

## **ΠΕΝΤΕ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΝΑ ΛΥΘΕΙ ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ «ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ» (Νοέμβριος 2009)**

**Συγγραφέας:** ΣΠΥΡΟΣ ΤΣΑΓΚΑΡΑΤΟΣ

Το σημερινό πολεοδομικό περιβάλλον καθορίζεται και χαρακτηρίζεται από δεδομένα που έχουν δημιουργήσει μια παγιωμένη κατάσταση που οφείλουμε να την αναλύσουμε για να οδηγηθούμε στην υπέρβαση των αδιεξόδων. Έτσι, είναι σημαντικό να αναλογιστούμε ότι τα πολεοδομικά σχέδια προέκυψαν ως νομιμοποιήσεις και τακτοποιήσεις αυθαιρέτων. Ότι οι ελεύθεροι χώροι και η χωροθέτηση των δημοσίων κοινωφελών λειτουργιών πραγματοποιείται όπου υπάρχει ελεύθερο οικόπεδο και όχι ως επιλογή και ως αποτέλεσμα γενικότερου σχεδιασμού. Ότι η μεταφορά συντελεστή δόμησης, ένα από τα πιο αποτελεσματικά πολεοδομικά εργαλεία παγκοσμίως, εφαρμόστηκε με τόσο στρεβλό τρόπο, που ευτελίστηκε και σήμερα παραμένει ανενεργή.

Κατ' αρχάς επικρατεί η αυθαιρεσία σε μεγάλη κλίμακα (εκτατική και κοινωνική), που δημιουργεί τετελεσμένα και στη συνέχεια έρχεται το κράτος να νομιμοποιήσει, να σχεδιάσει, να τακτοποιήσει τα ήδη πεπραγμένα. Από την άλλη πλευρά είναι τόσο μεγάλη η κλίμακα στην οποία εφαρμόζεται η αυθαιρεσία και αφορά τόσο μεγάλο τμήμα του πληθυσμού, που αποτελεί καθεστώς και επιβάλλει την αντιμετώπισή της.

Με τον ίδιο τρόπο, οι ημιυπαίθριοι χώροι, ένα απολύτως απαραίτητο αρχιτεκτονικό εργαλείο, ιδίως σε μια μεσογειακή χώρα που αποτελεί τη φυσική ένωση του «μέσα» και «έξω» χώρου, μετατράπηκαν σε έμμεση αύξηση του εκμεταλλεύσιμου χτισμένου χώρου και του συντελεστή δόμησης.

Οι ημιυπαίθριοι χώροι στην πλειονότητά τους κλείστηκαν για να αυξήσουν τους εκμεταλλεύσιμους χώρους (και να προσφέρουν δώρο υπεραξίας στους εργολάβους), οι βοηθητικοί μετατράπηκαν σε χώρους κύριας χρήσης και αυτή είναι μια πραγματικότητα που αφορά ίσως την πλειονότητα των κτισμάτων.

Χωρίς στρουθοκαμηλισμούς, αλλά με τόλμη, θα πρέπει να αντιμετωπίσουμε την υφιστάμενη (έστω και απαράδεκτη) κατάσταση. Καταθέτουμε ορισμένες απόψεις για να συμβάλουμε στην υπέρβαση του προβλήματος, όπως:

- ΔΕΝ πρέπει να ταυτιστεί η νομιμοποίηση των ημιυπαίθριων χώρων με εισπρακτική πολιτική.

- ΔΕΝ μπορεί να νομιμοποιηθεί η μετατροπή χώρων στάθμευσης σε χώρους κύριας χρήσης, διότι τότε μειώνονται οι υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης για τις υπάρχουσες χρήσεις.

- ΜΕ την αντίστοιχη διαδικασία (θεσμοθέτηση) του κοινωνικού συντελεστή (όπως προβλέπεται στον Ν. 1337) να νομιμοποιηθούν οι ημιυπαίθριοι χώροι που έχουν κλειστεί μέχρι 20 τ.μ. σε κατοικίες χωρίς την καταβολή προστίμου. Το μέτρο προβάλλει ως κοινωνικό μέτρο ικανοποίησης πραγματικών αναγκών.

- ΜΕ τη διαδικασία της τακτοποίησης να αντιμετωπιστούν όλοι οι υπόλοιποι ημιυπαίθριοι χώροι ή χώροι βοηθητικοί που έχουν κλειστεί και αλλάζει χρήση, αν βρίσκονται στο περίγραμμα του κτιρίου και έχουν περιληφθεί στη νόμιμη οικοδομική άδεια. Για τους χώρους αυτούς θα πρέπει να επιβληθεί πρόστιμο αντίστοιχο με την αγοραία αξία ανά τ.μ. Η νομιμοποίηση των χώρων αυτών μπορεί να πραγματοποιηθεί με μεταφορά σ.δ. από διατηρητέα κτίρια (από όλη την Ελλάδα) ή με αγορά σ.δ. από ειδικό ταμείο, όπου θα καταθέτουν το τίμημα του σ.δ. αντίστοιχο του προστίμου. Το ταμείο θα διαθέτει τα ποσά αποκλειστικά για την απαλλοτρίωση ή αγορά οικοπέδων που θα μετατρέπονται σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου. Το μέτρο αυτό απαιτεί νομοθετική ρύθμιση, αλλά θα οδηγήσει σε πραγματική αύξηση του πρασίνου και του ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου.

- ΝΕΕΣ παραβιάσεις της νομοθεσίας να αντιμετωπιστούν με μέτρα τόσο αυστηρά που να τις καθιστούν απαγορευτικές. Τέλος, είναι αναγκαίο να δοθεί στο νεοσύστατο υπουργείο Περιβάλλοντος χρόνος μερικών μηνών προκειμένου να βρεθούν οριστικές λύσεις στα ζητήματα της αυθαίρετης δόμησης.

## **Νόμος και Φύση**

Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία για το περιβάλλον και την αειφόρο ανάπτυξη

<https://nomosphysics.org.gr>

---

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα «ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ», 1 Νοεμβρίου 2009, σ. 16.