για την διακυβερνητική ανταλλαγή πληροφοριών, συμμετοχή, συγκατάθεση, συνεργασία και υποχρεώσεις.

Σύμφωνα με τα Άρθρα 8 έως 16 του Ομοσπονδιακού Νόμου Χωροταξικού Σχεδιασμού, οι κυβερνήσεις των ομόσπονδων κρατών καταρτίζουν μεμονωμένα Σχέδια στα πλαίσια του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδιασμού (σχέδιο για όλη την πολιτεία) και των Περιφερειακών Σχεδίων. Τα Περιφερειακά Σχέδια έχουν πλέον θεσμοθετηθεί σε 104 Περιφέρειες σε ολόκληρη την ομοσπονδία.

Με βάση τον Ομοσπονδιακό Κατασκευαστικό Νόμο (1960), καθώς και τον Οικοδομικό Κανονισμό (1986), οι βασικοί αυτόνομοι φορείς σε όλες τις πολιτείες διαμορφώνουν ένα Σχέδιο F (αντίστοιχο του ελληνικού ΓΠΣ - καθορίζει τις χρήσεις γης και δεσμεύει τη διοικητική αρχή που διαμορφώνει το Σχέδιο. Κλίμακα περίπου 1: 10.000) και ένα Σχέδιο B (ένα σχέδιο καθοδήγησης κατασκευής που είναι δεσμευτικό και για τις ενέργειες των ιδιωτών (Κλίμακα περίπου 1: 500). Ο ομοσπονδιακός νόμος χωροταξίας απαιτεί τα σχέδια F και B να είναι σύμφωνα με τα περιφερειακά σχέδια.

Μαζί με το Σχέδιο F που περιλαμβάνει ολόκληρο τον αυτόνομο οργανισμό, συμπεριλαμβανομένης της γεωργικής γης και τα ζητήματα που αφορούν το περιβάλλον, δημιουργούνται επίσης το Σχέδιο Τοπίου (Σχέδιο L) και το Σχέδιο Πράσινης Δομής (Σχέδιο G), συμπεριλαμβανομένης της γεωργικής χρήσης. Τα σχέδια αυτά συνάδουν μεταξύ τους.

Σε ότι αφορά την ανάπτυξη υποδομών διαμορφώνεται και ένα ομοσπονδιακό σχέδιο μεταφορών και συγκοινωνιών το οποίο συντονίζεται με τα χωρικά σχέδια.

Ο μητροπολιτικός σχεδιασμός ποικίλλει σε μεγάλο βαθμό και διαφοροποιείται από τον Εθνικό χωροταξικό σχεδιασμό. Για παράδειγμα η πόλη του Βερολίνου και η Περιφέρεια του Βρανδεμβούργου, που περιβάλλει το Βερολίνο, έχουν συνάψει συνολική συμφωνία για δύο

χωρικούς σχεδιασμούς, η οποία κατέληξε στο "Κοινό ολοκληρωμένο σχέδιο χωρικής ανάπτυξης Βερολίνου-Βρανδεμβούργου".

Επιπλέον, το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο λειτουργεί επίσης ως Σχέδιο F για τις τρεις πόλεις του Βερολίνου, της Βρέμης και του Αμβούργου που περιλαμβάνει μια ενιαία μητροπολιτική περιοχή. Υπάρχουν επίσης προοδευτικές περιπτώσεις όπως η Φρανκφούρτη, όπου μια πόλη διατυπώνει ένα Σχέδιο F ως μητροπολιτική περιοχή σε συνεργασία με άλλες γειτονικές πόλεις. Ωστόσο, σε γενικές γραμμές, οι μεγάλες πόλεις και οι γειτονικοί δήμοι συχνά διαμορφώνουν ένα Σχέδιο F ξεχωριστά, σχηματίζουν διάφορες περιφερειακές ενώσεις ή παρόμοιες ομάδες και διατυπώνουν μητροπολιτικά σχέδια από την άποψη των εν λόγω ομάδων.

Ενώ τα Χωροταξικά Σχέδια εφαρμόζονται σε ευθυγράμμιση με άλλα σχετικά σχέδια, υπάρχουν περιοχές που χρησιμοποιούν το Σχέδιο F (ΓΠΣ) ως ολοκληρωμένο χωροταξικό σχέδιο.

Βασικά συμπεράσματα

- ▶ Τα χωροταξικά σχέδια σε εθνικό, ομοσπονδιακό, κρατιδιακό, περιφερειακό και δημοτικό επίπεδο είναι συμβατά μεταξύ τους και διαμορφώνουν ένα ολοκληρωμένο σχέδιο
- ▶ Συγχρόνως, το κάθε διοικητικό επίπεδο έχει και την ευελιξία να προσαρμόζει τα χωρικά του σχέδια ανάλογα με τις ανάγκες του

Ηνωμένο Βασίλειο

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, το πλαίσιο για το σύστημα χωροταξίας καθορίστηκε από τον Νόμο Πολεοδομίας και Χωροταξίας του 1947. Παρόλο που το τρέχον σύστημα γενικά χρονολογείται από τον Νόμο Πολεοδομίας και Χωροταξίας του 1990 και τους σχετικούς νόμους, έγιναν ουσιαστικές τροποποιήσεις το 2004 και 2011 σε σχέση με την Αγγλία και την Ουαλία.

Η κεντρική κυβέρνηση συντάσσει τις Δηλώσεις Πολιτικής Σχεδιασμού (PPS) που καθορίζουν τις εθνικές κυβερνητικές πολιτικές χωροταξίας ανά θέμα, από τις οποίες εξαιρείται η Περιφερειακή Χωρική Στρατηγική (RSS) που καθορίζει την πολιτική χωρικής ανάπτυξης για καθεμία από τις περιφέρειες του Ηνωμένου Βασιλείου.

Τα τοπικά συμβούλια διαμορφώνουν τοπικά αναπτυξιακά πλαίσια (LDF). Τα RSS και LDF έχουν νομική ισχύ αποτελώντας τη βάση της αρμοδιότητας των τοπικών αρχών χωροταξικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού.

Με την αλλαγή πολιτικής διακυβέρνησης τον Μάιο του 2011, υιοθετήθηκε μία εντελώς διαφορετική προσέγγιση στην χάραξη πολιτικής για τον χωροταξικό σχεδιασμό με τη μεταρρύθμιση του σε ένα σύστημα πιο αποκεντρωμένο που έδωσε χωροταξικές

αρμοδιότητες στις κοινότητες και οδήγησε στη θέσπιση νόμου περί τοπικότητας τον Νοέμβριο 2011.

Η κυβέρνηση του ΗΒ δημοσίευσε το Εθνικό Πλαίσιο Πολιτικής Προγραμματισμού (NPPF) τον Μάρτιο του 2012, το οποίο καθορίζει την αρχή του χωροταξικού σχεδιασμού στο ΗΒ. Το NPPF θεσπίζει τα παρακάτω:

- ▶ το πλαίσιο για τη θέσπιση τοπικών σχεδίων για την ενθάρρυνση της οικοδόμησης μιας ισχυρής, ανταγωνιστικής οικονομίας
- ▶ την εξασφάλιση της ζωτικότητας των κέντρων της πόλης
- ▶ την υποστήριξη μιας ευημερούσας αγροτικής οικονομίας
- ▶ την προώθηση μεταφορών στο πλαίσιο της αειφορίας και την υποστήριξη υψηλής ποιότητας υποδομής επικοινωνιών,
- ▶ την προστασία της γης «Πράσινη ζώνη»
- ▶ την αντιμετώπιση της πρόκλησης της κλιματικής αλλαγής, των πλημμυρών και των παράκτιων αλλαγών
- ▶ τη διατήρηση, προστασία και ενίσχυση του φυσικού τοπίου
- ▶ τη διατήρηση και ενίσχυση του ιστορικού τοπίου
- ▶ τη αειφόρο εξορυκτική δραστηριότητα ορυκτών.

Ο νόμος περί εντοπιότητας (Localism Act) του 2011 επιβάλλει το «καθήκον συνεργασίας», δηλαδή την υποχρέωση μίας Αρχής σχεδιασμού τοπικού αναπτυξιακού σχεδίου (όπως τα τοπικά συμβούλια) να συνεργάζεται με όμορες Αρχές σχεδιασμού και σχετικούς οργανισμούς σε διασυνοριακά στρατηγικά ζητήματα. Τα ζητήματα αυτά περιλαμβάνουν: κατοικία, θέσεις εργασίας, εμπορική ανάπτυξη, υποδομές, υγεία, ασφάλεια και πολιτιστικές υποδομές, μετριασμός της κλιματικής αλλαγής κ.λπ.

Ο θεσμός των τοπικών επιχειρηματικών συνεργασιών (Local Enterprise Partnerships - LEP) παρουσιάστηκε καθιερώθηκε το 2010 με στόχο την προώθηση της περιφερειακής οικονομικής ανάπτυξης. Τα LEP είναι εταιρικές σχέσεις μεταξύ του δημόσιου, ιδιωτικού και ακαδημαϊκού τομέα, των οποίων τα περισσότερα μέλη των διοικήσεων τους προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα και αφορούν ενιαίες λειτουργικά οικονομικές περιοχές. Το 2014, υπήρχαν 39 LEPs καλύπτοντας το σύνολο του Ηνωμένου Βασιλείου.

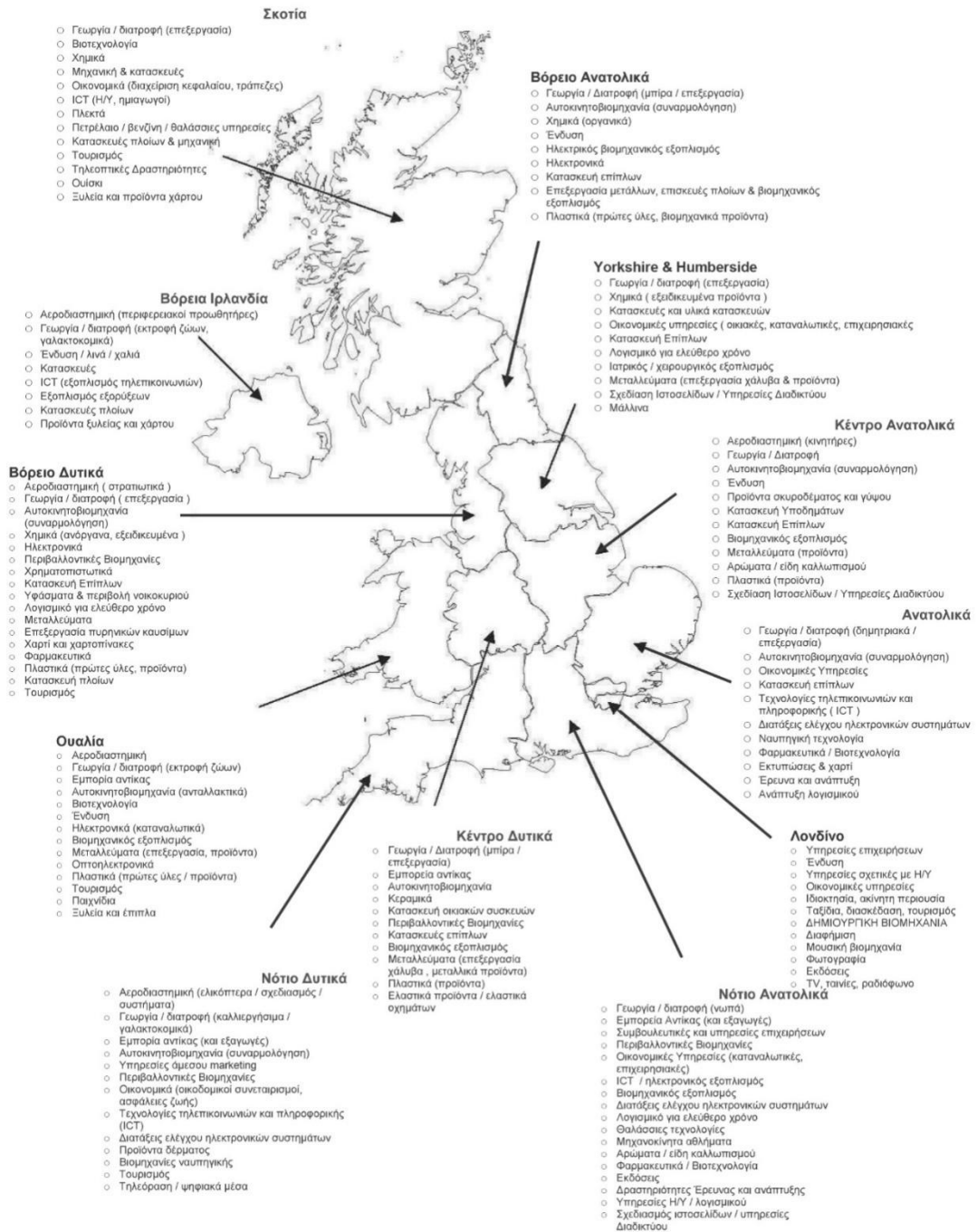
Μέχρι το Brexit, το LEP ενεργούσε επίσης για την άντληση κεφαλαίων από ευρωπαϊκά προγράμματα όπως το Regional Growth Fund και ενεργούσε ως η διαχειριστική αρχή του Διαρθρωτικού Ταμείου της ΕΕ για την περίοδο 2014-2020. Επίσης τα LEPs συνεργάζονται με τις αποκεντρωμένες Αρχές για τη θέσπιση Τοπικών Σχεδίων.

Οι επιχειρηματικές ζώνες (Enterprise Zones - EZ), αποτελούν θεσμό που ιδρύθηκε το 2011 και ιδρύονται εντός LEPs με σκοπό την υποστήριξη νεοφυών επιχειρήσεων και τη γενικότερη ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας των εταιρειών παρέχοντας κίνητρα όπως φορολογικές ελαφρύνσεις, απλοποίηση των πολεοδομικών διαδικασιών, υποστήριξη για την οργάνωση ευρυζωνικού περιβάλλοντος. Το 2014 υπήρχαν 24 EZ.

Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία²⁵ έχουν αναγνωρισθεί στο Ηνωμένο Βασίλειο συνολικά 154 συστάδες ομοειδών επιχειρήσεων (clusters), όπως παρουσιάζονται στο χάρτη που ακολουθεί. Σε κάθε Περιφέρεια αναλογούν από 8 έως 18 clusters. Οι συστάδες περιλαμβάνουν την παραγωγή προϊόντων και την παροχή υπηρεσιών, καλύπτοντας ένα ευρύ φάσμα τομέων, συμπεριλαμβανομένων της γεωργίας και της επεξεργασίας τροφίμων, την αυτοκινητοβιομηχανία, την τεχνολογία επικοινωνιών και πληροφοριών (ICT), τη βιοτεχνολογία, τις οικονομικές υπηρεσίες, τον τουρισμό και τις υπηρεσίες διαδικτύου.

²⁵ «Τα επιχειρηματικά clusters στο Ηνωμένο Βασίλειο: Η πρώτη αξιολόγηση» του CPSG

Χάρτης 3: Τα Clusters στο Ην. Βασίλειο



Πηγή: DTI, 2001

Βασικά συμπεράσματα

- ▶ Μετάβαση του χωροταξικού σχεδιασμού σε ένα αποκεντρωμένο σύστημα που δίνει χωροταξικές αρμοδιότητες στις κοινότητες.
- ▶ Ύπαρξη συντεταγμένης στρατηγικής η οποία επιτυγχάνεται μέσω της ενεργούς, ουσιαστικής και διαρκούς συμμετοχής και συνεργασίας του δημόσιου, ιδιωτικού και ακαδημαϊκού τομέα σε θέματα χωροταξίας και επιχειρηματικότητας.

Ινδία

Για τα Επιχειρηματικά Πάρκα υπάρχουν οι εξής γεωγραφικοί περιορισμοί: Οι επενδυτές μπορούν ελεύθερα να διαλέξουν τόπο εγκατάστασης βιομηχανικής μονάδας. Βιομηχανική άδεια απαιτείται εάν η προτεινόμενη τοποθεσία είναι σε απόσταση μικρότερη των 25 χλμ από την αστική περιοχή 23 πόλεων με πληθυσμό μεγαλύτερο του 1 εκ. κατοίκων.

Περιβαλλοντολογικές άδειες για τα Επιχειρηματικά Πάρκα επιβάλλονται για τις βιομηχανικές μονάδες, που ανήκουν σε 31 κατηγορίες βιομηχανικών δραστηριοτήτων. Για να τεθεί υπό έλεγχο η περιβαλλοντική μόλυνση και να αποφευχθεί η ανεξέλεγκτη χρήση των πεπερασμένων φυσικών πόρων της χώρας, οι Ινδικές Αρχές απαιτούν περιβαλλοντικές άδειες για όλες τις βιομηχανικές δραστηριότητες, τόσο από την Κεντρική, όσο και από τις Τοπικές Κυβερνήσεις. Υπάρχουν διάφοροι νόμοι, που εφαρμόζονται τόσο σε κεντρικό όσο και σε τοπικό επίπεδο, αλλά οι κυριότεροι από αυτούς είναι οι Environment (Protection) Act, 1986, Water Act και Air Act.

Σύμφωνα με το Σύνταγμα της Ινδίας, η γη και το νερό υπάγονται στη νομοθεσία των τοπικών Κυβερνήσεων. Ως εκ τούτου, η νομοθεσία που διέπει τη χρήση γης και νερού διαφέρει από κρατίδιο σε κρατίδιο.

Environment (Protection) Act, 1986

Πρόκειται για “νόμο-ομπρέλα”, που δίνει τη δυνατότητα στην Κυβέρνηση, να ελέγχει, να εμποδίζει ή ελαχιστοποιεί την περιβαλλοντική μόλυνση, θέτοντας τεχνικές προδιαγραφές για τη διάθεση αποβλήτων μέσω διαφόρων αποφάσεων και εγκυκλίων.

Νόμος για τον Αέρα και το Νερό (Water Act and Air Act)

Ο Νόμος αυτός αποδίδει ρυθμιστική εξουσία στο κεντρικό και τα τοπικά Συμβούλια Ελέγχου Ρύπανσης (PCB). Τα PCB είναι επιφορτισμένα με την έκδοση και ανάκληση αδειών λειτουργίας παραγωγικών μονάδων, την παρακολούθηση και την υποβολή περιοδικών εκθέσεων, τη δειγματοληψία, την επιθεώρηση των εγκαταστάσεων, την απαίτηση για διορθωτικές ενέργειες με παράλληλο προσδιορισμό χρονοδιαγράμματος συμμόρφωσης. Ο συγκεκριμένος νόμος απαγορεύει την εκκένωση από βιομηχανικές μονάδες λυμάτων ή εμπορικών αποβλήτων σε “ρέματα”, πηγάδια ή υπονόμους χωρίς την έγκριση του κατά τόπου αρμόδιου PCB. Απαιτείται έγκριση εγκαθίδρυσης και στη συνέχεια λειτουργίας από τα κατά τόπους PCB. Ακόμα και μη ρυπογόνες, “καθαρές” βιομηχανίες, υποχρεούνται να διαθέτουν τα προαναφερόμενα πιστοποιητικά, εάν σκοπεύουν να λειτουργήσουν σε περιοχή χαρακτηρισμένη από το αρμόδιο PCB ως περιοχές ελέγχου ρύπανσης (pollution control area).

Παράκτια ζώνη ελέγχου (Coastal Regulation Zone - CRZ)

Η CRZ χωρίζει την παράκτια ζώνη σε κατηγορίες ανάλογα με την οικολογική τους ευαισθησία και απαγορεύει την εγκαθίδρυση νέων βιομηχανιών ή την επέκταση παλαιότερων εκτός ορισμένων περιπτώσεων. Οι δραστηριότητες που καλύπτονται από την

CRZ χρήζουν επίσης Περιβαλλοντολογικού Εκκαθαριστικού και μετέπειτα περιβαλλοντολογικών εκθέσεων.

Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (Environmental Impact Assessment - EIA)

Μέσω της EIA έγινε υποχρεωτική η έκδοση Περιβαλλοντικού Πιστοποιητικού (EC) για μεγάλο εύρος έργων, από εξορυκτικές δραστηριότητες έως τη δόμηση ακινήτων, η οποία πρέπει να υποβάλλεται μαζί με άλλα δικαιολογητικά για την αδειοδότηση των έργων. Ενδέχεται, επίσης, το χορηγούμενο πιστοποιητικό να θέτει ορισμένους όρους προς εκπλήρωση. Αφού αποκτηθεί το πιστοποιητικό, ζητείται από τους ενδιαφερόμενους να καταθέτουν μεταγενέστερες εκθέσεις για την πορεία των έργων. Οι λεπτομέρειες ρυθμίζονται ανά περίπτωση και αναγράφονται στο πιστοποιητικό.

Επικίνδυνες ουσίες

Υπάρχουν ποικίλοι νόμοι που ρυθμίζουν τις επικίνδυνες ουσίες. Ως τέτοιες περιγράφονται «οποιαδήποτε ουσία ή παρασκεύασμα το οποίο, λόγω της χημικής ή φυσικοχημικής ιδιότητας ή χειρισμού του, είναι ικανή να προκαλέσει βλάβη στον άνθρωπο, σε άλλα ζωντανά πλάσματα, φυτά, μικροοργανισμούς, περιουσία ή το περιβάλλον». Ο ανωτέρω ευρύς ορισμός περιλαμβάνει πολλές μεταποιητικές δραστηριότητες. Οι βιομηχανίες που ασχολούνται με τις εν λόγω ουσίες απαιτείται να συμμορφώνονται με το νόμο για την Ασφάλιση Δημόσιας Αστικής Ευθύνης, 1991, η οποία προβλέπει την αντικειμενική ευθύνη της εταιρείας σε περίπτωση ατυχήματος.

Η κατανομή των χρήσεων γης εντός ΕΠ εξαρτάται από τους ισχύοντες τοπικούς πολεοδομικούς κανονισμούς. Μία ενδεικτική κατανομή έχει ως ακολούθως:

- Βιομηχανικά (οικόπεδα): 55 - 60%
- Πάρκα και ανοιχτοί χώροι: 10%
- Κοινές ζώνες υποδομής: 10 - 17%
- Δρόμοι και κυκλοφορία: 18 - 20%

Βασικά συμπεράσματα

- ▶ Η ίδρυση και η τοποθεσία βιομηχανικών πάρκων υπόκειται σε περιορισμούς για τις περιοχές πλησίον αστικών κέντρων ενώ κατά κανόνα επιτρέπεται ελεύθερα στις υπόλοιπες περιοχές.
- ▶ Η ίδρυση βιομηχανικών πάρκων επαφίεται κατά κύριο λόγο στην πρωτοβουλία του κράτους.
- ▶ Ο περιβαλλοντικός έλεγχος των επιχειρήσεων δεν περιορίζεται στην έκδοση του αρχικού περιβαλλοντικού πιστοποιητικού, αλλά συνεχίζεται τακτικά κατά τη διάρκεια υλοποίησης των έργων.

3.3 Βαθμός εμπλοκής ενδιαφερομένων μερών στη διάρκεια του σχεδιασμού και της ανάπτυξης

Η ανάπτυξη και ο σχεδιασμός ΕΠ απαιτεί τη συμμετοχή διαφόρων ενδιαφερόμενων μερών όπως κρατικούς φορείς, επιχειρήσεις, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εταιρίες ανάπτυξης, εκπαιδευτικά ιδρύματα, ερευνητικά κέντρα, περιβαλλοντικές και τοπικές οργανώσεις. Ο τρόπος με τον οποίον τα εν λόγω ενδιαφερόμενα μέρη εμπλέκονται μπορεί να επηρεάσει τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη των ΕΠ είτε θετικά είτε αρνητικά.

Ιταλία

Σημαντικός δημόσιος φορέας, που εμπλέκεται στον σχεδιασμό αλλά και την συλλογή πληροφοριών γύρω από τα ΕΠ στην Ιταλία είναι ο Εθνικός Οργανισμός για τις Νέες Τεχνολογίες, την Ενέργεια και το Περιβάλλον (ENEA).

Ο ENEA λειτουργεί σε απόλυτη συνεργασία με τους ενδιαφερομένους φορείς (όπως πανεπιστήμια, ιδιωτικές εταιρίες, τεχνολογικά και ερευνητικά κέντρα καθώς και δημόσιες και τοπικές αρχές) μέσω της λειτουργίας δικτύου για την βιομηχανική συμβίωση στην Ιταλία (SUN- Symbiosis Users Network)²⁶.

Στο πλαίσιο προώθησης των βασικών αρχών βιομηχανικής συμβίωσης, ο Εθνικός Οργανισμός για τις Νέες Τεχνολογίες, την Ενέργεια και το Περιβάλλον («ENEA») έχει δημιουργήσει την πλατφόρμα 'Symbiosis'²⁷, που παρέχεται ως εργαλείο στις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις και τους φορείς διαχείρισης ΕΠ. Μέσω της πλατφόρμας διευκολύνεται η σύνδεση των επιχειρήσεων και φορέων που δραστηριοποιούνται σε μία περιοχή, η συσχέτιση προσφοράς - ζήτησης και η ανταλλαγή πόρων σε ενεργειακά υποπροϊόντα, υλικούς πόρους, υπηρεσίες και δεξιότητες.

Αξιοσημείωτη περίπτωση παροχής υπηρεσιών προς επιχειρήσεις για την πληροφόρηση και εγκατάσταση σε ΕΠ, είναι αυτή της Μπολόνια και της πλατφόρμας www.areeindustriali.it που αναφέραμε και παραπάνω. Εξίσου αξιόλογος είναι και ο μίνι-οδηγός που εκδόθηκε από την Περιφέρεια της Μπολόνια με την εργαλειοθήκη για την ίδρυση ενός οικο-βιομηχανικού πάρκου.

Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης επεμβαίνουν με περιορισμένες αρμοδιότητες στη διαδικασία του σχεδιασμού και της ανάπτυξης των Επιχειρηματικών Πάρκων, όπως την προώθηση των εξαγωγών ή της εικόνας της περιοχής.

Οι ιδιωτικές επιχειρήσεις συνασπίζονται πλέον, διεκδικώντας ενεργό ρόλο στη διαδικασία του σχεδιασμού και της ανάπτυξης των Επιχειρηματικών Πάρκων. Αξίζει να αναφερθεί και η περίπτωση της **Confindustria Emilia Area Centro**, της ένωσης εταιρειών που γεννήθηκε από

²⁶ Περισσότερες πληροφορίες για το SUN-Symbiosis Users Network είναι διαθέσιμες εδώ: <https://www.sunetwork.it/>

²⁷ Περισσότερες πληροφορίες για την πλατφόρμα είναι διαθέσιμες εδώ: <http://www.industrialsymbiosis.it/>

τη διαδικασία ολοκλήρωσης μεταξύ της Unindustria Bologna, της Unindustria Ferrara και της Confindustria Modena.

Γενικό συμπέρασμα

Για το σχεδιασμό ΕΠ, ο Εθνικός Οργανισμός για τις Νέες τεχνολογίες, την Ενέργεια και το Περιβάλλον (ENEA) συνεργάζεται με δημόσιες και ιδιωτικές εταιρείες αλλά και με την ακαδημαϊκή κοινότητα και τη τοπική αυτοδιοίκηση.

Γαλλία

Σημαντικές αρχές που σχετίζονται με τη χωρική πολιτική είναι το Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Από το Νοέμβριο 2018, 148 βιομηχανικές περιοχές έχουν επωφεληθεί από ειδική και ενισχυμένη υποστήριξη, υπό την ηγεσία των περιφερειών σε συνεργασία με τις διαδημοτικές αρχές, προκειμένου να αναζωογονηθεί η γαλλική βιομηχανία.

Η πρωτοβουλία «Territoires d' Industrie» στοχεύει στη μείωση των ανισοτήτων μεταξύ περιοχών και στη δημιουργία θέσεων εργασίας. Συγκεκριμένα, για την επιτάχυνση της ανάπτυξης περιοχών με υψηλή συνεισφορά στην βιομηχανική παραγωγή, η πρωτοβουλία Territoires d' Industrie διέκρινε 124 περιοχές με ισχυρή ταυτότητα και βιομηχανική τεχνογνωσία που θα επωφεληθούν από συγκεκριμένη και ενισχυμένη υποστήριξη, υπό την ηγεσία των περιφερειών σε συνεργασία με τα διαδημοτικά σχήματα.

Στη λογική της βιομηχανικής ανασυγκρότησης της χώρας, το κράτος δεσμεύεται να υποστηρίξει έργα σε βιομηχανικές περιοχές με την παροχή χρηματοδότησης ύψους 1,36 δις ευρώ. Αυτό το ποσό προέρχεται κυρίως από τα κονδύλια του Επενδυτικού Σχεδίου Δεξιότητων (PIC), του Μελλοντικού Επενδυτικού Προγράμματος (PIA) και των εθνικών φορέων, συμπεριλαμβανομένου της Banque des Territoires. Η οικονομική υποστήριξη για κάθε Βιομηχανική Περιοχή γίνεται υπό την καθοδήγηση των δημάρχων, διαδημοτικών προέδρων και τοπικών βιομηχανικών επιχειρήσεων. Οι Περιφέρειες αναλαμβάνουν τη γενική κατεύθυνση, σε συνεργασία με τις κρατικές υπηρεσίες.

Στη διαδικασία σχεδιασμού και ανάπτυξης συμμετέχουν και φορείς όπως το Κέντρο Στρατηγικής Ανάλυσης (France Stratégie) αλλά και στρατηγικοί φορείς των Περιφερειών όπως η Société du Grand Paris και η Île-de-France.

Σε ότι αφορά στην ανάπτυξη ΕΠ, σημαντικοί εμπλεκόμενοι φορείς είναι οι ακόλουθοι τέσσερις:

- Οι EPCIs, αποτελούν τον κεντρικό φορέα ανάπτυξης ΕΠ, και είναι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη και διαχείρισή τους.
- Η Τοπική Αρχή Σχεδιασμού: Υπό την Εθνική αρχή, η αρμοδιότητα της τοπικής αρχής σχεδιασμού είναι να διεξάγει εργασίες ανάπτυξης γης (συμπεριλαμβανομένων της απόκτησης γης, της διαχείρισης και της εμπορικής

διάθεσης των οικοπέδων εντός των ΕΠ) εκ μέρους εθνικών ή τοπικών αρχών. Οι EPCIs μπορούν να απευθυνθούν στις Τοπική Αρχή Σχεδιασμού στην περίπτωση που δεν επιθυμούν την προβούν στην υλοποίηση της ανάπτυξης ΕΠ.

- Εταιρείες σύμπραξης ιδιωτικού και δημόσιου τομέα (Société d'Economie Mixte): δύναται να αναλάβουν την ανάπτυξη ΕΠ εκ μέρους των τοπικών Αρχών.

Ιδιωτικές εταιρείες ανάπτυξης / επενδυτές: οι εν λόγω εμπλεκόμενοι προσκαλούνται από τις τοπικές αρχές για την ανάπτυξη ΕΠ, με στόχο την διάθεση στην αγορά βιομηχανικών ακινήτων εντός των ΕΠ για ενοικίαση ή πώληση.

Βασικό συμπέρασμα

- ▶ Το εύρος των εμπλεκόμενων μερών περιλαμβάνει δημόσιους φορείς σε επίπεδο κεντρικής κυβέρνησης αλλά και τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και εκτεταμένη συμμετοχή από ιδιωτικούς φορείς με σκοπό την επίτευξη μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής για την ανάπτυξη και ενίσχυση της βιομηχανίας με μοχλό τις βιομηχανικές περιοχές.
- ▶ Για την ανάπτυξη ΕΠ, τα βασικά εμπλεκόμενα μέρη είναι οι EPCIs, οι Τοπικές Αρχές Σχεδιασμού, η εταιρείες σύμπραξης ιδιωτικού και δημόσιου τομέα και οι ιδιωτικές εταιρείες ανάπτυξης / επενδυτές.

Γερμανία

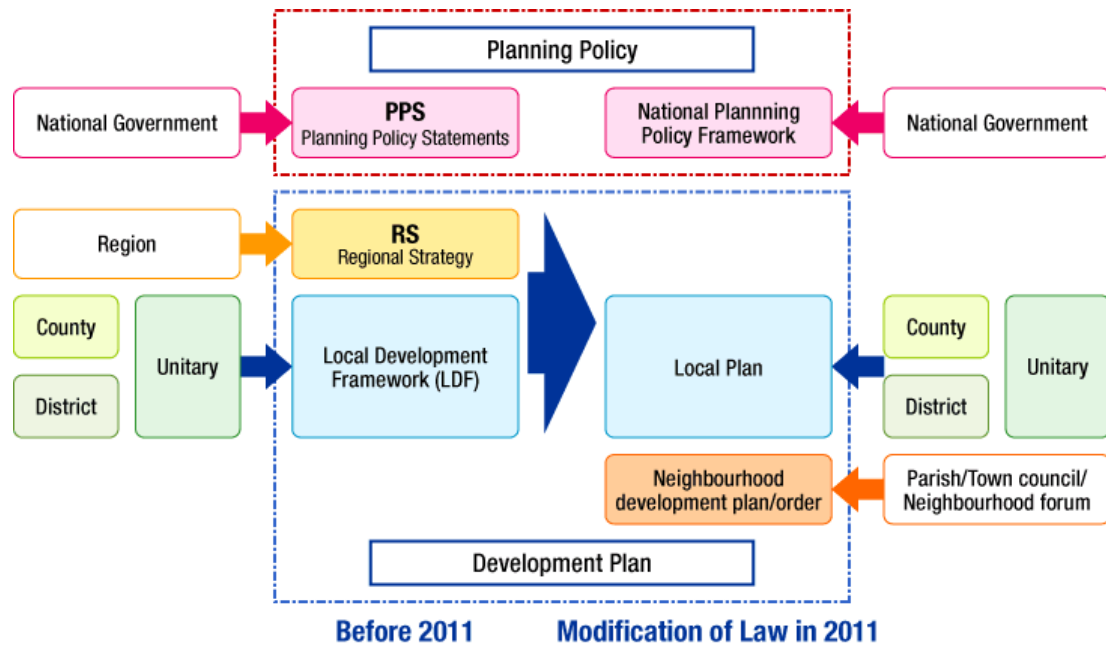
Σύμφωνα με το Γερμανικό ομοσπονδιακό σύστημα, οι αρχές των ομοσπονδιακών και κρατικών κυβερνήσεων διέπονται από τον βασικό νόμο για την Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland). Τα κράτη έχουν ορισμένες αρχές και τους δικούς τους νόμους σχετικά με τον χωροταξικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό συμπεριλαμβανομένου την ανάπτυξη ΕΠ. Ταυτόχρονα, υπάρχει λεπτομερές πλαίσιο για την διακυβερνητική ανταλλαγή πληροφοριών, συμμετοχή, συγκατάθεση, συνεργασία και υποχρεώσεις.

Ένας σημαντικός παράγοντας που εμπλέκεται στη διαδικασία χωροταξικού σχεδιασμού και ανάπτυξης των ΕΠ είναι ο Σύνδεσμος των Γερμανικών Βιομηχανιών (BDI). Επίσης σημαντικός, ειδικά στη διαδικασία της ανάπτυξης, είναι ο Οργανισμός Οικονομικής Ανάπτυξης της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας (GTAI).

Ηνωμένο Βασίλειο

Σημαντικές αρχές που εμπλέκονται στην χωροταξική πολιτική για την Βιομηχανία είναι το Τμήμα Κοινοτήτων και Τοπικής Αυτοδιοίκησης (αναδιοργανώθηκε το 2006), το Τμήμα Επιχειρήσεων, Ενέργειας και Βιομηχανικής Στρατηγικής αλλά και η τοπική αυτοδιοίκηση όπως για παράδειγμα η Αρχή Greater London.

Το γενικό σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού περιγράφεται από το ακόλουθο σχήμα:



Πηγή: *An overview of spatial policy in Asian and European Countries, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Japan (MLIT)*

Στην Αγγλία, τα Περιφερειακά Αναπτυξιακά Γραφεία ευθύνονται για την εφαρμογή της πολιτικής των clusters σε κάθε μία από τις εννιά αγγλικές περιφέρειες. Οι προσεγγίσεις και οι προτεραιότητες ποικίλουν από περιοχή σε περιοχή, αλλά το αντικείμενο εργασιών τους περιλαμβάνει χαρτογράφηση των περιοχών, δημιουργία συνδέσμων με τα σημαντικότερα περιφερειακά clusters και αξιοποίηση τους ως μέσο για ευρείς αναπτυξιακές πρωτοβουλίες.

Βασικό συμπέρασμα

Η πολιτική χωροταξικού σχεδιασμού συντάσσεται από την Κεντρική Κυβέρνηση με σκοπό την επίτευξη μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής για την ανάπτυξη. Για την εφαρμογή της εν λόγω στρατηγικής συμμετέχουν φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης, ώστε να επιτυγχάνονται στόχοι σε επίπεδο περιφερειακής και τοπικής ανάπτυξης.

Ινδία

Υπεύθυνος φορέας ανάπτυξης και υλοποίησης των χωροταξικών Σχεδίων είναι το Υπουργείο Βιομηχανίας και Εμπορίου ενώ ελεγκτικό ρόλο στη διαδικασία αδειοδοτήσεων έχει και το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Δασών.

Το SME Chamber of India and India International Trade Centre (Οργανισμός Προώθησης Επενδύσεων και Εμπορίου) ξεκίνησε τον ιστότοπο www.industrialparksofindia.com, παρέχοντας σημαντικές πληροφορίες σχετικά με τα Επιχειρηματικά Πάρκα, τις

βιομηχανικές εγκαταστάσεις, τις βιομηχανικές αποθήκες και τη διαθεσιμότητα γηπέδων / οικοπέδων.

Σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη επιχειρηματικών πάρκων έχει το Ministry of Textiles το οποίο ξεκίνησε το 2005 την πρωτοβουλία Scheme for Integrated Textile Parks, με στόχο τη δημιουργία υποδομών υψηλών προδιαγραφών για την βιομηχανία και νέων πάρκων υφαντουργίας διεθνών προδιαγραφών, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητα του κλάδου. Η ανάπτυξη των εν λόγω πάρκων επιτυγχάνεται με τη συμμετοχή των προς εγκατάσταση επιχειρήσεων, από τη φάση της επιλογής της γης και του σχεδιασμού, οι οποίοι και συνεισφέρουν περισσότερο από το 50% των κεφαλαίων για την ανάπτυξη του πάρκου με το Κράτος να επιδοτεί το υπόλοιπο κόστος. Οι πρακτικές αυτές έχουν υιοθετηθεί και για τη δημιουργία πάρκων που φιλοξενούν και άλλους παραγωγικούς κλάδους.

Βασικό συμπέρασμα

Στην Ινδία έχει υιοθετηθεί ένα πρωτοποριακό σύστημα ανάπτυξης ΕΠ, στο οποίο συμμετέχουν οι προς εγκατάσταση επιχειρήσεις από τα αρχικά στάδια του σχεδιασμού με ίδια κεφάλαια και με τη χρηματοδοτική υποστήριξη του κράτους ούτως ώστε να διασφαλίζεται η βιωσιμότητα των βιομηχανικών πάρκων.

4 Λειτουργία και Διαχείριση Επιχειρηματικών Πάρκων

4.1 Εισαγωγή

Τα βασικά συστατικά στοιχεία που απαιτούνται για την ίδρυση ενός επιχειρηματικού πάρκου (σχεδιασμός, χρηματοδότηση, κατασκευή, λειτουργία και διαχείριση) μπορούν να κατανεμηθούν με διάφορους τρόπους μεταξύ των διαφόρων φορέων και αναδόχων του έργου (project sponsors), όπως ενδεικτικά παρουσιάζονται παρακάτω:

Ρυθμιστική Αρχή	Φορέας Ανάπτυξης	Φορέας Διαχείρισης	Ιδιοκτησία
<p>Δημόσιος Φορέας/Αρχή</p> <ul style="list-style-type: none"> Χαρακτηρισμός χρήσεων γης Διευκόλυνση παροχής δημόσιων υπηρεσιών και συντονισμός δημόσιων φορέων Εποπτεία και συμμόρφωση Διασφάλιση βασικών εξωτερικών υποδομών Κίνητρα για διαμόρφωση εθνικής στρατηγικής 	<p>Δημόσιος ή Ιδιωτικός φορέας ή ΣΔΙΤ</p> <ul style="list-style-type: none"> Ανάπτυξη γης και παροχή βασικών εσωτερικών υποδομών όπως οδικό δίκτυο και δίκτυο αποχέτευσης κλπ Εύρεση γης Αγορά γης Αδειοδότηση Ανάπτυξη Αξιοποίηση 	<p>Δημόσιος ή Ιδιωτικός φορέας ή ΣΔΙΤ</p> <ul style="list-style-type: none"> Μπορεί ή όχι να ταυτίζεται με το φορέα ανάπτυξης Διαχείριση καθημερινής λειτουργίας του πάρκου Διευκόλυνση marketing Διαχείριση εγκαταστάσεων (FM), μισθώσεις και συντήρηση Συντήρηση υπηρεσιών κοινής ωφέλειας Απομάκρυνση στερεών αποβλήτων, γενική συντήρηση, ασφάλεια Υπηρεσίες προστιθέμενης αξίας 	<p>Δημόσιος ή Ιδιωτικός φορέας ή ΣΔΙΤ</p> <ul style="list-style-type: none"> Ιδιοκτησία γης / χρήση γης Διαμόρφωση στρατηγικού σχεδιασμού Χρηματοδότηση

Με εξαίρεση το ρυθμιστικό πλαίσιο, όπου βασικό και μοναδικό ρόλο παίζει το κράτος, οι λοιποί ρόλοι μπορούν να αναληφθούν από οποιαδήποτε ιδιωτική, δημόσια ή συνεργατική μεταξύ ιδιωτικού τομέα και δημοσίου πρωτοβουλία.

Διάφοροι δημόσιοι φορείς και οργανισμοί (συμπεριλαμβανομένων κρατικών εταιρειών ανάπτυξης και διαχείρισης εγκαταστάσεων) επενδύουν σε επιχειρηματικά πάρκα δεδομένου του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος που παρουσιάζουν για την οικονομία μίας χώρας.

Ανεξάρτητα από το μοντέλο διαχείρισης των επιχειρηματικών πάρκων, ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα είναι σημαντικός, τόσο μέσω των εγκατεστημένων επιχειρήσεων όσο και μέσω των εταιρειών που εμπλέκονται στον σχεδιασμό και στην κατασκευή των πάρκων.

Σημειώνεται ότι σε αρκετές περιπτώσεις συνηθίζεται ο φορέας ανάπτυξης του πάρκου να ταυτίζεται με το φορέα διαχείρισης, χωρίς ωστόσο να είναι αυτό απαραίτητο. Στην περίπτωση που ο φορέας διαχείρισης είναι ξεχωριστή οντότητα από το φορέα ανάπτυξης ή τον ιδιοκτήτη, τότε οι τελευταίοι έχουν και την ευθύνη του καθορισμού των ευθυνών του διαχειριστή του πάρκου οι οποίες και αποτυπώνονται στο «Συμφωνητικό Διαχείρισης» (Operator Agreement).

Σε επίπεδο επιχειρηματικού μοντέλου ισχύουν σε γενικές γραμμές τα ακόλουθα:

Ο ρόλος της **εποπτικής** αρχής είναι να εποπτεύει την αγορά, χωρίς να προσδοκά κάποιο κέρδος.

Ο ρόλος του **ιδιοκτήτη της γης** είναι να εντοπίζει και να αγοράζει γη, η οποία είναι ανεκμετάλλευτη, από έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, καθώς και να αναλαμβάνει την αδειοδότηση με σκοπό την δημιουργία ενός πάρκου. Η κερδοφορία του ιδιοκτήτη της γης εξασφαλίζεται με δύο τρόπους. Ο πρώτος τρόπος αφορά στην επινοικίαση μέρους της ιδιοκτησίας του σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις λαμβάνοντας κάποιο ενοίκιο και ο δεύτερος στην μεταπώληση μέρους της ιδιοκτησίας του σε επιχειρήσεις λαμβάνοντας απόδοση από την αξία που έχει δημιουργήσει.

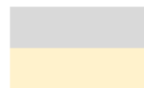
Ο ρόλος του **φορέα ανάπτυξης** είναι να αναλαμβάνει την ανάπτυξη του βιομηχανικού πάρκου για λογαριασμό του ιδιοκτήτη, που συνεπάγεται τον κίνδυνο της ανάπτυξης και της υλοποίησης του έργου, με αντίκρισμα ένα χρηματικό ποσό για τα υλικά και τον κίνδυνο.

Ο ρόλος του **φορέα διαχείρισης** είναι να αναλαμβάνει τη διαχείριση του πάρκου όσον αφορά τις κοινόχρηστες ανάγκες και τις υπηρεσίες προς τους εγκατεστημένους. Έτσι, αγοράζει προϊόντα και υπηρεσίες προς την εξυπηρέτηση του πάρκου και προσθέτοντας ένα διαχειριστικό κόστος και ένα περιθώριο κέρδους τιμολογεί τους εγκατεστημένους.

Παρόλο που το κάθε επιχειρηματικό πάρκο πρέπει να εξετάζεται ανά περίπτωση, παρακάτω παρουσιάζεται συνοπτικά η κατάσταση που κυρίως επικρατεί στις εξεταζόμενες χώρες σήμερα.

Επικρατέστερος Ρόλος	Γερμανία	Γαλλία	Ιταλία	Η.Β.	Ινδία	Λοιπές
Ρυθμιστική αρχή						
Ανάπτυξη	1	8	3	2	4	5, 6
Διαχείριση	9	8		7, 10	11	
Ιδιοκτησία				12		13, 14
Οικολογικά πάρκα	15	16	17	18	19	

Δημόσιος Τομέας
Ιδιωτικός τομέας



Σημείωση: Οι αριθμοί στα κελιά αντιστοιχούν στον α/α των καλών πρακτικών που παρουσιάζονται παρακάτω

Ο μεγάλος αριθμός των εμπλεκόμενων μερών και των σταδίων/διαδικασιών που απαιτεί η δημιουργία ενός βιομηχανικού πάρκου, δυσχεραίνει την προσπάθεια εξαγωγής γενικευμένων συμπερασμάτων σε επίπεδο χώρας. Σε κάθε περίπτωση, αν εξαιρέσουμε τη ρυθμιστική αρχή, η (άμεση ή έμμεση) συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα είναι σταδιακά αυξανόμενη. Από τις εξεταζόμενες χώρες, ο ρόλος του δημοσίου φαίνεται να είναι πιο έντονος στη Γαλλία και την Ινδία.

Στη Γαλλία τα EPCIs (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) που είναι δημόσιοι φορείς διαδημοτικής συνεργασίας, βρίσκονται στο επίκεντρο της δημιουργίας και ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων, ενώ η εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα πραγματοποιείται κυρίως μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της ανάπτυξης. Ειδικότερα,

μόλις ολοκληρωθούν τα έργα ανάπτυξης, ξεκινάει η διαδικασία πώλησης των οικοπέδων σε ιδιωτικές εταιρείες (προς εγκατάσταση ή προς εκμετάλλευση) , ενώ τα έργα υποδομής παραμένουν στο δημόσιο.

Στην Ινδία το κράτος παρεμβαίνει ενεργά στην ανάπτυξη επιχειρηματικών πάρκων μέσω μίας πληθώρας κρατικών φορέων βιομηχανικής ανάπτυξης (state industrial development corporations) που είναι επιφορτισμένοι με τον σχεδιασμό και ανάπτυξη των επιχειρηματικών πάρκων και των υποδομών τους, αλλά επεκτείνονται και σε αρμοδιότητες διαχείρισης. Ωστόσο, δεν αποκλείονται και σχήματα που ο ιδιωτικός τομέας έχει τον κυρίαρχο ρόλο, με χαρακτηριστικό παράδειγμα το ειδικό σχήμα που αφορά πάρκα εξειδικευμένα στην κλωστοϋφαντουργία που ξεκίνησε το 2005 υπό την αιγίδα του Υπουργείου Κλωστοϋφαντουργίας της Κυβέρνησης της Ινδίας. Η βασική καινοτομία του συγκεκριμένου σχήματος είναι η ανάθεση της ηγεσίας για την υλοποίηση του έργου στις προς εγκατάσταση επιχειρήσεις και η μεταστροφή του δημοσίου σε πιο επικουρικό ρόλο. Ειδικότερα, αντί το δημόσιο να κατασκευάζει το πάρκο και στη συνέχεια να «προσκαλεί» υποψήφιας προς εγκατάσταση επιχειρήσεις, παραχωρεί πλέον την κατασκευή (συμπεριλαμβανομένων των έργων υποδομής) σε «ενώσεις επιχειρηματιών», οι οποίες ωστόσο επιδοτούνται για το 40% του κόστους κατασκευής.

4.2 Ο Ρόλος της Εποπτικής Αρχής

Μέχρι και τη δεκαετία του 1990 οι δημόσιοι φορείς σε πολλές αναπτυσσόμενες χώρες κατείχαν όλους τους ρόλους που σχετίζονται με την ίδρυση και λειτουργία ενός επιχειρηματικού πάρκου ταυτόχρονα. Στην Ελλάδα το έτος ορόσημο για την μετάβαση από αυτό το στάδιο ήταν το 2003 με την ιδιωτικοποίηση της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ.

Με την σταδιακά αυξανόμενη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην ανάπτυξη του πάρκου, οι επικαλυπτόμενες αρμοδιότητες του δημοσίου τομέα άρχισαν να γίνονται προβληματικές και να δημιουργούν σύγκρουση συμφερόντων (un-level playing field), καθώς ο δημόσιος τομέας ήταν από τη μία πλευρά Εποπτική Αρχή για τα ιδιωτικά πάρκα και από την άλλη διαχειριστής, χρηματοδότης και υποστηρικτής των ανταγωνιστικών δημοσίων πάρκων.

Μία πρακτική που έχει ακολουθηθεί σε άλλες χώρες²⁸ για τη θεραπεία της εν λόγω σύγκρουσης συμφερόντων, τουλάχιστον σε κάποιο βαθμό, είναι ο θεσμικός διαχωρισμός του ρυθμιστικού ρόλου από τους αντίστοιχους του ιδιοκτήτη / αναδόχου, φορέα ανάπτυξης και φορέα διαχείρισης στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό. βαθμό.

Πιο συγκεκριμένα, υφίσταται περιπτώσεις όπου το δημόσιο εκμεταλλεόμενο το διπλό του ρόλο (ως εποπτική αρχή και φορέας ανάπτυξης) προσφέρει γη/εγκαταστάσεις προς ενοικίαση σε χαμηλότερες τιμές από αυτές της αγοράς, με αποτέλεσμα να υπονομεύεται η εύρυθμη λειτουργία της αγοράς και να ζημιώνονται οι ιδιωτικοί φορείς ανάπτυξης²⁹.

²⁸ UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 45

²⁹ World Bank, Institutional Best Practices for Special Economic Zones: An Application to Tanzania (2011)

Μία προτεινόμενη προσέγγιση για τη θεραπεία της παραπάνω σύγκρουσης συμφερόντων είναι η λειτουργία μίας ανεξάρτητης ρυθμιστικής αρχής στην οποία θα συμμετέχουν μέλη τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα (για παράδειγμα στην αντίστοιχη αρχή στην Γκάνα συμμετέχουν 9 μέλη, εκ των οποίων 4 μέλη προέρχονται από τον ιδιωτικό τομέα και τουλάχιστον 2 είναι γυναίκες. Πρόεδρος της επιτροπής είναι ο Υπουργός Εμπορίου και Βιομηχανίας).

Παράλληλα, για την επιλογή των μελών αυτών θα πρέπει να υπάρχει κάποια αμερόληπτη διαδικασία, ενώ τα μέλη της ανεξάρτητης αρχής θα πρέπει επιπλέον να έχουν πρόσβαση και σε άλλους δημόσιους φορείς που επηρεάζουν τις αποφάσεις για τα επιχειρηματικά πάρκα.

Συνοψίζοντας, ο διαχωρισμός του ρόλου του δημοσίου είναι πιο εύλογο να γίνει με την δημιουργία μιας νέας ανεξάρτητης ρυθμιστικής αρχής αποτελούμενη από μέλη τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα, παρά με την αποκοπή των δημόσιων φορέων από την ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Η Εποπτική Αρχή του πλαισίου των επιχειρηματικών πάρκων θα πρέπει να επιβλέπει και να διασφαλίζει την ποιότητα του σχεδιασμού και της λειτουργίας τους, σε συνδυασμό πάντα με τη δραστηριότητα των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, έτσι ώστε να δίνεται προτεραιότητα σε αποφάσεις πολιτικής που δίνουν έμφαση στην εφαρμογή των αρχών της άνευ αποκλεισμών και βιώσιμης βιομηχανικής ανάπτυξης.

4.3 Ο Ρόλος του Φορέα Ανάπτυξης

Ο φορέας ανάπτυξης αναλαμβάνει την αρχική ανάπτυξη του πάρκου και στη συνέχεια κατά το στάδιο της λειτουργίας μισθώνει ή πουλάει τα σχετικά οικόπεδα ή/και κτιριακές εγκαταστάσεις σε εταιρείες του ιδιωτικού τομέα προκειμένου να ανακτήσει τα σχετικά κόστη.

Ουσιαστικά, ο φορέας ανάπτυξης αποκτά την κυριότητα της γης και στη συνέχεια χρηματοδοτεί την ανάπτυξη κοινόχρηστων υποδομών όπως συστήματα αποχέτευσης και υδρορροές, εσωτερικές οδικές αρτηρίες, φωτισμό, περιφράξεις, εσωτερικό δίκτυο κατανομής ενέργειας, διοικητικά κτίρια και σταθερές τηλεφωνικές γραμμές.

Πιο συγκεκριμένα, ορισμένες από τις τυπικές αρμοδιότητες ενός φορέα ανάπτυξης είναι οι παρακάτω:

- Απόκτηση γης, μεταβίβαση ή/και συνένωση οικοπέδων.
- Χωροταξικός και τοπογραφικός σχεδιασμός, τοπογραφικές και γεωτεχνικές μελέτες
- Ολοκλήρωση διαπραγματεύσεων με κρατικούς ή λοιπούς θεσμικούς φορείς όπου είναι απαραίτητο συμπεριλαμβανομένης της σύνταξης μνημονίων συνεργασίας / συμφωνιών.
- Διασφάλιση σχετικών εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων.
- Διασφάλιση πρόσβασης σε νερό, αέριο, τηλεπικοινωνίες, ηλεκτροδότηση.

- Ανάπτυξη εσωτερικού δικτύου παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας και εξειδικευμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

Καλές Πρακτικές

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ο φορέας ανάπτυξης μπορεί να προέρχεται από τον δημόσιο ή τον ιδιωτικό τομέα ή να είναι ένας συνδυασμός και των δύο.

Οι φορείς ανάπτυξης μπορούν να είναι ιδιωτικές εταιρείες μεγαλύτερες ή μικρότερες σε μέγεθος και αρκετές φορές με διεθνή εύρος δραστηριοτήτων, χωρίς φυσικά να αποκλείονται οι περιπτώσεις που κάποιος δημόσιος φορέας (ακόμα και από τρίτη χώρα) αναλαμβάνει αυτό το ρόλο. Από την άλλη πλευρά σε άλλες χώρες όπως στην περίπτωση της Ινδίας, η πλειοψηφία των φορέων ανάπτυξης των επιχειρηματικών πάρκων είναι κάποια από τις συνολικά 56 κρατικές εταιρείες βιομηχανικής ανάπτυξης (State Industrial Development Corporations), χωρίς επίσης να αποκλείεται η ύπαρξη επιτυχών πρωτοβουλιών του ιδιωτικού τομέα.

Καλή Πρακτική 1 – WTO



Καλή Πρακτική στρατηγικού σχεδιασμού (επιλογή τοποθεσίας) επιχειρηματικού πάρκου στο στάδιο της ανάπτυξης

Σε περιοχή πλησίον της πόλης του Pasewalk στη βορειοανατολική **Γερμανία** (κοντά στα σύνορα με την Πολωνία) υφίσταται αυτή τη στιγμή επιχειρηματικό πάρκο σε αρχικό στάδιο ανάπτυξης. Η συγκεκριμένη περιοχή θεωρείται ο ανερχόμενος προορισμός για την εγκατάσταση της βιομηχανικής παραγωγής στην ανατολική Γερμανία, καθώς αποτελεί σημαντική πηγή ανθρώπινου δυναμικού (από Γερμανία και Πολωνία).

Η συνολική έκταση ανέρχεται σε 1.560.000 τ.μ. εκ των οποίων 1.220.000 τ.μ. έχουν χαρακτηριστεί ως βιομηχανική γη. Φορέας ανάπτυξης του πάρκου είναι το εμπορικό επιμελητήριο της Αυστρίας και ειδικότερα το παράρτημα που ασχολείται με τις διεθνείς σχέσεις (WKO Ausseiwirtschaft), που αγόρασε τη γη από την πόλη του Pasewalk.

Η ανάπτυξη αναμένεται να ολοκληρωθεί σε τρία στάδια (στάδιο 1: 178.000 τ.μ., στάδιο 2: 840.000 τ.μ., στάδιο 3: 200.000 τ.μ.), ενώ τα κίνητρα προς τις υποψήφιες για εγκατάσταση επιχειρήσεις περιλαμβάνουν επιχορηγήσεις επενδύσεων (έως 20%-40%), επιχορηγήσεις για έρευνα και ανάπτυξη (έως 60%-80%), επιχορηγήσεις για πρόσληψη προσωπικού και δάνεια με εγγύηση του δημοσίου. Τέλος σημειώνεται ότι το μέγεθος των εταιρειών είναι σημαντικός παράγοντας για τον προσδιορισμό του ακριβούς ύψους των κινήτρων.

Πηγή: <https://www.industriepark-berlin-szczecin.de/en/>

Καλή Πρακτική 2 –

UK Land Estates



Καλή πρακτική πρωτοβουλίας ιδιωτικού τομέα για τη δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου

Η εταιρία ανάπτυξης ακινήτων UK Land Estates στο **Ηνωμένο Βασίλειο**, είναι ιδιωτική εταιρεία που ιδρύθηκε το 1980 και διαθέτει γη και ακίνητα κατάλληλα για επιχειρηματικές δραστηριότητες.

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας διαθέτει ακίνητα και γη σε 28 τοποθεσίες στη βορειοανατολική Αγγλία που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων εμπορικά ακίνητα για βιομηχανικούς σκοπούς, αποθήκες, και μεταποίηση, καθώς και γη προς ανάπτυξη σύμφωνα με τις απαιτήσεις των πελατών της (πολυεθνικοί οργανισμοί, SMEs, ατομικές επιχειρήσεις).

Τα ακίνητα βρίσκονται δίπλα σε βασικές οδικές αρτηρίες κοντά σε σιδηροδρομικές, αεροπορικές και θαλάσσιες συνδέσεις για εθνική και διεθνή συνδεσιμότητα, ενώ υπάρχουν πλησίον τους καταστήματα λιανικής, εστιατόρια και γυμναστήρια.

Οι τρεις πιο σημαντικές βιομηχανικές περιοχές στις οποίες η UK Land Estates διαθέτει ακίνητη περιουσία είναι το Team Valley Trading Estate, το Tyne Tunnel Industrial Estate και το Teesside Estate.

Το Team Valley Trading Estate στα βορειοανατολικά (φωτογραφία δεξιά) βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το αεροδρόμιο του Newcastle και το κέντρο της πόλης. Έχει περισσότερες από 700 επιχειρήσεις, στις οποίες απασχολούνται πάνω από 20.000 ειδικευμένοι εργαζόμενους και προσφέρει επαγγελματικές υπηρεσίες υψηλού επιπέδου.

Πηγή: <https://www.uklandestates.co.uk/>

Καλή Πρακτική 3 – Carnia



Καλή πρακτική πρωτοβουλίας δημόσιου φορέα για τη δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου

Το επιχειρηματικό πάρκο Carnia στην Ιταλία ανήκει στην περιφερειακή ενότητα Friuli Venezia Giulia και δημιουργήθηκε το 1964. Το αρχικό όνομα του πάρκου ήταν «Κοινοπραξία για την βιομηχανική ανάπτυξη του Tagliamento». Το 1999 η κοινοπραξία έγινε δημόσια οικονομική οντότητα και απέκτησε το όνομα «Κοινοπραξία για την βιομηχανική ανάπτυξη του Tolmezzo».

Από το 2016, χάρη στη μεταρρύθμιση της βιομηχανικής πολιτικής που τέθηκε σε εφαρμογή από τον Περιφερειακό νόμο ν. 3/2015 RilancimpresaFVG η νέα Κοινοπραξία για την Τοπική Οικονομική Ανάπτυξη του Tolmezzo «Βιομηχανικό Πάρκο Carnia» λειτουργεί ως οργανισμός τοπικής ανάπτυξης, εντός ενός πλαισίου της περιφερειακής βιομηχανικής πολιτικής.

Ειδικότερα, το Carnia Industrial Park δημιουργήθηκε για να προωθήσει την κοινωνικο-οικονομική ανάπτυξη της Carnia, μιας ορεινής περιοχής στην επαρχία του Ούντινε και είναι πλέον ένας επιχειρηματικός κόμβος που περιλαμβάνει περισσότερες από 180 εταιρείες που απασχολούν περίπου 3.600 εργαζόμενους. Η γεωγραφική περιοχή που καλύπτεται από το πάρκο έχει έκταση 247,50 εκταρίων, με σύγχρονα πληροφορικά δίκτυα, συστήματα κυκλοφορίας και σύγχρονες βιομηχανικές εγκαταστάσεις που έχουν κατασκευαστεί σε πλήρη συμμόρφωση με τα πρότυπα και τις απαιτήσεις περιβαλλοντικής βιωσιμότητας και εξοικονόμησης ενέργειας. Ο φορέας ανάπτυξης του πάρκου είναι η τοπική κοινοπραξία για την οικονομική ανάπτυξη του Τολμέτζο που συστάθηκε ως δημόσιος φορέας στο πλαίσιο νόμου του 2015 για την μεταρρύθμιση της βιομηχανικής πολιτικής.

Επιπλέον, αξιόλογη είναι και η παρουσία του ιδιωτικού τομέα στη φάση της ανάπτυξης βιομηχανικών πάρκων στην **Ιταλία**, με παραδείγματα όπως αυτά της κατασκευαστικής Renco Group (€315 εκ. έσοδα το 2019) με παρουσία σε 10 χώρες αλλά και της πιο εξειδικευμένης και λιγότερο εξωστρεφούς Akno Group που εστιάζει στο σχεδιασμό και την κατασκευή βιομηχανικών συγκροτημάτων και πάρκων με έμφαση σε συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, όπως η ύπαρξη χώρων πρασίνου και αναψυχής, η πλήρης περίφραξη, η 24^η παρακολούθηση με κάμερες, η χρήση ηλιακής ενέργειας και η ανακύκλωση των βρόντιων υδάτων

Πηγή: <https://www.carniaindustrialpark.it/en/>

Καλή Πρακτική 4 – Kerala



Καλή πρακτική εναλλακτικού μοντέλου ρόλων στη φάση της ανάπτυξης (εταιρεία ανάπτυξης

Η ομόσπονδη πολιτεία της Κεράλα στην **Ινδία** μέσα από την τοπική εταιρεία ανάπτυξης βιομηχανικών υποδομών (Kerala Industrial Infrastructure Development Corporation), στοχεύει στην βιομηχανική ανάπτυξη της Κεράλα παρέχοντας τις καλύτερες δυνατές βιομηχανικές υποδομές.

Σημειώνεται ότι στη διοίκηση της εταιρείας συμμετέχουν έως 15 μέλη που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τους επικεφαλής διάφορων πολιτειακών φορέων και τοπικών διευθύνσεων (οικονομικών, ενέργειας, αστικού σχεδιασμού, χρηματοδότησης, περιβάλλοντος, εργασίας κλπ) καθώς και τον επικεφαλής της εταιρείας βιομηχανικής ανάπτυξης της Κεράλα (Kerala State Industrial Development Corporation).

Η εταιρεία έχει ήδη συμβάλει στην ανάπτυξη των υποδομών 24 βιομηχανικών πάρκων διαφόρων εξειδικεύσεων (π.χ κλωστοϋφαντουργία, τρόφιμα, υψηλή τεχνολογία, ηλεκτρονική μεταποίησης, κλπ) εκ των οποίων τα περισσότερα είναι ήδη λειτουργικά.

Βασικό χαρακτηριστικό του συγκεκριμένου φορέα ανάπτυξης υποδομών είναι ότι προσφέρει απλοποιημένες διαδικασίες αδειοδότησης (single window clearance). Επιπλέον, η πολιτεία της Κεράλα προσφέρει εργατικό δυναμικό υψηλής εξειδίκευσης και φθηνή εργασία σε σύγκριση με τις διεθνείς τιμές, ενώ λόγω των πλούσιων φυσικών πόρων της προσφέρει τις χαμηλότερες τιμές για πόσιμο νερό και ηλεκτρικό ρεύμα σε σύγκριση με τις λοιπές πολιτείες.

βιομηχανικών υποδομών διακριτής του φορέα ανάπτυξης)

Πηγή: <http://kinfra.org/>

Καλή Πρακτική 5 – Timisoara



Το Timisoara Airport Park βρίσκεται στη **Ρουμανία**, καταλαμβάνει συνολική έκταση 130.000 τ.μ., φιλοξενεί 4 εγκατεστημένες επιχειρήσεις και η πληρότητά του ανέρχεται σε 100%. Βασικό χαρακτηριστικό του πάρκου είναι ότι και οι 4 εγκατεστημένες επιχειρήσεις είναι πολυεθνικές (Continental, Honeywell, Litens και Valeo). Φορέας ανάπτυξης είναι η κατασκευαστική εταιρεία Invest4SEE με έδρα την Αυστρία (μέλος του ομίλου της CBRE), η οποία είναι και ο ιδιοκτήτης της γης (αγοράστηκε από γερμανική εταιρεία ακίνητης περιουσίας).

Όπως αναφέρθηκε, μία από τις βασικές εγκατεστημένες επιχειρήσεις είναι η γερμανική Continental, που είναι από τις μεγαλύτερες εταιρείες κατασκευής ανταλλακτικών αυτοκινήτων παγκοσμίως. Πιο συγκεκριμένα, το 2014 η Continental αναζητώντας ευκαιρίες ανάπτυξης ανέθεσε κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού στην Invest4SEE την ανάπτυξη ενός αποθηκευτικού χώρου ελαστικών 45.000 τ.μ. στην περιοχή του πάρκου με δυνατότητα επέκτασης για επιπλέον 73.000 τ.μ. Σημειώνεται ότι μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της ανάπτυξης η Invest4SEE, μίσθωσε το ακίνητο στην

Καλή
πρακτική
δημιουργία
επιχειρηματικού
πάρκου
με
πρωτοβουλία
πολυεθνικής
εταιρείας
του

Πηγή: <http://invest4see.com/wp-content/uploads/2017/05/Invest4SEE-Real-Estate-Capability-Statement-April-2017.pdf>

Καλή Πρακτική 6 – CTP



Καλή πρακτική ανάπτυξης δομών προς προσέλκυση εγκατεστημένων επιχειρήσεων με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά

Ένα επιπλέον στοιχείο το οποίο αξίζει να αναδειχθεί είναι ότι υπάρχουν περιπτώσεις (κυρίως όταν ο φορέας ανάπτυξης διατηρεί την ιδιοκτησία της γης) που οι εντός του πάρκου κτιριακές υποδομές κατατάσσονται σε συγκεκριμένες και τυποποιημένες κατηγορίες και απευθύνονται αντίστοιχα σε διαφορετικά μεγέθη επιχειρήσεων ανάλογα με τις ανάγκες τους, όπως για παράδειγμα τα παρακάτω τυποποιημένα προϊόντα του CTP group, τα οποία περιλαμβάνουν και γραφειακούς χώρους εντός των πάρκων.

ctBox

Σχεδιασμένο για τοπικές εταιρείες και startups. Απλό και λειτουργικό κτίριο, παρέχει 3 απαραίτητους χώρους για την ομαλή λειτουργία μίας επιχείρησης: εκθεσιακός χώρος, χώρος γραφείου και αποθήκη. Καθώς οι εταιρείες αναπτύσσονται, είναι εύκολο για αυτές να επεκτείνουν τη λιανική, ελαφριά κατασκευή, εγκατάσταση δοκιμών κλπ.

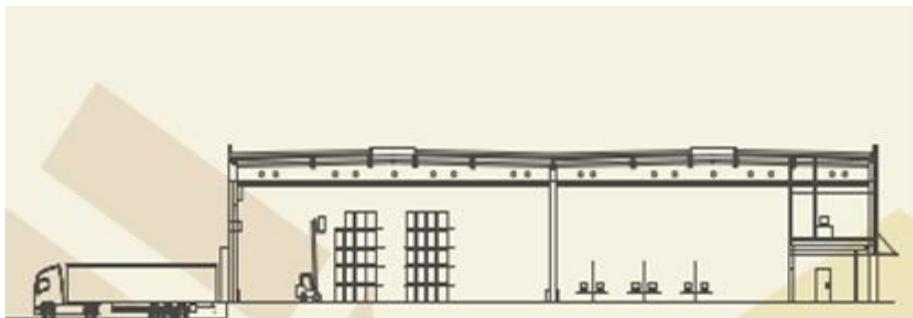
ctFlex

Κατασκευασμένο με ευελιξία για την ανάπτυξη επιχειρήσεων, προσφέρει ένα τροποποιήσιμο και επεκτάσιμο σχέδιο για μικρές και μεσαίες εταιρείες με ενσωματωμένα γραφεία και αποθήκες. Επιτρέπει στις εταιρείες να επικεντρωθούν στη δραστηριότητά τους, χωρίς να ανησυχούν για το εάν έχουν αρκετό χώρο για λειτουργίες.

Τυπική χρήση: Παραγωγή / αποθήκευση σε μικρότερες μονάδες που μπορούν να συγχωνευτούν καθώς αυξάνονται οι πελάτες

Τυπικό μέγεθος: 1.150 - 3.000 τ.μ.

Τυπικό ύψος: 10,5 μ.



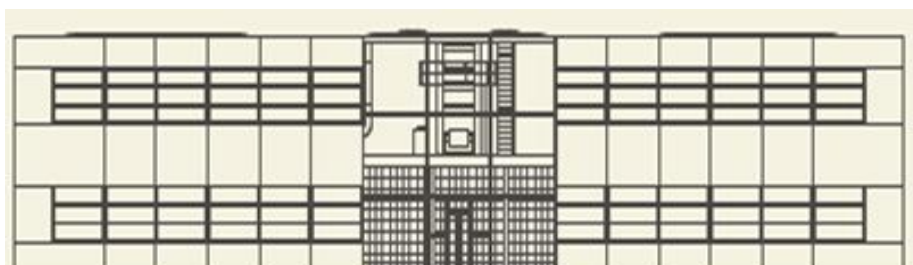
ctFit

Ιδανικό για δραστηριότητες μεγάλων επιχειρήσεων με ειδικές τεχνικές παραμέτρους, όπως κόμβοι διανομής, αποθήκες ψύξης, κατασκευές υψηλής τεχνολογίας και εργαστήρια Έρευνας και Ανάπτυξης.

Τυπική χρήση: Προσαρμογή στις απαιτήσεις του πελάτη

Τυπικό μέγεθος: από 5.000 τ.μ.

Τυπικό ύψος: Καθαρό ύψος 10,5 μ.



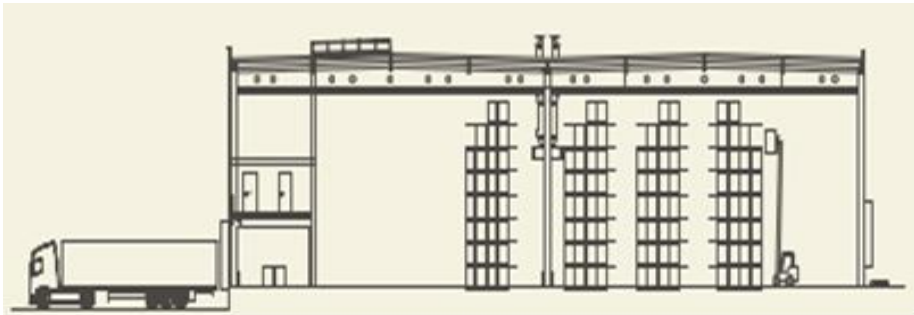
ctSpace

Κτίρια υψηλής ποιότητας για διεθνείς εταιρείες, σχεδιασμένα για να φιλοξενεί ανάγκες στέγασης και διανομής. Ιδανικό για επιχειρήσεις logistics, κέντρα διανομής ή κόμβους εφοδιαστικής αλυσίδας.

Τυπική χρήση: Logistics

Τυπικό μέγεθος: από 3.000 τ.μ.

Τυπικό ύψος: 12 μ



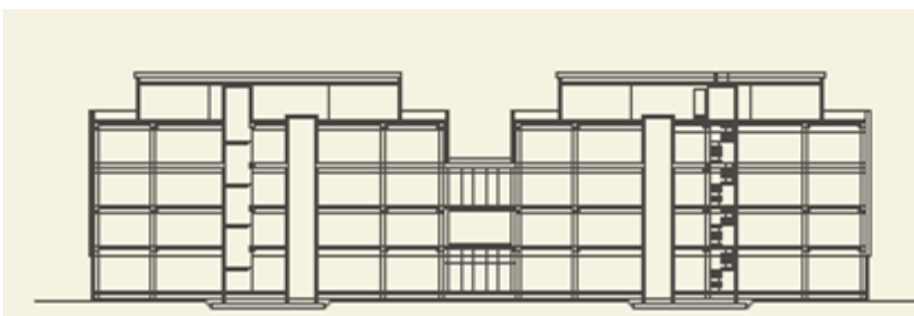
ctOffice

Οικονομικά συμφέρουσα εγκατάσταση για κέντρα εξυπηρέτησης, σχεδιασμό λογισμικού / εξοπλισμού, Έρευνα κα Ανάπτυξη και λειτουργίες back-office όλων των τύπων εταιρειών. Τα σχέδια εύκαμπτου δαπέδου, υποστηρίζουν την προσαρμογή και την μελλοντική επέκταση.

Τυπική χρήση: Συμπληρωματικά γραφεία σε πάρκα

Τυπικό μέγεθος: από 195 τ.μ.

Τυπικό ύψος: 2,8 μ



Πηγή: CTP Parkmakers, 2019 & 1H 2020, Financial Results & Yearbook

Τέλος, σημειώνεται ότι στη γειτονική **Τουρκία** ο φορέας ανάπτυξης των επιχειρηματικών πάρκων είναι συνήθως μία σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στην οποία ο ιδιωτικός τομέας εκπροσωπείται από εμπορικά επιμελητήρια, εμπορικούς συλλόγους ή ομάδες κατασκευαστών που έχουν συσταθεί για αυτό τον σκοπό. Με την ολοκλήρωση του σταδίου της ανάπτυξης το σύνολο των οικοπέδων του επιχειρηματικού πάρκου πωλείται σε ιδιωτικές επιχειρήσεις. Στη συνέχεια η διαχείριση των λειτουργικών πάρκων ανατίθεται είτε σε εξωτερική ιδιωτική εταιρεία ή σε ιδιωτική οντότητα (εταιρεία ή συνεταιρισμό) στην οποία συμμετέχουν οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις³⁰.

Όπως ήδη έχει αναφερθεί σε αρκετές περιπτώσεις συνηθίζεται ο φορέας ανάπτυξης του πάρκου να ταυτίζεται με το φορέα διαχείρισης. Το παραπάνω ωστόσο δεν είναι απαραίτητο καθώς οι λειτουργίες και τα καθήκοντα του φορέα διαχείρισης έπονται του σταδίου της ανάπτυξης και ως εκ τούτου μπορούν να αναληφθούν από ξεχωριστό φορέα.

4.4 Ο ρόλος του Φορέα Λειτουργίας και Διαχείρισης

Με την ολοκλήρωση του σταδίου της ανάπτυξης και στο πλαίσιο της διαδικασίας μετάβασης στη λειτουργία του πάρκου ο ρόλος του διαχειριστή κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικός.

Ο φορέας διαχείρισης πρέπει «διαθέσει» τη γη που έχει αναπτυχθεί, να διασφαλίσει την λειτουργία των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, καθώς και να συντηρεί και να επισκευάζει όλες τις εγκαταστάσεις του πάρκου ή να το αναθέσει σε εξειδικευμένους παρόχους. Επιπλέον, ο διαχειριστής θα πρέπει να επιβλέπει την κατασκευαστική δραστηριότητα των προς εγκατάσταση επιχειρήσεων, να παρέχει υπηρεσίες περιβαλλοντολογικής διαχείρισης και να διασφαλίσει την ασφάλεια του πάρκου.

Ένας από τους βασικούς δείκτες επιτυχίας ενός επιχειρηματικού πάρκου είναι ο δείκτης πληρότητας. Επομένως, είναι απαραίτητη η προσέλκυση εγκατεστημένων επιχειρήσεων και επενδύσεων και ως εκ τούτου είναι σημαντική η ανάπτυξη στρατηγικών προώθησης και branding βασισμένες στα διακριτά χαρακτηριστικά την «πρόταση αξίας» κάθε πάρκου. Κατά συνέπεια η επιτυχημένη διαχείριση ενός επιχειρηματικού πάρκου περιλαμβάνει τόσο διοικητικά/διαχειριστικά καθήκοντα όσο και δημόσιες σχέσεις.

Ο διαχειριστής του επιχειρηματικού πάρκου συντηρεί το πάρκο και επιβλέπει την καθημερινή του λειτουργία σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας (operations framework manual). Ο διαχειριστής θα πρέπει να κατέχει τεχνική εμπειρία και ικανότητα προκειμένου να είναι σε θέση να διασφαλίσει την ομαλή λειτουργία του πάρκου.

Το εύρος των αρμοδιοτήτων του διαχειριστή του πάρκου ενδεχομένως να διαφέρει ανάλογα με τη συμφωνία με τον φορέα ανάπτυξης.

³⁰ UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 75

Λειτουργία διαχειριστή	Καθήκοντα	Περιγραφή
Διάθεση οικοπέδων και εγκαταστάσεων (shell facilities)	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	Πώληση ή μίσθωση οικοπέδων/εγκαταστάσεων
Υποδομές, ανωδομές και διαχείριση εγκαταστάσεων	Διαμόρφωση τοπίου, παροχή υποδομών και υπηρεσιών κοινής ωφέλεια, συντήρηση, είσπραξη κοινοχρήστων και λοιπών προμηθειών (εσωτερικό οδικό δίκτυο, αποχέτευση, διαχείριση αποβλήτων κλπ)	Διασφάλιση ομαλής λειτουργίας πάρκου πάρκου και παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλεια και διαχείρισης υποδομών
Διοικητικές υπηρεσίες	Εγγραφή και αδειοδότηση επιχειρήσεων (σε περίπτωση ανάθεσης των αρμοδιοτήτων από τους δημόσιους φορείς), επίβλεψη κανονιστικής συμμόρφωσης, διασφάλιση ασφάλειας πάρκου, γενική χρηματοοικονομική διαχείριση	Διασφάλιση ταχείας και εύκολης εισόδου των νέων επιχειρήσεων στο πάρκο, παροχή επαρκούς προστασίας/ασφάλειας ανθρώπων, ιδιοκτησιών και περιβάλλοντος, καθώς και διασφάλιση ασφαλούς παραγωγής και δυνατότητας μετακίνησης εντός του πάρκου
Ανάπτυξη εργασιών και διαχείριση καινοτομίας	Παροχή ενημέρωσης για τις προσφερόμενες υπηρεσίες του πάρκου, προσέλκυση εγκατεστημένων επιχειρήσεων και εξειδικευμένης εργατικής δύναμης, ανάπτυξη κοιτίδων επιχειρήσεων με έμφαση στην καινοτομία (με ενδεχόμενη χρήση σχετικών χρηματοδοτικών προγραμμάτων)	Προσέλκυση νέων επιχειρήσεων στο πάρκο και παροχή πεδίου για έρευνα και ανάπτυξη και ανταλλαγής γνώσεων
Διαχείριση κοινωνικών υπηρεσιών	Άμεση ή έμμεση διασφάλιση παροχής υπηρεσιών ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης, εκπαίδευσης, κοινωνικών σχέσεων, εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας για τους εργαζομένους, και υπηρεσίες πυρόσβεσης. Το κόστος των ανωτέρω	Δημιουργία ευνοϊκού εργασιακού περιβάλλοντος, συνεργασία με τις τοπικές κοινότητες και ενθάρρυνση διαλόγου με τα ενδιαφερόμενα μέρη

	<p>υπηρεσιών θα ενσωματώνεται στις προμήθειες που πληρώνουν οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις (π.χ. υπηρεσίες πυρόσβεσης, κοινωνικές σχέσεις), ή εναλλακτικά θα καλύπτεται από τους χρήστες των υπηρεσιών (π.χ. ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις) είτε τέλος θα παρέχεται από εμπορικές επιχειρήσεις (π.χ. catering)</p>	
<p>Διαχείριση και παρακολούθηση απόδοσης</p>	<p>Σύνταξη αναφορών, διεξαγωγή ερευνών στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, αξιολόγηση απόδοσης</p>	<p>Παρακολούθηση, οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντολογικής απόδοσης</p>

Πηγή: UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 67

Καλές Πρακτικές

Σε διεθνές επίπεδο υπάρχουν τρία διακριτά μοντέλα διαχείρισης/διοίκησης των επιχειρηματικών πάρκων.

Διαχείριση από δημόσιο φορέα: Η διαχείριση από δημόσιο φορέα είναι μία ευρέως διαδεδομένη προσέγγιση σε πολλές αναπτυσσόμενες χώρες, λόγω του σημαντικού μεριδίου του δημοσίου στα επιχειρηματικά πάρκα αυτών των χωρών.

Αυτό μπορεί να γίνει είτε άμεσα (από ένα Υπουργείο, Οργανισμό ή Αρχή), είτε έμμεσα μέσω εμπορικά προσανατολισμένων κρατικών εταιρειών ή οχημάτων ειδικού σκοπού. Στις τελευταίες περιπτώσεις το δημόσιο επενδύει στις εν λόγω εταιρείες δίνοντας στο κράτος ισχυρή επιρροή στις αποφάσεις αναφορικά με την καθημερινή λειτουργία των πάρκων.

Διαχείριση από ιδιωτική εταιρία: Σύμφωνα με αυτό το μοντέλο, η ανάθεση της διαχείρισης του πάρκου σε ιδιωτική εταιρεία γίνεται από τον ιδιοκτήτη/επενδυτή του πάρκου (ορισμένες φορές από κοινού με τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις). Η ανωτέρω προσέγγιση υιοθετείται όταν ιδιώτες επενδυτές έχουν επενδύσει σε μεγάλο βαθμό στο επιχειρηματικό πάρκο.

Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι ακόμα και στις περιπτώσεις που η ιδιοκτησία του πάρκου ανήκει στο δημόσιο είναι συνήθης πρακτική η ανάθεση της διαχείρισης εγκαταστάσεων

(Facilities Management) – που αποτελούν ένα σημαντικό κομμάτι των καθηκόντων του φορέα διαχείρισης - σε εξειδικευμένες ιδιωτικές εταιρείες.

Από κοινού διαχείριση δημοσίου-ιδιωτικού τομέα: Σε αυτή την περίπτωση παρά το γεγονός ότι το καταστατικό του φορέα διαχείρισης επιτρέπει την κατανομή αρμοδιοτήτων ανάμεσα σε ιδιωτικό και δημόσιο τομέα, συνήθως στην πράξη ο ιδιωτικός τομέας αναλαμβάνει τις τεχνικές αποφάσεις και την καθημερινή διαχείριση του πάρκου, ενώ ο δημόσιος αναλαμβάνει ζητήματα που σχετίζονται με απόκτηση γης, αποζημιώσεις και διακανονισμούς καθώς και τη διαχείριση των σχέσεων με τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (για παράδειγμα σε θέματα αδειοδοτήσεων). Ως εκ τούτου, σε αυτό το μοντέλο διαχείρισης η καταστατική διάκριση των αρμοδιοτήτων κρίνεται απαραίτητη για την αποφυγή παρερμηνειών και επικαλύψεων, χωρίς ωστόσο αυτό να διασφαλίζει ότι δεν θα υπάρχουν στην πράξη (αλλά τουλάχιστον τις περιορίζει).

Συνοψίζοντας, δεν υφίσταται κάποιος συγκεκριμένος περιορισμός αναφορικά με την επιλογή της μορφής του φορέα διαχείρισης σε όρους αγοράς, η επιλογή ωστόσο του σχετικού μοντέλου συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με την κατάσταση του βαθμού ωριμότητας της κάθε οικονομίας.

Καλή Πρακτική 7 – Woodside



Καλή πρακτική συνεργασίας εταιρειών του ιδιωτικού τομέα στη διαχείριση επιχειρηματικού πάρκου

Το Woodside Industrial Estate στο **Ηνωμένο Βασίλειο** βρίσκεται σε στρατηγική τοποθεσία απέχοντας μόλις 16χλμ από το αεροδρόμιο Λούτον στο Λονδίνο. Προσφέρει ένα κατάλληλα διαμορφωμένο και οργανωμένο περιβάλλον. Διαθέτει 24ωρη ασφάλεια προσφέροντας παρακολούθηση σε όλη την έκταση, ευρυζωνικές εγκαταστάσεις, κτηματομεσιτικό γραφείο, μίνι μάρκετ και εξυπηρετείται από εξαιρετικές τοπικές συγκοινωνιακές συνδέσεις. Οι κυριότερες εγκατεστημένες επιχειρήσεις είναι οι WH Smith, Synergy Healthcare, Signature Flatbreads, Meggitt Plc και Aryzta Bakeries (μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες κατεψυγμένων αρτοσκευασμάτων στην Ευρώπη). Την ανάπτυξη του πάρκου ανέλαβε η πολυεθνική εταιρεία **JLL** (Jones Lang LaSalle) με γραφεία σε 280 χώρες και έσοδα \$18 δισ. το 2019, ενώ ενδιαφέρον στοιχείο αποτελεί ότι η εύρυθμη καθημερινή λειτουργία του πάρκου βασίζεται στη συνεργασία αρκετών διαφορετικών εταιρειών του ιδιωτικού τομέα (όπως JLL, DTRE Real Estate Advisors, Workman Property Management, Bellrock Properties and Facilities Management)

Πηγή: <https://woodsidedunstable.com/>

Καλή Πρακτική 8 – Axioparc



Στρασβούργου, που βρίσκεται στην περιοχή των δήμων Drusenheim και Herrlisheim και έπειτα της διεξαγωγής μελετών, προχώρησαν στην εκκαθάριση του χώρου προκειμένου να αρχίσει το έργο.

Ύστερα μετά από συζήτηση που έλαβε χώρα στις 4 Απριλίου 2019, η Κοινότητα των Communes du Pays Rhénan αποφάσισε να παραχωρήσει την αναπτυξιακή λειτουργία του έργου στις ιδιωτικές εταιρείες Nexity και την Alpha Aménagement.

Σύμφωνα με τον νόμο “NOTRe” που ψηφίστηκε τον Αύγουστο του 2015, οι εταιρείες Alpha Aménagement και Nexity θα μπορούσαν να αποτελούν τον φορέα ανάπτυξης μόνο μέσω συμβάσεων παραχώρησης ακινήτων από τα EPCIs Τα EPCIs διατηρούν τη γενική ευθύνη για την επιχείρηση, ιδίως όσον αφορά τις χρηματοοικονομικές πτυχές (πρέπει να χρηματοδοτήσουν ελλείμματα). Ο παραχωρησιούχος, από την άλλη πλευρά, είναι υπεύθυνος για τις κατασκευαστικές εργασίες και προχωρά στην πώληση ή/και ενοικίαση των ακινήτων που βρίσκονται εντός της περιμέτρου της παραχώρησης.

Το Axioparc είναι ένα επιχειρηματικό πάρκο συνολικής έκτασης 102 εκταρίων. Το μέγεθος και η ανάπτυξη των περιοχών εντός του πάρκου είναι αρκετά ευέλικτο, καθώς υπάρχουν οικόπεδα από 2.000 έως 10.000 τ.μ., καθώς και πολύ μεγαλύτερα (έως 30.000 τ.μ.), τα οποία ωστόσο μπορούν να καταταμηθούν σε μικρότερα τμήματα ανάλογα με τις ανάγκες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Το επιχειρηματικό πάρκο έχει άμεση σύνδεση με εμπορευματικές μεταφορές συμπεριλαμβανομένης πρόσβασης στο Ρήνο καθώς και με ένα υψηλής απόδοσης δίκτυο οπτικών ινών. Επιπλέον, το πάρκο θεωρείται φιλικό προς το περιβάλλον προσφέροντας χώρους αναψυχής και αθλητισμού, φωτισμό εξοικονόμησης ενέργειας, συντήρηση πρασίνου χωρίς εντομοκτόνα κλπ.

Η γη είναι ιδιωτική και διατίθεται προς πώληση από τον Οκτώβριο του 2020. Η οικοδομική άδεια μπορεί να εκδοθεί σε λιγότερο από 3 μήνες, ενώ η περιβαλλοντική άδεια από 9 έως 10 μήνες.

Καλή
πρακτική
δημιουργ
ίας
πάρκου
με αρχική
πρωτοβο
υλία του
δημόσιο
υ τομέα
και
σταδιακή
παραχώρ
ηση
αρμοδιοτ
ήτων
στον
ιδιωτικό
τομέα

Πηγή: Invest in France, Ready to use Industrial Sites 2020,
<http://www.investin.alsace/blog/opportunities/industrial-estate-axioparc-discover-innovation-sustainability-and-flexibility-in-alsace/>

Καλή Πρακτική 9 – Veolia Γερμανία



Καλή πρακτική ανάθεσης διαχείρισης υπηρεσιών κοινής ωφέλειας σε εξειδικευμένη

Ο γαλλικός όμιλος **Veolia** ως διαχειριστής προσφέρει σε βιομηχανικά πάρκα υπηρεσίες που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, ηλεκτρικής ενέργειας, φυσικού αερίου, νερού και ατμού, διαχείρισης αποβλήτων και επεξεργασίας λυμάτων και νερού. Έχει παρουσία σε 48 χώρες μέσω 2.573 θυγατρικών εταιρειών και απασχολεί 178.780 υπαλλήλους.

Η θυγατρική του Ομίλου, **Veolia Industries Global Solutions**, εξειδικεύεται στην παροχή υπηρεσιών προς τη βιομηχανία. Δημιουργήθηκε ειδικά για πελάτες εντός βιομηχανικών περιοχών που επιθυμούν να αναθέσουν σε τρίτους διάφορες υπηρεσίες που δεν σχετίζονται με τη βασική τους δραστηριότητα και έχει αυξημένη τεχνογνωσία στη διαχείριση βιομηχανικών υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, διαχείριση εγκαταστάσεων (facilities management), και λοιπών υποστηρικτικών παραγωγικών διαδικασιών, μειώνοντας το περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Στη **Γερμανία** η **Veolia** είναι ο φορέας εκμετάλλευσης του βιομηχανικού πάρκου Niederau στο Düren και ιδιοκτήτης και διαχειριστής του Bizzpark Oberbruch, ενός βιομηχανικού πάρκου στη Βόρεια Ρηνανία Βεσφαλία. Η Veolia παρέχει στα δύο πάρκα ηλεκτρικό ρεύμα, φυσικό αέριο και νερό (πόσιμο νερό, νερό επεξεργασίας και αφαλατωμένο νερό), υπηρεσίες διαχείρισης φυσικού αερίου και διαχείριση αποβλήτων. Ο Όμιλος χειρίζεται επίσης τα λύματα στο βιομηχανικό πάρκο Heinsberg και παρέχει υπηρεσίες logistics στις εταιρείες του πάρκου. Επιπλέον, στο βιομηχανικό πάρκο Niedereau, η Veolia λειτουργεί ένα υπερσύγχρονο εργοστάσιο αεριοστροβίλων.

Το βιομηχανικό πάρκο Bizzpark Oberbruch έχει μέγεθος 100 εκτάρια, απασχολεί 1.000 θέσεις εργασίας, και οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται στους τομείς των τροφίμων, κατασκευής ινών άνθρακα και κυψελών καυσίμου.

Το βιομηχανικό πάρκο Niedereau έχει μέγεθος 12 εκτάρια, με περίπου 300 εργαζομένους και εταιρείες που δραστηριοποιούνται κυρίως στη χημική βιομηχανία. Τα βασικά όφελος για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις είναι το χαμηλότερο κόστος

εταιρεία

Πηγή:

<https://www.industries.veolia.com/en/industrial-parks-utilities-and-media>

Καλή Πρακτική 10 – SHW



Καλή πρακτική ως προς την ανάθεση υπηρεσιών διαχείρισης εμπορικής ακίνητης περιουσίας (commercial property management) σε εξειδικευμένη εταιρεία

Η SHW είναι συμβουλευτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας με έδρα το Λονδίνο και τη νοτιο-ανατολική Αγγλία.

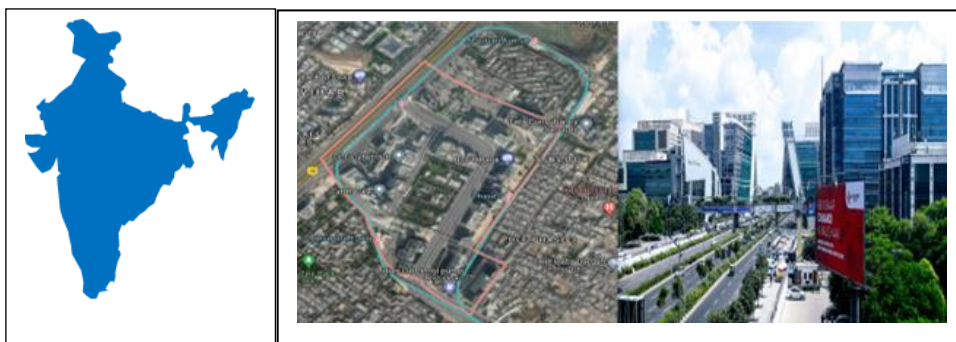
Μεταξύ των παρεχόμενων υπηρεσιών είναι και υπηρεσίες διαχείρισης εμπορικής ακίνητης περιουσίας (commercial property management).

Η εταιρεία αναλαμβάνει να λειτουργεί ως συνδετικός κρίκος μεταξύ ιδιοκτητών και μισθωτών εμπορικών ακινήτων παρέχοντας υπηρεσίες όπως επιθεωρήσεις, προγραμματισμένη συντήρηση ακινήτων, συλλογή ενοικίων και λογιστική παρακολούθηση, προϋπολογισμός και είσπραξη τελών από υπηρεσίες, διαθεσιμότητα 24/7 για έκτακτες ανάγκες.

Πηγή: <https://www.shw.co.uk/>

Καλή Πρακτική 11 – DLF Cyber City

Καλή πρακτική δημιουργίας επιχειρηματικού πάρκο εντός αστικού ιστού με πρωτοβουλία του ιδιωτικού τομέα (σε αναπτυσσόμενη χώρα)



Παρά τον κυρίαρχο ρόλο του δημοσίου στην **Ινδία** όσον αφορά επενδυτικές πρωτοβουλίες που σχετίζονται με τα επιχειρηματικά πάρκα, το εταιρικό πάρκο DLF Cyber City στο Γκουργκαόν είναι χαρακτηριστικό παράδειγμα επιτυχημένης προσπάθειας του ιδιωτικού τομέα, φιλοξενώντας μερικές από τις κορυφαίες εταιρείες που περιλαμβάνονται στη λίστα του Fortune 500 (500 μεγαλύτερες εταιρείες με βάση τα συνολικά έσοδα που έχουν έδρα στις ΗΠΑ).

Θεωρείται από τους μεγαλύτερους κόμβους δραστηριότητας πληροφορικής στην Περιφέρεια της Εθνικής Πρωτεύουσας του Δελχί και βρίσκεται κοντά στο Udyog Vihar, το οποίο είναι μια συμβατική βιομηχανική περιοχή.

Όλοι οι γραφειακοί χώροι εντός του πάρκου είναι πιστοποιημένοι ως προς τη λειτουργία και τη συντήρηση από το Συμβούλιο Οικολογικών Οικοδομών των ΗΠΑ (US Green Building Council), ενώ περιβάλλεται από εμπορικά κέντρα, γήπεδα γκολφ και πολλά καταστήματα. Επιπλέον, εντός του Cyber City υπάρχει και το Cyber Hub που είναι περιοχή φαγητού με μεγάλο αριθμό κορυφαίων εστιατορίων που εξυπηρετεί τους εργαζόμενους στο πάρκο.

Από άποψη προσβασιμότητας το Cyber City συνδέεται με το μετρό του Δελχί μέσω έξι λειτουργικών σταθμών, το διασχίζει εθνικός αυτοκινητόδρομος (σε εξέλιξη είναι έργο για την κατασκευή ταχείας κυκλοφορίας 16 λωρίδων), ενώ παράλληλα είναι κοντά στο Διεθνές Αεροδρόμιο Indira Gandhi.

4.5 Ο Ρόλος της Ιδιοκτησίας και η Πώληση / Μίσθωση της Γης

Η διαδικασία απόκτησης της γης από το φορέα ανάπτυξης ενδέχεται να μην είναι ενιαία σε εθνικό επίπεδο αλλά να υπόκειται σε τοπικές ιδιαιτερότητες (σε επίπεδο αστικών περιοχών, επαρχιών ή περιφερειών). Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης μπορεί να είναι αμιγώς ιδιωτικό, δημόσιο ή συνδυασμός και των δύο. Σε ορισμένες χώρες το δημόσιο μεταβιβάζει την γη προς το φορέα ανάπτυξης χωρίς αντίτιμο ή με ελάχιστο κόστος στο

πλαίσιο προγραμμάτων παροχής κινήτρων, ενώ σε άλλες, η γη αγοράζεται, παραχωρείται ή μισθώνεται υπό διάφορους όρους και προϋποθέσεις.

Η παραχώρηση της χρήσης βιομηχανικών οικοπέδων, κενών εργοστασιακών χώρων και αποθηκών μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της ανάπτυξης μπορεί να λαμβάνει χώρα είτε μέσω πώλησης είτε μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης.

Η απόφαση για πώληση ή μίσθωση εξαρτάται από το ισχύον δίκαιο γης ή τους όρους που έχουν τεθεί για την υπό ανάπτυξη περιοχή, τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά και την κατηγορία των προς διάθεση περιουσιακών στοιχείων.

Η μίσθωση παρέχει την μεγαλύτερη ευελιξία για είσοδο και έξοδο στην αγορά, καθώς και λιγότερους οικονομικούς περιορισμούς προς τις υπό εγκατάσταση επιχειρήσεις, καθώς δεν απαιτεί υψηλή προκαταβολή.

Από την πλευρά του ιδιοκτήτη γης μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της ανάπτυξης, η μίσθωση έχει το μειονέκτημα της διευκόλυνσης της βραχυπρόθεσμης ή μεσοπρόθεσμης αποχώρησης των εγκαταστημένων επιχειρήσεων από το πάρκο αλλά και το σημαντικό πλεονέκτημα της παροχής σταθερών και επαναλαμβανόμενων ταμειακών ροών, ενισχύοντας τις προοπτικές βιωσιμότητας.

Οι τιμές πώλησης και μίσθωσης γης (και εγκαταστάσεων) εξαρτώνται από την τοποθεσία των επιχειρηματικών πάρκων, την έκταση των διαθέσιμων εγκαταστάσεων μέσα σε αυτό και την ποιότητα των υπηρεσιών.

Στο πλαίσιο διαμόρφωσης/καθορισμού των τιμών αναγνωρίζονται οι παρακάτω πυλώνες:

- Οι τιμές θα πρέπει να αντικατοπτρίζουν τα επίπεδα που επικρατούν στην τοπική αγορά.
- Οι τιμές θα πρέπει επιτρέπουν στον υπεύθυνο ανάπτυξης/διαχειριστή την ανάκτηση του κόστους πλέον περιθωρίου, προκειμένου να είναι εφικτή η χρηματοδότηση πιθανής μελλοντικής επέκτασης ή αναβάθμισης του πάρκου αλλά και για την παροχή κινήτρων για την πραγματοποίηση τέτοιων επενδύσεων.
- Η διασφάλισης διαφάνειας στην τιμολόγηση κρίνεται απαραίτητη.

Καλές Πρακτικές

Στη **Γερμανία** υφίσταται η διάκριση μεταξύ δημοτικών ΕΠ και επιχειρηματικών πάρκων. Στις πρώτες οι τοπικοί δήμοι επενδύουν στις υποδομές και υπηρεσίες κοινής ωφέλειας που απαιτούνται για την προσέλκυση εταιρειών του ιδιωτικού τομέα. Από την άλλη πλευρά η πρωτοβουλία για την ίδρυση επιχειρηματικών πάρκων συνήθως ξεκινάει από τις ομοσπονδιακές κυβερνήσεις (με τη διαχείριση ωστόσο να ανατίθεται σε ιδιωτική εταιρεία) και έχει σκοπό την ενίσχυση των κλαδικών διασυνδέσεων.

Στην περίπτωση του **Ηνωμένου Βασιλείου** το ιδιοκτησιακό καθεστώς των πάρκων επηρεάζει και το σχετικό μοντέλο διαχείρισης / διοίκησης, με χαρακτηριστική την

περίπτωση ιδιοκτησίας από πανεπιστημιακά ιδρύματα ή οποία φαίνεται να είναι πιο διαδεδομένη σε σχέση με τις λοιπές εξεταζόμενες χώρες. Πιο ειδικά, υπάρχουν πέντε διακριτές κατηγορίες ιδιοκτησιακής κατάστασης:

- Κοινοπραξία φορέα ανάπτυξης και χρηματοδοτικού φορέα (Developer and funding entity joint venture): Ο χρηματοδοτικός φορέας/επενδυτής παρέχει το κεφάλαιο και ο υπεύθυνος ανάπτυξης αναλαμβάνει την ανάπτυξη και τη διοίκηση (management). Η εταιρική δομή είναι συνήθως μέσω εταιρείας περιορισμένης ευθύνης.
- Φορέας ανάπτυξης ή ιδιοκτήτης (Developer or sole owner): πρόκειται συνήθως για εταιρική οντότητα που αναλαμβάνει την ανάπτυξη κερδοσκοπικά ή διευκολύνει την ανάπτυξη από τους τελικούς χρήστες. Μπορεί να περιλαμβάνει διάφορες χρήσεις γης ανάλογα με την τοπική αγορά (π.χ. μικρομεσαίες επιχειρήσεις στη μία πλευρά και αποθηκευτικούς χώρους από την άλλη).
- Πάρκο ιδιοκτησίας πανεπιστημιακού ιδρύματος (University park owner): πρόκειται συνήθως για κάποιο εκπαιδευτικό ίδρυμα που είτε αναλαμβάνει την ανάπτυξη ή συνεργάζεται με τρίτο για συγκεκριμένα έργα εντός του πάρκου. Η έμφαση δίνεται σε ερευνητικές χρήσεις, ενώ η εταιρική δομή συνδέεται με κάποιου τύπου ίδρυμα ακίνητης περιουσίας που ελέγχεται από το πανεπιστήμιο.
- Πάρκο ιδιοκτησίας τοπικής αυτοδιοίκησης (Local authority owner): πρόκειται συνήθως για μία δημοτική οντότητα που κατέχει και διαχειρίζεται το πάρκο στο πλαίσιο της στρατηγικής για την οικονομική ανάπτυξη της τοπικής περιοχής. Η εταιρική δομή συνδέεται συνήθως με κάποιο κυβερνητικό οργανισμό ανάπτυξης ή μέσω κάποιας τοπικής αρχής.
- Πάρκο ιδιοκτησίας νοσοκομειακού ιδρύματος (Hospital trust owner): πρόκειται συνήθως για κάποιο πάρκο που ανήκει σε κάποιο τοπικό νοσοκομείο με στόχο ή όποια απόδοση να επαν-επενδυθεί σε αυτό.

Το μοντέλο της μίσθωσης είναι αρκετά διαδεδομένο στο **Ηνωμένο Βασίλειο**, με την υφιστάμενη τάση να ευνοεί τη μείωση της διάρκειας των μισθώσεων κυρίως σε περιπτώσεις νεοφυών επιχειρήσεων (για τον περιορισμό του κινδύνου) αλλά και την ύπαρξη περισσότερων και ταυτόχρονα μικρότερων μισθωτών (διατηρώντας παράλληλα επιπλέον αδιάθετους χώρους που θα επιτρέψουν στις μικρότερες εταιρείες να αναπτυχθούν χωρίς να απαιτείται η μεταφορά δραστηριοτήτων εκτός του πάρκου).



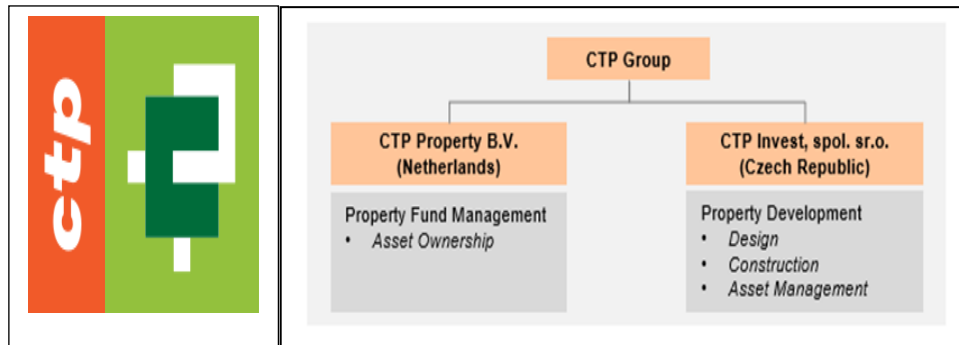
e

Καλή πρακτική σύνδεσης επιχειρηματικό πάρκου με έρευνα, εκπαίδευση και καινοτομία

Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση του επιστημονικό πάρκου του **Κέιμπριτζ** (Cambridge Science Park) ιδρύθηκε από το πανεπιστήμιο του του Κέιμπριτζ το 1970 με στόχο την ενίσχυση της διαδικασίας μεταφοράς τεχνολογίας και καινοτομίας από τα πανεπιστήμια στη βιομηχανία.

Η στρατηγική σημασία του Κέιμπριτζ ως ερευνητικού κέντρου προσέλκυσε αρκετές εταιρείες στη δεκαετία του 1980, με αποτέλεσμα αρκετά κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών (venture capital companies) να ανοίξουν γραφεία στο πάρκο, βελτιώνοντας την πρόσβαση σε χρηματοδότηση για τις νεοφυείς επιχειρήσεις (start-ups).

Στη δεκαετία του 1990 ο αριθμός των εταιρειών υψηλής τεχνολογίας στην περιοχή του Κέιμπριτζ έφτασε τις 1.200, που απασχολούσαν 35.000 εργαζόμενους και ζητούσαν ολοένα και περισσότερους χώρους. Το 2005 ιδρύθηκαν κοιτίδες νεοφυών επιχειρήσεων σε άλλη περιοχή του του Κέιμπριτζ, με αποτέλεσμα να ανοίξει στο πάρκο κέντρο καινοτομίας για την υποστήριξη της ανάπτυξης των νέων εταιρειών.



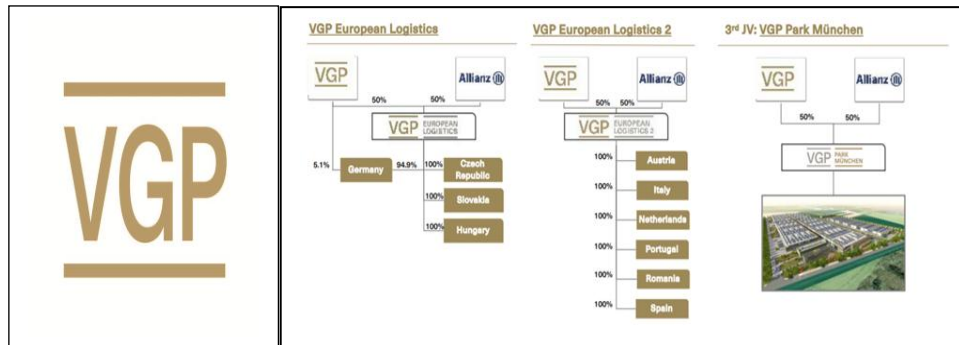
Καλή πρακτική λειτουργίας αμιγώς ιδιωτικού επιχειρηματικού πάρκου με ενοποιημένο μοντέλο λειτουργίας

Σε ορισμένες περιπτώσεις ιδιωτικών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην ευρωπαϊκή αγορά επιχειρηματικών πάρκων, όπως το CTP group διαπιστώνεται η πρακτική της διατήρησης της ιδιοκτησίας της γης και των κτιριακών εγκαταστάσεων καθώς με αυτόν τον τρόπο υφίσταται κίνητρο αύξησης της μακροπρόθεσμης αξίας τους.

Με την ολοκλήρωση της κατασκευής ή μίσθωση γίνεται μέσω λειτουργικών μισθώσεων (συνήθως διάρκειας από 5 έως 15 έτη), ενώ σε αρκετές περιπτώσεις το εισόδημα του επενδυτή ενισχύεται από φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις στις οροφές των κτιρίων. Όσον αφορά την εταιρική δομή, το προτιμώμενο σχήμα είναι η ύπαρξη 2 διακριτών εταιρειών, μία αποκλειστικά για την επένδυση σε γη και μία για την ανάπτυξη και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας.

Πιο ειδικά, η CTP Property (Ολλανδία) λειτουργεί αποκλειστικά ως ιδιοκτήτης των ακινήτων, με σκοπό να προσφέρει μια ετήσια απόδοση κάθε χρόνο μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης. Με ελάχιστες εξαιρέσεις, το κάθε επιχειρηματικό πάρκο έχει τη δική του νομική οντότητα, το οποίο διευκολύνει τη διοίκηση στη λήψη γρήγορων αποφάσεων αλλά και την παρακολούθηση των αποδόσεων. Εικάζουμε ότι η παρουσία στην Ολλανδία σχετίζεται με φορολογικούς σκοπούς, καθώς υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις (participation exemption) μερίσματα και κεφαλαιακά κέρδη εξαιρούνται της φορολόγησης.

Από την άλλη πλευρά, η CTP Invest (Τσεχία) αναλαμβάνει την ανάπτυξη και κατασκευή και παράλληλα λειτουργεί σαν πάροχος “end-to-end” υπηρεσιών προστιθέμενης αξίας στους εγκατεστημένους, με σκοπό να επιταχύνει την εγκατάσταση των πελατών αλλά και να συνδράμει στην αρμονική λειτουργία της επιχείρησης (σημειώνεται ότι ορισμένες υπηρεσίες διαχείρισης εγκαταστάσεων παρέχονται από εξωτερικούς συνεργάτες).



Καλή πρακτική δημιουργίας αμιγώς ιδιωτικών επιχειρηματικών πάρκων με σύσταση κοινοπραξίας

Σε άλλες περιπτώσεις εταιρειών που δραστηριοποιούνται στο χώρο των επιχειρηματικών πάρκων, όπως η VGP στο **Βέλγιο**, διαπιστώθηκε η πρακτική της σύστασης κοινοπραξιών με ισχυρούς παίκτες της αγοράς ακινήτων (συγκεκριμένα με την Allianz Real Estate), οι οποίες στη συνέχεια με βάση προσυμφωνημένα κριτήρια αποκτούν τα ολοκληρωμένα έργα μετά το στάδιο της ανάπτυξης, επιτρέποντας την επανεπένδυση του αρχικού κεφαλαίου προς ανάπτυξη άλλων πάρκων.

Η VGP έχει ήδη συστήσει 2 κοινοπραξίες με την Allianz Real Estate σύμφωνα με το σχήμα που περιγράφηκε παραπάνω και συγκεκριμένα την VGP European Logistics και VGP European Logistics 2 (οι δύο πρώτες στην εικόνα πάνω δεξιά), με κάθε μία να έχει επενδυτικό στόχο για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων συνολικής αξίας €1,7 δις.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι τον Ιούνιο του 2020 ανακοινώθηκε από τη VGP η τρίτη 50:50 κοινοπραξία της με την Allianz (η τελευταία κοινοπραξία στην εικόνα πάνω δεξιά). Παρά το γεγονός ότι η δομή του σχήματος είναι παρόμοια σε σχέση με τις προηγούμενες δύο κοινοπραξίες, σε αυτή την περίπτωση η κοινοπραξία εστιάζει στο στάδιο ανάπτυξης ενός πάρκου (VGP Park München), το οποίο μεταφράζεται σε μοίρασμα του επενδυτικού κινδύνου και του κατασκευαστικού κόστους.

5 Οικολογικά πάρκα

5.1 Το γενικό πλαίσιο των οικολογικών πάρκων

Σύμφωνα με τον ορισμό που δίνει το «Πρόγραμμα Ανταγωνιστικότητας και Καινοτομίας» της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η οικο-καινοτομία είναι «κάθε μορφή καινοτομίας που στοχεύει στην σημαντική και αποδεδειγμένη πρόοδο προς τον στόχο της αειφόρου ανάπτυξης, μέσω της μείωσης των επιπτώσεων στο περιβάλλον ή της επίτευξης πιο αποτελεσματικής και χρηστής χρήσης των φυσικών πόρων, συμπεριλαμβανομένης της ενέργειας» (Union 2006).

Οικολογικές καινοτομίες όπως πράσινες, περιβαλλοντικές, βιώσιμες ή καθαρές τεχνολογίες, διαδικασίες, προϊόντα και υπηρεσίες βρίσκονται στο επίκεντρο των εθνικών οικονομικών πολιτικών τα τελευταία έτη, καθώς συνδέονται με απτά οφέλη από την άποψη των επενδύσεων και της δημιουργίας θέσεων εργασίας.

Επιπλέον, οι αυστηροί περιβαλλοντικοί κανονισμοί και η αυξημένη μεταβλητότητα της αγοράς αναγκάζουν τις οικονομίες να είναι καινοτόμες και να δημιουργούν νέα παραγωγικά μοντέλα.

Ως εκ τούτου, η αντίστοιχη σημαντική ανάπτυξη των οικολογικών πάρκων (ή εναλλακτικά πάρκων οικο-καινοτομίας) δεν αποτελεί έκπληξη.

Οι προσεγγίσεις που εφαρμόζονται για την ανάπτυξη ενός πάρκου οικο-καινοτομίας ποικίλουν, καθώς τα πολιτιστικά, θεσμικά και πολιτικά πλαίσια επηρεάζουν τις δράσεις που ξεκίνησαν σε διαφορετικές χώρες ή περιοχές (Boons et al. 2009).

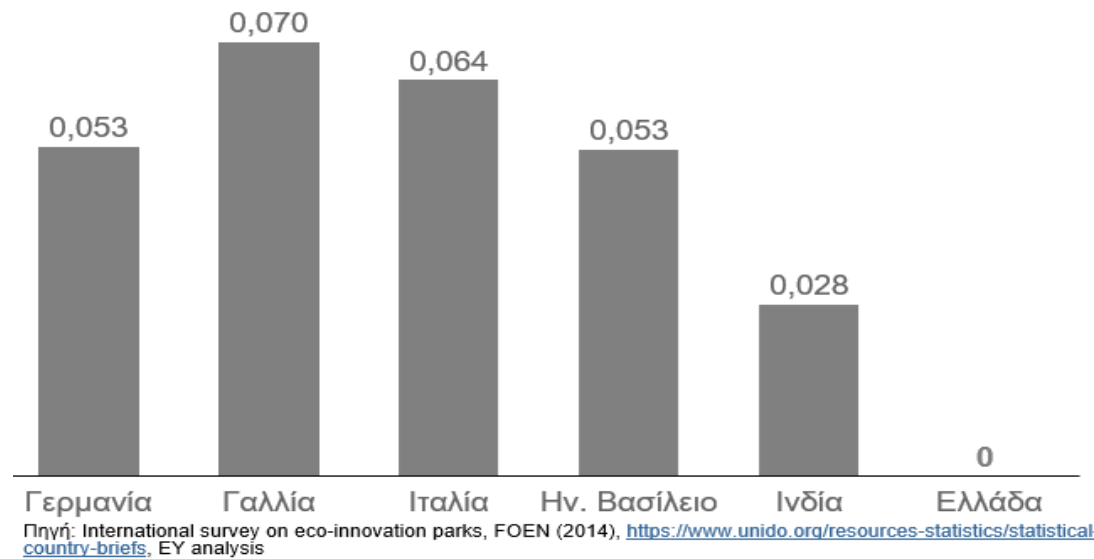
Ορισμένα πάρκα επικεντρώνονται μόνο σε λίγες δραστηριότητες, όπως η διαχείριση απορριμμάτων και η ανακύκλωση, ενώ άλλα προσπαθούν να συγκεντρωθούν και να αλληλοεπιδράσουν προκειμένου να πλησιάσουν τις κυκλικές ροές υλικού και ενέργειας.

Οι δράσεις που αναλαμβάνονται με σκοπό τη μετάβαση σε ένα μακροπρόθεσμο βιώσιμο βιομηχανικό σύστημα καθορίζονται από ένα σύνολο οικολογικών κριτηρίων, όπως τα παρακάτω:

Οικολογικά κριτήρια	
Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας	Πρόληψη θορύβου
Ενεργειακή απόδοση	Διαχείριση των αποβλήτων
Διαχείριση των υδάτων	Βιοποικιλότητα
Πολιτιστικά, κοινωνικά & οφέλη για την υγεία	Ροή υλικού
Κινητικότητα & μεταφορές	Βελτιστοποίηση της χρήσης γης
Πρόληψη της ατμοσφαιρικής ρύπανσης	Περιβαλλοντικό σύστημα διαχείρισης

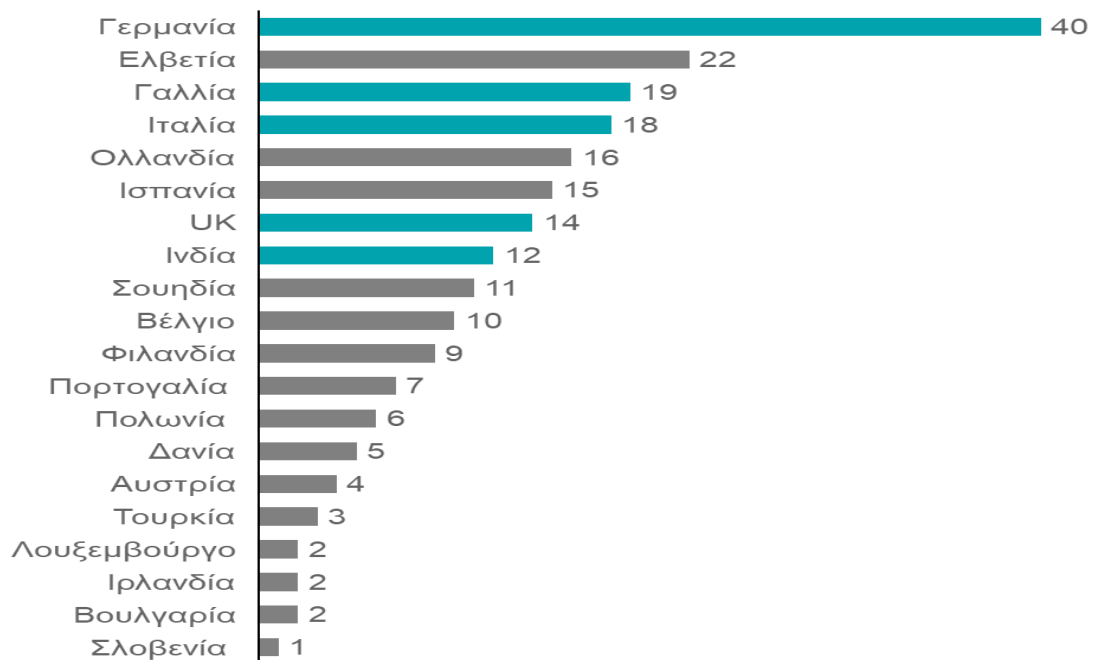
Γενικά, η πρόοδος όσον αφορά την οικο-καινοτομία δεν μπορεί να αξιολογηθεί με τον ίδιο τρόπο σε μεταβατικές, αναδυόμενες ή ανεπτυγμένες χώρες. Ορισμένα μέτρα μπορούν να θεωρηθούν ότι σχετίζονται με την οικο-καινοτομία σε ένα δεδομένο πλαίσιο, ενώ μπορούν να αξιολογηθούν ως βασικά πρότυπα σε ένα άλλο.

Αριθμός οικολογικών πάρκων ανά δισ. (\$) μεταποιητικής δραστηριότητας



Παρά το γεγονός ότι το δείγμα των εξεταζόμενων χωρών είναι περιορισμένο και ως εκ τούτου δεν είναι ασφαλές να εξαχθούν γενικευμένα συμπεράσματα, υφίσταται ένδειξη ότι ο αριθμός των οικολογικών πάρκων μίας χώρας σχετίζεται σε κάποιο βαθμό και με το στάδιο της οικονομικής της ανάπτυξης, καθώς ο αριθμός οικολογικών πάρκων ανά δισ.(\$) μεταποιητικής δραστηριότητας είναι σημαντικά μικρότερος για την Ινδία έναντι των λοιπών εξεταζόμενων χωρών.

Αριθμός οικολογικών Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ευρώπη και την Ινδία



Πηγή: International survey on eco-innovation parks, FOEN (2014)

5.2 Καλές πρακτικές οικολογικών πάρκων στις υπό εξέταση χώρες

Γερμανία

Η Γερμανία είναι η 3^η μεγαλύτερη βιομηχανική δύναμη κόσμου πίσω από την Ιαπωνία και τις ΗΠΑ, ενώ η βιομηχανία χημικών της κατατάσσεται στην πρώτη θέση στην Ευρώπη. Η Γερμανία διαθέτει εξαιρετικά αναπτυγμένες υποδομές, συστήματα επικοινωνιών, δίκτυα και εξειδικευμένες υπηρεσίες. Η χώρα είναι ο μεγαλύτερος εξαγωγέας χημικών στον κόσμο με περισσότερες από 55 χημικές τοποθεσίες.

Στη Γερμανία υπάρχουν 40 πάρκα που μπορούν να χαρακτηριστούν ως οικολογικά. Τα πάρκα αυτά απλώνονται σε όλη τη χώρα, με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση να υπάρχει στο ιδιαίτερα βιομηχανοποιημένο δυτικό τμήμα Nordrhein-Westfalen. Τα περισσότερα πάρκα λειτουργούν υπό την επίβλεψη ανεξάρτητου διαχειριστή, όπως είναι η εταιρεία InfraServ GmbH & Co.

Καλή Πρακτική 15 - InfraserV Höchst



Πρόελευση

Το επιχειρηματικό πάρκο Höchst χτίστηκε στα θεμέλια του μητρικού εργοστασίου της Hoechst AG. Η InfraserV GmbH & Co. Höchst KG έχει τη διαχείριση του πάρκου.

Σκοπός

Η εταιρεία διαχείρισης παρέχει στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών: από εργαστήρια τοποθέτησης, υπηρεσίες logistics έως διαχείριση αποβλήτων. Οι ενοικιαστές απολαμβάνουν τα χαρακτηριστικά του πάρκου που είναι οι εξαιρετικά εξελιγμένες υποδομές, το σύστημα διανομής πολυμέσων υψηλής χωρητικότητας και οι διασυνδέσεις με μεγάλους δρόμους κυκλοφορίας. Το πάρκο αντιπροσωπεύει ένα προσαρμοσμένο περιβάλλον για εταιρείες χημικών, φαρμακευτικών και βιομηχανικών διεργασιών για την έρευνα, τη διανομή και την εξελιγμένη λειτουργία των εργοστασίων τους.

Παράγοντες επιτυχίας

Το πάρκο προάγει την περιβαλλοντική προστασία και ασφάλεια, με την αποφυγή περιττής κίνησης και την ελαχιστοποίηση του θορύβου και των οσμών έως τη μείωση της κατανάλωσης νερού και τη μείωση των υλικών συσκευασίας. Οι υπηρεσίες περιλαμβάνουν διαδικασίες αδειών, ελέγχους και συστήματα διαχείρισης, προστασία υδάτινων πόρων και έλεγχος εκπομπών-ρύπων.

Γαλλία

Σχετικά με το πλαίσιο για τα οικολογικά πάρκα, η Γαλλική κυβέρνηση έχει δρομολογήσει σχέδια για την εφαρμογή του HQE («Haute Qualité Environnementale»), μιας μεθόδου για την επίτευξη υψηλής περιβαλλοντικής ποιότητας στον κατασκευαστικό τομέα και στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αυτή η μέθοδος εστιάζει στο σχεδιασμό κτιρίων που χρησιμοποιούν λιγότερο νερό και ενέργεια και απαιτούν λιγότερη συντήρηση. Οι Etablissements Publics de Cooperation Intercommunale ("EPCI") ενδέχεται να υιοθετήσουν μια προσέγγιση HQE καθώς και να υιοθετούν χάρτες ποιότητας περιβάλλοντος - αν και αυτό δεν είναι υποχρεωτικό. Τα ΕΠ καλό είναι να πληρούν τις προϋποθέσεις περιβαλλοντικής διαχείρισης όπως ορίζονται από το πρότυπο ISO 14001. Το πλαίσιο διαχείρισης αποβλήτων παρέχεται από το EPCI όπου βρίσκεται το ΕΠ. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση κυκλικής οικονομίας.

Το 2004 η έκθεση αναφοράς DATAR (Διυπουργική Αντιπροσωπεία για Εδαφική Διαχείριση και Περιφερειακή Προσέλευση) πρότεινε για το γαλλικό βιομηχανικό τομέα την επεξεργασία συγκεκριμένων στρατηγικών, προσανατολισμένων προς τις συνέργειες μεταξύ εταιρειών και τοπικών συνεργασιών προκειμένου να ακολουθούν τις τρέχουσες βιομηχανικές εξελίξεις.

Στην πράξη, μία από τις πρώτες πρωτοβουλίες ως προς το ανωτέρω πλαίσιο που έλαβαν χώρα στη Γαλλία πραγματοποιήθηκε στην Dunkerque. Μάλιστα, η πόλη Troyes, χάρη στο Τεχνολογικό Πανεπιστήμιο Troyes (UTT), έτυχε να είναι ο τόπος όπου ιδρύθηκε η πρώτη έδρα της Βιομηχανικής Οικολογίας το 2005.

Από το 2010 και το 2011, η «Γενική Διεύθυνση Ανταγωνιστικότητας, Βιομηχανίας και Υπηρεσιών», υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομίας, Βιομηχανίας και Απασχόλησης, ξεκίνησε μια αποστολή με τίτλο «Εταιρείες Βιώσιμης Ανταγωνιστικότητας», η οποία περιλάμβανε την καινοτομία, τον οικολογικό σχεδιασμό και τη Βιομηχανική Οικολογία (DGCIS 2013).

Καλή Πρακτική 16 - Deux Synthe



Προέλευση

Το 2001, δημιουργήθηκε η ένωση Ecoral (Economie et écologie partenaires dans l'action) για την προώθηση της Βιομηχανικής Οικολογίας στην περιοχή. Το διοικητικό συμβούλιο αποτελείται τόσο από φορείς του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

Σκοπός

Ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων του δευτερογενούς (χαλυβουργία, μεταλλουργία, επεξεργασία τροφίμων, φαρμακευτικά προϊόντα) και του τριτογενούς τομέα (πάροχοι υπηρεσιών σε βιομηχανίες πλαστικών, μεταφορών και υφασμάτων), δραστηριοποιείται στο πάρκο.

Μετά από αρκετά χρόνια πειραματισμών, πλέον 35 εταιρείες συμβάλλουν στη συλλογή διασκορπισμένων τοξικών αποβλήτων (χαρτόνι και κουρέλια, διαλύτες, λάδια, αερολύματα) και 60 εταιρείες χρησιμοποιούν ένα σύστημα αμοιβαίας συλλογής για τα απόβλητα χαρτιού και χαρτονιού. Για την καλύτερη αναγνώριση των πιθανών συνεργειών μεταξύ των εταιρειών, η Ecoral πραγματοποίησε απογραφή ροής υλικών το 2007.

Παράγοντες επιτυχίας

Ο κύριος παράγοντας επιτυχίας είναι η παρουσία της Ένωσης Ecoral ως διαμεσολαβητή. Επιπλέον, η Ένωση λαμβάνει τεχνική και οικονομική υποστήριξη από τους εταίρους της. Η συμμετοχή της Ecoral ως πιλοτικής περιοχής στο ερευνητικό έργο COMETHE αποτελεί επίσης, παράγοντα επιτυχίας.

Ιταλία

Στην Ιταλία το 1998 το νομοθετικό διάταγμα «Bassanini» εισήγαγε την έννοια των «Περιβαλλοντικά Εξοπλισμένων ΕΠ» (ΠΕΒΠ). Σύμφωνα, με αυτό το εθνικό διάταγμα, οι περιφέρειες και οι επαρχίες έχουν το καθήκον να εντοπίζουν και να ρυθμίζουν τις «Περιβαλλοντικά Εξοπλισμένες Βιομηχανικές Περιοχές»(ΠΕΒΠ) και έως εκ τούτου καθορίζουν ορισμένα κοινά χαρακτηριστικά, όπως είναι:

- Οι Υποδομές και τα συστήματα που είναι απαραίτητα για την προστασία της υγείας, της ασφάλειας και του περιβάλλοντος.
- Η Κεντρική διαχείριση των υποδομών και υπηρεσιών.

Συνεπώς, το εθνικό πλαίσιο εξαρτάται από τη βούληση κάθε περιφέρειας να προωθήσει τις ΠΕΒΠ μέσω συγκεκριμένων νόμων και κανονισμών.

Ωστόσο, η περιφερειακή νομοθεσία που σχετίζεται με τις ΠΕΒΠ δεν είναι απαραίτητα και ο μόνος τρόπος για την προώθηση της περιβαλλοντικής διαχείρισης ΕΠ ή πάρκων οικο-καινοτομίας στην Ιταλία.

Όσον αφορά την οικο-βιομηχανική ανάπτυξη, οι περιοχές που είναι οι πιο προηγμένες, είναι η Τοσκάνη και η Εμίλια Ρομάνια.

Καλή Πρακτική 17 - Padova



Προέλευση & Σκοπός

Η βιομηχανική ζώνη έχει σχεδιαστεί και υλοποιηθεί χάρη στην κοινοπραξία ZIP που δημιουργήθηκε για την ανάπτυξη των υποδομών της περιοχής. Οι κύριοι εταίροι της κοινοπραξίας είναι ο Δήμος, η Επαρχία και το Εμπορικό Επιμελητήριο.

Ο βιομηχανικός χώρος είναι μια από τις μεγαλύτερες βιομηχανικές περιοχές της Ευρώπης. Διαθέτει σιδηροδρομική διασταύρωση μήκους 7 χλμ., 2 διόδια αυτοκινητόδρομων, δακτύλιο οπτικών ινών μήκους 30 χλμ., 5 κέντρα εξυπηρέτησης με ταχυδρομεία, ξενοδοχεία, εστιατόρια, τράπεζες, γραφεία, υπηρεσίες για εταιρείες και εργαζόμενους και 18% επιφάνεια για κήπους. Οι κλάδοι που εκπροσωπούνται στις 1.400 εγκατεστημένες εταιρείες ποικίλλουν (βιομηχανία, λογιστική, εμπόριο).

Η τρέχουσα στρατηγική κοινοπραξίας στοχεύει στην ολοκλήρωση και ενοποίηση της διαχείρισης ολόκληρης της ζώνης. Η περιβαλλοντική δέσμευση της κοινοπραξίας

επικεντρώνεται στην ανάπτυξη πράσινων περιοχών με στόχο τη μείωση των θορύβων και της ατμοσφαιρικής ρύπανσης.

Η συνεργασία με το Ινστιτούτο Fraunhofer είχε ως στόχο «την ανάπτυξη θεμάτων που αφορούν ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, εξοικονόμηση ενέργειας, δίκτυα υδάτων για βιομηχανικούς σκοπούς και βιώσιμη ανάπτυξη με την προώθηση της χρήσης νέων τεχνολογιών».

Παράγοντες επιτυχίας

Οι κύριοι παράγοντες επιτυχίας είναι (i) ο ρόλος της κοινοπραξίας ως φορέας συντονισμού, (ii) η ποικιλομορφία των επιχειρήσεων και (iii) η συνεργασία με ιδρύματα επιστήμης και τεχνολογίας.

Ηνωμένο Βασίλειο

Τις τελευταίες δεκαετίες, η παρακμή της παραδοσιακής βιομηχανίας και τα αυξανόμενα προβλήματα αποβλήτων οδήγησαν σε πιο φιλικές προς το περιβάλλον πολιτικές και δημόσιες πρωτοβουλίες. Το Εθνικό Πρόγραμμα International Synergies Limited 2013 αναπτύχθηκε για την αντιμετώπιση αυτών των ζητημάτων και λειτουργεί ως συντονιστής περιφερειακών προγραμμάτων, προσφέροντας υποστήριξη και διευκολύνει την ανταλλαγή πληροφοριών.

Επίσης, υπάρχουν ιδιωτικές πρωτοβουλίες για την προώθηση της ανάπτυξης δραστηριοτήτων οικο-καινοτομίας στο Ηνωμένο Βασίλειο, όπως το πρόγραμμα δράσης για τα απόβλητα και τους πόρους, WRAP, που ιδρύθηκε το 2000 ως μη κερδοσκοπική εταιρεία. Το WRAP υποστηρίζεται από κρατική χρηματοδότηση από την Αγγλία, τη Σκωτία, την Ουαλία και τη Βόρεια Ιρλανδία και διεξάγει έργα για την προώθηση της αποδοτικότητας των πόρων, τη βελτίωση της διαχείρισης αποβλήτων (επεξεργασία, ανακύκλωση και ανάκτηση) και την αυξημένη χρήση υποπροϊόντων μέσω της δημιουργίας τοπικών δικτύων.

Καλή Πρακτική 18 - Humber



Προέλευση

Το 2000 ξεκίνησε το Humber Industrial Symbiosis (HISP) που ήταν το πρώτο περιφερειακό πρόγραμμα για την Βιομηχανική Συμβίωση στο Ηνωμένο Βασίλειο. Συγκέντρωσε δεκάδες επιχειρήσεις γύρω από διάφορα έργα, όπως η κοινή χρήση υποδομών και η ομαδοποίηση συστημάτων διανομής ενέργειας και ανταλλαγής χημικών ροών. Η επιτυχία του HISP χρησίμευσε ως πλατφόρμα για την έναρξη του Εθνικού Προγράμματος Βιομηχανικής Συμπύεσης (NISP).

Σκοπός

Οι κυρίαρχες βιομηχανίες του πάρκου δραστηριοποιούνται με χημικές ουσίες, πετρέλαιο και φυσικό αέριο, επεξεργασία τροφίμων, έπιπλα, σίδηρος, χάλυβας και άλλα μέταλλα. Αρκετές συνέργειες και συστήματα ανάκτησης αποβλήτων έχουν εφαρμοστεί από την αρχή της πρωτοβουλίας.

Παράγοντες επιτυχίας

Από το 2003, το HISP είναι ενσωματωμένο στο NISP και περιλαμβάνει ολόκληρη την περιοχή Yorkshire και Humber. Αυτή τη στιγμή συνεργάζεται με εκατοντάδες εταιρείες που χρησιμοποιούν δημόσια χρηματοδότηση. Καθώς το NISP χρηματοδοτείται δημόσια, εταιρείες όλων των μεγεθών και τομέων μπορούν να συμμετέχουν και να ενσωματωθούν στο δίκτυο, το οποίο συνέβαλε σημαντικά στην επιτυχία του προγράμματος σύμφωνα με τους υποστηρικτές του. Επίσης, μια συμβουλευτική ομάδα βασικών εκπροσώπων της βιομηχανίας συνεργάζεται για την εφαρμογή του και διασφαλίζει τη συνάφεια του προγράμματος σχετικά με τις ανάγκες και τις προσδοκίες των επιχειρήσεων.

Ινδία

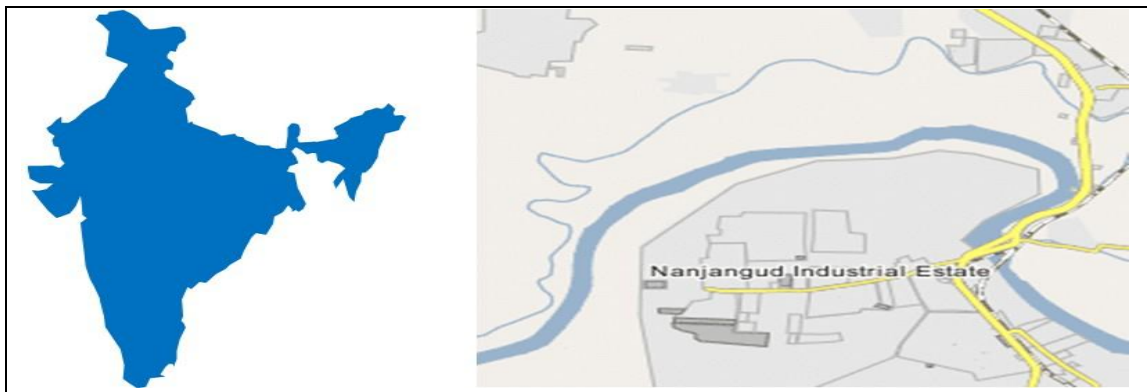
Από τα τέλη της δεκαετίας του 1980, το Ανώτατο Δικαστήριο της Ινδίας είχε δεσμευτεί ενεργά για την επίλυση περιβαλλοντικών ζητημάτων. Η Ινδία σημείωσε σημαντική πρόοδο μεταξύ 1995 και 2010 όσον αφορά την αντιμετώπιση περιβαλλοντικών θεμάτων και τη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Νέες αλλαγές στην περιβαλλοντική νομολογία εισήχθησαν λόγω του αυξανόμενου δημοσίου ενδιαφέροντος και των νομικών ενεργειών.

Εκδόθηκαν νέες αρχές για την προστασία του περιβάλλοντος και την εκ νέου ερμηνεία των περιβαλλοντικών νόμων και δημιουργήθηκαν νέοι θεσμοί και δομές.

Από το 2000, οι τοπικοί φορείς και ο Γερμανικός Οργανισμός Διεθνούς Συνεργασίας (GIZ), υπό την ώθηση της κυβέρνησης της Ινδίας, ξεκίνησαν πολλές πρωτοβουλίες για την ανάπτυξη οικολογικών πάρκων: πρώτα στην πολιτεία της Andhra Pradesh, και στη συνέχεια στην πολιτεία του Gujarat.

Το 2011 η Manesar City ανακοίνωσε τα σχέδιά της να γίνει η πρώτη πιλοτική πρωτοβουλία «eco-city» του έθνους. Ο στόχος αυτού του έργου είναι να οικοδομηθεί μια νέα βιομηχανική κοινότητα για τη μεγιστοποίηση της ευημερίας των κατοίκων και την ελαχιστοποίηση των εκπομπών άνθρακα ενσωματώνοντας τεχνολογία σε υποδομές νερού, ενέργειας, αποβλήτων, μεταφορών και ασφάλειας.

Καλή Πρακτική 19 – Nanjangud



Πρόελευση

Μια μελέτη που πραγματοποιήθηκε το 2010 από ερευνητές της «Πρωτοβουλία Βελτιστοποίησης Πόρων» στην Ινδία και το Πανεπιστήμιο Yale (ΗΠΑ) εξέτασε τις ροές υλικών στο Ναντζάνγκουντ. Η μελέτη ανέλυσε τις δραστηριότητες ανακύκλωσης και ανάκτησης μεταξύ των βιομηχανιών της περιοχής. Συγκεκριμένα, ποσοτικοποίησε τα απόβλητα που παράγονται από 42 εταιρείες, δηλαδή υλικά που διατίθενται απευθείας σε εμπορία σε εγκαταστάσεις αλλά και εκείνα που είτε ανακυκλώνονται μέσω της άτυπης αγοράς είτε διατίθενται. Οι ερευνητές βρήκαν εξαιρετικά υψηλά ποσοστά ανάκτησης ενέργειας και υλικών στη Βιομηχανική Περιοχή του Ναντζάνγκουντ.

Σκοπός

Σύμφωνα με τη μελέτη (στοιχεία 2007-2008), το 99,5% των βιομηχανικών αποβλήτων και υποπροϊόντων ανακτάται για επαναχρησιμοποίηση ή ανακύκλωση. Το 81% επαναχρησιμοποιείται μέσα στις εγκαταστάσεις παραγωγής, το 13% μέσω συμβιωτικών ανταλλαγών και πάνω από το 90% των υπολειμμάτων που εξέρχονται από τις πύλες εγκαταστάσεων επαναχρησιμοποιούνται εντός 20 χλμ από τη βιομηχανική περιοχή. Η Βιομηχανική Περιοχή Ναντζάνγκουντ περιλαμβάνει διάφορες βιομηχανίες, όπως

μικρομεσαίες επιχειρήσεις, ινδικές εταιρείες μεγάλης κλίμακας και πολυεθνικές εταιρείες, με τη σημαντικότερη όλων να είναι ένα εργοστάσιο επεξεργασίας ζάχαρης που παράγει το 87% των συνολικών υπολειμμάτων που ανακτώνται.

Παράγοντες επιτυχίας

Η Βιομηχανική περιοχή Ναντζάνγκουντ συγκεντρώνει τις περισσότερες εταιρείες στην περιοχή και αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό όργανο συντονισμού. Επίσης, η ποικιλομορφία των εταιρειών και η συνεργασία μεταξύ επίσημου και ανεπίσημου τομέα αποτέλεσαν τους βασικούς παράγοντες επιτυχίας για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων ανακύκλωσης και ανάκτησης.

5.3 Συμπέρασμα

Τα οικολογικά επιχειρηματικά πάρκα προωθούν την αποδοτικότητα των πόρων, την παραγωγικότητα και την κυκλική οικονομία και συμβάλουν καθοριστικά στη οικονομική ανάπτυξη με όρους προστασίας του περιβάλλοντος.

Τα τελευταία έτη παρατηρείται παγκοσμίως μία συνεχής και αυξανόμενη τάση δημιουργίας και ανάπτυξης οικολογικών επιχειρηματικών πάρκων (ή πάρκων οικο-καινοτομίας), εκ των οποίων κάποια μετράνε ήδη αρκετά χρόνια παρουσίας.

Από την άλλη πλευρά στην Ελλάδα, παρά το γεγονός ότι υφίσταται περιπτώσεις πάρκων που ενδεχομένως πληρούν και εφαρμόζουν κάποια επιμέρους οικολογικά κριτήρια – κανένα πάρκο δεν μπορεί ακόμα να χαρακτηριστεί ως αμιγώς οικολογικό.

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ/ΧΩΡΑ	ΓΕΡΜΑΝΙΑ Höchst	ΓΑΛΛΙΑ Dunquerque	ΙΤΑΛΙΑ Padova	ΑΓΓΛΙΑ Green Park	ΙΝΔΙΑ Nanjangud
ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ					
Ανανεώσιμη ενέργεια	✗	✗	✓	✓	✗
Ενεργειακή απόδοση	✗	✗	✓	✓	✓
Διαχείριση των υδάτων	✓	✗	✓	✗	✓
Πολιτιστικά, κοινωνικά & οφέλη για την υγεία	✗	✗	✓	✗	✗
Κινητικότητα & μεταφορές	✓	✗	✓	✗	✗
Πρόληψη της ατμοσφαιρικής ρύπανσης	✓	✗	✓	✗	✗
Πρόληψη θορύβου	✓	✗	✓	✗	✗
Διαχείριση των αποβλήτων	✓	✓	✗	✓	✗
Βιοποικιλότητα	✗	✗	✗	✗	✗

Έκθεση Διεθνών Καλών Πρακτικών

Ροή υλικού					
Βελτιστοποίηση της χρήσης γης					
Περιβαλλοντικό σύστημα διαχείρισης					

6 Νομικό και Ρυθμιστικό Πλαίσιο ΕΠ

6.1 Εισαγωγή

Σύμφωνα με τις καλές πρακτικές του UNIDO, η εθνική νομοθεσία πολλών χωρών για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ συγκλίνει στην υιοθέτηση κανόνων δικαίου για τα εξής ζητήματα³¹:

- Προσόντα φορέων ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ.
- Καθορισμός του πλαισίου διακυβέρνησης των ΕΠ και των υπεύθυνων φορέων, συμπεριλαμβανομένων των οργάνων λειτουργίας, διαχείρισης και εποπτείας, μαζί με τα καθήκοντα και τις εξουσίες τους, και τη διοικητική υποστήριξη
- Αποτελεσματική επιλογή θέσης ΕΠ για παραγωγή και εμπορία.
- Κατανομή δικαιωμάτων σχετικά με την εγκατάσταση, χρήση και λειτουργία υποδομών εντός ΕΠ.
- Βελτίωση υποδομών και μείωση αδρανούς βιομηχανικής γης σε ΕΠ, μέσω της εποπτείας του σχεδιασμού και της ανάπτυξης ΕΠ.
- Διαδικασία παραχώρησης γηπέδων εντός ΕΠ.
- Περιβαλλοντικές υποχρεώσεις των φορέων ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ καθώς και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.
- Βελτίωση των υποδομών μεταφορών και επικοινωνιών και των συνδέσεων μεταξύ ΕΠ και των αγορών.
- Ενίσχυση της συνεργασίας μεταξύ επιχειρήσεων σε ΕΠ καθώς και μεταξύ ΕΠ και κέντρων έρευνας.
- Προγράμματα υποστήριξης συστάδων εντός ΕΠ.
- Επενδυτικά κίνητρα.
- Μονοαπευθυντικοί θεσμοί («one-stop-shops») εποπτείας και αδειοδότησης.

Εντούτοις, το πλαίσιο ρύθμισης των ΕΠ ποικίλλει σε σημαντικό βαθμό από χώρα σε χώρα, όντας αποτέλεσμα εξέλιξης και προσαρμογής στις πολιτικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε χώρας.

Έτσι, σε χώρες με ελλειπείς δημόσιες και βιομηχανικές υποδομές και ισχυρή παρουσία του κράτους στην παραγωγή, το κράτος παίζει πιο ενεργό ρόλο στην ανάπτυξη υποδομών σε ΕΠ με σκοπό την βελτίωση του περιβάλλοντος δραστηριοποίησης και, τελικά, την προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων. Μία τέτοια περίπτωση είναι, μεταξύ άλλων, και η Ινδία.

Από την άλλη, σε χώρες με επαρκείς ή ανεπτυγμένες βιομηχανικές υποδομές, το κράτος έχει κυρίως εποπτικό ρόλο, ακολουθεί μία πιο στοχευμένη πολιτική κρατικών ενισχύσεων για την στήριξη της περιφερειακής ανάπτυξης και της καινοτομίας στον βιομηχανικό τομέα. Περιπτώσεις τέτοιων χωρών περιλαμβάνουν την Γαλλία, την Γερμανία, την Ιταλία και το Ηνωμένο Βασίλειο.

³¹ Βλ. UNIDO (2019). International Guidelines for Industrial Parks, Νοέμβριος 2019, σελ. 86.

Σε κάθε περίπτωση, ένα πλαίσιο ρύθμισης ΕΠ πρέπει να χαρακτηρίζεται από ένα αποτελεσματικό μοντέλο εποπτείας και διακυβέρνησης, να παρέχει διαφάνεια και ασφάλεια δικαίου, να απομειώνει τους επιχειρηματικούς κινδύνους και να διασφαλίζει την εμπιστοσύνη των επενδυτών.

Οι καλές πρακτικές ρύθμισης ΕΠ, που είναι δεκτικές και κατάλληλες για εφαρμογή στην Ελλάδα, δεν δύνανται να εκμαιεύονται σε επίπεδο χώρας, είτε από τις χώρες αναφοράς είτε από οποιαδήποτε άλλη χώρα. Λόγω των ιδιαιτεροτήτων των ΕΠ στην Ελλάδα η αυτούσια μεταφορά ενός εθνικού πλαισίου ρύθμισης ΕΠ άλλης χώρας θα ήταν αδόκιμη και θα οδηγούσε σε σοβαρές αστοχίες.

Ως εκ τούτου, για την αναζήτηση καλών πρακτικών ρύθμισης ΕΠ κρίνεται σκόπιμη η κριτική επισκόπηση των εθνικών πλαισίων ρύθμισης των χωρών αναφοράς της παρούσας Έκθεσης και όχι μόνο και, κατόπιν, η ανάσυρση τέτοιων καλών πρακτικών είτε επιλεκτικά από επιμέρους πρακτικές ρύθμισης κάποιας χώρας είτε από έναν συνδυασμό εθνικών πρακτικών ρύθμισης.

Σε κάθε περίπτωση, η ενσωμάτωση διεθνών καλών πρακτικών στο Ελληνικό πλαίσιο διακυβέρνησης ΕΠ πρέπει να λαμβάνει υπόψη το εθνικό σχέδιο ανάπτυξης, τις ανάγκες της Ελληνικής βιομηχανίας – μεταποίησης, τις ιδιαιτερότητες των Ελληνικών ΕΠ και τα πεδία βελτίωσης του πλαισίου ρύθμισης αυτών.

6.2 Πλαίσιο Διακυβέρνησης

Η καλή διακυβέρνηση ΕΠ χαρακτηρίζεται από μία σαφή και διακριτή κατανομή ρόλων μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών, που κατ' ελάχιστο έχουν ως εξής:

Εποπτική Αρχή	Φορέας Ιδιοκτησίας Γης	Φορέας Ανάπτυξης ΕΠ	Φορέας Διαχείρισης ΕΠ
<ul style="list-style-type: none"> ○ Σχεδιασμός και Διακυβέρνηση ○ Χωροταξία και Πολεοδόμηση ○ Αδειοδότηση ○ Συντονισμός κρατικών φορέων ○ Εποπτεία και Παρακολούθησή ○ Διασφάλιση τήρησης νομοθεσίας 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Δημόσιος ή ιδιωτικός φορέας ○ Τίτλος ιδιοκτησίας στη γη του ΕΠ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Φορέας ιδιοκτησίας γης με ίδια μέσα ή με ανάθεση σε έτερο φορέα ○ Σχεδιασμός, χρηματοδότηση και ανάπτυξη ○ Εμπορική προώθηση ○ Προετοιμασία εκκίνησης λειτουργίας ΕΠ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Φορέας ιδιοκτησίας γης ή τρίτο μέρος ○ Διαχείριση υποθέσεων ΕΠ ○ Λειτουργία υποδομών ○ Παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις

Ως γενικές καλές πρακτικές διακυβέρνησης προκρίνονται οι εξής:

- Η εγκαθίδρυση ενός ισχυρού εποπτικού μηχανισμού με επαρκείς και κατάλληλα κατανεμημένες αρμοδιότητες, που θα έχει ως επίκεντρο έναν φορέα που θα συντονίζει όλους τους υπόλοιπους εμπλεκόμενους κρατικούς φορείς.
- Η χρήση μηχανισμών διαρκούς συλλογής και ανάλυσης πληροφοριών από τους φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης καθώς και τις εγκατεστημένες επιχειρήσεων, όπως μητρών ΕΠ και εγκατεστημένων επιχειρήσεων, ως αναγκαίου εργαλείου άσκησης προσήκουσας βιομηχανικής πολιτικής.
- Ο απόλυτος διαχωρισμός της εποπτικής αρχής από τους φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ, καθώς διασφαλίζει τον αντικειμενικό χαρακτήρα της εποπτείας της εναρμόνισης των ενδιαφερόμενων μερών με την ισχύουσα νομοθεσία.

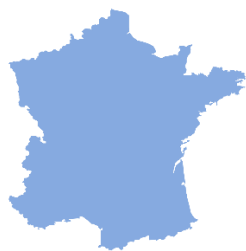
Από την άλλη μεριά, πρακτικές διακυβέρνησης, που είναι απαραίτητο να αποφεύγονται, είναι οι εξής:

- Πολυνομία και ανασφάλεια δικαίου.
- Σύγχυση αρμοδιοτήτων ή έλλειψη συντονισμού μεταξύ πολλαπλών συναρμόδιων δημόσιων αρχών.
- Ανεπαρκείς αρμοδιότητες και έλλειψη πόρων εποπτικών αρχών.
- Χρηματοδότηση και συνεπαγόμενος έλεγχος ΕΠ κατ' αποκλειστικότητα από το κράτος.
- Επιλογή τοποθεσίας ΕΠ με κριτήρια πολιτικού χαρακτήρα και όχι βάσει προσφοράς και ζήτησης.

Κατά τον σχεδιασμό του Ελληνικού πλαισίου διακυβέρνησης ΕΠ, κεντρικά ζητήματα που χρήζουν απόφασης είναι τα εξής:

- Τα εργαλεία εποπτείας του πλαισίου των ΕΠ.
- Ο ρόλος του δημοσίου στην αναβάθμιση και εξυγίανση υφιστάμενων και στην ανάπτυξη νέων ΕΠ.
- Η βιωσιμότητα της ιδιωτικής πρωτοβουλίας στην αγορά των υπηρεσιών ανάπτυξης, αναβάθμισης, εξυγίανσης και διαχείρισης ΕΠ και η προσέλκυση σχετικών ιδιωτικών επενδύσεων.
- Ο ρόλος των ενδιαφερόμενων μερών στη διαχείριση ΕΠ.
- Η ποιότητα των υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις και ο καθορισμός των όρων παροχής αυτών από τον υγιή ανταγωνισμό.

Συγκριτική Επισκόπηση



Γαλλία

Ρύθμιση & Εποπτεία ΕΠ

Στην Γαλλία, δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. Περαιτέρω, δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε εθνικό επίπεδο.

Όσον αφορά την εποπτεία κάθε επιμέρους ΕΠ, τα γαλλικά ΕΠ αναπτύχθηκαν και διευθύνονταν από δήμους ("κοινότητες" στη Γαλλία), πολλοί από τους οποίους έχουν αναπτύξει ΕΠ κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1980 και του 1990.

Από το 2017 και σύμφωνα με το νόμο "NOTRe" του Αυγούστου 2015, όλα τα υφιστάμενα ΕΠ (συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος ανάπτυξης και διαχείρισης νέων) μεταβιβάστηκαν στα EPCIs ("Etablissement Public de Coopération Intercommunale"). Η λογική πίσω από αυτή τη μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και περιουσίας ήταν η βελτίωση και ενίσχυση της λειτουργίας των ΕΠ καθώς και η αποκατάσταση των παλαιών.

Τα EPCIs είναι νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, που απαρτίζονται από δήμους και αποτελούν τους κεντρικούς φορείς κάθε έργου ανάπτυξης ΕΠ και συναφών υποδομών και είναι υπεύθυνα για τη σύσταση, ανάπτυξη, συντήρηση και διαχείριση ενός ΕΠ. Ρόλο εποπτείας σε κάθε ΕΠ έχει το αντίστοιχο EPCI ("Etablissement Public de Coopération Intercommunale").

Τα ΕΠ συνήθως αποτελούν χωρικές συγκεντρώσεις οικονομικών δραστηριοτήτων (εμπορικών, τριτογενούς τομέα, βιομηχανικών κ.λπ.) σε περιοχή υπό ανάπτυξη από δημόσια αρχή. Στο πλαίσιο της βιομηχανικής πολιτικής και στρατηγικής σχετικά με τα ΕΠ, η Γαλλία αριθμεί περίπου 32.000 ΕΠ σε όλη της την επικράτεια. Οι εθνικές γαλλικές αρχές διστάζουν ολοένα και περισσότερο να επιτρέψουν στις τοπικές αρχές να αναπτύξουν νέα ΕΠ, προκειμένου να αποτρέψουν νέα έργα επέμβασης και σύστασης βιομηχανικής γης. Αν και ισχύουν εξαιρέσεις, η εθνική στρατηγική προσανατολίζεται τώρα στην προστασία του εδάφους και οι τοπικές αρχές καλούνται να αναβαθμίσουν τα ήδη υφιστάμενα ΕΠ, αντί να δημιουργήσουν καινούργια.

Στη Γαλλική νομοθεσία δεν υφίσταται ενιαίος ορισμός για τα ΕΠ. Αντιθέτως, στην νομοθεσία προβλέπονται οι ακόλουθες 12 κατηγορίες όρων για τις ζώνες βιομηχανικής δραστηριότητας:

- Ζώνες μικρών επιχειρήσεων ("Zones Artisanales" ή ZA),
- Εμπορικές ζώνες ("Zones Commerciales" ή ZC),
- Βιομηχανικές ζώνες ("Zones Industrielles" ή ZI) αφιερωμένες σε βιομηχανικές δραστηριότητες,
- Εφοδιαστικές ζώνες ("zones logistiques"), για αποθήκευση και διανομή,
- Ζώνες δραστηριοτήτων εξυπηρέτησης ("zones d'activités de services"),
- Μεικτές ζώνες ("zones mixtes") που περιλαμβάνουν βιομηχανικές, εφοδιαστικές, τεχνολογικές ή ακόμη και εμπορικές δραστηριότητες,
- Ζώνες λιμένων και αεροδρομίων ("zones portuaires et aéroportuaires"),
- Ζώνες τεχνολογικών δραστηριοτήτων ("zones d'activités technologiques"),

- Εξειδικευμένες ζώνες ("zones spécialisées") για συγκεκριμένες βιομηχανικές δραστηριότητες,
- Τεχνοπόλεις, που συγκεντρώνουν εταιρείες τεχνολογίας, κέντρα R & D και πανεπιστήμια.

Ωστόσο, παρά τις ποικίλες προαναφερθείσες ονομασίες, τα περισσότερα γαλλικά ΕΠ φιλοξενούν στην πράξη ένα μείγμα δραστηριοτήτων.

Συμπεράσματα

- ▶ Δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ.
- ▶ Δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε εθνικό επίπεδο.
- ▶ Ρόλο εποπτείας σε κάθε ΕΠ έχει η αντίστοιχη ΕPCI ("Etablissement Public de Coopération Intercommunale").
- ▶ Δεν υφίσταται ενιαίος ορισμός για τα ΕΠ αλλά κατηγορίες ζωνών βιομηχανικής δραστηριότητας, που αποτυπώνονται στη σχετική νομοθεσία.

Χωροθέτηση ΕΠ

Για την χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας υφίσταται ειδική νομοθεσία. Τα πιο βασικά νομοθετήματα, που τυγχάνουν σχετικής εφαρμογής, έχουν ως εξής:

- Οικοδομικοί Νόμοι ("Code de l'urbanisme").
- Γενικοί Κανονισμοί Πολεοδομικού Σχεδιασμού.
- Τοπικά Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης στο δημοτικό επίπεδο ("PLU")
- Τοπικά Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης στο δια-δημοτικό επίπεδο ("PLUi").
- Σχέδια εδαφικής συνοχής ("SCOT").

Η χωροθέτηση των ΕΠ καθορίζεται από τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης με την έκδοση «Τοπικών Σχεδίων Αστικής Ανάπτυξης» στο δημοτικό επίπεδο ("PLU") ή στο δια-δημοτικό επίπεδο ("PLUi") και «Σχεδίων εδαφικής συνοχής» ("SCOT").

Σε επίπεδο ιεράρχησης κανόνων χωροταξικού δικαίου, τα PLU και PLUi πρέπει να συμμορφώνονται με τους Πολεοδομικούς Νόμους (Γαλλικά: "Code de l'Urbanisme") Οι Code de l'Urbanisme κωδικοποιούν τις χωροταξικές και πολεοδομικές διατάξεις της Γαλλικής νομοθεσίας.

Οι αστικές πολεοδομικές ζώνες, που προσδιορίζονται σε PLU / PLUi καθορίζουν περιοχές αποκλειστικά αφιερωμένες στην βιομηχανική / μεταποιητική ή εμπορική και, γενικώς, οικονομική δραστηριότητα, ενώ δύνανται και να προσδιορίζουν τον ακριβή τύπο οικονομικής δραστηριότητας που θα αναπτυχθεί. Ορισμένα SCOT καθορίζουν μάλιστα και τις προτιμώμενες τοποθεσίες για τη δημιουργία νέων ΕΠ.

Ο καθορισμός της ακριβούς τοποθεσίας των ΕΠ γίνεται από τα κατά τόπους ΕPCIs.

Συμπεράσματα

- ▶ Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας υπόκειται σε ειδική νομοθεσία.
- ▶ Η κατά τόπους χωροθέτηση των ΕΠ καθορίζεται από τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης.
- ▶ Ο καθορισμός της ακριβούς τοποθεσίας των ΕΠ γίνεται από τα κατά τόπους EPCIs με βάση σχετικές μελέτες καταλληλότητας και σε διαβούλευση με τοπικούς ΟΤΑ και ενδιαφερόμενα μέρη (πχ. επιμελητήρια).

Ανάπτυξη ΕΠ

Στην ανάπτυξη ζωνών βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας εμπλέκονται τα εξής ενδιαφερόμενα μέρη:

- Etablissements Publics de Cooperation Intercommunales ("EPCIs"): Τα EPCIs είναι νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, που συστήνονται από περισσότερους δήμους και έχουν ως σκοπό την συνεργασία σε διαδημοτικά ζητήματα. Συνιστούν τους κεντρικούς φορείς κάθε έργου ανάπτυξης ΕΠ και συναφών υποδομών και είναι υπεύθυνα για τη σύσταση, ανάπτυξη, συντήρηση και διαχείριση ΕΠ.
- Τοπικές (δημόσιες) Αρχές Σχεδιασμού: Η αρμοδιότητα της τοπικής αρχής σχεδιασμού είναι να διεξάγει εργασίες ανάπτυξης βιομηχανικής γης (συμπεριλαμβανομένων της απόκτησης γης, της εξυπηρέτησης γης και της εμπορευματοποίησης των οικοπέδων ΕΠ) για λογαριασμό εθνικών ή τοπικών αρχών. Τα EPCI συνήθως συνεργάζονται με τις Τοπικές Αρχές Σχεδιασμού για την ανάπτυξη ΕΠ.
- Εταιρείες Μικτής Οικονομίας ("Société d'Economie Mixte" - SEM): Οι Εταιρείες Μικτής Οικονομίας μπορούν να πραγματοποιούν εργασίες ανάπτυξης βιομηχανικής γης για λογαριασμό τοπικών αρχών σχεδιασμού.
- Ιδιώτες επενδυτές: Εμπλέκονται κατόπιν ανάθεσης από τα EPCIs ή / και τις τοπικές αρχές για την διαχείριση και μίσθωση της γης του ΕΠ σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Η διαδικασία για τη σύσταση ενός ΕΠ εξαρτάται από την κλίμακα του έργου. Πραγματοποιείται από τα EPCIs κατά κανόνα με βάση τα ακόλουθα στάδια:

- Επιλογή τοποθεσίας.
- Ορισμός στρατηγικής οικονομικής ανάπτυξης και εγκατάστασης επιχειρήσεων.
- Διασφάλιση έκτασης.
- Αδειοδότηση.
- Αναπτυξιακά έργα (εσωτερικοποιημένα ή εξωτερικά).
- Πώληση οικοπέδων και / ή κτιρίων.

Η διοικητική διαδικασία σύστασης ΕΠ εκκινείται από το EPCI με την προκαταρκτική διαδικασία προσδιορισμού της ακριβούς τοποθεσίας του ΕΠ, που απαιτεί από 4 έως 6

μήνες. Για τον προσδιορισμό της τοποθεσίας του ΕΠ το ΕPCI έχει την υποχρέωση να λαμβάνει υπόψη τους στόχους που ορίζονται στα σχέδια περιφερειακής οικονομικής ανάπτυξης. Κατά το αρχικό αυτό στάδιο της σύστασης ενός ΕΠ ενδέχεται να μεσολαβεί μία διαδικασία διαβούλευσης και συντονισμού ανάμεσα στο ΕPCI και τους κύριους ενδιαφερόμενους (εκλεγμένους αξιωματούχους, τοπικούς άρχοντες, επιμελητήρια κ.α.).

Η προκαταρκτική διαδικασία περιλαμβάνει την κατάρτιση των ακόλουθων μελετών ευκαιριών και σκοπιμότητας, που καλύπτουν όλες τις πτυχές του έργου και λαμβάνονται υπόψη κατά την διαδικασία επιλογής της τελικής τοποθεσίας:

- Μελέτες ευκαιριών: στρατηγικές / εμπορικές / ευκαιριών γης.
- Μελέτες σκοπιμότητας: τεχνικές / περιβαλλοντικές / χρηματοοικονομικές / νομικών σκοπιμοτήτων.

Κατόπιν, ακολουθεί η διαδικασία απόκτησης της κυριότητας της γης. Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ, ενώ αντιστοίχως δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης. Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής. Ένα ΕPCI μπορεί να αποκτήσει γη:

- Με ιδιωτικές συμβάσεις μεταβίβασης κυριότητας (συνήθως είναι η προτιμώμενη επιλογή).
- Μέσω απαλλοτρίωσης για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

Για την ανάπτυξη ενός ΕΠ ισχύουν οι ίδιες διαδικασίες αδειοδότησης όπως και για την αδειοδότηση οποιουδήποτε άλλου έργου αστικής ανάπτυξης.

Οι ακόλουθοι τύποι αδειών (όπως άδεια ανάπτυξης ΕΠ και απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων) και διαδικασίες σχεδιασμού επιτρέπουν στις τοπικές αρχές να δημιουργήσουν έργα σχετιζόμενα με ΕΠ:

- Κοινές Ζώνες Ανάπτυξης ("Zone d'Aménagement Concerté" ή "ZAC"): αυτή η διαδικασία επιτρέπει σε έναν δημόσιο φορέα να πραγματοποιεί άμεσα ή έμμεσα (μέσω ανάθεσης σε άλλο δημόσιο ή σε ιδιωτικό φορέα), εντός οριοθετημένης περιμέτρου, εργασίες ανάπτυξης βιομηχανικής γης προοριζόμενης προς πώληση ή μίσθωση. Οι Κοινές Αναπτυξιακές Ζώνες προορίζονται κατά κανόνα για την εγκατάσταση σύνθετων και μακρόπνων μεταποιητικών δραστηριοτήτων σε μη αστικούς τομείς, ευνοώντας έτσι την περιφερειακή ανάπτυξη.
- Διαδικασία υποδιαίρεσης ("lotissement") μέσω αδειών σχεδιασμού ("Permis d'aménager"): με ιδιωτική ή δημόσια πρωτοβουλία, η υποδιαίρεση επιτρέπει για περίοδο μικρότερη από δέκα χρόνια, να διαιρεθεί η ιδιοκτησία ενός οικοπέδου για την ανάπτυξη νέων κτιρίων. Η διαδικασία υποδιαίρεσης μπορεί να πραγματοποιηθεί απευθείας από το ΕPCI υπό την προϋπόθεση ότι έχει ήδη τον έλεγχο γης στο οικόπεδο και ότι βρίσκεται σε αστική περιοχή.

Η διοικητική διαδικασία αδειοδότησης έχει ως εξής:

- Η διαδικασία αδειοδότησης για τις Κοινές Ζώνες Ανάπτυξης απαιτεί μεταξύ 12 έως 24 μηνών και περιλαμβάνει (1) τον ορισμό της περιμέτρου, (2) την εκτέλεση προκαταρκτικών μελετών, (3) την οργάνωση προκαταρκτικής διαβούλευσης, (4) την δημιουργία αρχείων δημιουργίας και υλοποίησης των Κοινών Ζωνών Ανάπτυξης
- Για τη διαδικασία υποδιαίρεσης απαιτείται μεταξύ 12 έως 24 μηνών και περιλαμβάνει (1) τον ορισμό της περιμέτρου, Ορίστε την περίμετρο, (2) την εκτέλεση προκαταρκτικών μελετών, (3) την οργάνωση προκαταρκτικής διαβούλευσης, (4) την υποβολή του αρχείου του σχεδιασμού άδειας, 5) την εξέταση του φακέλου, και (6) την κοινοποίηση της άδειας σχεδιασμού.

Αφού ολοκληρωθεί η διαδικασία της αδειοδότησης, εκκινείται η φάση σύνταξης και έγκρισης του προγράμματος πολεοδόμησης. Αυτή η φάση περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

- Σχεδιασμός των δημόσιων χώρων.
- Σχεδιασμός ιδιωτικών χώρων.
- Διεξαγωγή υποχρεωτικών μελετών (για παράδειγμα, εργασίες αρχαιολογικής έρευνας).

Όσον αφορά τις προϋποθέσεις πολεοδόμησης, τα έργα ΕΠ, όπως και οποιοδήποτε πρόγραμμα αστικής ανάπτυξης, πρέπει να συμμορφώνονται με τα τοπικά σχέδια πολεοδομικού σχεδιασμού, που προαναφέρθηκαν, καθώς και με τους γενικούς κανονισμούς πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ο Ρόλος του Κράτους

Μέσω των EPCIs το Γαλλικό κράτος παίζει πρωταρχικό ρόλο στην ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. Δεδομένου ότι τα EPCIs είναι δημόσιοι φορείς, οι παρεχόμενες μέσω αυτών υπηρεσίες είναι δημόσιου χαρακτήρα. Κατά συνέπεια, οι άμεσες επενδύσεις των EPCIs σε υποδομές δεν υπόκεινται στο δίκαιο κρατικών ενισχύσεων, ενώ οι παρεχόμενες από τα EPCIs υπηρεσίες και έργα μέσω ανάθεσης σε τρίτα μέρη διέπονται από το δίκαιο δημοσίων συμβάσεων.

Η Γαλλία δεν διαθέτει ειδικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη ΕΠ. Ωστόσο, οι δημοτικές και περιφερειακές αρχές μπορούν να συμβάλλουν στην χρηματοδότηση των ΕΠ. Οι κατωτέρω αναφερόμενες αποτελούν τις τρεις κύριες πηγές χρηματοδότησης των ΕΠ από:

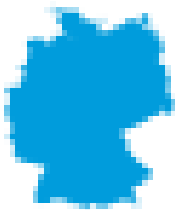
- Τα διαμερίσματα (ένα από τα τρία επίπεδα διακυβέρνησης σε εθνικό επίπεδο, μεταξύ των περιφερειών και των δήμων) μέσω των συμβάσεων επικράτειας των διαμερισμάτων ("Contrats Départementaux de Territoire") για ορισμένες δαπάνες που αφορούν μελέτες ευκαιριών και εφικτότητας, προκαταρκτικές μελέτες ανάπτυξης, κόστος ακινήτου, δαπάνες για συντήρηση και υποδομή ιστότοπων κ.α.

- Τις περιφέρειες για ορισμένες δαπάνες που μπορεί να αφορούν μελέτες και κατασκευαστικά έργα.
- Το Γαλλικό Κράτος.

Στο πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων, οι δήμοι και οι EPCI έχουν το δικό τους φορολογικό σύστημα και έχουν την ικανότητα να καθορίσουν καθεστώς ενισχύσεων και να αποφασίσουν τη χορήγηση αυτών των ενισχύσεων στην επικράτειά τους για επενδύσεις σε ακίνητα εταιρειών και ενοικίασης γης ή κτιρίων.

Συμπεράσματα

- ▶ Η ανάπτυξη ΕΠ εκτελείται κατά κανόνα από τον δημόσιο τομέα.
- ▶ Φορείς ανάπτυξης των ΕΠ είναι τα EPCIs, που αποτελούν συνενώσεις δήμων και έχουν χαρακτήρα νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.
- ▶ Υφίσταται προκαταρκτική διοικητική διαδικασία προσδιορισμού της τοποθεσίας του ΕΠ.
- ▶ Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ.
- ▶ Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης.
- ▶ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.
- ▶ Ακολουθεί διαδικασία αδειοδότησης με βάση τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.
- ▶ Τέλος, ακολουθεί η διαδικασία ένταξης και έγκρισης του προγράμματος πολεοδόμησης.
- ▶ Δεδομένου του έντονα δημόσιου χαρακτήρα αυτής, δεν υφίστανται ειδικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη ΕΠ, καθώς δεν ανακύπτει σχετική ανάγκη.



Γερμανία

Ρύθμιση & Εποπτεία ΕΠ

Στη Γερμανία, δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. Περαιτέρω, δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε ομοσπονδιακό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο.

Υπεύθυνες εποπτικές αρχές της εφαρμογής επιμέρους διατάξεων νόμου (πχ. πολεοδομικού ή περιβαλλοντικού δικαίου) σε ΕΠ είναι τα αρμόδια υπουργεία των κυβερνήσεων των

κρατιδίων σε περιφερειακό επίπεδο καθώς και οι περιφέρειες και οι δήμοι σε τοπικό επίπεδο.

Ιστορικά, τα Γερμανικά ΕΠ ανήκουν σε δύο βασικές κατηγορίες:

- ο Παλαιότερα ΕΠ που προέρχονται από βιομηχανικές περιοχές που ιστορικά χρησιμοποιούνταν από μία μόνο εταιρεία.
- ο Νέα ΕΠ που συστήνονται από δίκτυα βιομηχανικών μονάδων, που ανήκουν σε μεγάλο αριθμό ανεξάρτητων μεταξύ τους επιχειρήσεων, οι οποίες αποφασίζουν από κοινού να μοιραστούν βιομηχανικές υποδομές και αναθέτουν τη διαχείρισή τους σε μία επιχείρηση λειτουργίας και διαχείρισης του ΕΠ ("site operator").

Κύριος λόγος για την ιδιαιτερότητα των παλαιότερων ΕΠ της χώρας ήταν η άνθιση της εξωτερικής ανάθεσης (outsourcing), ειδικά τη δεκαετία του 1990, η οποία ώθησε στην ανάπτυξη πολύ εξειδικευμένων αλυσίδων παραγωγής. Έτσι, ελάχιστα μόνο ΕΠ έχουν προσφάτως αναπτυχθεί «από το μηδέν». Ως εκ τούτου, το πλαίσιο ρύθμισης ΕΠ είναι προσανατολισμένο κατά κύριο λόγο στη συντήρηση των υποδομών των υφιστάμενων ΕΠ³².

Στη Γερμανική νομοθεσία δεν υφίσταται ορισμός για τα ΕΠ και δεν προβλέπονται ειδικές κατηγορίες ΕΠ.

Εντούτοις, αναδεικνύεται εκ του νόμου μία διάκριση μεταξύ των δραστηριοτήτων που επιτρέπονται εντός μιας εμπορικής (Gewerbegebiet) και μιας βιομηχανικής περιοχής (Industriegebiet). Έτσι, υφίστανται «εμπορικά» και «βιομηχανικά» ΕΠ, με τα τελευταία να είναι περικλειστά («fenced»).

Στις εμπορικές περιοχές επιτρέπονται χαμηλής όχλησης επιχειρήσεις όλων των ειδών, αποθήκες, αποθηκευτικοί χώροι και δημόσιες υπηρεσίες, εμπορικά, γραφεία και διοικητικά κτίρια, πρατήρια καυσίμων, και εγκαταστάσεις για αθλητικούς σκοπούς³³. Σύμφωνα με στοιχεία έτους 2019 στη χώρα λειτουργούν 62.074 εμπορικές περιοχές³⁴.

Αντίθετα, οι βιομηχανικές περιοχές χρησιμεύουν αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση βιομηχανικών - μεταποιητικών δραστηριοτήτων (πχ εργοστάσια, παραγωγή ενέργειας, απορρίμματα), κυρίως εκείνων που δεν επιτρέπονται σε άλλες οικοδομικές / οικιστικές περιοχές λόγω του αυξημένου θορύβου³⁵, ατμοσφαιρικών ρύπων, οσμών, αλλά και των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών κανόνων που τις διέπουν ανάλογα με την κύρια δραστηριότητά τους. Εντός ΕΠ ωστόσο, επιτρέπονται και λοιπές επιχειρήσεις όλων των

³² Το έτος 1866 ιδρύθηκε το κύριο εργοστάσιο της BASF στο Ludwigshafen, το οποίο αποτελεί ένα από τα παλαιότερα εργοστάσια σε λειτουργία. Σχεδόν 150 χρόνια μετά απασχολεί περίπου 33.000 εργαζομένους και γύρω από αυτό έχει αναπτυχθεί μια ολόκληρη βιομηχανική περιοχή με όλες τις υποδομές.

³³ Βλ. § 8 BauNVO (πολεοδομικός Κανονισμός)

³⁴ Wikipedia: <https://de.wikipedia.org/wiki/Gewerbegebiet>

³⁵ Στις βιομηχανικές περιοχές θα πρέπει εγκαθίστανται επιχειρήσεις που εκπέμπουν πάνω από τα επιτρεπτά όρια θορύβου σύμφωνα με τις τιμές DIN 18005 (35-45 dB(A) την ημέρα και έως 35- 65 dB(A) το βράδυ)

ειδών, αποθήκες, αποθηκευτικοί χώροι και δημόσιες υπηρεσίες, καθώς και πρατήρια καυσίμων³⁶.

Σε κάθε περίπτωση ο επιτρεπόμενος βαθμός διαταραχής σε βιομηχανικές περιοχές καθορίζεται από την νομοθεσία περί ελέγχου των εκπομπών ως εξής:

- Προστασία από θόρυβο: 6th General Administrative Regulation to the Federal Immission Control Act (Technical Instructions for Protection against Noise - TA Lärm)
- Προστασία από την ατμοσφαιρική ρύπανση και τις εκπομπές οσμών: First general administrative regulation to the Federal Immission Control Act (Technical Instructions on Air Quality Control - TA Luft).
- Προστασία από μείζονα ατυχήματα: 12th Ordinance on the Implementation of the Federal Immission Control Act (Major Accidents Ordinance - 12th BImSchV).

Συμπεράσματα

- ▶ Δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ.
- ▶ Δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε ομοσπονδιακό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο.
- ▶ Στη Γερμανική νομοθεσία δεν υφίσταται ορισμός για τα ΕΠ και δεν προβλέπονται ειδικές κατηγορίες ΕΠ.

Χωροθέτηση ΕΠ

Η χωροθέτηση των ΕΠ δεν υπόκειται σε ειδική νομοθεσία αλλά στις γενικές διατάξεις της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας.

Η βασική νομοθεσία που τυγχάνει εφαρμογής και για τη χωροθέτηση και πολεοδόμηση των ΕΠ είναι συνεπώς η εξής:

- *Ο Ομοσπονδιακός Πολεοδομικός Νόμος (Baugesetzbuch, BauGB³⁷)*, όπου ρυθμίζονται οι χρήσεις γης και τίθενται οι γενικές κατευθύνσεις οικοδόμησης από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση, ήτοι οι στόχοι για βιώσιμη ανάπτυξη, την ευθύνη έναντι των μελλοντικών γενεών, την κοινωνικά δίκαιη χωροθέτηση που εξυπηρετεί το κοινό καλό, την ποιότητα ζωής, την προστασία της φύσης, τον αστικό σχεδιασμό, τη διατήρηση του πολιτισμού και την ανάπτυξη του τοπίου.
- *Ο Οικοδομικός Κανονισμός (Baunutzungsverordnung, BauNVO³⁸)*, που καθορίζει τις πιθανές προϋποθέσεις σχετικά με τον τύπο και την έκταση της χρήσης γης (Ενότητες 1 και 2), τη μέθοδο κατασκευής και την έκταση γης που μπορεί να κατασκευαστεί (Ενότητα 3), αλλά και γενικά σχέδια/όρια ανά οικοδομικό τύπο

³⁶ Βλ. § 9 BauNVO (πολεοδομικός Κανονισμός)

³⁷ <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html>

³⁸ <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>

κτιρίου. Διακρίνονται οι μεγάλες κατηγορίες, όπως οικιστικές περιοχές (§§3 & 4), επιχειρηματικές & βιομηχανικές περιοχές (§ 9) και μικτές περιοχές (§ 6).

- ο Οι Οικοδομικοί Κανονισμοί των εκάστοτε κρατιδίων (*Landesbauordnung, LBO*). που ορίζουν τη διοικητική διαδικασία, τις παραβάσεις και τις κυρώσεις τους αλλά και τις εποπτεύουσες αρχές. Ως υψηλότερη ιεραρχικά εποπτική αρχή ορίζονται τα υπουργεία, έπειτα οι περιφερειακές κυβερνήσεις, και ως δευτερεύουσες αρχές, τα περιφερειακά γραφεία ή εκάστοτε πόλη/δήμος. Ωστόσο, επειδή οι κανονισμοί διαφέρουν από κρατίδιο σε κρατίδιο συχνά παρατηρούνται δυσκολίες στη επίλυση των νομικών ζητημάτων που ανακύπτουν διότι δεν έχει οριστεί ένας εποπτεύον φορέας σε ομοσπονδιακό επίπεδο.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός θα πρέπει να έχει ως στόχο α) τις υγιείς συνθήκες διαβίωσης και εργασίας, β) τις κοινωνικές και πολιτιστικές ανάγκες, γ) την προστασία μνημείων, δ) τα προβλήματα προστασίας του περιβάλλοντος, ε) την επιχειρηματική ανάπτυξη και στ) τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις/διασυνδέσεις.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός χωρίζεται σε ομοσπονδιακό, κρατιδιακό και δημοτικό επίπεδο ως εξής, με αντίστοιχη ιεράρχηση της ισχύος των σχετικών κανόνων δικαίου από το ομοσπονδιακό (ανώτερης τυπικής ισχύος) μέχρι το δημοτικό (κατώτερης τυπικής ισχύος) επίπεδο:

- ο Ο ομοσπονδιακός χωροταξικός σχεδιασμός, που αφορά την ανάπτυξη μοντέλων και κατευθυντήριων γραμμών χωροταξικού σχεδιασμού, και θέτει τη νομική βάση για τον σχεδιασμό σε επίπεδο κρατιδίων και αναπτύσσει γενικές προδιαγραφές για τον ειδικό σχεδιασμό αυτών.
- ο Ο σχεδιασμός σε επίπεδο κρατιδίων καθορίζει τις αρχές του ομοσπονδιακού χωροταξικού σχεδιασμού σε επίπεδο κρατιδίου,
- ο Η εξειδίκευση των στόχων του ομοσπονδιακού και περιφερειακού σχεδιασμού λαμβάνει χώρα από τον σχεδιασμό σε δημοτικό επίπεδο.

Το ως άνω σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού καθιστά ουσιαστικά τους δήμους ως τις αρμόδιες αρχές σχεδιασμού που τελικά ρυθμίζουν τις χρήσεις γης στην εκάστοτε περιοχή της αρμοδιότητάς τους (*Flächennutzungsplan*)³⁹.

Για την ανάπτυξη μιας βιομηχανικής περιοχής / ενός ΕΠ απαιτείται η έκδοση ενός υποχρεωτικού σχεδίου ανάπτυξης το οποίο εγκρίνει το αρμόδιο δημοτικό συμβούλιο (*Bebauungsplan*)⁴⁰.

³⁹ Akademie fuer Raumentwicklung in der Leibniz Gemeinschaft: <https://www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/12-die-grundprinzipien-des-planungssystems>

⁴⁰ Σχέδιο πόλης για τις εμπορικές και βιομηχανικές περιοχές, Βερολίνο : https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/industrie_gewerbe/Step_Industrie_Gewerbe_Gesamt.pdf; Σχέδιο Βιομηχανικής περιοχή της πόλης Herrenberg: file:///C:/Users/hf854yz/Downloads/Anlage_5_2018.05.18_UdBW_Begrueundung_Entwurf.pdf

Πριν την χωροθέτηση ενός ΕΠ λαμβάνει χώρα και θεσμοθετημένη διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης με τα ενδιαφερόμενα μέρη και την κοινωνία.

Φορέας που διατηρεί σημαντικό ρόλο στη διαδικασία χωροταξικού σχεδιασμού των ΕΠ είναι ο Σύνδεσμος των Γερμανικών Βιομηχανιών («BDI»). Επίσης, κομβικό ρόλο στη διαδικασία της ανάπτυξης σε επίπεδο στρατηγικής παίζει ο Οργανισμός Οικονομικής Ανάπτυξης της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας («GTAI»).

Συμπεράσματα

- ▶ Η χωροθέτηση των ΕΠ δεν υπόκειται σε ειδική νομοθεσία αλλά στις γενικές διατάξεις της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας.
- ▶ Η κατά τόπους χωροθέτηση των ΕΠ καθορίζεται από τους δήμους.
- ▶ Η χωροθέτηση ΕΠ υπόκειται σε δημόσια διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη και την κοινωνία.

Ανάπτυξη ΕΠ

Η πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ λαμβάνει χώρα στην πράξη ως εξής:

- Στις «δημοτικές βιομηχανικές περιοχές» ο κατά τόπους δήμος εκκινεί την διαδικασία ανάπτυξης ΕΠ, διεξάγοντας επενδύσεις για την κατασκευή της απαιτούμενης υποδομής και παρέχοντας τις υπηρεσίες κοινής ωφελείας για την προσέλκυση ιδιωτικών εταιρειών.
- Αντίθετα, τα «Επιχειρηματικά Πάρκα» εκκινούν με πρωτοβουλία της κυβέρνησης του κρατιδίου για την ενίσχυση των διασυνδέσεων μεταξύ των ΕΠ, αλλά αναπτύσσονται και τυγχάνουν διαχείρισης από ιδιωτικούς φορείς.

Η φύση αυτού καθεαυτού του φορέα ανάπτυξης ΕΠ δεν ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. Η ανάπτυξη ΕΠ λαμβάνει χώρα είτε από δημόσιους φορείς, κατά κανόνα δήμους, είτε από μεικτά ΝΠΙΔ στα οποία συμμετέχει και ο τοπικός δήμος.

Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ, ενώ αντιστοίχως δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης. Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.

Η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ δύναται να ανήκει στον Δήμο, στην τοπική κυβέρνηση ή σε ιδιώτες ή σε έναν συνδυασμό αυτών. Ο ιδιωτικός φορέας ανάπτυξης ή / και διαχείρισης μπορεί επίσης να είναι ο ιδιοκτήτης του ΕΠ. Λόγου χάρη, ορισμένα ΕΠ ανήκουν σε επιχειρήσεις διανομής ενέργειας ή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, που εμπλέκονται και στην ανάπτυξη και διαχείρισή τους.

Από την άλλη, η ανάπτυξη των ΕΠ λαμβάνει χώρα πάντοτε από ιδιωτικούς φορείς κατόπιν ανάθεσης με δημόσια σύμβαση είτε κατόπιν ανάθεσης από μεικτά ΝΠΙΔ στα οποία συμμετέχει και ο Δήμος.

Χημικά Πάρκα

Επειδή η Γερμανία είναι η πρώτη παραγωγός χώρα χημικών προϊόντων και σχετικών δραστηριοτήτων / διαδικασιών παραγωγής χημικών στην ΕΕ, στη χώρα αναπτύχθηκε η ειδική κατηγορία των Χημικών Πάρκων (Chemical Parks)⁴¹, η οποία αποτελεί πόλο έλξης των επενδυτών.

Κατά κύριο λόγο, τέτοια ΕΠ δεν ξεκίνησαν με την συνειδητή εγκατάσταση επιχειρήσεων σε μια περιοχή αλλά από μία μεγάλη επιχείρηση και μέσα από μία διαδικασία αποσχίσεων κλάδου (spin-off) ή πώλησης μερών αυτής ή συστέγασης συνεργατιδών επιχειρήσεων, ενώ σήμερα όλο και εξελίσσονται. Τα γερμανικά χημικά πάρκα διασυνδέονται μεταξύ τους μέσω αγωγών, καθώς και με ΕΠ γειτονικών χωρών. Αυτό το εξαιρετικά ανεπτυγμένο δίκτυο αγωγών συνδέει τα Χημικά Πάρκα με τα ευρωπαϊκά κέντρα μεταφόρτωσης ορυκτέλαιου, φυσικού αερίου και νάφθας. Οι συνδέσεις μέσω αγωγών με λιμάνια της Μεσογείου και της Βόρειας Θάλασσας και με τη Ρωσία εξασφαλίζουν σταθερή προμήθεια αργού πετρελαίου και φυσικού αερίου από διάφορες πηγές. Τα χημικά πάρκα λαμβάνουν επίσης αιθυλένιο και προπυλένιο μέσω σχετικών συνδέσεων αγωγών. Οι αγωγοί υδρογόνου, μονοξειδίου του άνθρακα και εξειδικευμένων αερίων συνδέονται επίσης⁴². Το οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο έχει επιπλέον αναπτυχθεί, για να ανταποκριθεί στην ανάγκη άμεσης ροής των προϊόντων και των πρώτων υλών αλλά και της προσβασιμότητας των εργαζομένων.

Πάρκα Τεχνολογίας

Πριν από 30 χρόνια η γερουσία της Βρέμης ενέκρινε τη δημιουργία του Τεχνολογικού Πάρκου της Βρέμης. Σήμερα, μια έκταση 174 εκταρίων γύρω από το Πανεπιστήμιο της Βρέμης έχει εξελιχθεί σε μια τεχνολογική κοιτίδα έρευνας, ανάπτυξης και καινοτομίας, 550 επιχειρήσεων και ερευνητικών κέντρων, τα οποία προωθούν τις μεταξύ τους συνέργειες. Τα πλεονεκτήματα αυτού είναι το εξειδικευμένο εργατικό δυναμικό (το Πανεπιστήμιο της Βρέμης απασχολεί 34.000 εργαζόμενους και 19.000 φοιτητές), η εγγύτητα της έρευνας με την αγορά (τις επιχειρήσεις), η εργασία σε ευχάριστο περιβάλλον (πάρκο και κτίρια με μοντέρνα αισθητική και ευκαιρίες αναψυχής και κοινωνικών δραστηριοτήτων). Υπάρχει ζήτηση για εταιρείες τηλεπικοινωνιών, ναυτιλιακές, νανοτεχνολογίας και εταιρείες ανάπτυξης διαφόρων σενσόρων. Τα διαθέσιμα οικόπεδα ανήκουν στο κράτος⁴³.

Διαδικασία Αδειοδότησης

⁴¹ Τα χημικά πάρκα στη Γερμανία είναι τα μεγαλύτερα στην Ευρώπη και τα τέταρτα μεγαλύτερα στον κόσμο.

⁴² https://chemicalparks.com/fileadmin/user_upload/Downloads/Chemieparke-in-Deutschland-DE-122017.pdf

⁴³ <https://www.wfb-bremen.de/de/page/grundstuecke-und-immobilien/gewerbeflaechen-bremen/technologiepark>

Το ΕΠ λαμβάνει τις απαιτούμενες οικοδομικές και περιβαλλοντικές άδειες για τη σύννομη λειτουργία του. Ομοίως και οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις οφείλουν να λάβουν τις απαιτούμενες άδειες λειτουργίας, ωστόσο ο φορέας διαχείρισης ως επί το πλείστον αναλαμβάνει τη διεκπεραίωση της αδειοδότησης ενώπιον των αρμόδιων αρχών και την έκδοση των αδειών για λογαριασμό των επιχειρήσεων, ώστε οι επιχειρήσεις να εστιάσουν στο αναπτυξιακό τους μοντέλο και να είναι λειτουργικές το συντομότερο.

Για την αδειοδότηση της ανάπτυξης ΕΠ απαιτούνται οι εξής άδειες:

(α) Άδεια για την κατασκευή και λειτουργία μιας εγκατάστασης από την οποία ενδέχεται να προκύψουν επιβλαβείς επιπτώσεις στο περιβάλλον (cf. Section 4 (1) Sentence 1 BImSchG).

Οι σχετικοί τύποι εγκαταστάσεων αναφέρονται αναλυτικά στο διάταγμα για τις εγκαταστάσεις που απαιτούν άδεια (4th BImSchV). Η άδεια αυτή επιτρέπει την κατασκευή και λειτουργία ΕΠ ή, μετέπειτα, την τροποποίηση των εγκαταστάσεων ΕΠ.

Γίνεται διάκριση μεταξύ της κύριας διαδικασίας σύμφωνα με το § 10 BImSchG και της απλοποιημένης διαδικασίας σύμφωνα με το § 19 BImSchG.

Και οι δύο διαδικασίες έχουν από κοινού ότι απαιτούν γραπτή αίτηση και υποβολή όλων των εγγράφων που σχετίζονται με την εξέταση της αίτησης από το σύνολο των αρμόδιων δημόσιων αρχών.

Εντούτοις, στην κύρια διαδικασία υπάρχει υποχρέωση για τη δημόσια ανακοίνωση του έργου, δημόσια προβολή της αίτησης, συμπεριλαμβανομένου του φακέλου αδειοδότησης καθώς και δικαίωμα για την ακρόαση τρίτων ενδιαφερόμενων μερών.

Πρέπει επίσης να πραγματοποιηθεί εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων (βλ. Ordinance on the Approval Procedure - 9th BImSchV).

Κατά κανόνα, ο ΟΤΑ (περιφέρεια ή δήμος) είναι υπεύθυνος για την έκδοση της ως άνω άδειας. Για ΕΠ με ιδιαίτερως σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις αρμόδια είναι η περιφέρεια.

(β) Ως μέρος της ως άνω διαδικασίας αδειοδότησης για τον έλεγχο εκπομπών, εκτός από τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς ελέγχου των εκπομπών (Section 6 (1) No. 1 BImSchG), εξετάζεται επίσης κατά πόσον απαιτούνται και επιπρόσθετες άδειες για την κατασκευή και λειτουργία ή τροποποίηση του ΕΠ (Section 6 (1) No. 2 BImSchG). Έτσι, λόγου χάρη, στην άδεια ελέγχου εκπομπών δεν περιλαμβάνεται αδειοδότηση για βιομηχανικές μονάδες, ορυχεία, πυρηνικές και άδειες για τα ύδατα σύμφωνα με τις § 8 και 10 WHG.

(γ) Η κατασκευή και λειτουργία ΕΠ απαιτεί συνήθως άδεια οικοδομής σύμφωνα με την § 49 ff LBO. Η αρχή ελέγχου των εκπομπών εμπλέκει την αρμόδια κατασκευαστική αρχή στη διαδικασία έγκρισης. Εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις έγκρισης βάσει του πολεοδομικού δικαίου, η αρχή ελέγχου των εκπομπών εκδίδει επίσης την άδεια οικοδόμησης μαζί με την άδεια ελέγχου των εκπομπών.

(δ) Παρακολούθηση σύμφωνα με το Διάταγμα για τα Μεγάλα Ατυχήματα: Οι εταιρείες που επεξεργάζονται, μεταφέρουν ή αποθηκεύουν επικίνδυνες ουσίες υπόκεινται επίσης σε ξεχωριστούς κανονισμούς (12ο BImSchV).

(ε) Για ειδικές εγκαταστάσεις, όπως μικρές εγκαταστάσεις καύσης, μεγάλες εγκαταστάσεις καύσης (13ο BImSchV), μονάδες αποτέφρωσης αποβλήτων (17ο BImSchV), υφίστανται αυτοτελείς υποχρεώσεις αδειοδότησης με ειδικά πρότυπα, όρια εκπομπών αλλά και υποχρεώσεις αναφοράς πληροφοριών στις αρχές.

Η διαδικασία χωροταξικής και πολεοδομικής έγκρισης για τη δημιουργία ΕΠ ρυθμίζεται σε επίπεδο δήμων. Οδικό χάρτη αποτελεί το ως άνω αναφερθέν σχέδιο ανάπτυξης (Bebauungsplan). Λόγω του συνταγματικά εγγυημένου δικαιώματος της αυτοδιοίκησης, οι δήμοι έχουν το δικαίωμα να εκδίδουν νομικά δεσμευτικά αναπτυξιακά σχέδια για τον καθορισμό της αστικής τους ανάπτυξης. Ένα τέτοιο σχέδιο περιλαμβάνει α) το είδος της υπό οικοδόμηση περιοχής (οικιστική, βιομηχανική, μικτή), β) τον επιτρεπτό βαθμό οικοδόμησης, γ) τις οικοδομήσιμες εκτάσεις και δ) τις περιοχές που προορίζονται για το κυκλοφοριακό δίκτυο.

Ο χρόνος έγκρισης ενός αναπτυξιακού σχεδίου και η διοικητική διαδικασία συχνά επικρίνονται. Εντούτοις, η κατάρτιση ενός σχεδίου είναι μια πολιτική συμμετοχική διαδικασία, που κρίνεται ότι δεν μπορεί να επιταχυνθεί περαιτέρω. Η δημιουργία απλών σχεδίων ανάπτυξης, ακόμη και χωρίς ιδιαιτερότητες, χρειάζεται τουλάχιστον έξι μήνες για να ολοκληρωθεί και έπειτα να εγκριθεί από το δημοτικό συμβούλιο. Η μεγαλύτερη διάρκεια στο σχεδιασμό απαιτείται στις φάσεις συμμετοχής των ενδιαφερόμενων μερών και τη διαδικασία λήψης πολιτικών αποφάσεων. Ως αποτέλεσμα, μια κατά μέσο όρο διαδικασία κατάρτισης του σχεδίου διαρκεί συνήθως ένα (1) έτος από τη σύνταξη έως την έγκρισή του. Ο απαιτούμενος χρόνος εξαρτάται από το μέγεθος της περιοχής σχεδιασμού, τον αριθμό των ιδιοκτητών ακινήτων που επηρεάζονται, τα προβλήματα που πρέπει να ξεπεραστούν, ιδίως στην περίπτωση διαφορετικών συμφερόντων, τις περιβαλλοντικές ανησυχίες, τη διοικητική δομή, όπως ο ρυθμός των συνεδριάσεων των επιτροπών του δήμου.

Κομβικής σημασίας είναι η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων του σχεδίου. Για τον λόγο αυτόν απαιτείται μια ολοκληρωμένη περιγραφή της περιβαλλοντικής κατάστασης και της προβλεπόμενης επίπτωσης, καθώς και μια πρόγνωση, τόσο στην περίπτωση που το αναπτυξιακό σχέδιο υλοποιηθεί, όσο και στην περίπτωση που δεν υλοποιηθεί. Προτείνονται επιπλέον μέτρα για την αποφυγή, τη μείωση και την αντιστάθμιση των δυσμενών επιπτώσεων, καθώς και μέτρα για την παρακολούθηση αυτών. Οι ενδιαφερόμενοι φορείς καλούνται να εκθέσουν τις απόψεις τους εντός μηνός από τη δημοσίευση του επιχειρηματικού σχεδίου. Η γνώμη τους θα πρέπει να περιοριστεί στη σφαίρα της αρμοδιότητάς /ευθύνης τους. Παραδείγματα δημόσιων φορέων που εμπλέκονται συνήθως είναι περιφερειακές ενώσεις, ταχυδρομεία, σιδηρόδρομοι, τηλεπικοινωνίες, εποπτικές αρχές εμπορίου, επιμελητήρια, εκκλησίες, ενώσεις προστασίας του περιβάλλοντος, αρχές διατήρησης της φύσης, η αστυνομία κ.λπ. που έχουν επίσης καθήκοντα ή ευθύνες στην υπό ανάπτυξη περιοχή.

Για παράδειγμα στο αναπτυξιακό σχέδιο της πόλης του Herrenberg, ορίζεται ότι ένα ποσοστό έως 10% της έκτασης του ΕΠ μπορεί να αξιοποιηθεί για την ανάπτυξη λουπών πέραν των βιομηχανικών δραστηριοτήτων, όπως παιδικοί σταθμοί για τα παιδιά των εργαζομένων και γυμναστήρια. Ωστόσο, απαγορεύονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις, οι εκκλησιαστικοί χώροι και τα πρατήρια καυσίμων. Το ύψος των κτιρίων ορίζεται στα 15 m και επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιακών πάνελ τόσο στις στέγες των επιχειρήσεων του ΕΠ, όσο και σε διπλανά κτίρια. Η κατασκευή των κτιρίων θα πρέπει να προβλέπει και θέσεις στάθμευσης, είτε μέσω υπόγειων γκαράζ, είτε εξωτερικά. Προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι παρεμβάσεις στη φύση και το τοπίο, να βελτιωθεί το ισοζύγιο παρέμβασης / αποζημίωσης, αλλά να αποφευχθούν δυσανάλογες πρόσθετες οικονομικές δαπάνες κατά την εφαρμογή πράσινων στεγών σε βιομηχανικές αίθουσες με μεγάλα ανοίγματα, προτείνεται η «πρασινοποίηση» των στεγών των κτιρίων που προορίζονται για γραφεία σε ένα ποσοστό τουλάχιστον 75%. Τα μέτρα αντιστάθμισης για την προστασία του υπεδάφους μπορεί και να καλύπτουν μικρότερο ποσοστό. Επίσης προβλέπεται η φύτευση φυλλοβόλων δέντρων σε μια επιφάνεια 1000 τμ έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η πρασινοποίηση της περιοχής και η μικρο-κλιματική, λόγω δε και της εγγύτητας με τον αυτοκινητόδρομο. Επίσης, τα χρώματα που αντανακλούν αλλά και οι φωτεινές πινακίδες στις προσόψεις των κτιρίων απαγορεύονται με σκοπό την ομοιομορφία των κτιρίων εντός της βιομηχανικής περιοχής.

Ο Ρόλος του Κράτους

Η ιδιωτική πρωτοβουλία μεγάλων οικονομικών μονάδων της Γερμανικής βιομηχανίας έπαιξε ιστορικά πολύ σημαντικό ρόλο στη σύσταση ΕΠ και, γενικώς, στην εξέλιξη και παγίωση του θεσμού. Ως αποτέλεσμα, ο θεσμός των ΕΠ εξελίχθηκε με κέντρο την ιδιωτική πρωτοβουλία, με την ρύθμιση της ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ να λαμβάνει χώρα με βάση τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Έτσι σήμερα, η ανάπτυξη και διαχείριση των ΕΠ της χώρας λαμβάνει χώρα με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια μέσα σε συνθήκες υγιούς ανταγωνισμού και εύρυθμης λειτουργίας της αγοράς. Σε αυτό το πλαίσιο, ο ρόλος του κράτους είναι εποπτικός και συντονιστικός και παίρνει τον χαρακτήρα ενισχυτικών παρεμβάσεων σε όσες περιπτώσεις η προσφορά διαθέσιμων εκτάσεων σε ΕΠ δεν καλύπτει την ζήτηση ή παρεμβάσεων με στόχο την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη στα πλαίσια και της προσέλκυσης επενδύσεων και της δημιουργίας θέσεων εργασίας.

Μολονότι νέα ΕΠ δεν συστήνονται με μεγάλη συχνότητα, την πρωτοβουλία για την χωροθέτηση και την εκκίνηση της σύστασής τους κατά κανόνα λαμβάνουν οι κυβερνήσεις των κρατιδίων ή οι κατά τόπους δήμοι με στόχο την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη, συντονίζοντας και βοηθώντας την ιδιωτική πρωτοβουλία όπου και όποτε αυτό απαιτείται.

Η σύσταση ΕΠ εκτελείται από ΝΠΙΔ, στα οποία συχνά συμμετέχουν οι τοπικοί δήμοι. Η διαδικασία σύστασης ΕΠ συντονίζεται από τους δήμους, λαμβάνει χώρα με δημόσιο και θεσμικό τρόπο και γίνεται σε διαβούλευση με τις τοπικές κοινωνίες.

Συμπεράσματα

- ▶ Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχει κατά κανόνα ο δημόσιος τομέας (κυβερνήσεις κρατιδίων, δήμοι).
- ▶ Η φύση αυτού καθεαυτού του φορέα ανάπτυξης ΕΠ δεν ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Η ανάπτυξη ΕΠ λαμβάνει χώρα είτε από δημόσιους φορείς, κατά κανόνα δήμους, είτε από μεικτά ΝΠΙΔ στα οποία συμμετέχει και ο τοπικός δήμος.
- ▶ Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ.
- ▶ Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης.
- ▶ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.
- ▶ Ακολουθεί διαδικασία πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αδειοδότησης με βάση τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.
- ▶ Η ανάπτυξη ΕΠ έχει ως κέντρο την ιδιωτική πρωτοβουλία, με το κράτος να παρεμβαίνει ενισχυτικά όποτε απαιτείται για στόχους τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης.



Ηνωμένο Βασίλειο

Ρύθμιση & Εποπτεία

Το Ηνωμένο Βασίλειο δεν διαθέτει ούτε νόμο-πλαίσιο ούτε ειδική νομοθεσία για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ σε εθνικό επίπεδο.

Περαιτέρω, δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε εθνικό ή περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο. Υπεύθυνες εποπτικές αρχές της εφαρμογής επιμέρους διατάξεων νόμου (πχ. πολεοδομικού ή περιβαλλοντικού δικαίου) σε ΕΠ είναι τα αρμόδια υπουργεία σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο καθώς και οι δήμοι σε τοπικό επίπεδο.

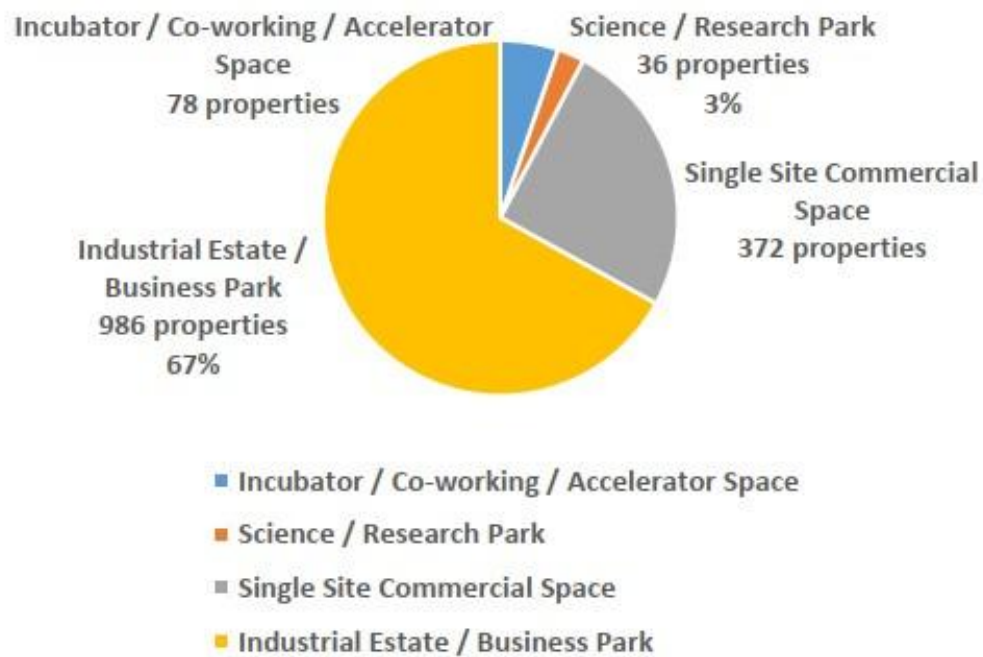
Στη Βρετανική νομοθεσία δεν υφίσταται ορισμός για τα ΕΠ και δεν προβλέπονται ειδικές κατηγορίες ΕΠ.

Από την εμπορική πρακτική, τα ΕΠ της χώρας μπορούν να καταταχθούν στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Επιχειρηματικά εκκολαπτήρια και επιχειρηματικοί επιταχυντές.

- Επιστημονικά / Ερευνητικά Πάρκα.
- Βιομηχανικά / Εμπορικά Πάρκα.
- Μεμονωμένοι Εμπορικοί Χώροι.
- Επιχειρηματικές Ζώνες ("Enterprise Zones").

Η ποσοτική κατανομή των ΕΠ της χώρας στις ως άνω κατηγορίες έχει ως εξής:



Πηγή: UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy⁴⁴

Συμπεράσματα

- ▶ Δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο ή ειδική νομοθεσία για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ.
- ▶ Δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο.
- ▶ Στη Βρετανική νομοθεσία δεν υφίσταται ορισμός για τα ΕΠ και δεν προβλέπονται ειδικές κατηγορίες ΕΠ.

Χωροθέτηση ΕΠ

Ο χωροταξικός σχεδιασμός του Ηνωμένου Βασιλείου καθορίζεται σε εθνικό επίπεδο από το Υπουργείο Στέγασης, Κοινοτήτων & Τοπικής Αυτοδιοίκησης και σε τοπικό επίπεδο από τις

⁴⁴ Βλ. UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (2019). Impact of Commercial Property Development, Final Report, σελ. 22, διαθέσιμο: <https://www.gov.uk/government/publications/impacts-of-commercial-property-development>.

τοπικές πολεοδομικές αρχές («Local Planning Authorities – LPAs»), οι οποίες αποτελούν υπηρεσίες των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης α' βαθμού του Ηνωμένου Βασιλείου, που ονομάζονται συμβούλια κομητείας («county councils») ή συμβούλια περιοχής, γειτονιάς ή πόλης («district, borough or city councils»).

Οι τοπικές πολεοδομικές αρχές έχουν, μεταξύ άλλων, ως αρμοδιότητα την έκδοση τοπικών χωροταξικών σχεδίων, τα οποία κατανέμουν τις τοπικές χρήσεις γης για σκοπούς οίκησης, υποδομών, εμπορικής και βιομηχανικής δραστηριότητας σε εναρμόνιση με τις απαιτήσεις για την προστασία του περιβάλλοντος τα μέτρα για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή και ούτω καθεξής.

Περαιτέρω, υφίστανται ειδικοί τοπικά εστιασμένοι θεσμοί χωροθέτησης υπό τη μορφή γενικών αδειών, που μπορούν να χρησιμοποιούνται από τοπικές πολεοδομικές αρχές ως βάση για την ευελιξία στη χορήγηση αδειών χωροθέτησης με σκοπό την ανάπτυξη στη γεωγραφική τους περιοχή. Αυτοί οι θεσμοί χωροταξικής ανάπτυξης είναι:

- Εντολές τοπικής ανάπτυξης («Local Development Orders – LDOs»).
- Εντολές ανάπτυξης γειτονιάς («Neighbourhood Development Orders – NDOs»).
- Εντολές με βάση το δικαίωμα της κοινότητας για οικοδόμηση («Community Right to Build Orders – CRBOs»).

Η χωροθέτηση και πολεοδόμηση ΕΠ υπόκειται στους γενικούς χωροταξικούς και πολεοδομικούς κανόνες δικαίου, που τυγχάνουν εφαρμογής στη βιομηχανία⁴⁵. Έτσι, η ανάπτυξη ΕΠ δεν υπόκειται σε ειδικό πολεοδομικό καθεστώς αλλά στη λήψη γενικής πολεοδομικής άδειας για βιομηχανικές δραστηριότητες από τις κατά τόπους αρμόδιες πολεοδομικές αρχές⁴⁶.

Σύμφωνα με το Εθνικό Πλαίσιο Χωροταξικής Πολιτικής⁴⁷, η χρήση γης υπόκειται σε γενικές γραμμές σε περιορισμούς της χωροταξικής νομοθεσίας, που σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- Κίνδυνος πλημμύρας.
- Μολυσμένη γη.
- Εντολές διατήρησης δασών («Tree Preservation Orders»).
- Τόποι διατήρησης, όπως τόποι αρχιτεκτονικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος.
- Περιοχές εξαιρετικού φυσικού κάλλους.
- Εθνικά πάρκα.
- Καθεστώτα προστασίας που απορρέουν από την περιβαλλοντική νομοθεσία.

⁴⁵ Περισσότερες πληροφορίες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://www.planningportal.co.uk/info/200130/common_projects/55/warehouses_and_industrial_buildings/2.

⁴⁶ Περισσότερες πληροφορίες στους ακόλουθους σύνδεσμοις: https://www.planningportal.co.uk/info/200130/common_projects/55/warehouses_and_industrial_buildings και <https://www.mygov.scot/planning-permission>.

⁴⁷ Διαθέσιμο στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework-2>.

Ειδικοί πολεοδομικοί περιορισμοί που γενικώς τυγχάνουν εφαρμογής στην βιομηχανική χρήση και πολεοδόμηση γης, έχουν ως ακολούθως⁴⁸:

- Κανένα νέο κτίριο δεν πρέπει να είναι υψηλότερο από 5 μέτρα από τα καθορισμένα όρια ύψους κτιρίων της περιοχής ή υψηλότερο από το υψηλότερο κτίριο εντός των καθορισμένων ορίων ύψους των κτιρίων της περιοχής ή 15 μέτρα, οποιοδήποτε ύψος από τα παραπάνω είναι χαμηλότερο.
- Δεν απαιτείται άδεια οικοδομής για την κατασκευή νέου κτιρίου ή την επέκταση υφιστάμενου εφόσον η μικτή επιφάνειά του δεν ξεπερνά τα 100 τετραγωνικά μέτρα, για ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε καθορισμένες εκτάσεις και τοποθεσίες ειδικού επιστημονικού ενδιαφέροντος, ενώ σε όλες τις άλλες περιπτώσεις δεν πρέπει να ξεπερνά τα 200 τετραγωνικά μέτρα.
- Ειδικοί περιορισμοί για επεκτάσεις βιομηχανικών κτιρίων.

Συμπεράσματα

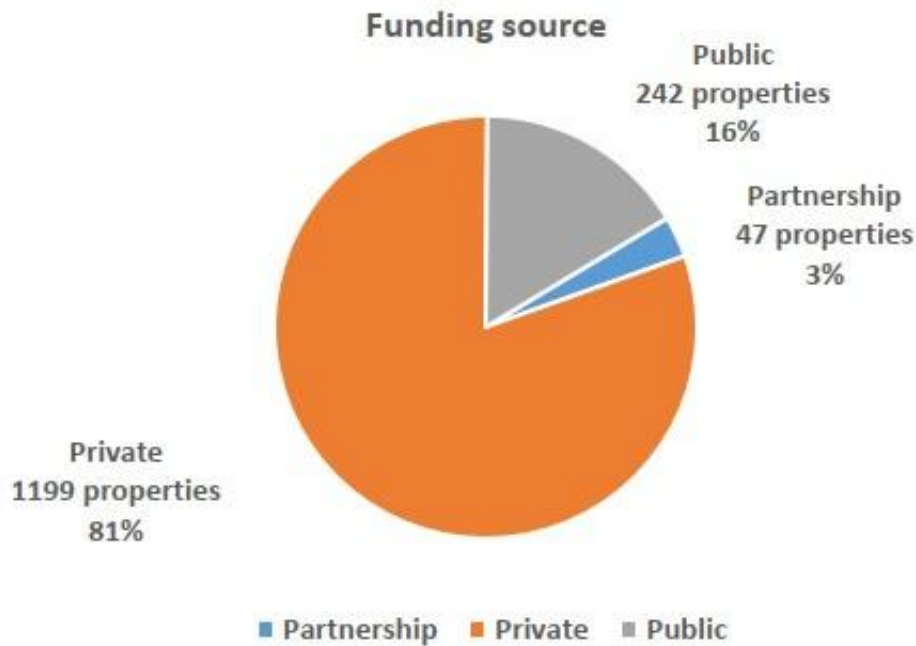
- ▶ Η χωροθέτηση των ΕΠ δεν υπόκειται σε ειδική νομοθεσία αλλά στις γενικές διατάξεις της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας.
- ▶ Η κατά τόπους χωροθέτηση των ΕΠ καθορίζεται από τα συμβούλια κομητείας / πόλης.
- ▶ Υφίστανται σε τοπικό επίπεδο ειδικοί θεσμοί γενικών αδειών χωροθέτησης, που προσδίδουν ευελιξία στη αδειοδότηση της χωροθέτησης και πολεοδόμησης της

Ανάπτυξη ΕΠ

Λόγω μη ύπαρξης ειδικής νομοθεσίας για την ανάπτυξη ΕΠ, η φύση του φορέα ανάπτυξης ΕΠ δεν ρυθμίζεται στον νόμο.

Η ανάπτυξη ΕΠ λαμβάνει χώρα κατά κανόνα από αμιγώς ιδιωτικά επιχειρηματικά σχήματα, ενώ ο ρόλος του κράτος σε αυτή τείνει να είναι περιορισμένος. Συγκεκριμένα, η ανάπτυξη ΕΠ στο Ηνωμένο Βασίλειο στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην ιδιωτική χρηματοδότηση και πρωτοβουλία, όπως προκύπτει από σχετική έρευνα της Κυβέρνησης:

⁴⁸ Περισσότερες πληροφορίες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://www.planningportal.co.uk/info/200130/common_projects/55/warehouses_and_industrial_buildings.



Πηγή: UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy⁴⁹

Από την επιχειρηματική πρακτική έχουν αναδυθεί τα εξής επιχειρηματικά μοντέλα φορέων ανάπτυξης ΕΠ:

- Κοινοπραξία φορέα ανάπτυξης και χρηματοδοτικού φορέα (Developer and funding entity joint venture).
- Φορέας ανάπτυξης ή ιδιοκτήτης (Developer or sole owner).
- Πάρκο ιδιοκτησίας πανεπιστημιακού ιδρύματος (University park owner)
- Πάρκο ιδιοκτησίας τοπικής αυτοδιοίκησης (Local authority owner).
- Πάρκο ιδιοκτησίας νοσοκομειακού ιδρύματος (Hospital trust owner).

Οτιδήποτε από τα παραπάνω μπορεί να εφαρμοστεί στο πλαίσιο της ελεύθερης αγοράς και στο βαθμό που επιτρέπεται. Τα σχήματα μπορούν να είναι είτε αμιγώς ιδιωτικά, είτε αμιγώς δημόσια, είτε μεικτά με διάφορες μορφές, όπως (JV), κοινοπραξία ή συνεταιρισμός μεταξύ των δύο. Σε κάθε περίπτωση το ρίσκο της ανάπτυξης κατέχει η νομική οντότητα που συστήθηκε με σκοπό να αναλάβει την πρωτοβουλία, ανεξάρτητα με τον κάτοχο της ιδιοκτησίας.

Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ, ενώ αντιστοίχως δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης. Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.

⁴⁹ Βλ. UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (2019). Impact of Commercial Property Development, Final Report, σελ. 19, διαθέσιμο: <https://www.gov.uk/government/publications/impacts-of-commercial-property-development>.

Η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ συγκεντρώνεται κατά κανόνα στον ιδιώτη – φορέα ανάπτυξης μέσω αγοραπωλησίας της κυριότητας των σχετικών ακινήτων στα πλαίσια της ελεύθερης αγοράς.

Πρέπει εδώ επίσης να σημειωθεί πως ο ιδιοκτήτης της έκτασης του ΕΠ ενδέχεται να -και συνήθως- είναι διάφορος του φορέα ανάπτυξης του ΕΠ. Στην περίπτωση αυτή, αντί να προχωρήσει ο ίδιος στην επένδυση της ανάπτυξης, ο ιδιοκτήτης διορίζει έναν φορέα ανάπτυξης για λογαριασμό του. Η γη (συμπεριλαμβανομένων όλων των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων και χώρων) παραμένει στην αποκλειστική ιδιοκτησία του ιδιοκτήτη, ενώ η αναπτυξιακή δραστηριότητα αναλαμβάνεται από την οντότητα που είναι διατεθειμένη να αναλάβει τον κίνδυνο της ανάπτυξης ως επιχειρηματική δραστηριότητα.

Διαδικασία Αδειοδότησης

Δεν υπάρχει ειδική νομοθεσία για την πολεοδόμηση ΕΠ. Η ανάπτυξη ΕΠ απαιτεί κατά κανόνα πολεοδομική άδεια από τις τοπικές πολεοδομικές αρχές με βάση τις γενικές διατάξεις νόμων για την πολεοδόμηση της βιομηχανικής – μεταποιητικής δραστηριότητας⁵⁰. Εντούτοις, η χορήγηση πολεοδομικής άδειας ενδέχεται να μην απαιτείται, εφόσον η ανάπτυξη ΕΠ στην σχετική τοποθεσία καλύπτεται από τους όρων ήδη εκδοθέντων LDOs, NDOs ή CRBOs.

Δεν υπάρχει ειδική νομοθεσία για την περιβαλλοντική αδειοδότηση ΕΠ. Η σχετική γενική νομοθεσία, που τυγχάνει για την περιβαλλοντική αδειοδότηση ΕΠ περιλαμβάνει κυρίως το καθεστώς περιβαλλοντικής αδειοδότησης (EPR), που συνδυάζει το καθεστώς πρόληψης και ελέγχου της ρύπανσης καθώς και το καθεστώς και αδειών διαχείρισης αποβλήτων και βιομηχανικών εκπομπών, την νομοθεσία περί προστασίας του εδάφους από πηγές μόλυνσης και την νομοθεσία για τις εκτιμήσεις περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Η αρμόδια εποπτική αρχή για την έκδοση περιβαλλοντικών αδειών για ΕΠ είναι ο Οργανισμός Περιβάλλοντος (EA) (στην Ουαλία, Φυσικοί Πόροι Ουαλία (NRW))⁵¹.

Στα πλαίσια αυτά, η ανάπτυξη ΕΠ απαιτεί τη λήψη απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων. Η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης περιλαμβάνει πέντε (5) διακριτά στάδια:

- Διαλογή - Προσδιορισμός εάν ένα προτεινόμενο έργο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των Town and Country Planning (Environmental Impact Assessment) Regulations 2017, εάν είναι πιθανό να έχει σημαντική επίδραση στο περιβάλλον και συνεπώς απαιτεί αξιολόγηση.

⁵⁰ Βλ. ενότητα 55 του 1990 Town and Country Planning Act. Περισσότερες πληροφορίες για τη διαδικασία έκδοσης πολεοδομικής άδειας είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.gov.uk/planning-permission-england-wales>.

⁵¹ Βλ. ιδίως Town and Country Planning (Environmental Impact Assessment) Regulations 2017, διαθέσιμοι: <https://www.gov.uk/guidance/environmental-impact-assessment>, και Conservation of Habitats and Species Regulations 2017, διαθέσιμοι: <http://www.legislation.gov.uk/ukxi/2017/1012/regulation/8/made>.

- Οριοθέτηση - Προσδιορισμός της έκτασης των ζητημάτων που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση και αναφέρονται στην περιβαλλοντική δήλωση. Ο αιτών μπορεί να ζητήσει τη γνώμη της τοπικής αρχής πολεοδομίας σχετικά με τις πληροφορίες που πρέπει να συμπεριληφθούν.
- Προετοιμασία Περιβαλλοντικής Δήλωσης - Όταν αποφασίζεται ότι απαιτείται αξιολόγηση, ο αιτών πρέπει να προετοιμάσει και να υποβάλει περιβαλλοντική δήλωση. Η περιβαλλοντική δήλωση πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον τις πληροφορίες που απαιτούνται εύλογα για την εκτίμηση των πιθανών σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων της ανάπτυξης.
- Υποβολή Περιβαλλοντικής Δήλωσης και Διαβούλευση - Η περιβαλλοντική δήλωση (και η αίτηση ανάπτυξης με την οποία σχετίζεται) πρέπει να δημοσιοποιείται ηλεκτρονικά από τον αιτούντα. Οι νόμιμοι «φορείς διαβούλευσης» και το κοινό πρέπει να έχουν την ευκαιρία να εκφράσουν τις απόψεις τους σχετικά με την προτεινόμενη ανάπτυξη και την περιβαλλοντική δήλωση.
- Λήψη απόφασης - Η περιβαλλοντική δήλωση, μαζί με οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες που σχετίζονται με την απόφαση, καθώς και τυχόν σχόλια και παραστάσεις που γίνονται σε αυτήν, πρέπει να ληφθούν υπόψη από την τοπική αρχή σχεδιασμού ή / και τον υπουργό για να αποφασίσει εάν θα χορηγήσει τη συγκατάθεση ή όχι για την ανάπτυξη. Το κοινό πρέπει να ενημερώνεται για την απόφαση και τους κύριους λόγους για αυτήν τόσο ηλεκτρονικά όσο και με δημόσια ειδοποίηση.

Ο Ρόλος του Κράτους

Η σύσταση ΕΠ στο Ηνωμένο Βασίλειο ιστορικά αποτελούσε πεδίο της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Ως αποτέλεσμα, ο θεσμός των ΕΠ εξελίχθηκε με κέντρο την ιδιωτική πρωτοβουλία, με την ρύθμιση της ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ να λαμβάνει χώρα με βάση τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Έτσι σήμερα, η ανάπτυξη και διαχείριση των ΕΠ της χώρας λαμβάνει χώρα με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια μέσα σε συνθήκες υγιούς ανταγωνισμού και εύρυθμης λειτουργίας της αγοράς.

Εντούτοις, το Βρετανικό κράτος παίζει σημαντικό ρόλο για την ενίσχυση της βιομηχανικής δραστηριότητας με κίνητρα και κρατικές ενισχύσεις, εφαρμόζοντας εδώ και δεκαετίες οργανωμένες και καλά σχεδιασμένες δημόσιες πολιτικές σε αυτή την κατεύθυνση για την ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης.

Έτσι, από τη δεκαετία του 1980, το Ηνωμένο Βασίλειο εφαρμόζει συγκεκριμένη πολιτική για τη δημιουργία Επιχειρηματικών Ζωνών (“Enterprise Zones”) με σκοπό την οικονομική αναδιάρθρωση και ανάπτυξη περιοχών της χώρας, που υπολείπονται οικονομικά⁵². Στις επιχειρήσεις, που εγκαθίστανται στις ζώνες αυτές, προσφέρονται σημαντικά ρυθμιστικά και

⁵² Περισσότερες πληροφορίες για τον θεσμό των Επιχειρηματικών Ζωνών είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://enterprisezones.communities.gov.uk/about-enterprise-zones/>.

φορολογικά κίνητρα καθώς και ειδικές κρατικές ενισχύσεις με σημαντικά αποτελέσματα στην διεύρυνση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και στην αύξηση των θέσεων εργασίας⁵³.

Συμπεράσματα

- ▶ Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχουν κατά κανόνα ιδιώτες επενδυτές και, γενικώς, ιδιωτικοί φορείς.
- ▶ Η φύση του φορέα ανάπτυξης ΕΠ δεν ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Η ανάπτυξη ΕΠ λαμβάνει χώρα κατά κανόνα από αμιγώς ιδιωτικά επιχειρηματικά σχήματα.
- ▶ Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ.
- ▶ Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης.
- ▶ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.
- ▶ Ακολουθεί διαδικασία πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αδειοδότησης με βάση τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.
- ▶ Η ανάπτυξη ΕΠ έχει ως κέντρο την ιδιωτική πρωτοβουλία, με το κράτος να παρεμβαίνει ενισχυτικά με οργανωμένες εθνικές στρατηγικές για την περιφερειακή ανάπτυξη.



Ιταλία

Ρύθμιση & Εποπτεία ΕΠ

Στην Ιταλία, δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. Εντούτοις, υφίσταται ειδική νομοθεσία, που τυγχάνει εφαρμογής στην ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ, που απαρτίζεται κυρίως από τους ακόλουθους νόμους σε εθνικό επίπεδο:

- Νόμος 317/1991: όπου ορίζονται νομικά, για πρώτη φορά, οι βιομηχανικές περιοχές ως «εδαφικές περιοχές που χαρακτηρίζονται από υψηλή συγκέντρωση μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, με ιδιαίτερη αναφορά στη σχέση μεταξύ της παρουσίας επιχειρήσεων και κατοίκων, καθώς και στην εξειδίκευση παραγωγής σε όλες τις επιχειρήσεις». Ο προσδιορισμός των ΕΠ επαφίεται στις μεμονωμένες

⁵³ Βλ. περισσότερη ανάλυση στον κεφάλαιο 7 «Κρατικές Ενισχύσεις σε ΕΠ».

Περιφέρειες της χώρας βάσει πέντε [5] μεθοδολογικών-στατιστικών κριτηρίων που θα έπρεπε να τηρεί η εκάστοτε Περιφέρεια (διάταγμα Guarino).

- Νόμος 140/1999⁵⁴: ο οποίος εισήγαγε απλουστευμένα και πιο ποιοτικά κριτήρια για τον χαρακτηρισμό των ΕΠ, η επαλήθευση και εξακρίβωση των οποίων επαφίεται και πάλι στις Περιφέρειες, ωστόσο με ευρύ περιθώριο ευχέρειας.
- Νόμος 112/1998, άρθρο 26: ο οποίος εισήγαγε τον όρο «Οικολογικά Εξοπλισμένες Παραγωγικές Περιοχές (Aree industriali e aree ecologicamente attrezzate/ Ecologically Equipped Productive Areas), βασισμένος στην διεθνή έννοια των Οικολογικών Επιχειρηματικών Πάρκων.
- Νόμος 266/1997: οικονομική ενίσχυση των ΕΠ μέσα από περιφερειακά προγράμματα για την βελτίωση δικτύων και υπηρεσιών.
- Διάταγμα 47/2018 (Decreto 2 febbraio 2018): ειδικό πλαίσιο για την εγκατάσταση ειδικών οικονομικών ζωνών (πχ. ΕΠ, Οικολογικά ΕΠ) σε Περιφέρειες της Νότιας Ιταλίας/λιγότερο ανεπτυγμένες Περιφέρειες

Στην Ιταλική νομοθεσία υφίσταται ορισμός της έννοιας του επιχειρηματικού πάρκου, ενώ προβλέπονται οι ακόλουθες κατηγορίες ΕΠ:

- ΕΠ (distretti industriali).
- Συστήματα τοπικής παραγωγής.
- Οικολογικά Εξοπλισμένες Παραγωγικές Περιοχές- (APEAs).
- Ειδικές Οικονομικές περιοχές- (ZES).
- Οικολογικά πάρκα (Eco-Industrial Parks).

Ο νόμος 140 της 11 Μαΐου του 1999, που περιλαμβάνει 15 άρθρα, προβλέπει κανόνες δικαίου για τη ρύθμιση της βιομηχανίας – μεταποίησης καθώς και ειδικότερους κανόνες για τα ΕΠ.

Αποτελεί την μετεξέλιξη του νόμου 317 του 1991 «Παρεμβάσεις για την καινοτομία και την ανάπτυξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων», με τον οποίο αναγνωρίστηκαν νομικά για πρώτη φορά τα ΕΠ.

Όπως αποδείχθηκε εκ των υστέρων, τα κριτήρια που όριζε ο νόμος 317/1991 προκειμένου να αναγνωριστεί μια βιομηχανική περιοχή ως ΕΠ, ήταν ιδιαίτερα άκαμπτα, δυσχεραίνοντας τις περιφέρειες στη σχετική διαδικασία. Το πρόβλημα αυτό αναγνωρίστηκε και διορθώθηκε από τον νομοθέτη με τον νόμο 140/1999, ο οποίος ορίζει πιο ευέλικτα κριτήρια για την αναγνώριση των ΕΠ από τις ιταλικές περιφέρειες.

Με την εφαρμογή του νόμου 140/1999 καθορίστηκε ένας νέος τύπος ΕΠ, τα συστήματα τοπικής παραγωγής, που χαρακτηρίζονται από ομοιογενή πλαίσια παραγωγής, υψηλή συγκέντρωση εταιριών και περίπλοκη εσωτερική οργάνωση. Τα συστήματα τοπικής

⁵⁴Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, διαθέσιμο εδώ: <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98112dl.htm>

παραγωγής ορίζονται και ως ΕΠ αν παρουσιάζουν υψηλή συγκέντρωση βιομηχανικών επιχειρήσεων, καθώς και υψηλό βαθμό εξειδίκευσης.

Ο νόμος 140/1999 εισήγαγε πιο ποιοτικά κριτήρια για την αναγνώριση των βιομηχανικών περιοχών, αφήνοντας στις περιφέρειες το περιθώριο προσαρμογής των κριτηρίων ανάλογα με την κάθε περίπτωση. Παράλληλα, ο εν λόγω νόμος κατήργησε το κριτήριο που επέτρεπε την παρουσία μόνο μικρομεσαίων επιχειρήσεων εντός ΕΠ και πλέον επιτρέπεται να υπάρχουν και μεγάλες επιχειρήσεις με πάνω από 250 εργαζομένους.

Επιπρόσθετα, ο νόμος 140/1999 επιβεβαίωσε το ρόλο των περιφερειών να αναγνωρίζουν τα ΕΠ και διευκρίνισε ότι ως συστήματα τοπικής παραγωγής, εννοούνται οι περιοχές που προσδιορίζονται βάσει μετακινήσεων για λόγους εργασίας και οριοθετούνται σύμφωνα με τη μεθοδολογία που ορίζεται στον τόμο «Ι τοπικά εργασιακά συστήματα 1991», που εκδόθηκε από την Istat το 1997. Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, η αδειοδότηση της σύστασης ΕΠ θα γίνεται αυτόνομα από κάθε περιφέρεια.

Στη συνέχεια, ο ίδιος νόμος ανέθεσε στις περιφέρειες να αναλάβουν δράση για τη χρηματοδότηση καινοτόμων σχεδίων που προτείνονται από ιδιώτες που ανήκουν σε βιομηχανικές περιοχές. Συνολικά, ο νέος νόμος διασφάλισε μεγαλύτερη ευελιξία στον προσδιορισμό των σχετικών τομέων και αύξησε το πεδίο εφαρμογής της βιομηχανικής πολιτικής των περιφερειών υπέρ της τοπικής τεχνολογικής καινοτομίας.

Με γνώμονα την προώθηση και ανάπτυξη της βιωσιμότητας στην βιομηχανική παραγωγή και βιομηχανική συμβίωση της χώρας, ο Νόμος 112/1998 (άρθρο 26)⁵⁵ εισήγαγε την έννοια των «Περιβαλλοντικά Εξοπλισμένων Παραγωγικών Περιοχών (Aree industriali e aree ecologicamente attrezzate/APEAs), βασισμένος στο πρότυπο των Οικολογικών Επιχειρηματικών Πάρκων, όπου οι APEAs οργανώνονται στην βάση ενός 'ενιαίου συστήματος διαχείρισης υποδομών και υπηρεσιών'⁵⁶. Ο ίδιος ο νόμος προβλέπει την σύσταση ειδικής οντότητας, δημόσιας ή ιδιωτικής, και προδιαγράφει τις γενικές της αρμοδιότητες: την διαχείριση των υπηρεσιών και υποδομών της APEA και την παρακολούθηση της περιβαλλοντικής απόδοσης των APEAs.

Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως APEA και η εξειδίκευση της σύστασης, της φύσης και των επιμέρους αρμοδιοτήτων των ειδικών οντοτήτων αποφασίζεται σε περιφερειακό επίπεδο (όπως π.χ. η περιφέρεια της Τοσκάνης που ρύθμισε ζητήματα βιωσιμότητας των Οικολογικών ΕΠ και αρμοδιοτήτων των διαχειριστικών οντοτήτων μέσω του Κανονισμού 74/2009⁵⁷ και του Ψηφίσματος του Περιφερειακού Συμβουλίου 1245/2009⁵⁸).

⁵⁵ Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, διαθέσιμο εδώ: <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98112dl.htm>

⁵⁶ Tessitore, Sara et al. (2015) 'Eco-Industrial Parks Development and Integrated Management Challenges: Findings from Italy', Sustainability 7 (8):10036-10051

⁵⁷ Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate APEA, διαθέσιμο εδώ: <http://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:regolamento.giunta:2009-12-02;74/R>

Η Ιταλία ακολουθεί ένα μοντέλο διακυβέρνησης ΕΠ, το οποίο έχει την περιφέρεια ως κεντρικό φορέα ρύθμισης, σχεδιασμού αλλά και εποπτείας. Οι περιφέρειες εκδίδουν ειδική νομοθεσία για τα ΕΠ στην επικράτειά τους, καθορίζουν το είδος αυτών, εποπτεύουν την ανάπτυξη και διαχείρισή τους αλλά παίζουν και ενεργό ρόλο στη σύστασή τους από κοινού με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Ακολουθούν ενδεικτικά παραδείγματα ρύθμισης ΕΠ σε περιφερειακό επίπεδο:

Friuli Venezia Giulia⁵⁹

Σύμφωνα με το άρθρο 54 της περιφερειακής νομοθεσίας RilancimpresaFVG Μεταρρύθμιση των βιομηχανικών πολιτικών στην Περιφέρεια της Friuli Venezia Giulia:

1. Το ΕΠ ορίζεται ως ένα τοπικό σύστημα που αποτελείται από διάφορες εξειδικευμένες εταιρείες που συμμετέχουν στην ίδια ή σε συνδεδεμένες αλυσίδες παραγωγής.
2. Τα ΕΠ συστήνονται σύμφωνα με το άρθρο 36 του νόμου αρ. 317 (Παρεμβάσεις για την καινοτομία και την ανάπτυξη των μικρών επιχειρήσεων), με ψήφισμα του Περιφερειακού Συμβουλίου.
3. Τα κριτήρια για την αναγνώριση των ΕΠ προσδιορίζονται στον δείκτη της επιχειρηματικής πυκνότητας της μεταποιητικής βιομηχανίας και στον δείκτη της εξειδίκευσης της παραγωγής, όπως ορίζεται από ένα ψήφισμα του περιφερειακού συμβουλίου.
4. ΕΠ μπορούν επίσης να οριστεί σε διαπεριφερειακή βάση, με την επιφύλαξη συμφωνίας με τη γειτονική περιφέρεια.

Στην Περιφέρεια χωροθετούνται οι ακόλουθες κατηγορίες ΕΠ:

- ΕΠ επιπλοποιΐας
- ΕΠ μαχαιριού
- ΕΠ επίπλων
- ΕΠ καφέ
- ΕΠ αγροτικών τροφίμων
- ΕΠ ψηφιακών τεχνολογιών
- ΕΠ εξαρτημάτων και θερμοηλεκτρομηχανικής

Veneto⁶⁰

Η Περιφέρεια Βένετο με το νόμο ν. 8/2003 θέλησε να προωθήσει τη δημιουργία ενός νέου τύπου ΕΠ, που δεν θα βασίζεται πλέον στη συγκέντρωση εταιρειών σε έναν συγκεκριμένο τομέα σε μια περιορισμένη εδαφική περιοχή, αλλά στην ενσωμάτωση εταιρειών που επιδιώκουν κοινούς στόχους ανταλλαγής καινοτομίας, δραστηριοτήτων μάρκετινγκ κ.ά. Τα ΕΠ που εδρεύουν στην επαρχία της Πάντοβα, και είναι επίσημα αναγνωρισμένα από την

⁵⁸ Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate—ΑΡΕΑ, διαθέσιμο εδώ: https://www.toscana-notizie.it/documents/10180/11705737/del1245_2009.pdf/4c0947c7-b70c-43fe-84d7-7baf315c7549

⁵⁹ Βλ. περισσότερα:

<https://www.regione.fvg.it/rafvfg/cms/RAFVG/economiaimprese/industria/FOGLIA4/>.

⁶⁰ Βλ. περισσότερα: <https://www.pdpromex.it/it/network/sistemapadova/distretti>.

Περιφέρεια, είναι εκείνες των βιοϊατρικών συστημάτων, των συστημάτων φωτισμού, του κλιματισμού και της βιομηχανικής ψύξης.

Ακόμη και τα ΕΠ επιπλοποιίας, υποδημάτων και ξενοδοχειακού εξοπλισμού, που εδρεύουν στην επαρχία της Πάντοβα, είχαν παρόμοια αναγνώριση και με περιφερειακή διάσταση. Για αυτές τις περιοχές, ωστόσο, η μεγαλύτερη συγκέντρωση εταιρειών αναφέρεται αντίστοιχα στις επαρχίες της Βερόνας, της Βενετίας και του Τρεβίζο.

Emilia Romagna

Στην Εμίλια Ρομάνια υπάρχουν πολλοί τομείς που σχετίζονται με τη βιομηχανική δραστηριότητα και ρυθμίζονται από τις διατάξεις του περιφερειακού καταστατικού του 1999.

Η Περιφέρεια αποφάσισε να αφήσει μεγάλη αυτονομία στους τοπικούς φορείς σχετικά με την οργάνωσή, την ενοποίηση και την συγκέντρωσή τους, αντί να θέσει συγκεκριμένους νόμους και κανόνες, όπως οι περισσότερες περιφέρειες της Ιταλίας. Αυτή η νέα προσέγγιση επέτρεψε την ανάπτυξη δράσεων εδαφικών πολιτικών που περιγράφονται σε τριετή αναπτυξιακά προγράμματα.

Το νέο μοντέλο διακυβέρνησης της περιφερειακής επικράτειας καθορίζεται από τον περιφερειακό νόμο 3/99, (άρθρο 64, παράγραφος 3), όπου περιγράφονται τα ακόλουθα σχέδια της περιφέρειας:

- ο οικονομική εταιρική σχέση στο υπερπεριφερειακό και διαπεριφερειακό πλαίσιο,
- ο δραστηριότητες μάρκετινγκ που αποσκοπούν ιδίως στην προσέλκυση νέων εταιρειών υψηλής τεχνολογίας,
- ο προώθηση οικονομικών δραστηριοτήτων που αφορούν την κοινωνική οικονομία και την βιώσιμη ανάπτυξη,
- ο δημιουργία βιοτεχνικών και βιομηχανικών οικισμών και οικολογικά συνδεδεμένων περιοχών,
- ο επαναπροσδιορισμός και ανάκτηση υποδομών και υπηρεσιών σε βιομηχανικούς και τεχνικούς τομείς.

Συμπεράσματα

- ▶ Υφίσταται ειδική νομοθεσία για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ.
- ▶ Στην Ιταλική νομοθεσία υφίσταται ορισμός καθώς και κατηγοριοποίηση των ΕΠ.
- ▶ Κεντρικό ρόλο στον σχεδιασμό, ρύθμιση και εποπτεία των ΕΠ έχουν οι περιφέρειες της χώρας.

Χωροθέτηση ΕΠ

Το νομοθετικό πλαίσιο που κατευθύνει τον χωροταξικό σχεδιασμό της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο αποτελείται από τους εξής νόμους:

- ▶ Νόμος 317 του 1991: για πρώτη φορά δόθηκε ένας ορισμός για τη βιομηχανική περιοχή, ως γεωγραφική περιοχή χαρακτηριζόμενη από την υψηλή συγκέντρωση Μικρών και Μεσαίων Επιχειρήσεων.
- ▶ Νόμος 266 του 1997: προέβλεψε την οικονομική ενίσχυση των ΕΠ μέσα από τα περιφερειακά προγράμματα προκειμένου να βελτιωθούν τα δίκτυα υπηρεσιών, με ιδιαίτερη αναφορά στα πληροφοριακά δίκτυα.
- ▶ Νόμος 140 του 1999: διατύπωσε ξεκάθαρα κانونτάς πιο ευέλικτα τα κριτήρια για τον προσδιορισμό των ΕΠ, επιβεβαιώνοντας και ενισχύοντας τον ρόλο των Περιφερειών σε αυτό τον τομέα.

Από το 1993 η χωροθέτηση των περιοχών ανάπτυξης ΕΠ ασκείται από τις Περιφέρειες σε εναρμόνιση με την εθνική νομοθεσία. Έτσι, η αναγνώριση, τα κριτήρια προσδιορισμού και η ρύθμιση επιμέρους ζητημάτων για τα ΕΠ, εν γένει, ανήκει στις Περιφέρειες της χώρας, βάσει (ποιοτικών) κριτηρίων και παραμέτρων που έχουν θεσπιστεί στον Νόμο 317 του 1991. Οι αρμοδιότητες και ο βαθμός εμπλοκής των δήμων εκάστοτε περιφέρειας κατά την διαδικασία σχεδιασμού, ανάπτυξης και λειτουργίας ΕΠ, προδιαγράφονται από την περιφερειακή νομοθεσία που μεταφέρει και ενσωματώνει την εθνική νομοθεσία.

Σε περιφερειακό επίπεδο, το νομοθετικό μέσο που έχει υιοθετήσει και ακολουθεί η κάθε Περιφέρεια για την ρύθμιση του ζητήματος των ΕΠ και την διαδικασία εγκατάστασής τους διαφοροποιείται. Ορισμένες περιφέρειες έχουν εισάγει περιφερειακούς νόμους ενώ άλλες περιορίστηκαν στην υιοθέτηση απλούστερων μέτρων, μέσω ψηφισμάτων του Περιφερειακού Συμβουλίου.

Σχεδόν όλες οι Περιφέρειες έχουν προβλέψει τη σύσταση ενός τοπικού αντιπροσωπευτικού οργάνου, όπως Συμβούλια, Επιτροπές κτλ., με αρμοδιότητες εκπροσώπησης των συμφερόντων της τοπικής κοινότητας, το οποίο αποτελείται από εκπροσώπους των κύριων επιχειρηματικών οργανώσεων και από εκπροσώπους των τοπικών θεσμών (επαρχίες, δήμοι, εμπορικά επιμελητήρια κ.λπ.). Οι Περιφέρειες έχουν επίσης προβλέψει την υιοθέτηση εργαλείων για τον σχεδιασμό παρεμβάσεων (περιφερειακές αναπτυξιακές συμφωνίες, ετήσια ή τριετή προγράμματα, συμβάσεις προγραμματισμού) που προετοιμάζονται από τα αντιπροσωπευτικά όργανα της περιοχής και στη συνέχεια υποβάλλονται στα περιφερειακά συμβούλια για την έγκρισή τους.

Ωστόσο, για τις έξι (6) Περιφέρειες της Νότιας Ιταλίας (Καμπανία, Μπαζιλικάτα, Πούλια, Καλαβρία, Σικελία, Σαρδηνία) καθώς και για τις περιφέρειες του Αμπρούτσο και Μολίζε το νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ έχει περαιτέρω εξειδικευτεί υπό το πρίσμα της εθνικής στρατηγικής για την ανάπτυξη των λιγότερο αναπτυγμένων περιφερειών ή των περιφερειών μετάβασης της χώρας⁶¹.

⁶¹ Legge 91 del 2017, Disposizioni urgenti per la crescita economica del Mezzogiorno, in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 20 giugno 2017, διαθέσιμο εδώ: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/06/20/17G00110/sg>

Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπως αυτή της «Confindustria Emilia Area Centro», ιδιωτικές επιχειρήσεις σταδιακά συνασπίζονται σε δευτεροβάθμιες ή και τριτοβάθμιες ενώσεις επιχειρήσεων, αξιώνοντας καλύτερη εκπροσώπηση αλλά και εμπλοκή στις διαδικασίες σχεδιασμού και ανάπτυξης ΕΠ⁶².

Η αρμοδιότητα για την πολεοδόμηση των ΕΠ ασκείται από τους κατά τόπους δήμους. Ένα Αναπτυξιακό Σχέδιο ΕΠ κατατίθεται προς έγκριση στον σχετικό δήμο και πρέπει να περιγράφει ολόκληρη την περιοχή ανάπτυξης του ΕΠ. Μόλις εγκριθεί, οι ιδιοκτήτες συνάπτουν μια πολεοδομική συμφωνία (Convenzione Urbanistica) με τον δήμο, η οποία καθορίζει τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γης σχετικά με τον τρόπο ανάπτυξης της περιοχής, δηλαδή την παροχή βασικών λειτουργιών για χρήση, όπως η κατασκευή βοηθητικών υπηρεσιών και την περαιτέρω υποδομή, που επιτρέπουν την πλήρη χρήση της περιοχής⁶³.

Συμπεράσματα

- ▶ Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας υπόκειται σε ειδική νομοθεσία.
- ▶ Η χωροθέτηση των περιοχών ανάπτυξης ΕΠ ασκείται από τις Περιφέρειες.
- ▶ Η αρμοδιότητα για την πολεοδόμηση των ΕΠ ασκείται από τους Δήμους.

Ανάπτυξη ΕΠ

Τα ΕΠ αποτελούν δομικό στοιχείο της Ιταλικής οικονομίας και σημαντικό παράγοντα της διεθνούς ανταγωνιστικότητας των Ιταλικών μικρο-μεσαίων επιχειρήσεων. Μέχρι την δεκαετία του 1960, η ανάπτυξη ΕΠ στην Ιταλία ήταν αποτέλεσμα ιδιωτικής πρωτοβουλίας, χωρίς να υποβάλλεται σε σχεδιασμό ή ρύθμιση. Μόλις τη δεκαετία του 1970, με τη μεταβίβαση σημαντικών αρμοδιοτήτων χωροθέτησης ΕΠ από το κεντρικό κράτος προς τις περιφέρειες της χώρας, έλαβε χώρα μια πιο σχεδιασμένη οργάνωση της βιομηχανικής δραστηριότητας για την εξυπηρέτηση της περιφερειακής και τοπικής ανάπτυξης αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος. Η δεκαετία του 1980 σηματοδεύτηκε από τον ανασχεδιασμό της παραγωγικής δραστηριότητας, που είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών ζωνών (“brownfields”). Τη δεκαετία του 1990 θεσμοθετήθηκε σε εθνικό επίπεδο ο θεσμός των Οικολογικά Εξοπλισμένων Παραγωγικών Περιοχών (APEAs) και πολλές περιφέρειες υιοθέτησαν τον θεσμό στις περιφερειακές τους νομοθεσίες, προωθώντας και την σύσταση APEAs στις επικράτειές τους. Την ίδια δεκαετία καθώς και τη δεκαετία του 2000 η μεταποιητική δραστηριότητα στην Ιταλία σημείωσε κάμψη, έχοντας αναπόφευκτα αντίκτυπο και στην οικονομία των ΠΕ. Σήμερα, ο Ιταλικός τομέας της βιομηχανίας – μεταποίησης χαρακτηρίζεται από την χωρική συγκέντρωση σε ΕΠ.

⁶²Περισσότερες πληροφορίες για την Ένωση είναι διαθέσιμες εδώ: <https://www.confindustriaemilia.it/>

⁶³Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.mondaq.com/italy/construction-planning/873846/land-use-planning-in-italy>.

Με βάση στοιχεία του 2017, η μεταποιητική δραστηριότητα εντός ΕΠ αντιπροσωπεύει περισσότερο από το ένα τρίτο της Ιταλικής μεταποίησης. Τα ΕΠ συγκεντρώνουν το 65,8% των εργαζομένων στη βιομηχανία / μεταποίηση, ενώ περίπου το 22% του ιταλικού πληθυσμού βρίσκεται κοντά σε τέτοιες περιοχές⁶⁴.

Χωρίς να αποκλείεται η ανάληψη πρωτοβουλιών από ιδιώτες επενδυτές και, γενικώς, ιδιωτικούς φορείς, την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ κατά κανόνα την αναλαμβάνουν ειδικές Συντονιστικές Επιτροπές των Περιφερειών. Η σύσταση και οι αρμοδιότητες των εν λόγω επιτροπών καθορίζονται από την νομοθεσία της εκάστοτε περιφέρειας της χώρας.

Η ανάπτυξη ΕΠ αναλαμβάνεται από τα εξής σχήματα:

- Ιδιωτικές επιχειρήσεις ή όμιλοι επιχειρήσεων.
- Δημόσιοι φορείς, όπως ΟΤΑ ή κατά τόπους επιμελητήρια.
- Κονσόρτια μεταξύ ιδιωτικών ή μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων.

Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ.

Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης.

Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.

Το 2001, τέσσερις δήμοι (Rimini, Coriano, Misano Adriatico, Riccione) υπέγραψαν προγραμματική συμφωνία για τη δημιουργία του ΕΠ Raibano, με στόχο την τοπική ανάπτυξη και την παροχή εξειδικευμένων και καινοτόμων υπηρεσιών καθώς και τεχνολογικών υποδομών και υποδομών εφοδιαστικής αλυσίδας. Με αυτή τη συμφωνία καθοριζόταν η πολεοδόμηση του ΕΠ και η χρήση των οικοπέδων του, η οποία κατανεμόταν κατά 70% σε βιομηχανικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες. Καθοριζόταν επίσης ότι τη διαχείριση του ΕΠ θα αναλάμβανε φορέας, που ανήκε στους εμπλεκόμενους δήμους. Ο φορέας αυτός είναι υπεύθυνος για τη διαχείριση όλων των υποδομών και των κοινόχρηστων χώρων καθώς και για την ανάπτυξη του ΕΠ και την διάθεση των οικοπέδων αυτού, ενθαρρύνοντας τις πιο σημαντικές εταιρείες, που λειτουργούν στους εν λόγω δήμους, να μετεγκατασταθούν στο ΕΠ Raibano⁶⁵.

Αδειοδότηση ΕΠ

Η σύσταση ΕΠ υπόκειται σε άδεια και διέπεται από την εθνική νομοθεσία, εξειδικεύεται όμως περαιτέρω στην νομοθεσία των περιφερειών. Η διοικητική διαδικασία αδειοδότησης της σύστασης ΕΠ καθορίζεται με περιφερειακή νομοθεσία.

⁶⁴ Βλ. Schiliro, Daniele (2017). Italian Industrial Districts: Theories, Profiles and Competitiveness. Management and Organizational Studies. Vol. 4, No. 4, p. 3.

⁶⁵ Conticelli, Elisa; Tondelli, Simona (2013). Application of Strategic Environmental Assessment to Eco-Industrial Parks: Raibano Case in Italy. Journal of Urban Planning and Development, p. 14.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό για την εγκατάσταση ειδικών οικονομικών ζωνών⁶⁶, οι οποίες μπορούν να λάβουν, μεταξύ άλλων, την μορφή ΕΠ και ΑΡΕΑς, η απόφαση για την εγκατάσταση ενός ΕΠ λαμβάνεται από την Κυβέρνηση κατόπιν διαβούλευσης με τις αρχές της εκάστοτε Περιφέρειας.

Η Ιταλία ενσωμάτωσε στην εθνική νομοθεσία την Οδηγία 2001/42/ΕΚ σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων με το νομοθετικό διάταγμα 4/2008, το οποίο τροποποίησε το νομοθετικό διάταγμα 152/2006. Σε ορισμένες περιφέρειες για την αδειοδότηση της σύστασης ΕΠ προβλέπεται ως προϋπόθεση η υποβολή στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Στην Τοσκάνη της Ιταλίας, οι τοπικές δημόσιες αρχές δημιούργησαν ένα εθελοντικό σύστημα πιστοποίησης για τα ΑΡΕΑς⁶⁷.

Ο Ρόλος του Κράτους

Σύμφωνα με τα ευρήματα σχετικής έρευνας του έτους 2015 τα ΑΡΕΑς στηρίζονται σε μεγάλο βαθμό στις κρατικές ενισχύσεις⁶⁸.

Συμπεράσματα

- ▶ Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχουν κατά κανόνα οι Περιφέρειες.
- ▶ Η φύση του φορέα ανάπτυξης ΕΠ ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Η ανάπτυξη ΕΠ γίνεται κατά κανόνα από ειδικές Συντονιστικές Επιτροπές των Περιφερειών.
- ▶ Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ.
- ▶ Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης.
- ▶ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.
- ▶ Η σύσταση ΕΠ υπόκειται σε άδεια και διέπεται από την εθνική νομοθεσία, εξειδικεύεται όμως περαιτέρω στην νομοθεσία των περιφερειών.
- ▶ Η ανάπτυξη ΕΠ έχει ως κέντρο την ιδιωτική πρωτοβουλία, με το κράτος να παρεμβαίνει ενισχυτικά με οργανωμένες εθνικές στρατηγικές για την περιφερειακή

⁶⁶ Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 26 febbraio 2018, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2018/02/26/47/sg/pdf>

⁶⁷ Daddi, T., Iraldo, F., Frey, M., Gallo, P., Gianfrate, V. (2016). Regional policies and eco-industrial development: the voluntary environmental certification scheme of the eco-industrial parks in Tuscany (Italy). J. Clean. Prod. 114, 62-70.

⁶⁸ Tessitore, D., Daddi, T., Iraldo, F., (2015). Eco-industrial parks development and in-tegrated management challenges: findings from Italy. Sustainability 7, 10036-10051.



Ινδία

Ρύθμιση & Εποπτεία ΕΠ

Η Ινδία είναι ομοσπονδιακό κράτος, από την μία με ισχυρή κεντρική κυβέρνηση και, από την άλλη, είκοσι οκτώ επιμέρους κρατίδια και οκτώ αυτοκυβερνούμενες περιφέρειες με τοπικές νομοθετικές και εκτελεστικές εξουσίες και σχετική πολιτική αυτονομία.

Ήδη από το 1952, οπότε συστάθηκε το πρώτο ΕΠ στη Hadapsar της Maharashtra με βάση το εθνικό πρόγραμμα ΕΠ, τα ΕΠ έχουν χρησιμοποιηθεί κυρίως ως εργαλείο για την προώθηση και ανάπτυξη βιομηχανιών μικρής κλίμακας. Έχουν επίσης χρησιμοποιηθεί ως αποτελεσματικό εργαλείο για την αποκέντρωση της βιομηχανικής δραστηριότητας σε αγροτικές και λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές. Τα ΕΠ ορίζονται με διαφορετικούς όρους, όπως ως βιομηχανικές περιοχές, Επιχειρηματικά Πάρκα, βιομηχανικές ζώνες κ.λπ.

Μολονότι δεν υφίσταται ένας ομοσπονδιακός νόμος – πλαίσιο για τα ΕΠ, η ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ ρυθμίζεται από ειδική νομοθεσία σε ομοσπονδιακό επίπεδο. Υφίστανται όμως ειδικοί νόμοι για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ σε επίπεδο κρατιδίων.

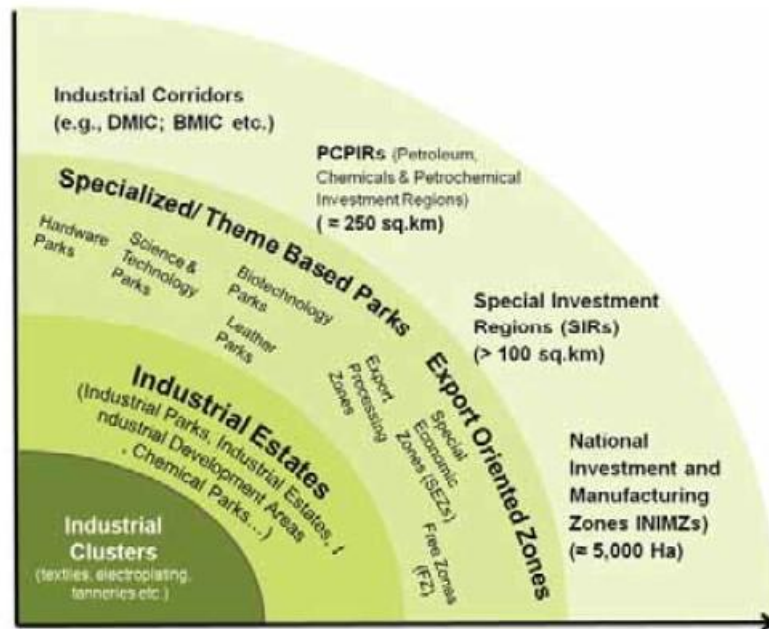
Αναφορικά με την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ, ο ρόλος της κεντρικής κυβέρνησης είναι να καθορίζει τις κατευθυντήριες γραμμές για τις τοπικές κυβερνήσεις και να εποπτεύει / παρακολουθεί τα προγράμματα ανάπτυξης ΕΠ.

Τα ομοσπονδιακά Υπουργεία Εμπορίου / Βιομηχανίας και Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων είναι αρμόδια για τον συντονισμό και την εποπτεία της εθνικής γενικής βιομηχανικής πολιτικής, συμπεριλαμβανομένης της γενικής εποπτείας της ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ. Τα ομοσπονδιακά Υπουργεία για τον Χάλυβα, το Πετρέλαιο, την Χημική Βιομηχανία κτλ είναι υπεύθυνα για τον συντονισμό και την εποπτεία των ειδικών βιομηχανικών πολιτικών στους σχετικούς τομείς της αρμοδιότητάς τους. Ειδική αρμοδιότητα για τα ΕΠ της επικράτειάς τους έχουν οι κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων. Η διαχείριση των κατά τόπους ΕΠ ασκείται κατά κανόνα από τις Τοπικές Αρχές ΕΠ (Industrial Area Local Authorities - IALAs).

Η χώρα διαθέτει μία μεγάλη ποικιλία θεσμών οργάνωσης της βιομηχανικής – μεταποιητικής δραστηριότητας, που ορίζονται στην ομοσπονδιακή νομοθεσία και περιλαμβάνουν τα Επιχειρηματικά Πάρκα, τα εξειδικευμένα Επιχειρηματικά Πάρκα, τις ειδικές οικονομικές και επενδυτικές ζώνες («Special Investment Regions»), τις εθνικές ζώνες επένδυσης και βιομηχανικής παραγωγής («National Investment and Manufacturing Zones»), ή ακόμη και τους βιομηχανικούς διαδρόμους («Industrial Corridors»), όπως τον Βιομηχανικό Διάδρομο Δελχί – Μουμπάι («DMIC»), που εκτείνεται σε 1,483 χλμ διαμέσου των κρατιδίων Uttar

Pradesh, Haryana, Rajasthan, Madhya Pradesh, Gujarat, Maharashtra και Δελχί και θα διαθέτει 24 βιομηχανικές ζώνες και ζώνες επενδύσεων⁶⁹.

Πίνακας: Τάσεις Βιομηχανικής Ανάπτυξης στην Ινδία



Πηγή: GIZ, ISEP (2015). *Planning for Sustainable Industrial Parks*

Συμπεράσματα

- ▶ Υφίσταται ειδική νομοθεσία σε ομοσπονδιακό επίπεδο και σε επίπεδο κρατιδίων για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ.
- ▶ Ομοσπονδιακές εποπτικές αρχές για τα ΕΠ είναι τα ομοσπονδιακά Υπουργεία Εμπορίου / Βιομηχανίας και Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων.
- ▶ Ειδική αρμοδιότητα για τα ΕΠ της επικράτειάς τους έχουν οι κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων.
- ▶ Η διαχείριση των ΕΠ ασκείται από τις Τοπικές Αρχές ΕΠ (Industrial Area Local Authorities - IALAs).
- ▶ Στην Ινδική νομοθεσία υφίσταται ορισμός καθώς και κατηγοριοποίηση των ΕΠ.

Χωροθέτηση ΕΠ

Η Ινδία δεν διαθέτει χωροταξική νομοθεσία συγκρίσιμη με αυτή της ΕΕ. Σε ομοσπονδιακό επίπεδο δεν υπάρχουν γενικά χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια και πρότυπα για τις βιομηχανικές περιοχές και τις ζώνες επενδύσεων.

⁶⁹ Περισσότερες πληροφορίες για τον είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.indiafilings.com/learn/delhi-mumbai-industrial-corridor/>.

Οι κυβερνήσεις των κρατιδίων καθορίζουν τις βιομηχανικές χρήσεις γης της επικράτειάς τους με τρόπους που ποικίλουν από κρατίδιο σε κρατίδιο. Έτσι, η τοπική κυβέρνηση του Γκουτζαράτ έχει αναπτύξει κατευθυντήριες γραμμές για την χωροθέτηση και τον σχεδιασμό των ΕΠ, όπως ενδεικτικά:

- Οδηγίες Σχεδιασμού Επιχειρηματικών Πάρκων από την Κυβέρνηση του Γκουτζαράτ.
- Οδηγίες για την προετοιμασία του γενικού σχεδίου των ειδικών βιομηχανικών ζωνών από την κυβέρνηση του Γκουτζαράτ.
- Διαδικασίες Διαχείρισης Βιομηχανικής Γης (2011) της Haryana State Industrial & Infrastructure Development Corporation Ltd.

Η χωροθέτηση ΕΠ υπόκειται σε περιορισμούς για τις περιοχές πλησίον αστικών κέντρων ενώ κατά κανόνα επιτρέπεται ελεύθερα στις υπόλοιπες περιοχές. Συγκεκριμένα, απαιτείται ειδική άδεια εφόσον η τοποθεσία του ΕΠ είναι σε απόσταση μικρότερη των είκοσι πέντε (25) χιλιομέτρων από αστικές περιοχές με πληθυσμό μεγαλύτερο του 1 εκ. κατοίκων.

Υφίστανται περιορισμοί σχετικά με την χωροθέτηση ΕΠ, όπως:

- Περιορισμοί για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος (βλ. Environment (Protection) Act, 1986, Water Act και Air Act).
- Περιορισμοί σε Οικολογικά Ευαίσθητες Ζώνες (όπως Coastal Regulation Zones).
- Περιορισμοί στην τοποθέτηση δίπλα σε σιδηροδρομική ιδιοκτησία.
- Περιορισμοί σε τοποθεσίες που προστατεύονται από ειδικές διατάξεις νόμων.

Ως εκ τούτου, ο καθορισμός ΕΠ γίνεται κατά κανόνα ad hoc, εφόσον δεν εμπίπτει σε περιορισμούς και απαγορεύσεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Επιπλέον, η πολεοδόμηση των ΕΠ, όπως καθορίζεται από την νομοθεσία των κρατιδίων, κατανέμει τις χρήσεις εντός του ΕΠ σε ποσοστά που μπορεί να έχουν ενδεικτικά ως ακολούθως:

- Βιομηχανικά οικόπεδα: 55 - 60%
- Χώροι πρασίνου και ανοιχτοί χώροι: 10%
- Κοινές ζώνες υποδομής: 10 - 17%
- Οδικό δίκτυο και κυκλοφορία: 18 - 20%

Η χωροθέτηση και πολεοδόμηση των τύπων ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος (ειδικές οικονομικές και βιομηχανικές ζώνες, βιομηχανικές πόλεις) λαμβάνει ουσιαστικά χώρα με την έκδοση έγκρισης ανάπτυξης από την διεύθυνση βιομηχανικής πολιτικής και ανάπτυξης του Υπουργείου Εμπορίου / Βιομηχανίας. Η χωροθέτηση και πολεοδόμηση των υπόλοιπων τύπων ΕΠ ανήκει στις κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων.

Συμπεράσματα

- ▶ Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας καθορίζεται σε επίπεδο κρατιδίων.
- ▶ Η χωροθέτηση ΕΠ υπόκειται σε περιορισμούς σχετικούς με την προστασία του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής.
- ▶ Την αρμοδιότητα για τη χωροθέτηση και πολεοδόμηση των τύπων ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος έχει η διεύθυνση βιομηχανικής πολιτικής και ανάπτυξης του Υπουργείου Εμπορίου / Βιομηχανίας.
- ▶ Η αρμοδιότητα για τη χωροθέτηση και πολεοδόμηση των υπόλοιπων τύπων ΕΠ ανήκει στις κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων.

Ανάπτυξη ΕΠ

Ήδη από την απαρχή της οργανωμένης χωρικά βιομηχανικής δραστηριότητας στη χώρα τη δεκαετία του 1960, το κράτος παρεμβαίνει ενεργά στην ανάπτυξη ΕΠ μέσω μίας πληθώρας κρατικών φορέων βιομηχανικής ανάπτυξης («State Industrial Development Corporations - SIDCs»), που είναι επιφορτισμένοι με τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη ΕΠ και των υποδομών τους αλλά επεκτείνονται και σε αρμοδιότητες διαχείρισης ΕΠ.

Έτσι, σε μία σειρά κρατιδίων η κτήση γης, ο σχεδιασμός και η ανάπτυξη αλλά και, σε περιπτώσεις, διαχείριση ΕΠ εκτελούνται από κρατικές εταιρείες βιομηχανικής ανάπτυξης, όπως η MIDC στο κρατίδιο Maharashtra, η GIDC στο κρατίδιο Γκουτζαράτ, η RIICO στο κρατίδιο Rajasthan, η SIDCUL στο κρατίδιο Uttarakhand, η KIADB στο κρατίδιο Karnataka, η SIPCOT στο κρατίδιο Tamil Nadu, η APIIC στο κρατίδιο Andhra Pradesh κ.λπ.

Τέτοιο παράδειγμα είναι η Odisha Industrial Infrastructure Development Corporation (IDCO), ένας φορέας ανάπτυξης ΕΠ και υποδομών / υπηρεσιών εντός ΕΠ, που ανήκει στην τοπική κυβέρνηση της Odisha. Η IDCO έχει αναπτύξει έναν μεγάλο αριθμό ΕΠ, ΕΠ, πάρκων πληροφορικής και θεματικών πάρκων σε διαφορετικές στρατηγικές τοποθεσίες της Οδησσού. Επίσης, παρέχει υποδομές κοινής χρήσης, όπως δρόμους, αποχετεύσεις, ηλεκτροδότηση, υδροδότηση και άλλες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός ΕΠ. Η βιομηχανική γη σε ήδη αναπτυγμένα ΕΠ κατανέμεται σε ελκυστικές τιμές σε επενδυτές, που σκοπεύουν να δημιουργήσουν βιομηχανικές μονάδες. Τα έργα της IDCO περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ανάπτυξη και διαχείριση 108 ΕΠ, 4 βιομηχανικών κέντρων, 3 επιταχυντών βιομηχανικής ανάπτυξης και μίας πληροφορικής πόλης.

Οι κρατικές εταιρείες βιομηχανικής ανάπτυξης αναλαμβάνουν και την κτήση της σχετικής γης. Η γη, που προορίζεται για νέα ΕΠ, προέρχεται κατά κανόνα από αδιάθετες δημόσιες ή κοινοτικές γαίες ή από γαίες, που έχουν διατεθεί προς χρήση σε πολίτες χωρίς γη. Κατ' εξαίρεση, οι κρατικές εταιρείες βιομηχανικής ανάπτυξης μπορεί να αιτούνται από το κράτος της απαλλοτρίωση και γης, που ανήκει σε ιδιώτες, εφόσον περιλαμβάνεται στην περιοχή του υπό ανάπτυξη ΕΠ. Η γη παραχωρείται στις κρατικές εταιρείες βιομηχανικής ανάπτυξης χωρίς αντίτιμο.

Για έργα μεγαλύτερης κλίμακας, όπως βιομηχανικές πόλεις και διαδρόμους, η κεντρική κυβέρνηση ενδέχεται να προσφεύγει και σε Συμπράξεις Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα, στις οποίες συνήθως συμμετέχει με εταιρικά οχήματα ειδικού σκοπού ιδιωτικού δικαίου.

Η ανάπτυξη του ΕΠ αυτή καθεαυτή λαμβάνει κατά κανόνα χώρα με ανάθεση κατόπιν δημοσίου διαγωνισμού από την κρατική εταιρεία βιομηχανικής ανάπτυξης σε φορέα ανάπτυξης, που μπορεί να είναι και ιδιωτικού δικαίου.

Από την δεκαετία του 1990 και έπειτα, η ανάπτυξη ΕΠ λαμβάνει χώρα και με ιδιωτική πρωτοβουλία. Τα ΕΠ, που αναπτύσσονται με ιδιωτική πρωτοβουλία, αδειοδοτούνται όπως και τα ΕΠ, που αναπτύσσονται από τις SIDCs, ανήκουν όμως στον ιδιωτικό φορέα ανάπτυξης, ενώ η διοίκηση και διαχείρισή τους διέπεται από το ιδιωτικό δίκαιο και καθορίζεται με βάση την ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ φορέα ανάπτυξης και εγκατεστημένων σε αυτά επιχειρήσεων. Μέχρι σήμερα, ο ιδιωτικός τομέας έχει αναπτύξει επιτυχημένα ΕΠ μεγάλου μεγέθους, όπως το Sricity στο κρατίδιο Andhra Pradesh, το Mahindra World City στο κρατίδιο Tamil Nadu και το Brandix, πάλι στο κρατίδιο Andhra Pradesh.

Υφίσταται, τέλος, ένα πολύ λιγότερο διαδεδομένο σύστημα σχεδιασμού και αδειοδότησης ΕΠ, στο οποίο συμμετέχουν οι προς εγκατάσταση επιχειρήσεις από τα αρχικά στάδια του σχεδιασμού με ίδια κεφάλαια και με τη χρηματοδοτική υποστήριξη του κράτους ούτως ώστε να διασφαλίζεται η βιωσιμότητα των ΕΠ.

Η έγκριση ανάπτυξης τύπων ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος (ειδικές οικονομικές και βιομηχανικές ζώνες, βιομηχανικές πόλεις) εκδίδεται από την διεύθυνση βιομηχανικής πολιτικής και ανάπτυξης του Υπουργείου Εμπορίου / Βιομηχανίας. Η ίδια υπηρεσία του ομοσπονδιακού κράτους είναι αρμόδια για ζητήματα βιομηχανικής γης, ηλεκτροδότησης και χρηματοδότησης ΕΠ. Η έγκριση ανάπτυξης των υπόλοιπων τύπων ΕΠ καθώς και οι αρμοδιότητες της επιλογής της τοποθεσίας, της ανάπτυξης ΕΠ και των υποδομών τους ανήκουν στις κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων.

Για την ανάπτυξη ΕΠ απαιτείται, κατά κανόνα, η υποβολή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και η έκδοση απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Δασών και Κλιματικής Αλλαγής εκδίδει περιβαλλοντικά πρότυπα και αποφάσεις έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για βιομηχανικές δραστηριότητες βάσει εκτιμήσεων περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ενώ οι κρατικοί Φορείς Ελέγχου της Ρύπανσης εκδίδουν άδειες για τη σύσταση και λειτουργία βιομηχανικών δραστηριοτήτων με βάση την σχετική νομοθεσία και εποπτεύουν τα επίπεδα ρύπανσης στα ύδατα και στην ατμόσφαιρα. Οι παραπάνω φορείς συνεπικουρούνται από την Κεντρική Επιτροπή Ελέγχου της Ρύπανσης.

Τα έργα εξετάζονται για τις αναμενόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις τους και κατατάσσονται σε μία από τις ακόλουθες τέσσερις κατηγορίες:

- (1) Κατηγορία 1: Τα έργα θα μπορούσαν να έχουν σημαντικές αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Απαιτείται ΕΙΑ (environmental impact assessment) για την αντιμετώπιση σημαντικών επιπτώσεων.
- (2) Κατηγορία 2: Τα έργα θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις, αλλά σε μικρότερο βαθμό ή σπουδαιότητα από εκείνα της κατηγορίας 1. Απαιτείται ΙΕΕ (initial environmental examination) που θα προσδιορίζει εάν είναι σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις που δικαιολογούν την σύνταξη ΕΙΑ. Εάν δεν απαιτείται ΕΙΑ, η ΙΕΕ θεωρείται η τελική περιβαλλοντική έκθεση αξιολόγησης.
- (3) Κατηγορία 3: Τα έργα είναι απίθανο να έχουν δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Δεν απαιτείται ΕΙΑ ή ΙΕΕ, αν και εξετάζονται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις.
- (4) Κατηγορία 4: Τα έργα περιλαμβάνουν ένα πιστωτικό όριο μέσω ενός χρηματοπιστωτικού διαμεσολαβητή. Ο χρηματοπιστωτικός διαμεσολαβητής πρέπει να εφαρμόσει ένα σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης, εκτός και αν τα έργα έχουν ασήμαντες επιπτώσεις.

Πέρα των παραπάνω, για την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, οι φορείς ανάπτυξης θα πρέπει να υποβάλλουν χωροταξικές και πολεοδομικές μελέτες, σχέδια για τα έργα υποδομής, σχέδιο για την διαχείριση της εσωτερικής κυκλοφορίας κλπ. Τα ακριβή προ απαιτούμενα ενδέχεται να διαφοροποιούνται ανάλογα με το ομόσπονδο κρατίδιο στο οποίο υπάγεται το Επιχειρηματικό Πάρκο.

Για να λάβει έγκριση ανάπτυξης από το Υπουργείο Εμπορίου / Βιομηχανίας, ένα ΕΠ πρέπει να πληροί τα ακόλουθα κριτήρια:

- Η ελάχιστη έκταση πρέπει να είναι 1.000 στρέμματα (4.047 km²).
- Το ΕΠ πρέπει να προορίζεται να φιλοξενήσει τουλάχιστον 10 βιομηχανικές μονάδες για την παραγωγή οποιουδήποτε προϊόντος ή την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας.
- Η προοριζόμενη για βιομηχανική χρήση έκταση πρέπει να είναι τουλάχιστον το 66% της συνολικής έκτασης.
- Η έκταση για εμπορική χρήση δεν πρέπει να υπερβαίνει το 10% της συνολικής έκτασης.
- Οι επενδύσεις σε υποδομές δεν πρέπει να είναι μικρότερες από το 50% ή το 60% του συνολικού κόστους της ανάπτυξης ανάλογα με τον τύπο του ΕΠ.
- Καμία μονάδα δεν πρέπει να καταλαμβάνει περισσότερο από το 50% του ΕΠ.

Ο Ρόλος του Κράτους

Στην Ινδία το κράτος παίζει διαχρονικά πρωταρχικό ρόλο στην ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ, τόσο σε σχέση με τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και χρηματοδότηση της ανάπτυξης όσο και σε σχέση με την διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ.

Έτσι, η σύσταση ΕΠ σχεδιάζεται από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση για ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος και από τις κυβερνήσεις των κρατιδίων για ΕΠ σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο.

Ο βασικός δημόσιος θεσμός για την ανάπτυξη των ΕΠ είναι οι κρατικοί φορείς βιομηχανικής ανάπτυξης («State Industrial Development Corporations - SIDCs»). Πρόκειται για δημόσιους φορείς, που ταυτόχρονα εκτελούν δημόσια έργα ανάπτυξης εσωτερικών και εξωτερικών υποδομών για ΕΠ και ασκούν δημόσιες εξουσίες κατά την διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ, που κείνται εντός των αρμοδιοτήτων τους.

Ο βασικός δημόσιος θεσμός για την διαχείριση των ΕΠ είναι οι Τοπικές Αρχές ΕΠ (Industrial Area Local Authorities - IALAs), που ασκούν δια νόμου αρμοδιότητες διαχείρισης των ΕΠ της δικαιοδοσίας τους.

Η κυριαρχία της δραστηριότητας της ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ από το κράτος αμφισβητείται τις τελευταίες δεκαετίες όλο και περισσότερο από την ιδιωτική πρωτοβουλία. Εντούτοις και στις περιπτώσεις ΕΠ, στα οποία συμμετέχουν ιδιώτες επενδυτές, η σύσταση και ανάπτυξη πλαισιώνεται έντονα από τον ρόλο του κράτους.

Συμπεράσματα

- ▶ Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχει η ομοσπονδιακή κυβέρνηση για τους τύπους ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος και οι κυβερνήσεις των κρατιδίων για τους υπόλοιπους τύπους ΕΠ.
- ▶ Η ανάπτυξη ΕΠ γίνεται από κρατικούς φορείς βιομηχανικής ανάπτυξης («State Industrial Development Corporations - SIDCs»).
- ▶ Υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ (1.000 στρέμματα).
- ▶ Η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής.
- ▶ Η έγκριση ανάπτυξης των τύπων ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος έχει η διεύθυνση βιομηχανικής πολιτικής και ανάπτυξης του Υπουργείου Εμπορίου / Βιομηχανίας.
- ▶ Η έγκριση ανάπτυξης των υπόλοιπων τύπων ΕΠ ανήκει στις κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων.
- ▶ Το κράτος παίζει διαχρονικά πρωταρχικό ρόλο στην ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ, τόσο σε σχέση με τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και χρηματοδότηση της ανάπτυξης όσο και σε σχέση με την διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ.

6.3 Διαχείριση ΕΠ και Κανονισμοί Λειτουργίας

Οι καλές πρακτικές για τη διαχείριση ενός ΕΠ επιβάλλουν την ύπαρξη μίας καλά οργανωμένης δομής διαχείρισης, η οποία να είναι σε θέση να εφαρμόζει μέτρα βιώσιμης λειτουργίας και να παρέχει επαρκείς υπηρεσίες στις εγκατεστημένες εντός του ΕΠ επιχειρήσεις. Μία τέτοια δομή πρέπει να διαθέτει σαφείς αρμοδιότητες και εξουσίες, επαρκή χρηματοδότηση, να είναι σε θέση να καθορίζει υποχρεωτικούς κανόνες εντός του ΕΠ καθώς και να παρακολουθεί την εφαρμογή τους μέσα από δείκτες απόδοσης. Όλες οι

εγκατεστημένες επιχειρήσεις πρέπει να έχουν συνομολογήσει τους κανόνες αυτούς και να έχουν συνυπογράψει το αντίστοιχο συμβατικό πλαίσιο.

Κατά κανόνα, τα καθήκοντα διαχείρισης αναλαμβάνονται από έναν φορέα, που λειτουργεί ταυτόχρονα ως διαχειριστής και ως πάροχος υπηρεσιών προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Συνήθως, ο φορέας αυτός είναι και υπεύθυνος για την πώληση ή ενοικίαση γηπέδων, τη διοικητική διαχείριση, την παροχή υπηρεσιών στις επιχειρήσεις και την παρακολούθηση της συμμόρφωσης με τους κανόνες και κανονισμούς του ΕΠ.

Ανάλογα με το πλαίσιο διακυβέρνησης ΕΠ κάθε χώρας ή και περιοχής αναδύονται τα εξής γενικά μοντέλα διαχείρισης ΕΠ⁷⁰:

- *Διαχείριση ΕΠ από Δημόσιο Φορέα ή Φορέα Δημοσίου Συμφέροντος.* Στο μοντέλο αυτό ο φορέας διαχείρισης του ΕΠ είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, το οποίο δραστηριοποιείται σε εθνικό (πχ. υπηρεσία υπουργείου ή κεντρικής κυβέρνησης), περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο, ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου (λ.χ. όχημα ειδικού σκοπού ή εταιρεία), που ελέγχεται από το Δημόσιο. Με το μοντέλο αυτό, που συναντάται κυρίως σε αναπτυσσόμενες χώρες αλλά όχι μόνο, το κράτος έχει ανάμιξη στις καθημερινές υποθέσεις των ΕΠ.
- *Διαχείριση ΕΠ από Ιδιωτικό Φορέα.* Στο μοντέλο αυτό ο φορέας διαχείρισης του ΕΠ είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, που ανήκει σε ιδιώτη επενδυτή, σε μία ιδιωτική ένωση ή σε μία ιδιωτική εταιρεία ή σε έναν συνδυασμό αυτών, και έχει αναλάβει τη διαχείριση ενός ΕΠ με ανάθεση από τον φορέα ανάπτυξης, με τον τελευταίο να είναι είτε δημοσίου είτε ιδιωτικού δικαίου.
- *Διαχείριση ΕΠ από Φορέα Κοινού Ελέγχου ή από Δημόσιους και Ιδιωτικούς Φορείς.* Στο μοντέλο αυτό ο φορέας διαχείρισης του ΕΠ είναι ένα όχημα ειδικού σκοπού είτε δημοσίου είτε ιδιωτικού δικαίου, που ελέγχεται από κοινού τόσο από το δημόσιο όσο και από ιδιώτες, πολύ συχνά τις εγκατεστημένες εντός του ΕΠ επιχειρήσεις ή μίας ένωσης αυτών. Σε μία παραλλαγή του μοντέλου αυτού, οι επιμέρους αρμοδιότητες διαχείρισης κατανέμονται μεταξύ περισσότερων του ενός φορέων, με τον υπό δημόσιο έλεγχο φορέα να αναλαμβάνει αρμοδιότητες αδειοδότησης, διαχείρισης γης και διεπαφής με τις δημόσιες αρχές και τον ιδιωτικό φορέα να εκτελεί τις καθημερινές εργασίες διαχείρισης.

Χρηστές αρχές διαχείρισης ΕΠ είναι, μεταξύ άλλων, οι εξής:

- ξεκάθαρη κατανομή κατάλληλων αρμοδιοτήτων για την επιτέλεση του έργου της διαχείρισης του ΕΠ με προσήκοντα τρόπο.
- Η κατάλληλη εκπροσώπηση όλων των ομάδων συμφερόντων στη λήψη των αποφάσεων διαχείρισης.
- Η διαφάνεια στον προϋπολογισμό του φορέα διαχείρισης, στην κατανομή του κόστους των υποδομών και στην τιμολόγηση των υπηρεσιών.
- Η παροχή υποδομών και υπηρεσίας υψηλού επιπέδου με ανταγωνιστικούς όρους.

⁷⁰ Βλ. UNIDO (2019). International Guidelines for Industrial Parks, Νοέμβριος 2019, σελ. 72-73.

- Η ύπαρξη Κανονισμού Λειτουργίας ΕΠ με σαφείς και εύλογους όρους.
- Η δημιουργία επαρκών αποθεματικών από τον φορέα διαχείρισης.
- Η κατάρτιση πλάνου συντήρησης και αναβάθμισης ήδη υφιστάμενων καθώς και ανάπτυξης νέων υποδομών.
- Η ύπαρξη κατάλληλων μηχανισμών επίλυσης διαφορών.
- Η ύπαρξη θεσμών αποφυγής φαινομένων παρασιτισμού («free riding»).
- Η ύπαρξη διαδικασιών και κανόνων για την εξάλειψη και ταχεία μεταβίβαση γηπέδων που παραμένουν αδρανή.

Από την άλλη μεριά, πρακτικές διαχείρισης ΕΠ προς αποφυγή είναι, μεταξύ άλλων, οι εξής:

- Σύγχυση αρμοδιοτήτων ή έλλειψη συντονισμού μεταξύ πολλαπλών συναρμόδιων δημόσιων αρχών ή / και ιδιωτικών φορέων.
- Η έλλειψη διαφάνειας στη λειτουργία του φορέα διαχείρισης.
- Η παροχή ανεπαρκών υποδομών και υπηρεσιών.
- Η ύπαρξη Κανονισμού Λειτουργίας ΕΠ με μη εύλογους όρους.
- Η έλλειψη ή η ανεπάρκεια πλάνου συντήρησης και αναβάθμισης ήδη υφιστάμενων καθώς και ανάπτυξης νέων υποδομών.
- Ο παρασιτισμός («free riding») συστηματικών κακοπληρωτών εγκατεστημένων επιχειρήσεων, που όμως συνεχίζουν να έχουν πρόσβαση σε υπηρεσίες και υποδομές.
- Η ύπαρξη αδρανών γηπέδων εντός του ΕΠ.

Συγκριτική Επισκόπηση



Γαλλία

Διοίκηση ΕΠ

Το ΕΡCΙ, που εκτελεί το έργο της ανάπτυξης ενός ΕΠ (είτε μέσω των Κοινών Ζωνών Ανάπτυξης είτε μέσω της Διαδικασίας των Υποδιαιρέσεων), μπορεί να εκτελεί την διοίκηση και διαχείριση του ΕΠ με ίδια μέσα, είτε να αναθέσει αυτή την αποστολή σε ένα τρίτο μέρος. Υπάρχουν λοιπόν τα εξής δύο βασικά μοντέλα διαχείρισης ΕΠ:

- *Άμεση διαχείριση*, η οποία μπορεί να είναι:
 - Απευθείας Διαχείριση: Το ΕΡCΙ αναλαμβάνει την πλήρη ευθύνη για τη λειτουργία ενός ΕΠ καθώς και όλους τους κινδύνους, που απορρέουν από αυτή. Όλες οι αποφάσεις λαμβάνονται από το σώμα διοίκησης του ΕΡCΙ. Τα

έσοδα / έξοδα της διαχείρισης του ΕΠ περιλαμβάνονται στον προϋπολογισμό του ΕPCI.

- Διαχείριση Μέσω Ανάθεσης: Το ΕPCI αναλαμβάνει την διαχείριση μέσω ανάθεσης από άλλο δημόσιο φορέα. Η σχετική ανάθεση περιλαμβάνει τους όρους εκτέλεσης κατασκευαστικών έργων, τις μεθόδους ελέγχου και τους όρους χρηματοδότησης των εργασιών.

Έμμεση διαχείριση: Με βάση αυτό το μοντέλο διαχείρισης το ΕPCI αναθέτει με σύμβαση παραχώρησης σε έναν (δημόσιο ή ιδιώτη) επενδυτή να πραγματοποιήσει την ανάπτυξη και διαχείριση ενός ΕΠ. Κατά την ανάπτυξη και διαχείριση του ΕΠ δια αναθέσεως ο επενδυτής ενεργεί για δικό του λογαριασμό. Το ΕPCI διατηρεί τη γενική ευθύνη για την αναπτυξιακή δραστηριότητα, ιδίως όσον αφορά τις χρηματοοικονομικές της πτυχές (πρέπει να χρηματοδοτεί τυχόν ελλείμματα). Ο παραχωρησιούχος είναι υπεύθυνος για τις κατασκευαστικές εργασίες. Προχωρά στην πώληση ή / και ενοικίαση των ακινήτων που βρίσκονται εντός του πεδίου εφαρμογής της παραχώρησης. Σε αυτή την περίπτωση, τα ΕPCIs δεν είναι απαραίτητο να είναι ιδιοκτήτες της σχετικής γης. Μπορούν να υπάρξουν διαφορετικοί τύποι παραχωρησιούχων, όπως οι ακόλουθοι:

- Ημι-δημόσιες εταιρείες (“SEM”).
- Εταιρείες δημόσιας ανάπτυξης (“SPLA”).
- Ιδιώτες επενδυτές.

Διαχείριση ΕΠ

Η διαχείριση, οι κανόνες λειτουργίας, η επίλυση τυχόν διαφορών και η επιβολή κυρώσεων για φορείς ανάπτυξης ή / και διαχείρισης ΕΠ δεν ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και εναπόκεινται στην πρωτοβουλία των ενδιαφερόμενων μερών. Οι σχέσεις μεταξύ των ΕPCIs και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων συνήθως ρυθμίζονται συμβατικά μέσω ειδικών συμφωνιών ιδιωτικού δικαίου.

Τα ΕPCI ή οι φορείς διαχείρισης δι’ αναθέσεως σε περίπτωση έμμεσης διαχείρισης μπορούν να θέσουν άτυπους κανόνες σχετικά με το είδος των επιχειρήσεων που θα εγκατασταθούν εντός του πάρκου.

Η διαχείριση των ΕΠ λαμβάνει στην πράξη χώρα με τους εξής τρόπους:

- Άμεση διαχείριση από τους ίδιους τους ΕPCI μέσω των τεχνικών τους τμημάτων.
- Εξουσιοδοτημένη διαχείριση έργων μέσω μιας ημιδημόσιας εταιρείας («SEM») στην οποία το ΕPCI είναι μέτοχος.
- Διαχείριση μέσω μίας κοινοπραξίας εταιρειών.
- Διαχείριση από ιδιωτική εταιρεία, για παράδειγμα μέσω συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

Ο φορέας διαχείρισης ΕΠ δύναται να καθορίζει δείκτες των οποίων η εξέλιξη θα παρακολουθείται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου αναφοράς, όπως η απόδοση τοποθεσίας,

καταγγελίες, η ποιότητα νερού, η ποιότητα αέρα, η ηχορύπανση, ο αριθμός θέσεων εργασίας, η κατανάλωση ενέργειας, η διαχείριση αποβλήτων, το λειτουργικό κόστος εξοπλισμού και δημόσιων χώρων.

Εγκατάσταση Επιχειρήσεων

Η εγκατάσταση επιχειρήσεων δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία και εναπόκειται στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των Μερών.

Τα γήπεδα των υπό ανάπτυξη ΕΠ αποκτώνται από τα EPCIs και, στη συνέχεια, μεταπωλούνται ή μισθώνονται σε επενδυτές ή απευθείας στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Τα EPCIs τείνουν συνήθως να πωλούν οικόπεδα, προκειμένου να καλύπτουν σε σύντομο χρόνο το κόστος της ανάπτυξης ΕΠ.

Έτσι, στη συνήθη πρακτική απαντώνται τα εξής μοντέλα:

- *Η απευθείας πώληση των οικοπέδων σε ιδιωτικές εταιρείες, που αποτελεί την πιο συνηθισμένη επιλογή. Πιο συγκεκριμένα, τα δικαιώματα της γης μεταβιβάζονται από το EPCI σε ιδιωτικές επιχειρήσεις. Η ανάπτυξη κτιρίων σε αυτά τα οικόπεδα υπόκειται σε προδιαγραφές μεταβίβασης της γης ("Cahier des charge de cession de terrain" ή "CCCT"), μέσω ενός ειδικού εγγράφου που ορίζεται στους Πολεοδομικούς Νόμους ("Code de l'Urbanisme"). Οι προδιαγραφές της μεταβίβασης της γης εγκρίνονται για κάθε μεταβίβαση γης από το EPCI.*
- *Η μεταβίβαση της κυριότητας της γης από το EPCI σε ιδιώτες επενδυτές, οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη προγραμμάτων ακινήτων για ιδιωτικές εταιρείες. Αυτά τα νέα κτίρια που αναπτύσσονται από έναν επενδυτή μπορεί να τεθούν προς πώληση ή ενοικίαση, ανάλογα με την προτιμώμενη στρατηγική ανά περίπτωση.*

Ωστόσο, οι εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές, όπως και το οδικό δίκτυο, παραμένουν στην κυριότητα του EPCI ή του δημοσίου.

Η τιμή πώλησης της γης επικυρώνεται από την συντονιστική επιτροπή του EPCI στο πλαίσιο των εφαρμοστέων κανόνων δικαίου που ρυθμίζουν την τιμολόγηση και τον τρόπο κατανομής κόστους μεταξύ των ενδιαφερομένων μερών.

Κίνητρα Εγκατάστασης

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι δεν υπάρχουν κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ.

Από την 1η Ιανουαρίου 2017, τα EPCI υποχρεούνται να στραφούν σε «σύστημα φορολόγησης επαγγελματικής ζώνης» για όλα τα ΕΠ με ένα ενιαίο ποσοστό.

Συμπεράσματα

- ▶ Η διοίκηση του ΕΠ εκτελείται είτε από το ΕPCI (άμεση διαχείριση) είτε από το ΕPCI και τον παραχωρησιούχο (έμμεση διαχείριση).
- ▶ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ δεν ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται συμβατικά μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης.
- ▶ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με κτήση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών.
- ▶ Οι εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές του ΕΠ, όπως και το οδικό δίκτυο, παραμένουν στην κυριότητα του ΕPCI ή του δημοσίου.
- ▶ Δεν παρέχονται κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ.



Γερμανία

Διοίκηση ΕΠ

Η φύση του φορέα διαχείρισης ΕΠ δεν ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία και καθορίζεται ανά ΕΠ με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια.

Η διαχείριση των ΕΠ λαμβάνει χώρα κατά κανόνα από ιδιωτικούς φορείς κατόπιν ανάθεσης. Οι φορείς διαχείρισης ΕΠ (“site operators”) συνήθως είναι εταιρίες παροχής υπηρεσιών υποδομών και κοινής ωφέλειας. Σημειώνεται ότι εταιρικά μερίδια ή μετοχές του φορέα διαχείρισης δύνανται να αποκτήσουν και οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Ως βασικό έργο του ο φορέας διαχείρισης ΕΠ έχει την εκμίσθωση οικοπέδων σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις και την διαχείριση των κεντρικών λειτουργιών και υποδομών του ΕΠ καθώς και την περαιτέρω ανάπτυξη και διαφήμισή του. Οι ιδιωτικοί αυτοί φορείς ασκούν επίσης τη διοίκηση του ΕΠ.

Επειδή δεν υπάρχει εκ του νόμου η υποχρέωση μεταβίβασης της διαχείρισης του ΕΠ από το φορέα ανάπτυξης (κατασκευαστή) στο φορέα διαχείρισης, παρατηρείται τα φαινόμενο οι ρόλοι αυτοί στις περισσότερες περιπτώσεις ΕΠ να ταυτίζονται. Δημοφιλείς φορείς

ανάπτυξης αλλά και διαχείρισης αποτελούν οι εταιρείες Infracern και Infra Leuna⁷¹. Οι κοινόχρηστοι χώροι του ΕΠ παραμένουν στην κυριότητα του φορέα ανάπτυξης.

Απαγορεύονται συμφωνίες ελέγχου (§ 291 AktG) μεταξύ φορέα διαχείρισης και εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις παραμένουν έτσι ανεξάρτητες μεταξύ τους και δεν επιτρέπεται να ασκούν καθοριστική επιρροή η μία στην άλλη.

Για τη λήψη ορισμένων αποφάσεων, που επηρεάζουν την εργασία στο ΕΠ, προβλέπονται δικαιώματα συναπόφασης με τους εργαζόμενους του ΕΠ σύμφωνα με ένα μοντέλο δύο σταδίων:

- Στο πρώτο στάδιο, κάθε εγκατεστημένη επιχείρηση καταλήγει σε συμφωνία με το επιχειρησιακό συμβούλιο εργαζομένων αυτής σχετικά με ένα ζήτημα που απαιτεί συναπόφαση.
- Στο δεύτερο στάδιο, το σώμα διοίκησης του ΕΠ λαμβάνει απόφαση για το ζήτημα που απαιτεί συναπόφαση, όπως είχε προηγουμένως συμφωνήσει το συμβούλιο εργαζομένων.

Αυτό είναι απαραίτητο επειδή οι εκπρόσωποι των εργαζομένων συνήθως δεν διορίζονται σε σώματα διοίκησης ΕΠ. Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας στο σώμα διοίκησης είναι δεσμευτικό για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, ακόμη και για συμβούλια εργαζομένων που είχαν προηγουμένως συμφωνήσει διαφορετικά με τον εργοδότη τους.

Διαχείριση ΕΠ

Η διαχείριση ΕΠ λαμβάνει χώρα κατά κανόνα με βάση τα ακόλουθα επιχειρηματικά μοντέλα:

α. Εξειδικευμένες Υπηρεσίες (tailor-made services)

Οι φορείς ανάπτυξης και, συνήθως, διαχείρισης ΕΠ προσφέρουν ένα ολοκληρωμένο σύνολο υπηρεσιών, καλύπτοντας όλες τις δραστηριότητες από το σχεδιασμό έως την κατασκευή και τη λειτουργία εγκαταστάσεων / εργοστασίων / κτιρίων. Η πιο διαδεδομένη υπηρεσία τέτοιου είδους είναι η διευθέτηση της έκδοσης των απαιτούμενων αδειών για λογαριασμό της υπό εγκατάσταση επιχείρησης. Μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ο επενδυτής καλείται να επιλέξει μεταξύ των προσφερόμενων υπηρεσιών και να συμβληθεί συμβατικά με τον φορέα διαχείρισης. Το βασικό πακέτο των υπηρεσιών περιλαμβάνει την παροχή ενέργειας και νερού, τη διαχείριση υγρών / στερεών αποβλήτων, την ασφάλεια των εγκαταστάσεων και την πρόληψη των πυρκαγιών.

β. Μοντέλο "plug and play"⁷²

⁷¹ Για περισσότερες πληροφορίες βλ. <http://www.infraleuna.de/en/>.

Στο αρχικό στάδιο της επένδυσης, οι φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης καταρτίζουν επιχειρηματικό σχέδιο και βοηθούν τους επενδυτές να συμμορφωθούν με τους εφαρμοστέους κανονισμούς και το αδειοδοτικό πλαίσιο ανάλογα με τον κλάδο βιομηχανίας της υπό εγκατάσταση επιχείρησης. Επειδή οι διαδικασίες είναι καθιερωμένες και οι επαφές με τις αρμόδιες δημόσιες αρχές υπάρχουν, η εκπροσώπηση του επενδυτή από το φορέα ανάπτυξης/διαχείρισης επιταχύνει τις διαδικασίες αδειοδότησης, έτσι ώστε η λειτουργία των νέων επιχειρήσεων να μπορεί να ξεκινήσει το συντομότερο στη βάση «συνδέστε και λειτουργήστε» (plug and play).

γ. Υποστήριξη Εναλλακτικών Εμπορικών Μοντέλων

Ειδικά στα χημικά πάρκα παρατηρείται μια πληθώρα επιχειρηματικών μοντέλων. Συγκεκριμένα, ανάλογα με τις απαιτήσεις του εκάστοτε επενδυτή η γη μπορεί είτε να μισθώνεται, είτε να αγοράζεται για την εγκατάσταση της νέας μονάδας και ο επενδυτής να αναλαμβάνει εξ' ολοκλήρου την οικοδόμηση και λειτουργία της. Σε αντίθετη περίπτωση, ο φορέας ανάπτυξης μπορεί να επενδύσει και να θέσει σε λειτουργία την νέα μονάδα και να αποπληρωθεί από τον επενδυτή σε μια βάση εισφορών ή διοδίων.

Οι σχέσεις των εγκατεστημένων επιχειρήσεων με τον φορέα διαχείρισης του ΕΠ αλλά και μεταξύ τους ρυθμίζονται από τους όρους της σύμβασης προσχώρησης της εγκατεστημένης επιχείρησης στους κανόνες του ΕΠ ("site agreement").

Για επιμέρους θέματα, όπως η προστασία του περιβάλλοντος, η αποκομιδή των απορριμμάτων και εν γένει διαχείριση των αποβλήτων / ρύπων και θορύβου, αλλά και μέτρα ασφαλείας που πρέπει να τηρούνται σε περίπτωση ατυχήματος, ο φορέας διαχείρισης κάθε ΕΠ δύναται να εκδίδει σχετικές Κατευθυντήριες Γραμμές και Οδηγίες⁷³ βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας του κρατιδίου (Laender) ή της ομοσπονδιακής νομοθεσίας. Οι Οδηγίες αυτές είναι υποχρεωτικές για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις μέσω των site agreements⁷⁴. Η τήρηση όλων των ανωτέρω είναι υποχρεωτική και δεδομένη και η όποια παράβαση τιμωρείται όπως ο νόμος ορίζει.

Εγκατάσταση Επιχειρήσεων

Η εγκατάσταση επιχειρήσεων δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία και εναπόκειται στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των Μερών.

Για την εγκατάσταση οι επιχειρήσεις καταρτίζουν σύμβαση προσχώρησης ("site agreement"), με τον φορέα διαχείρισης του ΕΠ, η οποία έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

⁷² German Trade & Invest, Chemical Parks in Germany, Issue 2017/2018, διαθέσιμο εδώ: https://chemicalparks.com/fileadmin/user_upload/Downloads/GTAI_2017_Factsheet_Chemical_Parks.pdf

⁷³ https://www.infraserv.com/includes/upload/inter/brochures/pdf/Infobroschuere_IPH_2017.pdf

⁷⁴ https://www.chemiepark-knapsack.de/fileadmin/user_upload/Redakteurs_Upload/pdf/CPK_Sicherheitsvorsorge_final.pdf

- Νομική Φύση: Η Site Agreement αποτελεί σύμβαση ιδιωτικού δικαίου, ενώ το περιεχόμενό της δεν καθορίζεται ή ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις νόμων.
- Περιεχόμενο: Η site agreement περιλαμβάνει τους γενικούς όρους της παροχής των υπηρεσιών του φορέα διαχείρισης ρυθμίζει ζητήματα ελέγχου των εκπομπών, διάθεσης λυμάτων, πρόληψης ατυχημάτων, πυροσβεστικής υπηρεσίας, προστασίας από θορύβους, προστασίας του εδάφους και παροχής υποστήριξης από τον φορέα διαχείρισης.
- Κανόνες Λειτουργίας ΕΠ: Η site agreement ενσωματώνει τους Κανόνες Λειτουργίας ΕΠ, καθιστώντας έτσι αυτούς υποχρεωτικούς για την εγκατεστημένη επιχείρηση.

Τα δικαιώματα, που αποκτούν οι υπό εγκατάσταση επιχειρήσεις στα οικόπεδα των ΕΠ, δύνανται να είναι τόσο δικαιώματα κυριότητας όσο και δικαιώματα μακροχρόνιας μίσθωσης. Οι φορείς διαχείρισης τείνουν ωστόσο συνήθως να μισθώνουν τα οικόπεδα του ΕΠ, που διαχειρίζονται, ακολουθώντας σχετικό εμπορικό μοντέλο βασισμένο στη μακροχρόνια μίσθωση⁷⁵.

Επί του παρόντος, εκτιμάται η προσφορά οικοπέδων σε ΕΠ υπερκαλύπτει την ζήτηση στη χώρα. Ως εκ τούτου, δεν υφίσταται διευρυμένη τάση για την περαιτέρω ανάπτυξη ΕΠ. Από την άλλη, η υπερκάλυψη της ζήτησης έχει ως αποτέλεσμα την ενίσχυση του ανταγωνισμού μεταξύ φορέων διαχείρισης για την προσέλκυση ή την μη απώλεια εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Ο ανταγωνισμός εξωθεί έτσι τους φορείς διαχείρισης σε βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών τους, προκειμένου να καταστήσουν τα ΕΠ τους πιο ελκυστικά για τις επιχειρήσεις⁷⁶.

Κίνητρα Εγκατάστασης

Το Γερμανικό κράτος δεν παρέχει νομοθετικά ή φορολογικά κίνητρα για την εγκατάσταση επιχειρήσεων σε αυτά.

Υπάρχουν ωστόσο ουσιαστικά κίνητρα για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων στα ΕΠ της Γερμανίας, που συνοψίζονται παρακάτω:

- Οι φορείς διαχείρισης των ΕΠ προσφέρουν στους επενδυτές ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών, που τους επιτρέπει να επικεντρωθούν στον πυρήνα των δραστηριοτήτων τους και έτσι να αναπτύξουν την επιχείρησή τους.
- Προσφέρονται ποιοτικές υπηρεσίες διαχείρισης ΕΠ σε ανταγωνιστικές τιμές.
- Προσφέρονται οι καλύτερες υποδομές εφοδιαστικής αλυσίδας στην κατηγορία.
- Τα ΕΠ της Γερμανίας είναι ενσωματωμένα στο δίκτυο αγωγών της Ευρώπης.
- Διατίθεται υψηλά καταρτισμένο εργατικό δυναμικό.
- Υπάρχει στενή συνεργασία με αρκετά ινστιτούτα ερευνών και πανεπιστημίων.
- Υφίσταται εξαιρετικό περιβάλλον έρευνας και ανάπτυξης.

⁷⁵ Βλ. και πρακτικά συζήτησης με Veolia Γερμανίας.

⁷⁶ Βλ. και πρακτικά συζήτησης με Veolia Γερμανίας.

Συμπεράσματα

- ▶ Η διοίκηση του ΕΠ καθορίζεται και ασκείται από τον φορέα διαχείρισης ΕΠ.
- ▶ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ δεν ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται συμβατικά μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης.
- ▶ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με κτήση κυριότητας όσο και, κυρίως, με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών.
- ▶ Οι κοινόχρηστοι χώροι του ΕΠ παραμένουν στην κυριότητα του φορέα ανάπτυξης.
- ▶ Δεν παρέχονται κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ.



Ηνωμένο Βασίλειο

Διοίκηση ΕΠ

Η φύση του φορέα διαχείρισης ΕΠ δεν ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία και καθορίζεται ανά ΕΠ με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια.

Κατά κανόνα, οι ιδιοκτήτες της έκτασης ή / και οι φορείς ανάπτυξης ΕΠ, εφόσον δεν ταυτίζονται, παραχωρούν με συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου τη διαχείριση του ΕΠ σε ιδιωτικούς παρόχους σχετικών υπηρεσιών («managing agents»). Δεδομένου ότι έχουν αναπτυχθεί σχετικές ανταγωνιστικές αγορές με μεγάλη ειδικευση παρεχόμενων υπηρεσιών, πτυχές της διαχείρισης, όπως η διαχείριση των ακινήτων (“real estate”), η συντήρηση των υποδομών του ΕΠ, η παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας και η υποστήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, δύνανται να ανατίθενται σε διαφορετικούς φορείς διαχείρισης, όπως λόγω χάρη σε κτηματομεσιτικές επιχειρήσεις.

Η εξουσία για τη λήψη των αποφάσεων της διοίκησης του ΕΠ συγκεντρώνεται κυρίως στους φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης. Η διοίκηση του ΕΠ καθορίζεται από τον φορέα ανάπτυξης και ασκείται από τον φορέα διαχείρισης ΕΠ. Ανάλογα με το εκάστοτε ΕΠ, οι σχετικές συμβάσεις μίσθωσης με εγκατεστημένες επιχειρήσεις μπορεί να προβλέπουν την συμμετοχή των τελευταίων σε αποφάσεις για επιμέρους πτυχές της διοίκησης.

Διαχείριση ΕΠ

Ο φορέας διαχείρισης ΕΠ (συντά μια εταιρεία που ειδικεύεται στη διαχείριση ακινήτων, κ.λπ.) έχει, με βάση τη σχετική σύμβαση ανάθεσης με τον ιδιοκτήτη της έκτασης ή / και τον φορέα ανάπτυξης ΕΠ, εφόσον δεν ταυτίζονται, την ευθύνη να διαχειρίζεται, να λειτουργεί και να συντηρεί την κοινή υποδομή και είναι υπεύθυνος για τη λήψη όλων των αποφάσεων σχετικά με τη λειτουργία και τη συντήρηση (συμπεριλαμβανομένης της επιλογής παρόχων κοινωφελών υπηρεσιών στην κοινόχρηστη υποδομή, ανάθεσης σε εργολάβους για την επιδιόρθωση πιθανών ζημιών της κοινής υποδομής, κ.λπ.).

Ο διαχειριστής ανακτά τα σχετικά κόστη από τους μισθωτές (βάσει ποσοστών που ορίζονται στο συμφωνητικό μίσθωσης), πλέον ενός περιθωρίου κέρδους για την παροχή των υπηρεσιών του. Η μη πληρωμή των κοινοχρήστων (service charges) από την πλευρά του μισθωτή καθιστά άκυρη την σύμβαση μίσθωσης.

Ο ιδιοκτήτης της έκτασης ή / και ο φορέας ανάπτυξης, εφόσον δεν ταυτίζονται, διατηρεί το δικαίωμα να αντικαταστήσει τον διαχειριστή σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης.

Οι κοινόχρηστοι χώροι του ΕΠ παραμένουν στην κυριότητα του ιδιοκτήτη της έκτασης / φορέα ανάπτυξης.

Εγκατάσταση Επιχειρήσεων

Η εγκατάσταση επιχειρήσεων δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία και εναπόκειται στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των Μερών.

Η βιομηχανική γη στο Ηνωμένο Βασίλειο παραχωρείται προς εγκατάσταση σε επιχειρήσεις κατά κανόνα με την πρακτική της μακρόχρονης μίσθωσης. Έτσι, για την εγκατάσταση οι επιχειρήσεις καταρτίζουν σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης με τον φορέα διαχείρισης του ΕΠ.

Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ δεν ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται συμβατικά μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης στη σχετική σύμβαση μίσθωσης.

Υφίσταται ανταγωνισμός μεταξύ φορέων διαχείρισης για την προσέλκυση ή την μη απώλεια εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Ο ανταγωνισμός εξωθεί έτσι τους φορείς διαχείρισης σε βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών τους, προκειμένου να καταστήσουν τα ΕΠ τους πιο ελκυστικά για τις επιχειρήσεις.

Κίνητρα Εγκατάστασης

Το Ηνωμένο Βασίλειο εφαρμόζει εδώ και δεκαετίες δημόσια πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης, με βάση την οποία συστήνει Επιχειρηματικές Ζώνες (“Enterprise Zones”) σε επιλεγμένες περιοχές, που χρήζουν ενίσχυσης της ανάπτυξης. Μολονότι σε καμία περίπτωση δεν ταυτίζονται με αυτά, οι Επιχειρηματικές Ζώνες μπορεί να περιλαμβάνουν ΕΠ εντός τους.

Στις επιχειρήσεις, που εγκαθίστανται σε Επιχειρηματικές Ζώνες, το Βρετανικό κράτος παρέχει κίνητρα εγκατάστασης και λειτουργίας που περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Απαλλαγή από φόρους ή τέλη της τοπικής αυτοδιοίκησης, ιδίως ως και 100% έκπτωση επιχειρηματικού επιτοκίου αξίας έως 275.000 £ ανά επιχείρηση για περίοδο 5 ετών.
- Εξαιρέσεις ή μεγαλύτερη ευελιξία σε σχέση με ισχύοντες όρους δόμησης, όπως μέσω LDOs που παρέχουν αυτομάτως δικαίωμα ανάπτυξης επιχειρηματικής δραστηριότητας (όπως νέα βιομηχανικά κτίρια ή αλλαγή του τρόπου με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα υπάρχοντα κτίρια).
- Επιδοτήσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες σε βιομηχανικά και εμπορικά κτίρια, όπως ή 100% φορολογικές ελαφρύνσεις σε επιχειρήσεις που πραγματοποιούν μεγάλες επενδύσεις σε εγκαταστάσεις και μηχανήματα σε 8 ζώνες.
- Αντισταθμισμα του τιμήματος για την αγορά βιομηχανικής γης με τον εταιρικό φόρο (φόρο εισοδήματος στην περίπτωση των αυτοαπασχολούμενων).
- Κρατικές ενισχύσεις για επενδύσεις σε εγκαταστάσεις και εξοπλισμό.
- Ταχύτερη εκτέλεση διαδικασιών εκτελωνισμού.
- Παροχή υψίρρυθμης ευρυζωνικής πρόσβασης στο διαδίκτυο.

Συμπεράσματα

- ▶ Η διοίκηση του ΕΠ καθορίζεται από τον φορέα ανάπτυξης και ασκείται από τον φορέα διαχείρισης ΕΠ.
- ▶ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών.
- ▶ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ δεν ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται στη σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης.
- ▶ Οι κοινόχρηστοι χώροι του ΕΠ παραμένουν στην κυριότητα του φορέα ανάπτυξης.
- ▶ Παρέχονται κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ σε χαρακτηρισμένες Επιχειρηματικές Ζώνες με στόχο την περιφερειακή ανάπτυξη.



Ιταλία

Διοίκηση και Διαχείριση ΕΠ.

Στην Ιταλία, η φύση του φορέα διαχείρισης ΕΠ ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. Συγκεκριμένα, η διοίκηση και διαχείριση των ειδικών οικονομικών ζωνών (και των ΕΠ) πραγματοποιείται από Συντονιστικές Επιτροπές των Περιφερειών, οι αρμοδιότητες κάθε μίας από αυτές καθορίζονται από την νομοθεσία της εκάστοτε περιφέρειας της χώρας⁷⁷.

Αντιθέτως, τα Ιταλικά APEAs δύνανται να έχουν τους ακόλουθους φορείς διαχείρισης⁷⁸:

- ο Ιδιωτικός φορέας που απαρτίζεται από μία ή περισσότερες εταιρείες,
- ο Δημόσιος φορέας ή σύμπραξη δημόσιων φορέων,
- ο Κοινοπραξία μεταξύ ιδιωτικών επιχειρήσεων, δημόσιων οργανισμών και (τοπικών) συμβουλίων (συχνά συμμετέχουν και οι δήμοι ως μέλη της διαχειριστικής οντότητας).

Στην περίπτωση των APEAs οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις ενδέχεται σε περιπτώσεις να έχουν συστήσει οι ίδιες τον φορέα διαχείρισης ή να συμμετέχουν με ποσοστά σε αυτόν.

Όταν η διαχείριση ΕΠ ασκείται από Συντονιστική Επιτροπή της Περιφέρειας, τότε κατά κανόνα ακολουθούνται τα παρακάτω βήματα για την θέση του πλαισίου της διαχείρισης:

- ο Εκπόνηση επιχειρηματικού σχεδίου (διάρκειας τριών ή πέντε ετών), καθορισμού της γενικής στρατηγικής του ΕΠ και των στόχων όσον αφορά τον όγκο των προσέλκυσης επενδύσεων, την προστιθέμενη αξία, τη ροή εισαγωγών-εξαγωγών και τη δημιουργία απασχόλησης, προσδιορισμού των μέσων προκειμένου να επιτευχθούν οι προκαθορισμένοι στόχοι και των διαθέσιμων χρηματοδοτικών πόρων για τη δημιουργία οικονομικών και φορολογικών κινήτρων.
- ο Προσδιορισμός των τεχνικών και οικονομικών απαιτήσεων για την εγκατάσταση μιας επιχείρησης εντός του ΕΠ.
- ο Καθορισμός απλουστευμένων διοικητικών και γραφειοκρατικών διαδικασιών για την πραγματοποίηση επενδύσεων και υλοποίησης έργων υποδομής και υπηρεσιών για την ανάπτυξη της περιοχής (δίκτυα μεταφορών, - τηλεπικοινωνίες, ασφάλεια, ενεργειακή προσφορά κ.λπ.).
- ο Αξιολόγηση των διαδικαστικών προϋποθέσεων και όρων για τη παραχώρηση ή πώληση γης ή κτιρίων.
- ο Ανάλυση δραστηριοτήτων προώθησης και επικοινωνίας με πιθανούς επενδυτές.
- ο Εποπτεία όλων των διοικητικών και γραφειοκρατικών πτυχών, που σχετίζονται με τη διαχείριση των ΕΠ.

Επιμέρους υπηρεσίες της διαχείρισης δύνανται να παρέχονται από ιδιωτικούς φορείς κατόπιν ανάθεσης από τον φορέα διαχείρισης. Έτσι, η παροχή υπηρεσιών κοινής χρήσης ή /και κοινής ωφέλειας σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις συχνά ανατίθεται σε εμπορικούς

⁷⁷ Βλ. στην περίπτωση των ειδικών οικονομικών ζωνών του Νότου της Ιταλίας, Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 26 febbraio 2018, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2018/02/26/47/sg/pdf>

⁷⁸ Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, διαθέσιμο εδώ: <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98112dl.htm>

παρόχους, όπως συμβαίνει λόγω χάρη στην περίπτωση των ΕΡΕΑ «Macrolotto di Pratto», «Ponte Rosso» και «Ανκόνα».

Στις συνήθεις αρμοδιότητες του φορέα διαχείρισης ΑΡΕΑ εμπίπτει⁷⁹:

- (1) η παροχή και διαχείριση υπηρεσιών, τόσο περιβαλλοντικών όσο και κοινωνικο-οικονομικών, προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός ΑΡΕΑ,
- (2) η συντήρηση των υποδομών των ΑΡΕΑ, καθώς και
- (3) η διαβούλευση με τοπικούς-δημόσιους φορείς και η υλοποίηση δράσεων για σκοπούς «βιομηχανικής συμβίωσης».

Σε εθνικό επίπεδο, η προώθηση της ενσωμάτωσης των αρχών βιωσιμότητας στην βιομηχανική πολιτική της κάθε Περιφέρειας, υποστηρίζεται από τον ΕΝΕΑ μέσω του ειδικού φορέα του 'RISE-Laboratory Resources valorization'⁸⁰. Για τον σκοπό αυτό ο RISE έχει διαμορφώσει ένα κοινό μοντέλο διαχείρισης, που αποτελείται από μια σειρά απαιτήσεων για τη βελτίωση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιδόσεων καθώς και της οικονομικής ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων, με σκοπό να την υποστήριξη των τελευταίων σε επίπεδο οικο-καινοτομίας. Αντίστοιχα, ο RISE παρέχει στους ενδιαφερόμενους: (α) πρόσβαση σε συγκεντροποιημένες βέλτιστες πρακτικές αναφορικά με τις υπηρεσίες και τις υποδομές, (β) σύστημα για την αξιολόγηση της ενεργειακής απόδοσης και περιβαλλοντικής βιωσιμότητας των βιομηχανικών κτιρίων καθώς και (γ) λογισμικό για τον υπολογισμό των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου που οφείλονται σε βιομηχανικά απόβλητα⁸¹.

Εγκατάσταση Επιχειρήσεων

Η εγκατάσταση και λειτουργία επιχειρήσεων εντός ΕΠ σε ορισμένες πτυχές της ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία, καθορίζεται όμως κυρίως με βάση την ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των Μερών.

Η σχέση μεταξύ φορέων διαχείρισης ΕΠ και εγκατεστημένων επιχειρήσεων διέπεται από σχετική σύμβαση ιδιωτικού δικαίου. Εντούτοις, το περιεχόμενο που κατ' ελάχιστον πρέπει να καταλαμβάνεται από την ειδική συμφωνία μεταξύ των φορέων ενός ΕΠ (διαχειριστική οντότητα, ιδιοκτήτες ακινήτων και εγκατεστημένες επιχειρήσεις) προδιαγράφεται στην σχετική περιφερειακή νομοθεσία.

⁷⁹ Tessitore, Sara et al. (2015) 'Eco-Industrial Parks Development and Integrated Management Challenges: Findings from Italy', Sustainability 7 (8):10036-10051

⁸⁰ Περισσότερες πληροφορίες για τον RISE-Laboratory Resources valorization του ΕΝΕΑ είναι διαθέσιμες εδώ: <https://risorse.sostenibilita.enea.it/structure/riso>

⁸¹ Περισσότερες πληροφορίες για τα εργαλεία που παρέχει ο RISE για την προώθηση της βιωσιμότητας των βιομηχανικών περιοχών είναι διαθέσιμες εδώ: <https://risorse.sostenibilita.enea.it/research/activity/700>

Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με μεταβίβαση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα συνιστά ο Κανονισμός 74/R/2009 της Τοσκάνης, άρθρο 12, ο οποίος προβλέπει την υποχρέωση του φορέα διαχείρισης να καταρτίζει Κανονισμό διαχείρισης (Disciplinare di gestione), ο οποίος θα διέπει τις σχέσεις μεταξύ του φορέα διαχείρισης, των ιδιοκτητών ακινήτων και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Ο Κανονισμός θα πρέπει να προβλέπει και να ρυθμίζει⁸²:

- Τον τρόπο και τους κανόνες διαχείρισης της ΑΡΕΑ.
- Την χρήση και τα ειδικότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις επί των κοινόχρηστων αγαθών, υπηρεσιών και υποδομών.
- Την κατανομή των δαπανών μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων.
- Την χρήση των εσόδων από το οικονομικό έτος λειτουργίας.
- Τους κανόνες επιμέλειας για την προστασία της ΑΡΕΑ.
- Τα επιμέρους δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων εντός της ΑΡΕΑ.

Ο Κανονισμός Διαχείρισης υπογράφεται από την κάθε επιχείρηση και επισυνάπτεται ως προσάρτημα στη σύμβαση που συνομολογεί η επιχείρηση για την εγκατάσταση και λειτουργία της εντός της ΑΡΕΑ.

Κίνητρα Εγκατάστασης

Σύμφωνα με τον Κανονισμό για την εγκατάσταση ειδικών οικονομικών ζωνών⁸³, για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός των ΕΠ προβλέπονται ειδικά κίνητρα, όπως:

- Φορολογικά κίνητρα (όπως πίστωση φόρου σε ποσοστό επί της επένδυσης το οποίο διαφοροποιείται μεταξύ μικρών, μεσαίων και μεγάλων επιχειρήσεων).
- Ταχύτερες διαδικασίες και χρονοδιαγράμματα για την έγκριση αδειών.
- Μειωμένα τέλη διαχείρισης και έξοδα υποβολής.

Προϋπόθεση αξιοποίησης των κινήτρων είναι οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις να διατηρούν την λειτουργία τους εντός του ΕΠ για επτά τουλάχιστον έτη, μετά την ολοκλήρωση της επιδοτούμενης επένδυσης, και να μην διαταχθεί η λύση και εκκαθάρισή τους.

⁸² Regolamento 2 dicembre 2009, n. 74/R, Art. 12: http://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:regolamento.giunta:2009-12-02:74/R&dl_t=text/xml&dl_a=y&dl_id=&pr=idx,0;artic,0;articparziale,1&anc=cap3

⁸³ Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 26 febbraio 2018, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2018/02/26/47/sg/pdf>

Συμπεράσματα

- ▶ Η φύση του φορέα διαχείρισης ΕΠ ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ ασκείται από τις Συντονιστικές Επιτροπές των Περιφερειών
- ▶ Η διοίκηση και διαχείριση ΕΡΕΑς ασκείται τόσο από δημόσιους όσο και από ιδιωτικούς ή μεικτούς φορείς διαχείρισης ΕΠ.
- ▶ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με μεταβίβαση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών.
- ▶ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται σε ειδική συμφωνία μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης.
- ▶ Παρέχονται κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ σε ειδικές οικονομικές ζώνες με στόχο την περιφερειακή ανάπτυξη.



Ινδία

Διοίκηση ΕΠ

Ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του 1990, η Ινδία σημείωσε μία στροφή από το αμιγώς κρατικό μοντέλο διακυβέρνησης ΕΠ, εισάγοντας σιγά σιγά τον εξωπορισμό των υπηρεσιών διαχείρισης ΕΠ σε ιδιωτικές εταιρείες.

Στα πλαίσια αυτά, πολλές τοπικές κυβερνήσεις έχουν συστήσει από το 1994 Τοπικές Αρχές ΕΠ (Industrial Area Local Authorities - IALAs), στις οποίες έχουν παραχωρήσει δια νόμου αρμοδιότητες άσκησης δημόσιας εξουσίας για την αποτελεσματική διαχείριση των ΕΠ.

Οι IALAs ασκούν μεν δημόσια εξουσία για τα ζητήματα των ΕΠ και των εντός αυτών επιχειρήσεων⁸⁴, αντικαθιστώντας έτσι τις αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης σε πολλά επίπεδα, αλλά λειτουργούν με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια.

Για την διοίκηση του ΕΠ οι IALAs μπορεί να προβλέπουν την σύσταση αυτοδιοικήτων «ενώσεων επιχειρήσεων», που απαρτίζονται από τις εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις, και δύναται να αντιστοιχηθούν εν μέρει μόνο με τους αστικούς συνεταιρισμούς της Ελληνικής έννομης τάξης.

⁸⁴ Όπως την είσπραξη φόρων και τελών, την έκδοση αδειών, την άσκηση των αρμοδιοτήτων της διαχείρισης ΕΠ και την παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Εντούτοις, ανάλογα με το ΕΠ ως IALA μπορεί να έχει διοριστεί και η τοπική κρατική εταιρεία ανάπτυξης και διαχείρισης.

Οι IALAs εποπτεύονται από τους τοπικούς κρατικούς φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ. Ως κατ' εξαίρεση εργαλείο τοπικής αυτοδιοίκησης, ανά διαστήματα αναδύονται εντάσεις μεταξύ των IALAs και των κρατικών φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης.

Διαχείριση ΕΠ & Εγκατάσταση Επιχειρήσεων

Οι υπηρεσίες κοινής χρήσης και κοινής ωφέλειας παρέχονται στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις από τις IALAs. Η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης αυτή καθαυτή δύναται επίσης να λαμβάνει χώρα με ανάθεση από την IALA κατόπιν διαγωνισμού σε φορέα παροχής υπηρεσιών διαχείρισης, που μπορεί να είναι και ιδιωτικού δικαίου.

Λόγω του δημόσιου χαρακτήρα της διαχείρισης των ΕΠ υπό τον έλεγχο των κρατικών φορέων διαχείρισης, η σχέση μεταξύ φορέα διαχείρισης και εγκατεστημένης επιχείρησης είναι δημοσίου δικαίου και διέπεται από σχετικές διοικητικές πράξεις και κανονισμούς, που ποικίλλουν ανά ΕΠ και τοπική κυβέρνηση ανάλογα με τον κρατικό φορέα ανάπτυξης διαχείρισης.

Έτσι, οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ ρυθμίζονται εκτενώς από την ισχύουσα νομοθεσία αλλά εξειδικεύονται σε ειδική συμφωνία μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης.

Για τα ΕΠ υπό τον έλεγχο φορέα ανάπτυξης / διαχείρισης ιδιωτικού δικαίου, η σχέση του φορέα αυτού και κάθε εγκατεστημένης επιχείρησης διέπεται από το ιδιωτικό ενοχικό δίκαιο και καθορίζεται από την σύμβαση μεταβίβασης ή μίσθωσης του βιομηχανικού γηπέδου και την μέσω αυτής προσχώρηση της εγκατεστημένης επιχείρησης στον εκάστοτε εσωτερικό κανονισμό του ΕΠ.

Τα δικαιώματα, που αποκτούν οι υπό εγκατάσταση επιχειρήσεις στα οικόπεδα των ΕΠ, δύνανται να είναι τόσο δικαιώματα κυριότητας όσο και δικαιώματα μακροχρόνιας μίσθωσης. Οι IALAs τείνουν ωστόσο συνήθως να μεταβιβάζουν τα οικόπεδα του ΕΠ, που διαχειρίζονται, ακολουθώντας σχετικό εμπορικό μοντέλο βασισμένο στη μεταβίβαση κυριότητας.

Κίνητρα Εγκατάστασης

Στην Ινδία προσφέρονται διάφορα κίνητρα για την εγκατάσταση των επιχειρήσεων στα ΕΠ. Τα κίνητρα ποικίλλουν ανά κατηγορία ΕΠ και ανά κρατίδιο. Ενδεικτικά, στα ΕΠ με αντικείμενο την κλωστοϋφαντουργία παρέχονται τα εξής κίνητρα:

- Χορηγία έως 9 εκατομμύρια Rs.
- Συνδεδειγμένα οδών, εγκαταστάσεις νερού και ηλεκτρικού ρεύματος
- Απαλλαγή από το τέλος χαρτοσήμου
- Επιδότηση ισχύος

- Κίνητρα κατάρτισης

Συμπεράσματα

- ▶ Η φύση του φορέα διαχείρισης ΕΠ ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ ασκείται από τις Τοπικές Αρχές ΕΠ (Industrial Area Local Authorities - IALAs).
- ▶ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με μεταβίβαση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της άσκησης των αρμοδιοτήτων των IALAs.
- ▶ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται σε ειδική συμφωνία μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης.
- ▶ Παρέχονται κίνητρα χρηματοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ. Τα κίνητρα ποικίλλουν ανά κατηγορία ΕΠ και ανά κρατίδιο.

6.4 Υπηρεσίες και Υποδομές

Οι υπηρεσίες και υποδομές, που διατίθενται σε κοινή χρήση από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός ΕΠ, παίζουν καθοριστικό ρόλο για την αναβάθμιση της λειτουργίας των επιχειρήσεων, την ενίσχυση του θετικού οικονομικού και κοινωνικού τους αντικτύπου, τον περιορισμό των αρνητικών εξωτερικοτήτων, την βελτίωση της ποσότητας και ποιότητας της παραγωγής, την διευκόλυνση της ανταλλαγής τεχνογνωσίας και την σύμπυξη εμπορικών σχέσεων και συνεργειών καθώς και την σύνδεση με τις τοπικές κοινωνίες. Επιπρόσθετα, μέσω του διαμοιρασμού οι υπηρεσίες και υποδομές κοινής χρήσης απομειώνουν το σχετικό κόστος κάθε επιχείρησης, ενώ ταυτόχρονα εγγυώνται την αναβαθμισμένη ποιότητα αυτών.

Οι αναγκαίες υποδομές εντός και εκτός ΕΠ ποικίλλουν ανάλογα με τον τύπο της μεταποιητικής δραστηριότητας, που φιλοξενούν ή αναμένεται να φιλοξενήσουν. Έτσι, οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ πρέπει να επαρκούν για τον εφοδιασμό από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις με τους αναγκαίους για την παραγωγική διαδικασία πόρους και την απρόσκοπτη μεταφορά του αποτελέσματος της παραγωγής εκτός ΕΠ καθώς και την μεταφορά του προσωπικού των εγκατεστημένων επιχειρήσεων από και προς το ΕΠ. Αντίστοιχα, οι εξωτερικές υποδομές είναι αναγκαίο να διασφαλίζουν την διασύνδεση του ΕΠ με τα εξωτερικά δίκτυα διαχείρισης απορριμμάτων, αποχέτευσης, υδροδότησης, ηλεκτροδότησης, μεταφορών και επικοινωνιών όσο και την αδιάλειπτη παροχή υψηλού επιπέδου ποιότητας τέτοιων κοινωφελών υπηρεσιών.

Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ πρέπει να είναι οργανωμένες σε ολιστικό σύστημα, τμηματικά διαρθρωμένες, οικονομικά αποδοτικές, λειτουργικές και ευέλικτες, να λαμβάνουν υπόψη την χωρητικότητα του ΕΠ σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, να ελαχιστοποιούν την παραγωγή αποβλήτων και να διασφαλίζουν την περιβαλλοντική βιωσιμότητα και τις εναλλακτικές, που προκύπτουν από την τεχνολογική πρόοδο. Τέτοιες υποδομές δύνανται να περιλαμβάνουν το εσωτερικό οδικό δίκτυο του ΕΠ, εγκαταστάσεις διασύνδεσης με τα

εξωτερικά δίκτυα μεταφορών, δίκτυα επιφανειακής αποστράγγισης, δίκτυο υδροδότησης, δίκτυο αποχέτευσης, σύστημα διαχείρισης απορριμμάτων / αποβλήτων, σύστημα και υποδομές ηλεκτροδότησης, εγκαταστάσεις και σύστημα φωτισμού κοινόχρηστων χώρων, υποδομές και δίκτυα ηλεκτρονικών επικοινωνιών και ψηφιακών εφαρμογών αλλά και χώρους κοινόχρηστους και πρασίνου, υπηρεσίες φυσικής ασφάλειας, χώρους εμπορίας προϊόντων και κοινωνικής συναναστροφής καθώς και κτιριακές εγκαταστάσεις των λειτουργιών του ΕΠ, όπως χώρους στάθμευσης, πρατήριο καυσίμων, κτίριο διοίκησης, κέντρο εξυπηρέτησης πελατών και επιχειρήσεων, χώρους αποθήκευσης και υποδομές εφοδιαστικής αλυσίδας.

Ως γενικές καλές πρακτικές ενδιαφερόμενων μερών σε σχέση με υπηρεσίες και υποδομές προκρίνονται οι εξής:

- Ο στρατηγικός σχεδιασμός του κράτους για τη διασφάλιση επαρκών εξωτερικών υποδομών για την λειτουργία ΕΠ.
- Η κατάλληλη διασύνδεση των ΕΠ με τα εξωτερικά δημόσια δίκτυα υποδομών ανάλογα με το είδος της επιχειρηματικής δραστηριότητας κάθε ΕΠ.
- Η σύσταση υποστηρικτικών μηχανισμών για την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση της βιομηχανίας – μεταποίησης και την αναβάθμιση των υποδομών στην κατεύθυνση της βιομηχανίας 4^{ης} γενιάς, όπως συμβουλευτικών και υποστηρικτικών υπηρεσιών, κέντρων έρευνας και ανάπτυξης, που να συνενώνουν ερευνητές και πανεπιστήμια με την βιομηχανία, καθώς και υποδομών και επιταχυντών για συστάδες νεοφυών επιχειρήσεων εντός ΕΠ για τεχνολογίες όπως δίκτυα κινητής τηλεφωνίας 5^{ης} γενιάς, διαδίκτυο των πραγμάτων, «έξυπνη» βιομηχανία, ρομποτική, τεχνητή νοημοσύνη, βιοτεχνολογία και νανοτεχνολογία, ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, ανακύκλωση, πράσινες μεταφορές, κλιματική μηχανική κτλ.
- Η διασφάλιση της παροχής υψηλού επιπέδου ποιότητας υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις με ανταγωνιστικούς όρους.
- Η διασφάλιση της τιμολόγησης των προσφερόμενων υπηρεσιών με ανταγωνιστικούς όρους.

Από την άλλη μεριά, πρακτικές ενδιαφερόμενων μερών σε σχέση με υπηρεσίες και υποδομές, που είναι απαραίτητο να αποφεύγονται, είναι οι εξής:

- Η έλλειψη κρατικού σχεδιασμού και συγκροτημένης πολιτικής ανάπτυξης εξωτερικών υποδομών ΕΠ.
- Η έλλειψη συντήρησης και αναβάθμισης εξωτερικών και εσωτερικών υποδομών ΕΠ.
- Ο παρωχημένος χαρακτήρας των εσωτερικών υποδομών ΕΠ.
- Η ανεπάρκεια πλαισίου ρύθμισης της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.
- Η τιμολόγηση των προσφερόμενων υπηρεσιών με μη ανταγωνιστικούς όρους.

Συγκριτική Επισκόπηση



Γαλλία

Παροχή Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία αλλά εναπόκειται στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των μερών.

Οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων (φωτισμός, φύλαξη, εσωτερικό οδικό δίκτυο κτλ) παρέχονται κατά κανόνα από το EPCI ή τον παραχωρησιούχο.

Τα EPCIs κατά κανόνα αναθέτουν την παροχή των κοινωφελών υπηρεσιών προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις σε τρίτους παρόχους. Επιλογή εναλλακτικού παρόχου είναι δυνατή.

Οι τύποι παρεχόμενων υπηρεσιών εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από κάθε ΕΠ. Στα περισσότερα ΕΠ ενδέχεται να παρέχονται οι βασικές υπηρεσίες, όπως υπηρεσίες καθαρισμού για κοινόχρηστους χώρους, υπηρεσίες ηλεκτρικού δικτύου και υπηρεσίες ασφαλείας, ενώ τα πρόσφατα ή ανακαινισμένα ΕΠ, ειδικά τα τεχνολογικά ΕΠ ή σχετιζόμενα με ερευνητικούς σκοπούς, ενδέχεται να διαθέτουν πιο προηγμένους τύπους υπηρεσιών (όπως πρόσβαση υψηλής ταχύτητας στο διαδίκτυο, υπηρεσία υποδοχής, υπηρεσίες εστίασης και τροφοδοσίας, κοινόχρηστες αίθουσες συσκέψεων και αθλητικές υπηρεσίες).

Ωστόσο, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι πολλά γαλλικά ΕΠ που αναπτύχθηκαν στη δεκαετία του 1980 και του 1990 δεν έχουν συντηρηθεί και εκσυγχρονιστεί επαρκώς με αποτέλεσμα να μην είναι πλέον ιδιαίτερα ελκυστικά λόγω των ανεπαρκών ή ελλιπών παρεχόμενων υπηρεσιών.

Τιμολόγηση Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Στην περίπτωση της άμεσης διαχείρισης τα τέλη κοινόχρηστων δαπανών καθορίζονται από τα EPCIs. Στην περίπτωση της έμμεσης διαχείρισης, τα τέλη κοινόχρηστων δαπανών αποτελούν αντικείμενο απευθείας διαπραγμάτευσης μεταξύ των EPCI και των παραχωρησιούχων τους. Τα EPCIs ή / και οι δήμοι έχουν συνήθως ένα μερίδιο της ιδιοκτησίας των παραχωρησιούχων τους, είτε ημι-δημόσιες εταιρείες (SEM) είτε δημόσιες εταιρείες ανάπτυξης (SPLA) και τα τέλη συνήθως καθορίζονται στα πλαίσια της εξισορρόπησης του προϋπολογισμού του παραχωρησιούχου.

Οι υπηρεσίες κοινής ωφέλειας παρέχονται στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις στα πλαίσια ενός υγιούς ανταγωνισμού από εμπορικούς παρόχους υπηρεσιών κοινής ωφέλειας (νερό,

ηλεκτρικό ρεύμα, ΤΠΕ) όπως τις GRDF, ERDF, Engie, Veolia, Orange κ.λπ. με απευθείας συμβάσεις, που καταρτίζονται ελεύθερα.

Εσωτερικές / Εξωτερικές Υποδομές

Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τα EPCI και το Γαλλικό κράτος.

Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται είτε από το EPCI (άμεση διαχείριση) είτε από το EPCI και τον παραχωρησιούχο (έμμεση διαχείριση).

Οι εργασίες ανάπτυξης υποδομών συνήθως περιλαμβάνουν δρόμους, έργα ύδρευσης, φυσικό αέριο και ηλεκτρικό ρεύμα, δίκτυα τηλεπικοινωνιών, εκκένωση και επεξεργασία απορριμμάτων, φωτισμό, χώρους στάθμευσης και κοινόχρηστους χώρους.

Όταν υπάρχει κάποιος ιδιώτης επενδυτής, τον οποίο έχει προσεγγίσει το EPCI για ένα έργο ΕΠ, αυτός πρέπει να συμμορφώνεται με τις προδιαγραφές απαιτήσεων για την υιοθέτηση μιας υποδειγματικής προσέγγισης στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και της διασφάλισης της ποιότητας του περιβάλλοντος, όπως τη διαμόρφωση του τοπίου, τις θέσεις στάθμευσης, την τοποθεσία του κτιρίου στο οικόπεδο, τα χρώματα του δαπέδου, την επεξεργασία των εισόδων και πυλών, τον φωτισμό.

Το τεχνολογικό πάρκο **Sophia Antipolis** που βρίσκεται στη Νοτιοανατολική Γαλλία αποτελεί το πρώτο τεχνολογικό πάρκο που δημιουργήθηκε στη Γαλλία το 1969 και το μεγαλύτερο τεχνολογικό πάρκο στην Ευρώπη. Απολαμβάνει διεθνή φήμη καθώς αποτελεί ένα οικοσύστημα διασταύρωσης του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα με πάνω από 2.500 εταιρείες, οικιστικές περιοχές και πολλά ακαδημαϊκά και ερευνητικά ιδρύματα. Οι κύριοι τομείς στους οποίους δραστηριοποιούνται οι επιχειρήσεις που φιλοξενεί είναι η υγεία και βιοτεχνολογία, τα “έξυπνα” οχήματα, η ιστιοπλοΐα, ο αθλητισμός, η κυβερνοασφάλεια, η τεχνητή νοημοσύνη, το FinTech, η κτηματαγορά και η εκπαίδευση. Οι επιχειρήσεις χρησιμοποιούν καινοτόμες μεθόδους συνδυασμένες με την τεχνολογία και προσανατολισμένες στο μέλλον⁸⁵

Το οικολογικό πάρκο **Pomacle-Bazancourt** που βρίσκεται κοντά στο Ρεμς στην ανατολική Γαλλία και είναι μοναδικό λόγω της εξοχικής του θέσης, σε σύγκριση με άλλα πάρκα που βρίσκονται κοντά σε λιμάνια ή σε προάστια της πόλης. Το Pomacle-Bazancourt προέρχεται από μια πρωτοβουλία μιας συντονισμένης προσπάθειας ομάδας αγροτών που ανήκουν σε έναν συνεταιρισμό ζαχαρότευτλων. Στη δεκαετία του 1990, η εγκατάσταση τεύτλων μετατράπηκε σε αγροβιομηχανικό συγκρότημα και κέντρο καινοτομίας για την επεξεργασία βιομάζας εκτός τροφίμων που έχει στενούς δεσμούς με ερευνητικά ιδρύματα και υποστηρίζεται έντονα από τοπικές και περιφερειακές περιοχές. Το πάρκο ανταλλάσσει οργανικά υλικά και ενέργεια και συλλέγει τις εκπομπές CO₂.⁸⁶ Πολλά **οικολογικά πάρκα**,

⁸⁵ <https://www.sophia-antipolis.fr/>

⁸⁶ https://www.univ-reims.fr/minisite_196/an-exceptional-ecosystem/an-exceptional-ecosystem,24872,41111.html

ειδικά εκείνα που βρίσκονται στην περιοχή του Παρισιού, όπως το "Ecorôle" στο Sénart, το "Ecorôle Seine Aval" στο Carrières-sous-Poissy και το "Val Vert Croix Blanche" στο Sainte-Geneviève-des-Bois αντιμετώπισαν εμπορικές δυσκολίες σχετικά με την πώληση οικόπεδων.

Συμπεράσματα

- ▶ Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων παρέχονται κατά κανόνα από το EPCI ή τον παραχωρησιούχο.
- ▶ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών.
- ▶ Τα τέλη κοινόχρηστων δαπανών καθορίζονται από τα EPCIs ή από κοινού από τα EPCI και τους παραχωρησιούχους.
- ▶ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων τέτοιων υπηρεσιών.
- ▶ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τα EPCI και το Γαλλικό κράτος.
- ▶ Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται είτε από το EPCI (άμεση διαχείριση) είτε από το EPCI και τον παραχωρησιούχο (έμμεση διαχείριση).



Γερμανία

Παροχή Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία αλλά εναπόκειται στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των μερών.

Κάθε φορέας διαχείρισης ΕΠ προσφέρει συνήθως ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών υποδομής, όπως:

- έργα ανάπτυξης και υποδομής, όπως δρόμοι και δίκτυα εφοδιασμού,
- ηλεκτροφωτισμός, φυσικό αέριο και παροχή νερού,
- Διαχείριση απορριμμάτων,
- ταχυδρομεία, κυλικεία, παιδικούς σταθμούς και πυροσβεστική υπηρεσία (απαιτείται στις μεγαλύτερες βιομηχανικές εγκαταστάσεις).

Ειδικά στα χημικά πάρκα οι φορείς διαχείρισης προσφέρουν στους επενδυτές μια «παλέτα υπηρεσιών», καλύπτοντας όλες τις δραστηριότητες και αναγκαίες ενέργειες από το

σχεδιασμό έως την κατασκευή και τη λειτουργία των χημικών εγκαταστάσεων/μονάδων. Οι επενδυτές μπορούν να κάνουν χρήση αυτών των υπηρεσιών ανάλογα με τις απαιτήσεις και τις ανάγκες της επένδυσής τους, υπογράφοντας αντίστοιχη σύμβαση παροχής υπηρεσιών.

Τέτοιες υπηρεσίες είναι⁸⁷ :

Περιγραφή υπηρεσίας
Τεχνικές υπηρεσίες και υπηρεσίες συντήρησης
Αποθήκευση και logistics
Μηχανολογική υποστήριξη (Engineering) και σχεδιασμός
Πληροφορική και τηλεπικοινωνίες
Υπηρεσίες ανάλυσης δεδομένων (data analytics)
Διαχείριση εγκαταστάσεων
Πυροσβεστική
Υπηρεσίες εκπαίδευσης προσωπικού
Ασφάλεια / ποιότητα / περιβαλλοντικός έλεγχος
Υπηρεσίες ηλεκτρικού δικτύου
Υπηρεσίες ανθρώπινου δυναμικού
Ιατρικές υπηρεσίες
Δημόσιες σχέσεις/επικοινωνία κατά τη διαχείριση κρίσεων
Διαχείριση εκδηλώσεων
Διαχείριση των αποβλήτων και επικίνδυνων αποβλήτων
Άδειες και διαχείριση φακέλου ενώπιων αρμόδιων αρχών

Έτσι, οι βιομηχανικές μονάδες κάθε εγκατεστημένης επιχείρησης τροφοδοτούνται με ενέργεια και νερό, τα λύματα συλλέγονται και υποβάλλονται σε επεξεργασία και τα απόβλητα συλλέγονται και απορρίπτονται με σύννομο και αποτελεσματικό τρόπο. Επιπλέον, συντηρούνται και οι υποδομές του ΕΠ (π.χ. υπηρεσία πύλης, πυροσβεστική υπηρεσία, έλεγχος καταστροφών).

Οι φορείς διαχείρισης είναι συνήθως και μέλη της Γερμανικής Ένωσης Διαχείρισης Υλικών, Αγοράς και Εφοδιαστικής Αλυσίδας⁸⁸ και υποχρεώνουν τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις μέσω της σύμβασης να αναγνωρίζουν και να τηρούν τον Κώδικα Δεοντολογίας της Ένωσης, όπου περιέχονται προβλέψεις για δίκαιο και υγιή ανταγωνισμό, απαγόρευση καρτέλ και πράξεων δωροδοκίας, φοροδιαφυγής αλλά και σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και απαγόρευση της παιδικής εργασίας⁸⁹.

Οι φορείς διαχείρισης μπορεί επίσης να προσφέρουν συμβουλευτικές υπηρεσίες στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις για να εξασφαλίσουν οι τελευταίες τη συμμόρφωσή τους με

⁸⁷ <https://chemicalparks.com/chemical-parks/portfolio-of-services>

⁸⁸ Bundesverband Materialwirtschaft, Einkauf und Logistik e. V. (BME)

⁸⁹ https://www.bme.de/fileadmin/_horusdam/2065-BME-Code_of_Conduct_deutsch.pdf

το ρυθμιστικό / κανονιστικό πλαίσιο (πχ μέσω ελέγχων και μετρήσεων, εκπαίδευσης του προσωπικού, εγκατάστασης συστημάτων μέτρησης και ανάλυσης των δεδομένων).

Η κατάλληλη εξωτερική ανάθεση εργασιών διαχείρισης επιτρέπει στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις να επικεντρωθούν στην βασική τους παραγωγή. Με ολοκληρωμένη διαχείριση Επιχειρηματικών Πάρκων ("full service"), οι πελάτες έχουν μόνο μία διεπαφή για την παροχή του συνόλου των υπηρεσιών ενέργειας, διάθεσης απορριμμάτων και διαχείρισης ("one-stop-shop concept").

Υφίσταται, τέλος, το μοντέλο σε μικρότερα ΕΠ να μην αναθέτουν τη διαχείριση σε αυτοτελή φορέα αλλά να λαμβάνουν τις σχετικές υπηρεσίες κάθε εγκατεστημένη επιχείρηση ξεχωριστά είτε με αυτοπαροχή είτε από εξωτερικούς φορείς.

Τιμολόγηση Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Η τιμολόγηση των υπηρεσιών εναπόκειται σε γενικές γραμμές στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των κάθε φορά αντισυμβαλλόμενων μερών. Παρ' όλα αυτά, η τιμολόγηση ορισμένων υπηρεσιών (λ.χ. πρόσβαση στο δίκτυο ενέργειας) ενδέχεται να ρυθμίζεται από διατάξεις νόμων, που πάντως δεν τυγχάνουν ειδικής εφαρμογής μόνο σε ΕΠ.

Έτσι, οι υπηρεσίες κοινόχρηστου χαρακτήρα (εσωτερικό οδικό δίκτυο, φωτισμός, φύλαξη κτλ) παρέχονται κατά κανόνα από τον φορέα διαχείρισης του ΕΠ, ιδίως στις περιπτώσεις που υφίσταται φυσικό μονοπώλιο. Τα τέλη των κοινόχρηστων δαπανών επιμερίζονται αναλογικά στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις του ΕΠ σύμφωνα με την σύμβαση προσχώρησης, που υπογράφεται με τον φορέα διαχείρισης.

Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις διατηρούν την ελευθερία της επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών της προτίμησής τους, ο οποίος έτσι δύναται να είναι διαφορετικός από τον φορέα διαχείρισης του ΕΠ. Ως εκ τούτου, η ποιότητα και η τιμολόγηση των κοινωφελών υπηρεσιών καθορίζεται από τον ανταγωνισμό με βάση την διαπραγματεύση κάθε εγκατεστημένης επιχείρησης είτε με τον φορέα διαχείρισης είτε με τρίτους παρόχους.

Παρατηρείται το μοντέλο της λήψης κοινωφελών υπηρεσιών από κοινού από περισσότερες επιχειρήσεις κατόπιν συμφωνίας μεταξύ τους και με τον φορέα διαχείρισης, που διαμεσολαβεί και διαχειρίζεται και την εκκαθάριση της συμφωνίας αυτής. Όσες υπηρεσίες λαμβάνονται από κοινού από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις αγοράζονται σε βελτιστοποιημένο κόστος, το οποίο κατόπιν κατανέμεται ακριβοδίκαια μεταξύ αυτών.

Εσωτερικές / Εξωτερικές Υποδομές

Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τους δήμους και τα τοπικά κρατίδια.

Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται είτε από τον φορέα διαχείρισης είτε κατόπιν επιμέρους συμφωνίας από εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που επιλέγουν να χρηματοδοτήσουν και να χρησιμοποιούν από κοινού τέτοιες υποδομές.

Ο φορέας διαχείρισης μεριμνά και προσπαθεί να εξελίξει τις υπηρεσίες και τις υποδομές του ΕΠ ανάλογα με τις ανάγκες της αγοράς, αλλά και των αναπτυξιακών σχεδίων των επιχειρήσεων. Για παράδειγμα, η Infraseren Höchst στο ΕΠ Höchst κατεδάφισε πολλά παλιά κτίρια σε ένα διπλανό οικόπεδο που λειτουργεί εργοστάσιο μιας γεωργικής χημικής εταιρείας προκειμένου να προβεί στη δημιουργία νέων οικοπέδων για την κατασκευή άλλης μονάδας παραγωγής. Σε ένα άλλο παράδειγμα, μια μεγάλη φαρμακευτική εταιρεία, προτίμησε την εγκατάσταση της μονάδας παραγωγής της εντός του Industriepark Höchst λόγω του πολύ ταχύτερου χρόνου εγκατάστασης και πραγματικής λειτουργίας. Και πράγματι, η Infraseren Höchst ανέπτυξε ολόκληρη τη στρατηγική υλοποίησης της εγκατάστασης, και μέσω της εκπαιδευτικής ακαδημίας που διαθέτει, εκπαιδευσε το προσωπικό κατά τη διάρκεια ολοκλήρωσης της μονάδας και έτσι επιτάχυνε την πραγματική λειτουργία της μονάδας κατά 6 μήνες.

Αξίζει να σημειωθεί, πως οι φορείς διαχείρισης διαθέτουν και αντίστοιχο τμήμα έρευνας και ανάπτυξης (R&D), ώστε οι υπηρεσίες τους συνεχώς να βελτιώνονται. Παράδειγμα αποτελεί η πιλοτική λειτουργία της «ηλεκτρονικής μύτης», όπου ειδικοί σένσορες μετρούν τα επίπεδα οσμών εντός και εκτός ΕΠ και σε συνεργασία με τις 90 εγκατεστημένες επιχειρήσεις, ώστε οι μετρήσεις να βρίσκονται υποδειγματικά εντός των ορίων που θέτει η από το 2008 Κατευθυντήρια Οδηγία περί οσμών (GIRL) στη Βάση – Βιτεμβέργη.

Περαιτέρω, οι φορείς διαχείρισης στοχεύουν στην εφαρμογή ψηφιοποιημένων λύσεων, οι οποίες θα εξοικονομήσουν χρόνο/ χρήμα και θα βελτιστοποιήσουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Τέτοια παραδείγματα είναι, α) η ψηφιοποίηση πάνω από 100.000 αντικειμένων που υπόκεινται σε επιθεώρηση. Ο φορέας διαχείρισης του ΕΠ Infraseren Gendorf αναπτύσσει ένα σύστημα γεω-πληροφοριών για την κάλυψη των απαιτήσεων τεκμηρίωσης, για τη συμμόρφωση με τον Κανονισμό για τις εγκαταστάσεις που χειρίζονται ουσίες επικίνδυνες στο νερό. Όταν τεθεί σε λειτουργία αυτό το σύστημα θα καταστήσει δυνατή την επιτάχυνση των διαδικασιών σχεδιασμού και έγκρισης ή τη χρέωση των παρεπόμενων δαπανών. β) Η InfraServ Wiesbaden συνεργάζεται με την εταιρεία Samson AG για την ανάπτυξη της πλατφόρμας IIoT UBIX για τον έξυπνο αυτοματισμό διεργασιών και τη αυτοματοποίηση της κατασκευής MME επιχειρήσεων⁹⁰.

Υπάρχει τέλος η τάση προς την ενεργειακή αυτονομία δια της κατάκτησης από ΕΠ ενεργειακής αυτάρκειας από μονάδες παραγωγής ενέργειας εντός τους (π.χ. Industriepark Höchst).

⁹⁰ <https://industry24h.com/iiot-solutions-for-medium-sized-companies/>

Συμπεράσματα

- ▶ Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων παρέχονται κατά κανόνα από τον φορέα διαχείρισης.
- ▶ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών.
- ▶ Ο τρόπος κατανομής των τελών κοινόχρηστων δαπανών προβλέπεται στη σύμβαση προσχώρησης της εγκατεστημένης επιχείρησης με τον φορέα διαχείρισης.
- ▶ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων τέτοιων υπηρεσιών.
- ▶ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τους δήμους και τα τοπικά κρατίδια.
- ▶ Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται είτε από τον φορέα διαχείρισης είτε κατόπιν επιμέρους συμφωνίας από εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που επιλέγουν να χρηματοδοτήσουν και να χρησιμοποιούν από κοινού τέτοιες υποδομές.



Ηνωμένο Βασίλειο

Παροχή Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία αλλά στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο στην ιδιωτική πρωτοβουλία και στην λειτουργία της ελεύθερης αγοράς.

Ο ιδιοκτήτης της γης μπορεί να επιλέξει να αναπτύξει τη γη ή να διορίσει έναν φορέα ανάπτυξης για λογαριασμό του. Η γη (συμπεριλαμβανομένων όλων των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων και χώρων) παραμένει στην αποκλειστική ιδιοκτησία του ιδιοκτήτη, ενώ η αναπτυξιακή δραστηριότητα αναλαμβάνεται από την οντότητα που είναι διατεθειμένη να αναλάβει τον κίνδυνο της ανάπτυξης ως επιχειρηματική δραστηριότητα.

Με την ολοκλήρωση της ανάπτυξης, ο ιδιοκτήτης της έκτασης του ΕΠ (ή ο φορέας ανάπτυξης) αναθέτει με σύμβαση μίσθωσης σε έναν φορέα διαχείρισης ΕΠ («managing agent») την παροχή των υπηρεσιών κοινής χρήσης (όπως χώροι πρασίνου, φωτισμός, περίφραξη κ.λπ.), την συντήρηση των κοινόχρηστων υποδομών και την υποστήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις διατηρούν απόλυτη ελευθερία για την επιλογή παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών της προτίμησής τους, ο οποίος είναι κατά κανόνα διαφορετικός από τον φορέα διαχείρισης του ΕΠ.

Τιμολόγηση Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής χρήσης και κοινής ωφέλειας προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία αλλά εναπόκειται σε γενικές γραμμές στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των κάθε φορά αντισυμβαλλόμενων μερών.

Οι υπηρεσίες κοινόχρηστου χαρακτήρα (εσωτερικό οδικό δίκτυο, φωτισμός, φύλαξη κτλ) παρέχονται από τον φορέα διαχείρισης του ΕΠ. Τα τέλη των κοινόχρηστων δαπανών ρυθμίζονται στη σύμβαση μακρόχρονης μίσθωσης, που υπογράφεται μεταξύ του real estate agent του ΕΠ και της εγκατεστημένης επιχείρησης.

Η ποιότητα και η τιμολόγηση των κοινωφελών υπηρεσιών καθορίζεται από τον ανταγωνισμό με βάση την διαπραγμάτευση κάθε εγκατεστημένης επιχείρησης είτε με τον φορέα διαχείρισης είτε με τρίτους παρόχους.

Εξωτερικές Υποδομές

Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από το κράτος και, κυρίως, τα συμβούλια κομητείας ή πόλης.

Από το 2010, το Ηνωμένο Βασίλειο έχει αποκεντρώσει την λήψη των αποφάσεων για την εφαρμογή της Εθνικής Βιομηχανικής Στρατηγικής με τις συμφωνίες «City, Growth και Devolution»⁹¹. Πρόκειται για είδη προγραμματικών συμφωνιών μεταξύ της κεντρικής κυβέρνησης και των κατά τόπους δήμων, που έχουν μετατοπίσει τη λήψη αποφάσεων και τη χρηματοδότηση στους δήμους σχετικά με τοπικές προτεραιότητες βιομηχανικής ανάπτυξης.

Οι προγραμματικές συμφωνίες «City Deals» παρέχουν τους πόρους στους δήμους για την χάραξη τοπικών σχεδίων ανάπτυξης. Οι προγραμματικές συμφωνίες «Devolution Deals» παρέχουν περαιτέρω στους δημάρχους αυξημένες αρμοδιότητες λήψης αποφάσεων καθώς και την οικονομική διαχείριση για τα τοπικά σχέδια ανάπτυξης. Τέλος, με τις Τοπικές Εταιρικές Συμπράξεις οι δήμοι σε ολόκληρη τη χώρα είναι σε θέση να αναπτύσσουν τοπικά στρατηγικά οικονομικά σχέδια για επενδύσεις σε τοπικές υποδομές σε σύμπραξη και με τον ιδιωτικό τομέα μέσω του Ταμείου Πόλεων⁹².

⁹¹ Περισσότερες πληροφορίες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.gov.uk/business-and-industry/city-deals-and-growth-deals>.

⁹² Με το Ταμείο Πόλεων η κεντρική κυβέρνηση παρέχει σε 100 δήμους χρηματοδότηση ύψους 3.6 δις λιρών. Περισσότερες πληροφορίες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.gov.uk/government/publications/towns-fund-prospectus>.

Χτίζοντας πάνω στις συμφωνίες «City, Growth και Devolution», η Εθνική Βιομηχανική Στρατηγική του 2017⁹³ προβλέπει την κατάρτιση σε τοπικό επίπεδο Τοπικών Βιομηχανικών Στρατηγικών⁹⁴. Οι Τοπικές Βιομηχανικές Στρατηγικές, που καταρτίζονται από τους δήμους και επικυρώνονται από την κεντρική κυβέρνηση, συνιστούν το εργαλείο για την τοποθέτηση των νέων αρμοδιοτήτων σε συνεκτικά στρατηγικά πλάνα, όπως αυτές απορρέουν από τις συμφωνίες «City, Growth και Devolution».

Εσωτερικές Υποδομές

Η παροχή εσωτερικών υποδομών σε ΕΠ δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία αλλά το είδος, το επίπεδο και η ποιότητα αυτών σε κάθε ΕΠ καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ ΕΠ.

Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τον ιδιοκτήτη της έκτασης του ΕΠ, που χρηματοδοτεί την κατασκευή τους, την ανάπτυξη της οποίας αναθέτει στον φορέα ανάπτυξης του ΕΠ. Η ανάπτυξη των εσωτερικών υποδομών γίνεται με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια, δηλαδή συνιστά ιδιωτική επένδυση που έχει ως σκοπό την απόσβεση του σχετικού κόστους και την αποκομιδή κέρδους εντός εύλογου χρόνου. Όπως ήδη αναφέρθηκε, τα τέλη των υπηρεσιών κοινής χρήσης ρυθμίζονται με βάση τον ανταγωνισμό στη σχετική αγορά υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, πολλά ΕΠ κατέγραψαν φαινόμενα από-/υπο-επένδυσης για δεκαετίες, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της ποιότητας των υποδομών τους και την δημιουργία προσκομμάτων στην καλή λειτουργία των εγκατεστημένων σε αυτά επιχειρήσεων. Προκειμένου να αντιμετωπίσουν τέτοια ζητήματα, οι επιχειρήσεις σε ορισμένα ΕΠ συνασπίστηκαν για να δράσουν συλλογικά σε επιχειρηματικά φόρουμ, ενώσεις ή ακόμη και Περιοχές Επιχειρηματικής Βελτίωσης («Business Improvement Districts»).

Παραδείγματος χάρη, το London Riverside είναι η μεγαλύτερη Περιοχή Επιχειρηματικής Βελτίωσης στο Λονδίνο, με περίπου 300 επιχειρήσεις να συμμετέχουν σε αυτό. Εκτείνεται σε 392 εκτάρια νοτιοδυτικά του Rainham σε μια περιοχή που ορίζεται από τον ποταμό Τάμεση. Ιδρύθηκε το 2007 και επί του παρόντος στην τρίτη πενταετή θητεία του, το BID στοχεύει στην παροχή μιας σειράς υπηρεσιών και βελτιώσεων για την αντιμετώπιση των ανησυχιών των τοπικών επιχειρήσεων. Το London Riverside BID λειτουργεί ως μη κερδοσκοπική εταιρεία με περιορισμένη εγγύηση. Υπάρχουν επί του παρόντος 5 μέλη του διοικητικού συμβουλίου του οργανισμού, τα οποία προέρχονται από την επιχειρηματική κοινότητα του London Riverside και κατευθύνουν τον τρόπο με τον οποίο κατανέμεται ο προϋπολογισμός του οργανισμού. Από την ίδρυση του BID έχουν ολοκληρωθεί διάφορα έργα που αντιμετωπίζουν σημαντικά ζητήματα και βελτιώνουν την περιοχή. Ο μισός

⁹³ Διαθέσιμη: <https://www.gov.uk/government/publications/industrial-strategy-building-a-britain-fit-for-the-future>.

⁹⁴ Περισσότερες πληροφορίες στον ακόλουθο σύνδεσμο:

<https://www.gov.uk/government/publications/local-industrial-strategies-policy-prospectus>.

προϋπολογισμός του BID δαπανάται σε έργα που στοχεύουν σε ένα ασφαλέστερο περιβάλλον εργασίας και επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Συμπεράσματα

- ▶ Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων παρέχονται από τον φορέα διαχείρισης.
- ▶ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών.
- ▶ Η τιμολόγηση των τελών κοινόχρηστων δαπανών προβλέπεται στη σύμβαση μίσθωσης, που υπογράφεται μεταξύ του real estate agent του ΕΠ και της εγκατεστημένης επιχείρησης.
- ▶ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων τέτοιων υπηρεσιών.
- ▶ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από το κράτος και, κυρίως, τα συμβούλια κομητείας ή πόλης.
- ▶ Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τον ιδιοκτήτη της έκτασης του ΕΠ.



Ιταλία

Παροχή Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Το είδος και το επίπεδο της παροχής υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία, ενώ καθορίζεται περαιτέρω από την ιδιωτική πρωτοβουλία και την λειτουργία της ελεύθερης αγοράς.

Με τον Ν. 112/1998⁹⁵ η ρύθμιση των κριτηρίων και των απαιτήσεων για τη σύσταση και λειτουργία των APEAs ανατίθεται στις Περιφέρειες της Ιταλίας. Ωστόσο, η απαίτηση για ύπαρξη κοινών εγκαταστάσεων και υποδομών για τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός των APEAs προβλέπεται σε εθνικό επίπεδο και συνεπώς συνιστά ενιαίο χαρακτηριστικό για όλες τις «Περιβαλλοντικά Εξοπλισμένες Παραγωγικές Περιοχές» (APEAs) στην Ιταλία.

Οι υπηρεσίες και υποδομές, που θα πρέπει κατ' ελάχιστον να διατίθενται εντός των APEAs, καθορίζονται κατά κανόνα από την περιφερειακή νομοθεσία. Χαρακτηριστικό παράδειγμα

⁹⁵ Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, διαθέσιμο εδώ: <https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/98112dl.htm>

συνιστά η περιφέρεια της Τοσκάνης, στην νομοθεσία της οποίας προβλέπεται ότι οι ΑΡΕΑς υποχρεούνται να διαθέτουν κατάλληλο σύστημα ελέγχου εκπομπών ρύπων καθώς και ενιαία και ολοκληρωμένη παρουσία και διαχείριση υποδομών και υπηρεσιών ικανών να διασφαλίζουν⁹⁶:

- ο την πρόληψη της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, των υδάτων και της ρύπανσης του εδάφους,
- ο την προστασία της υγείας και της ασφάλειας,
- ο τη μείωση των περιβαλλοντικών πιέσεων, συμπεριλαμβανομένης της σωστής διαχείρισης ολόκληρου του κύκλου αποβλήτων, της αειφόρου χρήσης των πόρων καθώς και της εξοικονόμησης ενέργειας και της αποδοτικότητας,
- ο βιώσιμους τρόπους εφοδιασμού, προσβασιμότητας και εσωτερικής και εξωτερικής διαμετακίνησης.

Οι υπηρεσίες κοινής χρήσης παρέχονται κατά κανόνα από τον φορέα διαχείρισης. Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών.

Το Οικολογικό ΕΠ “Macrolotto di Prato”⁹⁷ (Τοσκάνη) συνιστά το πρώτο Οικολογικό ΕΠ (ΑΡΕΑ) στην Ιταλία και μία από τις πιο σημαντικές βιομηχανικές περιοχές της χώρας, με έμφαση στην βιομηχανία υφάσματος. Η έκτασή του είναι 150 εκτάρια, ενώ εντός του ΕΠ είναι εγκατεστημένες περίπου 380 επιχειρήσεις που απασχολούν παραπάνω από 3,000 εργαζομένους. Η διαχείριση των κοινών υπηρεσιών και υποδομών, που προσφέρονται στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, ανατέθηκε σε Κοινοπραξία⁹⁸ ενώ παρέχονται οι εξής υπηρεσίες και υποδομές εντός του ΕΠ:

- ο Διαχείριση και συντήρηση της κεντρικής μονάδας ανακύκλωσης αποβλήτων και του βιομηχανικού υδραγωγείου καθώς και παροχή κεντρικής υπηρεσίας πυρόσβεσης.
- ο Προώθηση και παροχή κεντρικών υπηρεσιών που μπορούν να δημιουργήσουν οικονομίες κλίμακας στο ΕΠ για τη μείωση του κόστους παραγωγής ενώ παράλληλα σέβονται το περιβάλλον και την κοινωνία.
- ο Πρωτοβουλίες κατάρτισης και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης.
- ο Υπηρεσίες (δια-)μετακίνησης.
- ο Άλλες κεντρικές υπηρεσίες για εργαζόμενους (π.χ. φαρμακείο, ταχυδρομείο, νηπιαγωγείο).

⁹⁶ Legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87, Art.18(3): <http://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:1998-12-10;87&pr=idx,0;artic,0;articparziale,1&anc=art18>

⁹⁷ Περισσότερες πληροφορίες για το Οικολογικό ΕΠ ‘Macrolotto di Prato’ μπορείτε να βρείτε στον ακόλουθο σύνδεσμο: <http://www.macrolotto2.com/>

⁹⁸ Statuto Del Consorzio ‘Macrolotto Industriale N.2 Di Prato’, διαθέσιμο εδώ: <http://macrolotto2.startit.it/doc/Statuto.pdf>

Στο Οικολογικό ΕΠ του Ponte Rosso⁹⁹ είναι εγκατεστημένες 130 επιχειρήσεις με ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων (π.χ. χημικά, τρόφιμα, ξυλουργικές υπηρεσίες) που απασχολούν σχεδόν 3,500 εργαζομένους. Η διαχείριση του ΕΠ έχει ανατεθεί σε Κοινοπραξία η οποία ελέγχει την περιβαλλοντική απόδοση του ΕΠ, παρέχει μονάδα συνδυασμένης παραγωγής καθώς και δική της μονάδα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας και διανομής θερμότητας¹⁰⁰. Επιπλέον, η Κοινοπραξία παρέχει σιδηροδρομική σύνδεση με το εθνικό δίκτυο, προσφέροντας σε κάθε εγκατεστημένη επιχείρηση την δυνατότητα να έχει τερματικούς σταθμούς στην περιοχή της για την διαχείριση της διανομής των αγαθών, ως εναλλακτική λύση στις οδικές μεταφορές. Ακόμη, εντός του ΕΠ παρέχονται υπηρεσίες εσωτερικού οδικού δικτύου, σύστημα φωτισμού κοινόχρηστων χώρων, ευρυζωνικό δίκτυο οπτικών ινών καθώς και υπηρεσίες κοινωνικής συναναστροφής για τους εργαζομένους.

Στο Οικολογικό ΕΠ της Ανκόνα είναι εγκατεστημένες σχεδόν 90 επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε διάφορους τομείς που σχετίζονται με την ναυτιλία (ναυπηγική βιομηχανία, μηχανολογικές επισκευές, ηλεκτρικά συστήματα, προμήθεια τροφίμων κτλ.)¹⁰¹. Η Κοινοπραξία μεταξύ δημόσιων φορέων (ZIIPA) συνιστά το διαχειριστικό όργανο των ΕΠ της Περιφέρειας της Ανκόνα. Εντός του ΕΠ παρέχονται υπηρεσίες κατάρτισης και εκπαίδευσης, συμβουλευτικές υπηρεσίες καθώς και υποστήριξη των εγκατεστημένων επιχειρήσεων ως προς τις υποδομές και συστήματα διαχείρισης υγρών και στερεών αποβλήτων.

Τιμολόγηση Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής χρήσης και κοινής ωφέλειας προς εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία αλλά εναπόκειται σε γενικές γραμμές στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των κάθε φορά αντισυμβαλλόμενων μερών.

Οι υπηρεσίες κοινόχρηστου χαρακτήρα (εσωτερικό οδικό δίκτυο, φωτισμός, φύλαξη κτλ) παρέχονται από τον φορέα διαχείρισης του ΕΠ. Τα τέλη των κοινόχρηστων δαπανών ρυθμίζονται στη σύμβαση εγκατάστασης, που υπογράφεται μεταξύ του φορέα διαχείρισης του ΕΠ και της εγκατεστημένης επιχείρησης.

Η ποιότητα και η τιμολόγηση των κοινωφελών υπηρεσιών καθορίζεται από τον ανταγωνισμό με βάση την διαπραγμάτευση κάθε εγκατεστημένης επιχείρησης είτε με τον φορέα διαχείρισης είτε με τρίτους παρόχους.

Εξωτερικές / Εσωτερικές Υποδομές

⁹⁹ Περισσότερες πληροφορίες για το Οικολογικό ΕΠ του Ponte Rosso, είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://www.ponterosso.it/it/zona_industriale_ponte_rosso

¹⁰⁰ Περισσότερες πληροφορίες για τις υπηρεσίες και υποδομές είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://www.ponterosso.it/it/servizi_-_zona_industriale_ponte_rosso

¹⁰¹ Περισσότερες πληροφορίες για την ΑΡΕΑ της Ανκόνα είναι διαθέσιμες εδώ: <https://www.zipa.it/aree-zipa/ancona>

Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από το κράτος και, κυρίως, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (περιφέρειες και δήμους).

Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης του ΕΠ.

Δεν υπάρχει εκ του νόμου η υποχρέωση μεταβίβασης της διαχείρισης του ΕΠ από το φορέα ανάπτυξης στον φορέα διαχείρισης. Τυχόν μεταβίβαση της κυριότητας χώρων και υποδομών εναπόκειται έτσι στην ελευθερία των συμβάσεων μεταξύ των φορέων ανάπτυξης και διαχείρισης.

Στην περίπτωση της κοινοπραξίας του δήμου Padua της Ιταλίας ο φορέας ανάπτυξης πουλάει όλες τις υποδομές στον φορέα διαχείρισης, εκτός από το τηλεματικό δίκτυο και το σύστημα αποχέτευσης, τα οποία τα ενοικιάζει στον φορέα διαχείρισης. Παράλληλα η κοινοπραξία είναι υπεύθυνη για την διατήρηση των δρόμων, του συστήματος αποχέτευσης και του δημόσιου πρασίνου, χωρίς να προσφέρει άμεσα κάποια υπηρεσία στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Συμπεράσματα

- ▶ Το είδος και το επίπεδο της παροχής υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία, ενώ καθορίζεται περαιτέρω από την ιδιωτική πρωτοβουλία και την λειτουργία της ελεύθερης αγοράς.
- ▶ Οι υπηρεσίες κοινής χρήσης παρέχονται από τον φορέα διαχείρισης.
- ▶ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών.
- ▶ Η τιμολόγηση των τελών κοινόχρηστων δαπανών προβλέπεται στη σύμβαση εγκατάστασης, που υπογράφεται μεταξύ του φορέα διαχείρισης του ΕΠ και της εγκατεστημένης επιχείρησης.
- ▶ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων τέτοιων υπηρεσιών.
- ▶ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από το κράτος και, κυρίως, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (περιφέρειες και δήμους).
- ▶ Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τους φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης του ΕΠ.



Ινδία

Παροχή Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Τόσο οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων (φωτισμός, φύλαξη, εσωτερικό οδικό δίκτυο κτλ) όσο και οι κοινωφελείς υπηρεσίες παρέχονται κατά κανόνα από τις IALAs.

Ανάλογα με την νομοθεσία κάθε τοπικού κρατιδίου, οι IALAs έχουν έννομες υποχρεώσεις να παρέχουν ένα ελάχιστο επίπεδο υπηρεσιών / υποδομών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που συγκλίνουν στα εξής:

- Εσωτερικό οδικό δίκτυο και σύνδεση με το εξωτερικό οδικό δίκτυο.
- Συνεχή ηλεκτροδότηση σε όλες τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.
- Φωτισμός κοινόχρηστων χώρων.
- Επαρκές σύστημα αποχέτευσης
- Ευκολίες κοινής χρήσης για το κοινό, όπως τουαλέτες κοινής χρήσης.
- Συνεχή υδροδότηση σε όλες τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.
- Υποδομή αναψυχής / κοινωνικών εκδηλώσεων κοινής χρήσης.
- Κέντρο πρώτων βοηθειών.
- Πυροσβεστικός σταθμός για την αντιμετώπιση απρόβλεπτων και συμβάντων ασφάλειας.
- Υποδομές για τη μέτρηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης.
- Χώροι πρασίνου.
- Χώροι στάθμευσης οχημάτων.
- Δημόσια καταστήματα ειδών πρώτης ανάγκης.
- Σύστημα μεταφορών εντός ΕΠ.
- Παροχή υπηρεσιών φύλαξης.

Τιμολόγηση Υπηρεσιών σε Εγκατεστημένες Επιχειρήσεις

Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής χρήσης και κοινωφελούς χαρακτήρα ορίζεται από τις IALAs στα πλαίσια των εκ του νόμου αρμοδιοτήτων τους.

Εσωτερικές / Εξωτερικές Υποδομές

Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ διασφαλίζονται κατά κανόνα από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση και τις κυβερνήσεις των κρατιδίων με την εκτέλεση δημοσίων έργων ή δημοσίων συμβάσεων άλλης μορφής.

Οι εσωτερικές υποδομές αναπτύσσονται από τις SIDCs και τις IALAs.

Συμπεράσματα

- ▶ Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία.
- ▶ Τόσο οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων (φωτισμός, φύλαξη, εσωτερικό οδικό δίκτυο κτλ) όσο και οι κοινωφελείς υπηρεσίες παρέχονται κατά κανόνα από τις IALAs.
- ▶ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής χρήσης και κοινωφελούς χαρακτήρα ορίζεται από τις IALAs στα πλαίσια των εκ του νόμου αρμοδιοτήτων τους.
- ▶ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ διασφαλίζονται κατά κανόνα από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση και τις κυβερνήσεις των κρατιδίων με την εκτέλεση δημοσίων έργων ή δημοσίων συμβάσεων άλλης μορφής.
- ▶ Οι εσωτερικές υποδομές αναπτύσσονται από τις SIDCs και τις IALAs..

6.5 Μονο-Απευθυντικές Υπηρεσίες ΕΠ προς Επιχειρήσεις

Πολλές χώρες θεσμοθετούν μονο-απευθυντικές («one-stop-shop») υπηρεσίες ως διεπαφή μεταξύ του κράτους και των επιχειρήσεων, που προτίθενται να εγκατασταθούν ή ήδη έχουν εγκατασταθεί σε ΕΠ.

Βασικά χαρακτηριστικά τέτοιων υπηρεσιών μονο-απευθυντικού χαρακτήρα είναι τα εξής¹⁰²:

- Παροχή υπηρεσιών σε επενδυτές και επιχειρήσεις από ένα μοναδικό σημείο διεπαφής της διοίκησης.
- Παροχή μίας ολοκληρωμένης δέσμης υπηρεσιών, που όμως ποικίλλει από χώρα σε χώρα, όπως υπηρεσιών σύστασης εταιρειών και έκδοσης διοικητικών αδειών κάθε είδους μέχρι και υπηρεσιών καταχώρησης δηλώσεων, φορολογικών και κοινωνικής ασφάλισης, διαχείρισης λογαριασμών κοινής ωφελείας και πρόσβασης σε τραπεζικούς λογαριασμούς.
- Εξουσιοδότηση από τον νόμο του φορέα της σχετικής υπηρεσίας με πλήρεις εξουσίες για την άσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων.
- Συνεργασία και συντονισμός της σχετικής δημόσιας υπηρεσίας με όλες τις λοιπές αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες με βάση μία ποικιλία δεσμεύσεων, όπως κανόνων δικαίου, μνημονίων συνεργασίας και συμφωνιών επιπέδου υπηρεσιών («SLAs»).

Ανάλογα με την χώρα, η φύση των φορέων, που παρέχουν υπηρεσίες μονο-απευθυντικού χαρακτήρα, ποικίλλουν. Έτσι, μπορεί να πρόκειται είτε για δημόσιους φορείς, που είναι οργανωμένοι με οριζόντιο τρόπο, συγκεντρώνοντας στελέχη από όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες της δημόσιας διοίκησης, είτε και για ιδιωτικούς φορείς, ακόμη και τους ίδιους τους φορείς ανάπτυξης ή / και διαχείρισης ΕΠ, οι οποίοι βάσει νόμου λειτουργούν ως σημείο διεπαφής με συγκεκριμένους όρους μεταξύ της διοίκησης και των επιχειρήσεων, εγκατεστημένων ή υπό εγκατάσταση. Επίσης, μπορεί να πρόκειται για υβριδικά σχήματα

¹⁰² Βλ. UNIDO (2019). International Guidelines for Industrial Parks, Νοέμβριος 2019, σελ. 87.

συντονισμού και συνεργασίας μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα με κατανομή των σχετικών ρόλων και υπηρεσιών¹⁰³.



Ιταλία

Η Confindustria Emilia Area Centro είναι μια από τις πιο αντιπροσωπευτικές ενώσεις επιχειρήσεων στην Ιταλία, με περισσότερες από 3.000 επιχειρήσεις ως μέλη¹⁰⁴. Κυρίως εκπροσωπεί και υποστηρίζει μικρές, μεσαίες και μεγάλες εταιρείες παραγωγής και υπηρεσιών στις περιοχές της Μπολόνια, της Ferrara και της Modena, παρέχοντας τεχνογνωσία σε σχέση με την αναβάθμιση της ποιότητας προϊόντων και υπηρεσιών, την καινοτομία και τον ανταγωνισμό.

Η ένωση αυτή διαθέτει οργανωμένο ιστότοπο για τα ΕΠ¹⁰⁵, μέσω του οποίου παρέχονται πληροφορίες σε Ιταλούς και ξένους επενδυτές και επιχειρηματίες σχετικά με τα ΕΠ στην Μητροπολιτική Περιοχή της Μπολόνια και στις επαρχίες της Φεράρα και της Μοντένα, με σκοπό την ενθάρρυνση της περιφερειακής ανάπτυξης.

Μέσω απλών και διαισθητικών μηχανών αναζήτησης ή περιήγησης σε χάρτες με γεωαναφορές, ο χρήστης μπορεί να έχει πρόσβαση στις περιγραφικές σελίδες των ΕΠ των περιοχών αυτών, αποκτώντας από γενικού χαρακτήρα πληροφορίες μέχρι και πληροφορίες για διαθέσιμα προς μεταβίβαση ή μίσθωση γήπεδα βιομηχανικής γης. Επιπρόσθετα, επιτρέπει στον χρήστη να εμβαθύνει τις γνώσεις του για την Μπολόνια και τις ευκαιρίες που προσφέρει για την ανάπτυξη νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Ακολούθως, παρέχει τις απαιτούμενες πληροφορίες για το νομικό πλαίσιο γύρω από τον πολεοδομικό και περιφερειακό σχεδιασμό, την υγεία και την ασφάλεια στην εργασία καθώς και τη σύσταση μίας βιομηχανικής επιχείρησης στην περιοχή. Τέλος, σε συνεργασία με το Πτωχευτικό Δικαστήριο της Μπολόνια, παρέχει σε εταιρείες μέλη της Confindustria Emilia Area Centro πληροφορίες για εταιρείες, επιχειρήσεις και βιομηχανική γη που μεταβιβάζονται στα πλαίσια διαδικασιών του πτωχευτικού κώδικα.

¹⁰³ Βλ. Αναφορές, μεταξύ άλλων, στα ΕΠ Thilawa (Μιανμάρ) και Suzhou (Κίνα) σε UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 87.

¹⁰⁴ Περισσότερες πληροφορίες στον ακόλουθο σύνδεσμο: www.confindustriaemilia.it.

¹⁰⁵ Ο σχετικός ιστότοπος είναι διαθέσιμος στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.reeindustriali.it>.



Ινδία

Για τη διάθεση γης σε επιχειρήσεις προς εγκατάσταση σε ΕΠ υπό κρατική ή δημοτική ιδιοκτησία ορισμένες τοπικές κυβερνήσεις έχουν εγκαθιδρύσει μονοαπευθυντικούς θεσμούς (District Level Single Window Clearance Authorities - DLSWCA). Ο ενδιαφερόμενος επενδυτής υποβάλλει σχετική αίτηση εγκατάστασης επιχείρησης προς τον ως άνω θεσμό και ακολουθεί διοικητική διαδικασία υπό συγκεκριμένες προθεσμίες, που καταλήγει στην κατάρτιση σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης 90 ετών. Υφίσταται υποχρέωση του επενδυτή να προβεί σε χρήση του σχετικού γηπέδου εντός εύλογης προθεσμίας, αλλιώς το γήπεδο επανέρχεται στην νομή του κρατικού ή δημοτικού φορέα διαχείρισης.

7 Κρατικές Ενισχύσεις σε ΕΠ

7.1 Γενικό Πλαίσιο Κρατικών Ενισχύσεων σε ΕΠ

Οι συνθήκες της ΕΕ θεσπίζουν ένα σύστημα ελέγχου των κρατικών ενισχύσεων από τα κράτη-μέλη της Ένωσης. Το άρθρο 107 § 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της ΕΕ («ΣΛΕΕ») ορίζει τις κρατικές ενισχύσεις ως «ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής [...], κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές».

Σύμφωνα με το άρθρο 107 § 1 της ΣΛΕΕ απαγορεύεται η ενίσχυση που απειλεί να στρεβλώσει τον ανταγωνισμό στην εσωτερική αγορά και επηρεάζει το εμπόριο μεταξύ κρατών μελών. Ωστόσο, το άρθρο 107 § 3 της ΣΛΕΕ προβλέπει ορισμένες εξαιρέσεις από την αρχή της απαγόρευσης των κρατικών ενισχύσεων. Στην περίπτωση κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη υποδομών σε ΕΠ, σχετικές είναι οι εξαιρέσεις του άρθρου 107 § 3 α' και γ' της ΣΛΕΕ για την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης σε περιοχές με χαμηλό βιοτικό επίπεδο και υποαπασχόληση και για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή ορισμένων οικονομικών περιοχών. Σύμφωνα με το άρθρο 108 § 3 της ΣΛΕΕ τα κράτη μέλη απαιτείται να κοινοποιούν μέτρα κρατικών ενισχύσεων στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή προ της εφαρμογής τους.

Με βάση το άρθρο 107 της ΣΛΕΕ, η ΕΕ έχει υιοθετήσει ένα σύνολο κανόνων Ενωσιακού δικαίου για τις κρατικές ενισχύσεις, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι η απαγόρευση των κρατικών ενισχύσεων καθώς και οι εξαιρέσεις από αυτή εφαρμόζονται ομοιόμορφα σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση, με πιο βασικό Ενωσιακό νομοθέτημα τον Γενικό Κανονισμό Απαλλαγής κατά Κατηγορία («General Block Exemption Regulation»)¹⁰⁶.

Ο Γενικός Κανονισμός Απαλλαγής κατά Κατηγορία θέτει τις προϋποθέσεις για το επιτρεπτό μίας σειράς κατηγοριών κρατικών ενισχύσεων, οι πιο σχετικές με ανάπτυξη υποδομών ΕΠ από τις οποίες είναι οι εξής:

- περιφερειακές ενισχύσεις,
- ενισχύσεις προς τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ΜΜΕ),
- ενισχύσεις για έρευνα και ανάπτυξη και καινοτομία,
- ενισχύσεις για την προστασία του περιβάλλοντος,
- ενισχύσεις για υποδομές ευρυζωνικών δικτύων,
- ενισχύσεις για τοπικές υποδομές.

¹⁰⁶ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 651/2014 της Επιτροπής, της 17ης Ιουνίου 2014, για την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την εσωτερική αγορά κατ' εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης, OJ L 187, 26.6.2014, π. 1–78, διαθέσιμος: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32014R0651#d1e5224-1-1>.

Επιπρόσθετα, με τον Κανονισμό (ΕΕ) 1407/2013 θεσπίζονται κανόνες για ενισχύσεις ήσσονος σημασίας, που απαλλάσσονται από την υποχρέωση κοινοποίησης και ελέγχου από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, για τον λόγο ότι δεν έχουν αντίκτυπο στον ανταγωνισμό και το εμπόριο στην εσωτερική αγορά της ΕΕ. Ενισχύσεις ήσσονος σημασίας δεν μπορεί να ανέρχονται σε παραπάνω από 200.000 ευρώ ανά επιχείρηση για περίοδο 3 ετών¹⁰⁷.

7.2 Ειδικό Πλαίσιο Κρατικών Ενισχύσεων σε ΕΠ

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει εκδώσει ανακοινώσεις για την εφαρμογή του Ενωσιακού δικαίου κρατικών ενισχύσεων σε συγκεκριμένους τομείς, από τις οποίες οι πιο σχετικές με την ανάπτυξη υποδομών εντός ΕΠ είναι οι εξής:

- Κατευθυντήριες Γραμμές της Επιτροπής της 23^{ης} Ιουλίου 2013 για τις ενισχύσεις περιφερειακού χαρακτήρα 2014-2020, που επιτρέπει κρατικές ενισχύσεις προς μεγάλες επιχειρήσεις για επενδύσεις που δημιουργούν νέα οικονομική δραστηριότητα, αρχικές επενδύσεις για τη διαφοροποίηση υφιστάμενων εγκαταστάσεων για παραγωγή νέων προϊόντων ή νέες καινοτομίες στις διαδικασίες παραγωγής¹⁰⁸.
- Ανακοίνωση της Επιτροπής της 27^{ης} Ιουνίου 2014, Πλαίσιο σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις για την έρευνα και ανάπτυξη και την καινοτομία, που επεκτείνει τις ενισχύσεις που εξαιρούνται από την υποχρέωση κοινοποίησης σε πιλοτικά έργα και πρωτότυπα, συμπλέγματα φορέων καινοτομίας και ενισχύσεις για διαδικαστική και οργανωτική καινοτομία¹⁰⁹.
- Ανακοίνωση της Επιτροπής της 28^{ης} Ιουνίου 2014 σχετικά με τις κατευθυντήριες γραμμές για τις κρατικές ενισχύσεις στους τομείς του περιβάλλοντος και της ενέργειας (2014-2020), που επιτρέπει κρατικές ενισχύσεις για τη στήριξη της ενεργειακής υποδομής, εστιάζοντας σε έργα που βελτιώνουν τη διασυνοριακή ενεργειακή ροή και προάγουν τις υποδομές στις λιγότερο αναπτυγμένες περιφέρειες της ΕΕ¹¹⁰.

Οι κρατικές ενισχύσεις αξιολογούνται και ελέγχονται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ανά περίπτωση («case-by-case basis»), καθώς οι ειδικότερες περιστάσεις κάθε κρατικής ενίσχυσης ενδέχεται να ποικίλλουν.

¹⁰⁷ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1407/2013 της Επιτροπής, της 18ης Δεκεμβρίου 2013, σχετικά με την εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας, ΕΕ L 352 της 24.12.2013, σελ. 1-8, διαθέσιμος: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=celex%3A32013R1407>.

¹⁰⁸ ΕΕ C 209 της 23.7.2013, σ. 1 έως 45, διαθέσιμες: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=celex%3A52013XC0723%2803%29>.

¹⁰⁹ 2013/C 209/01, ΕΕ C 198 της 27.6.2014, σ. 1-29, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=celex%3A52013XC0723%2803%29>.

¹¹⁰ 2014/C 200/01, ΕΕ C 200 της 28.6.2014, σ. 1 έως 55, διαθέσιμες: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=celex%3A52014XC0628%2801%29>.

Το άρθρο 107 § 1 της ΣΛΕΕ δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση που το Δημόσιο ενεργεί «ασκώντας δημόσια εξουσία»¹¹¹ ή όταν οι δημόσιες αρχές ενεργούν «υπό την ιδιότητά τους ως δημόσιες αρχές»¹¹². Έτσι, στην απόφαση GRW, που αφορούσε την προετοιμασία από το Γερμανικό κράτος γης για βιομηχανική χρήση, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έκρινε ότι η κατασκευή υποδομών σε γη, ώστε αυτή να είναι έτοιμη να αξιοποιηθεί και να διασφαλιστεί ότι συνδέεται με υπηρεσίες κοινής ωφέλειας (υδροδότηση, ηλεκτροδότηση, τροφοδοσία με φυσικό αέριο, υποδομές διαχείρισης λυμάτων) και με τα δίκτυα μεταφορών (σιδηροδρομικών και οδικών) δεν αποτελεί οικονομική δραστηριότητα και, για τον λόγο αυτόν, δεν συνιστά κρατική ενίσχυση¹¹³.

Αντιστοίχως, η δημόσια χρηματοδότηση υποδομών που δεν προορίζονται να αποτελέσουν αντικείμενο εμπορικής εκμετάλλευσης εξαιρείται κατ' αρχήν από την εφαρμογή των κανόνων περί κρατικών ενισχύσεων, καθώς τέτοιες δραστηριότητες δεν θεωρούνται οικονομικής φύσης¹¹⁴.

Περαιτέρω, οι γενικές υποδομές, που χρηματοδοτούνται από το κράτος και είναι ανοιχτές με ίσους όρους σε κάθε ενδιαφερόμενο μέρος, δεν εμπίπτουν στους κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων, καθώς η χρηματοδότησή τους δεν επηρεάζει συνήθως τις εμπορικές συναλλαγές ούτε νοθεύει τον ανταγωνισμό. Στα πλαίσια αυτά, η Επιτροπή έκρινε ότι έργα υποδομής που χρηματοδοτούνται από κρατικούς πόρους στο ΕΠ όπου βρίσκεται η μονάδα Propriarier δεν είναι αποκλειστικά αφιερωμένα στο χαρτοποιείο της αλλά είναι ανοιχτά σε όλους τους πιθανούς πελάτες με ίσους όρους. Επομένως, είναι γενικά μέτρα υποδομής, δεν αποτελούν επιλεκτικά πλεονεκτήματα υπέρ της Propriarier και δεν συνιστούν απαγορευμένη κρατική ενίσχυση¹¹⁵. Ομοίως, υποδομές επί ΕΠ, που κατασκευάζονται με τη βοήθεια του κράτους, δύνανται να μην συνιστούν κρατικές ενισχύσεις, αν είναι ανοιχτές προς χρήση επί ίσους όρους σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Τέλος, ακόμη και αν υποδομές επί ΕΠ κατασκευάζονται με κρατικές ενισχύσεις, δεν υφίσταται ενίσχυση αν οι φορείς διαχείρισης και οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις αποκτούν πρόσβαση στις υποδομές αυτές σε τιμές αγοράς.

¹¹¹ ΔικΕΕ, Απόφαση της 16ης Ιουνίου 1987, Επιτροπή κατά Ιταλίας, 118/85, ECLI:EU:C:1987:283, σκέψεις 7 και 8.

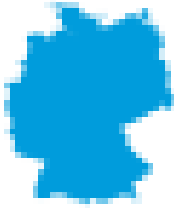
¹¹² Απόφαση του Δικαστηρίου της 4ης Μαΐου 1988, Bodson, 30/87, ECLI:EU:C:1988:225, σκέψη 18.

¹¹³ Απόφαση της Επιτροπής της 27ης Μαρτίου 2014 σχετικά με την κρατική ενίσχυση SA.36346 — Γερμανία — Πρόγραμμα ανάπτυξης γης στο πλαίσιο GRW για βιομηχανική και εμπορική χρήση (EE C 141 της 9.5.2014, σ. 1).

¹¹⁴ Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης όπως αναφέρεται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, (2016/C 262/01), διαθέσιμη: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52016XC0719\(05\)&from=EN#ntc13-C_2016262EL.01000101-E0013](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52016XC0719(05)&from=EN#ntc13-C_2016262EL.01000101-E0013).

¹¹⁵ Commission Decision on the alleged infrastructure aid implemented by Germany, in favour of Propriarier PM2 GmbH, SA.36147 (C 30/2010) (ex NN 45/2010; ex CP 327/2008), Brussels, 01.10.2014, C(2014) 6847 final, διαθέσιμη: https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/238104/238104_1604031_278_4.pdf.

7.3 Συγκριτική Επισκόπηση



Γερμανία

Η Γερμανία δεν διαθέτει ειδικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη ΕΠ και δεν παρέχει νομοθετικά ή φορολογικά κίνητρα για την εγκατάσταση επιχειρήσεων σε αυτά.

Υφίστανται όμως αρκετά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων, που στηρίζονται στο Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα Περιφερειακής Ανάπτυξης ("ERDF), τα οποία τυγχάνουν εφαρμογής και για την αναβάθμιση υποδομών υφιστάμενων ΕΠ.

Τέτοιο παράδειγμα είναι το Λειτουργικό Πρόγραμμα για το ERDF στο Βραδεμβούργο 2014-2020, με το οποίο παρέχονται κρατικές ενισχύσεις σε φορείς ανάπτυξης ή / και διαχείρισης ΕΠ ή εγκατεστημένες επιχειρήσεις για επενδύσει στην έρευνα και ανάπτυξη, την ανάπτυξη βιώσιμων, ανταγωνιστικών οικονομικών δομών και την ενσωμάτωση τεχνολογιών χαμηλών εκπομπών άνθρακα στις υφιστάμενες αλυσίδες αξίας¹¹⁶.

Άλλο παράδειγμα αφορά το πιλοτικό έργο «Resource Efficient Industrial Parks», το οποίο ξεκίνησε από την «BMR - Business Metropole Ruhr GmbH» και συγχρηματοδοτήθηκε από τα ταμεία του Εθνικού Προγράμματος Περιφερειακής Ανάπτυξης και έχει ως αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών για τον σχεδιασμό πιο καινοτόμων και βιώσιμων παραγωγικών διαδικασιών σε δέκα επιλεγμένα ΕΠ στην περιοχή του Ρουρ¹¹⁷.



Ιταλία

¹¹⁶ Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://ec.europa.eu/regional_policy/en/atlas/programmes/2014-2020/germany/2014de16rfop004.

¹¹⁷ Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://e-p-c.de/en/avada_portfolio/resource-efficient-industrial-parks/.

Με το Εθνικό Βιομηχανικό Σχέδιο 4.0 («Piano Industria 4.0»)¹¹⁸, που υιοθετήθηκε ήδη από το 2017, η Ιταλία ακολουθεί ένα μοντέλο κρατικών ενισχύσεων της βιομηχανίας – μεταποίησης της χώρας το οποίο επικεντρώνει στην τεχνολογία, την καινοτομία και την έρευνα και χρηματοδοτείται με 18 δις €.

Μολονότι δεν στοχεύει αποκλειστικά και μόνο στην ενίσχυση της ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ, το Πλάνο διαθέτει αξιόλογα εργαλεία κρατικών ενισχύσεων, τα πιο σημαντικά από τα οποία συνοψίζονται στα εξής¹¹⁹:

- Απόσβεση παγίων αναφορικά με νέα περιουσιακά στοιχεία, όπως λογισμικό και συστήματα πληροφορικής για τον τεχνολογικό και ψηφιακό μετασχηματισμό των διαδικασιών παραγωγής. Η υπερ-απόσβεση παρέχει ποσοστό απόσβεσης 250% για επενδύσεις σε τεχνολογίες 4.0 καθώς και ένα κατ' αποκοπή ποσοστό 140% για όλες τις επενδύσεις.
- Ενίσχυση της καινοτομίας (Νόμος Sabatini) που αφορά την έκπτωση φόρου 30% για επενδύσεις έως 1 εκατ. Ευρώ σε καινοτόμες νεοσύστατες επιχειρήσεις και ΜΜΕ. Ισχύει για εταιρείες που απαιτούν τραπεζική χρηματοδότηση για επενδύσεις σε νέα κεφαλαιουχικά αγαθά, μηχανήματα, εξοπλισμό και ψηφιακές τεχνολογίες.
- Πίστωση φόρου ύψους 50% για τις επενδύσεις σε έρευνα και ανάπτυξη που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ 2017 και 2020.
- Εργαλειοθήκη ενισχύσεων για τα διπλώματα ευρεσιτεχνίας, ιδίως έκπτωση 50% της φορολογίας του καθαρού εισοδήματος που προέρχεται από τη χρήση άυλης ιδιοκτησίας, όπως διπλώματα ευρεσιτεχνίας, εμπορικά σήματα, βιομηχανικά σχέδια, τεχνογνωσία και λογισμικό που προστατεύεται από πνευματικά δικαιώματα.
- Έκπτωση φόρου για επενδύσεις σε καινοτόμες νεοσύστατες επιχειρήσεις: Έκπτωση φόρου 30% για επενδύσεις σε καινοτόμες εταιρείες σε όλα τα στάδια του κύκλου ζωής τους.

Στην Ιταλία σημαντικές κρατικές ενισχύσεις έχουν δοθεί στην βιομηχανία – μεταποίηση μέσω του Ευρωπαϊκού προγράμματος LIFE μέσω του σκέλους αυτού που αφορά το Περιβάλλον και την Απόδοση Πόρων (πρώην συνιστώσα LIFE Περιβαλλοντική Πολιτική και Διακυβέρνηση)¹²⁰.

Στα πλαίσια αυτά, έχουν συγχρηματοδοτηθεί 512 έργα, αντιπροσωπεύοντας συνολική επένδυση 911 εκατ. Ευρώ, εκ των οποίων 387 εκατ. Ευρώ έχουν δοθεί από την ΕΕ. Τα ήδη ολοκληρωμένα έργα αφορούν κυρίως δραστηριότητες που σχετίζονται με «πράσινες» τεχνολογίες, ολοκληρωμένη περιβαλλοντική διαχείριση (EMAS, το σύστημα οικολογικής διαχείρισης και οικολογικού ελέγχου της ΕΕ), ποιότητα αέρα, ποιότητα νερού, φιλικά προς

¹¹⁸ Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.mise.gov.it/index.php/en/202-news-english/2036690-national-industry-4-0-plan>.

¹¹⁹ Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://ati.ec.europa.eu/sites/default/files/2020-06/DTM_Industria4.0_IT%20v2wm.pdf.

¹²⁰ Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://cinea.ec.europa.eu/system/files/2021-03/italy_update_en_final_june20.pdf.

το περιβάλλον προϊόντα, αποκατάσταση περιοχών, διαχείριση βιομηχανικών και επικίνδυνων αποβλήτων, ανακύκλωση απορριμμάτων, μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, διαχείριση υδατικών λυμάτων, εξοικονόμηση ενέργειας και αποδοτικότητα, καθαρότερες τεχνολογίες και βιώσιμα κτίρια¹²¹.

Οι τοπικές και περιφερειακές αρχές, οι μικρο-μεσαίες επιχειρήσεις, τα ερευνητικά ιδρύματα και οι δημόσιες επιχειρήσεις ήταν οι κύριοι δικαιούχοι, οι οποίοι περιελάμβαναν επίσης πανεπιστήμια, ΜΚΟ, αναπτυξιακούς οργανισμούς, επιχειρηματικά πάρκα, μεγάλες επιχειρήσεις και επαγγελματικούς οργανισμούς.

Η διάρκεια των έργων κυμαινόταν από 12 έως 60 μήνες, με μέσο όρο 24 έως 48 μήνες. Σήμερα βρίσκονται σε εξέλιξη 57 έργα στην Ιταλία κάτω από αυτό το σκέλος.

Έργα LIFE που είναι ειδικώς προσανατολισμένα για την ενίσχυση ΕΠ είναι, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- ο Βελτίωση της ανθεκτικότητας του βιομηχανικού τομέα, LIFE17 ENV/IT/000269¹²².
- ο Περιβαλλοντικές τεχνολογίες που χρησιμοποιούνται από ΜΜΕ σε ΕΠ, LIFE09 ENV/IT/000105¹²³.

Ενδεικτικά, τον Οκτώβριο του 2004 ξεκίνησε στην Ιταλία το πρόγραμμα SIAM (Μοντέλο Βιώσιμης Βιομηχανικής Περιοχής) με χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο πλαίσιο του προγράμματος «Life III - Περιβάλλον», το οποίο και ολοκληρώθηκε το 2007¹²⁴.

Δικαιούχος ήταν ο Εθνικός Οργανισμός για τις Νέες τεχνολογίες, την Ενέργεια και το Περιβάλλον (ENEA) με τη συνεργασία 17 δημόσιων και ιδιωτικών εταιρειών της χώρας (πανεπιστήμια, τοπική αυτοδιοίκηση, ιδιωτικές βιομηχανίες) που εδρεύουν σε 8 βιομηχανικές περιοχές της χώρας. Στόχος του SIAM ήταν όχι μόνο η εναρμόνιση με τους δείκτες απόδοσης του ΕΕΑ (Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος) και του ΕΙΡ (Ευρωπαϊκός Συνεταιρισμός για την Καινοτομία) αλλά και η διεύρυνση αυτών όχι μόνο ως προς περιβαλλοντικούς παράγοντες αλλά θέτοντας στόχους κοινωνικοοικονομικούς. Η εν λόγω πρωτοβουλία βασίστηκε στο αξίωμα ότι ένα φιλικό ως προς το περιβάλλον Βιομηχανικό Πάρκο δεν αποτελεί αυτόματα και μία ελκυστική περιοχή τόσο από πλευράς συνθηκών διαβίωσης των χρηστών σε αυτήν, όσο και από οικονομικής βιωσιμότητας για τις επιχειρήσεις.

¹²¹ Περισσότερες πληροφορίες για έργα LIFE που είναι ειδικώς προσανατολισμένα για την ενίσχυση ΕΠ <https://webgate.ec.europa.eu/life/publicWebsite/search/advanced>.

¹²² Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://webgate.ec.europa.eu/life/publicWebsite/project/details/4905>.

¹²³ Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://webgate.ec.europa.eu/life/publicWebsite/project/details/3131>.

¹²⁴ Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://webgate.ec.europa.eu/life/publicWebsite/project/details/2443>.

Επεδίωξε έτσι να καθορίσει ένα νέο βελτιωμένο μοντέλο για έναν καλύτερο (ως προς τις θεμελιώδεις οδηγίες της ΕΕ) και πληρέστερο σχεδιασμό ενός βιώσιμου Βιομηχανικού Πάρκου εφαρμόζοντας αυτούς τους δείκτες σε οκτώ περιοχές της Ιταλίας με τη χρήση κοινής μεθοδολογίας και μέτρησης αποτελεσμάτων.

Το Πρόγραμμα SIAM πέτυχε τα ακόλουθα αποτελέσματα :

1. Οκτώ οργανισμοί από οκτώ διαφορετικές βιομηχανικές περιοχές της Ιταλίας κατάφεραν να δικτυωθούν και να συμμετάσχουν επιτυχώς στο Πρόγραμμα SIAM. Δύο εξ αυτών να εγγραφούν στο EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) και ένας να πιστοποιηθεί με ISO 14001.
2. Δημιουργήθηκε μια ολοκληρωμένη εργαλειοθήκη για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων, λαμβάνοντας υπόψιν την οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης 2001/42/ΕΚ.
3. Δημιουργήθηκε μια περιβαλλοντική λογιστική με μετρήσιμους δείκτες και δόθηκε ελεύθερη πρόσβαση στις πληροφορίες που αφορούν την Οικολογική Διαχείριση και τον Οικολογικό Έλεγχο, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή οδηγία 90/313/ΕΟΚ.
4. Έγινε χρήση της εργαλειοθήκης των κατευθυντηρίων γραμμών του SIAM σε Επιχειρηματικά Πάρκα της Ιταλίας που δεν είχαν εμπλακεί σε αυτό (Μπολόνια, Πάρμα, Μόντενα, Μάρσαλα).
5. Το εργαλείο παρακολούθησης των δεικτών και δημιουργίας κατευθυντήριων οδηγιών για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων που προέκυψε από το Πρόγραμμα SIAM ικανοποιεί καταρχήν τις τρέχουσες ανάγκες του τομέα της Βιομηχανίας στην Ιταλία. Ωστόσο αναμένεται να βελτιωθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια σε Επιχειρηματικά Πάρκα που ήδη συμμετέχουν στο πρόγραμμα αυτό αλλά και σε άλλους τομείς που δεν έχουν ακόμη ενταχθεί.
6. Έχει ήδη κατατεθεί πρόταση στην Ευρωπαϊκή Ένωση ώστε το Πρόγραμμα SIAM να εφαρμοστεί και σε άλλα κράτη-μέλη. Η πρόταση αυτή στοχεύει στην διάδοση της εργαλειοθήκης σε Ευρωπαϊκό επίπεδο και επίσης σε άλλες ιταλικές περιοχές.
7. Όταν υλοποιήθηκε το Πρόγραμμα SIAM η Ιταλία ουσιαστικά δεν διέθετε καμία βιομηχανική πολιτική ως προς τις αρχές της αειφορίας σε βιομηχανικές περιοχές και Επιχειρηματικά Πάρκα. Οι εταίροι που συμμετείχαν στο SIAM προέρχονταν από διαφορετικά μέρη της Ιταλίας μερικά από τα οποία χαρακτηρίζονταν από χαμηλά επίπεδα καινοτομίας στη διαχείριση των Επιχειρηματικών Πάρκων. Το Πρόγραμμα SIAM δεν επέτρεψε μόνο την ανάπτυξη τυποποιημένων εργαλείων για την προώθηση της αειφορίας, αλλά έδωσε τη δυνατότητα και για μεταφορά των αρχών και της εργαλειοθήκης και σε άλλες βιομηχανικές περιοχές.

Μέσω του Προγράμματος SIAM εκπαιδεύτηκαν νέοι επαγγελματίες και εμπλεκόμενοι στον τομέα ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων. Το Πρόγραμμα αυτό εκπλήρωσε επίσης το σκοπό του να εκπαιδεύσει νέες επιστημονικές ειδικότητες και συγκεκριμένα εντάχθηκαν δύο νέες ειδικότητες σε πανεπιστημιακό επίπεδο, αυτές του α. Σχεδιασμού Βιώσιμης Βιομηχανικής Περιοχής και της β. Διεύθυνσης και διαχείρισης Βιώσιμης Βιομηχανίας σε Επιχειρηματικά Πάρκα, κάτι το οποίο αναμένεται να αυξήσει τον αριθμό των ατόμων που

εμπλέκονται στην ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων και εργάζονται στην εφαρμογή της νέας αυτής εργαλειοθήκης.

Υπό το καθεστώς του Κανονισμού (ΕΕ) 651/2014 η Ιταλία έχει χορηγήσει, μεταξύ άλλων, την από 18.08.2020 κρατική ενίσχυση της περιφέρειας του Bolzano για τοπικές υποδομές ύψους EUR 8.285.200 με σκοπό την ανάπτυξη τεχνολογικού πάρκου δυνάμει του άρθρου 56 του Κανονισμού με αρ. SA.58402 (2020/Χ)¹²⁵.



Ηνωμένο Βασίλειο

Από τη δεκαετία του 1980, το Ηνωμένο Βασίλειο εφαρμόζει συγκεκριμένη πολιτική για τη δημιουργία Επιχειρηματικών Ζωνών ("Enterprise Zones") με σκοπό την οικονομική αναδιάρθρωση και ανάπτυξη περιοχών της χώρας, που υπολείπονται οικονομικά¹²⁶.

Οι Επιχειρηματικές Ζώνες είναι χωρικά προσδιορισμένες περιοχές, στις οποίες το κράτος παρέχει φοροαπαλλαγές και υποστήριξη σε όσες επιχειρήσεις εγκαθίσταται εκεί. Το 2021 υπάρχουν 48 Επιχειρηματικές Ζώνες σε όλη τη χώρα.

Στις Επιχειρηματικές Ζώνες το Βρετανικό κράτος προσφέρει κίνητρα εγκατάστασης και λειτουργίας σε όσες επιχειρήσεις εγκαθίσταται σε αυτές. Επιπρόσθετα, το τμήμα Επιχειρήσεων, Ενέργειας & Βιομηχανικής Στρατηγικής αξιοποιεί διάφορα εργαλεία χρηματοδότησης, όπως:

- "Επιχορήγηση για επιχειρηματικές επενδύσεις": Παροχή κεφαλαιακών επιχορηγήσεων σε επιχειρήσεις για τη στήριξη βιώσιμων επενδύσεων.
- "Ταμείο περιφερειακής ανάπτυξης": (αποσύρθηκε λόγω Brexit). - Το Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (RGF) έχει υποστηρίξει επιλέξιμα έργα και προγράμματα που αυξάνουν τις επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα για τη δημιουργία οικονομικής ανάπτυξης και διαρκούς απασχόλησης. Τα κεφάλαια του RGF είναι διαθέσιμα αυτήν τη στιγμή μέσω ενός μικρού αριθμού προγραμμάτων RGF. Τα προγράμματα RGF εκτελούνται από εθνικούς ή τοπικούς οργανισμούς που προσφέρουν επιχορηγήσεις ή / και δάνεια σε επιλέξιμες επιχειρήσεις.

¹²⁵ Διαθέσιμη:

https://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_58402.

¹²⁶ Περισσότερες πληροφορίες για τον θεσμό των Επιχειρηματικών Ζωνών είναι διαθέσιμες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://enterprisezones.communities.gov.uk/about-enterprise-zones/>.

- "Εξαιρετικό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (eRGF)": Οι Υπουργοί έχουν τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσουν τη χρηματοδότηση του eRGF για να ανταποκριθούν γρήγορα σε σημαντικούς οικονομικούς κραδασμούς ή εξαιρετικές προσφορές που προσφέρουν την ευκαιρία να εξασφαλιστούν διεθνείς επενδύσεις. Η χρηματοδότηση του eRGF είναι αυστηρά περιορισμένη, υποστηρίζονται μόνο εξαιρετικά ισχυρές προσφορές και υπόκεινται σε δέουσα επιμέλεια από το BEIS.

Υπό το καθεστώς του Κανονισμού (ΕΕ) 651/2014 το Ηνωμένο Βασίλειο έχει χορηγήσει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες κρατικές ενισχύσεις σε σχέση με ΕΠ:

- Την από 20.02.2015 κρατική ενίσχυση για συνεργατικούς σχηματισμούς καινοτομίας ύψους GBP 1.079.100 προς το Cambridge Science Park Technology Centre δυνάμει του άρθρου 27 του Κανονισμού (ΕΕ) 800/2008 με αρ. SA.41168 (2015/Χ)¹²⁷.
- Την από 15.12.2020 κρατική ενίσχυση για τοπικές υποδομές ύψους GBP 1.079.100 προς το Whitby Business Park δυνάμει του άρθρου 56 του Κανονισμού 651/2014 με αρ. SA.61605 (2021/Χ)¹²⁸.

Ενδεικτικές κρατικές ενισχύσεις σε σχέση με ΕΠ, που έχουν δοθεί από άλλα κράτη-μέλη υπό το καθεστώς του Κανονισμού (ΕΕ) 651/2014, περιλαμβάνουν τις ακόλουθες:

- Την από 18.12.2018 κρατική ενίσχυση της περιφέρειας του Overijssel της Ολλανδίας για συνεργατικούς σχηματισμούς καινοτομίας ύψους EUR 200.000 με σκοπό την ενίσχυση πάρκου καινοτομίας για υπηρεσίες υγείας δυνάμει του άρθρου 27 του Κανονισμού με αρ. SA.52999 (2019/Χ)¹²⁹.
- Την από 11.04.2019 κρατική ενίσχυση της περιφέρειας του Zuidoost Noord Brabant της Ολλανδίας για συνεργατικούς σχηματισμούς καινοτομίας ύψους EUR 500.000 με σκοπό την ενίσχυση του Stichting Food Tech Park δυνάμει του άρθρου 27 του Κανονισμού με αρ. SA.54256 (2019/Χ)¹³⁰.
- Την από 04.05.2020 κρατική ενίσχυση της περιφέρειας του Groningen της Ολλανδίας για τοπικές υποδομές ύψους EUR 932.700 αναφορικά με τεχνολογικό πάρκο δυνάμει του άρθρου 56 του Κανονισμού με αρ. SA.57229 (2020/Χ)¹³¹.

Με την από 2019 Βιομηχανική της Στρατηγική η Βρετανία έχει προγραμματίσει τις εξής ενισχύσεις σε βιομηχανικές υποδομές¹³²:

¹²⁷ Διαθέσιμη:

https://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_41168.

¹²⁸ Διαθέσιμη:

https://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_61605.

¹²⁹ Διαθέσιμη:

https://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_52999.

¹³⁰ Διαθέσιμη:

https://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_54256.

¹³¹ Διαθέσιμη:

https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases1/202019/285881_2152978_23_1.pdf.

- Ενίσχυση του Εθνικού Ταμείου Επενδύσεων Παραγωγικότητας κατά 31 δισεκατομμύρια λίρες έως το 2022/23 για την ανάπτυξη μεταφορών, στέγασης και ψηφιακών υποδομών προς όφελος της βιομηχανίας – μεταποίησης (εκ των οποίων τα 24 δισεκατομμύρια έχουν ήδη διατεθεί).
- Οι επενδύσεις σε υποδομές ηλεκτρικών οχημάτων (όπως σημεία φόρτισης και επιχορηγήσεις αυτοκινήτων) αυξήθηκαν κατά 100 εκατομμύρια λίρες.
- Επενδύσεις σε ψηφιακές υποδομές σε 5G, ευρυζωνικές αγροτικές περιοχές και πρόσβαση σε δεδομένα.



Ινδία

Το δίκαιο κρατικών ενισχύσεων της χώρας αφήνει ευρύ περιθώριο στην κεντρική κυβέρνηση και στις τοπικές κυβερνήσεις να παίζουν ενεργό ρόλο στην ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. Ενδεικτική περίπτωση κρατικής ενίσχυσης σε ΕΠ είναι η ακόλουθη:

Η κυβέρνηση του Γκουτζαράτ σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Βιομηχανίας και Μεταλλείων του Υπουργείου Εμπορίου / Βιομηχανίας της ομοσπονδιακής κυβέρνησης διαθέτει ειδικό πρόγραμμα κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη ΕΠ από το 2015¹³³. Η σχετική κρατική ενίσχυση παρέχεται σε φορείς ανάπτυξης ιδιωτικών ΕΠ για την ανάπτυξη υποδομών εντός αυτών και καλύπτει το 25% του κόστους της ανάπτυξης του ΕΠ.

Σύμφωνα με τους όρους της σχετικής κρατικής ενίσχυσης, το υπό ενίσχυση ΕΠ θα πρέπει να έχει τουλάχιστον δέκα βιομηχανικές μονάδες σε έκταση 20 εκταρίων και θα πρέπει να διαθέτει ελάχιστες εγκαταστάσεις υποδομής όπως οδικό δίκτυο, ηλεκτροδότηση, υδροδότηση και εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων. Περαιτέρω, θα πρέπει να χρησιμοποιεί μόνο το 65% της συνολικής έκτασης για βιομηχανικές δραστηριότητες και να συμμορφώνεται με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία.

¹³² Διαθέσιμη: <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-7682/>.

¹³³ Διαθέσιμο: <https://www.indiafilings.com/learn/scheme-for-financial-assistance-to-industrial-parks/#:~:text=The%20new%20Industrial%20Park%20will,which%20does%20not%20exceed%20Rs.&ext=Also%2C%20the%20industrial%20park%20will,20%20crores.>



Ουγγαρία



Σλοβακία

Ο ρόλος του κράτους δεν είναι απαραίτητο να περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο σε άμεσες ενισχύσεις ήδη υφιστάμενων ΕΠ. Για την υλοποίηση εθνικών επιχειρησιακών πλάνων μπορεί να είναι εξίσου κατάλληλος και ο ενεργός ρόλος του κράτους μέσα από δημόσιες συμβάσεις παραχώρησης ή / και Συμπράξεις Δημοσίου - Ιδιωτικού Τομέα («ΣΔΙΤ»).

Ενδεικτικά, το 1996 η Ουγγαρία δημιούργησε ένα Πρόγραμμα Σύμπραξης για ΕΠ με στόχο την προώθηση της δημιουργίας και ανάπτυξης μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Το 1997 ο Υπουργός Οικονομίας της χώρας έκανε την πρώτη πρόσκληση υποβολής προσφορών για τη δημιουργία τέτοιων πάρκων σε ολόκληρη τη χώρα. Αυτή η διαδικασία επαναλαμβανόταν κάθε χρόνο έως το 2003 και αποδείχθηκε ιδιαίτερα επιτυχής: ο αριθμός των πάρκων αυξήθηκε από 28 το 1997 σε 112 το 1999 και 165 το 2003. 980 εταιρείες (82.000 εργαζόμενοι) εγκαταστάθηκαν σε ΕΠ, που δημιουργήθηκαν μέσα από το πρόγραμμα, μέχρι το 1999 και 2571 (144.500 εργαζόμενοι) μέχρι το 2004¹³⁴.

Αντιστοίχως, η Σλοβακία χορήγησε κρατικές ενισχύσεις συνολικού ύψους 102 εκατομμυρίων ευρώ για την κατασκευή των βασικών υποδομών σε 25 ΕΠ από το 2004 έως το 2013, μέσω των επιχειρησιακών προγραμμάτων «Βιομηχανία και Υπηρεσίες» καθώς και «Ανταγωνιστικότητα και Ανάπτυξη». Επιπλέον, το 2017, η κυβέρνηση αποφάσισε να υποστηρίξει την κατασκευή ενός νέου ΕΠ στην ανατολική Σλοβακία στο Sobrance-Bunkonce, μια περιοχή που αντιμετωπίζει υψηλό ποσοστό ανεργίας. Τα προγράμματα υλοποιήθηκαν κυρίως σε περιοχές με υψηλά ποσοστά ανεργίας. Μέχρι τον Ιούνιο του 2020 από τα ως άνω προγράμματα δημιουργήθηκαν στη χώρα σχεδόν 64.500 νέες θέσεις εργασίας σε 77

¹³⁴ Περισσότερες πληροφορίες στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://ec.europa.eu/regional_policy/en/projects/hungary/industrial-park-partnerships.

Επιχειρηματικά Πάρκα. Η υλοποίηση των προγραμμάτων έλαβε χώρα από τον ειδικό κρατικό φορέα MH Invest II s.r.o. υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομίας¹³⁵.

¹³⁵ Περισσότερες πληροφορίες στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.eurofound.europa.eu/el/observatories/emcc/erm/support-instrument/industrial-parks-and-industrial-zones>.

8 Πολιτικές Προσέλκυσης Επενδύσεων σε ΕΠ

Η απουσία αποτελεσματικού μάρκετινγκ και δραστηριοτήτων διευκόλυνσης της επενδυτικής διαδικασίας μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία προσέλκυσης ποιοτικών επενδύσεων ακόμα και στην περίπτωση που υπάρχουν ποιοτικές υποδομές και κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο.

Ως εκ τούτου, είναι απαραίτητος ο σχεδιασμός μίας σαφούς και αποτελεσματικής στρατηγικής επενδυτικού μάρκετινγκ και διευκόλυνσης, που να προσφέρει ένα συγκεκριμένο πακέτο υπηρεσιών επενδυτικής υποστήριξης για τα Επιχειρηματικά Πάρκα, συμπεριλαμβανομένης και της ύπαρξης μονο-απευθυντικών (one-stop-shop) μηχανισμών.

8.1 Ταυτοποίηση κλάδων

Στην περίπτωση που η ύπαρξη Επιχειρηματικών Πάρκων σε μία χώρα στοχεύει στην εξυπηρέτηση του γενικότερου οικονομικού συμφέροντος και όχι μόνο στη διεύρυνση των εναλλακτικών επιλογών στο πλαίσιο της αγοράς βιομηχανικών ακινήτων, τότε ο προσδιορισμός των κλάδων που μπορούν να προσφέρουν ένα μακροπρόθεσμο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για τη χώρα υποδοχής (ή για συγκεκριμένη περιοχή), θα πρέπει να αποτελέσει τη βάση για τις όποιες επόμενες ενέργειες.

Σε αυτό το πλαίσιο ο UNIDO (International Guidelines for Industrial Parks, 2019) προτείνει ο προσδιορισμός των κλάδων προτεραιότητας για την προσέλκυση επενδύσεων να αξιολογείται με βάση την ελκυστικότητα του κλάδου αλλά και τη στρατηγική σκοπιμότητα στο πλαίσιο της κάθε χώρας.

Πιο ειδικά, οι διαστάσεις που προτείνεται να αναλυθούν για την ελκυστικότητα του κλάδου είναι (i) η προοπτική ανάπτυξης (ανάπτυξη κλάδου, παγκόσμιο μέγεθος αγοράς, ανάπτυξη αγοράς, ανταγωνιστική πίεση), (ii) η βελτίωση της κατάστασης χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων (απασχόληση στον κλάδο, ανάπτυξη χωρίς αποκλεισμούς), (iii) οι περιβαλλοντολογικές επιπτώσεις (ενεργειακή απόδοση, εξάντληση πόρων).

Επιπλέον, η στρατηγική σκοπιμότητα θα πρέπει να αξιολογεί τόσο τις τεχνολογικές δυνατότητες και άλλους σχετικούς παράγοντες μίας χώρας (π.χ. εκπαίδευση, τεχνολογία, κίνητρα, θεσμούς κλπ) όσο και τους περισσότερο στατικούς παράγοντες (μέγεθος χώρας, συντελεστές παραγωγής, πυκνότητα πληθυσμού κλπ).

Αυτή τη στιγμή σε ευρωπαϊκό επίπεδο οι κλάδοι που πρωταγωνιστούν σε επίπεδο άμεσων ξένων επενδύσεων είναι οι παρακάτω :

Έκθεση Διεθνών Καλών Πρακτικών

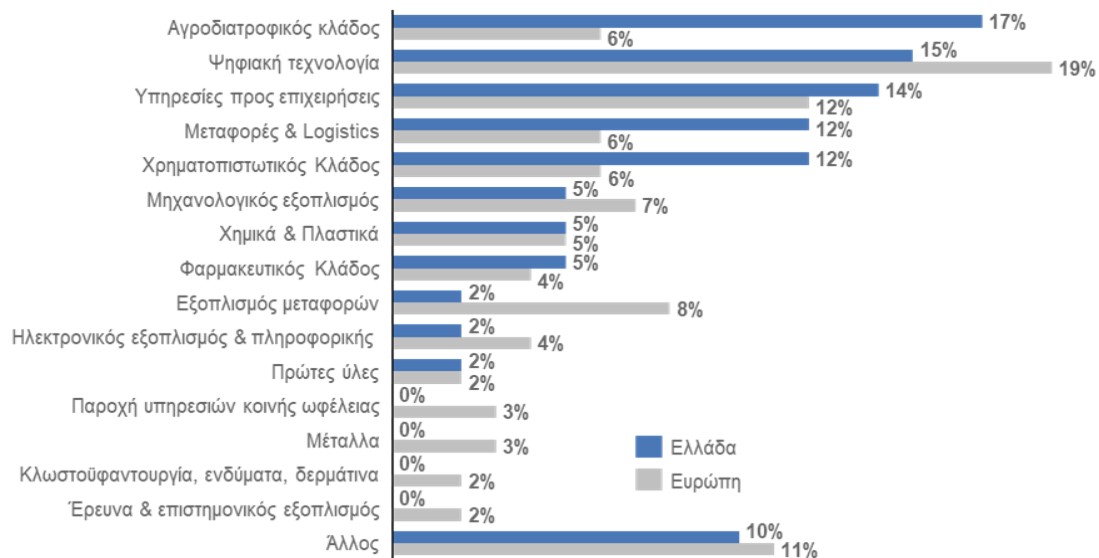
15 κορυφαίοι κλάδοι ΑΞΕ για το 2019 - επενδύσεις και νέες θέσεις εργασίας

15 κορυφαίοι κλάδοι	Αριθμός ΑΞΕ 2019	Μερίδιο αγοράς (αριθμός ΑΞΕ 2019)	Νέες θέσεις εργασίας 2019	Μερίδιο αγοράς (αριθμός νέων θέσεων 2019)
Ψηφιακή Τεχνολογία	1.219	19%	41.025	15%
Υπηρεσίες προς επιχειρήσεις	774	12%	25.601	9%
Μεταφορές, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευαστών και προμηθευτών	472	7%	64.460	23%
Μηχανολογικός εξοπλισμός	535	8%	16.512	6%
Χρηματοπιστωτικός κλάδος	367	6%	6.126	2%
Αγροδιατροφικός κλάδος	377	6%	11.392	4%
Μεταφορές και logistics	414	6%	22.183	8%
Χημική βιομηχανία	283	4%	6.955	3%
Κλάδος πληροφορικής και ηλεκτρονικών	274	4%	16.741	6%
Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας	130	2%	2.964	1%
Μέταλλα	108	2%	4.834	2%
Φαρμακοβιομηχανία	164	3%	3.921	1%
Πρώτες ύλες	153	2%	2.788	1%
Κλωστοϋφαντουργία, ενδύματα, δερμάτινα	111	2%	9.027	3%
Έρευνα & επιστημονικός εξοπλισμός	184	3%	6.249	2%
Άλλος	847	13%	34.157	12%
Σύνολο	6.412	100%	274.935	100%

Πηγή: EY European Investment Monitor 2020

Εξετάζοντας τους τομείς της οικονομίας που κατευθύνθηκαν οι επενδύσεις την περίοδο 2017 – 2019, παρατηρούμε ότι η Ελλάδα παρακολουθεί κάποιες από τις τάσεις που διαμορφώνονται στην Ευρώπη τα τελευταία χρόνια, ενώ διαφοροποιείται αισθητά ως προς άλλες.

Επενδύσεις ανά κλάδο 2017 – 2019



Πηγή: EY Attractiveness Survey Ελλάδα 2020

Στην πρώτη θέση της κατάταξης στην Ελλάδα με ποσοστό 17% των επενδύσεων έναντι της πέμπτης θέσης στην Ευρώπη, με 6% βρίσκεται ο αγροδιατροφικός τομέας που παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης. Ο κρίσιμος τομέας της ψηφιακής τεχνολογίας καταλαμβάνει τη δεύτερη θέση της κατάταξης στην Ελλάδα και την πρώτη πανευρωπαϊκά με χαμηλότερο, όμως, ποσοστό (15% έναντι 19%).

Η Ελλάδα υστερεί ως προς τις επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό και παραγωγή εξοπλισμού μεταφορών, ενώ συγκεντρώνει σημαντικά υψηλότερο ποσοστό επενδύσεων σε σχέση με την Ευρώπη στις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες. Συνολικά, οι πέντε πρώτοι κλάδοι στην Ελλάδα συγκέντρωσαν το 70% των επενδυτικών σχεδίων, ενώ οι πέντε κλάδοι που κυριάρχησαν στην Ευρώπη την ίδια περίοδο (2017-2019), αναλογούν στο 52% μία σύγκριση που αναδεικνύει τη σχετικά μεγάλη εξάρτηση της Ελλάδας από λίγους τομείς.

8.2 Προώθηση επενδύσεων

Ένας βασικός κίνδυνος στις εκστρατείες προώθησης επενδύσεων σχετίζεται με τον κατάλληλο συγχρονισμό. Πρόωρες εκστρατείες που στηρίζονται σε μακέτες και ανεπαλήθευτες πληροφορίες εκλαμβάνονται αρνητικά από την επενδυτική κοινότητα.

Τα μέσα που χρησιμοποιούνται για τις εκστρατείες προώθησης δεν φαίνεται να διαφοροποιούνται σημαντικά μεταξύ των διαφόρων χωρών (ενημερωτικά δελτία, βίντεο, διάφορες δραστηριότητες δημοσίων σχέσεων, ειδικές ιστοσελίδες, μέσα κοινωνικής δικτύωσης, αξιοποίηση διπλωματικών επαφών με άλλες χώρες, κλπ).

Παρά τα κοινά μέσα δεν έχουν όλες οι χώρες τα ίδια αποτελέσματα, γεγονός που σχετίζεται τόσο με το εκτόπισμα και την ωριμότητα των οικονομιών τους όσο και με το περιεχόμενο και τη στόχευση της κάθε επενδυτικής εκστρατείας.

Όσον αφορά την Ελλάδα, οι επιδόσεις της ως προς την προσέλκυση επενδύσεων δεν είναι ικανοποιητικές. Πιο ειδικά, με βάση τα στοιχεία του EY European Investment Monitor (EIM), η Ελλάδα, το 2019, απέσπασε μόλις το 0,34% των ευρωπαϊκών ΑΞΕ - ποσοστό δυσανάλογα μικρό σε σχέση με τον πληθυσμό και το ΑΕΠ της – που την κατατάσσει στην 29η θέση από σύνολο 48 χωρών. Παρά το γεγονός βελτίωσε την κατάταξή της σε σχέση με το 2018 (35^η) και του μέσου όρου της δεκαετίας 2009-2018 (32^η), είναι σαφές ότι υπάρχουν ακόμα σημαντικά περιθώρια βελτίωσης.

20 κορυφαίες χώρες σε ΑΞΕ στον ευρωπαϊκό χώρο (από σύνολο 48)

Κατάταξη	Χώρα	Αριθμός ΑΞΕ 2019	Μερίδιο ΑΞΕ (2019)
1	Γαλλία	1.197	19%
2	Ηνωμένο Βασίλειο	1.109	17%
3	Γερμανία	971	15%
4	Ισπανία	486	8%
5	Βέλγιο	267	4%
6	Ολλανδία	255	4%
7	Πολωνία	200	3%
8	Ιρλανδία	191	3%
9	Ρωσία	191	3%
10	Τουρκία	176	3%
11	Πορτογαλία	158	2%
12	Ιταλία	108	2%
13	Ουγγαρία	105	2%
14	Σερβία	103	2%
15	Ρουμανία	78	1%
16	Φινλανδία	75	1%
17	Ελβετία	73	1%
18	Αυστρία	69	1%
19	Σλοβακία	65	1%
20	Σουηδία	63	1%
...
29	Ελλάδα	22	0,34%
	Άλλες χώρες (συνολικά 27)	450	7%
	Σύνολο	6.412	100%

Πηγή: EY European Investment Monitor 2020

Συγκριτική Επισκόπηση ανά εξεταζόμενη χώρα

Ένας από τους βασικούς δείκτες που χρησιμοποιείται για την εξέταση της δυνατότητας μίας χώρας να προσελκύσει επενδύσεις είναι ο δείκτης “Ease of doing business” από την Παγκόσμια Τράπεζα με την Ελλάδα να βρίσκεται στην τελευταία θέση μεταξύ των εξεταζόμενων χωρών, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Χώρα	Ηνωμένο Βασίλειο	Γερμανία	Γαλλία	Ιταλία	Ινδία	Ελλάδα
Κατάταξη	8	22	32	58	63	79

Πηγή: World Bank Group, Doing Business, Comparing Business Regulation in 190 Economies

Γερμανία

Η Γερμανία προσφέρει διάφορα κίνητρα στους ξένους επενδυτές, προσαρμοσμένα σε επίπεδο οικονομικής δραστηριότητας ή σε στάδιο της επενδυτικής διαδικασίας. Τα πιο κοινά και ελκυστικά προγράμματα κινήτρων στη Γερμανία περιλαμβάνουν (i) Επιχορηγήσεις επενδύσεων, (ii) Επιχορηγήσεις για έρευνα και ανάπτυξη, (iii) Επιχορηγήσεις για την πρόσληψη προσωπικού (iv) Δανεισμό με ευνοϊκούς όρους από (κρατικές) αναπτυξιακές τράπεζες, (v) Δάνεια με εγγύηση του δημοσίου.

Όλες οι εταιρείες υποχρεούνται στην καταβολή φόρου, ο οποίος περιλαμβάνει φόρο εισοδήματος, εισφορά αλληλεγγύης και φόρο εμπορικών συναλλαγών, με το μέσο συνολικό εταιρικό φόρο να ανέρχεται σε 29,9% (υπάρχουν ωστόσο διαφοροποιήσεις σε τοπικό επίπεδο).

Γενικά οι εμπορικές δραστηριότητες στη Γερμανία πραγματοποιούνται χωρίς περιοριστικούς κανονισμούς στην καθημερινή λειτουργία των επιχειρήσεων. Κατά κανόνα η γερμανική νομοθεσία δεν κάνει διακρίσεις μεταξύ Γερμανών και αλλοδαπών όσον αφορά τις επενδύσεις ή την ίδρυση εταιρειών. Η διανοητική ιδιοκτησία είναι καλά προστατευμένη από τη νομοθεσία περί ευρεσιτεχνιών, η οποία ισχύει και για τους ξένους επενδυτές

Γαλλία

Το 2019 η Γαλλία, βρέθηκε για πρώτη φορά, στην πρώτη θέση ως προς τον αριθμό των επενδυτικών σχεδίων (1.197) στον ευρωπαϊκό χώρο, εκτοπίζοντας το Ηνωμένο Βασίλειο από την κορυφή της κατάταξης. Η παραπάνω εξέλιξη σχετίζεται τόσο με την αβεβαιότητα που προκάλεσε το Brexit, αλλά και των πρόσφατων μεταρρυθμίσεων στην εργατική νομοθεσία και την εταιρική φορολογία.

Στην προσπάθεια της για προσέλκυση ξένων επενδύσεων η Γαλλία δίνει ιδιαίτερη έμφαση στις συνολικές υποδομές της (αεροδρόμια, οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα, κλπ), στο ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό παραγωγικότητας της εργασίας, στο υψηλό επίπεδο του ανθρώπινου δυναμικού της, στα φορολογικά κίνητρα προς τους απόδημους (που απολαμβάνουν ένα ειδικό φορολογικό καθεστώς που ισχύει για οκτώ χρόνια και τους προσφέρει απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος μεταξύ 30% και 50% της συνολικής αμοιβής τους), καθώς και στα φορολογικά κίνητρα που σχετίζονται με δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης (το 30% των επιλέξιμων δαπανών έρευνας και ανάπτυξης εκπίπτει του φόρου έως το ποσό των €100 εκ., καθώς και το 5% πάνω από αυτό το όριο).

Ιταλία

Όσον αφορά την Ιταλία, η προσπάθεια για προσέλκυση ξένων επενδύσεων εστιάζει αρχικά στο ρόλο της ως διεθνούς διαμετακομιστικού κόμβου αλλά και στην σημαντική μεταποιητική δραστηριότητα που χαρακτηρίζει την οικονομία της.

Σε επίπεδο συγκεκριμένων κινήτρων μπορούν να αναφερθούν εκπτώσεις φόρου (tax credit) που σχετίζονται με επενδύσεις σε ενσώματα και ασώματα στοιχεία ενεργητικού, επενδύσεις εντός ΕΠ, επενδύσεις σε συγκεκριμένες περιοχές στη νότια Ιταλία, δαπάνες σε έρευνα και ανάπτυξη και τεχνολογική καινοτομία, καθώς και κίνητρα με τη μορφή παροχών για προσλήψεις εργαζομένων ηλικίας κάτω των 35 ετών.

Επιπλέον, ειδικά κίνητρα παρέχονται σε περιοχές που πλήττεται η βιομηχανία - κατά την κρίση της κυβέρνησης - μέσω επιχορηγήσεων, δανείων έως και 75% των επιλέξιμων δαπανών κλπ, ενώ έργα από ξένες εταιρείες (εφόσον υπερβαίνουν ένα συγκεκριμένο προϋπολογισμό) μπορούν να ενταχθούν σε διαδικασία fast track.

Ηνωμένο Βασίλειο

Παρά τον εκτοπισμό του από την πρώτη θέση το 2019, όσον αφορά τον αριθμό των επενδυτικών σχεδίων στον ευρωπαϊκό χώρο, εξέλιξη που σχετίζεται σε μεγάλο βαθμό με την αβεβαιότητα που προκάλεσε το Brexit, το Ηνωμένο Βασίλειο παραμένει κορυφαίος επενδυτικός προορισμός.

Ως παραδοσιακός επενδυτικός προορισμός το Ηνωμένο Βασίλειο προσελκύει σημαντικού ύψους κεφάλαια κάθε έτος ανεξάρτητα από τα όποια προωθητικά προγράμματα.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην ευκολία της επιχειρηματικής δραστηριοποίησης στο Ηνωμένο Βασίλειο όπως αξιολογείται συνδυαστικά σε επίπεδο σύστασης εταιρείας, κατασκευαστικών αδειοδοτήσεων, πρόσβασης σε ηλεκτρικό, κατοχύρωσης ιδιοκτησίας, πρόσβασης σε χρηματοδότηση, προστασίας των επενδυτών, πληρωμής φόρων, διασυννοριακών συναλλαγών, ισχύος συμβάσεων και επίλυσης καταστάσεων αφερεγγυότητας, μέσω του σχετικού δείκτη (Ease of doing business) που δημοσιεύει η Παγκόσμια Τράπεζα. Για το 2020 το Ηνωμένο Βασίλειο ήταν 8^ο παγκοσμίως από ένα σύνολο 190 χωρών (η Ελλάδα ήταν 79^η).

Ινδία

Η Ινδία σε αντίθεση με τις παραπάνω αναφερόμενες χώρες που αποτελούν παραδοσιακούς πόλους προσέλκυσης ξένων κεφαλαίων, προσπαθεί να εστιάσει περισσότερο στις σημαντικές προοπτικές της ως ανερχόμενος επενδυτικός προορισμός.

Σε αυτό το πλαίσιο η προσπάθεια της Ινδίας για προσέλκυση άμεσων ξένων επενδύσεων εστιάζει μεταξύ άλλων, στο γεγονός ότι αναμένεται να έχει από τους νεότερους πληθυσμούς στον κόσμο μέχρι το 2030, ότι ήδη διαθέτει την τρίτη μεγαλύτερη ομάδα επιστημόνων και τεχνικών παγκοσμίως αλλά και την αυξανόμενη αστικοποίηση του πληθυσμού της (εκτιμάται ότι περίπου το 42% του πληθυσμού της Ινδίας είναι αστικοποιημένο από το 31% το 2011).

Μία χαρακτηριστική πρωτοβουλία προς την κατεύθυνση της προώθησης της Ινδίας ως παγκόσμιου παραγωγικού κόμβου είναι αυτή από το Κεντρικό Συμβούλιο Έμμεσων Φόρων (CBIC) που επιτρέπει την εισαγωγή πρώτων υλών και κεφαλαιουχικών αγαθών χωρίς καταβολή δασμού υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Ενδεικτικό της ραγδαίας εξέλιξης της Ινδίας σε θέματα ανταγωνιστικότητας είναι η άνοδος της όσον αφορά την ευκολία της επιχειρηματικής δραστηριοποίησης, όπου σύμφωνα με το σχετικό δείκτη της Παγκόσμιας Τράπεζας (Ease of doing business) έχει μέσα σε πέντε έτη ανέβει 79 θέσεις από την 142η (2014) στην 63η (2020).

8.3 Κριτήρια ιδιωτών επενδυτών και αποδοχή επιχειρήσεων προς εγκατάσταση

Η προσέλκυση επενδύσεων σε ένα βιομηχανικό πάρκο σε μία συγκεκριμένη χώρα μπορεί να εξεταστεί μέσα από δύο διαφορετικές διαστάσεις. Η πρώτη αφορά τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στο χώρο που σχετίζεται με την ιδιοκτησία, κατασκευή, ανάπτυξη και διαχείριση των πάρκων και η δεύτερη τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Στην πρώτη και πιο σημαντική για αυτή την έκθεση περίπτωση – οι σχετικές πρακτικές από το εξωτερικό – υποδεικνύουν ότι για την αξιολόγηση της ελκυστικότητας τέτοιου είδους επενδύσεων σε επίπεδο χώρας, αξιολογούνται παράγοντες όπως ο κίνδυνος της χώρας (πολιτική αβεβαιότητα, ασαφές και αβέβαιο θεσμικό πλαίσιο, κλπ), η δυνατότητα της τοπικής αγοράς να δημιουργήσει πληρότητες άνω του 90%, η ύπαρξη υψηλής ποιότητας μισθωτών/αγοραστών, η τοποθεσία κοντά σε αστικά κέντρα (άνω των 100 χιλ. κατοίκων) με καλές προσβάσεις σε μεταφορικούς κόμβους. Επιπλέον, απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί και η εξασφάλιση της αποδοχής της τοπικής κοινωνίας και των τοπικών παραγόντων για την πραγματοποίηση της όποιας επένδυσης, καθώς η ύπαρξη αντιδράσεων αποτελεί συχνό

φαινόμεν
ο
ακόμ
α και
στις
πιο
προη
γμέν
ες
βιομ
ηχαν
ικά

Χαρακτηριστική η προσπάθεια της Amazon να εγκατασταθεί σε περιοχή εντός του κρατιδίου του Έσεν στη Γερμανία, όπου παρόλο την εύρεση της ιδανικής τοποθεσία σε μία ανεπτυγμένη χώρα και την πρόθεση ιδιώτη να αναλάβει τον επιχειρηματικό κίνδυνο για την ανάπτυξη του πάρκου, η προσπάθεια απέτυχε λόγω αντιδράσεων από την τοπική κοινωνία.

Το παράδειγμα αυτό αναδεικνύει την ανάγκη συνεργασίας όλων των εμπλεκόμενων μερών (κεντρική κυβέρνηση, τοπικές αρχές και κοινωνία, ιδιώτες επενδυτές και εγκατεστημένες επιχειρήσεις) από τα αρχικά στάδια μίας επένδυσης.

χώρες.

Αντιπροσωπευτική ως προς τα ανωτέρω είναι η περίπτωση της VGP (με δραστηριότητα σε 11 ευρωπαϊκές χώρες), η οποία στοχεύει στην απόκτηση γης σε στρατηγικά σημεία πλησίον ευρωπαϊκών πόλεων με πληθυσμό άνω των 100 χιλ. κατοίκων και με ανεπτυγμένο δίκτυο δημόσιων μεταφορών (σημειώνεται ότι στην Ελλάδα μόνο 6 πόλεις πληρούν το ανωτέρω κριτήριο).

Συνεπώς, όταν ένας ιδιώτης επενδυτής που δραστηριοποιείται στο χώρο της ιδιοκτησίας, κατασκευής, ανάπτυξης και διαχείρισης Επιχειρηματικών Πάρκων καλείται να αποφασίσει για την κατανομή των κεφαλαίων σε διεθνές επίπεδο, λαμβάνει υπόψη ένα πολύ-παραγοντικό πλαίσιο, το οποίο εκτείνεται από την εκτιμώμενη απόδοση των μισθώσεων σε σχέση με το κατασκευαστικό κόστος, έως τον κίνδυνο της χώρας, την ακριβή τοποθεσία, τη δυνατότητα προσέλκυσης ικανού αριθμού φερέγγυων επιχειρήσεων με προοπτικές ανάπτυξης και τις τοπικές ιδιαιτερότητες.

Ένα ακόμα χαρακτηριστικό των παραπάνω επενδυτών είναι ότι προτιμούν να κρατούν την ιδιοκτησία, αντί να πουλήσουν τη γη και τις κτιριακές εγκαταστάσεις μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της ανάπτυξης, σε επιχειρήσεις προς εγκατάσταση. Σημειώνεται ότι δεν αποκλείονται και σχήματα πώλησης, τα οποία όμως απευθύνονται προς τρίτους επενδυτές στο χώρο του real estate ή σε κοινοπραξίες που έχουν συσταθεί από κοινού (π.χ. CTP group και Allianz Real Estate).

Όσον αφορά τις παρεχόμενες υπηρεσίες στο επίκεντρό τους βρίσκεται η διαμόρφωση ενός περιβάλλοντος που επιτρέπει στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις να απασχολούνται αποκλειστικά με το αντικείμενο δραστηριότητάς τους.

Στη δεύτερη περίπτωση (επιχειρήσεις προς εγκατάσταση) απαιτείται σε πρώτο στάδιο η διερεύνηση των δυνατοτήτων της τοπικής αγοράς, καθώς και της εξέταση της δυνατότητας κατασκευής Επιχειρηματικών Πάρκων συγκεκριμένων κλάδων δραστηριότητας. Το δεύτερο στάδιο απαιτεί τη διαμόρφωση μίας σειράς κριτηρίων για την αποδοχή των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, με βασικό γνώμονα την οικονομική βιωσιμότητα και τις προοπτικές τους (π.χ. ύπαρξη επιχειρηματικού σχεδίου, πιστωτικό παρελθόν, χρηματοοικονομική κατάσταση), ενώ ειδικόί όροι θα μπορούσαν να υπάρξουν για τις νεοφυείς επιχειρήσεις προκειμένου να αποφευχθεί ο αποκλεισμός τους.

8.4 Υποστήριξη και διευκόλυνση επενδυτικής και μετά-επενδυτικής διαδικασίας

Η επικρατούσα αντίληψη όσον αφορά τις επενδύσεις στα Επιχειρηματικά Πάρκα (κυρίως στις αναπτυσσόμενες χώρες) πολλές φορές αγνοεί το γεγονός ότι πρόκειται για μία διαδικασία που συνεχίζεται και μετά την είσοδο και εγκατάσταση των επιχειρήσεων.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τον UNIDO υπάρχουν τέσσερα στάδια επενδυτικής υποστήριξης

Στάδιο 1: Στάδιο απόφασης / προ-επένδυσης – λήψη στοιχείων σχετικά με τη γενική υποδομή του βιομηχανικού πάρκου, τη συνδεσιμότητα, την εγγύτητα με αξιόπιστους και οργανωμένους τοπικούς προμηθευτές, την εταιρική φορολογία και τα πιθανά κίνητρα, καθώς και για την ύπαρξη πιθανών στρατηγικών εταίρων και συνεργατών (π.χ. σε θέματα νομικής, χρηματοδοτικής και λογιστικής υποστήριξης).

Στάδιο 2: Στάδιο εισόδου – λεπτομερείς πληροφορίες για επενδυτικές διαδικασίες και κανονισμούς που είναι απαραίτητες για την πραγματοποίηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του πάρκου (π.χ. εγγραφή εταιρείας, αδειοδότηση, εργασιακοί κανονισμοί, κλπ), καθώς και λοιπές υπηρεσίες «ομαλούς μετάβασης» (soft landing) (π.χ. εκπαίδευση, στέγαση, γενική ασφάλεια).

Στάδιο 3: Στάδιο εφαρμογής – μονο-απευθυντικές υπηρεσίες (one-stop shop) συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών διευκόλυνσης συμμόρφωσης με τους τοπικούς κανονισμούς σύστασης εταιρειών και εγγραφής στα μητρώα, ταυτοποίηση και απόκτηση οικοπέδων, κατασκευή κτιρίων, σύνδεση με υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και διαδικασίες πρόσληψης εργαζομένων.

Στάδιο 4: Στάδιο λειτουργίας – υπηρεσίες μακροπρόθεσμου χαρακτήρα μετά την εγκατάσταση που σχετίζονται με τοπικούς προμηθευτές, δεξιότητες και τεχνολογία καθώς και υπηρεσίες επίλυσης προβλημάτων (π.χ. θέματα με φορολογία, εργασία, υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, κλπ).

όπως περιγράφονται παρακάτω:

Πηγή: UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 98

Η αποτελεσματική παροχή επενδυτικής υποστήριξης προϋποθέτει μεταξύ άλλων και την αποτελεσματική συνεργασία των εμπλεκόμενων μερών, η οποία σε πολλές περιπτώσεις δεν είναι αυτονόητη. Ένα ενδεικτικό προτεινόμενο πλαίσιο εντός του οποίου η διευκόλυνση της επενδυτικής διαδικασίας θα μπορούσε να λειτουργήσει συνεκτικά, όπως προτείνεται από τον UNIDO, αλλά και επιβεβαιώνεται από την εξέταση των καλών πρακτικών είναι το ακόλουθο:



Πηγή: UNIDO (2019), International Guidelines for Industrial Parks, σελ. 99

Στο ανωτέρω πλαίσιο ο διαχειριστής του πάρκου φαίνεται ότι τηρεί ένα διαμεσολαβητικό ρόλο ανάμεσα σε τοπική αυτοδιοίκηση/τοπικό φορέα επενδύσεων από τη μία πλευρά και τοπικά εμπορικά επιμελητήρια/πανεπιστήμια/ΜΚΟ από την άλλη. Αποτελεί δηλαδή ένα σημείο διεπαφής και συντονισμού των εγκατεστημένων επιχειρήσεων με τα λουτά μέρη.

Επιπλέον, αποτυπώνεται σαφέστερα ο χαρακτήρας της επιτροπής σε εθνικό επίπεδο και η φύση της επιδιωκόμενης σύνδεσης με το τοπικό επίπεδο (η οποία έχει ως επίκεντρο την αντιμετώπιση ζητημάτων κανονιστικού χαρακτήρα και τον συντονισμό νομοθετικών πρωτοβουλιών). Σύμφωνα με το UNIDO η λειτουργία της επιτροπής σε εθνικό επίπεδο είναι σημαντική στο βαθμό που δεν υπάρχει ισχυρός κεντρικός σχεδιασμός.

Ειδικότερα, ως υπηρεσίες one-stop shop προσδιορίζονται η διευκόλυνση της συμβατότητας (των επιχειρήσεων) με τοπικές διαδικασίες σύστασης και καταχώρησης, κατάλληλη επιλογή έκτασης και απόκτηση αυτής, καταχώρηση στοιχείων αλλοδαπών προσώπων που εμπλέκονται στη διοίκηση, κατασκευή κτιρίων, σύνδεση υποδομών και διαδικασίες διαχείρισης προσωπικού κλπ

Τέλος, σημειώνεται ότι υπηρεσίες τέτοιου χαρακτήρα μπορεί να προσφέρονται και μέσω διορισμού προσωπικού από κάθε εμπλεκόμενο υπουργείο/υπηρεσία (στην υπηρεσία μίας στάσης) ώστε να καθίσταται δυνατή η επιτόπου διεκπεραίωση σχετικών αιτημάτων

8.5 Χρηματοδοτικά εργαλεία

Χρηματοδοτικά εργαλεία για επενδύσεις σε επιχειρηματικά πάρκα παρέχει η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, με χαρακτηριστικό παράδειγμα τη χρηματοδότηση του CTP Group με €462 εκ. το 2007 για την ανάπτυξη και κατασκευή (και στη συνέχεια διαχείριση και μίσθωση) Επιχειρηματικών Πάρκων σε διάφορες πόλεις της Τσεχίας, που περιλάμβανε μεταξύ άλλων 806.000 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων, 268.000 τ.μ. χώρων ελαφριάς βιομηχανικής χρήσης και 109.000 τ.μ. χώρους γραφείων, με εκτιμώμενη δυνατότητα απασχόλησης 17.000 θέσεων εργασίας. Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι ο ίδιος όμιλος (CTP Group) έχει καταφέρει να χρηματοδοτηθεί με €1,55 δισ. σε χρονικό διάστημα 6 μηνών (Σεπτέμβριος 2020 – Φεβρουάριος 2021) μέσω έκδοσης Πράσινων Ομολόγων (Green Bonds).

Ένα επιπλέον, παράδειγμα από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων αποτελεί η πρόσφατη (10/2020) ανακοίνωση της χρηματοδότησης οικολογικού πάρκου στη Νιγηρία για €6εκ.

Άλλο χρηματοδοτικό εργαλείο που χρήζει αναφοράς είναι το Εταιρικό Σύμφωνο για το πλαίσιο Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ), το οποίο περιλαμβάνει δράσεις που σχετίζονται με τα επιχειρηματικά πάρκα. Για παράδειγμα, μέσω ΕΣΠΑ έχει χρηματοδοτηθεί με €138χιλ. πρόγραμμα συνεργασίας μεταξύ Επιχειρηματικών Πάρκων στην Ουγγαρία με σκοπό την ανταλλαγή τεχνογνωσίας, τη διαμόρφωση κοινής επιχειρηματικής κουλτούρας, την ενίσχυση των εμπορικών συνεργασιών και την εξοικείωση με τις ακολουθούμενες διαδικασίες, αξιοποιώντας και εμπειρίες από τρίτες χώρες.

Επιπλέον, προγράμματα όπως το Horizon 2020 που αποτελεί το χρηματοδοτικό πλαίσιο της Ε.Ε. για την Έρευνα και την Καινοτομία περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων στις επιλέξιμες δράσεις τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των Επιχειρηματικών Πάρκων, μέσω της προώθησης της συνεργασίας μεταξύ των εγκατεστημένων επιχειρήσεων σε ζητήματα ενέργειας. Εκτιμάται ότι το νέο Πρόγραμμα Επενδύσεων για την περίοδο 2021-2027 που θα ανακοινωθεί στο προσεχές διάστημα αναμένεται να περιλαμβάνει παρόμοιες επιλέξιμες δράσεις.

9 Βιωσιμότητα και Αξιολόγηση Απόδοσης Επιχειρηματικών Πάρκων

9.1 Γενικό Πλαίσιο

Για να καθοριστεί η επιτυχία ενός βιομηχανικού πάρκου, είναι απαραίτητη η δημιουργία ενός πλαισίου αναφοράς που να επιτρέπει τη μέτρηση της απόδοσης μέσω της χρήσης κοινά αποδεκτά δεικτών. Οι δείκτες απόδοσης μπορούν να οριστούν σε επίπεδο βιομηχανικού πάρκου, εγκατάστασης ή συγκεκριμένης διαδικασίας.

Διεθνώς με γνώμονα τις αρχές που διέπουν τη «βιώσιμη και χωρίς αποκλεισμούς βιομηχανική ανάπτυξη» (inclusive and sustainable industrial development) προτείνονται από τον UNIDO (International Guidelines for Industrial Parks, 2019) συνολικά 13 δείκτες απόδοσης που διακρίνονται σε τρεις επιμέρους κατηγορίες: δείκτες οικονομικής απόδοσης, δείκτες κοινωνικής απόδοσης και δείκτες περιβαλλοντολογικής απόδοσης.

Η μεθοδολογία υπολογισμού των ανωτέρω δεικτών στοχεύει στην διευκόλυνση της χρήσης και εφαρμογής τους. Ειδικότερα, κάθε ένας από τους 13 δείκτες υπολογίζεται μέσω ενός score απόδοσης, το οποίο προκύπτει από ένα σύνολο υπο-δεικτών που λαμβάνουν δύο μόνο τιμές (1 ή 0). Όσο υψηλότερο το score, τόσο καλύτερη θεωρείται και η απόδοση του πάρκου.

Το μέγιστο τελικό score δεν είναι προκαθορισμένο αλλά εξαρτάται από τον αριθμό των υπο-δεικτών που τελικά θα επιλεγούν. Ο UNIDO παραθέτει συνολικά 13 δείκτες και 199 προτεινόμενους υπο-δείκτες εκ των οποίων οι 114 θεωρούνται οι πιο σημαντικοί.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι 13 προτεινόμενοι δείκτες:

Δείκτες οικονομικής απόδοσης	
1. Καλή οικονομική διακυβέρνηση	Good economic governance
2. Οικονομικά κατάλληλη επιλογή τοποθεσίας και υποδομών	Economically-enabling site & infrastructure "hardware"
3. Οικονομικά κατάλληλη παροχή υπηρεσιών	Economically-enabling services "software"
4. Οικονομικός αντίκτυπος	Economically impactful nature
Δείκτες κοινωνικής απόδοσης	
1. Κοινωνικά κατάλληλη επιλογή τοποθεσίας και υποδομών	Socially appropriate site & social infrastructure
2. Ποιότητα συστήματος κοινωνικής διαχείρισης	Quality social management system & social services
3. Εργασιακή υγιεινή και ασφάλεια	Occupational health & safety
4. Εργασιακές σχέσεις και πρόνοια	Good labour relations & welfare
5. Κοινωνική ένταξη	Social inclusiveness
Δείκτες περιβαλλοντολογικής απόδοσης	
1. Περιβαλλοντολογική καταλληλότητα	Environmentally appropriate site
2. Πράσινες υποδομές	Green infrastructure
3. Πράσινα συστήματα	Green systems
4. Αποτελεσματική & καθαρή παραγωγή, εκπομπές ρύπων και διαχείριση αποβλήτων	Efficient & clean production, emissions & waste management

Σημειώνεται ότι η τελική επιλογή δεικτών και υπο-δεικτών θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη και τις τοπικές ιδιαιτερότητες των Επιχειρηματικών Πάρκων που εξετάζονται, ειδικά αν η σύγκριση της απόδοσης διεξάγεται σε εθνικό επίπεδο.

9.2 Δείκτες οικονομικής απόδοσης

Ο UNIDO προτείνει 4 δείκτες οικονομικές απόδοσης (καλή οικονομική διακυβέρνηση, οικονομικά κατάλληλη επιλογή τοποθεσίας και υποδομών, οικονομικά κατάλληλη παροχή υπηρεσιών και οικονομικός αντίκτυπος), οι οποίοι με τη σειρά τους περιλαμβάνουν συνολικά 51 υπο-δείκτες. Ως εκ τούτου, εφόσον το σύνολο των υπο-δεικτών χρησιμοποιηθεί το μέγιστο score για την οικονομική απόδοση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 51.

Παρακάτω παρουσιάζουμε μια ενδεικτική συγκριτική αξιολόγηση μεταξύ 3 πάρκων του εξωτερικού και του αντίστοιχου της Σίνδου πάνω στη βάση της διαθέσιμης πληροφόρησης αλλά και του περιεχομένου των υπο-δεικτών. Σημειώνουμε ωστόσο ότι ο παρακάτω πίνακας χρησιμοποιείται για απεικονιστικούς σκοπούς με σκοπό να αναδείξει τη χρησιμότητα των δεικτών ως προς την αξιολόγηση και σύγκριση μεταξύ των πάρκων. Για την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων απαιτείται η επιμέρους εξέταση των υπο-δεικτών σε συνεργασία με τους φορείς διαχείρισης των πάρκων.

Δείκτες οικονομικής απόδοσης	Cambridge Science Park Ηνωμένο Βασίλειο	VGP Berlin Γερμανία	Cyber City Gurugram Ινδία	Σίνδος Ελλάδα
Καλή οικονομική διακυβέρνηση				
Οικονομικά κατάλληλη επιλογή τοποθεσίας και υποδομών				
Οικονομικά κατάλληλη παροχή υπηρεσιών				
Οικονομικός αντίκτυπος	n/a	n/a	n/a	n/a

9.3 Δείκτες κοινωνικής απόδοσης

Ο UNIDO προτείνει 5 δείκτες κοινωνικής απόδοσης, οι οποίοι με τη σειρά τους περιλαμβάνουν συνολικά 81 υπο-δείκτες. Ως εκ τούτου, εφόσον το σύνολο των υπο-δεικτών χρησιμοποιηθεί το μέγιστο score για την οικονομική απόδοση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 81.

Παρακάτω παρουσιάζουμε μια ενδεικτική συγκριτική αξιολόγηση μεταξύ 3 πάρκων του εξωτερικού και του αντίστοιχου της Σίνδου πάνω στη βάση της διαθέσιμης πληροφόρησης αλλά και του περιεχομένου των υπο-δεικτών. Σημειώνουμε ωστόσο ότι ο παρακάτω πίνακας χρησιμοποιείται για απεικονιστικούς σκοπούς με σκοπό να αναδείξει τη χρησιμότητα των δεικτών ως προς την αξιολόγηση και σύγκριση μεταξύ των πάρκων. Για την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων απαιτείται η επιμέρους εξέταση των υπο-δεικτών σε συνεργασία με τους φορείς διαχείρισης των πάρκων.

Δείκτες κοινωνικής απόδοσης	Cambridge Science Park Ηνωμένο Βασίλειο	VGP Berlin Γερμανία	Cyber City Gurugram Ινδία	Σίνδος Ελλάδα
Κοινωνικά κατάλληλη επιλογή τοποθεσίας και υποδομών				
Ποιότητα συστήματος κοινωνικής διαχείρισης	n/a	n/a	n/a	n/a
Εργασιακή υγιεινή και ασφάλεια	n/a	n/a	n/a	n/a
Εργασιακές σχέσεις και πρόνοια	n/a	n/a	n/a	n/a
Κοινωνική ένταξη	n/a	n/a	n/a	n/a

9.4 Δείκτες περιβαλλοντολογικής απόδοσης

Ο UNIDO προτείνει 4 δείκτες κοινωνικής απόδοσης, οι οποίοι με τη σειρά τους περιλαμβάνουν συνολικά 59 υπο-δείκτες. Ως εκ τούτου, εφόσον το σύνολο των υπο-δεικτών χρησιμοποιηθεί το μέγιστο score για την οικονομική απόδοση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 81.

Παρακάτω παρουσιάζουμε μια ενδεικτική συγκριτική αξιολόγηση μεταξύ 3 πάρκων του εξωτερικού και του αντίστοιχου της Σίνδου πάνω στη βάση της διαθέσιμης πληροφόρησης αλλά και του περιεχομένου των υπο-δεικτών. Σημειώνουμε ωστόσο ότι ο παρακάτω πίνακας χρησιμοποιείται για απεικονιστικούς σκοπούς με σκοπό να αναδείξει τη χρησιμότητα των δεικτών ως προς την αξιολόγηση και σύγκριση μεταξύ των πάρκων. Για την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων απαιτείται η επιμέρους εξέταση των υπο-δεικτών σε συνεργασία με τους φορείς διαχείρισης των πάρκων.

Δείκτες περιβαλλοντολογικής απόδοσης	Cambridge Science Park Ηνωμένο Βασίλειο	VGP Berlin Γερμανία	Cyber City Gurugram Ινδία	Σίνδος Ελλάδα
Περιβαλλοντολογική καταλληλότητα				
Πράσινες υποδομές				
Πράσινα συστήματα	n/a	n/a	n/a	n/a
Αποτελεσματική & καθαρή παραγωγή, εκπομπές ρύπων και διαχείριση αποβλήτων	n/a	n/a	n/a	n/a

9.5 Εμπειρική εφαρμογή

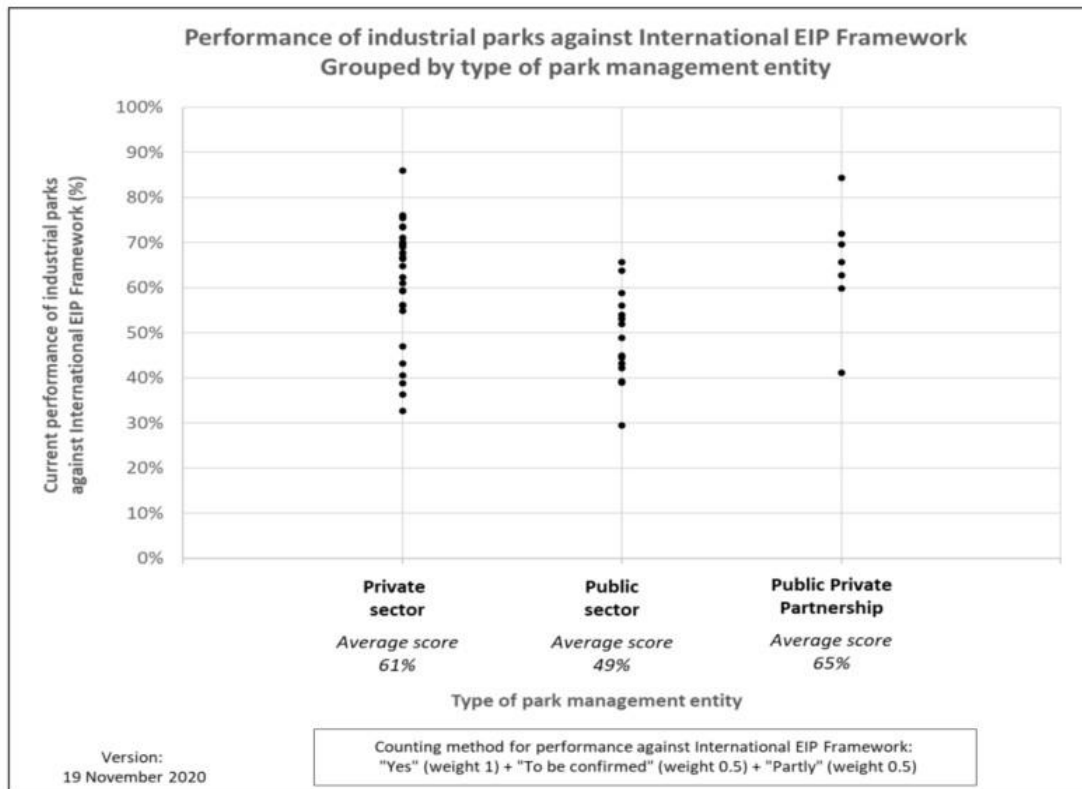
Η αξιολόγηση της απόδοσης ενός βιομηχανικού πάρκου και πολύ περισσότερο η σύγκριση της απόδοσης μεταξύ πάρκων δεν είναι εύκολη διαδικασία. Ενδεικτικό είναι ότι η μοναδική εμπειρική έρευνα πάνω στο θέμα δημοσιεύτηκε σχετικά πρόσφατα (Δεκέμβριος 2020).

Η συγκεκριμένη έρευνα¹³⁶ αξιολόγησε 50 Επιχειρηματικά Πάρκα σε 8 χώρες (Κολομβία, Αίγυπτο, Ινδονησία, Νιγηρία, Περού, Νότια Αφρική, Ουκρανία και Βιετνάμ), χρησιμοποιώντας δείκτες οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντολογικής απόδοσης που προσομοιάζουν (αλλά δεν ταυτίζονται) με το πλαίσιο που περιγράφηκε στις προηγούμενες ενότητες.

Το πιο ενδιαφέρον συμπέρασμα της μελέτης είναι ότι τα Επιχειρηματικά Πάρκα που διαχειρίζονται από ΣΔΙΤ ή από τον ιδιωτικό τομέα έχουν υψηλότερο μέσο όρο βαθμολογίας από τα πάρκα που διαχειρίζονται αποκλειστικά από το δημόσιο. Αυτό το εύρημα δείχνει ότι τα Επιχειρηματικά Πάρκα έχουν καλύτερη απόδοση εάν λειτουργούν όπως μια ιδιωτική επιχείρηση ή μια εταιρική σχέση δημόσιου-ιδιωτικού τομέα, και όχι μια πρωτοβουλία που διαχειρίζεται η κυβέρνηση.

Ειδικότερα, στα 50 Επιχειρηματικά Πάρκα που αξιολογήθηκαν, η απόδοση του φορέα διαχείρισης όταν είναι ιδιωτικός ή σύμπραξη δημόσιου-ιδιωτικού τομέα ανέρχεται σε 61% και 65% αντίστοιχα και μόλις 49% όταν ο φορέας διαχείρισης είναι δημόσιος, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

¹³⁶ Results and Lessons Learned from Assessing 50 Industrial Parks in Eight Countries against the International Framework for Eco-Industrial Parks, Sustainability, 2020, 12(24), 10611



Τέλος, σημειώνουμε ότι ή έννοια της συνεργασίας δημόσιου – ιδιωτικού τομέα όπως παρουσιάζεται παραπάνω αντιστοιχεί σε μία οργανωμένη και συντεταγμένη ανάληψη πρωτοβουλίας με συγκεκριμένο στόχο (διαχείριση βιομηχανικού πάρκου) και δεν είναι απόλυτα συγκρίσιμη με την περίπτωση της ETBA στην Ελλάδα, στην οποία η συμμετοχή του δημοσίου στο μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε 35%.

10 Συμπεράσματα

Μετά από δεκαετίες μείωσης του σχετικού ενδιαφέροντος, η βιομηχανική πολιτική επιστρέφει στο προσκήνιο της πολιτικής στην ΕΕ. Παράγοντες προς τούτο είναι, μεταξύ άλλων, η συνεχιζόμενη μείωση των μεριδίων απασχόλησης του Ευρωπαϊκού τομέα μεταποίησης, ο αυξανόμενος ανταγωνισμός στις παγκόσμιες αγορές με τον τομέα μεταποίησης της Κίνας, η αλλαγή πλεύσης των ΗΠΑ ως προς την εμπορική εξωτερική τους πολιτική καθώς και οι ραγδαίες τεχνολογικές εξελίξεις στην βιομηχανία - μεταποίηση, ιδίως η αυτοματοποίηση, η ψηφιοποίηση, η βιομηχανία τέταρτης γενιάς και το διαδίκτυο των πραγμάτων.

Το νέο πλαίσιο άσκησης βιομηχανικής πολιτικής καθορίζεται από τέσσερις θεμελιώδεις μετασχηματισμούς¹³⁷:

- *Σύγκλιση Οικονομικών Δραστηριοτήτων.* Καθώς η παγκόσμια οικονομία στρέφεται ολοένα και περισσότερο προς τις υπηρεσίες, η σύγχρονη βιομηχανία - μεταποίηση χαρακτηρίζεται από την σύγκλιση περισσότερων οικονομικών δραστηριοτήτων διαφορετικού είδους με κοινή βάση την καινοτομία. Συνεπώς, μία βιομηχανική πολιτική, που να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες προκλήσεις, δεν μπορεί πλέον να αφορά αποκλειστικά και μόνο τη βιομηχανία - μεταποίηση αυτή καθεαυτή. Αντιστοίχως, το εθνικό πλαίσιο ρύθμισης των ΕΠ πρέπει να είναι αρκούντως ευέλικτο αλλά και στοχευμένο, ώστε να προσαρμόζεται στην εξέλιξη αυτή.
- *Μοντέλο Σύμπραξης Κράτους / Ιδιωτικής Πρωτοβουλίας.* Στις σύγχρονες σύνθετες οικονομίες η επιτυχημένη χάραξη βιομηχανικής πολιτικής δεν θα στηρίζεται στην παροχή κινήτρων από πάνω προς τα κάτω με τη στόχευση προεπιλεγμένων τομέων και τη χρήση ενός τυπικού καταλόγου κρατικών ενισχύσεων. Αντίθετα, θα στηρίζεται σε μία από κάτω προς τα πάνω προσέγγιση, που θα επανατοποθετεί τον ρόλο του κράτους στην κατεύθυνση της διαρκούς συνεργασίας με τον ιδιωτικό τομέα σε θέματα παραγωγικότητας και στόχων. Στόχος θα πρέπει να είναι η χάραξη κοινής συνισταμένης και η κατανομή ρόλων μεταξύ του κράτους και της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, όπου κάθε μέρος (κράτος / ιδιωτική πρωτοβουλία) είναι πιο αποτελεσματικό στην παραγωγή κοινωνικής ωφέλειας. Ιδιαίτερα, στον τομέα των ΕΠ η επανατοποθέτηση ρόλων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις αποτυχίες του παρελθόντος και να χαράσσεται με τρόπο, ώστε να συνθέτει σε ένα συνεκτικό θετικό αποτέλεσμα τα πλεονεκτήματα των δύο αυτών κόσμων.
- *Ολιστική Προσέγγιση.* Η εθνική βιομηχανική πολιτική δεν μπορεί πλέον να είναι μια μεμονωμένη εθνική πολιτική, που σχεδιάζεται και εφαρμόζεται από μόνη της. Αντίθετα, είναι απαραίτητη η συνοχή της βιομηχανικής πολιτικής με την γενικότερη πολιτική περιφερειακής και εθνικής ανάπτυξης, την ισχύουσα νομοθεσία περί δημοσίων συμβάσεων και το δίκαιο κρατικών ενισχύσεων. Υφιστάμενες ή πιθανές μελλοντικές εντάσεις ή / και ασυμβατότητες μεταξύ της βιομηχανικής πολιτικής και έτερων εθνικών πολιτικών και νομοθεσιών πρέπει να εντοπίζονται να

¹³⁷ Βλ. Και Aiginger, Karl; Rodrik, Dani (2020). Rebirth of Industrial Policy and an Agenda for the Twenty-First Century. *Journal of Industry, Competition and Trade*, 20, σελ. 189–207.

αντιμετωπίζονται ως τέτοιες ήδη από τον σχεδιασμό αλλά και εξ ορισμού καθ' όλη την διάρκεια της υλοποίησης αυτής. Στο πλαίσιο της εθνικής ρύθμισης των ΕΠ, η ολιστική προσέγγιση συνεπάγεται την ουσιαστική ένταξη του θεσμού των ΕΠ ως εργαλείου περιφερειακής και εθνικής ανάπτυξης αλλά και τον επανασχεδιασμό των κρατικών ενισχύσεων και την επανατοποθέτηση του ρόλου του κράτους με όρους συμβατούς με την ισχύουσα νομοθεσία περί δημοσίων συμβάσεων και κρατικών ενισχύσεων και με δομές που να διασφαλίζουν την σχετική υλοποίηση.

- *Προσαρμογή στην Τεχνολογική Πρόοδο & την Κλιματική Κρίση.* Οι τεχνολογικές εξελίξεις αλλάζουν κάθε τομέα της οικονομίας και καθορίζουν το μέλλον της μεταποιητικής παραγωγής. Ταυτόχρονα, η κλιματική κρίση επιβάλλει την βίαιη προσαρμογή των ρυπογόνων παραγωγικών δραστηριοτήτων στις νέες συνθήκες. Υπό την ηγεσία της Ursula Von Der Leyen, η ΕΕ τοποθετείται στις νέες συνθήκες με τον διττό στόχο του μετασχηματισμού της Ευρωπαϊκής βιομηχανίας – μεταποίησης σε πράσινη και ψηφιακή κατεύθυνση. Μία εθνική βιομηχανική πολιτική πρέπει να προβλέπει τις διαρθρωτικές αλλαγές, που είναι αναγκαίο να υλοποιηθούν για την προσαρμογή στην τεχνολογική πρόοδο και την πιο φιλική προς το περιβάλλον και την εργασία βιομηχανία - μεταποίηση. Τέτοιες διαρθρωτικές αλλαγές καθιστούν ακόμη πιο αδήριτη την ανάγκη για την διεύρυνση και τον εκσυγχρονισμό του θεσμού των ΕΠ.

Η παρούσα Έκθεση αναλύει διεθνείς καλές πρακτικές ανάπτυξης και διαχείρισης ΕΠ με έμφαση στις πέντε χώρες αναφοράς της συγκριτικής της μελέτης, στους εξής τομείς:

- *Χωροθέτηση ΕΠ,* με έμφαση στις πρακτικές απόκτησης γης, στο πλαίσιο και στις μεθόδους χωροθέτησης καθώς και στην εμπλοκή των ενδιαφερόμενων μερών στη σχετική διαδικασία.
- *Λειτουργία και Διαχείριση ΕΠ,* με ειδική αναφορά στους ρόλους της εποπτικής αρχής, του φορέων ανάπτυξης και διαχείρισης και ανάλυση ως προς τις πρακτικές κτήσης δικαιωμάτων από τις επιχειρήσεις επί των βιομηχανικών γηπέδων.
- *Οικολογικά Πάρκα,* με στοιχεία για τις διεθνείς καλές πρακτικές στον τομέα αυτόν.
- *Νομικό και Ρυθμιστικό Πλαίσιο ΕΠ,* με ανάλυση του γενικού πλαισίου εποπτείας και διακυβέρνησης ΕΠ, των κανόνων διαχείρισης και λειτουργίας, των υπηρεσιών και υποδομών καθώς και καλές πρακτικές για μονο-απευθυντικές υπηρεσίες σε ΕΠ.
- *Κρατικές Ενισχύσεις και Πολιτικές Προσέλκυσης Επενδυτών,* με στοιχεία από σχετικές ενισχύσεις σε κράτη-μέλη της ΕΕ, επενδυτικά κίνητρα και χρηματοδοτικά εργαλεία.
- *Βιωσιμότητα και Αξιολόγηση Απόδοσης ΕΠ,* με αναφορά σε σχετικούς δείκτες απόδοσης.

Με βάση διεθνείς καλές πρακτικές, που ανασύρονται από την παρούσα Έκθεση, οι παρεμβάσεις της αναθεώρησης του εγχώριου πλαισίου ρύθμισης ΕΠ δύναται να λαμβάνουν χώρα στα εξής επίπεδα:

- *Οριζόντιες Ρυθμίσεις.* Πρόκειται για νομοθετικές παρεμβάσεις, που αντιμετωπίζουν γενικότερα ζητήματα του πλαισίου των ΕΠ. Παρέχουν τους κατάλληλους πόρους και

οικονομικό περιβάλλον για την διευκόλυνση της επιχειρηματικής δραστηριότητας των φορέων ανάπτυξης / διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων. Παραδείγματα αυτού του τύπου νομοθετικών παρεμβάσεων περιλαμβάνουν την απόδοση συνεκτικότητας στον ειδικό χωροταξικό σχεδιασμό της βιομηχανίας – μεταποίησης και προσαρμογές στο μοντέλο διακυβέρνησης των ΕΠ, που διασφαλίζουν την λειτουργική ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ με όρους αποτελεσματικότητας, βιωσιμότητας και διαφάνειας.

- *Τομεακές Ρυθμίσεις.* Πρόκειται για νομοθετικές παρεμβάσεις, που διορθώνουν επιμέρους αστοχίες του εγχώριου πλαισίου των ΕΠ. Στα παραδείγματα τέτοιων παρεμβάσεων περιλαμβάνονται στοχευμένες ρυθμίσεις για τα αδρανή γήπεδα ή / και ρυθμίσεις για επιμέρους κατηγορίες ΕΠ, όπως τεχνολογικών ΕΠ ή ΕΠ εφοδιαστικής αλυσίδας, που μπορεί να περιλαμβάνουν τον ενεργό ρόλο του κράτους για τη δημιουργία ΕΠ πιλότων στρατηγικής σημασίας για κλάδους της οικονομίας της χώρας.
- *Προσανατολισμένες Ρυθμίσεις.* Πρόκειται για νομοθετικές παρεμβάσεις, που υπηρετούν συγκεκριμένους στρατηγικούς στόχους. Χαράσσονται με συνεκτικά πλαίσια κανόνων δικαίου, εξειδικεύονται με δευτερογενείς ρυθμίσεις και κατευθυντήριες γραμμές, ενισχύονται με κατάλληλους οικονομικούς και οργανωτικούς πόρους, ενώ η εφαρμογή τους εποπτεύεται και παρακολουθείται από εποπτικές αρχές. Τέτοια περίπτωση προσανατολισμένης ρύθμισης είναι εξυγίανση των άτυπων ΕΠ ή / και η ενίσχυση των εσωτερικών / εξωτερικών υποδομών των ΕΠ της χώρας ή / και η δημιουργία πλαισίου Οικολογικών Πάρκων.

Συνομογραφίες

DG REFORM	Directorate General for Structural Reform Support
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΠ	Επιχειρηματικά Πάρκα

1ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Οικολογικά Κριτήρια Αξιολόγησης ΕΠ

ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας	Χρήση ή / και επιτόπια παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας. Αυτό περιλαμβάνει ηλιακή ενέργεια, αιολική ενέργεια, υδροηλεκτρική ενέργεια, συνδυασμένη θερμότητα και ισχύς (CHP), παραγωγή ενέργειας με βάση τα απόβλητα, γεωθερμική ενέργεια, παλιρροιακή / κυματική ενέργεια, βιοκαύσιμα
Ενεργειακή απόδοση	Βελτιστοποίηση ή μείωση της χρήσης ενέργειας, συμπεριλαμβανομένης της ενέργειας που απαιτείται για κτίρια και άλλες υποδομές καθώς και για βιομηχανική παραγωγή
Διαχείριση των υδάτων	Επιτόπου επεξεργασία λυμάτων, μείωση / βελτιστοποίηση της χρήσης νερού για υποδομές και παραγωγή
Πολιτιστικά, κοινωνικά & οφέλη για την υγεία	Οι πολιτιστικές πτυχές περιλαμβάνουν τη διατήρηση της πολιτιστικής ποικιλομορφίας και την αξιοποίηση των τοπικών ιδιομορφιών Οι κοινωνικές πτυχές περιλαμβάνουν την ισότητα των φύλων, την επαγγελματική επανένταξη, τη φροντίδα των παιδιών, την ένταξη των ατόμων με ειδικές ανάγκες Οι πτυχές υγείας και ασφάλειας περιλαμβάνουν ένα ασφαλές και καθαρό φυσικό και εργασιακό περιβάλλον στη βιομηχανική / αστική και γύρω περιοχή
Κινητικότητα & μεταφορές	Αποτελεσματική βιώσιμη μεταφορά αγαθών ή ατόμων με χαμηλές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (π.χ. δημόσιες συγκοινωνίες, ηλεκτρικά οχήματα, υβρίδια plug-in, συστήματα carpooling)
Πρόληψη της ατμοσφαιρικής ρύπανσης	Μείωση των εκπομπών ρύπων μέσω καθαρότερων διαδικασιών παραγωγής ή εφαρμογής τεχνολογιών σωλήνων
Πρόληψη θορύβου	Μείωση των εκπομπών θορύβου μέσω καθαρότερων διαδικασιών παραγωγής ή εφαρμογής τεχνολογιών σωλήνων
Διαχείριση των αποβλήτων	Συλλογή, μεταφορά, επιτόπια ή εξωτερική επεξεργασία και ανακύκλωση ή διάθεση αποβλήτων
Βιοποικιλότητα	Διατήρηση της βιοποικιλότητας ή αναζωογόνηση των οικοσυστημάτων στη βιομηχανική / αστική και γύρω περιοχή
Ροή υλικού	Συνέργειες, ανταλλαγή υλικών (χημικά, απόβλητα κ.λπ.) μεταξύ εταιρειών, διεπιχειρησιακές συνεργασίες. Σχέδιο εισόδου-εξόδου όπως ορίζεται θεωρητικά από τη βιομηχανική συμβίωση
Βελτιστοποίηση της χρήσης γης	Βελτιστοποίηση / μείωση της χρήσης γης για βιομηχανικές / αστικές υποδομές, αναζωογόνηση εγκαταλελειμμένης γης
Περιβαλλοντικό σύστημα διαχείρισης	Πιστοποίηση και ετικέτες με περιβαλλοντικά πρότυπα σε κλίμακα πάρκου, όπως ISO 14 000 ή EMAS

2ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Ο ρόλος των φορέων διαχείρισης σε ζητήματα διαχείρισης ενέργειας

Οι διαχειριστές των επιχειρηματικών πάρκων θα πρέπει να υποστηρίξουν τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις ως προς την εγκατάσταση συστημάτων ενεργειακής διαχείρισης και τον εντοπισμό ευκαιριών βελτίωσης της ενεργειακής αποτελεσματικότητας.

Σημαντική έμφαση θα πρέπει να δίνεται από τους φορείς διαχείρισης στους παρακάτω παράγοντες που σχετίζονται με την ενέργεια:

Αντιστοίχιση ενεργειακής προσφοράς και ζήτησης: Οι σύγχρονοι διαχειριστές πάρκων θα πρέπει να φροντίζουν για την εγκατάσταση συστημάτων μέτρησης σε επίπεδο επιχείρησης. Επιπλέον, οι υποψήφιοι προς εγκατάσταση επιχειρήσεις θα πρέπει να παρέχουν πλάνα ενεργειακής ζήτησης και κατανάλωσης ως μέρος της αρχικής αίτησής τους.

Προώθηση της ενεργειακής απόδοσης: Η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης μπορεί να επιτευχθεί μέσω της συγκέντρωσης κτιριακών δομών και διαδικασιών, ανταλλαγής ενέργειας, συλλογικής παραγωγής και κοινών ενεργειακών υπηρεσιών. Ενεργειακά πλεονάσματα από παραγωγικές εγκαταστάσεις (θερμότητα, ηλεκτρική ενέργεια, ατμός, βιοαέρια κλπ) μπορούν να μεταφερθούν σε άλλες εντός του πάρκου εγκατεστημένες επιχειρήσεις ή σε τοπικές κοινότητες.

Παρά το γεγονός ότι μπορούν να υπάρξουν σημαντικά εμπόδια ως προς την υιοθέτηση των παραπάνω πρακτικών (όπως συμβατικές δεσμεύσεις, τιμές ενέργειας, περιορισμένη γνώση του θέματος κλπ), ορισμένες στρατηγικές που μπορούν να ακολουθήσουν οι φορείς διαχείρισης ως προς την αντιμετώπισή τους είναι οι παρακάτω:

- Εισαγωγή κινήτρων για ορθές πρακτικές διαχείρισης ενέργειας
- Αύξηση της γνώσης των εταιρειών σε αυτά τα θέματα μέσω ενημερωτικών εκστρατειών για την ενεργειακή απόδοση και ενθάρρυνση εφαρμογής και διατήρησης πιστοποιημένων συστημάτων διαχείρισης ενέργειας (όπως ISO 50001)

Ανάπτυξη και εφαρμογή σχεδίων ενεργειακής συνεργασίας

Ανανεώσιμες πηγές και καθαρή ενέργεια: Η ενσωμάτωση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και της καθαρής ενέργειας σε ένα επιχειρηματικό πάρκο θα πρέπει ιδανικά να αναφέρεται από τη φάση του σχεδιασμού.

Σε κάθε περίπτωση οι διαχειριστές των επιχειρηματικών πάρκων θα πρέπει να καταρτίζουν προγράμματα επέκτασης της χρήσης ανανεώσιμων πηγών και καθαρής ενέργειας (συχνά μέσω επιδοτούμενων από το κράτος πρωτοβουλιών).

3ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Ο ρόλος των φορέων διαχείρισης σε ζητήματα διαχείρισης αποβλήτων

Επιπλέον είναι εξίσου σημαντικό η διοίκηση του πάρκου να υιοθετήσει και να παρακολουθεί συνεχώς, την εφαρμογή ενός σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων για όλες τις λειτουργίες του πάρκου.

Ειδικότερα, οι βασικές στρατηγικές για τη διαχείριση των αποβλήτων είναι οι ακόλουθες:

- Μείωση επικίνδυνων ουσιών και ρύπων μέσω της αναβάθμισης των συστημάτων παραγωγής και τεχνολογίας, καθώς και τροποποίηση άυλων και παραγόμενων προϊόντων.
- Επαναχρησιμοποίηση ή ανακύκλωση του προϊόντος στην αρχική του μορφή ή σε τροποποιημένη μορφή.
- Ανακύκλωση μέσω διαχωρισμού και διαλογής υλικών που προορίζονται για επεξεργασία ή απόρριψη, ώστε να επαν-ενσωματωθούν σε ίδια ή διαφορετικά προϊόντα.
- Επεξεργασία με χρήση τεχνολογιών για τη μείωση του όγκου, της μάζας και της τοξικότητας των αποβλήτων πριν από την απόρριψη. Τα απόβλητα μπορεί, για παράδειγμα, να υποστούν επεξεργασία μέσω θερμικών, χημικών και βιολογικών διεργασιών.
- Βιομηχανική συμβίωση μέσω της συνεργατικής ανταλλαγής βιομηχανικών υποπροϊόντων, ενέργειας, νερού και επεξεργασμένων αποβλήτων μεταξύ κοντινών επιχειρήσεων.
- Υιοθέτηση πρακτικών κυκλικής οικονομίας, όπως επέκταση της διάρκειας ζωής των προϊόντων και αποτελεσματική διαχείριση νερού και ενέργειας
- Οι χώροι υγειονομικής ταφής, η αποτέφρωση και η κομποστοποίηση είναι οι πιο διαδεδομένες μέθοδοι απόρριψης αποβλήτων. Οι διαχειριστές των πάρκων θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι χώροι απόρριψης είναι αρκετά κοντά στην πηγή των αποβλήτων, απομακρυσμένοι από κατοικημένες και εμπορικές περιοχές και σε σταθερή γεωλογικά βάση.

Ειδικά για τα χημικά απόβλητα οι βασικές πρακτικές που ακολουθούνται είναι οι εξής:

- Μείωση της χρήσης χημικών μέσω αποδοτικών και καθαρών διαδικασιών παραγωγής.
- Επεξεργασία και διάθεση χημικών αποβλήτων με μεθόδους προσαρμοσμένες στα ειδικά χαρακτηριστικά τους, δίνοντας έμφαση στο γεγονός ότι πολλές χημικές ουσίες μπορεί να αντιδράσουν αρνητικά όταν συνδυάζονται. Επομένως, τα μη συμβατά χημικά προϊόντα και απόβλητα πρέπει να αποθηκεύονται ξεχωριστά, ελαχιστοποιώντας τον κίνδυνο των βίαιων εκλύσεων αερίων και εκρήξεων.
- Ασφαλής απόρριψη σε δοχεία που είναι χημικά συμβατά με το υλικό που αποθηκεύεται.
- Προ-επεξεργασία χημικών αποβλήτων πριν από την τελική επεξεργασία σε κεντρικές εγκαταστάσεις. Η φύση αυτής της προ-επεξεργασίας εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά των λυμάτων και πρέπει να εκτελείται από την εταιρεία στο

Έκθεση Αξιολόγησης Έργου

εργοστάσιό της ή σε κατάλληλες κοινόχρηστες εγκαταστάσεις από τις εταιρείες που παράγουν τα απόβλητα.

4ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Επιλεγμένοι δείκτες και υπο-δείκτες οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντολογικής απόδοσης

Δείκτης: Καλή οικονομική διακυβέρνηση	
Περιγραφή υπο-δείκτη	Κριτήριο βαθμολόγησης
Ύπαρξη αξιόπιστου σύστηματος ποσοτικής ανάλυσης που είναι σε θέση να υπολογίσει την οικονομική απόδοση (σε όρους απασχόλησης, καθαρών εξαγωγών, τοπικών προμηθειών, κλπ), μετά την αξιολόγηση παραγόντων όπως γη, κεφαλαιουχικά και λειτουργικά κόστη και επιδοτήσεις.	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ίδιωτική συμμετοχή στον σχεδιασμό του βιομηχανικού πάρκου	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ίδιωτική συμμετοχή στην ιδιοκτησία του βιομηχανικού πάρκου	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Εάν το βιομηχανικό πάρκο βρίσκεται σε δημόσια γη, η ανάθεση στο φορέα διαχείρισης έγινε κατόπιν ανοιχτής ανταγωνιστικής προσφοράς	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ο ιδιωτικός τομέας εκπροσωπείται στο Διοικητικό Συμβούλιο της ρυθμιστικής αρχής	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ύπαρξη ποσοστού πληρότητας 60% εντός 6 ετών (έκταση γης που χρησιμοποιείται από τις εταιρείες για παραγωγική χρήση)	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ύπαρξη και λειτουργία ενός επίσημου τμήματος μάρκετινγκ βιομηχανικού πάρκου	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ύπαρξη τελών συντήρησης και λειτουργίας ή χρεώσεις/κοινόχρηστα που εισπράττει ο φορέας διαχείρισης	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ποσοστό ικανοποίησης εγκατεστημένων επιχειρήσεων από τις υπηρεσίες που παρέχει ο φορέας διαχείρισης.	(>=51%=1; <=49%=0)
Ύπαρξη σύστηματος διαχείρισης σχέσεων με εγκατεστημένες επιχειρήσεις (CRM)	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ο φορέας διαχείρισης έχει Πιστοποίηση ISO 9001	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Συνολική βαθμολογία καλής οικονομικής διακυβέρνησης	(0 -11)

Δείκτης: Οικονομικά κατάλληλη επιλογή τοποθεσίας και υποδομών	
Περιγραφή υπο-δείκτη	Κριτήριο βαθμολόγησης
Μη βεβαρυσμένοι τίτλοι γης	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ολοκλήρωση σταδίου ανάπτυξης γης	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε αστικό κέντρο	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε κατάλληλο αυτοκινητόδρομο	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε δίκτυο μεταφοράς ή διανομής ενέργειας	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε δίκτυο μεταφοράς φυσικού αερίου	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε δίκτυο για ευρυζωνική κινητή τηλεφωνία GSM και συνδεσιμότητα Wi-Fi	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Εσωτερικό οδικό δίκτυο κατάλληλου μεγέθους (πλάτος)	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε λιμάνι ή αεροδρόμιο που είναι χρήσιμο στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ποσοστό ωρών διακοπής ρεύματος ανά περίοδο στο βιομηχανικό πάρκο / ποσοστό ωρών διακοπής ρεύματος σε εθνικό επίπεδο	(>=1 =1; <1= 0)
Ποσοστό ωρών διακοπής παροχής νερού στο βιομηχανικό πάρκο / ποσοστό ωρών διακοπής νερού σε εθνικό επίπεδο	(>=1 =1; <1= 0)
Συνολική βαθμολογία οικονομικά κατάλληλης επιλογής τοποθεσίας και υποδομών	(0-11)

Δείκτης: Κοινωνικά κατάλληλη επιλογή τοποθεσίας και υποδομών	
Περιγραφή υπο-δείκτη	Κριτήριο βαθμολόγησης
Η μελέτη περιβαλλοντολογικών επιπτώσεων του έργου ολοκληρώθηκε και κατατέθηκε στις αρμόδιες αρχές	(Ναι =1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε μέσα μαζικής μεταφοράς (π.χ. λεωφορείο, μετρό ή τρένο)	(Ναι =1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε κατοικημένες ζώνες	(Ναι =1; Όχι = 0)
Τα ηλεκτροφόρα καλώδια στο πάρκο είναι υπόγεια, για την ασφάλεια του εργατικού δυναμικού	(Ναι =1; Όχι = 0)
Φωτισμός του εσωτερικού οδικού δικτύου σε ολόκληρο το βιομηχανικό πάρκο	(Ναι =1; Όχι = 0)
Υπηρεσίες παιδικής μέριμνας	(Ναι =1; Όχι = 0)
Εγκαταστάσεις πίστης και προσευχής για μεγάλες μειονοτικές και θρησκευτικές ομάδες στο σύνολο των εργαζομένων	(Ναι =1; Όχι = 0)
Θέρμανση, εξαερισμός και air-condition εντός των κτιριακών εγκαταστάσεων	(Ναι =1; Όχι = 0)
Εγγύτητα σε με μίνι ή σούπερ μάρκετ	(Ναι =1; Όχι = 0)
Πάρκο ή χώρος προσίνου ως % της συνολικής έκτασης (σύμφωνα με το διεθνές πρότυπο)	(Ναι =1; Όχι = 0)
Παρουσία επιτόπιου κέντρου αντιμετώπισης συμβάντων και σύστημα δημόσιας ανακοίνωσης (PA)	(Ναι =1; Όχι = 0)
Κουτί παραπόνων ή διαθέσιμη ανοιχτή γραμμή στο βιομηχανικό πάρκο	(Ναι =1; Όχι = 0)
Ξεχωριστές τουαλέτες γυναικών και ανδρών σε κάθε κτίριο	(Ναι =1; Όχι = 0)
Σχεδιασμός κτιρίων χωρίς αποκλεισμούς (δηλαδή, ράμπα πρόσβασης και ανεγκυστήρας σε κάθε κτίριο)	(Ναι =1; Όχι = 0)
Η τοποθεσία του πάρκου δεν σχετίζεται με κάποια φυλή ή παραδοσιακό οικισμό	(Ναι =1; Όχι = 0)
Μέσος χρόνος μετακίνησης στο χώρο εργασίας του πάρκου για εργαζόμενους / Μέσος χρόνος μετακίνησης στο χώρο εργασίας σε εθνικό επίπεδο	(Ναι =1; Όχι = 0)
Τα δομικά υλικά προέρχονται από την εγχώρια αγορά	(Ναι =1; Όχι = 0)
Παροχές κοινής ωφέλειας σε παρακείμενες κοινότητες του πάρκου	(Ναι =1; Όχι = 0)
Λειτουργικά παράθυρα στα κτίρια που εξασφαλίζουν φυσικό εξαερισμό	(Ναι =1; Όχι = 0)
Καταλύματα διαμονή εργαζομένων στα πρότυπα του διεθνούς οργανισμού εργασίας	(Ναι =1; Όχι = 0)
Ψύκτες σε όλα τα κτίρια του πάρκου	(Ναι =1; Όχι = 0)
Υπαρξη καφετέριας / καντίνας / εστιατορίου / catering εντός πάρκου	(Ναι =1; Όχι = 0)
Υπαρξη εγκαταστάσεων άθλησης, αναψυχής, ψυχαγωγίας, καθώς και λοιπών πολιτιστικών εγκαταστάσεων	(Ναι =1; Όχι = 0)
Συνολική βαθμολογία κοινωνικά κατάλληλης επιλογής τοποθεσίας και υποδομών	(0-23)

Δείκτης: Εργασιακή υγιεινή και ασφάλεια	
Περιγραφή υπο-δείκτη	Κριτήριο βαθμολόγησης
Κατά κεφαλή δαπάνη για την υγεία και την ασφάλεια στο βιομηχανικό πάρκο / κατά κεφαλή δαπάνη σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=0$; $< 1=1$)
Ποσοστό εταιριών με πιστοποίηση OHSAS 18001 στο βιομηχανικό πάρκο / Ποσοστό εταιριών με πιστοποίηση OHSAS 18001 σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=1$; $< 1=0$)
Υπαρξης εσωτερικού κανονισμού οδηγίων ασφάλειας στην περίπτωση εσωτερικής πυρκαγιάς	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Περιμετρική περίφραξη	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Νοσοκομείο, κλινική ή ιατρείο εντός βιομηχανικού πάρκου	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Δυνατότητα νυχτερινής μεταφοράς ή σύστημα blue light στο βιομηχανικό πάρκο	(Ναι = 1; Όχι = 0)
# συναγερμών πυρκαγιάς/κτίριο στο βιομηχανικό πάρκο / # συναγερμών πυρκαγιάς/κτίριο σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=1$; $< 1=0$)
# ψεκαστήρων/κτίριο στο βιομηχανικό πάρκο / # ψεκαστήρων/κτίριο σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=1$; $< 1=0$)
# εγκλημάτων που αναφέρθηκαν κατά κεφαλή στο πάρκο / # εγκλημάτων που αναφέρθηκαν κατά κεφαλή σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=0$; $< 1=1$)
Πρόσβαση σε πυροσβεστικές υπηρεσίες σε όλα τα μέρη του βιομηχανικού πάρκου	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ποσοστό εργαζομένων με ιδιωτική ασφάλιση υγείας στο πάρκο / ποσοστό εργαζομένων με ιδιωτική ασφάλιση υγείας σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=1$; $< 1=0$)
# νοσοκόμων κατά κεφαλή στο πάρκο / # νοσοκόμων κατά κεφαλή σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=1$; $< 1=0$)
Δωμάτιο ή κιτ πρώτων βοηθειών σε κάθε κτίριο	(Ναι = 1; Όχι = 0)
24/7 υπηρεσίες υγείας εντός του βιομηχανικού πάρκου	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Απινιδωτής σε κάθε κτίριο	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Κάμερες και περιπολίες ασφαλείας	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Μέσος χρόνος απόκρισης σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης (αστυνομία, πυρκαγιά, ασθενοφόρο) στο πάρκο / Μέσος χρόνος απόκρισης σε κατάσταση έκτακτης ανάγκη σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=1$; $< 1=0$)
Συνολική βαθμολογία εργασιακής υγιεινής και ασφάλειας	(0-17)

Δείκτης: Περιβαλλοντολογική καταλληλότητα τοποθεσίας	
Περιγραφή υπο-δείκτη	Κριτήριο βαθμολόγησης
Η μελέτη περιβαλλοντολογικών επιπτώσεων ολοκληρώθηκε και υποβλήθηκε στις αρμόδιες αρχές	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Συμβατότητα τοποθεσίας με το γενικό σχέδιο χρήσης γης όσον αφορά τη μη γεωργική χρήση και τις περιβαλλοντολογικά ευαίσθητες περιοχές, όπως δάση, υγρότοποι, καταφύγια άγριας φύσης	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Έγκριση εσωτερικού σχεδίου ζωνών	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Ποσοστό οικοπέδων που αντιστοιχεί σε μη ρυπογόνες ή ελαφριές μεταποιητικές δραστηριότητες στο βιομηχανικό πάρκο / ποσοστό του ΑΕΠ που αντιπροσωπεύονται από μη ρυπογόνα ή ελαφρά μεταποιητική δραστηριότητα σε εθνικό επίπεδο	($\geq 1=1$; $< 1=0$)
Το βιομηχανικό πάρκο βρίσκεται σε εγκατελειμένη βιομηχανική περιοχή που αναπτύσσεται εκ νέου, με δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης, επαναπροσδιορισμού και μετατροπής υποδομών και κτιρίων	(Ναι = 1; Όχι = 0)
Συνολική βαθμολογία περιβαλλοντολογικής καταλληλότητας τοποθεσίας	(0-5)

Δείκτης: Πράσινες υποδομές	
Περιγραφή υπο-δείκτη	Κριτήριο βαθμολόγησης
Μετρητές νερού, ηλεκτρισμού και αερίου και υποδομές διαχείρισης φορτίου, ανάλογα με τις παρεχόμενες υπηρεσίες	(Ναι =1; Όχι = 0)
Σύστημα και υποδομή παρακολούθησης ποιότητας αέρα	(Ναι =1; Όχι = 0)
Χώρος υγειονομικής ταφής εκτός πάρκου για τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων	(Ναι =1; Όχι = 0)
Παρουσία συλλογής, αποθήκευσης και επεξεργασίας τοξικών και επικίνδυνων αποβλήτων ή σύστημα διαχείρισης απορριμμάτων	(Ναι =1; Όχι = 0)
Κοινό σύστημα αποχέτευσης λυμάτων, ή εργοστάσιο επεξεργασίας λυμάτων	(Ναι =1; Όχι = 0)
Συλλογή βρόχινων υδάτων και υδάτων καταιγίδας (οχετοί, αποχετεύσεις, δεξαμενές), διαχείριση, επεξεργασία π.χ. φίλτρο και συστήματα επαναχρησιμοποίησης	(Ναι =1; Όχι = 0)
Παρουσία κοινού εργοστασίου επεξεργασίας λυμάτων (CETP)	(Ναι =1; Όχι = 0)
Παρουσία σημείου υποδοχής οργανικής κομποστοποίησης για οργανικά, λαχανικά και απορριμμάτων εδάφους και μετατροπή σε λίπασμα	(Ναι =1; Όχι = 0)
Διαχωρισμένοι κάδοι ανακύκλωσης, για: χαρτί, ανακυκλώσιμα πλαστικά, γυαλί, ξύλο, και υλικά από τούβλα ή πέτρα	(Ναι =1; Όχι = 0)
Ποσοστό κτιρίων με πιστοποίηση σχεδιασμού στην ενέργεια και το περιβάλλον (LEED)	(>=51%=1; <=49%= 0)
Ποσοστό κτιρίων με πιστοποίηση από το γερμανικό συμβούλιο βιώσιμης οικοδόμησης	(>=51%=1; <=49%= 0)
Ποσοστό κτιρίων με πιστοποίηση Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREAM)	(>=51%=1; <=49%= 0)
Ποσοστό κτιρίων με πιστοποίηση World Green Building Council (WGBC)	(>=51%=1; <=49%= 0)
Ποσοστό εταιρειών με τουλάχιστον μία από τις πιστοποιήσεις WGBC για τα κτίρια στο βιομηχανικό πάρκο / ποσοστό εταιρειών που έχουν λάβει τέτοια πιστοποίηση σε εθνικό επίπεδο	(>=1=1;<1=0)
Τεχνικές για αντισεισμική ή αντιπλημμυρική κατασκευή	(Ναι =1; Όχι = 0)
Παρουσία φωτισμού οδικού δικτύου από ηλιακή ενέργεια (Solar Street)	(Ναι =1; Όχι = 0)
Παρουσία αποθήκης ανταλλαγής αποβλήτων στο βιομηχανικό πάρκο, για την προώθηση της βιομηχανικής συμβίωσης και της οικονομικής κυκλικότητας	(Ναι =1; Όχι = 0)
Ηλεκτρικά συστήματα χαμηλής τάσης (ιδανικά φωτοβολταϊκά)	(Ναι =1; Όχι = 0)
Διαδρομές πεζοπορίας και ποδηλάτου, μέσα στο πάρκο για το εργατικό δυναμικό	(Ναι =1; Όχι = 0)
Παρουσία συστήματος κοινής χρήσης ποδηλάτων	(Ναι =1; Όχι = 0)
Σημεία σύνδεσης για ηλεκτρικά και υβριδικά οχήματα	(Ναι =1; Όχι = 0)
Μη πόσιμη χρήση νερού για άρδευση στο πάρκο	(Ναι =1; Όχι = 0)
Χρήση αποδοτικών συστημάτων μεταποίησης ("Efficient Manufacturing"), όπως Cloud- based systems, Rapid Prototyping, CAD, 3D-Printing, Smart Technology, 'M2M', 'Smart-Grid', 'Internet of Things' κλπ	(Ναι =1; Όχι = 0)
Συνολική βαθμολογία πράσινων υποδομών	(0-23)

5ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Η Πολιτική της ΕΕ για τη Βιομηχανία 4^{ης} Γενιάς

Η ΕΕ στηρίζει τον μετασχηματισμό προς τη Βιομηχανία 4^{ης} γενιάς («Industry 4.0») μέσω της βιομηχανικής πολιτικής της και μέσω της χρηματοδότησης της έρευνας και των υποδομών του Ευρωπαϊκού τομέα βιομηχανίας - μεταποίησης¹³⁸.

Τα κράτη-μέλη προωθούν με την σειρά τους εθνικές πρωτοβουλίες, όπως η «Industrie 4.0» στη Γερμανία, «The Factory of the Future» σε Γαλλία και Ιταλία και τα «Catapult Centres» στο Ηνωμένο Βασίλειο.

Ορισμός

Ο όρος «Βιομηχανία 4^{ης} Γενιάς» αφορά τους μετασχηματισμούς στο σχεδιασμό, την κατασκευή, τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση συστημάτων και προϊόντων βιομηχανικής εφαρμογής, που επιφέρουν οι σύγχρονες ψηφιακές τεχνολογίες και το διαδίκτυο.

Ο χαρακτηρισμός «4^η Γενιά» παραπέμπει στην παραδοχή ότι λαμβάνει χώρα μία τέταρτη βιομηχανική επανάσταση, η οποία και αποτελεί τον διάδοχο των τριών προηγούμενων βιομηχανικών επαναστάσεων, που προκάλεσαν γεωμετρικά άλματα στην παραγωγικότητα και άλλαξαν τη ζωή των ανθρώπων σε όλο τον κόσμο¹³⁹.

Χαρακτηριστικά

Η Βιομηχανία 4^{ης} Γενιάς στηρίζεται στον συνδυασμό των εξής τεχνολογιών:

- ο *Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών βιομηχανικής εφαρμογής*, που οδηγούν στον ψηφιακό μετασχηματισμό των διαδικασιών και των συστημάτων της βιομηχανίας σε όλα τα στάδια της παραγωγικής διαδικασίας¹⁴⁰.
- ο *Τεχνολογίες Κυβερνητικής*, που χρησιμοποιούνται για την μοντελοποίηση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο της παραγωγής και διασταυρώνουν, μεταξύ άλλων, εφαρμογές ρομποτικής σε δεδομένα, τεχνητής νοημοσύνης, σενσόρων και τρισδιάστατης εκτύπωσης.
- ο *Τεχνολογίες Διασυνδεδεμένων Δικτύων Επικοινωνιών*, όπως κινητών επικοινωνιών 5^{ης} γενιάς και διαδικτύου των πραγμάτων που χρησιμεύουν για τη σύνδεση

¹³⁸ Βλ. λόγου χάρη το Ευρωπαϊκό πρόγραμμα χρηματοδότησης έρευνας RESTART4.0, περισσότερες πληροφορίες για το οποίο μπορούν να βρεθούν στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://restart-project.eu/>.

¹³⁹ Οι τέσσερις βιομηχανικές επαναστάσεις χαρακτηρίζονται από την εισαγωγή στην παραγωγική διαδικασία των μηχανών (1765), των νέων μορφών ενέργειας του πετρελαίου, του φυσικού αερίου και του ηλεκτρισμού (1870), των τεχνολογιών μικρο-ηλεκτρονικής, πληροφορικής και ηλεκτρονικών επικοινωνιών (1969) και, τέλος, του ψηφιακού μετασχηματισμού

¹⁴⁰ Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν ενσωματωμένους αισθητήρες, smart robots που μπορούν να διαμορφώσουν τους εαυτούς τους ώστε να ταιριάζουν στο άμεσο προϊόν που πρόκειται να δημιουργηθεί όπως πχ συσκευές 3D printing;

μηχανών, προϊόντων εργασίας, συστημάτων και ανθρώπων, τόσο εντός της μονάδας παραγωγής, όσο και με προμηθευτές και διανομείς.

- *Τεχνολογίες Προσομοίωσης*, που χρησιμεύουν στην εικονική διαμόρφωση σε περιβάλλον δοκιμής των προϊόντων και των διαδικασιών παραγωγής κατά τη φάση του σχεδιασμού.
- *Τεχνολογίες Ανάλυσης Μαζικών Δεδομένων*, δηλαδή επεξεργασία δεδομένων για την παραγωγική διαδικασία μέσω ανάλυσης μαζικών δεδομένων (big data) και τεχνολογιών υπολογιστικού νέφους.
- *Έξυπνα Εργοστάσια*, ήτοι συνδυασμός ανθρώπινης εργασίας με ρομποτικές εφαρμογές, εφαρμογές επαυξημένης πραγματικότητας («augmented reality») και «έξυπνα» εργαλεία βιομηχανικής υλικής παραγωγής.

Μετασχηματισμοί

Η Βιομηχανία 4^{ης} Γενιάς αναμένεται να οδηγήσει στους εξής μετασχηματισμούς της παραγωγής, διανομής και κατανάλωσης στον τομέα της βιομηχανίας – μεταποίησης:

- *Ψηφιοποίηση της Βιομηχανικής Παραγωγής*, που θα επηρεάσει τόσο τις διαδικασίες παραγωγής και τα επιχειρηματικά μοντέλα όσο και τον τρόπο υλικής παραγωγής και την βιομηχανική εργασία.
- *Έξυπνα Εργοστάσια*, που θα επιφέρουν αυξανόμενη ευελιξία στην παραγωγή και δυνατότητες για άμεση και μαζική προσαρμογή («customisation») των γραμμών παραγωγής και των τελικών προϊόντων στις ανάγκες της ζήτησης.
- *Ενίσχυση της Ταχύτητας της Παραγωγικής Διαδικασίας*, μέσα από τον συνδυασμό των σύγχρονων δυνατοτήτων της ψηφιακής τεχνολογίας με την εργασία εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού.
- *Αύξηση της Ποιότητας των Προϊόντων*, μέσω της διόρθωσης των λαθών στην παραγωγή με τη βοήθεια των σενσόρων και του διαδικτύου των πραγμάτων.
- *Αύξηση της Παραγωγικότητας*, μέσω της μοντελοποίησης, της ανάλυσης των δεδομένων της παραγωγής και της πρόγνωσης και βελτίωσης της παραγωγικής διαδικασίας.
- *Διαδραστικότητα με την Ζήτηση*, μέσα από τη δυνατότητα συμμετοχής των πελατών στη διαδικασία σχεδιασμού των προϊόντων.
- *Επαναπατρισμός Επιχειρήσεων*, μέσω της υποστήριξης αυτοματοποιημένων εγκαταστάσεων και της τηλεργασίας.
- *Αλλαγές στα Επιχειρηματικά Μοντέλα*, με την μετάθεση του ανταγωνισμού στην καινοτομία, την ταχύτητα της παραγωγής, τα εξατομικευμένα σχέδια, την ποιότητα κ.λπ.

Προκλήσεις

- Επιτήρηση των εργαζομένων.
- Εντατικοποίηση της εκμετάλλευσης μέσα από την αυτοματοποίηση της διαχείρισης της παραγωγής.
- Μείωση της ζήτησης για ανθρώπινη εργασία στο στάδιο της υλικής παραγωγής.

- Ανάγκη εξειδίκευσης της βιομηχανικής εργασίας.
- Ευθύνη από ελαττωματικά προϊόντα, που προκύπτουν από αυτοματοποιημένα συστήματα παραγωγής στηριζόμενα σε τεχνητή νοημοσύνη.
- Ζητήματα διανοητικής ιδιοκτησίας σε όλες τις φάσεις της παραγωγής, διανομής και κατανάλωσης των προϊόντων.
- Απώλεια από τους καταναλωτές του ελέγχου επί των «έξυπνων» προϊόντων, που αγοράζουν.

Πρότυπα

Τα πρότυπα («standards») είναι απαραίτητα για τη διασφάλιση της ανταλλαγής δεδομένων μεταξύ μηχανών, συστημάτων και λογισμικού στο πλαίσιο μιας δικτυωμένης αλυσίδας αξίας.

Υπάρχει ανάγκη για ανοιχτά, κοινού κτήματος / χρήσης, ανεξάρτητα, κοινά συμφωνημένα, διεθνή τυποποιημένα πρότυπα τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνιών που να διασφαλίζουν τη διαλειτουργικότητα (interoperability) σε διάφορους τομείς και διαφορετικές χώρες.

Ανακοινώσεις και Κατευθυντήριες Γραμμές της ΕΕ

- “Horizon 2020” (2013)¹⁴¹.
- Σχέδιο Δράσης της Επιτροπής για την προηγμένη μεταποίηση για Καθαρή Παραγωγή (2014)¹⁴².
- Ανακοίνωση της Επιτροπής για μια Ευρωπαϊκή Βιομηχανική Αναγέννηση (2014)¹⁴³.
- Ανακοίνωση της Επιτροπής για την Βιομηχανική Πολιτική (2014)¹⁴⁴.
- Φόρουμ Στρατηγικής Πολιτικής για την Ψηφιακή Επιχειρηματικότητα (2014)¹⁴⁵.

¹⁴¹ Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1291/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2013, για τη θέσπιση του προγράμματος-πλαίσου «Ορίζων 2020» για την έρευνα και την καινοτομία (2014-2020) και την κατάργηση της απόφασης αριθ. 1982/2006/ΕΚ Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32013R1291&qid=1615541028642>

¹⁴² European Commission Brussels, 19.3.2014 Swd (2014) 120 Final /Commission Staff Working Document / 'Advancing Manufacturing - Advancing Europe' - Report of the Task Force on Advanced Manufacturing for Clean Production: <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/advancing-manufacturing-advancing-europe-report-task-force-advanced-manufacturing-clean>

¹⁴³ Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2014). Ανακοίνωση προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Για μια Ευρωπαϊκή Βιομηχανική Αναγέννηση, COM/2014/014 final, διαθέσιμη: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52014DC0014&from=EN>.

¹⁴⁴ Ανακοίνωση Της Επιτροπής Στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο (2012), Το Συμβούλιο, Την Ευρωπαϊκή Οικονομική Και Κοινωνική Επιτροπή Και Την Επιτροπή Των Περιφερειών - Μια ισχυρότερη ευρωπαϊκή βιομηχανία για την ανάπτυξη και την οικονομική ανάκαμψη Επικαιροποίηση της ανακοίνωσης για τη βιομηχανική πολιτική, COM/2012/0582 final: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:52012DC0582>

- Πρωτοβουλία «Free Flow of Data» της Επιτροπής για την Ψηφιακή Ενιαία Αγορά (2016)¹⁴⁶.
- Ευρωπαϊκά διαρθρωτικά και επενδυτικά ταμεία (ESIF¹⁴⁷) για τη στήριξη της εκπαίδευσης και της επαγγελματικής κατάρτισης των ICT.

¹⁴⁵ Strategic Policy Forum on Digital Entrepreneurship | Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs: https://ec.europa.eu/growth/industry/policy/advanced-technologies/strategic-policy-forum-digital-entrepreneurship_en

¹⁴⁶ Digital Single Market - Free Flow of Data Initiative | Shaping Europe's digital future: <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/digital-single-market-free-flow-data-initiative/> // Πρβλ. Οδηγία (ΕΕ) 2019/1024 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Ιουνίου 2019, για τα ανοικτά δεδομένα και την περαιτέρω χρήση πληροφοριών του δημόσιου τομέα PE/28/2019/REV/1: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32019L1024>

¹⁴⁷ Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία: [//">https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_el //](https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_el) // Πρβλ. Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1303/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Δεκεμβρίου 2013, περί καθορισμού κοινών διατάξεων για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο, το Ταμείο Συνοχής, το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης και το Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας και περί καθορισμού γενικών διατάξεων για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο, το Ταμείο Συνοχής και το Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας και για την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1083/2006: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32013R1303>

6ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Μοντέλα Διακυβέρνησης ΕΠ στις Χώρες Αναφοράς

ΓΑΛΛΙΑ	
Ρύθμιση & Εποπτεία	<ul style="list-style-type: none"> ○ Δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. ○ Δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε εθνικό επίπεδο. ○ Ρόλο εποπτείας σε κάθε ΕΠ έχει το αντίστοιχο ΕΡCΙ ("Etablissement Public de Coopération Intercommunale"). ○ Δεν υφίσταται ενιαίος ορισμός για τα ΕΠ αλλά κατηγορίες ζωνών βιομηχανικής δραστηριότητας, που αποτυπώνονται στη σχετική νομοθεσία.
Χωροθέτηση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας υπόκειται σε ειδική νομοθεσία. ○ Η κατά τόπους χωροθέτηση των ΕΠ καθορίζεται από τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης. ○ Ο καθορισμός της ακριβούς τοποθεσίας των ΕΠ γίνεται από τα κατά τόπους ΕΡCΙs με βάση σχετικές μελέτες καταλληλότητας και σε διαβούλευση με τοπικούς ΟΤΑ και ενδιαφερόμενα μέρη (πχ. επιμελητήρια).
Ανάπτυξη ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η ανάπτυξη ΕΠ εκτελείται κατά κανόνα από τον δημόσιο τομέα. ○ Φορείς ανάπτυξης των ΕΠ είναι τα ΕΡCΙs, που αποτελούν συνενώσεις δήμων και έχουν χαρακτήρα νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου. ○ Υφίσταται προκαταρκτική διοικητική διαδικασία προσδιορισμού της τοποθεσίας του ΕΠ. ○ Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ. ○ Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης. ○ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής. ○ Ακολουθεί διαδικασία αδειοδότησης με βάση τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. ○ Τέλος, ακολουθεί η διαδικασία ένταξης και έγκρισης του προγράμματος πολεοδόμησης. ○ Δεδομένου του έντονα δημόσιου χαρακτήρα αυτής, δεν υφίστανται ειδικά προγράμματα κρατικών ενισχύσεων για την ανάπτυξη ΕΠ, καθώς δεν ανακύπτει σχετική ανάγκη.

<p style="text-align: center;">Διοίκηση & Διαχείριση ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η διοίκηση του ΕΠ εκτελείται είτε από το ΕPCI (άμεση διαχείριση) είτε από το ΕPCI και τον παραχωρησιούχο (έμμεση διαχείριση). ○ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ δεν ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται συμβατικά μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης. ○ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με κτήση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών. ○ Οι εσωτερικές / εξωτερικές υποδομές του ΕΠ, όπως και το οδικό δίκτυο, παραμένουν στην κυριότητα του ΕPCI ή του δημοσίου. ○ Δεν παρέχονται κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ.
<p style="text-align: center;">Υπηρεσίες & Υποδομές</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία. ○ Οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων παρέχονται κατά κανόνα από το ΕPCI ή τον παραχωρησιούχο. ○ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών. ○ Τα τέλη κοινόχρηστων δαπανών καθορίζονται από τα ΕPCIs ή από κοινού από τα ΕPCI και τους παραχωρησιούχους. ○ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων τέτοιων υπηρεσιών. ○ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τα ΕPCI και το Γαλλικό κράτος. ○ Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται είτε από το ΕPCI (άμεση διαχείριση) είτε από το ΕPCI και τον παραχωρησιούχο (έμμεση διαχείριση).

<p>ΓΕΡΜΑΝΙΑ</p>	
<p style="text-align: center;">Ρύθμιση & Εποπτεία</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. ○ Δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε ομοσπονδιακό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο. ○ Στη Γερμανική νομοθεσία δεν υφίσταται ορισμός για τα ΕΠ και δεν προβλέπονται ειδικές κατηγορίες ΕΠ.

<p>Χωροθέτηση ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η χωροθέτηση των ΕΠ δεν υπόκειται σε ειδική νομοθεσία αλλά στις γενικές διατάξεις της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας. ○ Η κατά τόπους χωροθέτηση των ΕΠ καθορίζεται από τους δήμους. ○ Η χωροθέτηση ΕΠ υπόκειται σε δημόσια διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη και την κοινωνία.
<p>Ανάπτυξη ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχει κατά κανόνα ο δημόσιος τομέας (κυβερνήσεις κρατιδίων, δήμοι). ○ Η φύση αυτού καθαυτού του φορέα ανάπτυξης ΕΠ δεν ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. ○ Η ανάπτυξη ΕΠ λαμβάνει χώρα είτε από δημόσιους φορείς, κατά κανόνα δήμους, είτε από μεικτά ΝΠΙΔ στα οποία συμμετέχει και ο τοπικός δήμος. ○ Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ. ○ Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης. ○ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής. ○ Ακολουθεί διαδικασία πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αδειοδότησης με βάση τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. ○ Η ανάπτυξη ΕΠ έχει ως κέντρο την ιδιωτική πρωτοβουλία, με το κράτος να παρεμβαίνει ενισχυτικά όποτε απαιτείται για στόχους τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης.
<p>Διοίκηση & Διαχείριση ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η διοίκηση του ΕΠ καθορίζεται και ασκείται από τον φορέα διαχείρισης ΕΠ. ○ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ δεν ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται συμβατικά μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης. ○ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με κτήση κυριότητας όσο και, κυρίως, με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών. ○ Οι κοινόχρηστοι χώροι του ΕΠ παραμένουν στην κυριότητα του φορέα ανάπτυξης. ○ Δεν παρέχονται κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ.

Υπηρεσίες & Υποδομές	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία. ○ Οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων παρέχονται κατά κανόνα από τον φορέα διαχείρισης. ○ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών. ○ Ο τρόπος κατανομής των τελών κοινόχρηστων δαπανών προβλέπεται στη σύμβαση προσχώρησης της εγκατεστημένης επιχείρησης με τον φορέα διαχείρισης. ○ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων τέτοιων υπηρεσιών. ○ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τους δήμους και τα τοπικά κρατίδια. ○ Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται είτε από τον φορέα διαχείρισης είτε κατόπιν επιμέρους συμφωνίας από εγκατεστημένες επιχειρήσεις, που επιλέγουν να χρηματοδοτήσουν και να χρησιμοποιούν από κοινού τέτοιες υποδομές.
---------------------------------	--

ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	
Ρύθμιση & Εποπτεία	<ul style="list-style-type: none"> ○ Δεν υφίσταται νόμος - πλαίσιο ή ειδική νομοθεσία για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. ○ Δεν υφίσταται ειδική εποπτική αρχή για τα ΕΠ σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο. ○ Στη Βρετανική νομοθεσία δεν υφίσταται ορισμός για τα ΕΠ και δεν προβλέπονται ειδικές κατηγορίες ΕΠ.
Χωροθέτηση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η χωροθέτηση των ΕΠ δεν υπόκειται σε ειδική νομοθεσία αλλά στις γενικές διατάξεις της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας. ○ Η κατά τόπους χωροθέτηση των ΕΠ καθορίζεται από τα συμβούλια κομητείας / πόλης. ○ Υφίστανται σε τοπικό επίπεδο ειδικοί θεσμοί γενικών αδειών χωροθέτησης, που προσδίδουν ευελιξία στη αδειοδότηση της χωροθέτησης και πολεοδόμησης της τοπικής βιομηχανικής ανάπτυξης.

<p style="text-align: center;">Ανάπτυξη ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχουν κατά κανόνα ιδιώτες επενδυτές και, γενικώς, ιδιωτικοί φορείς. ○ Η φύση του φορέα ανάπτυξης ΕΠ δεν ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. ○ Η ανάπτυξη ΕΠ λαμβάνει χώρα κατά κανόνα από αμιγώς ιδιωτικά επιχειρηματικά σχήματα. ○ Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ. ○ Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης. ○ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής. ○ Ακολουθεί διαδικασία πολεοδομικής και περιβαλλοντικής αδειοδότησης με βάση τις γενικές διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. ○ Η ανάπτυξη ΕΠ έχει ως κέντρο την ιδιωτική πρωτοβουλία, με το κράτος να παρεμβαίνει ενισχυτικά με οργανωμένες εθνικές στρατηγικές για την περιφερειακή ανάπτυξη.
<p style="text-align: center;">Διοίκηση & Διαχείριση ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η διοίκηση του ΕΠ καθορίζεται από τον φορέα ανάπτυξης και ασκείται από τον φορέα διαχείρισης ΕΠ. ○ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών. ○ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ δεν ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται στη σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης. ○ Οι κοινόχρηστοι χώροι του ΕΠ παραμένουν στην κυριότητα του φορέα ανάπτυξης. ○ Παρέχονται κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ σε χαρακτηρισμένες Επιχειρηματικές Ζώνες με στόχο την περιφερειακή ανάπτυξη.
<p style="text-align: center;">Υπηρεσίες & Υποδομές</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες επιχειρήσεις δεν ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία. ○ Οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων παρέχονται από τον φορέα διαχείρισης. ○ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών. ○ Η τιμολόγηση των τελών κοινόχρηστων δαπανών προβλέπεται στη σύμβαση μίσθωσης, που υπογράφεται μεταξύ του real estate agent του ΕΠ και της εγκατεστημένης επιχείρησης. ○ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων τέτοιων υπηρεσιών. ○ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από το κράτος και, κυρίως, τα συμβούλια κομητείας ή πόλης. ○ Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τον ιδιοκτήτη της έκτασης του ΕΠ.

ΙΤΑΛΙΑ	
Ρύθμιση & Εποπτεία	<ul style="list-style-type: none"> ○ Υφίσταται ειδική νομοθεσία για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. ○ Στην Ιταλική νομοθεσία υφίσταται ορισμός καθώς και κατηγοριοποίηση των ΕΠ. ○ Κεντρικό ρόλο στον σχεδιασμό, ρύθμιση και εποπτεία των ΕΠ έχουν οι περιφέρειες της χώρας.
Χωροθέτηση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας υπόκειται σε ειδική νομοθεσία. ○ Η χωροθέτηση των περιοχών ανάπτυξης ΕΠ ασκείται από τις Περιφέρειες. ○ Η αρμοδιότητα για την πολεοδόμηση των ΕΠ ασκείται από τους Δήμους.
Ανάπτυξη ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχουν κατά κανόνα οι Περιφέρειες. ○ Η φύση του φορέα ανάπτυξης ΕΠ ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. ○ Η ανάπτυξη ΕΠ γίνεται κατά κανόνα από ειδικές Συντονιστικές Επιτροπές των Περιφερειών. ○ Δεν υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ. ○ Δεν ρυθμίζεται ο χαρακτήρας των δικαιωμάτων του φορέα ανάπτυξης επί της έκτασης. ○ Κατά κανόνα, η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής. ○ Η σύσταση ΕΠ υπόκειται σε άδεια και διέπεται από την εθνική νομοθεσία, εξειδικεύεται όμως περαιτέρω στην νομοθεσία των περιφερειών. ○ Η ανάπτυξη ΕΠ έχει ως κέντρο την ιδιωτική πρωτοβουλία, με το κράτος να παρεμβαίνει ενισχυτικά με οργανωμένες εθνικές στρατηγικές για την περιφερειακή ανάπτυξη.

Διοίκηση & Διαχείριση ΕΠ	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η φύση του φορέα διαχείρισης ΕΠ ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. ○ Η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ ασκείται από τις Συντονιστικές Επιτροπές των Περιφερειών ○ Η διοίκηση και διαχείριση ΕΡΕΑς ασκείται τόσο από δημόσιους όσο και από ιδιωτικούς ή μεικτούς φορείς διαχείρισης ΕΠ. ○ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με μεταβίβαση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της συμβατικής ελευθερίας των Μερών. ○ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται σε ειδική συμφωνία μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης. ○ Παρέχονται κίνητρα αδειοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ σε ειδικές οικονομικές ζώνες με στόχο την περιφερειακή ανάπτυξη.
Υπηρεσίες & Υποδομές	<ul style="list-style-type: none"> ○ Το είδος και το επίπεδο της παροχής υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία, ενώ καθορίζεται περαιτέρω από την ιδιωτική πρωτοβουλία και την λειτουργία της ελεύθερης αγοράς. ○ Οι υπηρεσίες κοινής χρήσης παρέχονται από τον φορέα διαχείρισης. ○ Οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις έχουν την ελευθερία επιλογής παρόχου κοινωφελών υπηρεσιών. ○ Η τιμολόγηση των τελών κοινόχρηστων δαπανών προβλέπεται στη σύμβαση εγκατάστασης, που υπογράφεται μεταξύ του φορέα διαχείρισης του ΕΠ και της εγκατεστημένης επιχείρησης. ○ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας καθορίζεται από τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων τέτοιων υπηρεσιών. ○ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από το κράτος και, κυρίως, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (περιφέρειες και δήμους). ○ Οι εσωτερικές υποδομές ΕΠ εξασφαλίζονται από τους φορείς ανάπτυξης και διαχείρισης του ΕΠ.

ΙΝΔΙΑ

<p>Ρύθμιση & Εποπτεία</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Υφίσταται ειδική νομοθεσία σε ομοσπονδιακό επίπεδο και σε επίπεδο κρατιδίων για την ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ. ○ Ομοσπονδιακές εποπτικές αρχές για τα ΕΠ είναι τα ομοσπονδιακά Υπουργεία Εμπορίου / Βιομηχανίας και Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων. ○ Ειδική αρμοδιότητα για τα ΕΠ της επικράτειάς τους έχουν οι κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων. ○ Η διαχείριση των ΕΠ ασκείται από τις Τοπικές Αρχές ΕΠ (Industrial Area Local Authorities - IALAs). ○ Στην Ινδική νομοθεσία υφίσταται ορισμός καθώς και κατηγοριοποίηση των ΕΠ.
<p>Χωροθέτηση ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η χωροθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας καθορίζεται σε επίπεδο κρατιδίων. ○ Η χωροθέτηση ΕΠ υπόκειται σε περιορισμούς σχετικούς με την προστασία του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής. ○ Την αρμοδιότητα για τη χωροθέτηση και πολεοδόμηση των τύπων ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος έχει η διεύθυνση βιομηχανικής πολιτικής και ανάπτυξης του Υπουργείου Εμπορίου / Βιομηχανίας. ○ Η αρμοδιότητα για τη χωροθέτηση και πολεοδόμηση των υπόλοιπων τύπων ΕΠ ανήκει στις κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων.
<p>Ανάπτυξη ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Την πρωτοβουλία για την ανάπτυξη ΕΠ έχει η ομοσπονδιακή κυβέρνηση για τους τύπους ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος και οι κυβερνήσεις των κρατιδίων για τους υπόλοιπους τύπους ΕΠ. ○ Η ανάπτυξη ΕΠ γίνεται από κρατικούς φορείς βιομηχανικής ανάπτυξης («State Industrial Development Corporations - SIDCs»). ○ Υφίσταται στην νομοθεσία πρόβλεψη για ελάχιστη έκταση του υπό ανάπτυξη ΕΠ (1.000 στρέμματα). ○ Η έκταση των υπό ανάπτυξη ΕΠ διασφαλίζεται με κτήση των δικαιωμάτων κυριότητας στο σύνολο αυτής. ○ Η έγκριση ανάπτυξης των τύπων ΕΠ εθνικού ενδιαφέροντος έχει η διεύθυνση βιομηχανικής πολιτικής και ανάπτυξης του Υπουργείου Εμπορίου / Βιομηχανίας. ○ Η έγκριση ανάπτυξης των υπόλοιπων τύπων ΕΠ ανήκει στις κυβερνήσεις των τοπικών κρατιδίων. ○ Το κράτος παίζει διαχρονικά πρωταρχικό ρόλο στην ανάπτυξη και διαχείριση ΕΠ, τόσο σε σχέση με τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και χρηματοδότηση της ανάπτυξης όσο και σε σχέση με την διοίκηση και διαχείριση των ΕΠ.

<p style="text-align: center;">Διοίκηση & Διαχείριση ΕΠ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η φύση του φορέα διαχείρισης ΕΠ ρυθμίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία. ○ Η διοίκηση και διαχείριση ΕΠ ασκείται από τις Τοπικές Αρχές ΕΠ (Industrial Area Local Authorities - IALAs). ○ Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ λαμβάνει χώρα τόσο με μεταβίβαση κυριότητας όσο και με μακροχρόνια μίσθωση των σχετικών οικοπέδων στα πλαίσια της άσκησης των αρμοδιοτήτων των IALAs. ○ Οι κανόνες λειτουργίας του ΕΠ ρυθμίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και συμφωνούνται σε ειδική συμφωνία μεταξύ του φορέα διαχείρισης και της εγκατεστημένης επιχείρησης. ○ Παρέχονται κίνητρα χρηματοδότησης ή φορολογικά κίνητρα που να στοχεύουν στην εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ. Τα κίνητρα ποικίλλουν ανά κατηγορία ΕΠ και ανά κρατίδιο.
<p style="text-align: center;">Υπηρεσίες & Υποδομές</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η παροχή υπηρεσιών σε εγκατεστημένες εντός ΕΠ επιχειρήσεις ρυθμίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία. ○ Τόσο οι υπηρεσίες κοινόχρηστων χώρων (φωτισμός, φύλαξη, εσωτερικό οδικό δίκτυο κτλ) όσο και οι κοινωφελείς υπηρεσίες παρέχονται κατά κανόνα από τις IALAs. ○ Η τιμολόγηση των υπηρεσιών κοινής χρήσης και κοινωφελούς χαρακτήρα ορίζεται από τις IALAs στα πλαίσια των εκ του νόμου αρμοδιοτήτων τους. ○ Οι εξωτερικές υποδομές ΕΠ διασφαλίζονται κατά κανόνα από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση και τις κυβερνήσεις των κρατιδίων με την εκτέλεση δημοσίων έργων ή δημοσίων συμβάσεων άλλης μορφής. ○ Οι εσωτερικές υποδομές αναπτύσσονται από τις SIDCs και τις IALAs.

7ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Συγκριτικός Πίνακας Χωρών Αναφοράς

[επισυνάπτεται]

8ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Brownfields

Με τον όρο Brownfield εννοούμε εκτάσεις που προηγουμένως χρησιμοποιήθηκαν για στρατιωτικούς, μεταλλευτικούς, βιομηχανικούς ή εμπορικούς σκοπούς και πλέον πλήττονται από σημαντικά επίπεδα μόλυνσης, εμποδίζοντας την ανάπτυξη των γύρω κοινοτήτων.

Η ανάπλαση των Brownfields είναι απαραίτητη για τη βιώσιμη διαχείριση της γης στα ευρωπαϊκά κράτη μέλη.

Το ευρωπαϊκό ερευνητικό έργο TIMPRE (Tailored Improvement of Brownfield Regeneration in Europe), που χρηματοδοτείται από το Seventh Framework Programme (FP7) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στοχεύει προς αυτή την κατεύθυνση.

Το συγκεκριμένο έργο υποστηρίζει την ανάπλαση των brownfields παρέχοντας ενημερωμένες πληροφορίες σχετικά με τις τελευταίες τεχνολογίες και εργαλεία, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικά πολιτιστικά και διοικητικά χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.

Το TIMPRE συντονίζεται από το Κέντρο Helmholtz για την Περιβαλλοντική Έρευνα - UFZ, στη Λειψία της Γερμανίας. Το UFZ ιδρύθηκε το 1991, είναι αφιερωμένο αποκλειστικά στην περιβαλλοντική έρευνα και απασχολεί πάνω από 900 άτομα.

Το UFZ έχει συμμετάσχει σε περισσότερα από 130 έργα που χρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και εθνικά προγράμματα, πολλά από τα οποία ανέπτυξαν καινοτόμες μεθόδους και τεχνολογίες για τη βελτίωση της βιώσιμης χρήσης γης και την ανάπλαση των brownfields, ενώ έχει σημαντικές διασυνδέσεις με πανεπιστήμια, ερευνητικά ιδρύματα, τη βιομηχανία και τον δημόσιο τομέα.

Παραδείγματα¹⁴⁸

Γαλλία

Το εργοστάσιο της εταιρείας Pottier στο Oloron-Saint-Marie (πόλη 12.000 κατοίκων στη Γαλλία) εγκαταλείφθηκε το 1980 με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της ευρύτερης περιοχής.

Ο κύριος στόχος ήταν η ανάπλαση του συνόλου των εγκαταστάσεων και της ευρύτερης παραμελημένης περιοχής. Ο ιδιοκτήτης ολόκληρης της έκτασης 5.055 τ.μ. είναι ο δήμος, επομένως το κόστος ήταν χαμηλότερο (€7,6 εκ.).

Σήμερα οι εγκαταστάσεις λειτουργούν ως κέντρο πολυμέσων και βιβλιοθήκη του δήμου.

Γερμανία

Το εμπορικό λιμάνι του Μαγδεμβούργου χτίστηκε την περίοδο μεταξύ των ετών 1888-1893. Το 1906 ήταν ένα από τα πιο προηγμένα εσωτερικά λιμάνια.

Μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο έγινε σημαντικό λιμάνι ως τόπος μεταφοράς και μεταφόρτωσης για τα οικοδομικά υλικά που απαιτούνται για την ανοικοδόμηση της πόλης.

¹⁴⁸ <http://www.timbre-project.eu/>

Ωστόσο, μετά την κατασκευή πρόσθετων λιμενικών εγκαταστάσεων, το εμπορικό λιμάνι έχασε τη σημασία του ως σημείο μεταφόρτωσης.

Λόγω της γειτνίασης με το Πανεπιστήμιο του Μαγδεμβούργου η νότια περιοχή του λιμανιού έχει πλέον μετατραπεί σε μια νέα τοποθεσία για καινοτόμες επιχειρήσεις και επιστημονικά ιδρύματα.

Ενδεικτικά, έχει δημιουργηθεί χώρος γραφείων 4.600 τ.μ. για καινοτόμες εταιρείες, που κόστισε συνολικά €9,5 εκ., εκ των οποίων €7,3 εκ. είχε τη μορφή χρηματοδότησης Urban-21 από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (European Regional development Fund) και επιδοτήσεις που χορηγήθηκαν στο πλαίσιο του προγράμματος αστικής ανάπτυξης που μοιράστηκε η εθνική, περιφερειακή και τοπική αυτοδιοίκηση.

Το συνολικό κόστος ανήλθε σε €100 εκ.

Ιταλία

Στην πόλη της Cesena στην Ιταλία, περιοχή εντός της οποίας λειτουργούσε παλαιότερα εργοστάσιο ζάχαρης που δεν είχε χρησιμοποιηθεί μεταξύ 1978 και 1984, μολύνθηκε από αμίαντο.

Το 1997 ξεκίνησαν οι εργασίες αποκατάστασης στο πλαίσιο συμφωνίας μεταξύ του Δήμου Cesena, αλυσίδας λιανικού εμπορίου και ιδιωτικής τράπεζας.

Η περιοχή έχει πλέον αποκατασταθεί μέσω δραστηριοτήτων αποδόμησης, αποκατάστασης αμιάντου, επαναχρησιμοποίησης κατάλληλων δομών και υλικών και κατασκευής νέων υποδομών. Η διαδικασία ανάπλασης έληξε το 2001 και το συνολικό κόστος ανήλθε σε €120 εκ.

Σήμερα, η περιοχή περιλαμβάνει διάφορες χρήσης γης : οικιστικές, εμπορικές, διοικητικές, υπηρεσίες για το δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα. Μέρος της περιοχής καταλαμβάνουν πλέον νέοι πανεπιστημιακοί χώροι.

Πολωνία

Το 2005, αποφασίστηκε η δημιουργία ενός βιομηχανικού πάρκου στις μεταβιομηχανικές περιοχές της εκκαθαρισμένης κρατικής επιχείρησης Huta Silesia (Silesia Ironworks) στην περιοχή του Κατοβίτσε. Η περιοχή αποκαταστάθηκε πλήρως και σήμερα είναι βιομηχανικό πάρκο που προορίζεται ειδικά για μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις. Προς το παρόν έχουν εγκατασταθεί στο πάρκο (μέσω μίσθωσης) 22 εταιρείες.