

«ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ» ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ (Αύγουστος 2009)

Συγγραφέας: ΜΑΡΩ ΕΥΑΓΓΕΛΙΔΟΥ

Η περίφημη «τακτοποίηση» (και όχι νομιμοποίηση!) των ημιυπαίθριων χώρων (ΗΥ) πλήττει ανεπανόρθωτα το κύρος του πολεοδομικού σχεδιασμού σ' αυτή την έρμη τη χώρα, αλλά και των μηχανικών (δημοσίων υπαλλήλων ή ιδιωτών μελετητών) που έχουν αφιερώσει το επαγγελματικό τους μεράκι σ' αυτό το αντικείμενο, πιστεύοντας ότι μπορούν να συνεισφέρουν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στη πόλη

Στον μέχρι σήμερα διάλογο για την κυοφορούμενη «λύση του κοινωνικού προβλήματος» των ΗΥ, ο κόσμος των πολεοδόμων δεν είχε επιστημονικό και πολιτικό λόγο σε αντίθεση με άλλους ... «αρμοδιότερους» κλάδους, όπως οι κτηματομεσίτες, οι εργολάβοι ή τέλος οι συμβολαιογράφοι και φοροτεχνικοί... Ευτυχώς το ΤΕΕ με μια αξιοπρεπή παρουσία, συνέδεσε το θέμα με τη συνολική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και επεσήμανε τη βέβαιη κατάληξη δημιουργίας νέας γενιάς αυθαιρέτων μετά από κάθε «τακτοποίηση», στιγματίζοντας παράλληλα την αδυναμία της Πολιτείας να ελέγξει τα φαινόμενα. Η ΠΟ ΕΜΔΥΔΑΣ με ψήφισμα του πρόσφατου συνεδρίου της, ανέδειξε τις *διαχρονικές ευθύνες Κράτους και Αυτοδιοίκησης* στην ανοχή της παρανομίας και εν τέλει *«αδιαφορία για τη διασφάλιση ενός κράτους δικαίου για τους Έλληνες πολίτες»*, ενώ παράλληλα κάλεσε *«τους μηχανικούς (εντός και εκτός της Δημόσιας Διοίκησης) να μη συμπράττουν έμμεσα ή άμεσα στην ανοχή, συγκάλυψη και αναπαραγωγή του καθεστώτος παρανομίας»*. Δυστυχώς οι προτάσεις της προς τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ (να μη προβεί στην τακτοποίηση, να επαναφέρει τον υποχρεωτικό έλεγχο προ της ηλεκτροδότησης των οικοδομών και να μην αντιμετωπίσει το θέμα σαν χρηματοοικονομικό θέμα) δεν εισακούστηκαν. Παρά τη φαινομενικά σθεναρή μέχρι σήμερα αντίσταση στις σειρήνες των επιτηδείων, τελικά η νομοτέλεια της υπαναχώρησης από τις αρχές του σχεδιασμού στις προεκλογικές περιόδους, φαίνεται ότι είναι διαχρονική και δεν μπορεί να της ξεφύγει καμία «πολιτική βούληση» ...

Σκοπός του σημειώματος είναι να δει το όλο θέμα ως πρόβλημα πολεοδομικού σχεδιασμού και εφαρμογής του, όπως υπέδειξε το ψήφισμα της ΕΜΔΥΔΑΣ, ώστε να διαφανούν και οι ενδεχόμενοι οδοί αντιμετώπισής του, με την ελπίδα ότι δεν

απευθύνονται «εις ώτα μη ακούντων».

Ο λαϊκισμός και οι «μύθοι» του: μια συγκαλυμμένη επίθεση στο περιβάλλον

Παρόλο που οι μύθοι, στους οποίους στηρίχθηκαν τα επιχειρήματα των υπέρμαχων της «τακτοποίησης» προκαλούν οργή, η αποδόμησή τους δεν είναι αυτονόητη.

1ο Επιχείρημα-μύθος: Το κοινωνικό πρόβλημα. Μήπως θάπρεπε να υπενθυμίσουμε ότι το πραγματικό κοινωνικό πρόβλημα είναι ότι η αγορά δεν διαθέτει πλέον προϊόντα για νομοταγείς πολίτες, παρά μόνο για επιτήδειους; Ότι όταν οι διαπράττοντες μια απάτη και εγκλωβίζοντας ως συνεργό τον εξαπατώμενο, βαφτίζονται εκπρόσωποι του κοινωνικού προβλήματος και διεκδικητές του «δικαίου αιτήματος» της τακτοποίησης, τότε πλέον το θράσος της παρανομίας έχει οδηγήσει σε επικίνδυνη σήψη τα ήθη αυτής της χώρας.

2ο Επιχείρημα-μύθος: Ο παράνομος ημιυπαίθριος είναι απλά «το δωματιάκι» που κλείνει κάθε οικογένεια για να στεγάσει τις ανάγκες των παιδιών της, χωρίς να αλλοιώνει τον όγκο της δόμησης, άρα δεν ... «βλάπτει κανέναν».

Η αλήθεια είναι δυστυχώς πολύ διαφορετική: ο μηχανικός του εργολάβου δεν σχεδιάζει την πολυκατοικία με τους ΗΥ και μετά τους κλείνει, αλλά σχεδιάζει ένα κτίριο με ΣΔ προσαυξημένο κατά 20% και μετά βλέπει πως «βολεύει» να «δείξει» τους ΗΥ. Αυτό σημαίνει ότι σε ένα οικόπεδο που θα χωρούσαν πχ 5 διαμερίσματα των 100τμ θα κτιστεί 20% περισσότερη επιφάνεια, δηλαδή θα προκύψει ένα διαμέρισμα παραπάνω. Δηλαδή στο οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) με περίπου 10 οικόπεδα θα προκύψουν 10 διαμερίσματα παραπάνω και στη γειτονιά που έχει έστω 10 ΟΤ θα προκύψουν 100 οικογένειες παραπάνω. Ήρα σε μια γειτονιά όπου έχουν υπολογιστεί οι κοινόχρηστο

ι χώροι (ΚΧ) και οι κοινωνικές υποδομές (ΚΥ) για 500 οικογένειες θα κατοικούν 600, συνεπώς θα χρειάζονται περισσότερα σχολεία, παιδικοί σταθμοί, πάρκα κ.λπ. αλλά και

περισσότεροι δρόμοι για μετακινήσεις ή στάθμευση. Το πρόβλημα δηλαδή ανάγεται σε υποβάθμιση του πολεοδομικού περιβάλλοντος λόγω αύξησης της πυκνότητας κατοίκησης και μάλιστα με τρόπο μη αναστρέψιμο -αφού οι οικογένειες αυτές δεν θα φύγουν ποτέ από την γειτονιά- θέμα που αναδείχθηκε ελάχιστα στο πλήθος των τηλεοπτικών παραθύρων ή αρθρογραφίας της μακράς περιόδου διαλόγου που προηγήθηκε της ρύθμισης.

3ο Επιχείρημα- μύθος. Η δικαιοσύνη: Η «κοινωνική αντιμετώπιση» αποκαθιστά το δίκαιο του φτωχού, αφού αφορά τις οικογένειες που δεν μπορούν να πληρώσουν για να αγοράσουν ένα «μεγάλο διαμέρισμα», π.χ. 90 τ.μ.

Στην πράξη αυτή η παρανομία και φυσικά η πολιτική αποδοχή της, επιτείνει τις κοινωνικές ανισότητες αντί να τις επιλύει, όπως διατείνεται. Ας το δούμε πάλι αναλυτικά: οι φτωχές οικογένειες αγοράζουν πράγματι ένα μικρό διαμέρισμα 75 τ.μ., το πληρώνουν όμως σαν μεγάλο, προς όφελος του εργολάβου αρχικά, αλλά και του οικοπεδούχου εν τέλει, αφού μόλις γενικεύτηκε το φαινόμενο η αγορά ισορρόπησε στους νέους αυξημένους ΣΔ. Το τραγικότερο όμως από την κοινωνική σκοπιά είναι ότι στις περιοχές που έχουν υψηλούς ΣΔ, άρα είναι πυκνοκατοικημένες, δηλαδή ήδη προβληματικές όσον αφορά στα ποσοστά ΚΧ και ΚΥ, εκεί ακριβώς η αισχροκέρδεια των παρανομούντων έχει και τις μεγαλύτερες αρνητικές επιπτώσεις, άρα επιτείνει το κοινωνικό πρόβλημα. Εξηγούμαι: έστω μια περιοχή με ΣΔ 1,0 (π.χ. Ηλιούπολη), όπου με το κλείσιμο των ΗΥ ο ΣΔ γίνεται στην πράξη 1,2, και έστω ότι η έκταση των ΟΤ μιας γειτονιάς είναι 100 στρέμματα, δηλαδή, με την παράνομη προσαύξηση η πυκνότητα δόμησης ανεβαίνει κατά 20.000 τ.μ., άρα η πυκνότητα κατοίκησης κατά 200 οικογένειες περίπου (ή λιγότερες ανάλογα με το μέσο μέγεθος διαμερίσματος). Αντίστοιχα, μια περιοχή με ΣΔ 3,0 (π.χ. η Καλλίπολη ή τα Καμίνια του Πειραιά), όπου ο νέος (παράνομος) ΣΔ είναι 3,6, στην ίδια δομήσιμη έκταση (100 στρ. ΟΤ) θα έχουμε αύξηση πυκνότητας κατά 600 οικογένειες!!! Το μόνο που σώζει ορισμένες από αυτές τις περιοχές είναι ότι τα περισσότερα οικόπεδα έχουν δομηθεί με τον προηγούμενο ΓΟΚ άρα η ιλιγγιώδης αυτή αύξηση της πυκνότητας δεν θα γενικευτεί στη γειτονιά, οπωσδήποτε όμως θα είναι μεγαλύτερη από αυτή του πρώτου παραδείγματος.

Οι επιπτώσεις της «τακτοποίησης»: μια νέα επίθεση στα οικονομικά της

Αυτοδιοίκησης

Θα πρέπει όμως να σημειωθεί μια ακόμα μη εμφανής διάσταση: η προσαύξηση των ΣΔ έκανε συμφέρουσα την οικοδόμηση των οικοπέδων που δεν παρουσίαζαν μέχρι το '90 «εργολαβικό ενδιαφέρον» για αντιπαροχή λόγω του μικρού τους μεγέθους, ενώ τώρα, με τους «νέους ΣΔ», κτίζονται και οι τελευταίες αυτές κενές νησίδες, σε κάθε γειτονιά. Αυτό έχει δύο μείζονες πολεοδομικές επιπτώσεις: αφενός τα οικόπεδα αυτά που αποτελούσαν ευκαιρίες για δημιουργία μικρών παρεμβάσεων/αναπλάσεων σαν θύλακες πρασίνου, παιδοτόπων ή ακόμα μικρών κτιρίων στάθμευσης, εξαντλούνται ή γίνονται πολύ ακριβά, αφετέρου ανατρέπεται πλέον και το λεγόμενο «όριο κορεσμού» μιας πολεοδομικής ενότητας, δηλαδή το εκτιμώμενο ποσοστό ανοικοδόμησης μιας γειτονιάς, που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του αναμενόμενου πληθυσμού, δηλαδή μια ακόμα, πλην του ΣΔ, βασική παράμετρος υπολογισμού των αναγκών σε ΚΧ και ΚΥ μιας πολεοδομικής ενότητας.

Η αποδοχή λοιπόν αυτής της παρανομίας είναι κατά ένα βήμα πιο «επιθετική» απέναντι στο περιβάλλον από αυτή της προηγούμενης «κοινωνικής πολιτικής», της ένταξης των αυθαιρέτων. Και τούτο, γιατί με την αποδοχή των εξωαστικών αυθαιρέτων ευλογείται μεν η αστική διάχυση και η κατανάλωση της γεωργικής γης και της υπαίθρου, αλλά υπάρχουν περιθώρια αναβάθμισης κάθε γειτονιάς μέσω του σχεδιασμού με τις Πολεοδομικές Μελέτες. Αντίθετα, με τούτη την «τακτοποίηση», φαίνεται να εξαντλούνται ακόμα και οι τελευταίες ελπίδες για πολεοδομική αναβάθμιση των γειτονιών μέσω προγραμμάτων ανάπλασης...

Ας σημειώσουμε επίσης ότι βρισκόμαστε σε μια συγκυρία, όπου η χρόνια πλέον αδυναμία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να πληρώσει για την απαλλοτρίωση των χαρακτηρισμένων ΚΧ έχει οδηγήσει -μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001 που διευκόλυνε τη σχετική άσκηση του δικαιώματος από τους απαλλοτριούμενους ιδιοκτήτες- σε συνεχείς «άρσεις απαλλοτριώσεων», φαινόμενο που παίρνει πλέον διαστάσεις λαίλαπας για τις ελληνικές πόλεις.

Βρισκόμαστε δηλαδή σε μια περίοδο επείγουσας ανάγκης για διάθεση πόρων σε πολιτικές αύξησης των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στα αστικά μας κέντρα.

Και εδώ συναντάμε το κρίσιμο ερώτημα: τα χρήματα που συγκεντρώθηκαν από την ευρηματική αυτή «τακτοποίηση» αποδίδονται στον Κρατικό κορβανά του ΥΠΟΙΟ -ούτε καν στο ΕΤΕΡΠΣ όπως τα πρόστιμα από τις πολεοδομικές παραβάσεις- ενώ στην πράξη η αποδοχή της παρανομίας επιβαρύνει κυρίως την Τοπική Αυτοδιοίκηση, που καλείται να επωμιστεί το κόστος των επί πλέον αναγκαίων απαλλοτριώσεων. Μετά την ουσιαστική κατάργηση του «τέλους παρεπιδημούντων», η οποία στέρησε από τους τουριστικούς Δήμους μια σημαντική πηγή εσόδων, έρχεται τώρα ένα νέο πλήγμα στα ήδη αναιμικά οικονομικά της Αυτοδιοίκησης.

Σε περίοδο οικολογικής κρίσης του πλανήτη, που τα σοβαρά δημοσιονομικά συστήματα αναζητούν τρόπους εξασφάλισης και προσανατολισμού των δημόσιων πόρων προς περιβαλλοντικές πολιτικές, με τη λεγόμενη πράσινη φορολογία, εμείς αντίθετα καταργούμε ακόμα και τις πάγιες πηγές εσόδων του ισχνού ούτως ή άλλως «Εθνικού Ταμείου Εφαρμογής Πολεοδομικών και Ρυμοτομικών Σχεδίων» (ας θυμηθούμε τον τίτλο του), εις όφελος μιας αδιαφανούς, πάσει θυσία, συγκέντρωσης εσόδων.

Ένα ακόμα άλυτο πολεοδομικό πρόβλημα ή υπάρχει ρεαλιστική διέξοδος;

Η πορεία της πρόσφατης ρύθμισης πιθανολογείται ότι θα κριθεί από την ταχύτητα με την οποία θα ... προσκρούσει στα Δικαστήρια. Ήλλη μια φορά δηλαδή μια πολιτική επιλογή αμφιβόλου συνταγματικής νομιμότητας, οδηγεί στη γνωστή πρακτική «όποιος προλάβει». Αξίζει τον κόπο, σ' αυτό το αδιέξοδο, να επεξεργαστεί κανείς προτάσεις που θα αντιμετωπίζουν το πολεοδομικό πρόβλημα σε μια προσπάθεια ανόρθωσης της στρεβλής πορείας, ως ύστατη ελπίδα εισαγωγής στοιχείων κοινής λογικής στη διαχείρισή του, ή εν τέλει κάθε τέτοια συμβολή απλά επικυρώνει τις κυρίαρχες επιλογές της εξουσίας και επιβεβαιώνει την παντοδυναμία της κοινωνικής παρακμής; Διλήμματα που αντιμετωπίζει συχνά ο εισηγούμενος αλλά μη εισακουόμενος δημόσιος υπάλληλος, δηλαδή ο εν τέλει ανίκανος να επηρεάσει εγκαίρως τα τεκταινόμενα, μέσα από τις δημόσιες πολιτικές ...

Τούτου δεδομένου, θα αποτολμήσω δύο προτάσεις: Η πρώτη αφορά στην απόδοση των αναμενόμενων από την «τακτοποίηση» εσόδων στην ΤΑ, με δέσμευση να χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για την απαλλοτρίωση εκτάσεων στη περιοχή της πολεοδομικής ενότητας από την οποία προέρχονται. Η «διορθωτική» αυτή πρόταση, που φαίνεται επί πλέον ότι μπορεί να περισώσει την «τακτοποίηση» από περιπέτειες στο ΣτΕ, εγκλωβίζει μεν την πολεοδομική επιστήμη σε ένα ρόλο αποτροπής των χειρότερων, περισώζοντας στοιχειωδώς το κύρος του επαγγέλματος, αλλά μπορεί εν τέλει να έχει κάποια θετικά αποτελέσματα στην μικροκλίμακα της γειτονιάς.

Η δεύτερη πρόταση αφορά σε αποτελεσματικές παρεμβάσεις στον ΓΟΚ με στόχο να ελέγχεται ευκολότερα η καταστρατήγηση, χωρίς να στραγγαλιστεί η αρχιτεκτονική ελευθερία. Το θέμα θέλει ένα άλλο άρθρο, αλλά σπεύδω να καταθέσω την πρόταση ότι πρέπει να αλλάξει ο ορισμός του ημιυπαίθριου χώρου. Οι πραγματικοί ημιυπαίθριοι στην παραδοσιακή ελληνική αρχιτεκτονική δεν είναι ένα «μπετονένιο δωμάτιο» και, αν θέλουμε πραγματικά να συμβάλλουν στην ογκοπλαστική ποικιλία την οποία επαγγέλθηκε ο ΓΟΚ/85, θα πρέπει να προσεγγίζουν περισσότερο την έννοια της σκεπαστής με πέργκολα βεράντας τύπου «ρετιρέ», παρά τον σημερινό ΗΥ, που οδηγεί τελικά και πάλι σε πολυκατοικίες κουτιά.

Το άρθρο είναι υπό δημοσίευση στο περιοδικό «Αρμός» ΠΟ ΕΜΔΥΔΑΣ Αττικής, τ. Σεπτέμβρη 2009.