

ΚΛΕΙΔΙ Η ΠΡΑΣΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΩΝ (Φεβρουάριος 2010)

Συγγραφέας: ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Μια από τις σημαντικές καινοτομίες του ισχύοντα ΓΟΚ (1985/200) αποτελούν οι ημιυπαίθριοι χώροι, με τους οποίους εξυπηρετούνται αισθητικοί, αρχιτεκτονικοί, πολεοδομικοί αλλά και λειτουργικοί-κοινωνικοί σκοποί και κυρίως η απόλαυση από τους εγκλωβισμένους ενοίκους στα διαμερίσματα «κουτιά» των πολυκατοικιών των ευνοϊκών κλιματικών συνθηκών της χώρας μας μέσα από τον κλειστό χώρο τους. Η καινοτομία αυτή καταστρατηγήθηκε με τη μετατροπή του ημιυπαίθριου σε χώρο κύριας χρήσης (δωμάτιο, κουζίνα κ.λπ.), με την ανοχή, αδιαφορία ή ανικανότητα του κράτους, με συνέπεια να αποτελεί, σήμερα, την πιο συχνά εμφανιζόμενη αιτία αυθαίρετης δόμησης στις πόλεις και ιδιαίτερα στα αστικά κέντρα. Μέχρι τη νέα ρύθμιση, που σχεδιάζει το ΥΠΕΚΑ, θα υπάρχουν περίπου δύο εκατομμύρια παράνομη μετατροπής βοηθητικών σε χώρους κύριας χρήσης. Η παρανομία «προς τη δόξα τραβά...»!

Λόγω της μετατροπής αυτής υπάρχει υπέρβαση (αύξηση) του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, πράγμα που συνεπάγεται δυσμενείς επιπτώσεις (βλάβη, αλλοίωση, υποβάθμιση) για το περιβάλλον, πράγμα που έρχεται σε αντίθεση με το συνταγματικό σκοπό της εξασφάλισης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των πολιτών. Δεδομένου ότι ο ημιυπαίθριος χώρος προβλέπεται για πρώτη φορά με το ΓΟΚ του 1985, η πιο πάνω μετατροπή συνιστά νέο (μετά το 1983) αυθαίρετο, το οποίο δεν εξαιρείται από την κατεδάφιση αλλά υποχρεωτικά κατεδαφίζεται.

Το κράτος και ειδικότερα η εκάστοτε κυβέρνηση έχει υποχρέωση από το Σύνταγμα να προστατεύει το περιβάλλον και συνεπώς να προβαίνει στην πάταξη της αυθαίρετης δόμησης. Ατυχώς, όμως, η έλλειψη περιβαλλοντικής ευαισθησίας και πολιτικής βούλησης των εκάστοτε κυβερνήσεων είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία του απίστευτου πιο πάνω αριθμού παρανομιών, που, κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, έχουν υποβαθμίσει σημαντικά το περιβάλλον και έχουν χειροτερεύσει τους όρους διαβίωσης των πολιτών.

Το κράτος και ειδικότερα η εκάστοτε κυβέρνηση έχει συνταγματική ευθύνη για τη βλάβη αυτή του περιβάλλοντος και εφόσον αδυνατεί να την αποκαταστήσει με άλλα μέσα έχει υποχρέωση και αποτελεί μονόδρομο η πράσινη διαχείριση των παράνομων ημιυπαίθριων χώρων. Δηλαδή την αποκατάσταση της βλάβης από το ίδιο το πρόσωπο που έβλαψε το περιβάλλον με την αυθαίρετη μετατροπή του ημιυπαίθριου σε χώρο κύριας χρήσης. Τη θέση αυτή διατύπωσα εν συντομία σε άλλο άρθρο μου και με χαρά διαπίστωσα ότι προς αυτή προσανατολίζεται το ΥΠΕΚΑ. Με τα σημερινό άρθρο μου θέλω να προβώ σε μια αναλυτικότερη και πειστικότερη διατύπωση της πρότασής μου, προκειμένου να πειστούν και οι δύο πλευρές (υπουργείο και ιδιοκτήτες-κατασκευαστές αυθαιρέτων) για το μονόδρομο χαρακτήρα της μοναδικότητά της.

Η υποχρέωση αυτή της πράσινης διαχείρισης είναι αυτονόητη για μια κυβέρνηση που σέβεται το Σύνταγμα και το περιβάλλον. Αντίθετα, μια φαύλη κυβέρνηση προσπαθεί την αδιαφορία ή ανικανότητά της για την πάταξη της αυθαίρετης δόμησης να την εκμεταλλευτεί προς όφελός της, δηλαδή να ρυθμίσει την παρανομία όχι υπέρ του περιβάλλοντος, αλλά για την κάλυψη δικών της αναγκών. Την περίπτωση αυτή ακολούθησε η προηγούμενη κυβέρνηση ρυθμίζοντας με νόμο, αντίθετο βέβαια με το Σύνταγμα, την «τακτοποίηση» της παρανομίας για εισπρακτικούς λόγους και κυρίως για την κάλυψη δημοσιονομικού ελλείμματός της.

Η σημερινή κυβέρνηση, εφόσον στηρίζεται στην πράσινη ανάπτυξη και σέβεται τις αρχές της αειφορίας ή βιώσιμης ανάπτυξης, έχει υποχρέωση, λόγω του μη εφικτού της κατεδάφισης των εκατοντάδων χιλιάδων παράνομων ημιυπαίθριων χώρων, να προβεί στη διαχείρισή τους με τρόπο ώστε να αποκατασταθεί η υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

Η πράσινη διαχείριση συνίσταται σε μια ιδιότυπη συναλλακτική σχέση συμψηφισμού οφέλους και βλάβης. Η σχέση αυτή δημιουργείται μεταξύ της κυβέρνησης (ΥΠΕΚΑ) και ιδιοκτητών-κατασκευαστών αυθαιρέτων. Για τον απαιτούμενο, πέραν του νόμιμου, συντελεστή δόμησης το μεν κράτος, και ειδικότερα το ΥΠΕΚΑ, νομιμοποιείται αν εμφανιστεί ως «πωλητής», λόγω της αποκλειστικής αρμοδιότητας πολεοδόμησης και συνεπώς και καθορισμού των όρων δόμησης και ο ιδιοκτήτης ή κατασκευαστής του αυθαιρέτου ως «αγοραστής» του επιπλέον συντελεστή που χρησιμοποίησε για τη μετατροπή του ημιυπαίθριου σε χώρο κύριας χρήσης.

Απαραίτητη προϋπόθεση για να είναι σύμφωνη με το Σύνταγμα η συναλλαγή αυτή θα πρέπει το τίμημα, δηλαδή η εκ μέρους του αγοραστή καταβολή του ανάλογου χρηματικού ποσού, να διασφαλίζει ότι θα διατεθεί αποκλειστικά και με ευθύνη του υπουργείου, για την απόκτηση κοινόχρηστων και γενικά ελεύθερων χώρων κατά προτεραιότητα στην περιοχή υποβάθμισης (πικρή εμπειρία από την εισφορά σε χρήμα λόγω ένταξης στο σχέδιο, την οποία πολλοί δήμοι χρησιμοποιούν όχι για έργα υποδομής αλλά για κάλυψη λειτουργικών και άλλων αναγκών). Μόνον με τον τρόπο που διασφαλίζει τη διάθεση του χρηματικού ποσού αυτού για την απόκτηση χώρων πρασίνου μπορεί να ξεπεραστεί η αντίθεση στο Σύνταγμα της σχετικής ρύθμισης.

Όμως, επειδή το πελατειακό σύστημα βοήθησε σημαντικά ώστε να διαμορφωθεί σε πολλούς πολίτες η αντίληψη της «μαγκιάς της παρανομίας» καθώς και η πεποίθηση ότι ουδείς τιμωρείται και συνεπώς «μπορώ να το σώσω, χωρίς να το δηλώσω», θα πρέπει το υπουργείο να προβεί σε μια ρύθμιση πολύ ελκυστική για τους ιδιοκτήτες ή κατασκευαστές των αυθαιρέτων. Ως τέτοια πρέπει να θεωρηθεί η νομιμοποίηση με την έννοια της άρσης της παρανομίας και όχι με αυτή της «τακτοποίησης» της χρήσης, όπως έκανε η προηγούμενη κυβέρνηση, ή της εξαίρεση από την κατεδάφιση, όπως έκανε η -πριν από την προηγούμενη- κυβέρνηση της σημερινής συμπολίτευσης. Δηλαδή, με την καταβολή του ανάλογου χρηματικού ποσού από τον αγοραστή, η μετατροπή του ημιυπαίθριου σε χώρο κύριας χρήσης να θεωρείται πλέον ως νόμιμη.

Τέλος, ως προς την απόκτηση των κοινόχρηστων χώρων, με τα χρηματικά ποσά των αγοραστών να δοθεί προτεραιότητα στη συντέλεση των απαλλοτριώσεων των ιδιωτικών χώρων (οικοπέδων) που έχουν καταληφθεί από κοινόχρηστους χώρους (ρυμοτομούμενοι χώροι), προκειμένου να λυθεί ένα θέμα που χρονίζει. Αλλά γι' αυτό θα επανέλθω λεπτομερέστερα.

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα «ΗΜΕΡΗΣΙΑ», 6-7 Φεβρουαρίου 2010, σ. 7.