

ΌΧΙ ΒΙΑΣΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (Οκτώβριος 2009)

Συγγραφέας: ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Από την ενδιαφέρουσα συνέντευξη στην «Ε» (24-10-09) της υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ) πληροφορηθήκαμε, μεταξύ των άλλων, ότι «θα δώσει λύσεις μέσα στην εβδομάδα στο θέμα των ημιυπαίθριων χώρων... αλλά θα δει γενικότερα το θέμα των αυθαιρέτων...». Κανένα κόμμα, μέχρι σήμερα, δεν μπόρεσε, από μόνο του, χωρίς διακομματική συναίνεση, να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά την αυθαίρετη δόμηση, όπως είχα υποστηρίξει σε παλαιότερο άρθρο μου στην «Ε» (28-8-93). Χαίρομαι που η νέα υπουργός επιζητεί τη συναίνεση για τη λύση των πολεοδομικών θεμάτων.

Η αυθαίρετη δόμηση, που ταλανίζει τη χώρα εδώ και δεκαετίες και αποτελεί το «καρκίνωμα» του ελληνικού χώρου, οφείλεται σε πολλούς λόγους και ιδιαίτερα πολιτικούς (ανικανότητα ή έλλειψη πολιτικής βούλησης των εκάστοτε κυβερνήσεων για την πάταξή της), κοινωνικούς (επιθυμία για στέγαση μικροϊδιοκτητών), πολεοδομικούς (χρονοβόρος διαδικασία σχεδιασμού), οργανωτικούς (έλλειψη αποτελεσματικής οργάνωσης της διοίκησης) και ψυχολογικούς (η «μαγκιά» της παρανομίας). Οι εκάστοτε κυβερνήσεις αγνόησαν τους λόγους αυτούς και αντιμετώπισαν την αυθαίρετη δόμηση ως μέσο διαμόρφωσης πελατειακών σχέσεων ή και ταμειακής διευκόλυνσης.

Σχετικά με τη μετατροπή των ημιυπαίθριων σε χώρους κύριας χρήσης (δωμάτια) που αποτελούν την πιο συχνά εμφανιζόμενη περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών στις περιοχές εντός σχεδίου, έχουμε τη γνώμη ότι μια τέτοια πρόταση, ακόμη και για συζήτηση, δίνεται πολύ νωρίς από την υπουργό. Το θέμα της διαμορφωμένης κατάστασης από την αυθαίρετη μετατροπή των ημιυπαίθριων σε χώρους κύριας χρήσης, το οποίο δεν μπορεί να αγνοήσει η υπουργός, είναι αρκετά δύσκολο, προσκρούει στο άρθρο 24 του Συντάγματος και χρειάζεται ακόμη και ως πρόταση μεγάλη επεξεργασία και σε βάθος έρευνα εφόσον πρέπει να συνδεθεί με το

γενικότερο θέμα της αυθαίρετης δόμησης και του ελέγχου των εργασιών δόμησης από την Πολιτεία με την παροχή ή μη άδειας οικοδομής.

Η σημερινή κυβέρνηση, εφόσον στηρίζεται στην πράσινη, βιώσιμη ανάπτυξη και εφόσον εμφανίζεται με μεγαλύτερη περιβαλλοντική ευαισθησία σε σχέση με τις προηγούμενες κυβερνήσεις, έχει αυξημένη ευθύνη και θα πρέπει να είναι αμείλικτη σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση. Δηλαδή όχι μόνον να μην ανέχεται αλλά και να προβαίνει στην κατεδάφιση των αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί μετά το 1983, όπως άλλωστε έχει υποχρέωση από τους κοινούς νόμους και τη σχετική συνταγματική διάταξη.

Όμως, επειδή το θέμα των ημιυπαίθριων χώρων συνδέεται με την εκμετάλλευση των ακινήτων, διάφοροι ενδιαφερόμενοι, συντεχνίες κ.λπ. προτείνουν λύσεις νομιμοποίησης ή τακτοποίησης των παράνομων χώρων αυτών ανάλογα με τα συμφέροντά τους, τις οποίες προσπαθούν να επιβάλουν ή να προωθήσουν στη νέα υπουργό ΠΕΚΑ. Έτσι, λ.χ., γνωστή συντεχνία προτείνει αβασάνιστα τη λύση του προβλήματος της νομιμοποίησης των παράνομων ημιυπαίθριων χώρων μέσω του θεσμού της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Άλλη συντεχνία προτείνει να ισχύσει η «τακτοποίηση» της προηγούμενης κυβέρνησης. Η μόνη περίπτωση ρύθμισης των υπαρχουσών αυθαιρέτων κατασκευών, μεταξύ των οποίων και των παράνομων ημιυπαίθριων χώρων, είναι η ανάλογη εφαρμογή της αρχής «ο ρυπαίνων πληρώνει», ειδικότερα:

Με την παράνομη μετατροπή του ημιυπαίθριου σε χώρο κύριας χρήσης αυξάνει ο συντελεστής δόμησης και προκαλείται βλάβη στο περιβάλλον. Κατά την πάγια νομολογία του ΣτΕ, με την αύξηση αυτή χειροτερεύουν οι όροι διαβίωσης των πολιτών κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος. Τη βλάβη αυτή του περιβάλλοντος και τη χειροτέρευση των όρων διαβίωσης ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου μπορεί να αποκαταστήσει με την αγορά του απαιτούμενου συντελεστή για την παράνομη μετατροπή του ημιυπαίθριου σε χώρο κύριας χρήσης. Το κράτος, που έχει αποκλειστική αρμοδιότητα για το περιβάλλον, θα πρέπει τα χρήματα αυτά να τα χρησιμοποιήσει αποκλειστικά για την αγορά χώρου πρασίνου ή άλλου κοινόχρηστου χώρου, προκειμένου το περιβαλλοντικό όφελος να καλύψει την περιβαλλοντική βλάβη που προκάλεσε το παράνομο κλείσιμο του ημιυπαίθριου χώρου.

Από την άλλη μεριά η δραστική αντιμετώπιση του θέματος της αυθαίρετης δόμησης, με την οποία νομιμοποιείται η παρανομία και γελοιοποιείται η νομιμότητα, απαιτεί μια άλλη οργάνωση των πολεοδομικών υπηρεσιών σχετικά με τον έλεγχο των εργασιών δόμησης. Το σημερινό καθεστώς έκδοσης αδειών οικοδομής με ευθύνη μόνον του ιδιοκτήτη ακινήτου πρέπει να αλλάξει ριζικά και να καταστούν υπεύθυνοι όλοι οι αναμειγνυόμενοι. Ετσι, στην περίπτωση της αυθαίρετης μετατροπής του ημιυπαίθριου σε κλειστό χώρο (δωμάτιο), θα πρέπει να ευθύνονται όλοι αυτοί που συμμετέχουν στην παρανομία, δηλαδή ο κατασκευαστής, ο επιβλέπων μηχανικός, ο δικηγόρος που ελέγχει τους τίτλους ιδιοκτησίας και ο συμβολαιογράφος και γενικά ο οποιοσδήποτε που συμμετέχει ή γνωρίζει την παρανομία αυτή και όχι μόνον ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου. Αυτό όμως δεν φτάνει από μόνο του, αλλά θα πρέπει να συνδυαστεί με βούληση της εκάστοτε κυβέρνησης για πάταξη της αυθαίρετης δόμησης και διαμόρφωσης νέας μη χρονοβόρου διαδικασίας σχεδιασμού καθώς και των άλλων λόγων που δημιουργούν την αυθαίρετη δόμηση. Σε διαφορετική περίπτωση η αυθαίρετη δόμηση θα συνεχίζεται ακάθεκτη και μάλιστα σε τέτοια περίπτωση, με την ανοχή ή την ανημπόρια μιας κυβέρνησης η οποία στηρίζεται στην πράσινη ανάπτυξη. Ελπίζουμε η νέα υπουργός ΠΕΚΑ να μελετήσει σε βάθος το θέμα των αυθαιρέτων που είναι πολύ δύσκολο και να μη βιαστεί να πάρει αποφάσεις με την πίεση των διαφόρων συντεχνιών που λυμαίνονται το χώρο.

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα «ΤΑ ΝΕΑ», 29 Οκτωβρίου 2009, σ. 41.