



ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΛΛΗΝΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΚΤΩΝ (ΣΕΠΟΧ)

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΕΠΟΧ

επί του σχεδίου νόμου

Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις

Με το προτεινόμενο νομοσχέδιο επιβεβαιώνεται, δυστυχώς, η πολιτική πρακτική, σύμφωνα με την οποία η «βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος» ταυτίζεται με την απορρύθμιση του χωρικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού με συνέπεια την συνεχή υποβάθμιση του περιβάλλοντος, του σημαντικότερου τουριστικού και πλουτοπαραγωγικού πόρου της χώρας μας. Η συνεχής «έκπτωση» των κριτηρίων, που καθορίζουν της στρατηγικής σημασίας επενδύσεις (ιδιαίτερης βαρύτητας για την εθνική οικονομία) έχει ως αποτέλεσμα να διευρύνεται ο αριθμός των επενδύσεων που εντάσσονται σε προνομιακό καθεστώς ρύθμισης και χρηματοδότησης.

Ιδιαίτερα κρίσιμης σημασίας είναι το άρθρου 5 «Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας», το οποίο δεν αντιμετωπίζει την παράκτια ζώνη (που είναι και το όριο του θαλάσσιου χώρου ως αποδέκτη των δραστηριοτήτων του χερσαίου), κυρίως, ως κοινόχρηστο αγαθό και περιβαλλοντικό πόρο, αλλά την θεωρεί αποκλειστικά οικονομικό πόρο, περιορίζοντας ακόμη περισσότερο την πρόσβαση του κοινού στον παράκτιο χώρο και κατ' επέκταση στον ευρύτερο θαλάσσιο χώρο, επιδεινώνοντας μια ήδη σοβαρά επιβαρυνμένη και εν πολλοίς ανεξέλεγκτη κατάσταση. Δεν ενθαρρύνει την αντιμετώπιση της παράκτιας ζώνης «ως πολύτιμου, αναντικατάστατου και σπουδαίας σημασίας εθνικού κεφαλαίου», σύμφωνα με το προοίμιο του ν. 3937/2011 για τη βιοποικιλότητα. Είναι πλέον καιρός, οι όποιες τροποποιήσεις για την παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας να εφαρμόζουν τις βέλτιστες ευρωπαϊκές πρακτικές, όπως αρμόζει σε μία χώρα με τις ιδιαιτερότητες της Ελλάδας.

Το άρθρο αυτό αντιβαίνει προς:

- το Σύνταγμα (άρθρο 24),
- την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης,

- τη διεθνής και ενωσιακή νομοθεσία (αρχές Ολοκληρωμένης Διαχείρισης της Παράκτιας Ζώνης [Integrated Coastal Zone Management],
- τις αρχές της Θαλάσσιας Στρατηγικής [Marine Strategy] και του Θαλάσσιου Χωροταξικού Σχεδιασμού [Maritime Spatial Planning],
- τη Σύμβαση της Βαρκελώνης για την προστασία της Μεσογείου,
- το Πρωτόκολλο για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση των Παράκτιων Ζωνών της Μεσογείου, κυρωθέν με την απόφαση του Συμβουλίου Ε.Ε. 4/12/2008 κ.λπ.)
- την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Εξίσου αρνητικό για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος είναι το άρθρο 3, το οποίο αρνιόγί, με εξαίρεση τις περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης, επιτρέπει την υλοποίηση «στρατηγικών» επενδύσεων σε όλες τις περιοχές του δικτύου Natura 2000, κατά παρέκκλιση της ισχύουσας περιβαλλοντικής νομοθεσίας και καταστρατηγώντας το υπό εξέλιξη πρόγραμμα σχεδιασμού των περιοχών αυτών στη βάση εκπόνησης Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών.

Οι νέοι οργανωμένοι υποδοχείς της επενδυτικής δραστηριότητας, που έχουν εισαχθεί μέσω των πολιτικών για την προσέλκυση στρατηγικών επενδύσεων (ν. 3894/2010) και την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου (ν. 3896/2011), όπως τροποποιούνται από το υπό συζήτηση Σχέδιο Νόμου ,δημιουργούνται επί της ουσίας μετά από ανεξέλεγκτη επιλογή των επενδυτών, χωρίς αυτή να είναι συμβατή με το χωρικό σχεδιασμό. Δηλαδή, το βασικό μειονέκτημα της εκτός σχεδίου διάσπαρτης χωροθέτησης, που είναι η χωρίς προηγούμενο σχεδιασμό - προγραμματισμό επιλογή για εγκατάσταση, διαιωνίζεται και δεν αντιμετωπίζεται. Αν ληφθεί υπόψη, επιπρόσθετα, το μέγεθος, η ένταση και η συγκέντρωση, το γεγονός ότι ο Συντελεστής Δόμησης υπολογίζεται στο σύνολο του ακινήτου, ότι ο επενδυτής δεν υποχρεώνεται, σε όλες τις περιπτώσεις, σε εισφορά σε γη και σε χρήμα, η δυνατότητα μεταβολής των ορίων της αρχικώς οριοθετηθείσας έκτασης (άρθρο 27.10 του Σ/Ν) κ.λπ., τότε το πραγματικό αποτέλεσμα της οργάνωσης της επενδυτικής δραστηριότητας στο χώρο είναι πολλαπλασιαστικά πιο επιβαρυντικό.

Ειδικότερα, η χωροθέτηση των νέων υποδοχέων ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί κατεύθυνση ενός υπερκείμενου επιπέδου σχεδιασμού (χωροταξικά πλαίσια σε εθνικό/ περιφερειακό επίπεδο, ρυθμιστικά σχέδια κ.λπ.), εν αντιθέσει, αποτελεί ad hoc επιλογή, η οποία στις περισσότερες περιπτώσεις καταστρατηγεί κάθε έννοια ολοκληρωμένου σχεδιασμού.

Μάλιστα, η δυνατότητα αυτή που δίνεται στο άρθρο 4 «Πολοδομικές ρυθμίσεις» του Σ/Ν, αφενός για ειδικές παρεκκλίσεις από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής χωροθέτησης των ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, και αφετέρου από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79), αναιρεί το χωρικό σχεδιασμό σε όλες τις κλίμακες, από την εθνική και περιφερειακή (χωροταξικά σχέδια) μέχρι την τοπική (ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως ή/και πολεοδομικές μελέτες), ακυρώνοντας έτσι κάθε έννοια ασφάλειας δικαίου και πολεοδομικού κεκτημένου. και διασφάλισης της τοπικής συναίνεσης.

Συγκεκριμένα, τα ΕΣΧΑΣΕ προσφέρονται σε ιδιώτες επενδυτές για την υλοποίηση επενδύσεων μεγάλης κλίμακας, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη η κοινωνική και περιβαλλοντική διάσταση του σχεδιασμού και συνέπειες στην τοπική κοινωνία. Αφορούν σε μεμονωμένες ιδιωτικές επενδύσεις και καταρτίζονται εκτός οποιουδήποτε θεσμικού πλαισίου στρατηγικού σχεδιασμού σε ιδιωτικά ακίνητα. Επομένως το ειδικό παίρνει τη θέση του γενικού, το οποίο γίνεται πιο ισχυρό θεσμικά και ο σχεδιασμός αντικαθίσταται από ad hoc παρεκκλίσεις προς εξυπηρέτηση ιδιωτών, χωρίς να διασφαλίζονται η τοπική συναίνεση και οι υφιστάμενες παραγωγικές δραστηριότητες και περιβαλλοντικοί όροι.

Οι συνεχείς μεταρρυθμίσεις χωρικού χαρακτήρα μέσω των ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, έχουν σκοπό να εξυπηρετήσουν και να διευκολύνουν τις όποιες επενδυτικές πρωτοβουλίες, που εκτιμούν ότι θίγονται από προγενέστερες νομοθετικές και σχεδιαστικές επιλογές και να καθορίζουν, με νομιμοφανή τρόπο, το πλαίσιο εφαρμογής τους. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα, ο σχεδιασμός να έπεται των μεταρρυθμίσεων και όχι να τις κατευθύνει και εν τέλει να τις προσδιορίζει.

Εν τέλει, επισημαίνεται πως οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αντιμετωπίζουν με επάρκεια τους κύριους χωρικούς παράγοντες που δυσχεραίνουν διαχρονικά την

υλοποίηση επενδύσεων στην Ελλάδα (ατελής εφαρμογή χωρικού σχεδιασμού – περιορισμένη ολοκλήρωση του συστήματος σχεδιασμού, πολυνομία, ελλείψεις συντονισμού με την αναπτυξιακή πολιτική, μη έγκαιρη προσαρμογή του σχεδιασμού στις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς ελλείπει ευρείας εθνικής κτηματογράφησης, εμπόδια στην ολοκλήρωση διαδικασιών καταγραφής και χαρτογράφησης δασικών εκτάσεων, απουσία έγκυρων και αξιόπιστων βάσεων δεδομένων (π.χ. καθορισμός αιγιαλού – παραλίας) και υψηλή κατάτμηση της γης) παρόλο που αυτή αποτελεί την αρχική τους στόχευση.

Ενώ λοιπόν η ατελής εφαρμογή του χωροταξικού σχεδιασμού διαχρονικά δεν διαμόρφωνε ασφάλεια δικαίου και οδηγούσε σε ακύρωση επενδυτικών σχεδίων, καθώς το σχέδιο δεν προβλέπονταν από κάποιο προηγούμενο χωροταξικό σχεδιασμό, σήμερα ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός περιθωριοποιείται και πάλι για την προώθηση των μεγάλων επενδυτικών σχεδίων. Παλαιότερα η απουσία του λειτούργησε ως ανάχωμα (με βάση την αρχή του “προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού”, το ΣτΕ εκλάμβανε ως παράνομη και άρα ακυρωτέα τη χωροθέτηση μεμονωμένων δραστηριοτήτων και τα υπάρχοντα σχέδια τοπικού χαρακτήρα, μόνο ως προσωρινά υποκατάστατα του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού), σήμερα η παρουσία του απλώς δε λαμβάνεται υπόψη. Αυτό αποτελεί ακόμα μια απόδειξη ότι δεν είναι ο χωρικός σχεδιασμός που δημιουργεί τα προβλήματα στην οργάνωση του χώρου, με τις επακόλουθες αναπτυξιακές επιπτώσεις, αλλά η υπονόμευσή του.

Αθήνα 15 Σεπτεμβρίου 2021

Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΣΕΠΟΧ